

# Rynek prywatnego najmu jako instrument socjalnej pomocy mieszkaniowej?

dr hab. Ryszard Szarfenberg  
Instytut Polityki Społecznej, Uniwersytet Warszawski

Konferencja „Mieszkanie ze wsparciem – jedyna droga z bezdomności chronicznej”, 19 luty 2016  
Conference “Housing and support – sustainable way out of homelessness”

## Pojęcia socjalnej i niesocjalnej pomocy mieszkaniowej

**Definicja SOCJALNEJ POMOCY MIESZKANIOWEJ (SPM):** „różnego rodzaju świadczenia finansowane ze środków publicznych, których celem jest poprawienie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych **ubogich gospodarstw domowych**”

**Adresaci SPM:** „Kierowana jest do gospodarstw domowych, które spełniają **kryteria wysokości dochodów**, a w przypadku udostępnienia najmu na warunkach socjalnych, także **kryteriów niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i ich pilności**”

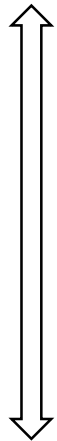
**Definicja NIESOCJALNEJ POMOCY MIESZKANIOWEJ (NPM):** polega na „**wspieraniu zdolności obywateli do samodzielnego rozwiązywania swoich problemów mieszkaniowych**”

**Adresaci NPM:** „jest kierowana do **gospodarstw domowych o stabilnych, względnie wysokich dochodach**”

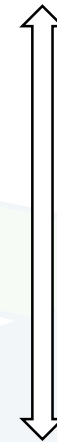
Źródło: A. Przyemeński, *Socjalny najem mieszkań jako instrument demarginalizacji mieszkaniowej w Polsce*, referat Konferencja ESPAnet Poznań, 2014

## Kogo pomija socjalna i niesocjalna pomoc mieszkaniowa?

**Adresaci SPM:** „Kierowana jest do gospodarstw domowych, które spełniają kryteria  
wysokości dochodów [ubogie gospodarstwa domowe]”



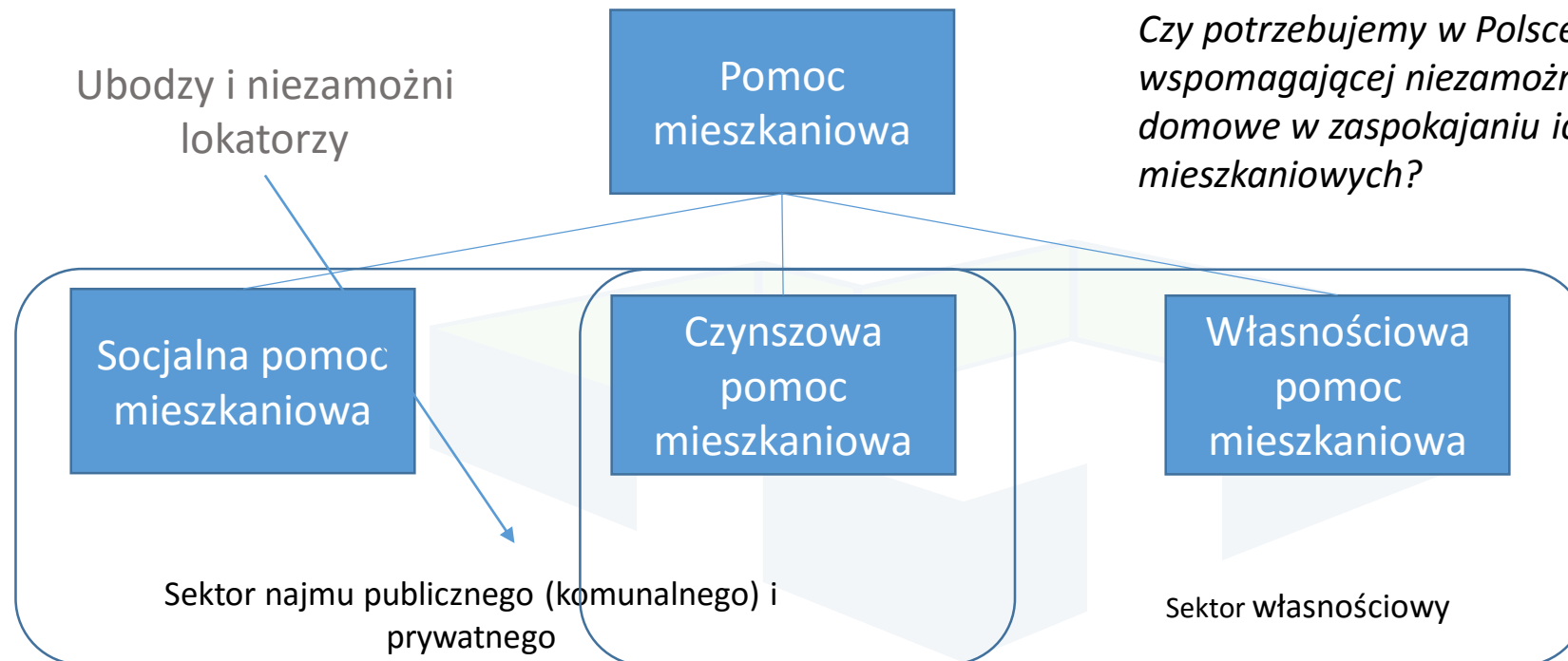
Gospodarstwa domowe, które nie są ubogie  
**Niezamożne gospodarstwa  
domowe**  
Gospodarstwa domowe, które nie mają stabilnych i  
względnie wysokich dochodów



