

Sociální realitní agentury - zahraniční zkušenosti a možnosti inspirace

Martina Mikeszová

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1

martina.mikeszova@soc.cas.cz

<http://seb.soc.cas.cz>

Struktura prezentace

- ➔ Co jsou to SRA?
- ➔ Jak vznikly? Proč vznikly?
- ➔ SRA ve Vlámku
- ➔ AIVS ve Francii
- ➔ Model garantovaného bydlení
- ➔ Čím se můžeme inspirovat?



Co to jsou SRA?

Sociální realitní agentury – neziskové organizace fungující jako prostředníci mezi soukromými pronajímateli a lidmi, kteří potřebují získat bydlení

- ➔ role **nájemníka** (zejm. vlámský model), případně role **zprostředkovatele** (francouzský model - AIVS), který si od soukromého (případně obecního) pronajímatele pronajímá byt (nebo dohodne pronájem bytu) pro cílovou domácnost (**podnájemník či nájemník**), pro kterou je bydlení na volném trhu z nějakého důvodu nedostupné
- ➔ poskytuje pronajímateli **záruky a garanci příjmu z nájemného** a na druhé straně požaduje **přiměřené nájemné** (Belgie, Francie - nižší než tržní nájemné)
- ➔ zajišťuje **servis spojený s pronájmem bytu** a jeho údržbou, v některých případech i organizuje rekonstrukce bytu
- ➔ zprostředkovává **sociální práci** - propojuje jiné poskytovatele sociálních služeb, jež poskytují nájemníkům pomoc na základě jejich potřeb (např. pomoc s řešením závislosti, podpora při administrativních problémech apod.)



Proč vznikly SRA?

- ➔ fungují zejména v kontextu, když je **nabídka sociálního bydlení** od státu, obcí či neziskových organizací nějakým způsobem **omezená**
- ➔ SRA existují již více než **30 let** a vznikly v zemích, které se vyznačují propracovaným konceptem sociálního bydlení
- ➔ SRA vznikaly „**zespoda**“ z impulsu neziskových organizací pracujících s jedinci bez domova a osobami ohroženými sociálním vyloučením v reakci na urgentní potřebu bydlení pro tyto domácnosti, které jsou z různých důvodů vyloučeny z volného trhu bydlení i se jim nedostává pomoci prostřednictvím sociálního bydlení (nebo čekací listiny byly příliš dlouhé) – zacílení na ty nejohroženější domácnosti
- ➔ vznik prvních iniciativ ve Vlámku (v 80. letech) byl podmíněn zejména: (1) **krizí bydlení**, (2) **aktivismem v oblasti bydlení**, (3) **proměnou charakteru sociální práce**



Čekací listiny na sociální byt

dle publikace OSN – „Social Housing in the UNECE region (2015)

v posledních letech všeobecný nárůst žadatelů o sociální bydlení – klesající finanční dostupnost bydlení (nejen pro nízko příjmové domácnosti, ale i pro nižší střední třídu)

- ➔ v Anglii je na čekací listině 1,5 mil. domácností (dle vlády UK) – podle odhadů jde o nárůst o 81 % oproti roku 1997
- ➔ ve Francii je zhruba 1,7 mil. čekatelů na sociální byt
- ➔ v USA je odhadován nedostatek dostupných bytů na 5,3 mil.
- ➔ V Rusku je průměrná čekací doba na byt 20 let



SRA – sociální inovace

- ➔ SRA (zejména v Belgii a Francii)– zavedený model s více než 30-letou tradicí, model vzniklý z jednotlivých iniciativ, ale dnes již významná součástí bytové politiky (v Belgii i Francii)
- ➔ doporučovaná praxe prostřednictvím FEANTSA (Evropská federace národních organizací pracujících s bezdomovci)
- ➔ dobrá praxe zejména s ohledem na snahu sladit potřeby soukromých pronajímatelů a potřeb domácností, které považovány a rizikové, a tudíž vyloučené z možnosti získat byt (přiměřené kvality a velikosti za přiměřenou cenu mimo vyloučenou lokalitu)
- ➔ Hlavní cíle **SRA**:
 - » nárůst počtu možností bydlení pro **znevýhodněné domácnosti**;
 - » **zlepšení kvality bydlení** v nejlevnějších nájemních bytech;
 - » poskytnutí bydlení za **finančně dostupný nájem**;
 - » propojení bydlení s **podporou a pomocí (pod)nájemníkům**.



