Porozmawiajmy o najmie społecznym

Raport z realizacji projektu
Toruń, 2022 r.

Iceland Liechtenstein Norway **Active citizens** fund

Raport z realizacji projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym” finansowanego przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię z Funduszy EOG i Funduszy Norweskich w ramach Programu Aktywni Obywatele – Fundusz Regionalny.

FUNDACJA STUDIO M6

SAP
SPOŁECZNA AGENCJA POŚREDNICTWA

SPIS TREŚCI

I. Wprowadzenie / 4

II. Przebieg konsultacji społecznych / 7

- Wygląd konsultacji eksperckich
  – Małgorzata Janas
  – Artur Kaniecki
- Interwencyjny warsztat pomocowy
- Studentki_ci psychologii – wolontariat

III. Badanie społeczne / 17

- Zbieranie danych
- Analiza obserwacji i rozmów poza wywiadem
- Wyniki badania
- Dyskusja wyników badania ankietowego
- Terenowe badanie społeczne
- Wnioski ze spaceru badawczego

IV. Kampania informacyjna / 22

- Warsztat I
- Warsztat II
- Podsumowanie warsztatów
- Przebieg i wyniki kampanii informacyjnej

V. Debata społeczna / 35

I. WPROWADZENIE
Realizowane cele projektu

Projekt „Porozmawiajmy o najmie społecznym" był zaproszeniem do dyskusji o idei i możliwych modelach najmu społecznego. Naszym celem było zaangażowanie osób o różnych poglądach na problemy mieszkaniowe do włączenia się w debatę i dialog o najmie społecznym w gminie.
W grudniu 2021 roku miasto Toruń przeprowadziło konsultacje społeczne – zainicjowane przez Fundację Studio M6 – dotyczące propozycji powołania Społecznej Agencji Najmu (SAN). Jest to nowe rozwiązanie w polskim systemie prawnym, które w swoim założeniu pośredniczy między właścicielami_kami lokali na wynajem oraz mieszkańcami_nkami o średnich lub niższych dochodach, zainteresowanymi najmem.
Zmiana ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dopuszcza powoływanie społecznych agencji najmu, które mogą funkcjonować we współpracy z gminą, na terenie której prowadzą działalność. Gmina, która powołuje taką agencję, określa wraz z nią liczbę zarządzanych lokali, sposób finansowania, profil osób, które będą miały priorytet najmu oraz jego długość.

Model Społecznej Agencji Najmu ma szansę odpowiedzieć na potrzeby mieszkaniowe osób, których zarobki nie pozwalają na wynajem mieszkania na rynku komercyjnym.

Kolejną korzyścią dla samorządu z funkcjonowania w gminie SAN jest możliwość zwiększenia podaży mieszkań na swoim terenie, bez ponoszenia przy tym wydatków na budowę nowych mieszkań. Model funkcjonowania SAN przynosi oczekiwane efekty, ponieważ opiera się na współpracy i założeniu, że nawiązanie przez samorząd współpracy z SAN umożliwi wykorzystanie w puli istniejących mieszkań, pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu, pustostanów czy kuratel sądowych. Lokale te, na podstawie umowy o współpracy zawartej między gminą a SAN, będą wynajmowane osobom wskazanym przez gminę (spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy).

W skali kraju szacuje się, że liczba pustostanów wszelkiego rodzaju to około 12% wszystkich budynków. Według danych GUS z 2021 roku, w Gminie Miasto Toruń liczba opuszczonych lokum to 901*, z czego część przy odpowiednich nakładach mogłaby być przekształcona na mieszkania.

Powoływanie społecznych agencji najmu na terenie gmin może przyczynić się do zmniejszenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkania gminnego. W zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z 28 maja 2021 r. pojawia się możliwość prawna, aby Społeczna Agencja Najmu była razem z Gminą właścicielem mieszkań, które będzie wynajmować osobom oczekującym na pomoc mieszkaniową. Tym, co wyróżnia agencję w modelu polegającym na współpracy organizacji społecznej i gminy, jest misja społeczna – pośrednictwo w wynajmowaniu mieszkań i wsparcie najemców w trudnej sytuacji życiowej. Dzięki realizacji działań wspierających osoby najmujące (na innych polach niż tylko najem) SAN może prowadzić programy aktywizacji społecznej i zawodowej, ukierunkowane na potrzeby osób korzystających z usług Społecznych Agencji Najmu. Podobny model funkcjonowania SAN testowany był w Polsce przez Habitat for Humanity w Warszawie, w ramach programu podnoszenia jakości mieszkalnictwa HomeLab. Pilotażowy projekt prowadzony był na terenie warszawskich Bielan. Podczas trwania programu zbudowano bazę 29 mieszkań – z czego 14 było udostępnionych przez Miasto Stołeczne Warszawa.
Powoływanie społecznych agencji najmu na terenie gmin może przyczynić się do zmniejszenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkania z zasobów komunalnych.

*https://obserwatorium.miasta.pl/w-polskich-miastach-jest-niemal-46-tys-pustostanow-zobacz-gdzie-najwiecej/ [dostęp: 26.06.2022]

Drugim z głównych celów projektu była próba wypracowania rozwiązań minimalizujących skutki zbyt małej podaży dostępnych cenowo mieszkań. Zależało nam na poznaniu doświadczeń i pomysłów szeroko pojętych interesariuszek i interesariuszy rynku mieszkaniowego.

Pandemia COVID-19 wpłynęła na zmiany w prawie, również mieszkaniowym, w szczególności zamrożono możliwość wykonywania wyroków eksmisji, w zamyśle Ustawodawcy miał on ochronić gospodarstwa domowe, których sytuacja majątkowa pogorszyła się znacząco w trakcie epidemii, co uniemożliwiło bieżące regulowanie zobowiązań. Co ważne, RPO podnosi przede wszystkim to, że z uwagi na wprowadzenie zakazu na początku stanu epidemii objął on głównie sytuacje, gdy obowiązek opróżnienia lokalu mieszkalnego orzeczono jeszcze przed ogłoszeniem tego stanu – a więc bez związku z ekonomicznymi następstwami pandemii. Listem do Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 lipca 2021 r. Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich podniosło problemy z tym związane: „Dalsze bezterminowe wstrzymanie eksmisji uniemożliwia właścicielom mieszkań korzystanie z mieszkania lub czerpanie z niego korzyści (w przypadku wynajmu). Ponadto powoduje dodatkowe straty w sytuacji, gdy lokal zajmują osoby zadłużone, które nie płacą np. za media".

W trakcie realizacji działań projektowych zauważalna była sytuacja, w której osoby przychodzące po radę i pomoc w złożeniu np. wniosku o lokal gminny, nie wiedziały czym różni się najem komunalny od najmu socjalnego. Różnica jest jednak znacząca, lokale przeznaczone do najmu socjalnego to mieszkania o minimalnym standardzie określonym ustawą. Powyższe jest jednym z dowodów, jak bardzo potrzebna jest szeroko rozumiana kampania informacyjna w obszarze mieszkalnictwa, praw i obowiązków stron rynku mieszkaniowego oraz popularyzacja innowacyjnych rozwiązań mieszkaniowych, jakim są Społeczne Agencje Najmu.

Gminny Program Rewitalizacji pn. Program Rewitalizacji Torunia do roku 2023 wskazuje, że 2,51% mieszkańców Torunia objętych jest wyrokami eksmisyjnymi – 31 grudnia 2021 r. w rejestrze wyroków prowadzonych przez WGN zarejestrowanych było 1333 wyroków eksmisyjnych. Według badania ankietowego przeprowadzonego dla Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Miasta Torunia 2021–2027 więcej niż 40% mieszkańców i mieszkanek Torunia zauważa, że w związku z pandemią COVID-19 sytuacja bytowa mieszkańców pogorszyła się. Powyższe problemy wymagają interwencji na poziomie lokalnej społeczności i podjęcia debaty społecznej nad metodami rozwiązywania kryzysów mieszkaniowych w gminach, w tym m.in. w Toruniu.

Projekt pełnił też funkcję edukacyjną i upowszechniał narzędzia demokracji na poziomie lokalnych społeczności, tj. wypracowanie i rozpowszechnienie rozwiązań, umożliwiających dyskutowanie i podejmowanie decyzji z zachowaniem demokratycznych procedur.

Skąd ta potrzeba?

W przeprowadzonych w kwietniu 2021 r. konsultacjach społecznych, we wstępnej wersji dokumentu Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Miasta Torunia 2021–202 udział wzięło trzech mieszkańców, a w konsultacjach internetowych nikt nie wziął udziału.
W całym 2020 roku w konsultacjach społecznych nad dokumentami programowymi, strategicznymi i projektów aktów prawnych w Gminie Miasto Toruń udział wzięło ok. 620 osób (Raport o stanie Gminy Miasta Toruń za rok 2020). Głosowania nad budżetem obywatelskim pokazują podobne trendy niskiej frekwencji. W 2021 roku swój głos oddały 8803 osoby, co stanowi 6% uprawnionych do głosowania mieszkańców i mieszkanek Torunia. Jeszcze niższa frekwencja występuje w wyborach do Rad Okręgów. Z 145 449 uprawnionych do głosowania w 2021 roku swój głos oddało tylko 2501, tj. 1,7%.

Podstawą samorządności jest partycypacja obywatelska, czyli włączanie się mieszkańców i mieszkanek w proces stanowienia władzy. Jest to naszym prawem ale i obowiązkiem. Narzędzia demokracji dostępne na poziomie lokalnym: konsultacje społeczne, budżety obywatelskie, wybory do Rad Okręgów czy wybory samorządowe to realne instrumenty sprawowania władzy, ale i wyznaczania kierunków polityki lokalnej. To My, mieszkanki i mieszkańcy Gminy naszym udziałem w tych procesach odpowiadamy za to, jak funkcjonuje miasto i co ma nam do zaoferowania.

Zatem „Porozmawiajmy o najmie społecznym” to także próba zwiększenia zaangażowania mieszkanek i mieszkańców Torunia w debacie o jakości usług i oferty miasta dla osób tu żyjących.

II. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

W ramach projektu dwie osoby eksperckie (ds. mieszkaniowych i ds. zawodowych i zadłużenia) pełniły dyżury w siedzibie Społecznej Agencji Pośrednictwa (ul. A. Mickiewicza 112, Bydgoskie Przedmieście). Agencja jest innowacją społeczną rozwijaną w programie Google.org Impact Challenge, finansowanym przez Google.org i TIDES FOUNDATION.

Bazując na dotychczasowym doświadczeniu realizacji projektów społecznych wiemy, że na sytuację mieszkaniową osób składa się dużo czynników. Między innymi są to:
– sytuacja ekonomiczna;
– stan zdrowia;
– rodzina;
– motywacje;
– otoczenie.
Przy braku wsparcia z zewnątrz wiele osób wpada w błędne koło zależności, z którego nie sposób się wydostać samemu_mej.

„Podobno od bezdomności dzielą nas tylko trzy niespłacone raty kredytu”**

Fragment z artykułu zwraca uwagę na pozorność stabilności mieszkania i poziomu życia. Stanowi również podstawę teoretyczną i inspirację dla działań Fundacji Studio M6. Niespodziewana choroba, wypadek lub skokowe wzrosty stóp procentowych mogą z dnia na dzień zmienić sytuację budżetową w rodzinie, dlatego ważna jest możliwość mobilności mieszkaniowej w miastach (zamiany mieszkań, np. na tańsze).

W trakcie dyżurów osoby zgłaszające się mogły uzyskać indywidualną diagnozę sytuacji mieszkaniowo-bytowej oraz pomoc w rozwiązaniu problemu poprzez bezpłatne konsultacje. Wiedza i doświadczenie osób eksperckich posłużyła do uruchomienia procesu wychodzenia z kryzysu, rozwiązywania konfliktu na linii najmujący – właściciel czy rozpoczęcia procesu wychodzenia z długu.

Każda z osób eksperckich pomiędzy styczniem a marcem 2022 r. odbyła ponad 80 godzin dyżuru w siedzibie Społecznej Agencji Pośrednictwa.
W kwietniu zorganizowane zostały warsztaty na temat:
– zadłużenia, gospodarowania budżetem domowym, zdolności kredytowej;
– partycypacji społecznej i aktywności obywatelskiej jako sposobach wpływania mieszkańców i mieszkanek na kształtowanie polityki społecznej gmin.

**A. Mikulska, „Tytani. Reportaż z warszawskich ulic", OKO.pres, Warszawa, https://oko.press/tytani-reportaz-z-warszawskich-ulic/ [dostęp: 16.01.2022].

Podczas realizacji projektu można było wyróżnić dwa momenty zmian systemowych, które wpłynęły znacząco na charakter pracy, przebieg konsultacji i profil osób korzystających z usług Agencji (SAP):

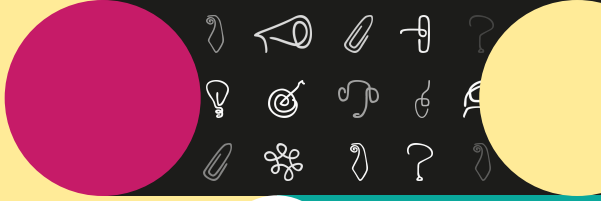
1.

24 lutego doszło do eskalacji działań wojennych na terenie Ukrainy – w związku z rozwijającym się tam kryzysem humanitarnym i uchodźczym, w samej gminie Toruń w ciągu miesiąca pojawiło się ponad 4000 osób. Część z nich, dzięki współpracy z lokalnie działającymi organizacjami pomocowymi, dowiedziała się o Społecznej Agencji Pośrednictwa i przyszła wziąć udział w konsultacjach. Fala migracji z objętej działaniami wojennymi Ukrainy zwiększyła już i tak wysokie potrzeby mieszkaniowe w całej Polsce. Osoby, które przyjechały do naszej gminy wyraziły zainteresowanie ideą społecznego najmu – osoby w kryzysie mieszkaniowym, które dopiero będą wchodzić na rynek pracy potrzebują stałości najmu oraz niewygórowanych opłat, by zaspokoić potrzebę bezpieczeństwa i stabilności. Często wyrażały one gotowość do pomocy w remontach, sprzątaniu i ogólnym odświeżaniu mieszkań.

2.

8 kwietnia w sejmie przegłosowana została specustawa o pomocy obywatelom i obywatelkom Ukrainy w związku z działaniami wojennymi na terytorium tego państwa. W ustawie tej między innymi uchylono wprowadzony w okresie pandemii COVID-19 systemowy zakaz eksmisji. Osoby, które obciążone były wyrokiem eksmisyjnym przed pandemią znów postawione zostały w sytuacji konieczności znalezienia lokum przy rosnącej inflacji cen i kurczącej się puli mieszkań. Poza osobami uchodźczymi więc w Społecznej Agencji Pośrednictwa częściej zaczęły pojawiać się osoby z dłuższym stażem mieszkaniowym w Gminie i podobną motywacją do znalezienia oferty najmu.

Zbieg zdarzeń, mogących mieć wpływ na sytuację mieszkaniową w Polsce w połączeniu ze społecznymi i ekonomicznymi skutkami wojny oraz pandemii powinien pokazać otoczeniu korzyści z wykorzystania narzędzia, jakim jest społeczna agencja najmu.



Eksperckie konsultacje społeczne w ramach projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym" odbywały się od 1 lutego do końca marca 2022 roku, w czwartki od 9 do 17. Po ustaniu działania w ramach projektu eksperci kontynuowali wsparcie w ramach działań własnych fundacji. W czasie trwania takich konsultacji studentki i studenci psychologii odbywający praktyki i udzielający się w ramach wolontariatu w Społecznej Agencji Pośrednictwa przyjmowali osoby beneficjenckie i rozmawiały_li z nimi – dowiadywały_li się o celu, w którym osoby przyszły i wypełniały_li razem ankietę dotyczącą potrzeb. Następnie takie osoby kierowane były do jednego lub czasem obu specjalistów:

Małgorzaty Janas –
specjalistki w zakresie spraw mieszkaniowych, która udzielała pomocy między innymi w całej procedurze pozyskiwania lokalu zastępczego/socjalnego/komunalnego, dzieliła się wiedzą o projektach mieszkaniowych i warunkach wynajmu komercyjnego;

Artura Kanieckiego –
specjalisty w zakresie doradztwa zawodowego i rozwoju osobistego, prawa pracy, zarządzania długiem i budżetem.

Każda konsultacja indywidualna poprzedzona była wywiadem, podczas którego diagnozowana była sytuacja osoby, w szczególności bieżące potrzeby, główne wyzwania oraz sytuacja ekonomiczna. Spotkania w wielu przypadkach odbywały się cyklicznie, ponieważ sytuacja osób korzystających z usług Społecznej Agencji Pośrednictwa wymagała kompletowania dokumentów i rozpoczęcia drogi pisania pism – to sprawiło, że wsparcie konsultacyjne nabrało charakteru procesowego i SAP towarzyszył osobom beneficjanckim na każdym etapie załatwiania sprawy.

Zdiagnozowaliśmy trzy główne korzyści z prowadzenia dyżurów w powyższej formie:

– zmiana percepcji Społecznej Agencji Pośrednictwa – długofalowa pomoc i podmiotowe traktowanie osób przychodzących w potrzebie ukazały SAP jako miejsce, które ma inne cele niż miejskie instytucje pomocowe. Empatia i podejście skoncentrowane na człowieku zaowocowała innym nastawieniem osób przychodzących na konsultacje w czasie dyżurów i sprzyjała powstaniu relacji zaufania, co z kolei umożliwiało trafniejsze projektowanie oddziaływań wspierających;

– logistyka konsultacji – kierowanie na podstawie diagnozy do właściwej merytorycznie osoby eksperckiej usprawniło proces konsultacji i umożliwiło efektywniejsze wykorzystywanie czasu przeznaczonego na dyżury, pomogło to również w zaopiekowaniu w pierwszej kolejności najbardziej palących problemów;

– prowadzenie anonimowego wywiadu w atmosferze otwartości pozwoliło nam poznać faktyczne źródła problemów mieszkaniowych i pomogło zaoferować kompleksowe wsparcie, które często wykraczało poza to, co pierwotnie przewidzieliśmy w projekcie (np. uzyskanie wsparcia psychologicznego). Wywiad stanowił też nieocenione źródło danych do prowadzonego równocześnie badania społecznego.

Małgorzata Janas

wsparcie mieszkaniowe

Bezpośrednie obserwacje i wnioski z prowadzonych konsultacji

1.

Doświadczenia leżące u podstaw projektu. Zakaz eksmisji – paraliż emocjonalny, niemoc i bierność.

Na przestrzeni lat 2020–2022 Fundacja Studio M6 zrealizowała szereg projektów w których pojawiały się wśród uczestników wątki problemów mieszkaniowych. Wspierane one były w ramach prowadzonych działań.

W trakcie realizacji projektu „Społeczna Agencja Pośrednictwa – usług użyteczna społecznie" z naboru Lokalnej Grupy Działania „dla Miasta Torunia" w marcu 2020 roku został wprowadzony stan epidemii i wstrzymane zostało przeprowadzanie eksmisji (skarga RPO – patrz str. 5). Sytuacja ta wywarła ogromny wpływ na uczestników projektu, którzy w 100% rekrutowali się z wysiedlanej kamienicy. Po pierwsze, w początkowej fazie realizacja projektu została wstrzymana ze względu na lockdown i zakaz zgromadzeń, w kolejnej fazie natomiast pojawił się efekt stagnacji u uczestników. Osoby stały się bierne, brak „motywatora" w postaci zagrożenia eksmisją spowodował obniżenie frekwencji i spadek zainteresowania konsultacjami. Zaobserwowaliśmy również brak aktywności w okresie, który mógł dla większości osób być idealnym czasem na przeprowadzenie niezbędnych działań prawnych czy innych działań mających na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej. Obok braku motywacji do zmiany na lepsze zauważyliśmy, że dla większości osób wykluczonych społecznie wizyta w urzędzie i organizowanie spraw formalnych stanowi barierę często nie do pokonania, wywołującą bierność, często strach i paraliż emocjonalny.