Wniosek? **Niezagospodarowana  
przeźren między socjalną i  
niesocjalną pomocą  
mieszkaniową**

**Adresaci NPM:** „jest kierowana do gospodarstw domowych o stabilnych, względnie  
wysokich dochodach”

## Koncepcja trzech filarów pomocy mieszkaniowej



## Koncepcja Społecznej Agencji Najmu pochodzi z Belgii, gdzie rozwija się od lat 80. XX wieku

W 2014 r. w Belgii działały ok. **102 subwencionowane przez władze regionalne Społeczne Agencje Najmu (AIS/SVK)**. Rozwinęły się w/we

- Flandrii - **pierwsza powstała w 1986 r.** w Brugii
- Walonii - **pierwsza powstała w 1989 r.** w Namur
- Brukseli - **pierwsza została utworzona w 1996 r.**

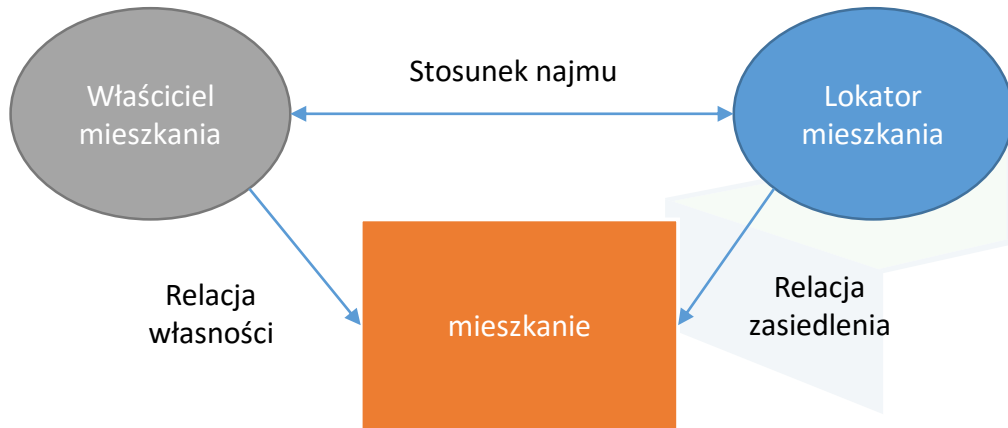
*A. Zubrzycka-Czarnecka, Społeczne Agencje Najmu (AIS/SVK) w Belgii - innowacja służąca przeciwdziałaniu „prekaryzacji mieszkaniowej”, ekspertyza dla projektu SAN*

Kto promuje SAN jako rozwiązanie problemów mieszkaniowych w Europie?