Hlavní činnosti SRA - Belgický (Vlámský) model

➔ výběr **soukromého pronajímatele**:

- » osloví soukromého pronajímatele s cílem pronajmout si jeho byt – stát se **nájemníkem bytu**, garantuje placení nájemného i zachování kvality bytu a zároveň vyjednává o výši nájemného
- » agentury jsou schopny dosáhnout **dohody na nižší než tržní výši nájemného**, neboť:
 - garantují příjem po dlouhou dobu (obvykle 9 let),
 - nájemné je hrazeno i v době, kdy je byt prázdný,
 - díky záruce, že byt nebude poškozen,
 - agentury využívají také dotace na renovace byty za cílem motivovat pronajímatele k pronájmu svých nemovitostí.

➔ výběr **podnájemníka** (speciální **bodový systém**) a zprostředkování poskytovatele **sociálních služeb (sociální práce)**

➔ všechny (obtěžující) praktické úkony spojené s pronájmem

- » vybírá nájemníka, vykonává všechny administrativní a správní záležitosti (např. inventura majetku, registraci nájemní smlouvy), zajišťuje kauci, výběr nájemného, pojištění domácnosti, organizace oprav a údržby.



Belgický model – vztahy mezi pronajímateli a SRA

Pronajímatel	
Požaduje: - včasné placení nájemného, - údržbu domu, - rozumné obsazení bytu, - právní podporu, - administrativní podporu.	Nabízí: - nájemné nižší než tržní/"sociální" nájemné, - dodržení kvalitativních standardů, - nájemní smlouvu na dobu 9 let, - nezasahování do výběru podnájemníka.
↓	↑
SRA	
Nabízí: - garanci měsíční platby nájemného, - zprostředkování nájmu a výběr vhodného podnájemníka, - údržbářské služby, - profesionální podporu.	Požaduje: - finančně dostupné nájemné, - vysokou kvalitu bydlení, - jistotu bydlení, - otevřenost vůči všem potenciálním nájemníkům.



Belgický model – mezi SRA a jejími (pod)nájemníky

SRA podnájemník	
Požaduje: • vhodné ubytování, • finančně dostupné nájemné, • jistotu nájmu, • podporu/pomoc.	Plní tyto úkoly: • spolupráce při poradenství v oblasti nájemního bydlení, • udržovat byt/ být dobrým nájemníkem, • platit včas, • otevřená komunikace.
↓	↑
SRA	
Nabízí: • vysokou kvalitu bydlení, • „sociální“/ finančně dostupné nájemné, • dotace v oblasti nájemního bydlení, • 9letou nájemní smlouvu, • poradenství v oblasti nájemního bydlení.	Poskytuje: • zajišťuje profesionální poradce v oblasti nájemního bydlení, • podpora zahrnuje „hlavní pomocný“ tým navázaný na sociální služby, • pokračování nájmu, • mediaci v případě nedoplatek, • hlavní pomoc při dotazech apod.



