

Sociální bydlení: potřeba, cíle, principy, možnosti financování

Roman Matoušek

Rozvojový plán sociálních služeb
České Budějovice

Struktura prezentace

- 1) Principy a cíle sociálního bydlení
- 2) (Ne)dostupnost bydlení v Česku
- 3) Schválené a připravované legislativní změny
- 4) Systém sociálního bydlení na místní úrovni
- 5) Stávající a budoucí možnosti financování

Co je sociální bydlení?

- Bydlení poskytované na základě potřeby – těm, kdo si je nedokáží vlastními silami zajistit
- Bydlení dostupné, kvalitní a stabilní
- Časté propojení sociálního bydlení a sociální práce – získání kompetencí k získání (udržení) bydlení na volném trhu

Sociální bydlení: mnohost přístupů

- Bydlení jako základní životní potřeba a jako právo
- Sociální bydlení poskytují různí provozovatelé (obce, bytová družstva, sociální podniky, bytové asociace, někdy i soukromí vlastníci), zpravidla s podporou státu
- V širším slova smyslu souhrn opatření a nástrojů k prevenci ztráty bydlení a řešení bytové nouze

Bydlení a bezdomovectví: přístup housing ready

Prostoupné bydlení, bydlení až po přípravě, „linear residential treatment“

Bezdomovci jsou nejprve zachyceni v zařízeních krizového ubytování (noclehárny, azylové domy), postupně přecházejí do bytů

Dlouhodobá sociální práce, příprava na bydlení – tréninkové byty

Konečným stupněm je dlouhodobé samostatné bydlení

Kritiky přístupu housing ready

Přes svou rozšířenost je často neúčinný

V realitě jen málo osob přechází do nejvyššího stupně –
postupné zpřísňování nároků, požadavků

Ztráta motivace klientů, kteří se nedostávají do
standardního bydlení

Vysoké náklady na dlouhodobé bydlení v krizovém
ubytování

Bydlení a bezdomovectví: přístup housing first

Bydlení především, bydlení jako základ

Aplikováno zejména na drogově závislé bezdomovce

Bezdomovci získávají bydlení přímo v bytech, povinnost doprovodné sociální práce (minimální rozsah)

Testování v USA a Evropě ukazuje vysoké procento udržení si bydlení a zlepšení dalších charakteristik (závislost, psychické onemocnění apod.)