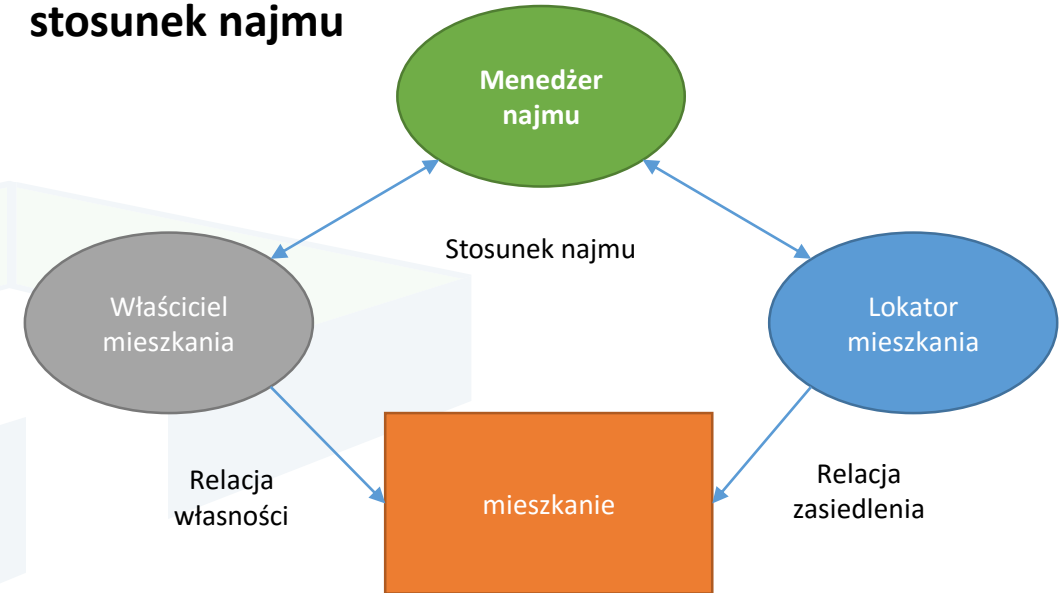
FEANTSA, europejska organizacja działająca na polu bezdomności wydała w 2012 ***Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness***

## Nowa rola w stosunkach najmu: menedżer najmu

### Bezpośredni stosunek najmu



### Zapośredniczony stosunek najmu



## Definicja społecznej agencji najmu

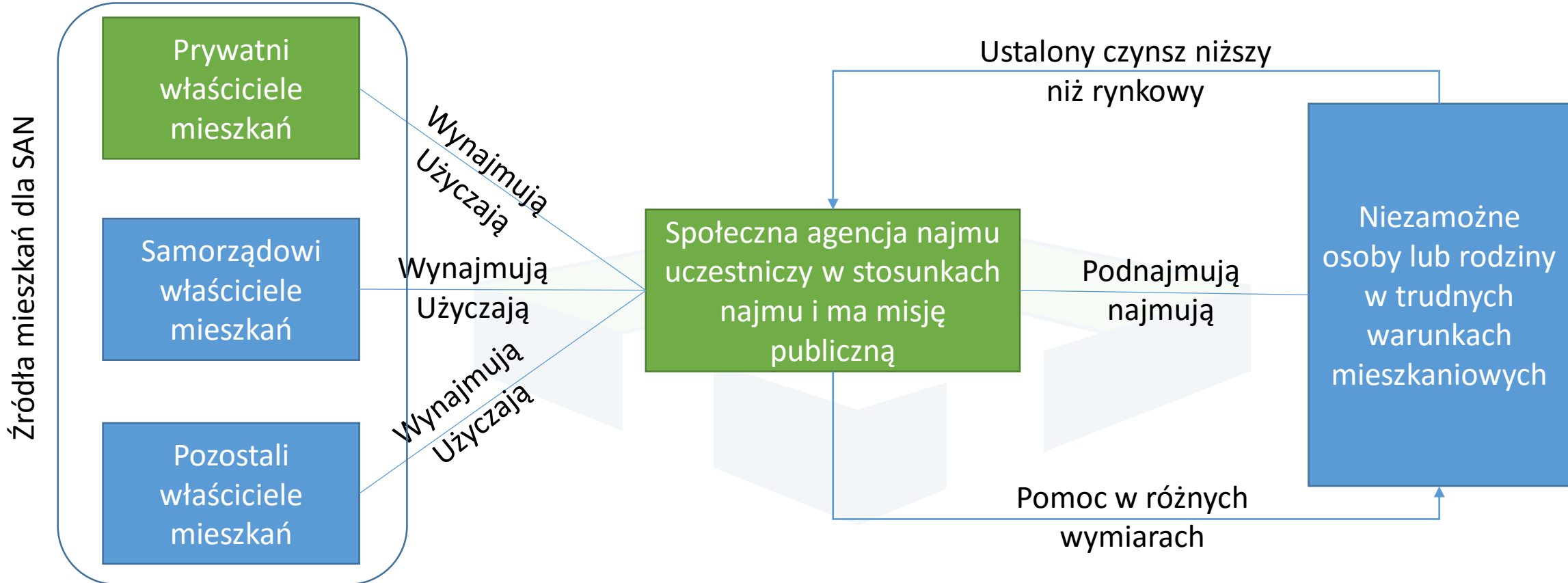
- **Organizacja** biorąca udział w stosunkach najmu między publicznymi i prywatnymi właścicielami mieszkań i lokatorami (**organizacja pełniąca rolę menedżera najmu**)
- **Misja dobra publicznego**, która polega na działaniach na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej osób i rodzin niezamożnych (**społeczny wymiar roli menedżera najmu**)
- **Odpowiednie zasady działania** gwarantujące sprawną realizację misji dobra publicznego (**sprawnościowy wymiar roli menedżera najmu**)

