



# **Społeczna Agencja Najmu**

**– nowy instrument mieszkalnictwa  
społecznego**



## Habitat for Humanity in Poland – informacje podst.

- Organizacja utworzona w 1992 r. w Gliwicach, jako pierwsza filia Habitat w Europie.
- Działamy w ramach biura krajowego w Warszawie oraz biura projektów w Gliwicach – od 2013 jesteśmy Organizacją Pożytku Publicznego.
- Fundacja zatrudnia 14 stałych pracowników, 4 pracowników kontraktowych oraz współpracuje z ponad 400 wolontariuszami rocznie.
- Do dnia dzisiejszego wybudowaliśmy 113 lokali mieszkalnych/domów i pomogliśmy ponad 1200 rodzinom w Polsce dzięki remontom, adaptacjom budynków oraz programowi mikro-pożyczek na cele remontowe.



## **Wizja:**

Świat, w którym każdy ma przyzwoite miejsce do życia

## **Misja:**

Walka z ubóstwem mieszkaniowym i przeciwdziałanie bezdomności poprzez rozwiązania remontowo-budowlane dla osób uboższych i grup wykluczonych społecznie



## Dlaczego budujemy w Polsce?

W większości przeprowadzanych badań nt. mieszkalnictwa, Polska plasuje się na **ostatnich miejscach** wśród państw członkowskich UE:

- Przeciętny czas oczekiwania niezamożnych rodzin na mieszkania socjalne to 3-7 lat w metropolii warszawskiej, oraz ponad 20 lat w mniejszych miejscowościach.
- 30% Polaków żyje w warunkach przeludnienia (>2 osoby/pokój).
- 15% (6,5 milionów) Polaków żyje w substandardowych warunkach.
- 44% dorosłych Polaków (25-34 l.) dzieli domy z rodzicami lub rodzeństwem.
- Rocznie budowanych jest ok. 100.000 nowych mieszkań, a **potrzebnych jest 1,5 miliona nowych, niedrogich mieszkań**;
- w międzyczasie stare budynki ulegają technicznej degradacji.



## Dlaczego budujemy w Polsce?

Według badań opinii publicznej (CBOS 2010, 2013, Millward & Brown 2015):

- Prawie **53% Polaków** uważa, iż głównym problemem polskich rodzin jest **brak mieszkań** i perspektyw na rozwiązanie tego problemu;
- Proponowane przez rząd programy dopłat do kredytów nie dotyczą rodzin, które **nie mają zdolności kredytowej (60% polskich rodzin)**
- 72 % Polaków uważa, iż zła sytuacja mieszkaniowa jest główną przyczyną kryzysu demograficznego  
(źródło: CBOS 2013)





## Cele strategii HFH Poland:

### **1: Tworzenie modelowych rozwiązań budowlano-remontowych zwiększających dostęp do mieszkań osób nisko-uposażonych**

- Remonty lokali socjalnych i własnościowych, remonty przestrzeni mieszkalnych w instytucjach, remonty i termomodernizacje budynków wielorodzinnych (wspólnoty mieszkaniowe)

### **2. Działania rzecznicze dla poprawy efektywności polityki mieszkaniowej**

- Osiągnięcie zmian systemowych, które doprowadzą do zwiększenia dostępu do mieszkań dla osób w potrzebie (ze szczególnym uwzględnieniem mieszkalnictwa społecznego na wynajem)

- Podnoszenie świadomości społecznej i mobilizacja opinii publicznej wokół problemu mieszkaniowego w Polsce

- Angażowanie się w debatę o zapobieganiu ubóstwu energetycznemu/ mieszkaniowemu / housing first!

### **3. Mobilizacja wolontariuszy**



## **Społeczna Agencja Najmu (SAN) *ang: Social Rental Agency***

Projekt SAN jest odpowiedzią na problem małej dostępności finansowej mieszkań dla osób ubogich – bada ograniczenia i bariery dla rozwoju najmu społecznego tak dla najmu z zasobów gminnych jak i od prywatnych właścicieli.

W Belgii, Francji i Wlk. Brytanii operatorzy SAN oferują pośrednictwo w negocjacji i gwarancji ceny najmu dla osób/rodzin potrzebujących przystępnego cenowo lokum (kwalifikujących się do najmu socjalnego, komunalnego).

Agencje SAN **oferują wynajmującym** (prywatnym lub samorządowym):

- Gwarancję regularnego opłacania czynszu najmu
- Monitoring stanu lokalu (ew. pomoc w remoncie)

Agencje **oferują najemcom**:

- Zapewnienie lokalu w najem (po spełnieniu kryteriów),
- Pomoc w załatwieniu dofinansowania do mieszkania z OPS,
- Profesjonalne wsparcie w kierunku poprawy sytuacji życiowej / zawodowej.