Housing first a housing ready: syntéza

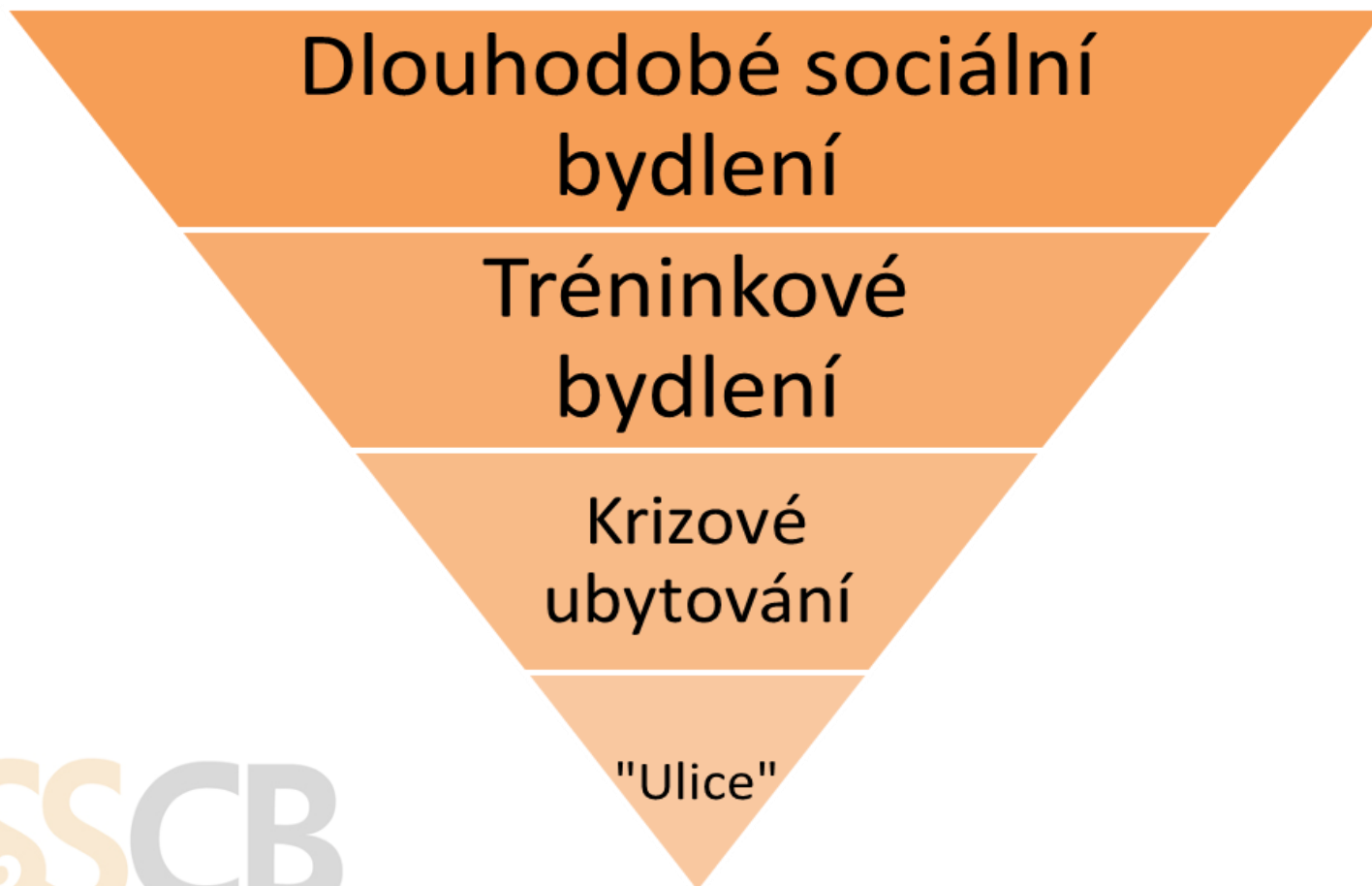
Dva přístupy jako ideální modely - v realitě existují kombinace různých prvků z obou systémů

Různé domácnosti potřebují odlišnou intenzitu a charakter podpory pro udržení nebo získání standardního bydlení

Stupně se neliší kvalitou bydlení, ale intenzitou podpory

Krizové ubytování jen pro nezbytně nutnou dobu

Bydlení a podpora sociální práce/služeb



Současné problémy a bytové politiky

- Počátkem 90. let ukončení státem organizované bytové výstavby a administrativního přidělování bytů, postupné vytvoření bytového trhu
- Restituce, přesun bytového fondu na obce a jeho postupná privatizace
- Vznik a podpora stavebního spoření, hypotečních úvěrů
- Dominuje podpora vlastnického bydlení, přechodná ochrana stávajících nájemníků (regulované nájemné)

Podpora domácností ohrožených ztrátou bydlení

- Sociální bydlení nebylo definováno, pro nízkopříjmové domácnosti zřízeny dva nástroje
 - Příspěvek na bydlení
 - Doplátek na bydlení
- Zvýšení možnosti pronajmout si tržní bydlení (podpora na straně poptávky)
- Role obcí jako nových vlastníků bytového fondu
- Státní podpora výstavby obecního nájemního bydlení