2.

Uczestnicy projektów nie wiedzą gdzie się zgłosić i co zrobić w przypadku pojawienia się kłopotów mieszkaniowych.

Pomimo mocno rozwiniętych usług społecznych, osoby potrzebujące wsparcia często nie wiedzą, gdzie zgłaszać się ze swoimi kłopotami mieszkaniowymi. Współpraca pomiędzy instytucjami gminnymi a organizacjami pozarządowymi jest często – jak pokazuje przykład naszych podopiecznych – niewystarczająca. Opierając się na doświadczeniu projektowym, wiemy jak ważne jest budowanie współpracy z urzędami i instytucjami pomocowymi. Organizacje i instytucje publiczne powinny pracować, korzystając z wzajemnych ekosystemów i możliwości zaoferowania pomocy, która dla skuteczności potrzebuje różnorodności.

Doświadczenie z dyżurów – omówienie przypadków – typy spraw (wnioski o lokal, sprawy sądowe, przemoc)

W toku prowadzonych dyżurów najczęściej z konsultacji korzystały osoby, których potrzeby możemy sklasyfikować w trzy główne kategorie:
A – rodzina z wyrokiem eksmisji/wypowiedzenia umowy najmu, oczekująca na lokal socjalny z gminy, aktualnie żyjąca w trudnych warunkach mieszkaniowych;
B – osoby w kryzysie, żyjące w toksycznych środowiskach, np. kobieta z dzieckiem/dziećmi, doświadczająca przemocy, poszukująca bezpiecznego lokalu;
C – osoba z wezwaniem do zapłaty za nieuregulowane opłaty czynszowe, z wypowiedzeniem umowy czy sprawą sądową już w toku, nie będące na liście oczekujących na lokal z gminy.
We wszystkich kategoriach znajdowały się osoby z niepełnosprawnościami i/lub przewlekle chore.

Małgorzata Janas

wsparcie mieszkaniowe

Bezpośrednie obserwacje i wnioski z prowadzonych konsultacji

Wśród osób w kategorii A pomoc polegała głównie na organizowaniu dodatkowego wsparcia na poprawę warunków mieszkaniowych (na dostosowanie do potrzeb osoby z niepełnosprawnością, dodatek mieszkaniowy, wsparcie z Ośrodka Pomocy Społecznej, wsparcie prawne, uzupełnienie wniosków o lokal z gminy ważnymi informacjami, np. dotyczącymi stanu zdrowia).

Dla osób w kryzysie (B) wsparcie skoncentrowane było na zorganizowaniu pomocy prawnej i skontaktowaniu z organizacjami, które działają interwencyjnie oraz są wyspecjalizowane w tym obszarze.

Wsparcie dla osób, których problemy skupiały się wokół zadłużenia (C) organizowane było etapowo. W pierwszej kolejności szukaliśmy rozwiązania wzrostu zadłużenia na zaległościach czynszowych (np. odpracowanie długu, spłata ratalna itp.) oraz na napisaniu pierwszych pism urzędowych. Kolejnym krokiem była praca nad rozpoznaniem rodzaju zadłużenia innego niż związanego z mieszkaniem i w następstwie rozpoczęcie pracy nad restrukturyzacją długu, np. poprzez rozpoczęcie procesu upadłości konsumenckiej.
Niestety, część osób z kategorii C, nawet pomimo chęci i motywacji do zmiany, skorzystała z konsultacji zbyt późno – w momencie, gdy terminy były już przedawnione i z poziomu Agencji mieliśmy bardzo zawężony wachlarz możliwego wsparcia. W takich przypadkach koncentrowaliśmy się na skierowaniu osób do właściwych organizacji i instytucji, aby ograniczyć zagrożenie kryzysem bezdomności.

3.

Jakiego typu usługi są potrzebne?

Opierając się na doświadczeniu w realizacji projektów społecznych w zakresie mieszkalnictwa wiemy, że tylko zintegrowanie usługi doradztwa i holistyczne podejście do podopiecznych dają największe prawdopodobieństwo skutecznego wsparcia w rozwiązaniu problemu.
W naszej ocenie, w możliwościach SAN powinno być zapewnienie doradztwa prawnego, wsparcia psychologicznego (również psychoterapeutycznego), doradztwa zawodowego oraz asystentury rodzinnej – które będzie reagować i wspierać w sytuacjach kryzysowych (choroba, utrata pracy itp).

W przypadku problemów mieszkaniowych konieczne jest podejście długofalowe i procesowe, doraźne się nie sprawdza. Praca z tą problematyką wymaga zaangażowania od organizacji oraz pracy nad zbudowaniem atmosfery zaufania osób podopiecznych, gdyż często problem główny jest efektem nawarstwiania się spraw, które na kolejnych spotkaniach wspólnie są rozwiązywane.

Uzyskanie wsparcia ma charakter długiego procesu. Należy położyć nacisk na długofalowość pomocy oraz budowanie zaufania.

Artur Kaniecki

wsparcie zawodowe
wsparcie z zakresu zarządzania długiem

Mam dług, co dalej?

Pandemia COVID-19 przyczyniła się do powstania nowych, a w zasadzie eskalacji już istniejących problemów. Większość osób, przychodząc na konsultacje w ramach projektu „Porozmawiajmy o Najmie Społecznym", potrzebowała wsparcia, ponieważ lookdown gospodarki najmocniej dotknął osoby defaworyzowane – pracujące najczęściej w branży gastronomicznej, budowlanej czy w drobnym handlu. Branże te charakteryzują się krótkoterminowymi umowami, często sezonowymi. Właśnie sezonowość i niestałość źródeł utrzymania, w połączeniu z niewiedzą, biernością i poczuciem bezsilności, powodowały wejście w spiralę zadłużenia.
Wsparcia udzielał Artur Kaniecki – doradca zawodowy i specjalista obsługi długu.

Przebieg konsultacji krok po kroku:

1. Diagnoza potrzeb oraz ułożenie planu wsparcia w taki sposób, aby w pierwszej kolejności zabezpieczyć najbardziej pilne wyzwania, np. pismo, któremu kończy się termin na napisanie odwołania.
2. Kontakt z prawnikiem, doradcą zawodowym lub specjalistą do spraw mieszkaniowych.
3. Indywidualny program wsparcia, uzależniony od potrzeb.
4. Ewaluacja procesu.

Konsultacje można pogrupować następująco:

– konsultacje jednorazowe – osoby przychodziły na jedno spotkanie, często aby uzyskać wiedzę o procesie założenia działalności gospodarczej, możliwościach opodatkowania, zmian w przepisach itp.;
– wsparcie w cyklach spotkań – drugą grupą były osoby, z którymi praca musiała być prowadzona w sposób ciągły, w oparciu o kalendarz spotkań.

Celem pracy w podziale na etapy było oddanie sprawczości osobom marginalizowanym. W trakcie tygodnia wykonywały ustalone zadania, np. gromadziły potrzebne dokumenty, kompletowały zaświadczenia lekarskie, kontaktowały się z wierzycielem itp. 30% osób w pracy ciągłej stanowiły osoby, z którymi spotkania odbyły się minimum 3 razy.

Artur Kaniecki

wsparcie zawodowe
wsparcie z zakresu zarządzania długiem

W jakich sprawach przychodziły osoby na konsultacje?

Powtarzającym się modelem była sytuacja, w której pierwszy krok stanowiło zdobycie informacji o wysokości zadłużenia i liczbie wierzycieli, szczególnie w przypadku długów z tytułu pożyczek czy kredytów.
Zdarzały się również sytuacje, gdzie zakres wsparcia udzielany w projekcie był niewystarczający. Były to sytuacje powstałe najczęściej na skutek:
– długu alimentacyjnego, nieregulowanego od kilkunastu lub nawet 30 lat;
– przestępstwa, przemocy domowej;
– skali zadłużenia kwalifikującej się do rozpoczęcia procedury upadłości konsumenckiej.
W powyższych sytuacjach kontaktowaliśmy osoby z właściwymi instytucjami i organizacjami pozarządowymi, które udzielają wsparcia w tych obszarach.
Równie często powtarzającym się schematem były wizyty osób, które potrzebowały informacji, dokąd pójść, żeby załatwić sprawę, złożyć wniosek, napisać pismo itd. Następnie przychodziły ponownie: w celu weryfikacji napisanego dokumentu, żeby zrobić kopię, czy napisać je na komputerze i wydrukować.

Kto przychodził częściej?

Dominującą grupę stanowiły kobiety 50+, często prowadzące samodzielne gospodarstwa, opiekujące się osobą zależną (głównie dorosłym dzieckiem z niepełnosprawnością). Ta grupa najczęściej też potrzebowała wsparcia ułożonego w proces.
Zauważalną grupę stanowiły również osoby, które zostały skierowane do Agencji przez osoby, które korzystały z naszego wsparcia. W tej grupie dominowały ponownie kobiety, lecz częściej przychodziły w towarzystwie partnerów, rozmawiając o ich sprawach w ich imieniu. Również w tej grupie dominowały gospodarstwa domowe złożone z osób 50+ lub rodziny wielopokoleniowe.
Osoby młodsze najczęściej przychodziły uzyskać informację, niż rozwiązać konkretny problem.