## Główne zadania SAN

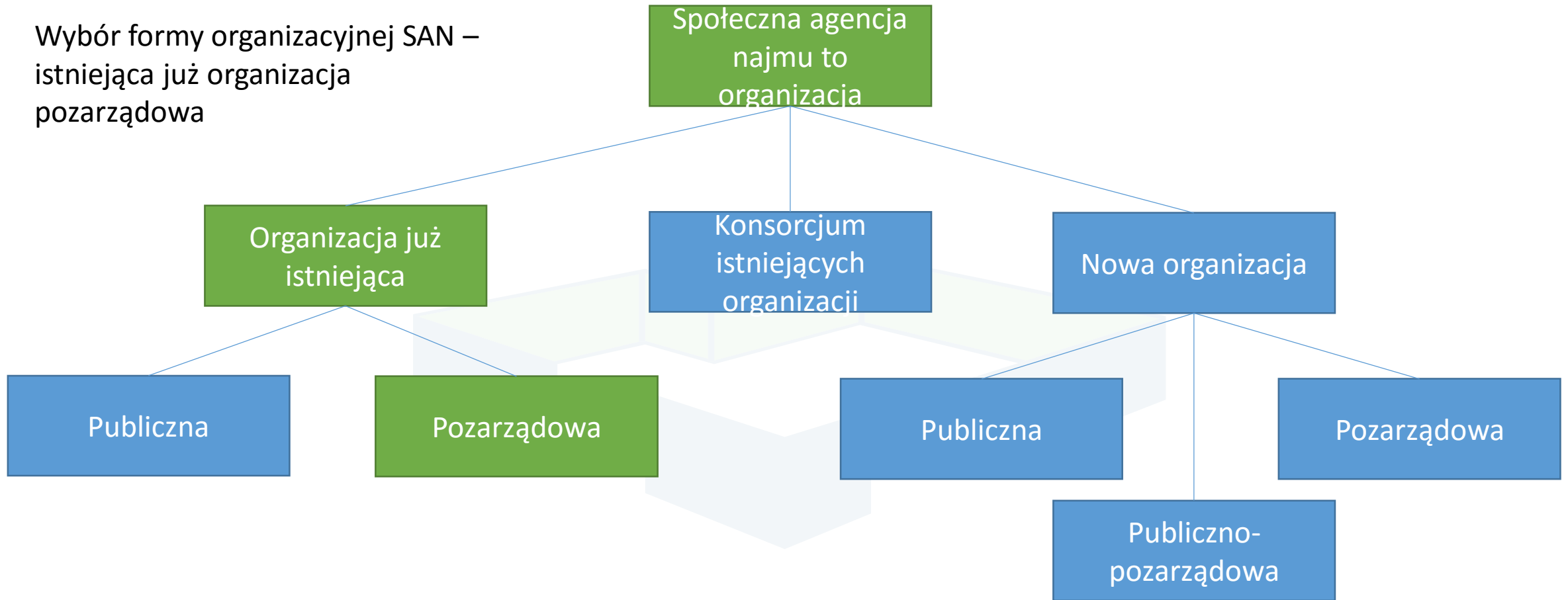
- **Pozyskanie mieszkań** o minimalnym standardzie i za czynsz niższy od rynkowego, ale wyższy od komunalnego i socjalnego
- **Rekrutacja lokatorów** spośród osób i rodzin niezamożnych, ale nie ubogich do pozyskanych mieszkań
- **Pośrednictwo czynszowe**, czyli pobieranie czynszu od lokatorów i przekazywanie go właścicielom
- **Bieżące monitorowanie** stanu mieszkań i wpłat czynszu od lokatorów
- **Utrzymywanie kontaktu z lokatorami** i sprawdzanie każdego wystąpienia problemów ze stanem mieszkania i opóźnień w opłatach czynszowych
- **Wspieranie lokatorów** w razie problemów ze stanem mieszkania oraz problemów z terminowym uiszczaniem opłat czynszowych



