

INNOWACJE W KSZTAŁTOWANIU OFERTY MIESZKANIOWEJ GMINY

dr Barbara Audycka

PLAN PREZENTACJI

1. **Ogólna charakterystyka najmu społecznego**
2. **Pilotaże społecznych agencji najmu – SAN w Warszawie i Miejskie biuro Najmu w Poznaniu**
3. **Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia**
4. **Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych**

Ogólna charakterystyka najmu społecznego



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 właścielkom?

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



Ogólna charakterystyka najmu społecznego

Główne zadania SAN

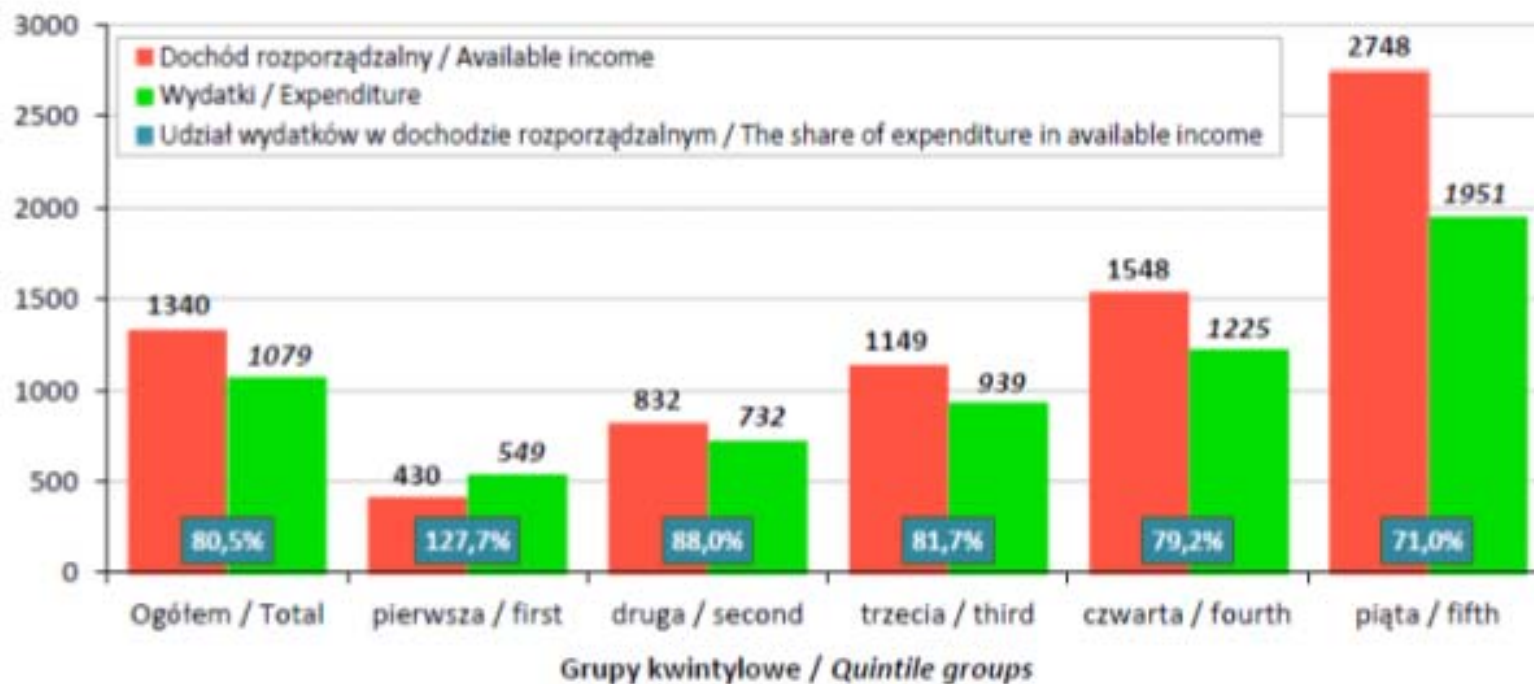
- **Pozyskanie mieszkań** o minimalnym standardzie i za czynsz niższy od rynkowego
- **Rekrutacja lokatorów** spośród osób i rodzin niezamożnych do pozyskanych mieszkań
- **Pośrednictwo czynszowe** (pobieranie czynszu od lokatorów i przekazywanie go właścicielom)
- **Bieżące monitorowanie** stanu mieszkań i wpłat czynszu od lokatorów
- **Utrzymywanie kontaktu z lokatorami i wspieranie ich** w razie problemów ze stanem mieszkania oraz problemów z terminowym uiszczaniem opłat czynszowych
- **Współpraca z innymi podmiotami** oferującymi pomoc prawną, psychologiczną i socjalną