W Polsce model *Społecznej Agencji Najmu* – SAN konstruowany w oparciu o dośw. z Belgii, Francji + dobre praktyki w Hiszpanii, Włoszech (np. najem non-profit jako usługa w procesie integracji cudzoziemców).

### **Główne cele projektu:**

- Zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niskich dochodach i zagrożonych ubóstwem i poszerzenia wachlarza usług proponowanych w ramach polityki mieszkaniowej i społecznej
- Poprawa standardu oferowanych w najem lokali, zwłaszcza dla osób szczególnie narażonych na wykluczenie społeczne

### **Cele szczegółowe:**

- Wprowadzenie nowego w skali kraju instrumentu polityki mieszkaniowej, komplementarnego w stosunku do istniejących rozwiązań i usprawniającego istniejący system pomocy mieszkaniowej
- **Innowacja!** zwiększona efektywność ekonomiczna i społeczna, w stosunku do istniejących rozwiązań.





## Źródła finansowania:

- Grant NCBiR na projekt badawczo-wdrożeniowy „Społeczna Agencja Najmu” z programu „Innowacje społeczne” (1 mln zł)
- Grant 200 tys zł (fundusze Norweskie EOG) na 1,5-letni projekt zwiększenia partycypacji społecznej poprzez uruchomienie interaktywnej platformy Społeczne Forum Mieszkaniowe ([www.forummieszkaniowe.org](http://www.forummieszkaniowe.org))
- Wdrożenie pilotażu SAN w 4 miastach w Polsce (możliwie z wykorzystaniem zasobu lokalowego miast)



## Partnerzy projektu SAN:

- Uniwersytet Śląski, Wydział Prawa i Administracji
- Uniwersytet Warszawski University, Instytut Polityki Społecznej
- Fundacja Habitat for Humanity Poland

+

- Miasta zainteresowane pilotażowym wdrożeniem:  
Warszawa, Łódź, Gdańsk & Poznań
- Rada Programowa SAN złożona z przedstawicieli:
  - 3 ministerstw,
  - przedstawicieli władz samorządowych i NGO
  - ekspertów z zakresu mieszkalnictwa



## Pierwsze kroki:

- ✓ 3 ekspertyzy badawcze i badanie ogólnokrajowe:
  - Pogłębiona analiza SAN w Belgii (40 lat doświadczeń)
  - Pogłębiona analiza SAN we Francji (10 lat doświadczeń)
  - Pogłębiona analiza projektu SAN na Węgrzech
  - Ekspertyza o lokalnych inicjatywach i dobrych praktykach w kraju (głównie NGO) wykorzystywania najmu mieszkań jako usługi społecznej dla grup zagrożonych wykluczeniem mieszkaniowym
  - (równolegle: badania ilościowe i jakościowe dot polityki mieszkaniowej gmin i rozpoznania potrzeb mieszkaniowych – wszystkie gminy w Polsce)
- ✓ Dialog z najważniejszymi interesariuszami o warunkach najmu społecznego :
  - samorządy
  - prywatni właściciele i deweloperzy
  - NGOs



## Pierwsze ustalenia:

- ✓ Badanie 3 potencjalnych sfer rynku na wynajem :
  - Niesprzedane nowe mieszkania w 6 największych miastach
  - Płytki rynek najmu prywatnego
  - możliwości przywrócenia do eksploatacji pustostanów / niezasiedlonych lokali w dyspozycji samorządów (bariery prawne lub zbyt wysoki koszt remontów i dostosowania do standardów)
  
- ✓ Analiza możliwości najmu :
  - Lokali miejskich: analiza prawna i proponowane rozwiązania prawne
  - Lokali od prywatnych wynajmujących – głównie w dużych miastach
  - Lokali w dyspozycji NGO – najbardziej innowacyjne rozwiązania & wysoka efektywność



## PRZED NAMI:

- Studium wykonalności
- Lobbowanie na rzecz wprowadzenia zmian przepisów umożliwiających wdrożenie SAN
- Projekty partnerskie z samorządami do funduszy UE, zwłaszcza o środki na projekty na obszarach rewitalizowanych
- Rozwój partnerstw strategicznych z NGO specjalizującymi się we wsparciu grup osób będących potencjalnym klientem SAN:
  - Osoby bezdomne i/lub będące w sytuacji kryzysowej
  - Cudzoziemcy (uchodźcy?)
  - Wychowankowie pieczy zastępczej (MOW, domy dziecka, rodziny zastępcze)
  - Młode małżeństwa / samotni rodzice, itd.



# Dziękuję za uwagę!

Magda Ruszkowska-Cieślak

Dyrektor Programowy

Habitat for Humanity Poland

[mruszkowska@habitat.pl](mailto:mruszkowska@habitat.pl)

tel. +48 697 979 901

[www.habitat.pl](http://www.habitat.pl)