Rostoucí potřeba pomoci s bydlením

- Růst nákladů na bydlení (včetně souvisejících služeb)
- Demografické stárnutí – růst počtu (samostatně žijících) seniorů
- Dlouhodobá nezaměstnanost, rostoucí zadluženost, exekuce, bezdomovectví, sociální vyloučení
- Vysoký podíl institucionální výchovy mladistvých
- Zahájená deinstitucionalizace sociální a zdravotní péče

Problémy stávajících bytových politik

- Růst nákladů na příspěvky a doplatky na bydlení
- Pouze část sociálně slabých bydlí ve standardních bytech
- Zařízení pro krizové ubytování (noclehárny, azylové domy) slouží k dlouhodobému bydlení, dlouhodobý život na ubytovnách, často nízkého standardu
- Nevznikla dostatečná nabídka dostupného a důstojného bydlení pro sociálně slabé

Roztříštěnost dotačních programů podpory bydlení

- Programy výstavby nájemního bydlení - podpora MMR, SFRB zejména pro obce (omezeně neziskové organizace, podnikatelé)
- Měnící se kritéria – široké zacílení nebo dílčí specifické skupiny
- Závislost na dobrovolném rozhodnutí obcí
- Někdy omezená doba udržitelnosti (po jejím uplynutí možnost s byty nakládat libovolně)

Bytový trh a podstandardní ubytování

- Bariéry získání bydlení – vysoké nájemy, vysoké kauce, dokumentované případy diskriminace na bytovém trhu
- Následně je problémem udržení bydlení (kompetence)
- Podstandardní ubytovny – ubytování za nejvyšší cenu, kterou je ještě stát ochoten platit, bez ohledu na kvalitu
- Ohrožení sociální a územní soudržnosti - obce mají jen malé možnosti ovlivnit vznik soukromých ubytoven

Roztříštěnost obecních politik

- Rozmanité přístupy – úplná privatizace, správa omezeného bytového fondu, rozsáhlá nová výstavba
- Přidělování obecních bytů i jiným cílovým skupinám (klíčoví zaměstnanci, komerční pronájmy), nevymezení sociálního bydlení
- Různorodá kritéria výběru nájemníků, vysoký práh vstupu do obecního bydlení
- Diametrálně odlišná pomoc občanům různých obcí se stejným problémem

Úspěšné sociální bydlení - systému navzdory

- Obce (např. Obrnice u Mostu) a neziskové organizace (např. Armáda Spásy, CENTROM) úspěšně poskytující sociální bydlení
- Prostupné systémy (z ulice přes ubytovnu do standardního bytu), propojení bydlení a sociální práce
- Současný systém vytváří riziko „pasti sociálního bydlení“ - přesun potřebných domácností do několika míst nabízejících dostupné bydlení, přetížení poskytovatelů, vznik rezidenční segregace atd.

Proč řešit sociální bydlení – a jak?

- Stávající situace není dlouhodobě sociálně ani ekonomicky udržitelná
- Zároveň však dosavadní politiky zabraňují zhoršení bytové situace nebo rozšíření bezdomovectví
- Přejít od stávajících politik k novému řešení sociálního bydlení nesmí ohrozit současnou úroveň zajištění bydlení pro ohrožené domácnosti, které si nemohou vlastními silami zajistit alternativní bydlení

Novela zákona o pomoci v hmotné nouzi (od 2015)

Stanovení standardu pro ubytovny, kam je vyplácen
doplatek na bydlení, a způsobu jeho kontroly

Změna způsobu výpočtu dávky a její omezení pro ubytovny
– omezení byznysu s chudobou

Informační povinnost – sociální práce na řešení bytové
situace

Riziko – souhlas obce k vyplácení doplatku na ubytovny

Koncepce (2015) a zákon o sociálním bydlení (2017)

Vymezení cílové skupiny (domácností v bytové nouzi), kterým bude poskytována podpora

Vymezení sociálního bydlení pro všechny relevantní aktéry (stát, obce, neziskové organizace, soukromé poskytovatele apod.)