Ogólna charakterystyka najmu społecznego

FILARY SPOŁECZNEJ AGENCJI NAJMU

- MOBILIZACJA PRYWATNYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH
- ZARZĄDZANIE NAJMEM (ŁĄCZENIE KOMPETENCJI PRACOWNIKA SOCJALNEGO I ZARZĄDCY ZASOBEM)

Ogólna charakterystyka społecznych agencji najmu



Źródło: BBDG 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, www.najemspoleczny.pl

Ogólna charakterystyka społecznych agencji najmu

Miasto	Wartość odtworz. *	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym =4% wartości odtworzeniowej zł/m ²	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym =5% wartości odtworzeniowej zł/m ² Nowe inwestycje od 2016r.	Luka dla SAN - zakres luki czynszowej	Przeciętna wysokość stawki czynszu rynkowego, **		Maksymalna wysokość czynszu 4% wartości odtworzeniowej w budownictwie społecznym w zł (mieszkanie – 50 m ²)	Maksymalna wysokość czynszu 5% wartości odtworzeniowej w budownictwie społecznym w zł (mieszkanie – 50 m ²)	Przeciętna wysokość czynszu rynkowego w zł (mieszkanie – 50 m ²)
					zł/m ²	% w.o			
Wrocław	4779	15,93	19,91	16-32	32,20	8,1	796,50	995,50	1610,00
Bydgoszcz	4362	14,54	18,17	15-23	23,40 ***	6,4	727,00	908,50	1170,00
Lublin	4227,02	14,09	17,61	14-27	27,00	7,7	704,50	880,50	1350,00
Zielona Góra	4051	13,50	16,88	14-22	22,60 ***	6,7	675,00	844,00	1130,00
Łódź	3887	12,95	16,19	13-25	25,90	8,0	647,50	809,50	1295,00
Kraków	4817	16,05	20,07	16-29	29,10	7,2	802,50	1003,50	1455,00
Warszawa	5776,94	19,25	24,07	19-41	41,90	8,7	962,50	1203,50	2095,00
Opole	3858	12,86	16,07	13-28	28,20	8,8	643,00	803,50	1410,00
Rzeszów	4319	14,39	17,99	14-26	26,00	7,2	719,50	895,00	1300,00
Gdańsk	4500	15,00	18,75	15-32	32,10	8,6	750,00	937,50	1605,00
Katowice	4333	14,44	18,05	14-24	24,80	6,9	722,00	902,50	1240,00
Kielce	4315,81	14,38	17,98	14-21	21,20	5,9	719,00	899,00	1060,00
Olsztyn	4699	15,66	19,57	16-24	24,10	6,2	783,00	978,50	1205,00
Poznań	5386	17,95	22,44	18-29	29,10	6,5	897,50	1122,00	1455,00
Szczecin	4106	13,68	17,10	14-24	24,60	7,2	684,00	855,00	1230,00

Źródło: GUS 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, www.najemspoleczny.pl

Pilotaże społecznych agencji najmu

Społeczna Agencja Najmu w Warszawie

- Prowadzona w ramach międzynarodowego projektu **HomeLab: Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model** dofinansowanego w ramach środków EASI przez Fundację Habitat for Humanity Poland
- Dedykuje usługi osobom w procesie deinstytucjonalizacji (migrantom, wychodzącym z kryzysu bezdomności lub mieszkań interwencyjnych)
- Pozyskuje mieszkania z rynku prywatnego oraz zasobu zarządzanego przez Miasto Warszawa (docelowo 40 mieszkań)
- Zatrudnia 3 pracowników socjalnych, którzy dostarczają wsparcia mieszkaniowego, zatrudnieniowego i reintegracyjnego