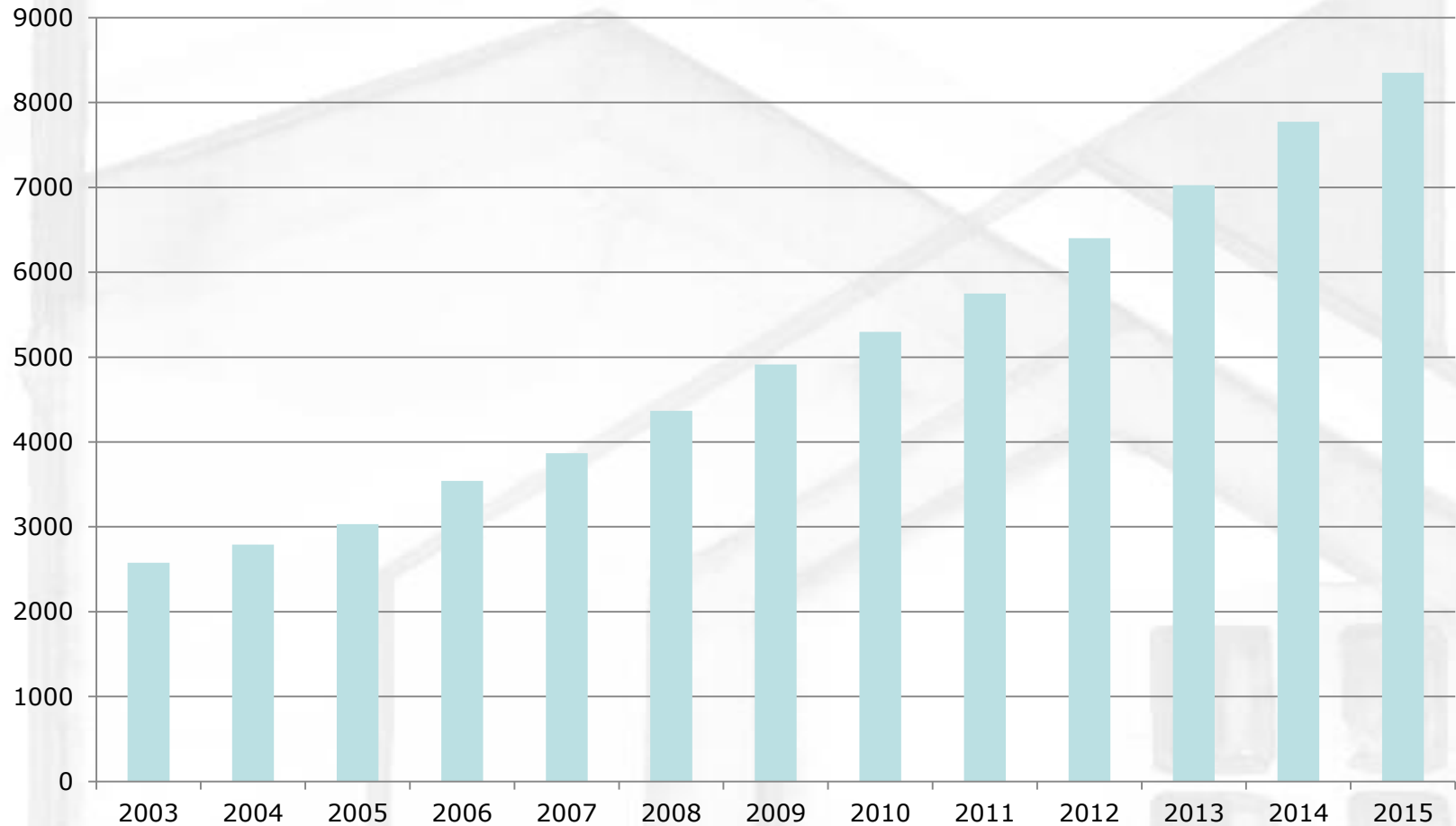
Belgický model – způsob financování

- ➔ **jednorázovou dotaci** na začátek činnosti – SRA předloží plán, který (1) ukazuje, že během prvního roku agentura pronajme nejméně 50 bytů, a (2) dokládá růst počtu bytů během prvních čtyř let.
- ➔ základní a dodatečnou dotaci - **základní dotace** je vázána na délku existence (minimálně jeden rok), počet zaměstnanců, strukturu vedení a plán s ohledem na trajektorii růstu;
dodatečné dotace jsou garantovány, pokud počet pronajímaných bytů vzroste nad 50, resp. nad 100 bytů
 - » Základní podpora činí 115.000 EUR za rok pro SRA s minimálně 50 a maximálně 99 byty. Dodatečná dotace pro SRA s počtem bytů nad 50 je 1.600 EUR na byt (údaje za rok 2015)
 - » Základní dotace pro SRA s počtem bytů nad 100 představuje 212.200 EUR za rok a dodatečná dotace pro počet bytů od 101 do 250 činí 1.600 EUR na byt. U počtu bytů nad 250 je dodatečná dotace 1.650 EUR.
- ➔ finanční dostupnost bydlení – nájem pod hranicí tržního nájemného, nad sociálním nájemným – **příspěvek na bydlení**



Belgický model - dnes

Vlámsko – nárůst počtu bytů spravovaných SRA



Zdroj: VMSW podle De Decker et al. 2017.



Belgický model - dnes

Podpora pro SRA a podpora ve formě příspěvků na nájemné, 2010-2015

	Podpora pro SRA (EUR)	Příspěvek na nájemné (EUR)
2010	7,112,879.51	7,470,032.80