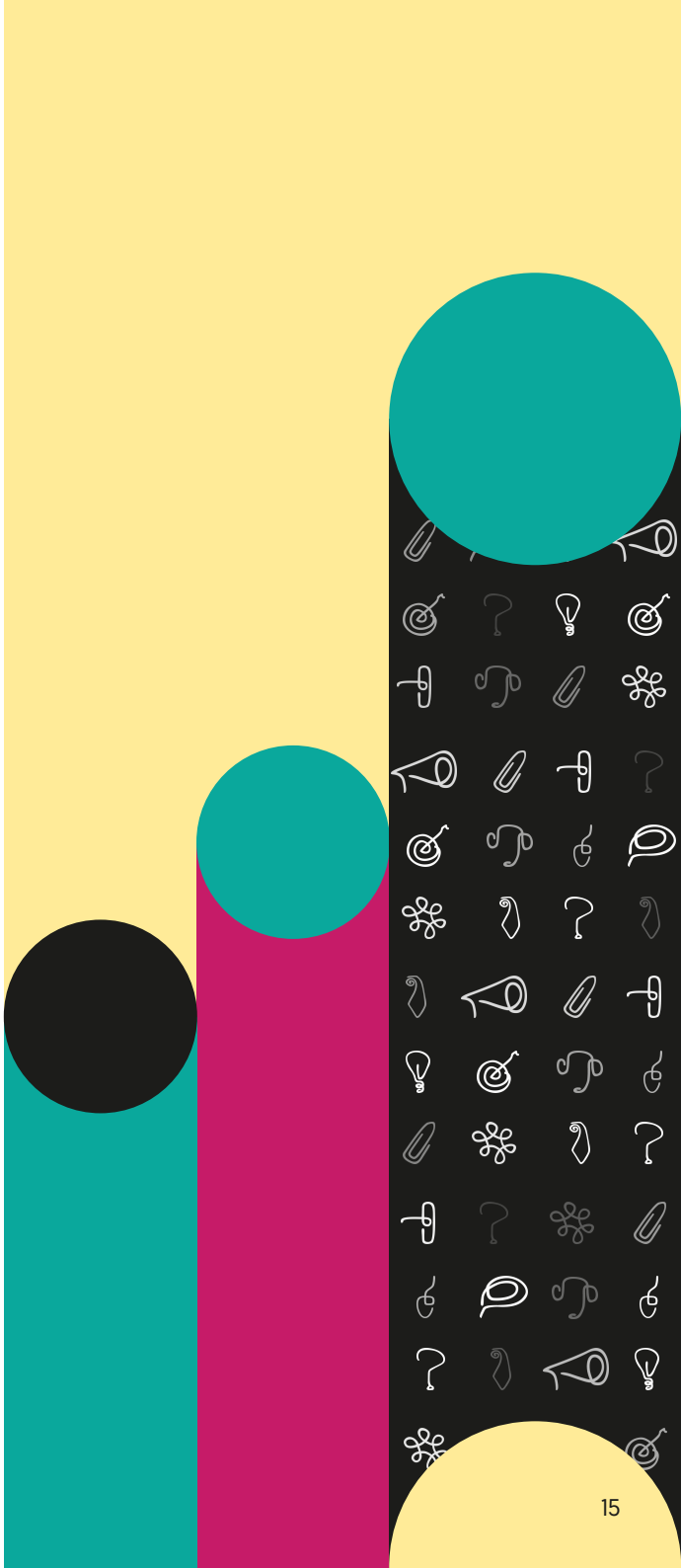
Interwencyjny warsztat pomocowy

Dodatkowo, w ramach projektu, zorganizowaliśmy dwuspotkaniowe warsztaty z obsługi długu. Grupą biorącą udział z tej formie wsparcia były osoby zagrożone wykluczeniem społecznym, korzystające z usług instytucji wspierającej zatrudnienie.

Warsztaty odbyły się w kwietniu 2022 roku, każde spotkanie trwało po 6 godzin.
W warsztatach uczestniczyło kolejno 13 i 11 osób, których wspólnym mianownikiem było trwałe bezrobocie.
Spotkania prowadzone był przez rezydującego na spotkaniach eksperckich w Społecznej Agencji Pośrednictwa Artura Kanieckiego, który podczas warsztatów poruszał kolejno tematykę:
– gospodarowania budżetem domowym – ta część dotyczyła uwalniania środków ze zbędnych wydatków, priorytetyzowania potrzeb i racjonalnego wydawania pieniędzy;
– obsługi długu – zagadnień związanych z charakterystyką różnych rodzajów zobowiązań oraz sposobów wychodzenia z nich (między innymi poruszany był temat wychodzenia z upadłości konsumenckiej);
– oceny zdolności kredytowej – jej celów, korzyści oraz sposoby budowania.

Celem wyjścia z warsztatem o takiej tematyce do osób zagrożonych wykluczeniem społecznym było aktywne działanie mające wpływ na sytuację mieszkaniową tych osób – długi, nawet jeśli nie są bezpośrednio związane z wynajmem lub spłatą zobowiązań mieszkaniowych, obniżają sumę, którą osoby beneficjenckie mogą dysponować w skali miesiąca – w dalszej konsekwencji deprawują codzienne potrzeby, obniżają jakość życia oraz uczą bezradności.

Po warsztatach z Obsługi Długu osoby, które brały w nich udział, często przychodziły do Społecznej Agencji Pośrednictwa na konsultacje i po dalsze porady.



Kacper Śliwiński, Jagoda Bachanek i Aleksandra Szulc

studentki_ci psychologii – wolontariat

Wolontariat w Fundacji odbywał się w ramach praktyk studenckich. Praca wykonywana przy realizacji projektu wiązała się z przygotowywaniem badania społecznego, czynnego udziału w konsultacjach oraz pomocy w przygotowywaniu kampanii informacyjnej i debaty społecznej.

Celem badania było zidentyfikowanie potrzeb oraz określenie statusu socjo-demograficznego osób beneficjenckich. Ostateczna wersja powstała po czterech edycjach i uzyskany został odpowiedni balans pomiędzy rzetelnym zbieraniem wrażliwych dla wielu osób danych a zadawaniem niepotrzebnych pytań. Początkowo przygotowani byliśmy na to, że osoby wypełniające ankietę nie będą chciały się dzielić danymi wrażliwymi, jak choćby informacją o dochodzie na osobę w budżecie domowym. Spotkaliśmy się jednak z zaskakującą otwartością osób, które wypełniały ankietę – może być to kwestia podmiotowego podejścia do człowieka w trakcie konsultacji i przeprowadzenia ankiety razem z osobą dostosowującą się do stylu komunikacji.

Określanie potrzeb za pomocą badania społecznego zamiast skupiania się na analizie danych zastanych lub danych deklaratywnych istotne było z punktu widzenia grupy docelowej, która korzystała z usług Społecznej Agencji Pośrednictwa. Dzięki takiemu zabiegowi działania agencji mogą zostać skierowane bezpośrednio na konkretną grupę ze sprecyzowanymi potrzebami, zamiast funkcjonować w oparciu o dane ogólnokrajowe, tylko w przybliżeniu pokrywające się z trudnościami, przez które przechodzą osoby w Toruniu.

Podczas konsultacji wyraźnie zauważalny był moment, w którym osoby przychodzące rozglądały się, zaczynały rozmowę i oceniały organizację, z którą mają współpracować. Na tym etapie szczególnie istotny był motyw zjednania i ukazania podmiotowego traktowanie osoby beneficjenckiej. Osoby, które już trafiły do Społecznej Agencji Pośrednictwa po wybadaniu środowiska, zachęcane były do otwierania się i przejmowania inicjatywy – czego nie doświadczały w innych, systemowych miejscach pomocowych. Obserwacja ta prowadzi do wniosku, że tego typu struktury pomocowe mogą być skuteczną alternatywą dla osób beneficjenckich, szczególnie określanych przez II i III profil pomocy Urzędu Pracy.

Przygotowywanie kampanii informacyjnej stanowiło pracę kreatywną – projektowanie scenariuszy i haseł przyciągających uwagę oraz praca nad ich wizualizacją stanowiły wyzwanie.

Druga część praktyk była bardziej zbliżona do zadań realizowanych w cyklu studiów, lecz zarówno w projektowaniu badania, jak i kontakcie z osobą beneficjencką widać było różnice w dotychczasowych doświadczeniach na uczelni. Wiedza akademicka, niezbędna do wczesnych etapów pracy nad badaniem oraz projektowaniem kampanii, miała niewielkie znaczenie, gdy w dalszej części pracy należało bazować na umiejętnościach miękkich oraz aplikowalności oddziaływań. Teorie, z których się dane oddziaływania wywodziły, stanowiły tło dla mocno pragmatycznej części badania – priorytetem były korzyści społeczne osiągane przez badanie oraz komfort osób. Podobne doświadczenia stanowiła komunikacja z człowiekiem, który przychodził ze sprecyzowanym celem. Jakość rozmowy i korzyści z niej płynące były gruntem, którego trzeba było nauczyć się w zasadzie od podstaw.

