

Mieszkanie jako dobro





Mieszkanie jako dobro

pod redakcją
Jacka Sterczewskiego

Wrocław, 2020

Redakcja i koncepcja: Jacek Sterczewski
Koordynacja: Anastazja Pylypenko
Projekt i skład: Iwona Jarosz

Program na rzecz Romów i Romni rumuńskich –
– mieszkańców i mieszkank Wrocławia
jest finansowany jest ze środków miasta Wrocław.

Projekt realizowany jest
przez Fundację Dom Pokoju.
www.dompokoju.org



Wrocław miasto spotkań

Spis Treści

Jacek Sterczewski

Wstęp **5**

Tomasz Rudziński

*Rola mieszkań treningowych w programie
na rzecz Romów i Romni rumuńskich
– mieszkanek i mieszkańców Wrocławia* **7**

Agata Twardoch

Prawo do mieszkania – dostępność i rola instytucji **13**

Katarzyna Przybylska

*Pomiędzy praktyką a prawem – rzecznictwo
w obszarze mieszkalnictwa społecznego* **18**

Brunon Odolczyk

*Alternatywne metody wynajmu mieszkań
– zachęta do szukania nowych rozwiązań* **23**

Marcelina Kopczewska

*Dlaczego mieszkania treningowe są tak potrzebne?
Refleksje po debacie* **30**

Organizacje i Fundacje **35**

Wstęp

Fundacja Dom Pokoju od 2016 roku realizuje Program na rzecz Romów i Romni rumuńskich – mieszkańców i mieszkanki Wrocławia. Koordynujemy współpracę pomiędzy instytucjami, organizacjami pozarządowymi, szkołami i zarządzamy mieszkaniem treningowymi, w których mieszkają rodziny wprowadzone z koczowiska.

Podjęte działania wspierają w rozpoczęciu samodzielnego życia osoby, które przybyły do Wrocławia jako migranci, migrantki ekonomiczni, osiedlając się na koczowisku. Dzięki wsparciu asystentów i asystentek rodziny społeczność przeniesiono do mieszkań treningowych i tam objęto ich kompleksowym wsparciem. Prowadząc mieszkania treningowe dla rodzin pracujemy metodą housing first, czyli „najpierw mieszkanie” – rodziny zamieszkujące koczowisko zostały przeniesione do w pełni wyposażonych mieszkań i domów. Bez „przystanków” w postaci ośrodków i długiego przygotowania otrzymują swoje cztery kąty.

19 listopada 2020 roku spotkaliśmy się w Barbarze we Wrocławiu na debacie pod tytułem „Mieszkanie jako dobro”. Zaproszeni goście rozmawiali o mieszkaniu nie w ujęciu oficjalnym, czy formalnym: w naszej dyskusji mieszkanie było niezbywalnym prawem dostępnym dla każdego – bez względu na pochodzenie, obywatelstwo, kapitał kulturowy czy stan zamożności. Na podstawie działań Fundacji Dom Pokoju oraz przykładów innych organizacji, zastanawialiśmy się nad tym, jaką rolę w integracji społecznej pełni dostęp do własnego mieszkania. Chociaż działania projektu skierowane są do społeczności romskiej, to problemy, którymi się zajmujemy są uniwersalne.

Jedną z takich podstawowych kwestii jest pytanie: *gdzie mieszkać?* Kultura Romów i Romni rumuńskich nie przywiązuje dużej wagi do aktu własności: prowadząc koczowniczy tryb zdarza się, że osoby zajmują puste miejsca w miastach. Obserwując młodych przedstawicieli

społeczeństwa polskiego, można powiedzieć, że oni także odchodzą od własności, a coraz popularniejszą formą jest „wędrowanie” po kolejnych wynajętych mieszkaniach. Należy jednak pamiętać, że obie te strategie są często wymuszone i wynikają nie z romantycznej wizji a bardziej z zastanej sytuacji na rynku. Kupno nieruchomości nie jest dostępną opcją, więc osoby tworzą własne strategie mieszkania – w takiej sytuacji potrzebnym i pożądanym rozwiązaniem staje się wynajem.

Najem nie będzie jednak atrakcyjny, jeśli opierać się będzie na zasadach rynku nieruchomości nastawionego wyłącznie na zysk. Potrzebne są nowe pomysły i rozwiązania, przystosowane do zmieniającego się świata. Dla zaproszonych przez nas autorów wynajem jest szansą i nowym sposobem na mieszkalnictwo: mniej związanym z kapitałem i sprzedażą, a pozwalającym na wprowadzenie do nieruchomości pozytywnych zjawisk społecznych.

Mieszkanie przedstawione na stronach naszej publikacji może być sposobem na integrację kulturową (o czym pisze Tomasz Rudziński), innowacyjnym sposobem zarządzania rynkiem nieruchomości (artykuł Agaty Twardoch), metodą rewitalizacji i międzypokoleniowych połączeń sąsiedzkich (tekst Brunona Odolczyka), podstawowym elementem polityki społecznej (do czego wzywa Katarzyna Przybylska) oraz sposobem na wyjście z kryzysu (o czym pisze Marcelina Kopczevska).

W każdym z tych przypadków mieszkanie jest dobrem: uniwersalną wartością, która powinna być dostępna dla każdego bez względu na jego pochodzenie, kapitał społeczny i reprezentowaną kulturę.

Tomasz Rudziński, *Fundacja Dom Pokoju*

Rola mieszkań treningowych w programie na rzecz Romów i Romni rumuńskich – mieszkanek i mieszkańców Wrocławia

Hasłem spajającym większość aktywności oraz projektów Fundacji Dom Pokoju jest *transformacja konfliktu*. Kierując się tą ideą, w 2016 roku uczestniczyliśmy w procesie mającym na celu zaplanowanie przyszłości koczowiska przy ul. Kamieńskiego we Wrocławiu. Ostatecznie zdecydowaliśmy się wziąć na siebie odpowiedzialność za realizację i koordynację działań związanych z rozproszeniem koczowiska.

Mieszkająca tam społeczność Romów i Romni rumuńskich była stroną, bądź przedmiotem różnych konfliktów społecznych na przestrzeni ostatnich lat. Spora część tych osób jest związana z Wrocławiem od początku lat dziewięćdziesiątych, gdy trafili tutaj wraz z pierwszą falą migracji ekonomicznej z Rumunii. Pracowali tam zazwyczaj w dużych państwowych przedsiębiorstwach i gospodarstwach rolnych, których zamknięcie (na skutek transformacji ustrojowej) zmusiło ich do szukania innych form zarobku. Otwarcie granic i ułatwiona procedura wizowa sprawiły, że większe miasta Polski – w tym Wrocław – stały się dla nich przystankiem w drodze na zachód. Niestety, tutaj często miały też miejsce pierwsze próby żebractwa. Przychody z owego procederu, w połączenie z niską karalnością za to i inne wykroczenia czy przestępstwa, sprawiły, że pomimo braku legalizacji pobytu w naszym kraju i trudnych warunków mieszkalnych, wiele rodzin wracało tutaj z coraz większą regularnością. Największe i najbardziej widoczne grupy Romni i Romów rumuńskich zaczęły mieszkać na tworzonych dziko koczowiskach. Najślynniejszym wrocławskim koczowiskiem w latach dziewięćdziesiątych było to na Tarnogaju. Całe rodziny z dziećmi mieszały w samodzielnie skonstruowanych barakach: złożonych często przy użyciu fragmentów mebli ze śmietników, bez wody i prądu, gdzie za kuchnię i źródło ciepła

służył samodzielnie wykonany piec. Rodziny z koczowiska żyły jakby w zawieszeniu pomiędzy Polską a Rumunią. Dzieci rodzące się i mieszkające w Polsce pomimo swojego obywatelstwa (jeśli ich narodziny zostały w ogóle zgłoszone do urzędu), często nie znały języka rumuńskiego. Nie chodziły do szkoły w żadnym kraju – co prowadziło do coraz większej skali analfabetyzmu w kolejnych pokoleniach.