2011	7,993,884.07	8,604,589.35
2012	8,799,801.56	9,095,302.35
2013	11,687,477.87	11,207,347.00
2014	13,075,932.81	11,433,329.46
2015	14,468,179.40	12,602,350.36
Total	63,135,155.22	60,412,551.32

Zdroj: Vlámský odbor bydlení podle De Decker et al. 2017.

- ➔ politická podpora
- ➔ dobré renomé SRA, podpora ze strany pronajímatelů a velmi dobré hodnocení pronajímateli (výzkum – 88 % pronajímatelů by rádo v budoucnu spolupracovalo s SRA)
- ➔ **ALE:** v roce 2014 SRA obdržely 14 996 nových žádostí (nárůst o téměř 2 tis. žadatelů), 34 684 čekatelů – 4,4 domácnosti na jeden byt



Francouzský model - AIVS

Agence Immobiliere à Vocation Sociale – AIVS – provozují neziskové organizace ve spolupráci s místní samosprávou (zhruba 15 000 bytů v roce 2014)

➔ HLAVNÍ ROZDÍL oproti vlámskému modelu:

- » cílová domácnost je **nájemníkem**, který uzavírá smlouvu přímo s pronajímatelem
- » minimálně **tříletá garance pro pronajímatele**

AIVS poskytuje:

- » **garance placení nájemného** v případě **nedoplatků** (na základě pojištění),
- » **garance placení nájemného** v případě **neobsazení** bytu,
- » právní a finanční **poradenství**,
- » finanční podpora v případě potřebných **oprav bytu**,
- » záruka **zachování kvality bytu**,
- » **finančně dostupné bydlení pro nájemníka**,
- » **podpora nájemníka** (ve spolupráci s partnerskou organizací).

