

Społeczna Agencja Najmu – prezentacja dobrej praktyki w ramach Debaty Regionalnej pt. *„POKONAĆ BEZDOMNOŚĆ - MIESZKALNICTWO”* 11 czerwca 2019 r., Kielce



Agnieszka Głusińska
Kierowniczka SAN
aglusinska@habitat.pl

PODWALINY TEORETYCZNE

„Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce” 2015-2017 finansowany ze środków NCBiR

- Projekt partnerski zrealizowany we współpracy z kadrami akademickimi Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego oraz Instytutu Polityki Społecznej Uniwersytetu Warszawskiego
- Wyniki analiz podsumowano w publikacji końcowej pt. *„Społeczna Agencja Najmu. Dokument Strategiczny”* pod redakcją Aliny Muzioł-Węclawowicz (2017)

„HomeLab - Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model”, finansowany ze środków Komisji Europejskiej w ramach Programu na rzecz Zatrudnienia i Innowacji Społecznych (EaSI) w latach 2016 – 2019

HomeLab – projekt partnerski

- Realizowany w czterech krajach: Czechy, Polska, Słowacja, Węgry
- Lider – Metropolitan Research Institute, wspomagany przez Budapest Institute
- Celem projektu jest równoległe wsparcie mieszkaniowe i zatrudnieniowe grup zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym

Partnerzy projektu HomeLab

NAZWA ORGANIZACJI	KRAJ POCHDZENIA	GŁÓWNY OBSZAR PRACY
Romodrom	Czechy	Grupa docelowa – marginalizowana grupa Romów; współpraca z agentką nieruchomości, która szuka mieszkań na rynku prywatnym; struktury SAN dopiero się tworzą
From street to home	Węgry (Budapeszt)	Pracują z osobami najbardziej narażonymi na wykluczenie, bezdomnymi przebywającymi na ulicach; bazują głównie na mieszkaniach miejskich
Hungarian Charity Service of the order of Malta	Węgry (Veszprem)	SAN w formie spółki założonej z samorządem; zarządzanie mieszkaniem miejskim (200) celem zredukowania zadłużenia w mieszkaniach; grupa docelowa liczy 63 GD
People in need	Słowacja	Pracują ze społecznością romską na wsiach, gdzie są nielegalne osady; prowadzą Agencję Zatrudnienia
Habitat for Humanity Poland	Polska	SAN założony przy Fundacji, 41 GD zagrożonych marginalizacją i wykluczeniem, mieszkania miejskie i prywatne

Co daje Społeczna Agencja Najmu?



Co daje SAN lokatorom i lokatorkom?

dostępny czynsz
bezpieczny najem
mieszkanie w dobrym standardzie
pomoc w zarządzaniu mieszkaniem



lokatorzy

Do czego się zobowiązują?

regularne opłacanie czynszu
dbałość o mieszkanie
uczestnictwo w mediacjach



Co daje SAN właścicielom i właścicielkom?

gwarancja wpłaty czynszu
wsparcie administracyjne
utrzymanie standardu mieszkania
monitorowanie stanu mieszkania i opłat czynszowych



właściciele

Do czego się zobowiązują?

obniżenie czynszu poniżej poziomu rynkowego
brak wpływu na profil osób podnajmujących
oferowanie nieruchomości w dobrym standardzie

Komu pomagamy?



migracje

zewnętrzne

(immigranci, uchdźcy,
głównie Rosyjsko języczni)

wewnętrzne

(osoby zagrożone
bezdomnością, samotne
matki)

osoby żyjące w
substandardzie

osoby opuszczające
schroniska

**Trudna sytuacja na rynku pracy
(słabo płatne stanowiska, niestabilne
zatrudnienie)**

Komu pomagamy?

Liczba GD w projekcie	41
Liczba GD z pierwszej rekrutacji	20
Liczba GD z drugiej rekrutacji	21
Liczba GD wieloosobowych	26
Liczba GD jednoosobowych	15
Liczba GD imigranckich i uchodźczych	17

Raport „Komu i jak pomaga Społeczna Agencja Najmu? Charakterystyka grupy docelowej i oferty na podstawie pierwszych doświadczeń Agencji w ramach HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland” opracowanie Julia Wygnańska, zewnętrzna ewaluatorka HomeLab Warsaw.