Wejście Rumunii do Unii Europejskiej w 2007 roku wiązało się z możliwością zalegalizowania pobytu Romni i Romów w Polsce: ich sytuacja prawna w naszym kraju prawnie zrównała się z sytuacją Polek i Polaków. Z jednej strony, koczowisko umożliwiało im funkcjonowanie na pograniczu systemu, oraz niejednokrotnie pozwalało na unikanie konsekwencji łamania prawa. Z drugiej jednak strony, warunki tam panujące skutecznie utrudniały socjalizację i integrację: tworzyły podziały i skutkowały konfliktami z okolicznymi mieszkańcami czy lokalną społecznością.

Jedną z płaszczyzn takiego konfliktu we Wrocławiu był rozpoczęty w 2012 roku spór o kompetencje pomiędzy Gminą Wrocław – jako właścicielem posesji przy ul. Kamieńskiego, gdzie od kilku lat mieściło się koczowisko – a Urzędem Wojewódzkim, reprezentującym władze centralne Rzeczypospolitej Polskiej. W 2016 roku Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na Gminę Wrocław karę finansową połączoną z nakazem rozbiórki nieruchomości znajdujących się na koczowisku, które nie spełniały norm budowlanych. Akt ten, połączony z kilkoma innymi czynnikami takimi jak: konsekwencje wyburzenia w 2015 roku koczowiska przy ul. Paprotnej we Wrocławiu (sprawa ta trafiła m.in. do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka) czy refleksją, że samo stosowanie kar nie zmienia stanu rzeczy, doprowadził do powstania Programu na rzecz Romów i Romni rumuńskich.

Inicjatorom programu zależało przede wszystkim na pokojowym rozproszeniu koczowiska i usamodzielnieniu rodzin przez wykorzystanie dostępnych rozwiązań systemowych. Na podstawie obserwacji i wcześniejszych doświadczeń, wiedzieliśmy że często nie są one adekwatne do możliwości i potrzeb społeczności z koczowiska. Ze względu na ich

wieloletnią historię związaną z Wrocławiem, kluczowe było określenie sytuacji Romni i Romów rumuńskich z Kamieńskiego: przedstawienie ich nie jako przybyszy czy wręcz intruzów, ale jako pełnoprawnych mieszkanki i mieszkańców tego miasta.

Równolegle z pracą socjalną mającą na celu włączenie mieszkających na koczowisku rodzin w system powszechnej opieki zdrowotnej, edukacji czy przysługujących im świadczeń socjalnych (szczególnie istotne dla ich budżetu było świadczenie wychowawcze, tzw. „500+”), rozpoczęliśmy pracę nad stworzeniem najlepszego w tej sytuacji modelu mieszkalnictwa po opuszczeniu koczowiska. Zdecydowaliśmy się na model *Housing First*, o którego szczegółach za chwilę.

Między pierwszą wyprowadzką rodziny we wrześniu 2017 roku a zamknięciem koczowiska w kwietniu 2018 roku, do mieszkań treningowych prowadzonych przez Fundację przeprowadziło się 31 rodzin: a więc ponad 150 osób.

Housing First w Programie Fundacji Dom Pokoju

Metoda *Housing First* (Najpierw mieszkanie), opierając się na piramidzie potrzeb Masłowa, zakłada że bardzo trudno oczekiwać zmiany postaw i nawyków, resocjalizacji, usamodzielnienia, emancypacji, czy chociażby rozpoczęcia aktywności zawodowej w sytuacji, gdy nie są zaspokojone podstawowe potrzeby fizjologiczne. W przypadku osób pozostających w kryzysie bezdomności (w tym także mieszkających na koczowisku w warunkach zdecydowanie odbiegających od akceptowanego przez nas standardu), mówimy m.in. o potrzebie ciepła, bezpieczeństwa, dachu nad głową, dostępu do wody czy toalety.

Każda rodzina mieszkająca w barakach koczowiska przy ulicy Kamieńskiego otrzymała w związku z tym możliwość skorzystania z oferty Programu: przeprowadzki do wyposażonego mieszkania treningowego we Wrocławiu. Deklaracja woli dalszej współpracy z Fundacją była wystarczającym warunkiem do podpisania kontraktu i otrzymania kluczy do mieszkania.

Ze względu na brak możliwości skorzystania z zasobów miejskich i konieczność szybkiego, lecz stopniowego rozpraszania koczowiska, zdecydowaliśmy się na wybór lokali z rynku najmu komercyjnego. Taki wybór ma jeszcze jedną istotną zaletę: ułatwia integrację sprowadzających się rodzin z mieszkającym tam już społeczeństwem większościowym. Mieszkania i domy treningowe nie różniły się niczym od tych, w których żyją „statystyczni Kowalscy”. Nie były one również oznaczone z zewnątrz informacją, że są to szczególne lokale ze szczególnymi lokatorami: do sąsiedztwa wprowadza się po prostu nowa rodzina. Oczywiście, osoby często różniły się od zdecydowanej większości lokatorów swoim zachowaniem czy wyglądem. Była to jednak doskonała okazja aby w sytuacjach życia codziennego – takich jak zakupy w sklepie, wizyty w przychodni czy mijanie się na klatce schodowej – obie strony mogły się obserwować, czy poznawać. Mieszkańcy jednego bloku powoli zaczęli rozumieć i oswajać wzajemne różnice.

Drugim podstawowym elementem Programu była asystentura rodziny, ułatwiająca funkcjonowanie w często nowym otoczeniu i wspierająca w rozwiązywaniu problemów życia codziennego. W pierwszych dniach po wyprowadzce z koczowiska, priorytetowe były trzy obszary: związane z dokumentami (głównie regulującymi pobyt w Polsce), edukacją (umożliwienie dzieciom realizację obowiązku szkolnego w szkole rejonowej) i zdrowiem (zapisanie do rejonowej poradni – bezpośrednie sąsiedztwo szpitala przy koczowisku i brak ubezpieczenia zdrowotnego wyrobił nawyk korzystania z opieki zdrowotnej w trybie nagłym na sorze zamiast w przychodniach rejonowych). Z biegiem czasu priorytety pracy asystenckiej się zmieniały i pracowaliśmy według początkowo siedmiu a ostatnio ośmiu Filarów Asystentury (Aktywizacja Zawodowa, Dokumenty, Edukacja, Integracja społeczna, Mieszkanie, MOPS, Zdrowie + Budżet).

Prezentowane przez nas rozwiązania spotkały się z pozytywną oceną ekspertów. Program na rzecz Romów i Romni rumuńskich Fundacji Dom Pokoju, łącząc metodę *Housing First* z rekomendacjami specjalistów

do pracy ze społecznościami Romskimi i innowacyjnym zarządzaniem międzysektorowym, doceniony został przez *Housing Solution Platform* (FEANTSA) i uznany w 2019 roku za jedno z 50 najlepszych rozwiązań na świecie w zakresie rozwiązywania problemu bezdomności.

Co zmieniły lokale treningowe?

Intencją tego artykułu nie jest skupianie się na stopniu realizacji założonych wskaźników Programu, ale istotne jest, że po ponad trzech latach funkcjonowania lokali treningowych możemy stwierdzić, że zastosowany model mieszkalnictwa umożliwił uczestniczącym w Programie rodzinom znaczące zmiany postaw i zachowań wpływające na poziom samodzielnego funkcjonowania w realiach Wrocławia. Są to zmiany w zakresie wszystkich Filarów Asystentury: włącznie z Edukacją, Integracją Społeczną i Aktywizacją Zawodową. Poza wspomnianymi, zakładanymi zmianami, zaobserwowaliśmy również inny pozytywny wpływ warunków mieszkaniowych na codzienne życie rodzin romskich. „Obsługa” nawet większego mieszkania z bieżącą wodą, kanalizacją, kuchnią i ogrzewaniem zajmuje dużo mniej czasu i jest lżejsza niż obsługa „baraków”. Kobiety, które zwyczajowo zajmowały się tymi zadaniami, odczuły zatem znaczącą poprawę jakości życia w wyniku zmian zainicjowanych przez Fundację, zyskały także pewną ilość dodatkowego, wolnego czasu. Zdecydowanie ułatwia to angażowanie ich do wszelkich działań integracyjnych czy dalszej aktywizacji zawodowej.