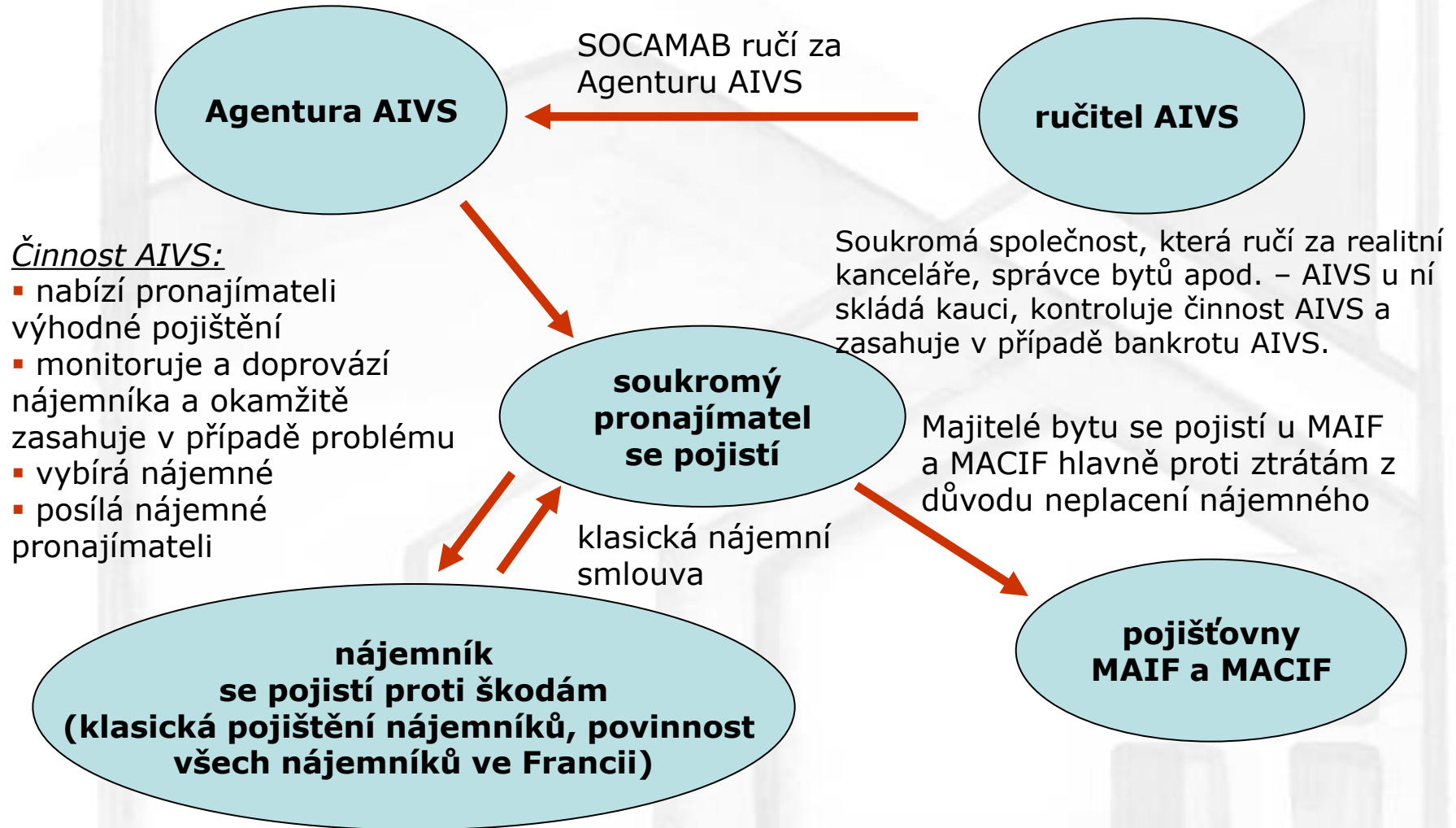


Francouzský model - AIVS

- **výše nájemného:** Výše nájemného je buď tržní, nebo nižší v případě rekonstrukcí v rámci sociálního programu (pokud majitel dostane finanční prostředky na rekonstrukci, musí se zavázat k nižšímu nájmu po předepsanou dobu).
- Klient platí nájem ze svých zdrojů a případně z příspěvku na bydlení, pokud na něj má nárok.
- **Finanční zdroje AIVS:**
 - » honoráře od pronajímatelů;
 - » dotace na bytovou správu (výběr nájemného, kontrola bytu, řešení konfliktů se sousedy), kterou poskytuje „okresní rada“ (samospráva);
 - » případně jiné granty, které poskytuje samospráva.