Nejedná se o zploštění do jednoho nástroje, ale stanovení cílové skupiny, minimálních technických standardů, povinností a práv provozovatelů i nájemníků, a případně též základních forem soc. bydlení.

Koncepce (2015) a zákon o sociálním bydlení (2017)

Zpřehlednění stávajících nesystematických úprav různých rezortů a obcí

Podmínky jednotlivých programů podpory budou odvozeny od cílů a definice sociálního bydlení (účelnost vynakládání veřejných prostředků)

Zajištění bydlení bude provázáno se sociální prací

Sociální bydlení na lokální úrovni

Lokální úroveň bude klíčová pro sociální bydlení

Zmapování cílové skupiny

Zajištění dostatečného bytového fondu

Zajištění návazných a doprovodných aktivit

Administrace systému

Zmapování cílové skupiny sociálního bydlení

Dle evropské typologie ETHOS patří mezi bezdomovce nejen zjevní bezdomovci (osoby spící venku), ale také:

- osoby v ubytovnách,
- osoby žijící v azylových domech či domech na půl cesty,
- osoby v přístřeší po vystěhování z bytu.

Zmapování cílové skupiny sociálního bydlení

Typologie ETHOS klade velký důraz také na osoby, které jsou ohroženy bezdomovectvím z různých důvodů:

- před opuštěním institucí (věznic, zdravotnického zařízení, dětského domova či pěstounské péče),
- přechodně bydlící u příbuzných či přátel,
- bydlící v bytě bez právního důvodu,
- které dostaly výpověď z nájemního bytu,
- žijící v nevhodném objektu,
- žijící v přelidněných bytech

Vytvoření sítě sociálních služeb

Sociální práce, sociální služby (terénní práce, SAS)
explicitně zaměřené na:

Udržení bydlení – pro ty, kteří bydlí, ale dostávají se do
problémů

Získání bydlení – pro ty, kteří nebydlí

Provozovatel systému sociálního bydlení (kritéria pro vstup,
výběr nájemníků, administrace apod.).

Zajištění kapacit pro sociální bydlení

Velikost cílové skupiny – rozsah bytového fondu

Obecní bytový fond

Soukromý bytový fond (možnost garancí)

Byty vlastněné neziskovými organizacemi

Kvalita bydlení a zabránění segregaci

Administrace systému sociálního bydlení

Obec, nezisková organizace

Nastavení podmínek, sledování a vyhodnocování systému,
jeho modifikace

Indikátory úspěšnosti

- Udržení bydlení pro ty, kteří jsou ohroženi jeho ztrátou
- Získání (lepšího) bydlení pro ty, kteří nebydleli (důstojně)

Zdroje podpory v oblasti bydlení

1. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)
2. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)
3. Nová Zelená úsporám (NZÚ)
4. Integrovaný regionální operační program (IROP)
5. Operační program životní prostředí (OPŽP)
6. Operační program zaměstnanost (OPZ)

Ministerstvo pro místní rozvoj

- Pravidelně vypisované dotační programy (přihlášky cca prosinec až únor)
- Regenerace panelových sídlišť
 - Sídliště s více než 150 byty, na úpravu veřejných prostranství
- Podpora výstavby podporovaných bytů
 - Vstupní byty (ohrožení sociálním vyloučením) a pečovatelské byty (senioři)
- Oprava olověných rozvodů
- Výstavba technické infrastruktury (pro obce)

Státní fond rozvoje bydlení (www.sfrb.cz)

- Průběžné programy zvýhodněných úvěrů
- Za dané situace méně vhodné pro sociální bydlení
- Panel 2013+ (opravy a modernizace všech bytových domů)
- Úvěr 150 (pro mladé na opravy a modernizace)
- Program výstavby nájemních bytů (pro všechny příjemce, nutné stanovisko obce)
- Rozvoj znevýhodněných městských zón v IPRM (Jessica)
- Úvěry obcím na opravy a modernizace
- Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Nová Zelená úsporám