Kolejna zmiana, którą odczuły kobiety, wiąże się z modelem wychowania dzieci. Na koczowisku matki często dzieliły się opieką nad swoimi pociechami. Przebywanie w oddzielnych, nowych mieszkaniach, wiązało się jednak z koniecznością samodzielnego poradzenia sobie z opieką i wychowaniem potomstwa. Co więcej, osoby z sąsiednich mieszkań obserwujące funkcjonowanie rodzin mogły dawać informacje zwrotne dotyczące traktowania dzieci oraz ich zachowania. Te, nie zawsze łatwe konfrontacje, umożliwiły dyskusję z rodzicami na temat ich kompetencji

wychowawczych, a także na podjęcie trudnego tematu edukacji przedszkolnej dzieci – który nie był znany na koczowisku.

Powyższe przykłady, a także emancypacja młodych kobiet i pojawienie w społeczności młodzieżowej grupy nastolatków (już nie młodych rodziców i małżonków, jak to bywało w przypadku ich rodziców czy starszego rodzeństwa będącego w tym samym wieku) to jedne z wielu przejawów pokoleniowych zmian kulturowych zachodzących w społeczności. Zmian przyspieszonych także dzięki rozproszeniu, większej autonomii rodzin, a także za sprawą nowego kontekstu związanego z częstszym przenikaniem się kultur. Na koczowisku funkcjonowała bowiem dużo silniejsza kontrola wewnątrz społeczności romskiej: w sferze behawioralnej było ono „twierdzą” konserwatywnych wartości i postaw społeczności Romni i Romów rumuńskich w Polsce.

Co dalej?

Program mieszkań treningowych będzie kontynuowany jeszcze co najmniej do końca 2022 roku. Mamy nadzieję, że wnioski wyciągnięte z jego realizacji i wypracowany model pracy ze społecznością Romni i Romów rumuńskich wskaże kierunek zmian w miejskiej polityce mieszkaniowej: zarówno w stosunku do rodzin i osób w kryzysie bezdomności, ale także w pracy z osobami dotkniętymi długoletnim wykluczeniem społecznym, odmiennych kulturowo, jak na przykład uchodźcy, w tym uchodźcy klimatyczni.

Tomasz Rudziński

Pracuje w Fundacji Dom Pokoju przy Programie na rzecz Romów Rumuńskich od listopada 2016 roku. Obecnie pełni funkcję team leadera zespołu asystenckiego.

Prawo do mieszkania – dostępność i rola instytucji

Prawo do mieszkania nie jest tym czym wydaje się na pierwszy rzut oka. W rzeczywistości jest pojęciem zarówno mniej radykalnym, jak i bardziej złożonym.

Po pierwsze, prawo do mieszkania znacznie bliższe jest idei prawa do miasta niż prawa własności, które nabywa się w wyniku kupna, spadku czy darowizny. Prawo do miasta to, w uproszczeniu, prawo do sprawiedliwego korzystania z miasta przyznane wszystkim jego użytkownikom niezależnie od ich statusu, płci, wieku i tak dalej. To powszechne prawo do czynnego udziału w zarządzaniu miastem i do rozwoju miasta w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju (w trosce o prawa przyszłych pokoleń). Podstawą idei prawa do miasta jest wiara w demokrację, równość i sprawiedliwość społeczną jako fundamenty układu społecznego.

Podobnie prawo do mieszkania to nic innego jak przekonanie, że każdy człowiek, niezależnie od kondycji, powinien być w stanie zapewnić sobie godne miejsce do życia. Godne, czyli zapewniające bezpieczeństwo i podstawowe potrzeby bytowe oraz dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej, który jest niezbędny do funkcjonowania w społeczeństwie. Formę czynną – *zapewnić sobie* – stosuję tu celowo. Chodzi o podkreślenie, że prawo do mieszkania nie ma nic wspólnego z rozdawnictwem. Tak samo zresztą jak prawo do miasta nie znaczy, że każdy obywatel może zabrać sobie do domu kawałek chodnika.

W tej definicji ważny jest jednak także początek (*każdy obywatel powinien być w stanie*), który część odpowiedzialności za godne miejsce do mieszkania przerzuca na stronę publiczną, kładąc na nią obowiązek stworzenia takich warunków, żeby rzeczywiście każdy obywatel to mieszkanie mógł sobie zapewnić. Tak rozumiane prawo do mieszkania nie przynosi zatem żadnych rewelacji ponad to, co od 73 lat stwierdza

Powszechna Deklaracja Praw Człowieka¹, a od 23 lat – Konstytucja RP², czyli najważniejsze dokumenty konstytuujące nasze stosunki społeczne.

Tym co sprawia, że prawo do mieszkania jest kwestią bardziej złożoną, jest jego wprowadzenie w życie. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów³ (a właściwie także z ustawą o samorządzie gminnym), tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (przy czym rolą państwa jest zapewnianie gminom odpowiednich ku temu narzędzi). Opisane w ustawie tworzenie warunków jest procesem złożonym, w którym zadbac należy o warunki związane z podażą mieszkań (czyli odpowiednią ich liczbą i jakością) i te związane z ich dostępnością.

W idei prawa do mieszkania istotne jest, żeby wspomniana dostępność obejmowała wszystkich – niezależnie od statusu majątkowego i fizycznej czy psychicznej sprawności (o płci, orientacji seksualnej czy pochodzeniu etnicznym nie wspominając). Ten fakt powinien być brany pod uwagę na każdym kolejnym kroku procesu, na końcu którego stoi gotowe mieszkanie. O dostępności trzeba zatem pamiętać już na etapie zapewniania warunków podaży mieszkań, czyli przy ustalaniu ram rozwoju miasta, przy szacowaniu liczby i rodzaju potrzebnych mieszkań,

1 Artykuł 25. Ustęp 1: Każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego zdrowie i dobrobyt jemu i jego rodzinie włączając w to wyżywienie, odzież, mieszkanie, opiekę lekarską i niezbędne świadczenia socjalne oraz prawo do zabezpieczenia na wypadek bezrobocia, choroby, niezdolności do pracy, wdowieństwa, starości lub utraty środków do życia w sposób od niego niezależny.

2 Konstytucja RP, Art. 75. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

3 Art. 4 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy

przy wyznaczaniu terenów pod ich budowę oraz przy planowaniu infrastruktury technicznej i społecznej.

Te wszystkie założenia muszą odpowiadać przekrojowi demograficznemu całego społeczeństwa. Jednak znowu: gmina nie ma obowiązku, by budować wszystkie potrzebne mieszkania samodzielnie, musi jednak zadbać, by wyznaczone ramy przestrzenne uwzględniały mieszkania dla wszystkich – tak pod względem oferowanej przestrzeni (czyli mieszkania o różnych wielkościach i przystosowane także dla osób z niepełnosprawnościami) jak i jej dostępności – nie uzależnionej jedynie od statusu majątkowego.

Dla przykładu – miasta europejskie już na etapie strategii rozwoju przypisują obszarom nie tylko samą funkcję, w tym wypadku mieszkaniową, ale także związane z nią prowizje społeczne. I tak, zarówno w Berlinie, jak i w Wiedniu część gruntów mieszkaniowych w zapisach prawa miejscowego niezależnie od ich statusu własności można przeznaczyć jedynie pod zabudowę komunalną. W Wiedniu i Londynie stosuje się prowizje mieszkaniowe, czyli ustala się procent mieszkań w każdej inwestycji, który stanowić mają mieszkania dostępne, o czynszach dostosowanych do możliwości finansowych osób średniozamożnych i niezamożnych. W Wiedniu prowizja ta jest stała i dla każdej inwestycji powyżej 5 mieszkań wynosi 2/3 wybudowanej liczby lokali. W Londynie i Paryżu uzależniona jest od strefy miejskiej oraz wyznaczana jest konkretnie w planach miejscowych.

W kontekście dostępności nie bez znaczenia jest także wspomniana już kwestia infrastruktury. Nawet tanie i wygodne mieszkania nie będą spełniały założeń mieszkań godnych, gdy pozbawione zostaną dostępu do szkół, przedszkoli i miejsc pracy. W tym miejscu prawo do mieszkania najściślej spleta się z prawem do miasta – oba wymagają wyposażania terenów mieszkaniowych w niezbędne funkcje, czyli poza infrastrukturą społeczną i usługową, także w sprawną komunikację publiczną i tereny wypoczynkowe. Znowu podkreślić należy, że dostęp do tych elementów należy się wszystkim mieszkańcom, a nie tylko

tym z tak zwanych dobrych – czyli drogich – dzielnic, choć oczywiście stopień tej dostępności będzie się różnił w zależności od strefy urbanizacyjnej.