Francouzský model - zajištění proti rizikům pronájmu



Francouzský model - zajištění proti rizikům pronájmu

➔ Pojistitel pronajimatele: soukromá spol. MAIF a MACIF

- » **FAPIL, Svaz agentur AIVS**, vyjednal s oběma pojišťovnami pojištění, které kryje rizika za zvýhodněnou cenu. Byla uzavřena rámcová smlouva a organizace AIVS může toto pojištění nabízet majitelům bytů.

➔ Detaily pojištění:

- » **MAIF** pojišťuje **škody v bytě** v případě, že je nájemník nedostatečně pojištěn nebo nejsou dostatečně kryty opravy v případě škod v bytě. Pokud nájemník odchází z bytu, z kauce jsou odečteny náklady na úhradu oprav.

- » **MACIF** pojišťuje **neplacení nájmu**

Pojistné plnění:

- » **úhrada nájmu až po 18 měsíců** (plný nájem).
- » **úhrada ostatních nákladů na bydlení**, které nájemník neuhradil – energie, voda, odpad, služby
- » **úhrada místní daně**, kterou má nájemník povinnost platit
- » **úhrada soudních výloh a nákladů spojených s vystěhováním**



Model garantovaného bydlení - východiska

- zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro domácnosti, které nemohou za tržních podmínek získat přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené dlouhodobé nájemní bydlení.

Inspirace:

- **tzv. prostřednictví** – nezisková organizace „zprostředkovává“ pronájem bytu pro potřebnou domácnost se soukromým pronajímatelem (za dlouhodobý pronájem získává pronajímatel garanci platby nájemného) nebo organizace si byt od soukromého pronajímatele pronajímá a dále jej podnájímá potřebným domácnostem (garance platby nájemného je implicitní) – Franci, Belgie

Cílová skupina domácností:

- domácnosti, které jsou na trhu bydlení diskriminovány, a to z důvodu jejich etnického původu či z důvodu náležitosti do **„rizikové skupiny domácností**, avšak mají **dostatek kompetencí k bezproblémovému využívání nájemního bydlení**; tyto domácnosti mohou čelit diskriminaci i přes to, že jejich členové mají zaměstnání a díky příspěvku na bydlení je pro ně přiměřené nájemní bydlení finančně dostupné.