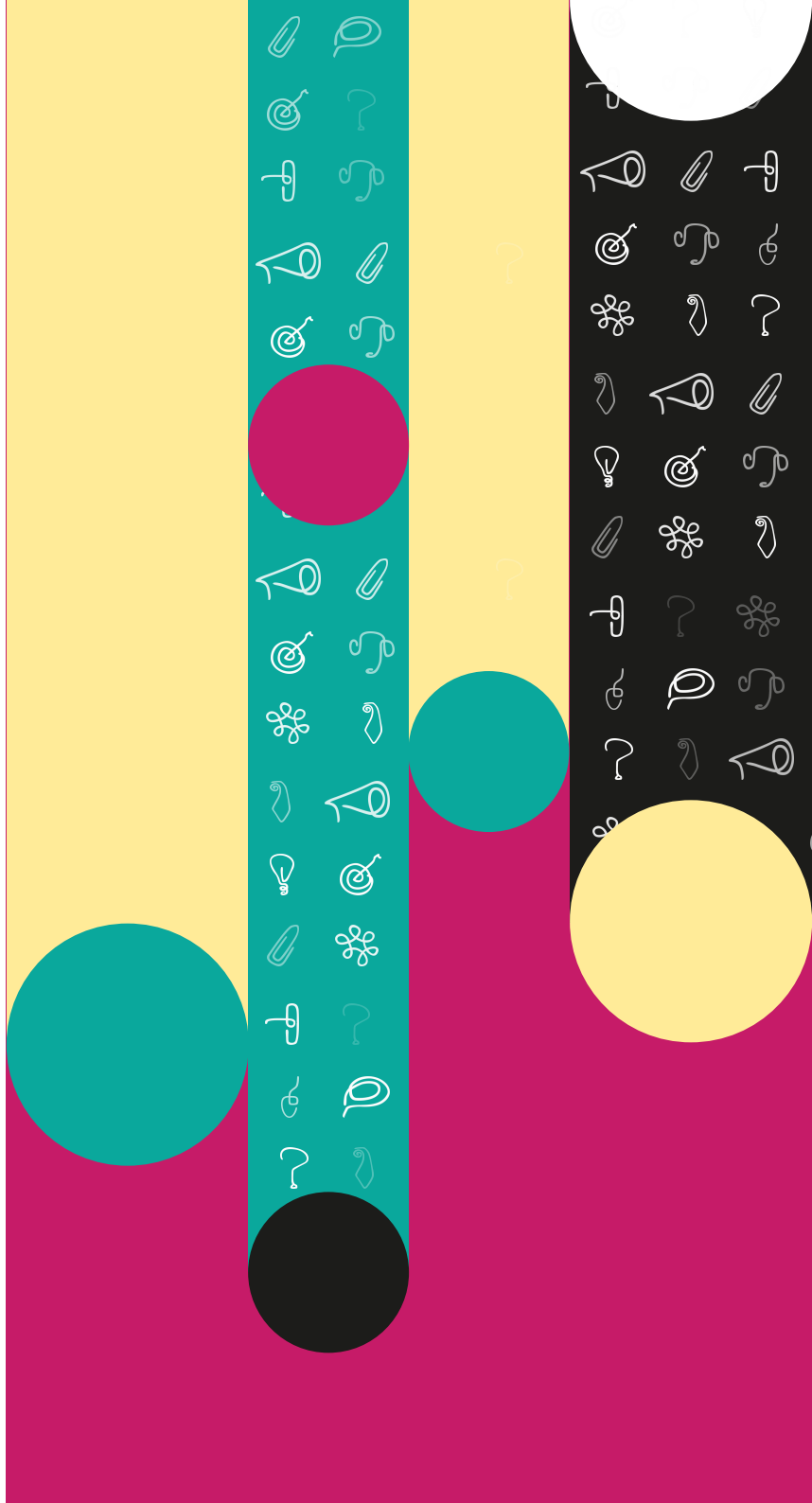
III. BADANIE SPOŁECZNE

BADANIE SPOŁECZNE

Celem było zbadanie sytuacji życiowej społeczności Torunia na przykładzie Bydgoskiego Przedmieścia. Przygotowano ankietę, w której zawarto cztery sekcje pytań dotyczących podstawowych kwestii życiowych. Osoby przychodzące na konsultacje społeczne do fundacji były proszone o dobrowolny udział w badaniu prowadzonym w formie wywiadu.

Poza diagnozą społeczną mieszkańców dzielnicy celem było zidentyfikowanie grupy osób korzystających z konsultacji. Kwestia ta w połączeniu z poznaniem sytuacji życiowej każdej z osób jest istotna podczas planowania wsparcia oraz długofalowych działań zmierzających do poprawy sytuacji życiowej konsultowanych osób. Część pytań ma również potencjał do wzbudzania refleksji nad swoją sytuacją życiową, przez co może też motywować do podjęcia działań mających na celu jej poprawę.

Wśród korzyści płynących z przeprowadzenia badania, można wspomnieć o celu szczegółowym projektu, jakim jest przygotowanie raportu o sytuacji mieszkaniowej w Toruniu na przykładzie osób beneficjenckich naszych działań. Biorąc pod uwagę aktualną sytuację na rynku mieszkaniowym, gdzie ceny wynajmu oraz rat kredytów hipotecznych rosną, ważne jest poznanie sytuacji osób zagrożonych wykluczeniem w tej sferze oraz wsparcie ich w celu poprawy tej sytuacji. Stworzenie raportu na podstawie badania ma potencjał przedstawienia realnej sytuacji mieszkaniowej w naszym mieście oraz wzbudzenia debaty społecznej na ten temat. Poza korzyściami wynikającymi z zaraportowania wyników, można wymienić też szereg zysków dla osób badanych. Zwracamy tu uwagę na fakt iż osoby, które poszukują wsparcia nie posiadają pełnej wiedzy w jaki sposób, skąd oraz czy w ogóle mogą otrzymać pomoc w swojej sytuacji. Przechodząc przez pytania wspólnie z osobą prowadzącą wywiad pojawia się szansa na przemyślenie budżetu domowego, uświadomienie sobie własnej sytuacji mieszkaniowej i możliwości z nią związanych oraz zastanowienie czy posiada się w swoim otoczeniu osoby mogące nas wesprzeć. W ten sposób, oraz poprzez wsparcie w tworzeniu CV lub/i wypełnianiu odpowiednich wniosków, mamy szansę zwiększyć sprawczość osób korzystających z konsultacji dzięki aktywnemu zaangażowaniu się w rozwiązywaniu problemu.



ZBIERANIE DANYCH

Odpowiedzi zbierano w formie dobrowolnego, indywidualnego wywiadu/rozmowy z osobami przychodzącymi na konsultacje. Osoba prowadząca rozmowę wypełniała ankietę, na podstawie informacji udzielanych przez osoby badane. Ważną cechą było po prostu prowadzenie rozmowy zamiast przechodzenia przez kolejne pytania. Pomagało to wykazać realne zaangażowanie w sytuację osoby beneficjenckiej. Ze względu na tematykę prowadzonego badania, ważne było, aby rozmówcy mogli poczuć się komfortowo podczas dzielenia się swoją sytuacją życiową, dlatego też zwracano uwagę na dostosowanie języka do ich potrzeb oraz na odpowiednie podejście do rozmowy. Zaletą tej formy prowadzenia badania była swobodność zadawania pytań przez osoby poddane badaniu, wyjaśnianie ich ewentualnych wątpliwości czy też szansa na wspólne zastanowienie się nad kwestiami poruszanymi w ankiecie. Dopytywano również o oczekiwania osób konsultowanych w trakcie trwania rozmowy. Tym samym wprowadzono elementy partycypacji i zwiększano zaangażowanie w proces zmiany.

ANALIZA OBSERWACJI I ROZMÓW POZA WYWIADEM

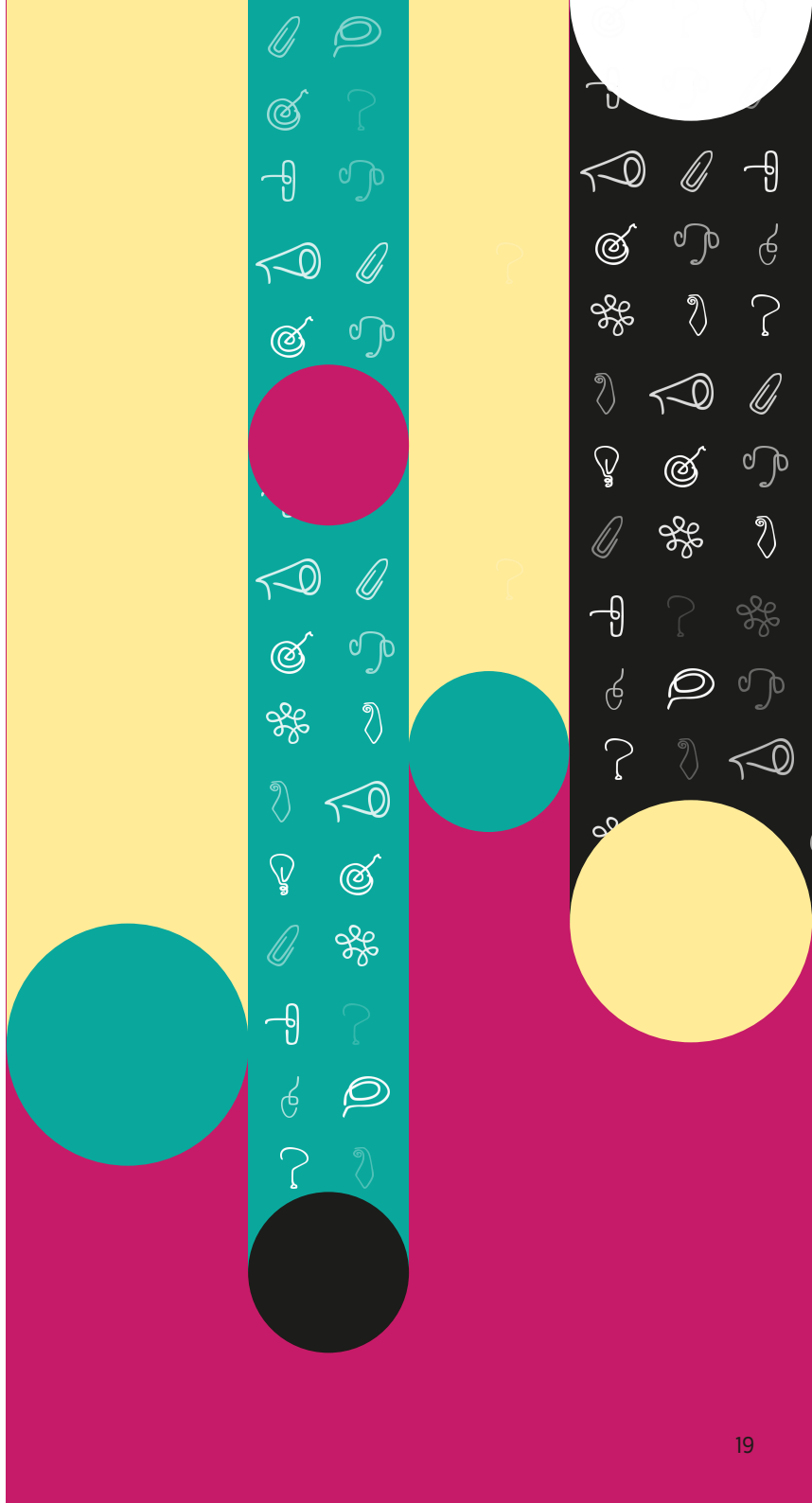
Ankietę badawczą przeprowadzano w formie wywiadu. Taki sposób zbierania danych umożliwił zdobywanie dodatkowych informacji oraz reagowania na sygnały mowy ciała. Pogłębione pytania i rozmowa nie będąca bezpośrednio związana z wywiadem ukazały, między innymi, że:

– osoby beneficjenckie na Bydgoskim Przedmieściu borykają się z procesem rozwoju dzielnicy, który przekłada się na rosnące ceny wynajmu mieszkań;

– Bydgoskie Przedmieście jest miejscem o wysokiej bytowości. Osoby przychodzące na konsultacje bardzo często zwracały uwagę na to, że jeśli przyjdzie im zmienić mieszkanie, to najlepiej, jakby nowe znajdowało się w tej samej okolicy (osoby często identyfikują się z Bydgoskim Przedmieściem);

– brak stabilności najmu może być poważną trudnością, z którą zmagają się osoby beneficjenckie;

– jako przyczynę konieczności zmiany mieszkania często wskazywano długofalowe plany wynajmującego: chęć wprowadzenia się, wynajęcie mieszkania rodzinie, remont i zmiana docelowej grupy najemców na studentów lub młodych dorosłych, którzy mogą płacić więcej.