Mimo że konkretne, wspierające dostępność zapisy mogą zawierać się w różnej postaci w prawie lokalnym, założenia idei prawa do mieszkania najlepiej realizują się tam, gdzie część gruntów pozostaje pod bezpośrednią kontrolą organu publicznego – czyli należy do miasta lub podległego mu podmiotu. Rola podmiotów prywatnych w zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych nie może być przeceniona i wielokrotnie zasługuje na docenienie, jednak siły rynkowe działające na sektor mieszkaniowy w wyniku postępującej finansjalizacji często prowadzą do zjawisk dla miasta i jego mieszkańców niekorzystnych i znacznie ograniczających powszechne prawo do mieszkania.

W interesie rynku zawsze będzie przede wszystkim zysk i wzrost: elementy, które są sprzeczne z zasadami zrównoważonego rozwoju, tak w ujęciu społecznym (czyli także z prawem do mieszkania), jak i środowiskowym. Z tego powodu prywatyzacja gruntów miejskich jest działaniem krótkowzrocznym i na dłuższą metę całkowicie nieopłacalnym. Miasto, które powinno być przecież zarządzane w perspektywie kilkudziesięcioletniej, znacznie lepiej – nawet finansowo – korzysta na długoletniej dzierżawie gruntów pod zabudowę mieszkaniową. Może lepiej więc przekazać grunty spółkom miejskim, które same zajmują się budową mieszkań, angażować do budowy mieszkań podmioty *non-profit* lub stosować inne rozwiązania ograniczające utowarowienie mieszkań. W tym miejscu pojawia się kolejna analogia z koncepcją prawa do miasta, w której nie tylko zawiera się publiczna kontrola nad rozwojem miasta, ale także publiczna własność kluczowych terenów i angażowanie do zarządzania miastem szerokiego grona interesariuszy – na czele z sektorem obywatelskim.

Jeżeli realizowanie wypływającej z deklaracji praw człowieka idei prawa do mieszkania zostawiamy dopiero na ostatni odcinek procesu powstawania mieszkań, sprawiamy że jedyną opcją mieszkaniową

dostępną dla znacznej części społeczeństwa są mieszkania socjalne i komunalne, czyli de facto te, których budowę rzeczywiście musi wziąć na siebie (finansowo i zazwyczaj także organizacyjnie) gmina. Nic dziwnego, że tak funkcjonujący system jest niewydolny, a na mieszkania ciągle brakuje środków.

Złożoność idei prawa do mieszkania polega na tym, że może być skutecznie realizowana tylko wtedy, gdy bierze się ją na serio: na każdym etapie procesu, na końcu którego stoi mieszkanie oraz gdy do jego realizacji wykorzystuje się wszystkich zaangażowanych w ten proces interesariuszy: prywatnych, społecznych i publicznych. Jak wskazują doświadczenia Wiednia – rokrocznie najlepiej ocenianego miasta Europy – warto skutecznie realizować ideę prawa do mieszkania.

Agata Twardoch

Architektka i urbanistka, doktorka habilitowana na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej, autorka książki „System do mieszkania. Perspektywy rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego”.

Katarzyna Przybylska, *Fundacja Habitat for Humanity Poland*

Pomiędzy praktyką a prawem – rzecznictwo w obszarze mieszkalnictwa społecznego

Czym jest mieszkalnictwo społeczne? Czym jest rzecznictwo? Jak te pojęcia łączą się z doświadczeniem rodziny bezskutecznie poszukującej mieszkania, na które byłoby ją stać?

Taka rodzina jest tylko jedną z wielu borykających się z podobnym problemem: przeznaczania zbyt dużej części swoich dochodów na koszty związane z mieszkaniem. Według oficjalnych danych, około 30–40% zarabiających nie ma dostępu do oferty mieszkań, na które byłoby ich stać. Pojedyncza rodzina nie zmieni systemu mieszkaniowego w Polsce i nie wpłynie na zwiększenie oferty mieszkań dostępnych, ale wspólny głos tych 30–40% zarabiających osób musiałby zostać usłyszany.

W podobny sposób udaje się czasem słyszeć głos organizacji pozarządowych działających na rzecz i wspólnie z osobami, które doświadczają problemów mieszkaniowych. Mogą one wpływać na system, a momentami nawet aktywnie go zmieniać. W jaki sposób? Właśnie poprzez rzecznictwo.

Mieszkalnictwo społeczne – czym jest i czy jest potrzebne?

Dość często posługujemy się pojęciem mieszkalnictwa społecznego, ale czym ono jest? Intuicyjnie utożsamiamy je z tanimi mieszkaniami, dostępnymi również dla osób o niższych dochodach.

W ujęciu szerokim, pod tym pojęciem rozumie się zasoby mieszkaniowe powstające przy wsparciu publicznym: zarówno (1) zasoby komunalne, zasoby towarzystw budownictwa społecznego (TBS), zasoby powstające z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości czy zasoby spółdzielcze lokatorskie (powyższe zasoby nazywane są również mieszkaniami czynszowymi i zaliczane są do tzw. „mieszkań dostępnych”), jak i (2) mieszkania własnościowe, których właściciele otrzymali wsparcie

publiczne (np. w ramach programu Mieszkanie dla Młodych). W wąskim ujęciu natomiast mieszkalnictwo społeczne stanowią „czynszowe zasoby mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego i innych spółek komunalnych budowane przy udziale preferencyjnego finansowania kredytowego z Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK)”.

Pojęcie to częściowo pokrywa się z zakresem definicji mieszkań dostępnych, czyli tanich mieszkań na wynajem – na ogół budowanych przy publicznym wsparciu finansowym.

Pytanie o potrzebę istnienia takich mieszkań wydaje się zbędne – mieszkania dostępne są po prostu konieczne. Potwierdzają to m.in. wyniki badań opinii publicznej cyklicznie przeprowadzanych przez Fundację Habitat for Humanity Poland („Habitat Poland”). W badaniu przeprowadzonym w kwietniu 2020. roku brak mieszkania lub złe warunki mieszkaniowe zostały wskazane jako trzeci najważniejszy problem respondentów (zaraz po niskich zarobkach i braku sprawnie funkcjonującej służby zdrowia).

Z kolei w pytaniu o działania z obszaru mieszkalnictwa, które powinny być wspierane finansowo przez władze publiczne, najczęstszymi odpowiedziami były właśnie te dotyczące zwiększania zasobów mieszkań dostępnych: budowa i remonty mieszkań komunalnych oraz socjalnych (50%), budowa mieszkań na wynajem dostępnych dla wszystkich obywateli z możliwością wykupu (46%) i budowa mieszkań dostępnych tylko na wynajem (36%).

Potrzeba zwiększenia zasobów mieszkań dostępnych dostrzegana jest więc nie tylko przez ekspertów, ale również przez obywateli, którzy coraz częściej oczekują wsparcia publicznego w tym obszarze. System mieszkaniowy powinien zapewnić każdemu możliwość znalezienia mieszkania, które będzie odpowiadać jego możliwościom finansowym, a system opieki społecznej (oraz wsparcia osób w trudnej sytuacji) – powinien gwarantować niezbędną pomoc osobom, które go potrzebują, np.: przez adekwatne dodatki mieszkaniowe czy dopłaty do czynszu. Każdy zasługuje na godne miejsce do życia.

Co można zrobić? Rzecznictwo.

Powstaje pytanie: co my – obywatele i przedstawiciele organizacji pozarządowych – możemy zrobić, aby poprawić tę sytuację?

Warto podjąć próbę wpłynięcia na system: doprowadzenia do niezbędnych zmian i zaadresowania potrzeb osób doświadczających problemów mieszkaniowych, wykluczenia mieszkaniowego czy zagrożonych lub doświadczających bezdomności. Możemy to zrobić angażując się w rzecznictwo.

Pojęcie rzecznictwa ma szeroki zakres. Dla przykładu można przytoczyć definicję P. Frączaka: „Walczysz o zniesienie barier dla niepełnosprawnych? Domagasz się większej liczby przedszkoli na wsiach? Występujesz w obronie ciężarnych kobiet zwalnianych z pracy? Może nie wiesz, ale prowadzisz działalność rzeczniczą.”