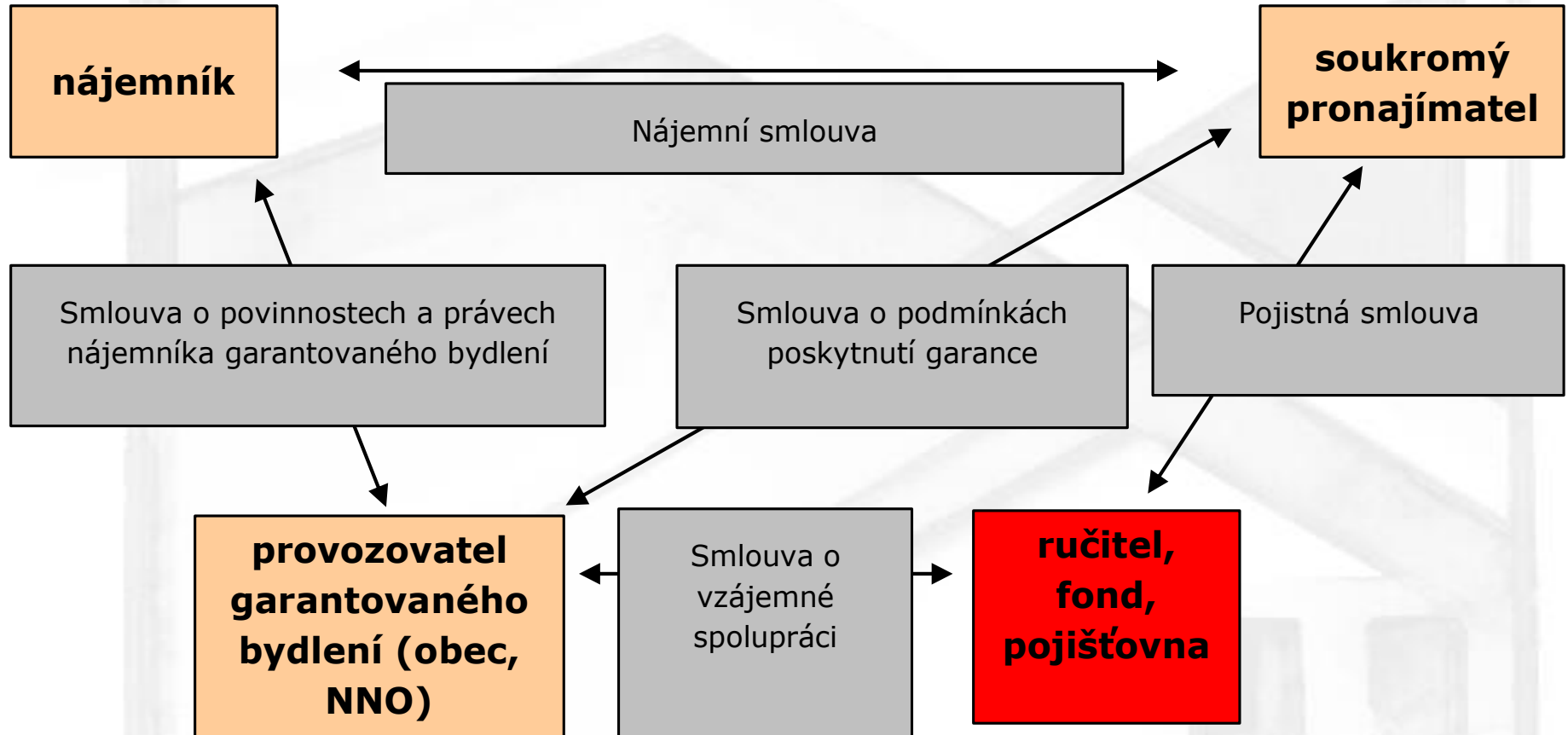


Základní principy garantovaného bydlení

- ➔ klíčovou roli má provozovatel garantovaného bydlení: **obce nebo (pravděpodobněji) neziskové organizace**
 - » **spolupráce obcí s místními neziskovými organizacemi** zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení; posílení role neziskových organizací v oblasti poskytování a správy bydlení
- ➔ **soukromý pronajímatel** nabídne byt splňující stanovené podmínky - kvalita bytu, výše nájmu, souhlas se zněním nájemní smlouvy
- ➔ provozovatel garantovaného bydlení nabídne byt k dlouhodobému nájmu vybrané **cílové domácnosti – nájemníkovi** a zajišťuje mu podporu (sociální služby)
- ➔ pronajímatel získá **garanci** kryjící hlavní rizika související s pronájmem bytu - neplacení nájemného, vznik škod z poškození bytu/domu a vznik škod vyplývajících ze soudních výloh spojených s výpovědí/exekucí
- ➔ *možnost:* provozovatel garantovaného bydlení umožní pronajímateli získat výhodné **pojištění** všech rizik souvisejících s nájmem (neplacení nájemného, devastace bytu, soudní výlohy: all risks product) a pronajímatel uzavře s pojišťovnou pojistnou smlouvu



Co je to garantované bydlení?



Cíl garantovaného bydlení

- ➔ řešení hlavních problémů pro získání dlouhodobého nájemního bydlení pro cílové domácnosti:
 - » chybějící kompetence k udržení nájemního bydlení
 - » strach ze strany soukromých pronajimatelů – averze vůči riziku neplacení nájemného
- ➔ **rychlejší a levnější řešení při uspokojování bytových potřeb cílové populace** než nová výstavba sociálních/podporovaných bytů
 - » variabilita bytů
- ➔ **aktivnější role neziskových subjektů** v oblasti zajišťování bytových potřeb lidí akutně ohrožených sociálním vyloučením, **možnost „rozložit síly“**
- ➔ možnost zapojení do řešení problému **soukromý kapitál** (soukromé pronajímatele) a tím posílení role nájemního bydlení
- ➔ **postupné řešení problému sociálního vyloučení**, vzniku ghett – možnost omezit stávající metody bydlení v ubytovnách s nízkým technickým standardem a vysokým nájemem