<http://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu/>

Jak pomagamy? – wsparcie zintegrowane

Specjaliści do Spraw Najmu – unikatowy zestaw kompetencji

Wsparcie mieszkaniowe

- zawieranie umów
- pomoc w drobnych naprawach
- negocjacje z właścicielem
- ubezpieczenie OC
- naliczanie opłat



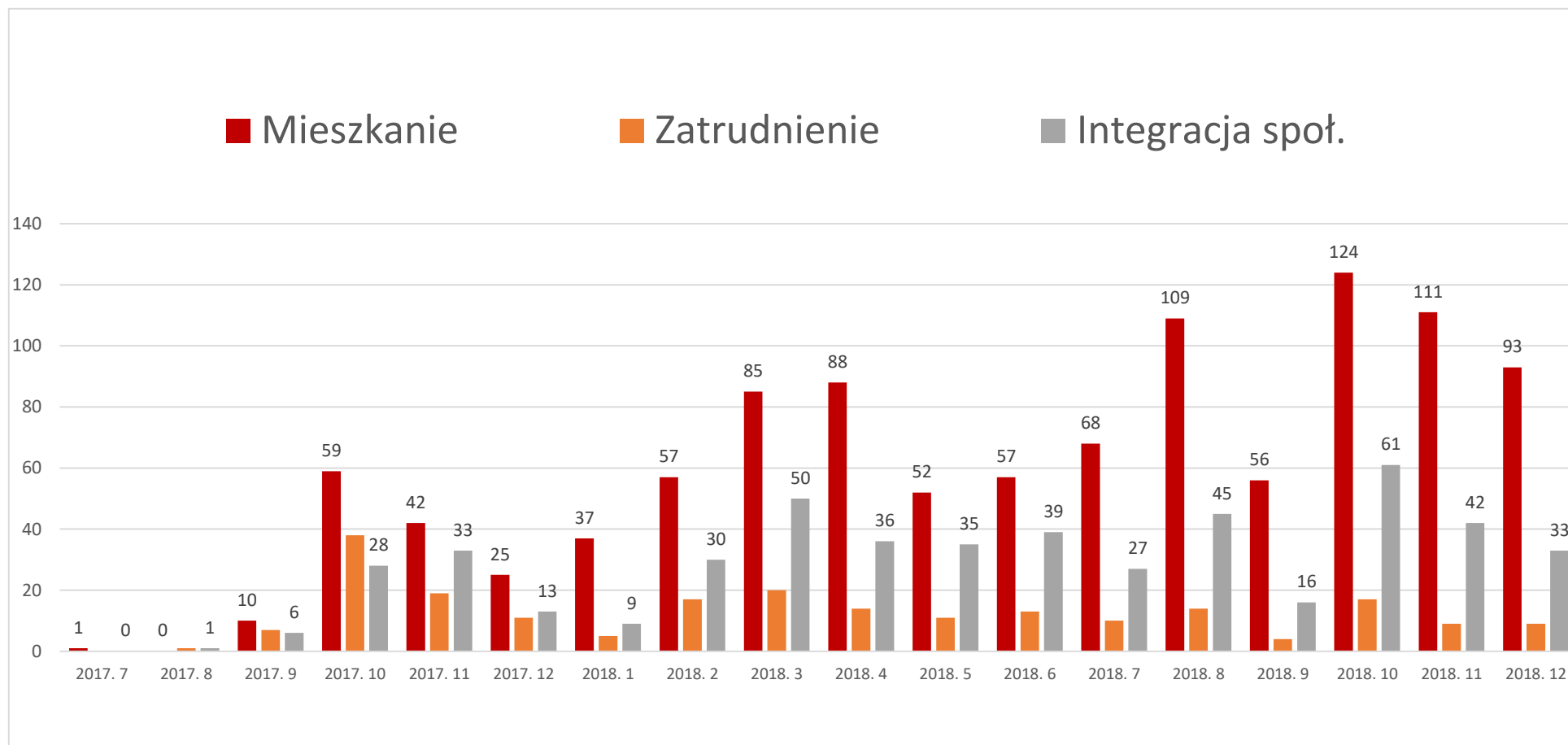
Wsparcie w obszarze zatrudnienia

- pomoc w szukaniu lub legalizacji pracy
- pomoc w pisaniu CV/listu motywacyjnego

Wsparcie Społeczne

- Informowanie o możliwości uzyskania lub pomoc w uzyskaniu dodatkowych świadczeń
- pomoc w znalezieniu przedszkola/szkoły
- pomoc w sporządzeniu wniosku o lokal komunalny