Inna sposób definiowania rzecznictwa wskazuje, że jest to „pomoc władzom, by wykonywały lepszą pracę na rzecz zapewnienia lepszych warunków osobom ubogim i najsłabszym.”

Ważne jest podkreślenie, że rzecznictwo jest działaniem w interesie i na rzecz określonej grupy osób. W przypadku rzecznictwa w obszarze mieszkalnictwa społecznego będzie to działanie na rzecz osób w trudnej sytuacji mieszkaniowej oraz osób o niższych dochodach mających trudności z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.

Przykładem działań rzeczniczych w obszarze mieszkalnictwa dostępnego jest funkcjonowanie Habitat Poland związane z modelem Społecznych Agencji Najmu (SAN). SAN pośredniczy między właścicielem mieszkania a lokatorem – agencja wynajmuje mieszkania negocjując niższy czynsz w zamian za udzielane gwarancje (regularne opłacanie czynszu nawet jeśli lokatorzy się zmieniają, dbanie o mieszkanie, administrowanie najmem). Po wynegocjowaniu niższego czynszu agencja może następnie podnająć mieszkanie osobom w trudnej sytuacji mieszkaniowej lub życiowej. Dodatkowo lokatorzy mogą korzystać z innych usług oferowanych przez SAN, w szczególności w obszarze socjalnym (np. pomoc w urzędach) i na rynku pracy.

Działalność Społecznej Agencji Najmu w Warszawie rozpoczęła Habitat Poland w 2017 roku po przeprowadzeniu projektu badawczego dotyczącego możliwości prowadzenia SAN-ów w Polsce. Do 2019 roku SAN prowadzony był w ramach projektu HomeLab (który podlegał ścisłej ewaluacji), a następnie jako stały program Habitat Poland. Projekt pilotażowy wskazał pozytywne rezultaty dla uczestników: nie tylko w obszarze mieszkaniowym, ale również zawodowym oraz dochodowym.

Utwierdziło to organizatorów w przekonaniu, że jest to model, który powinien zostać wdrożony w Polsce na szeroką skalę, aby jak najwięcej osób mogło skorzystać z oferty wynajmu dostępnych cenowo mieszkań. Habitat Poland prowadził (i nadal prowadzi) dalsze działania rzecznicze w obszarze ustawowego uregulowania społecznych agencji najmu. Mają one na celu popularyzację modelu i wdrażania go w gminach oraz szukanie źródeł finansowania. W ramach swoich działań Habitat Poland wielokrotnie przedstawiał rekomendacje wprowadzenia takich regulacji, prezentując model zarówno osobom decyzyjnym, jak i ekspertom oraz opinii publicznej.

W maju 2020 roku do konsultacji publicznych skierowany został projekt ustawy o zmianie rozporządzenia dotyczącego niektórych form popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw zawierający postulat uregulowania społecznych agencji najmu. W Ocenie Skutków Regulacji powołano się na doświadczenia Habitat Poland wskazując, że „Model SAN był w latach 2015–2020 w Polsce popularyzowany przez fundację Habitat for Humanity, również z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego.” Habitat Poland wraz z koalicjantami przedstawił szczegółowe uwagi do projektu w toku konsultacji publicznych, a następnie wraz z ekspertami analizował proponowane regulacje podczas debat w trakcie Forum Mieszkaniowego 2020 (corocznego wydarzenia dotyczącego mieszkalnictwa organizowanego przez Habitat Poland).

Rzecznictwo Habitat Poland w obszarze uregulowania statusu Społecznych Agencji Najmu trwa. Planowane są kolejne działania związane

z parlamentarnym etapem procesu legislacyjnego, związane z promowaniem modelu wśród decydentów na szczeblu samorządowym, czy też starania związane z promocją w mediach i zwiększaniem świadomości istnienia i korzyści tego rozwiązania.

Zachęcamy wszystkie osoby i organizacje dostrzegające problemy mieszkaniowe w swoim otoczeniu do aktywnego włączenia się i podjęcia rzecznictwa w tym obszarze. Rzecznictwo jest skutecznym narzędziem pozwalającym wpływać na system i otoczenie prawne. Daje szansę na poprawę sytuacji grup, które potrzebują wsparcia w nagłaśnianiu swoich potrzeb i dążeniu do realizacji postulowanych zmian.

Katarzyna Przybylska

Kierowniczka ds. Rzecznictwa, Fundacja Habitat for Humanity Poland.

Brunon Odolczyk, *Fundacja Blisko*

Alternatywne metody wynajmu mieszkań — zachęta do szukania nowych rozwiązań

Projektowanie powinno uwzględniać potrzeby różnych osób.

Zarówno przestrzeń, jak i same mieszkania muszą być skierowane do wszystkich osób, które będą z nich korzystać. Żyjemy coraz dłużej, a wraz z wiekiem nabieramy ograniczeń. Mieszkania powinny być dla nas jak najbardziej dostępne i powinny pomagać nam jak najdłużej być samowystarczalnymi. Dlatego przy projektowaniu musimy myśleć o tym, co może wydarzyć się w przyszłości, biorąc pod uwagę czynniki takie jak demografia oraz zmiany klimatu. To właśnie te wyzwania, przed którymi stoimy, powinny stać się podstawą zrównoważonej polityki mieszkaniowej.

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Pod koniec 2018 roku w Polsce było prawie 15 milionów mieszkań, a w 2019 roku oddano do użytkowania 207 tysięcy nowych — wynik, którego nie odnotowano od rekordowych pod tym względem lat siedemdziesiątych. Mimo tak rozwiniętego budownictwa, w Polsce wciąż panuje deficyt mieszkaniowy (szacowany na około milion brakujących mieszkań), a wiele osób nie może pozwolić sobie na własne mieszkanie. Kiedy myślimy o mieszkaniu, pierwszym co przychodzi nam na myśl jest kredyt hipoteczny. Bardzo często to jedyny sposób, aby zamieszkać samodzielnie. Jednak uzyskanie kredytu staje się coraz trudniejsze, zwłaszcza w okresie pandemii koronawirusa, dla przykładu: wkład własny wzrósł nawet do 40 procent. Z większymi trudnościami spotykają się także osoby pracujące w branżach dotkniętych skutkami pandemii lub właściciele firm. Łatwiej jest osobom, które posiadają już kredyt, czyli mają większą zdolność kredytową lub uzyskują wysokie dochody. Obostrzenia powodują, że niewiele osób może sobie pozwolić

na pożyczkę, ale też coraz więcej z nich nie chce wiązać się z kredytem, a co za tym idzie – z jednym miejscem na następne trzydzieści czy czterdzieści lat. Wyjściem z tej sytuacji może być najem.

Najem, jeśli oparty na dogodnych warunkach, może być odpowiednią formą mieszkania na całe życie. Biorąc pod uwagę zmiany, które będą zachodzić w naszych ciałach wraz ze starzeniem, możemy wybierać z mieszkań spełniających nasze aktualne potrzeby. Studentka będzie szukała mieszkania o innym metrażu i w innej lokalizacji niż rodzina z dziećmi czy osoby starsze. Mieszkania na wynajem stają coraz droższe. Obecnie czynsz za dwupokojowe mieszkanie w Warszawie wynosi około 2500 zł. We Wrocławiu za podobny metraż i standard zapłacimy ponad 2000 zł. Zarabiając średnią krajową, musielibyśmy przeznaczyć prawie połowę swoich dochodów na mieszkanie, a większości osób na to nie stać. Choć na całym świecie jednym z głównych sposobów pozyskania mieszkania jest właśnie najem komercyjny, to istnieje szereg dostępnych alternatyw, które pozwolą nam na znalezienie dla siebie odpowiedniej oferty. Dzięki nowym rozwiązaniom możliwe jest przerwanie cyklu „od wypłaty do wypłaty” – czyli przeznaczania większości swoich dochodów na podstawową potrzebę jaką jest mieszkanie.