Aplikace konceptu garantovaného bydlení

- ➔ koncept byl diskutován seminářích, konferencích a pracovních skupinách se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva práce a sociálních věcí, Svazu měst a obcí, Sdružení na obranu nájemníků, Občanského sdružení majitelů domů a bytů, veřejného ochránce práv, neziskových organizací, obcí, institucionálních i drobných soukromých pronajímatelů a pojišťovacích společností – zejména v roce 2010
- ➔ zařazen do *Strategie boje proti sociálnímu vyloučení na období 2011-2015* schválené vládou ČR v roce 2011
- ➔ pilotní projekt - *Agentura pro sociální začleňování*
 - » dvě lokality – Cheb a Bruntál, Open Society Fund poskytl příspěvek do garančního fondu
 - » pilot řádně neodzkoušen, prostředky do fondu pozastaveny – hlavní problémy nastaly s výběrem domácnosti, nepřipravenosti domácností a nedošlo k samotnému řádnému odzkoušení garančního fondu
- ➔ **SKUTEČNÁ APLIKACE** tohoto nebo obdobného modelu....?



SHRNUTÍ - Čím se můžeme inspirovat?

- ➔ kontext - některé domácnosti jsou vyloučeny z možnosti získat přiměřené a dostupné bydlení volném trhu a nabídka sociálního bydlení od státu, obcí či neziskových organizací je nějakým způsobem omezená - **VELMI AKTUÁLNÍ NEJEN U NÁS**
- ➔ hlavní výhodou – mnohem **rychlejší řešení při uspokojování bytových potřeb cílové populace** než nová výstavba sociálních bytů a větší možnosti pro uspokojení individuálních potřeb (variabilita bytů)
- ➔ **snaha zlepšení kvality bydlení** v segmentu nejlevnějších nájemních bytů
- ➔ vytváření **sítí spolupráce** – SRA, soukromí pronajímatele, poskytovatele sociální práce, místní samospráva
- ➔ v České republice se objevuje řada iniciativ, které jdou směrem připomínajícím počátky SRA např. v Belgii
 - » ovšem výrazný nárůst SRA a renomé si získaly SRA (či AIVS) až po zastřešení prvotních iniciativ jednou organizací a daným způsobem financování (poskytování záruk)





Děkuji za pozornost.

martina.mikeszova@soc.cas.cz

Použitá literatura

De Decker, P., J. Verstraete, I. Pannecoucke, R. Owen. 2017. „The Private Rental Sector in Social Housing Provision: The Example of Social Rental Agencies in Belgium and France.“ In J. Hegedüs, M. Lux. *Private Rental Housing in Transition Countries*. v tisku.

De Decker, P. 2009. „Social Rental Agencies : Still a Splendid Idea?“ *European Journal of Homelessness* 3: 217-232.

FEANTSA. 2012. *Social Rental Agencies: An Innovative, Housing-Led Response to Homelessness*. Brussels: FEANTSA.

Feantsa office and Housing Working group (2012). *Social rental agencies: an innovative housing-led response to homelessness, Good practice briefing*. Brussels: FEANTSA.

UNECE. 2015. *Social Housing in the UNECE region. Models, Trends and Challenges*. Geneva: United Nations.

V ČEŠTINĚ KE STAŽENÍ:

Pascal De Decker, P. 2016. „Sociální realitní agentury v regionu Vlámsko v Belgii.“ In *Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi - sociální bydlení jinak*. Zpráva z tiskové konference.

Lux, M., M. Mikeszová, P. Sunega 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením - mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