Liczba interwencji udzielonych przez SDN



Źródło: Budapest Institute

Pozyskiwanie mieszkań

Dwa źródła

1. Prywatne - stosowanie strategii społeczno-ekonomicznej:

- odwoływanie się do wrażliwości społ.
- gwarancja spłaty czynszu, możliwość udzielenia nieoprocentowanej pożyczki i przeprowadzenia remontu



2. Mieszkania miejskie



Współpraca z władzami miasta stołecznego Warszawy

- Umowa z dnia 22 listopada 2017 roku
- Cel: *„wsparcie integracji oraz spójności społecznej osób i rodzin zagrożonych ubóstwem lub wykluczeniem społecznym poprzez poprawę dostępu do osiągalnych finansowo zasobów mieszkaniowych oraz stworzenie modelowego systemu mieszkań o charakterze wspomagany”.*

Sytuacja mieszkaniowa beneficjentów SAN

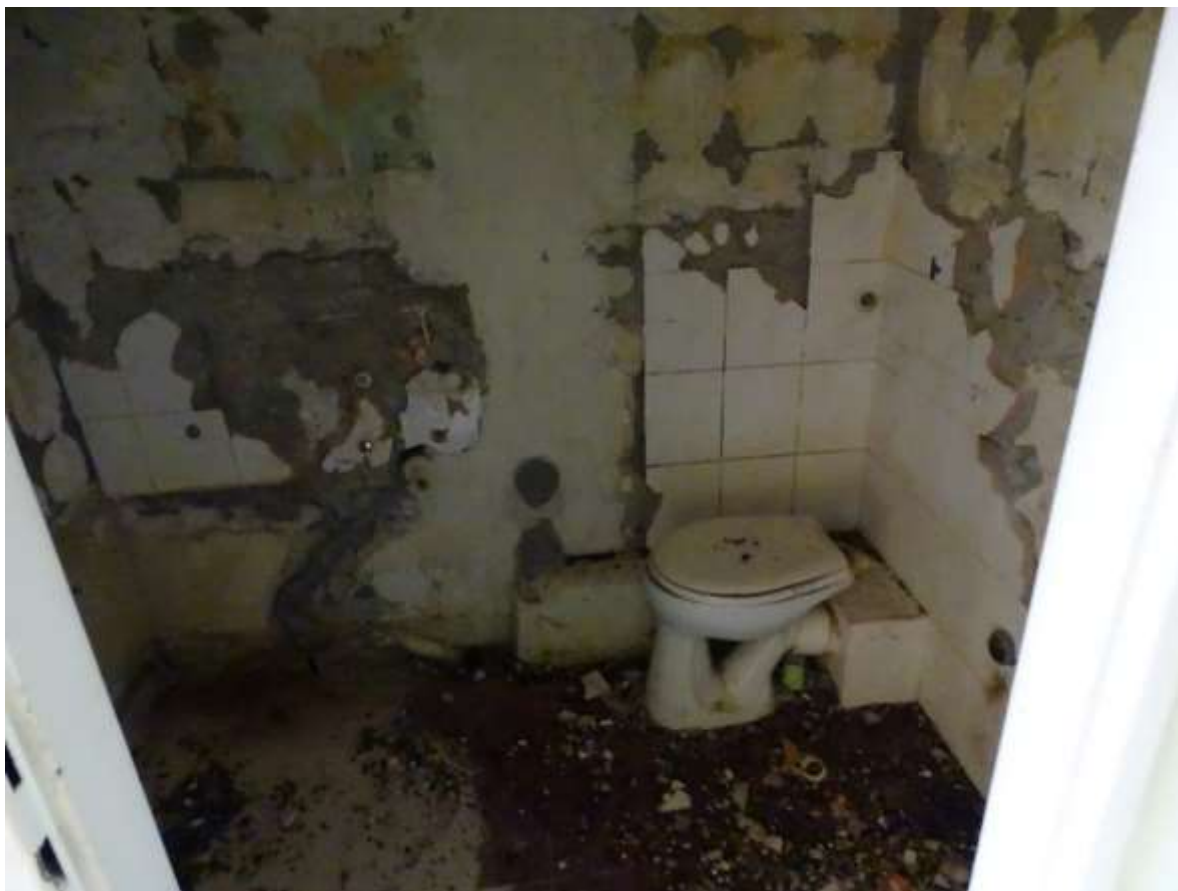
Aktualna sytuacja mieszkaniowa	Liczba GD
Mieszkania miejskie	14
Mieszkania prywatne	16
	10 – jesteśmy stroną
Mieszkania wynajmowane prywatnie: substandardowe lub z niepewną sytuacją (bez umowy)	4
Terapia / szpital	2
Przeprowadzka do komunalnego w trakcie trwania projektu	4
Mieszkania treningowe Caritas	1