Mieszkać wspólnie

Jedną z alternatyw dla klasycznego najmu komercyjnego jest cohousing. W takich mieszkaniach – a właściwie budynkach – poza prywatnymi mieszkaniami są też przestrzenie wspólne. Ważnym elementem tego modelu są relacje sąsiedzkie pomiędzy osobami dzielącymi jedną przestrzeń. Do prywatnej sypialni, łazienki czy kuchni dochodzi wspólna infrastruktura uzupełniająca taka jak salon, duża kuchnia, pralnia, pomieszczenia gospodarcze czy balkon. Pozwala to na zmniejszenie pozostałych pomieszczeń i zaoszczędzenie miejsca. W przypadku colivingu proporcje przestrzeni wspólnej są jeszcze większe w sytuacji, gdy dzielimy się jedną kuchnią czy łazienką. Dla osób, które cenią sobie większą prywatność, a jednocześnie chcą lub potrzebują mieszkać wspólnie,

powstał projekt Gugg Homes oparty na mniejszych społecznościach zlokalizowanych w dwupokojowych mieszkaniach. W Polsce coraz częściej spotykaną wersją jest kooperatywa, w której dzielimy pomieszczenia socjalne, gospodarcze czy ogrody. W Polsce elementy cohousingowe można znaleźć na przykład w nowym budynku wrocławskiego TBS-U na Nowych Żernikach. Na każdym piętrze poza mieszkaniami jest też przestrzeń do wspólnego spędzania czasu.

Wsparcie seniorów w zamian za mieszkanie

Wśród ofert na rynku nieruchomości coraz częściej możemy znaleźć ogłoszenia dotyczące wynajmu mieszkania z osobą starszą — takie rozwiązania skierowane są głównie do osób młodych, studentek i studentów, których nie stać na samodzielne mieszkanie. Część senierek i seniorów to osoby samotne, zamieszkujące rodzinne mieszkania, których metraż przekracza ich obecne potrzeby. Studenci wynajmują takie pokoje, wspierając osoby starsze w ich codziennym życiu, ale głównym założeniem jest przede wszystkim towarzystwo dla osób samotnych. Ustalany wcześniej czynsz nie jest wysoki dla studentów, ale dla seniorów to dodatkowe źródło dochodu. Ustalone wcześniej zostają również obowiązki: wspólne posiłki, rozmowa, oglądanie telewizji czy drobne naprawy albo zakupy. Podobne projekty powstają także w domach dla seniorów, jak na przykład w Deventer w Holandii, gdzie studenci wynajmują pokój za 30 godzin — oznacza to minimalny czas, jaki muszą poświęcić w miesiącu na rozmowę, wspólne gry czy towarzystwo seniorkom i seniorom zamieszkującym ośrodek. Projekty oparte są na integracji międzypokoleniowej i wsparciu zarówno seniorów, jak i mieszkaniowych potrzeb studentów.

Miejskie mieszkania

W Polsce najbardziej rozwiniętą ofertą pomocy mieszkaniowej dla osób, których nie stać na najem mieszkania na rynku komercyjnym jest gminny zasób mieszkaniowy, czyli tak zwane mieszkania komunalne.

W samej Warszawie jest ponad 81 tysięcy miejskich mieszkań, które stanowią ważny element miejskiej polityki mieszkaniowej. Głównym kryterium do przyznania takiego mieszkania jest dochód. Mieszkanie o najmie socjalnym – stanowi czasową pomoc dla osób o najniższych dochodach, zagrożonych bezdomnością. Zaś mieszkanie na czas nieoznaczony (potocznie zwane komunalnym) – otrzymujemy w przypadku przekroczenia około 1600 zł w gospodarstwie jednoosobowym i prawie 2500 zł w gospodarstwie dwuosobowym. Czynsz reguluje uchwała dotycząca najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy i wynosi niecałe dwa złote dla mieszkania socjalnego i od ośmiu do dziesięciu w przypadku mieszkania komunalnego. W tym przypadku również istnieje górna granica dochodu, który możemy osiągnąć starając się o takie mieszkanie i wynosi około 3000 zł w gospodarstwie jednoosobowym i 4600 zł w dwuosobowym.

Najnowszą formą pomocy mieszkaniowej przysługującej osobom przekraczającym ten dochód, a jednocześnie których nie stać na najem na rynku komercyjnym jest mieszkanie w miejskim systemie Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), w którym część partycypacji kosztów bierze na siebie urząd w zamian za pierwszeństwo w przyznaniu mieszkań dla miejskich najemców. Pozwala to na wprowadzenie rozwiązania pośredniego dla osób o średnich dochodach: osoby pracujące i osiągające średnie dochody mogą wynająć mieszkanie taniej niż na rynku komercyjnym. Najwyższy czynsz za mieszkanie komunalne wynosi około 10 zł za metr kwadratowy, natomiast na rynku komercyjnym to około 50 zł — mieszkanie w systemie TBS jest rozwiązaniem tej luki i w większości przypadków wynosi około 20 zł za metr kwadratowy.

Warszawskie TBS-y specjalizują się również w zadaniach specjalnych: prowadzą trudne remonty na obszarze rewitalizacji oraz angażują się w budownictwo senioralne. Ze świadomości różnych potrzeb szerokiej grupy mieszkanki i mieszkańców, opartych między innymi na powyższych przykładach, powstał projekt pierwszej w Warszawie międzypokoleniowej kamienicy dla Warszawy opartej na miksie lokatorskim. Ten

budynek to modelowa kamienica przy ul. Stalowej 29 na warszawskiej Pradze — to również element programu rewitalizacji.

Stalowa 29 — pierwsza międzypokoleniowa kamienica dla Warszawy

Kamienica przy Stalowej 29, to pierwsza w Warszawie kamienica międzypokoleniowa, w której mieszkania zostały stworzone zarówno dla osób starszych, jak i młodszych. Koncepcja powstała w trakcie konsultacji prowadzonych przez Fundację Blisko. W konsultacjach udział wzięła szeroka grupa sąsiadek i sąsiadów, architektów, ale przede wszystkim poprzednich mieszkańców budynku, którzy ze względu na zły stan techniczny (zużycie 80 procent budynku, dziurawy dach i stropy oraz liczne pęknięcia) dostali w 2011 roku propozycję zamiany mieszkania na inne — znajdujące się w sąsiedztwie, co jest istotnym aspektem przy podtrzymywaniu więzi lokalnych.

Kamienica międzypokoleniowa to projekt zrealizowany w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (ZPR), a głównym inwestorem było Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe. Budynek przeszedł kompleksową modernizację, a całość została dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami i osób o ograniczonych możliwościach poruszania. W budynku znalazło się szereg rozwiązań umożliwiających jak najdłuższe samodzielne funkcjonowanie. Zamontowana została winda, a wszystkie przejścia i drzwi zostały dostosowane dla osób poruszających się na wózkach. Koncepcja kamienicy została oparta na elementach ułatwiających integrację mieszkańców i sprzyjających rozwijaniu więzi sąsiedzkich, co ma na celu poprawę poczucia bezpieczeństwa. W parterze budynku usytuowany będzie otwarty dom aktywności sąsiedzkiej oraz klubokawiarnia. Na trzech kondygnacjach znajdzie się w sumie 12 mieszkań jedno- i dwupokojowych, a w części z nich zamieszkały osoby starsze. Na dwóch ostatnich kondygnacjach znajduje się placówka opiekuńczo-wychowawcza dla młodzieży. Jednym z najważniejszych założeń przy tworzeniu koncepcji tego miejsca było ustalenie proporcji. Jeśli w kamienicy zamieszkaliby sami młodzi

ludzie, szybko pojawiłyby się problemy związane ze szkołami czy opieką nad dziećmi. Natomiast przy kamienicy tylko dla senierek i seniorów zabrakłoby wsparcia i pomocy. Dla wszystkich grup ważnym aspektem była integracja międzypokoleniowa. Mieszkańcy i mieszkanki kamienicy wprowadzili się do niej w październiku tego roku.

To pierwsza na taką skalę inwestycja w Warszawie, ale jej śladem poszły kolejne. Przy Łomżyńskiej 26, w również zmodernizowanej kamienicy w ramach Programu Rewitalizacji, powstała placówka opiekuńczo-wychowawcza dla młodzieży. Aspekt wsparcia lokalnej społeczności i przeciwdziałanie wykluczeniu to jeden z podstawowych celów rewitalizacji.