WYNIKI BADANIA

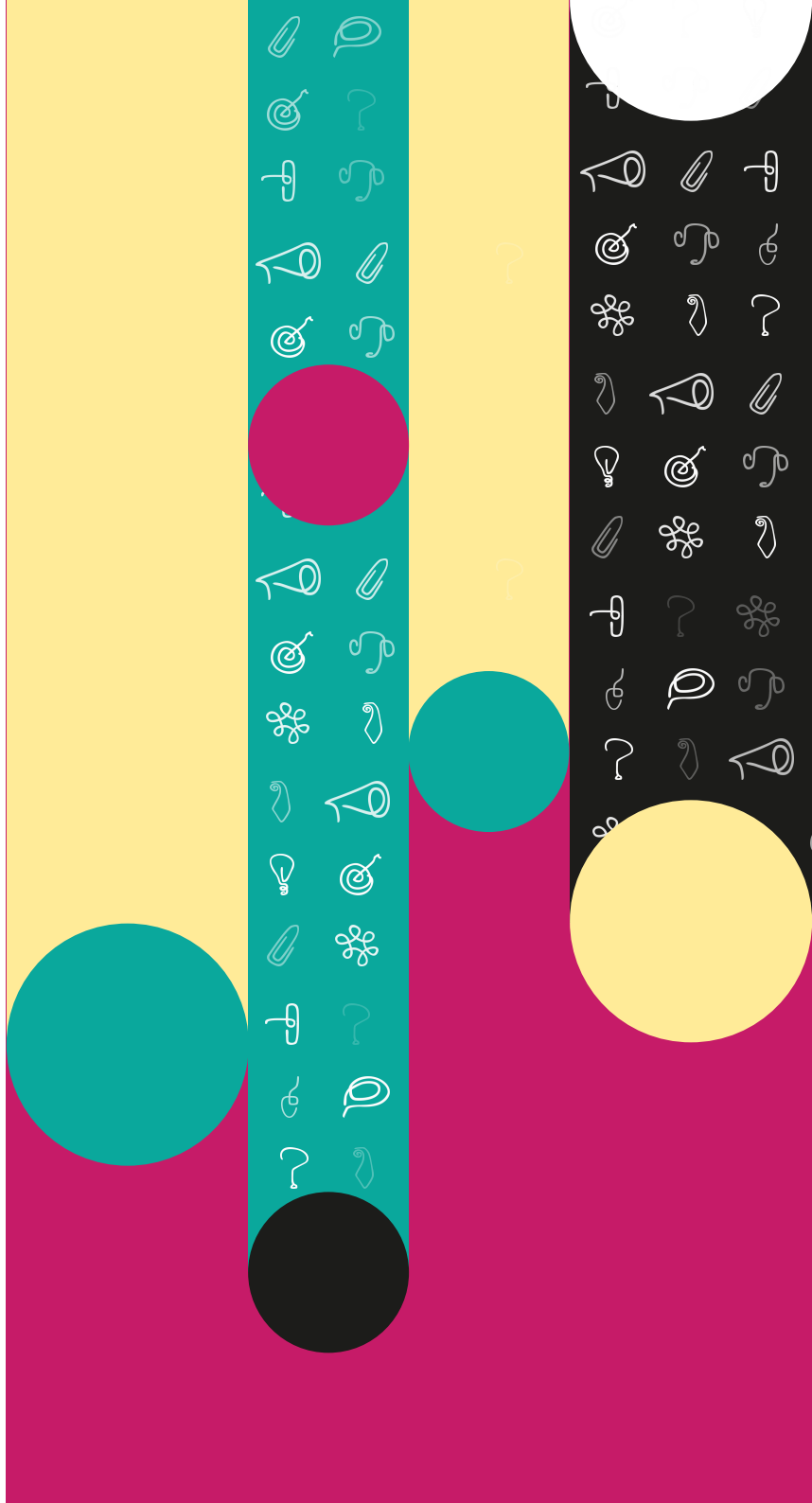
Przeprowadzono wywiady z piętnastoma osobami, które przychodziły wziąć udział w konsultacjach. Dane, które dzięki nim zebraliśmy, pomogły ustalić socjo-demograficzny profil człowieka, który najczęściej może mieć trudności związane z najmem mieszkania. W związku z niewielką ilością respondentów, przy analizie wyników możemy mówić o zidentyfikowanych tendencjach: osoby wynajmujące mieszkania, które trafiły na konsultacje, poruszają się po dwóch płaszczyznach zarobkowych. Kwestionariusz wypełniały najczęściej kobiety równomiernie plasujące się we wszystkich przedziałach wiekowych.

Wyróżniliśmy dwie grupy:
– grupę wysokowykształconą, która zarabia do 4000 zł na osobę;
– osoby o wykształceniu średnim, których dochód nie przekracza 2000 zł na osobę.

DYSKUSJA WYNIKÓW BADANIA ANKIETOWEGO

Warto zaznaczyć, że obie grupy pojawiały się w Społecznej Agencji Pośrednictwa w celu zdobycia wiedzy oraz uzyskania pomocy. Większość osób, które przychodziły na konsultacje, wynajmują mieszkania na rynku prywatnym. Nie posiadają wyroków eksmisyjnych, nie posiadają zaległości w płatnościach, nie borykają się z niepełnosprawnością ani uzależnieniem w najbliższej rodzinie. Te dane mogą, obok braku świadomości osób beneficjenckich, wyjaśniać, dlaczego najemcy nie oczekują na lokal socjalny oraz dlaczego nie korzystali z pomocy instytucji rządowych takich jak MOPR i MOPS czy też Urząd Gminy. Trudności, z którymi mierzą się osoby beneficjenckie, mogą się wiązać z jakością mieszkania oraz stabilnością najmu – większość umów sporządzona była do roku z krótkim okresem wypowiedzenia. Badani przyznają, że mieszkania są niedostosowane do potrzeb mieszkańców oraz nierzadko wymagają remontu.

Ze szczegółową analizą danych – z bazą powiększoną o odpowiedzi osób, które wypełniły kwestionariusz internetowo – można zapoznać się w szczegółowym raporcie z wyników badania społecznego, stanowiącego załącznik do tego raportu.



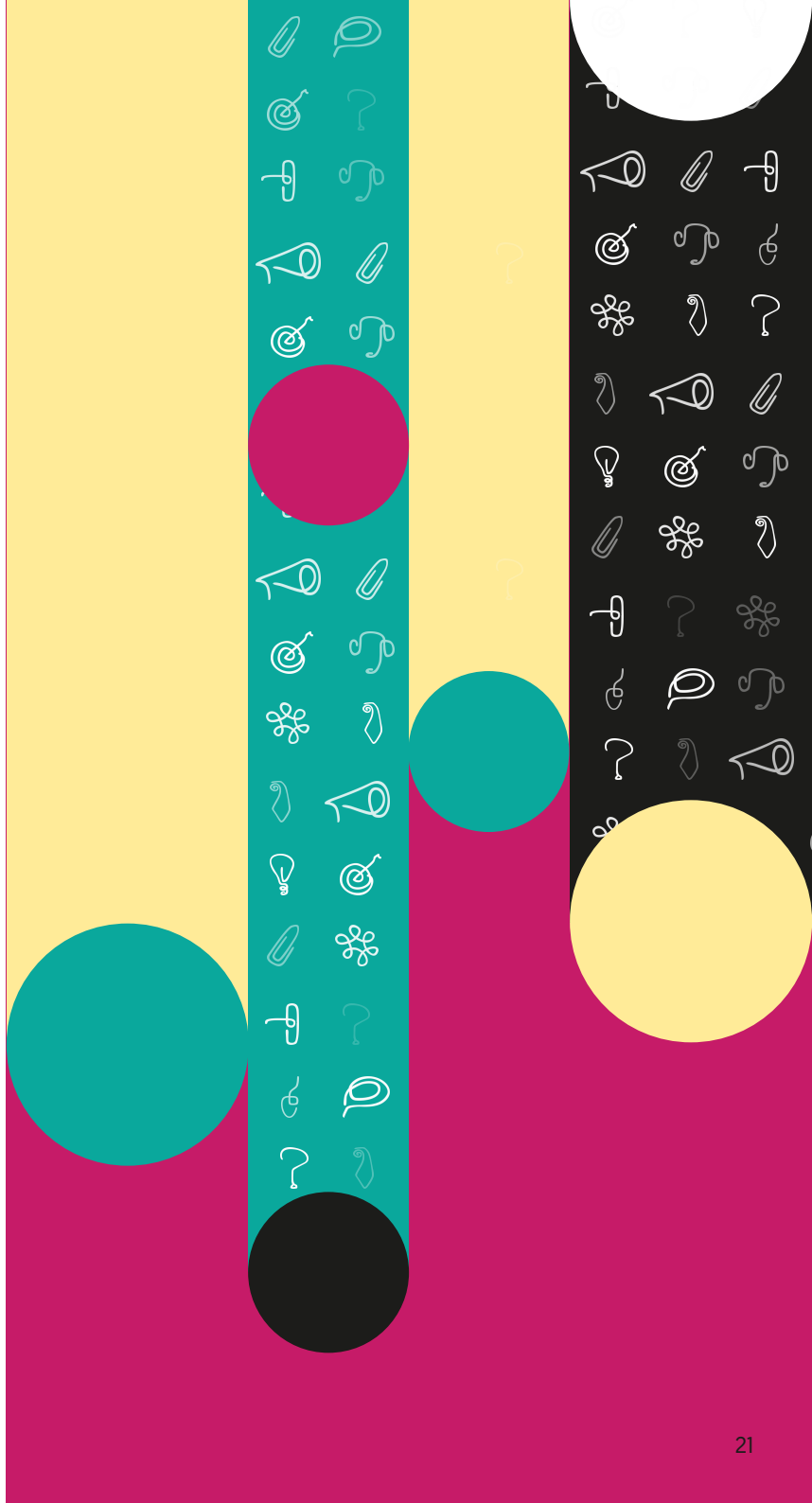
TERENOWE BADANIE SPOŁECZNE

Współpracując z Fundacją Kosmos przygotowaliśmy dodatkowe, mniejsze w skali badanie społeczne. Wolonatriusz i wolontariuszki pracujące przy projekcie wzięły_li udział w spacerze badawczym po Bydgoskim Przedmieściu – inicjatywie zwiększającej wiedzę o dzielnicy i budującej tożsamość lokalną mieszkańców i mieszkanek. Anna Lamers z Fundacji Kosmos, Radna Okręgu Bydgoskie Przedmieście, znająca ten obszar rewitalizacji miasta, przygotowała trasę pokazującą zarówno pięknie zrewitalizowane perły architektury, jak i zaniedbane kamienice czy podupadające pustostany.