Pilotaże społecznych agencji najmu

Miejskie Biuro Najmu w Poznaniu

- Jednostka administracyjna Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu
- Dedykuje usługi lokatorom mieszkań komunalnych regularnie płacącym czynsz
- Pozyskuje mieszkania z rynku prywatnego , mieszkania spółdzielcze oraz wybudowane w ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem
- Wynajmuje mieszkania do 60 m², lokatorzy płacą stawkę czynszu komunalnego (13 zł/m²), a gmina dopłaca do stawki rynkowej
- Do programu zgłosiło się 250 gospodarstw domowych

Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia

Miasta	Najniższe - najwyższe	Występujące najczęściej	Czynsz za 1m2 najniższe- najwyższe	Czynsz za 1m2 występujący najczęściej	Luka SAN	Średnie stawki czynsz najmu w zasobach TBS	Średnie stawki czynsz najmu w zasobach gminy	Oferta TBS
Miasta 25-100 tys. mieszkańców								
Chelm	500-1100	700	10-22	14		8,95	4,39	tak
Dzierżoniów	500-800	750	10-16	15				tak
Elk	600-1100	900	12-22	18				nie
Innowrocław	600-1500	1000	12-30	20				nie
Lębork	600-800	650	12-16	13				tak
Piła	700-1600	1100	14-32	22				tak
Sandomierz	300-600	500	6-12	10				nie
Stargard Szczeciński	700-1300	900	14-26	18				tak
Miasta poniżej 25 tys. mieszkańców								
Brzeg Dolny	800-1500	1000	16-30	20		7,97	3,44	nie
Dębno	600-900	700	12-18	14				nie
Sierpc	350-650	500	7-13	10				tak

Źródło: GUS 2014, za: R. Cyran, Analiza, w której rozważone zostaną najważniejsze rządowe programy wspierania rozwoju mieszkalnictwa i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli, www.najemspoleczny.pl

Najem społeczny w małych miastach: potencjał i zagrożenia

Potencjał	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none">• brak alternatywnej społecznej oferty mieszkaniowej• Niewykształcony sektor najmu prywatnego : możliwość ukształtowania go i „uspołecznienia”• Wysoki poziom kontroli społecznej (brak anonimowości)	<ul style="list-style-type: none">• Brak specjalistycznej wiedzy• Brak możliwości negocjacji czynszu wynikający z mniejszej różnicy między stawką czynszu na rynku prywatnym i w mzg• Podaż potencjalnie wyższa od popytu

Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

Dostępność mieszkaniowa ma charakter:

1. Finansowy (niskie koszty pozyskania i utrzymania mieszkania)
2. Przestrzenny (brak barier architektonicznych)
3. Organizacyjny (możliwość skutecznego zarządzania mieszkaniem – stanem fizycznym i opłatami mieszkaniowymi)

Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

Mieszkania wspomagane

usługa społeczna świadczona w społeczności lokalnej w postaci mieszkania lub domu, przygotowującego osoby w nim przebywające, pod opieką specjalistów, do prowadzenia samodzielnego życia lub zapewniającego pomoc w prowadzeniu samodzielnego życia. Mieszkanie lub dom mogą być prowadzone przez jednostki samorządu terytorialnego, spółki z większościami udziałem jednostek samorządu terytorialnego, товариства будownицтва спóлецznego lub podmioty ekonomii спóлецznej (...).

Źródło: Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014–2020

Najem dla osób o szczególnych potrzebach mieszkaniowych

Mieszkania wspomagane

a) chronione(...), zdefiniowane w ustawie o pomocy społecznej (...)

b) treningowe, przygotowujące osoby w nim przebywające do prowadzenia samodzielnego życia. Usługa ma charakter okresowy i służy określonym kategoriom osób w osiągnięciu częściowej lub całkowitej samodzielności, m.in. poprzez trening samodzielności, poradnictwo, pracę socjalną lub inne usługi aktywnej integracji;

b) wspierane(...), stanowiące alternatywę dla pobytu w placówce zapewniającej całodobową opiekę. Usługa ma charakter pobytu stałego lub okresowego (w przypadku potrzeby opieki w zastępstwie za opiekunów faktycznych). Służy osobom niesamodzielnym, w szczególności osobom starszym i osobom z niepełnosprawnościami, wymagającym wsparcia w formie usług opiekuńczych lub asystenckich

Źródło: Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014–2020

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ.

barbara.audycka@gmail.com