- Energeticky úsporné rekonstrukce/výstavba rodinných domů
- Zatím realizováno pro rodinné domy – administrativně náročné, vysoká spoluúčast
- V přípravě program pro bytové domy (nejdříve od roku 2015)
- Očekává se administrativní zjednodušení, případně také zohlednění sociálního bydlení v tomto programu

Operační program životní prostředí

- Výměna kotlů na tuhá paliva – uhlí
- Nové energeticky účinné kotle (třídy 4 a lepší) kombinované na uhlí a biomasu
- Opatření je v jednání s Evropskou komisí, která k němu uplatnila připomínky
- Snaha MŽP zacílit opatření na území se špatnou kvalitou ovzduší a nastavit podmínky tak, aby byl dostupný pro všechny (usilují o rychlé zlepšení stavu ovzduší)
- Spuštění nejdříve v červnu 2015

Možnosti financování – programové období 2014 - 2020

- Prioritní osa 2: Sociální začleňování a boj s chudobou
- Větší pozornost problematice bydlení: žádoucí je bydlení v bytech
- Integrovaný regionální operační program
- Operační program Zaměstnanost
- Koordinovaný přístup v sociálně vyloučených lokalitách (společně s OP VVV)

Integrovaný regionální operační program

- Specifický cíl 2.1: Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi
- Infrastruktura pro sociální začleňování
- Podpora zázemí pro služby a sociální práci (podpora deinstitucionalizace) – 800 zařízení do roku 2023
- Podpora sociálního bydlení – 5000 bytových jednotek (15 000 osob) do roku 2023

IROP – podpora sociálního bydlení

- Příjemcem dotace budou pravděpodobně obce, případně neziskové organizace
- Podpora na území ORP se sociálně vyloučenou lokalitou (s výjimkou Prahy)
- Vyšší finanční alokace na jednu bytovou jednotku – nižší spoluúčast příjemce (menší ekonomické riziko)
- Předpokládané schválení a zahájení výzev nejdříve v polovině roku 2015

OPZ - Operační program zaměstnanost

Explicitní důraz na podporu aktivit spojených s bydlením

Příležitost pro financování nových aktivit

- Podpora plánování sociální bytové politiky obcí
- Podpora systému sociálního bydlení a preventivních, následných a doprovodných programů
- Podpora nových metod sociální práce zaměřených na prevenci ztráty bydlení a znovuzачlenění do bydlení

Příklady aktivit při podpoře bydlení v OPZ

- Plánování obecních bytových politik, její administrace (analýza cílové skupiny, potřeb prevence a sociálních služeb, rozsahu fondu sociálního bydlení a jeho struktury, upravitelnosti bytů apod.)
- Zprostředkování nájmu bytu (sociální realitní agentura)
- Prevence ztráty bydlení nebo řešení bytové nouze podle individuální situace klienta (identifikace problému, návrh řešení, jednání s pronajímateli a dalšími subjekty, návrh splátkového kalendáře, vyřízení dávek apod.)

Příklady aktivit při podpoře bydlení v OPZ

- Podpora samostatného bydlení (poradenství, pomoc se stěhováním, seznámení s povinnostmi, podpora jejich plnění, pomoc s ekonomicky a environmentálně vhodným užíváním bytu)
- Podpora dobrého sousedství (mediace a řešení sporů a konfliktů, vytváření a dodržování domovních řádů, komunitní práce s obyvateli)
- Podpora institutu správců/domovníků (dodržování domovních řádů, běžná údržba)

Závěrečné shrnutí

Problémy v oblasti dostupného (sociálního) bydlení – řešení na úrovni národní legislativy a lokální aktivitě

Počet potřebných domácností bude dále narůstat - potřeba rozšířit dosavadní dobré praxe

Široké spektrum nástrojů a podpor – příležitost pro vznik systému sociálního bydlení a sociálních bytových politik obcí ještě před účinností nové legislativy

Děkuji za pozornost!

Více informací: matousek.roman@vlada.cz