Rewitalizacja odmienia miasto

Stalowa 29, to nie jedyny budynek z mieszkaniami na wynajem, w którym zamieszkali mieszkańcy i mieszkanki rewitalizowanych dzielnic. W ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji prowadzone są działania na obszarze trzech dzielnic: Pradze-Południe; Pradze-Północ oraz Targówku. Jednym z wyzwań, przed którymi stoją realizatorzy programu, jest poprawa warunków zamieszkania w historycznym zasobie, który nie był remontowany od lat. Większość tych mieszkań to mieszkania komunalne. Wiele rodzin zмага się z brakiem toalet czy centralnego ogrzewania. Dzięki przeprowadzonym pracom w ramach ZPR całkowicie zmodernizowanych lub na ukończeniu jest ponad 30 miejskich kamienic, w których każde mieszkanie zostało doposażone w łazienkę i zostało podłączone do sieci ciepłowniczej. W ramach realizowanego projektu „Ciepło sieciowe w budynkach komunalnych” ponad 4000 mieszkań zamieniono źródło ogrzewania na ekologiczne, co pozwoliło zmniejszyć rachunki, ale również wprowadzić rozwiązania niskoemisyjne. Rewitalizacja to również funkcje społeczne i kulturalne. Dlatego miasto zmodernizowało część historycznych zabudowań pod Muzeum Warszawskiej Pragi, Dom Kultury czy Centrum aktywności lokalnej. Wszystkie placówki organizują wydarzenia i warsztaty przeciwdziałające wykluczeniu społecznemu.

Na Pradze-Północ, Pradze-Południe oraz Targówku powstaje szereg innych inwestycji, które poprawiają jakość zamieszkania mieszkańek i mieszkańców, ale również przyciągają nowych. Rozwój transportu publicznego, infrastruktury pieszej i rowerowej spowodował, że zapomniane do tej pory dzielnice Warszawy stały się docelowym miejscem dla mieszkańek i mieszkańców. W tym: również w nowych społecznych inwestycjach mieszkaniowych.

Własność to nie jedyna opcja na mieszkanie – rozwiązaniem jest stabilny najem, który ma wiele form. Możemy wybierać w zależności od naszych potrzeb i możliwości. Coraz więcej Polek i Polaków bierze pod uwagę nie tylko samo mieszkanie, ale i okolicę. Chcemy mieszkać w przyjaznej przestrzeni i dobrze zaprojektowanym sąsiedztwie, które będzie zaspokajało nasze potrzeby. Ważnym aspektem jest bliskość usług, przystanków, sklepów, kawiarni, poczty czy terenów zielonych. Funkcje usługowe razem z otoczeniem są nierozłącznym dopełnieniem naszego mieszkania.

Brunon Odolczyk

Pracownik Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, na codzień zajmuje się rewitalizacją zdegradowanych obszarów Warszawy. Działa w ramach Fundacji Blisko na rzecz wspierania rozwoju więzi lokalnych oraz zrównoważonego rozwoju miast.

Marcelina Kopczewska, *Fundacja Inicjowania Rozwoju Społecznego*

Dlaczego mieszkania treningowe są tak potrzebne? Refleksje po debacie

We wrześniu 2020 roku Fundacja Inicjowania Rozwoju Społecznego we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej oraz Miastem Wrocław otworzyła pierwsze z sześciu mieszkań treningowych. Mam przyjemność być pracownikiem merytorycznym w tym projekcie: opiekuję się mieszkańcami na terenie Wrocławia oraz odpowiadam częściowo za rekrutację oraz koordynację treningów i wsparcie specjalistów.

Zanim zaczęłam pracę w projekcie, przez cztery lata prowadziłam hostel readaptacyjny/postrehabilitacyjny przy poradni terapii uzależnień. Z osobami w kryzysie bezdomności pracuję od kilku lat i przyświeca mi poczucie głównie jednej misji – aby osoby zagrożone bezdomnością lub w krótkim kryzysie bezdomności nie doświadczyły wieloletniej traumy związanej z brakiem posiadania miejsca zamieszkania.

W Polsce kwestia profilaktyki lub wczesnej interwencji pozostaje wciąż spychana na margines spraw ważnych. Z moich obserwacji wynika, że profilaktyka, czy przeciwdziałanie jako takie jest realizowane w sposób wręcz infantylny. Skutkuje to tym, że często skupiamy się na postrzeganiu problemów społecznych, na przykład bezdomności, jako wieloletniego zagadnienia. Widzimy przed oczami osoby, które nie tylko od lat tułają się po świecie, ale mają także wiele cech współistniejących jak uzależnienie od środków psychoaktywnych, czy wieloletnie bezrobotne. Takie osoby bywają roszczeniowe, zamknięte w sobie i tak bardzo nieufne, że czasem miesiącami musimy budować z nimi relacje, aby rozpocząć faktyczną współpracę. To bardzo wymagająca klientela – wymagająca dużego wysiłku zwłaszcza ze strony pracowników socjalnych czy terenowych.

Proces zmiany u osób w kryzysie jest długi i pełen nawrotów do bezdomności, która – choć pełna traum, chłodu, głodu i samotności – jest

tym, co znają i co w pewnym sensie jest bezpieczne, bo przewidywalne. Nie wymaga trudu i wychodzenia poza swoją psychiczną strefę komfortu, nie wymaga skonfrontowania się ze światem i samym sobą.

Walka z postawami, które latami ukorzeniły się w człowieku, jest trudna i długoterminowa, a co za tym idzie: kosztowna. W moim przekonaniu, program mieszkań treningowych jest skierowany do osób, które są zagrożone bezdomnością, w kryzysie bezdomności i nie doświadczyły – lub doświadczyły w małym stopniu – życia w placówkach, tzw. życia *na gigantach*. Poprzez mieszkania treningowe chcemy w pewien sposób przeciwdziałać pogłębianiu się postaw i sytuacji, które sprzyjają bezdomności. Trzeba przyznać, że mieszkania treningowe to program krótkoterminowy: trwa od 3 do 6 miesięcy. Moim zdaniem nie jest on zazwyczaj w stanie odpowiedzieć na potrzeby osób w długoletniej bezdomności – jednak może być istotną zmianą dla osób, które są na początku drogi wychodzenia na prostą.

Zaczynamy od tego, co najważniejsze – czyli tworzymy bezpieczną przestrzeń w postaci mieszkania, na terenie którego kwaterujemy do sześciu osób, a pokojach przebywają nie więcej niż dwie osoby. Założeniem jest, aby mieszkanie treningowe nie było placówką dla bezdomnych, w której wszystko będzie wspólne i jednocześnie niczyje. Zależy nam na atmosferze domowej, wręcz intymnej. Mieszkania są nam użyczone przez miasto, nie ma tam szyldów i wielkich tablic, które informują o przeznaczeniu lokali.

Jeśli chcemy, aby jednostki zaczęły funkcjonować w społeczeństwie, nie możemy ich ani stygmatyzować, ani spychać na margines. Musimy je włączyć do społeczności i zacząć stawiać takie same wymagania, jakie codzienność stawia i nam jako przeciętnym obywatelom. Idea mieszkań treningowych zwraca naszym beneficjentom odpowiedzialność. Zapewniamy im odpowiednie narzędzia w postaci pozyskiwania codziennych umiejętności: treningów kulinarnych, umiejętności praktycznych, radzenia sobie ze stresem, czy też wyprowadzenia wielu spraw związanych z przeszłością takich jak wsparcie psychoterapeuty

czy prawnika. Przede wszystkim, jednak kiedy dajemy ludziom zaufanie. Przekazujemy na nich część odpowiedzialności za mieszkanie, porządek, atmosferę, która tam panuje. Dzięki tym zasadom w mieszkaniach dzieje się to, co najważniejsze. Nasi klienci zaczynają czuć się bezpiecznie i sprawczo, co jest kluczem do głównego celu mieszkań treningowych – usamodzielnienia.

Cała opisana w tym artykule wizja jest naszym celem, czymś, do czego zmierzamy poprzez podwyższanie naszych kompetencji i nauk z doświadczeń naszych i innych instytucji pomocowych. Udaje nam się realizować początkowe założenia przede wszystkim dzięki włożeniu ogromnego nakładu pracy przy samej rekrutacji uczestników oraz przy dobieraniu współlokatorów do konkretnych mieszkań. Są to dwa największe wyzwania, ponieważ determinują w znacznej części powodzenie usamodzielnienia: na tym etapie możemy maksymalnie wykorzystać czynniki wspierające usamodzielnienie oraz zminimalizować czynniki ryzyka.