Zestawienie wysokości czynszów oraz powierzchni w mieszkaniach miejskich i prywatnych

		Mieszkania miejskie	Mieszkania prywatne
Wysokość czynszu (w zł)	najwyższa	779,69	1800
	najniższa	150,84	1000
	średnia	383	1346
Powierzchnia (w m ²)	najwyższa	71,4	64
	najniższa	18	16,26
	średnia	35	40

Remonty oraz doposażenie mieszkań miejskich

- grudzień 2017 –wrzesień 2018 → 12 mieszkań



Remonty mieszkań



Remonty mieszkań



Zestawienie kosztów przystosowania mieszkania do podnajmu

Nazwa działania	Średni koszt w PLN
Adaptacja mieszkania: prace remontowo-budowlane	17,500
Wyposażenie (AGD, meble kuchenne), Transport Ubezpieczenia OC najemcy	3375
Razem	20,875

Uczestnicy

”Tutaj się zupełnie inaczej żyje. Wchodzi się przez czystą i ciepłą klatkę schodową do pachnącego mieszkania z piękną kuchnią i łazienką. Mamy dwa razy więcej przestrzeni, co jest ważne, bo obaj synowie są już dorośli i potrzebują swojego miejsca. Mieszkanie jest przytulne, suche i widne, a okolica spokojna.”



- Rodzina Saida pochodzi z Czeczenii i ubiega się o status uchodźcy
- Zanim trafili do projektu mieszkali w zawilgoconym mieszkaniu o powierzchni 14m2 płacąc 1600zł
- Teraz płacą 1500zł za dwupokojowe

Uczestnicy



EWELINA. Jest ofiarą przemocy domowej. Przez długi czas mieszkała ze swoim synkiem w ośrodku dla samotnych matek. Niedawno urodziła drugie dziecko i dzięki mieszkaniu wynajmowanemu od Habitatu wychodzi na prostą, a także angażuje się w pomoc innym kobietom w podobnej sytuacji.

Uczestnicy



BARNO. Ma męża i pięcioro dzieci.
Rodzina przyjechała z Uzbekistanu. Mają
ochronę uzupełniającą. Starsze dzieci
chodzą do szkoły. Czwarty chłopczyk Said
ma 3 latka, a piątego Barno dopiero
urodziła miesiąc temu. Mąż Barno był
sędzią, pisze książki i wiersze, tłumaczy
ze wszystkich turkijskich języków.

Korzyści wypracowane przez Społeczne Agencje Najmu

- zapewnienie właściwych warunków lokalowych członkom danej wspólnoty samorządowej (obszar realizacji zadania własnego gminy);
- edukowanie i trenowanie umiejętności utrzymania lokalu, jakie umożliwiają SAN przyszłym najemcom lokali komunalnych;
- zapobieganie powstawaniu zadłużeń w zasobie gminy;
- uruchomienie niewykorzystywanego potencjału pustych lokali będących w posiadaniu prywatnych właścicieli oraz gminy jako alternatywy dla budowy nowych mieszkań (do czego są potrzebne środki i wieloletnie planowanie);

Postulowane wsparcie dla działalności SAN

- bezpośrednie zapisy prawne umożliwiające tworzenie Społecznych Agencji Najmu
- dopłaty do działalności Społecznych Agencji Najmu (stworzenie perspektyw długoterminowego dofinansowania)
- włączenie usług świadczonych przez Społeczne Agencje Najmu w system dodatków mieszkaniowych
- zwolnienie dochodów z najmu lokali mieszkalnych na rzecz Społecznych Agencji Najmu od opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych lub niewliczanie przychodów z tego najmu do limitu opodatkowania przychodu stawką 8,5%

Wyzwania

- Znalezienie rozwiązań w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych uczestników projektu HomeLab
- Wynegocjowanie przedłużenia umów z m.st. Warszawa oraz pozyskanie nowej puli mieszkań miejskich
- Pozyskiwanie mieszkań z rynku prywatnego - zapewnienie lokali dla wciąż czekającej grupy uczestników, tworzenie nowej puli
- Zapewnienie ciągłości działań SAN – współpraca z m.st. Warszawa, granty
- Przemodelowanie SAN: zmiana proporcji najemców, stworzenie Funduszu gwarancyjnego
- DŁUGOTERMINOWY NAJEM

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ!

Agnieszka Głusińska aglusinska@habitat.pl