Celem spaceru badawczego było jakościowe uchwycenie chęci uczestników spaceru do mieszkania na Bydgoskim Przedmieściu oraz ich stosunku do życia w adaptowanych z pustostanach kamienic, z których słynie ta dzielnica. Obrana forma badania ułatwiła proces wyobrażania sobie siebie funkcjonującego w systemie tej dzielnicy i przełożyła się na odpowiedzi, w których uczestnicy i uczestniczki mogli_ły mniej odwoływać się do stereotypu obszaru, mitów o opuszczonych budynkach oraz własnych konstruktów poznawczych. Konkretne pytania o budynek widziany przed sobą również pozwolił na zapoznanie się z kontekstem architektonicznym i społecznym przy formułowaniu odpowiedzi.

WNIOSKI ZE SPACERU BADAWCZEGO

– postrzegane bezpieczeństwo: dzielnica postrzegana jako bezpieczna, jednak nadal funkcjonuje stereotyp „miejsca, po którym po zmroku się nie chodzi”;
– preferowany charakter dzielnicy: mieszkalny z codziennymi usługami;
– usługi, których brakuje w okolicy: kawiarnie, lokale gastronomiczne, puby z ogródkami;
– dominujące kategorie skojarzeń dotyczące okolicy: klimat i zieleń;
– CHĘĆ MIESZKANIA W ADAPTOWANYM PUSTOSTANIE NA BYDGOSKIM: WYSOKA;
– POSTRZEGANY WPŁYW ADAPTACJI NA BEZPIECZEŃSTWO: BADANI DOSTRZEGAJĄ ZWIĄZEK ADAPTACJI Z BEZPIECZEŃSTWEM W OKOLICY.



IV. KAMPANIA INFORMACYJNA

WARSZTAT I (23.04.2022)

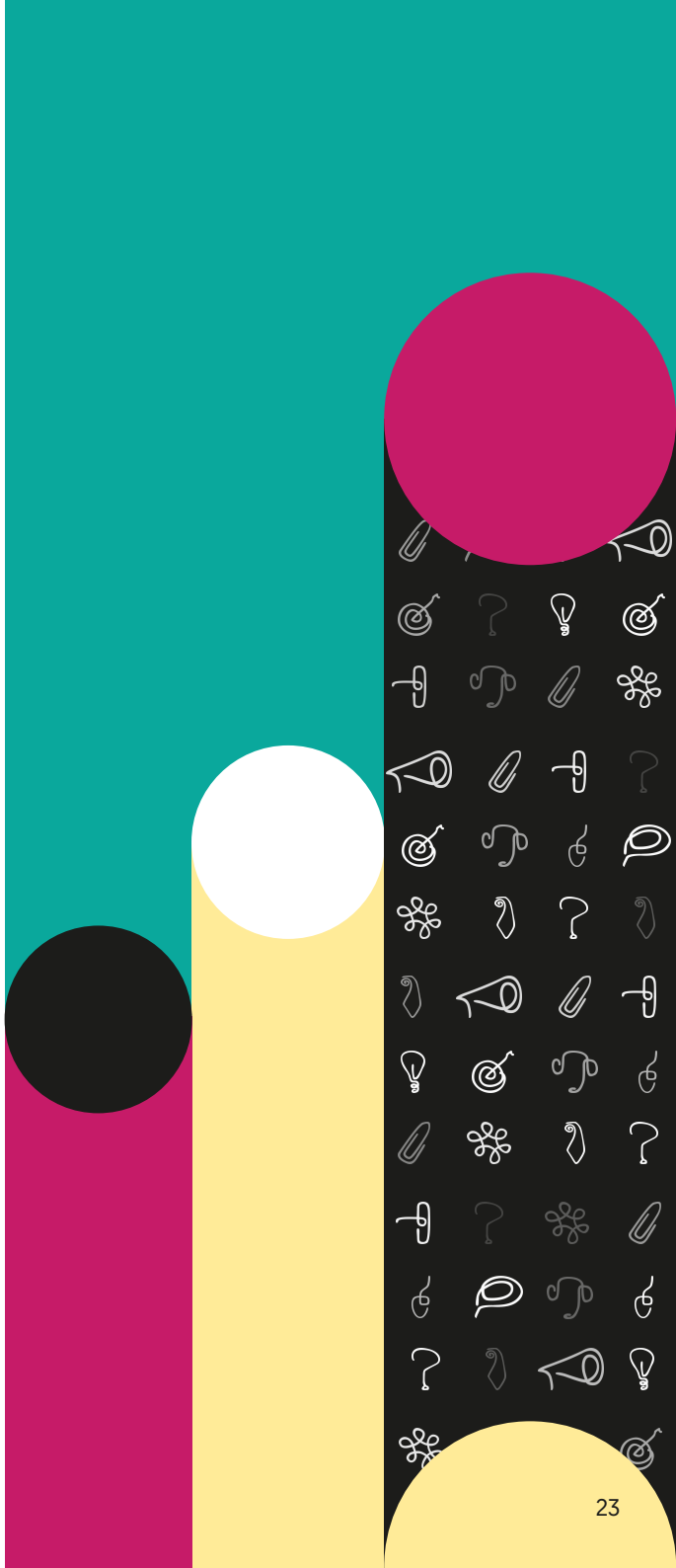
nt. partycypacji społecznej i aktywności obywatelskiej w ramach projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym", przeprowadzonych w dniu 23 kwietnia 2022 r. w siedzibie Społecznej Agencji Pośrednictwa, mieszczącej się ul. A. Mickiewicza 112 w Toruniu.
Warsztat poprowadzony został przez Mariusza Godlejewskiego, Dyrektora Biura Projektów Fundacji Studio M6 i Redaktora Naczelnego Kwartalnika społeczno-aktywistycznego „NE_NI".

Na warsztat zaproszono:
– mieszkańców i mieszkanki Gminy Miasto Toruń (szczególnie z obszaru rewitalizacji Bydgoskiego Przedmieścia);
– przedstawicieli i przedstawicielki lokalnych mediów;
– osoby z sektora pozarządowego reprezentujące organizacje społeczne (PZR, Fundacja EMIC, Stowarzyszenie Pracownia Różnorodności) i instytucje jak Ośrodek Wsparcia Ekonomii Społecznej w Toruniu, Centrum Integracji Społecznej CISTOR;
– osoby związane z Uniwersytetem im. Mikołaja Kopernika (kierunek Psychologia Społeczna);
– przedstawicieli i przedstawicielki Gminy Miasto Toruń (Reprezentantkę Prezydenta Miasta Torunia ds. współpracy z organizacjami pozarządowymi, rzeczniczkę prasową Prezydenta MT, osoby reprezentujące Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu);
– osoby reprezentujące inne instytucje miejskie (Urząd Pracy, MOPR);
– aktywistów i aktywistki lokalne, w tym przedstawicieli i przedstawicielki Rad Okręgów.

Warsztat podzielony został na trzy części związane z projektem „Porozmawiajmy o najmie społecznym":

„Porozmawiajmy"