Naszymi klientami w głównej mierze są samotne matki, osoby wychodzące z uzależnienia od różnych środków psychoaktywnych, opuszczające zakłady karne i pieczę zastępczą, a także z osoby z niepełnosprawnościami – w tym intelektualnymi. Dla tych ostatnich przygotowana jest bardzo mała przestrzeń do przetrenowania się i nabycia umiejętności prowadzenia samodzielnego gospodarstwa domowego. Zazwyczaj dorośli z niepełnosprawnością intelektualną mieszkają ze swoimi rodzicami przez wiele lat, w warunkach, które dalekie są od uczenia się samodzielności. Pomimo bardzo dobrego wyposażenia – posiadania pracy, renty socjalnej oraz zasiłku pielęgnacyjnego – te osoby pozostają na etapie dziecka swoich rodziców i nigdy nie wykorzystują swojego potencjału. Dzięki krótkiemu treningowi w naszych mieszkaniach mogą się sprawdzić, nabyć nowych umiejętności, a także pewności, że mogą pozwolić sobie na samotną egzystencję.

Mieszkania treningowe łączą w sobie dwa najważniejsze podejścia do pracy z klientem. Traktowanie go podmiotowo – dzięki temu, że mamy

ograniczoną ilość miejsc, możemy skupić się na pracy z osobami, które znamy. Jesteśmy w stanie dopasować ofertę specjalnie do ich potrzeb. Jednocześnie poprzez to, że w mieszkaniu jest 6 obcych osób, ale o podobnym profilu problemów i potrzeb, lokatorzy mogą się wzajemnie wspierać, wymieniać doświadczeniami, ale przede wszystkim łączy ich wspólny cel – wyjście z sytuacji, w której się znajdują.

Mieszkania treningowe w obecnej chwili wydają się jedynym skutecznym sposobem na przeciwdziałanie bezdomności. Ustanowienie zasad tej metody jest wynikiem wielu doświadczeń w pracy z osobami w kryzysie. Dzięki mieszkaniom treningowym dbamy także o zmianę postrzegania pomocy społecznej. Odchodzimy od przedmiotowego, masowego podejścia do problemu na rzecz podejścia indywidualnego, kompleksowego i skupionego na konkretnych rozwiązaniach.

Nowym podejściem metody jest niewątpliwie ograniczenie czasowe. Dzięki niemu projekt jest dynamiczny i nie ma w nim przestrzeni na przestój, czy popadanie w indyferencję – która jest często największym wrogiem zmiany wśród osób wielokrotnie wykluczonych społecznie. Mieszkania treningowe są przede wszystkim podejściem wielowymiarowym: bazujemy nie tylko na stworzeniu bezpiecznego i ciepłego miejsca, ale działamy także w sferze społecznej, zawodowej i psychologicznej. Jak wspomniałam wcześniej, elementem dominującym jest wzbudzenie u klientów odpowiedzialności za mieszkanie, w którym przebywają, sytuację, w której się znajdują, a docelowo – odpowiedzialności za zmianę swojej sytuacji życiowej.

Na koniec wspomnę o tym, że warto patrzeć na mieszkania treningowe nie tylko w kategorii pomocy społecznej, ale raczej w szeroko rozumianej polityki społecznej. Nie trzeba przedstawiać tego rozwiązania jako coś innowacyjnego, wręcz przeciwnie – życzyłabym sobie, by był to podstawowa forma radzenia sobie z bezdomnością. Tworzenie godnych warunków, kompleksowa pomoc drugiemu człowiekowi i traktowanie go z szacunkiem jest jedynym sposobem na doprowadzenie do trwałych zmian w postrzeganiu siebie, a w konsekwencji: zmianę stylu życia.

Marcelina Kopczewska

Opiekunka mieszkań treningowych we Wrocławiu w ramach Fundacji Inicjowania Rozwoju Społecznego.

Organizacje i Fundacje

Fundacja Dom Pokoju

Wrocławska fundacja od 2005 roku zajmująca się rozwojem lokalnym, edukacją i transformacją konfliktu. Osoby tworzące fundację pomagają w budowaniu relacji wierząc, że jest to krok w kierunku społeczeństwa obywatelskiego. Tworzą bezpieczną przestrzeń do rozmowy, wspólnie szukając porozumienia. Metody pracy Fundacji to otwarcie na wymianę myśli, empatia i komunikacja bez przemocy przy wzajemnym szacunku.

Fundacja Dom Pokoju od 2016 roku jest operatorem Programu na rzecz Romów i Romni rumuńskich – mieszkańców i mieszkańek Wrocławia

Habitat for Humanity Poland

Habitat for Humanity International to międzynarodowa organizacja charytatywna działająca na rzecz eliminowania ubóstwa mieszkaniowego. Misją Habitat jest pomoc ludziom wszystkich ras, wyznań i środowisk. Od chwili założenia organizacji w 1976 roku na całym świecie wybudowano i wyremontowano ponad 300 000 domów, zapewniając prosty, skromny i niedrogi dach nad głową dla 1,5 miliona osób.

Habitat for Humanity International działa w 19 krajach Europy i Azji Środkowej, gdzie zajmuje się budową i remontem domów, udzielaniem mikropożyczek na potrzeby mieszkaniowe, rozbudową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, usuwaniem skutków katastrof i doradztwem w zakresie taniego budownictwa mieszkaniowego dla najuboższych rodzin.

W Polsce organizacja pomogła ponad 270 rodzinom. Habitat for Humanity Poland nieustannie podejmuje działania rzecznicze, które mają na celu poprawę efektywności polityki mieszkaniowej w Polsce, tak by wszyscy mieli zagwarantowane prawo do godnego mieszkania.

Fundacja Blisko

Fundacja Blisko działa na rzecz wspierania rozwoju więzi lokalnych oraz zrównoważonego rozwoju miasta, w tym promocji nowych rozwiązań w obszarze polityki mieszkaniowej. Działaniom Fundacji przyświeca idea, że można mieszkać wygodnie, dostępne dla każdej kieszeni oraz w dobrych relacjach z sąsiadami i sąsiadkami. Jedną aby ten cel osiągnąć potrzeba społecznego zaangażowania i dużo determinacji.

Prezeską Fundacji jest Joanna Erbel, socjolożka, działaczka miejska, publicystka, autorka książki "Poza własnością. W stronę udanej polityki mieszkaniowej"

Fundacja Inicjowania Rozwoju Społecznego

Organizacja pozarządowa działająca na rynku od 2008 roku. Ideą działalności Fundacji jest podnoszenie kwalifikacji osób w celu przystosowania do potrzeb lokalnych i regionalnych rynków pracy, wyrównywanie szans grup zagrożonych wykluczeniem społecznym, osób niepełnosprawnych i pozostających bez pracy oraz wspieranie kształcenia.

W ramach pozyskanych przez Fundację projektów uczestnicy poprzez aktywizację zawodową, specjalistyczne szkolenia, doradztwo indywidualne, doradztwo grupowe zdobywają wiedzę z zakresu: funduszy unijnych, księgowości, kompetencji cyfrowych, marketingu i PR, zarządzania organizacją, współpracy z biznesem, a także mają możliwość uzyskania dotacji na założenie własnej działalności gospodarczej.

Operator programu mieszkań treningowych "Droga do samodzielności – stworzenie 30 miejsc świadczenia usług społecznych w ramach 6 mieszkań treningowych na obszarze Miasta Wrocławia"

**Debata „Mieszkanie jako dobro”
odbyła się 19 listopada 2020 roku
w kawiarni Barbara we Wrocławiu.**

O innowacyjnych rozwiązaniach
na rynku mieszkaniowym rozmawiali:

Agata Twardoch
architekta i urbanistka

Marcelina Kopczewska
Fundacja Inicjowania Rozwoju Społecznego

Katarzyna Przybylska
Fundacja Habitat for Humanity Polska

Tomasz Bojęć
ThinkCo, firma badawczo-rozwojowa

Zapis spotkania w formie wideo oraz podkastu
dostępny jest na stronie:
www.dompokoju.org/mieszkanie-jako-dobro