



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Zahraníční praxe v soc. bydlení

Nizozemsko

22. 8. 2017

Oddělení sociálního bydlení a sociálního začleňování
MPSV



Jutphaas Wonen

- Bytová asociace Jutphaas Wonen
- Město Nieuwegein, cca 60 000 obyvatel; region Utrecht
- Asociace vlastní 1860 nájemních bytů (60%) a domů (40%)
- Předchozí spolupráce s Karvinou a Prahou 14
- Hlavní témata – integrace, prevence ztráty bydlení, klienti se speciálními potřebami, přestavby kancelářských budov na bydlení



Stav SB v Nizozemsku

- Zákon o bydlení od roku 1901, novela před dvěma lety
- Agenda spadá pod Ministerstvo vnitra
- Cílová skupina SB je polovina populace, 30% bytů v Nizozemsku vedených jako sociální
- 3 principy
 - **Bytové asociace** – poskytují samotné byty, cca 350
 - **Regulace nájemného** – průměrně 550 EUR měsíčně
 - **Dávka – příplatek na nájemné** – do výše 700 EUR, vyplácí finanční úřad



Financování SB v Nizozemsku

- Bytové asociace dostávají levné půjčky, za půjčky ručí státní fond (garance jako nejlevnější varianta státní pomoci); nejsou státem jinak dotované
- Bytové asociace dle zákona nesmí utrácet za nic jiného než za výstavbu/rekonstrukce, nemusejí vytvářet zisk
- Bytová asociace nemůže zkrachovat – jsou pečlivě dozorovány a případnou ztrátu musí doplatit všechny bytové asociace



System spolupráce

- Vše založeno na dohodě mezi obcí, bytovou asociací a sdružením nájemníků – podmínky se vyjednávají každý rok
- Sporné případy řeší ministerstvo
- Obec nevlastní žádné byty, ale určuje, kde se bude stavět a k čemu budou pozemky určeny – jde o rozhodnutí obecní rady
- Obec poskytuje pobídky pro byt. asociace, nemusí soutěžit s komerčními developery
- Obce mají vhlad do investičních prostředků asociací
- Probíhá permanentní výzkum potřeb a preferencí občanů



Problémy

- Příliš mnoho regulací
- Zneužívání systému – nájemní smlouvy neupravují dobu pobytu, lidé nejsou ochotni se stěhovat z dotovaného do tržního nájemného; snaha zavést pětileté smlouvy a přezkum příjmu
- Dlouhé čekací doby ve velkých městech (Amsterdam cca 9 let, skutečná doba 4 roky), na periferii jsou čekací doby nulové



Přidělování bytů

- Systém se liší dle regionu
- Region Utrecht:
 - Trvalé bydliště v regionu Utrecht
 - Zájemce se zaregistruje do pořadníku, informace o sobě vyplňuje sám (v případě přidělení bytu kontroluje správnost údajů byt. asociace a finanční úřad)
 - Jeden pořadník pro celý region (tj. 16 obcí), přednost mají ti, co jsou na pořadníku nejdéle, výjimka pro konkrétně určené byty (např. senioři do bytů pro seniory), ze zdravotních důvodů, dle míry urgency určené obcí; výjimečně i systém losování
 - Volná místa v bytech zveřejňuje byt. asociace na webu
 - Byt je na webu vyvěšen 5 – 8 dní
 - Jméno vítěze je zveřejněno (transparentnost systému)



Přidělování bytů

- Byt lze bez postihů odmítnout
- 10% bytů přidělováno lidem ze střední třídy (limit pro SB příjem do 36.165 EUR ročně)
- Některé byty inzerovány přímo konkrétními asociacemi (cílové skupiny např. uprchlíci, lidé se závislostmi umisťovány do těchto bytů se souhlasem obce)
- Smlouva uzavřena mezi klientem a asociací, platí nájemní řád
- Asociace je zodpovědná za byty i své nájemníky ve vztahu k ostatním nájemníkům
- Asociace posílá na obec Prohlášení o nájemnících (neplacení nájemného, stížnosti atd.)
- Pokud je člověk ze systému vyloučen, ztrácí právo na tři roky žádat o sociální byt v regionu



Řešení potíží s nájemníky

- Především prevence – seznamovací večírek, dohody mezi sousedy o vyladění vzájemných očekávání
- Nejčastější formy obtěžování: hluk (děti, hudba), parkování, hádky se sousedy; pevný postup, jak se takové věci řeší
- Při potřebě sociální práce přichází sociální pracovník městské čtvrti; v případě psychických potíží funguje speciální tým (SP, zdravotníci, vytváří protikrizové plány); dále skupina CMPD – pro komplexní řešení rodin s více problémy; lokální skupina LPGA – pro klienty s kriminálním pozadím
- Poslední krok je úřední vystěhování – dlouhý proces
- Nedoplatek na nájemném je často první znak toho, že s v domácnosti něco děje.



Další sociální služby

- **WIL (Work and Income Lekstroomen)**
 - Dluhová prevence, pomoc s řešením dluhů, hledáním práce,
 - Projekty Traject (sanace dluhů) a Být u toho včas (spolupráce s bytovými asociacemi, prevence)
- **Pauw Bedrijven**
 - Pomoc lidem znevýhodněným na pracovním trhu
 - Práce + rozvoj pracovních schopností, kurzy, tréninky, školení
 - Vyšší než minimální mzda, dotace organizaci, aby se vykompenzovala nižší výkonnost práce



Jutphaas Wonen



Sociální bydlení Jutphaas Wonen v Nieuwegeinu



Sociální bydlení v Nieuwegeinu – bydlení pro seniory a pro zdravotně postižené osoby



Sociální bydlení v Nieuwegeinu – přestavěné kancelářské budovy



Sociální a prostupné bydlení v Utrechtu



Chráněná dílna Pauw Bedrijven



Děkuji za pozornost

Mgr. Kateřina Hubená
katerina.hubena@mpsv.cz