## Wybór głównego źródła mieszkań SAN – prywatni właściciele mieszkań



Wybór formy organizacyjnej SAN –  
istniejąca już organizacja  
pozarządowa



## Pytanie o przenośność modelu SAN do Polskiej polityki mieszkaniowej

- **Belgia**

- SAN rozwijały się w jednym z bogatych państw UE
- SAN rozwijały się w zupełnie innych warunkach historyczno-kulturowych – nastawienie na własnościowe domy jednorodzinne
- SAN rozwijały się z inicjatywy organizacji lokatorskich w kontekście stabilnego rozwoju zdecentralizowanej polityki mieszkaniowej
- W czasie kilku dekad rozwoju SAN zostały mocno zakorzenione w instytucjonalnym porządku belgijskiej polityki mieszkaniowej

- **Polska**

- Polskie mieszkalnictwo rozwijało się w miastach w modelu osiedla społecznego budynków wielorodzinnych, a na wsi jako domy jednorodzinne
- W okresie postkomunistycznym nastąpiła radykalna prywatyzacja mieszkalnictwa
- Polska polityka mieszkaniowa jest mocno zdecentralizowana i oferuje bardzo bezpieczny najem komunalny, dodatki mieszkaniowe, niewielki sektor TBS i pomoc w dochodzeniu do własności
- Eksperymenty z wykorzystaniem rynku prywatnego najmu przede wszystkim dla potrzeb mieszkań treningowych i z udziałem organizacji udzielających usług osobom bezdomnym

## Wnioski dotyczące teorii polityki mieszkaniowej

- Wyodrębnienie **pomocy mieszkaniowej** w ramach **polityki mieszkaniowej** powinno być dalej dyskutowane
- Podział pomocy mieszkaniowej na socjalną i niesocjalną **pomija część gospodarstw domowych i ich potrzeby mieszkaniowe**
- **Należy zastąpić pojęcie niesocjalnej pomocy mieszkaniowej pojęciami czynszowej pomocy mieszkaniowej i własnościowej pomocy mieszkaniowej**
- Czynszowa pomoc mieszkaniowa uwzględnia **pomoc w publicznym i w prywatnym sektorze najmu**
- Należy uwzględnić poza państwem, rynkiem i rodziną również **organizacje pozarządowe i przedsiębiorstwa społeczne** jako źródła czynszowej pomocy mieszkaniowej w sektorze prywatnego najmu
- Odpowiedź na tytułowe pytanie: **czynszowa pomoc mieszkaniowa w sektorze prywatnego najmu jest teoretycznie odrębna od czynszowej pomocy mieszkaniowej w sektorze publicznego najmu**

## Wnioski praktyczne

- **Projekt SAN w Polsce** w celu sprawdzenia szans na rozwój idei **społecznego pośrednictwa najmu** w polskich warunkach
- Na podstawie analiz lokalnych warunków i polityk oraz opinii przedstawicieli głównych interesariuszy z czterech dużych miast (Poznań, Łódź, Gdańsk, Warszawa-Mokotów) przedstawione zostaną **cztery miejskie modele SAN z rekomendacjami dla lokalnej polityki pomocy mieszkaniowej**
- W ramach syntezy doświadczeń z analizami dla czterech miast zostaną przedstawione **rekomendacje dla zmian w krajowej polityce pomocy mieszkaniowej**
- **Rzecznictwo** będzie miało na celu upowszechnianie wiedzy i uprawdopodobnienie, że SAN przejdzie do fazy implementacji