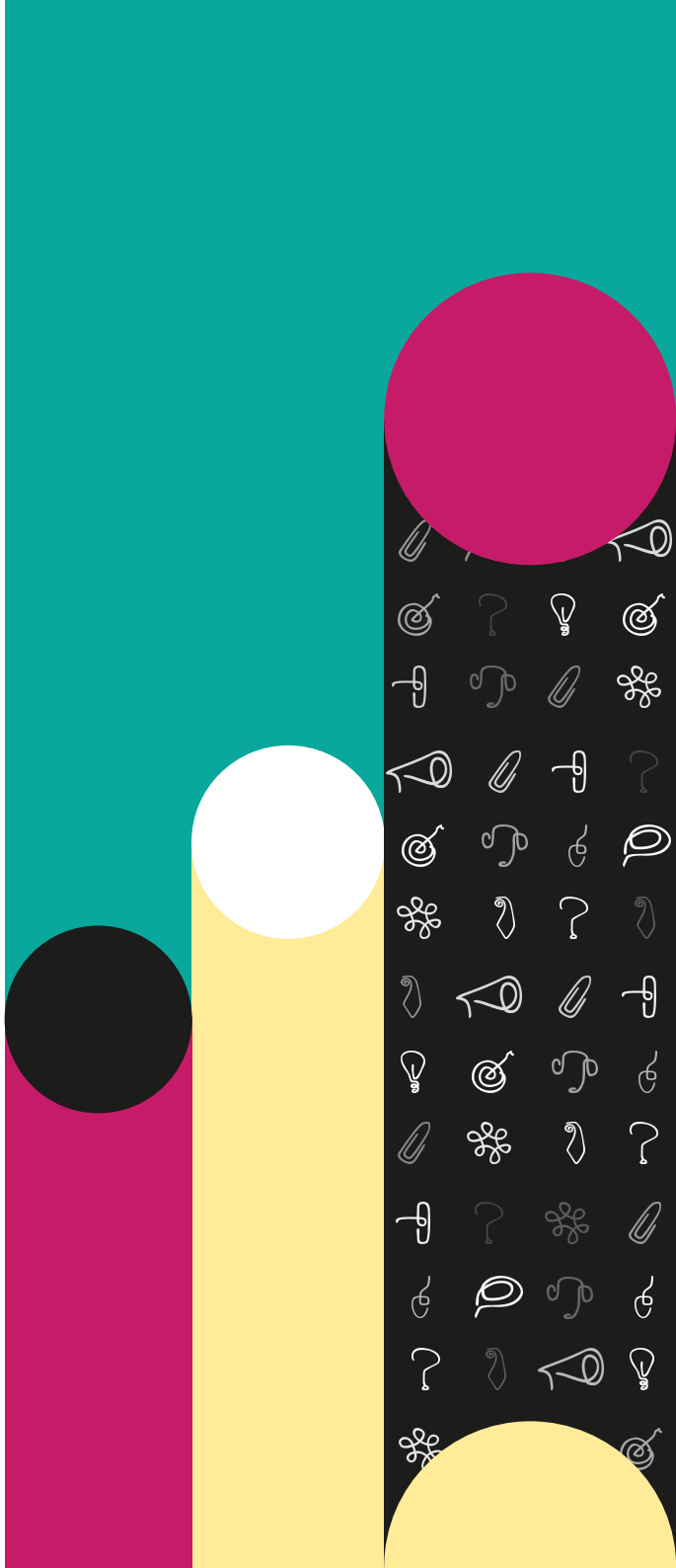
– upowszechnienie narzędzi demokracji na poziomie lokalnych społeczności, tj. wypracowanie i rozpowszechnienie rozwiązań, umożliwiających dyskutowanie i podejmowanie decyzji z zachowanie demokratycznych procedur. W tej części warsztatu omówione zostały zatem elementy partycypacji społecznej dostępne na poziomie lokalnym, tj. procesy konsultacji społecznych i debat społecznych, wyborów do Rad Okręgów, Budżet Obywatelski. Przedstawione zostały możliwości tych narzędzi i poziom ich wpływu na kształtowanie polityki miejskiej.



Wspólnie z osobami uczestniczącymi w warsztacie przedyskutowane zostały dotychczasowe praktyki i efektywność stosowania tych narzędzi w Gminie MT, ich skuteczność, i poziom partycypacji mieszkańców i mieszkanek miasta.

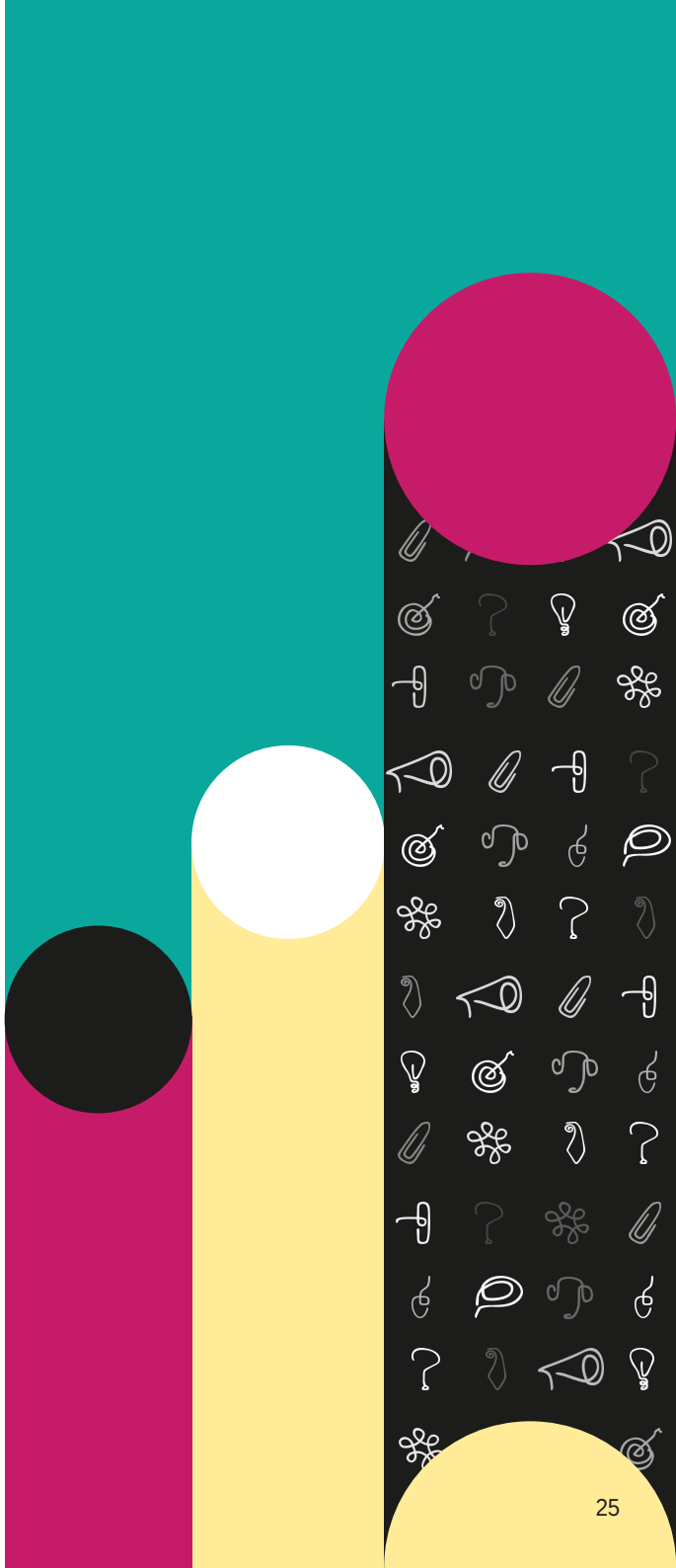
Na podstawie danych statystycznych raportujących historyczne zastosowanie tych narzędzi:
– w głosowaniu nad Budżetem Obywatelskim w 2021 r. frekwencja wyniosła 6%;
– w wyborach do Rad Okręgów w 2021 r. frekwencja wyniosła 1,7%;
– w przeprowadzonych w kwietniu 2021 r. konsultacjach społecznych, do wstępnej wersji dokumentu „Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Miasta Torunia 2021–2027" udział wzięło trzech mieszkańców; nikt nie wziął udziału w konsultacjach internetowych;
– w całym 2020 roku w konsultacjach społecznych nad dokumentami programowymi, strategicznymi i projektów aktów prawnych w Gminie Miasto Toruń udział wzięło ok. 620 osób.

Ponad to z własnego doświadczenia uczestnictwa w tych procesach możemy stwierdzić:
– niski poziom komunikacji i informacji ze strony Gminy o prowadzeniu procesów konsultacyjnych; mieszkanki i mieszkańcy oraz organizacje społeczne dowiadują się o procesach konsultacji z mniej oficjalnych kanałów lub już po fakcie ich przeprowadzenia;
– brak realnego wpływu Rad Okręgów w procesach decyzyjnych Rady Miasta skutkuje niskim zainteresowaniem tym narzędziem;
– niski poziom zainteresowania czy zniechęcenia do udziału w głosowaniu nad Budżetem Obywatelskim wynika z:
    – jakości realizacji pomysłów mieszkańców i mieszkanek przez miasto (nieudane projekty, brak konsultacji w trakcie realizacji projektu, odbieganie zrealizowanych projektów od zgłaszanego pomysłu);
    – duży udział projektów podnoszących infrastrukturę „zieloną" lub sportową, kierowanych do osób aktywnych, a niski udział projektów realnie zmieniających sytuację bytową mieszkańców i mieszkanek czy organizacji społecznych;
    – niski poziom promocji, konsultacji i koordynacji działań informacyjnych o BO wśród organizacji społecznych w Toruniu;
– znikoma ilość kampanii społecznych obecnych w lokalnej prasie i przestrzeni publicznej jako narzędzia włączającego obywateli i obywatelki w procesy partycypacyjne i podnoszące aktywność i świadomość obywatelską.



Na podstawie powyższych podczas warsztatu wypracowano następujące wnioski:
– środowisko organizacji społecznych ma możliwości do większego angażowania mieszkańców i mieszkanek miasta w procesach partycypacji, ale brakuje im infrastruktury: miejsc spotkań i środków finansowych na promocję i komunikację – propozycja złożenia projektu do BO na przeznaczenie środków w budżecie miasta w ramach BO na rozwój instytucjonalny organizacji pozarządowych w Toruniu;
– należy zwiększyć współpracę miedzy NGO, środowiskiem aktywistycznym i społecznym poprzez utworzenie miejsca/centrum integracji społecznej, szczególnie w obszarach rewitalizowanych;
– należy koordynować i tworzyć kampanie społeczne w mieście, uświadamiające i zachęcające do uczestnictwa w procesach demokratycznych w Gminie, jako narzędzia do wpływania mieszkańców i mieszkanek na stanowienie polityki miejskiej;
– środowisko organizacji pozarządowych w Gminie ma możliwości tworzenia kampanii społecznych w ramach projektów społecznych oraz własnych działań komunikacyjnych. Jako skuteczne i nisko kosztowe narzędzie do prowadzenia tych kampanii na warsztacie zarekomendowano stosowanie mediów społecznościowych do działań kampanijnych.

Na tym etapie warsztatu pojawiły się propozycje na przeprowadzenie kampanii społecznej w ramach projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym". Na kolejnym warsztacie osoby w nim uczestniczące przygotują treści i materiał wizualny do kampanii na maj, finałem której będzie debata społeczna w Gminie o tematyce najmu społecznego.



„O”

Prowadzący warsztat przedstawił dane z Gminy dotyczące problemów mieszkaniowych mieszkańców i mieszkanek miasta oraz kontekst interwencyjny prowadzonego projektu:

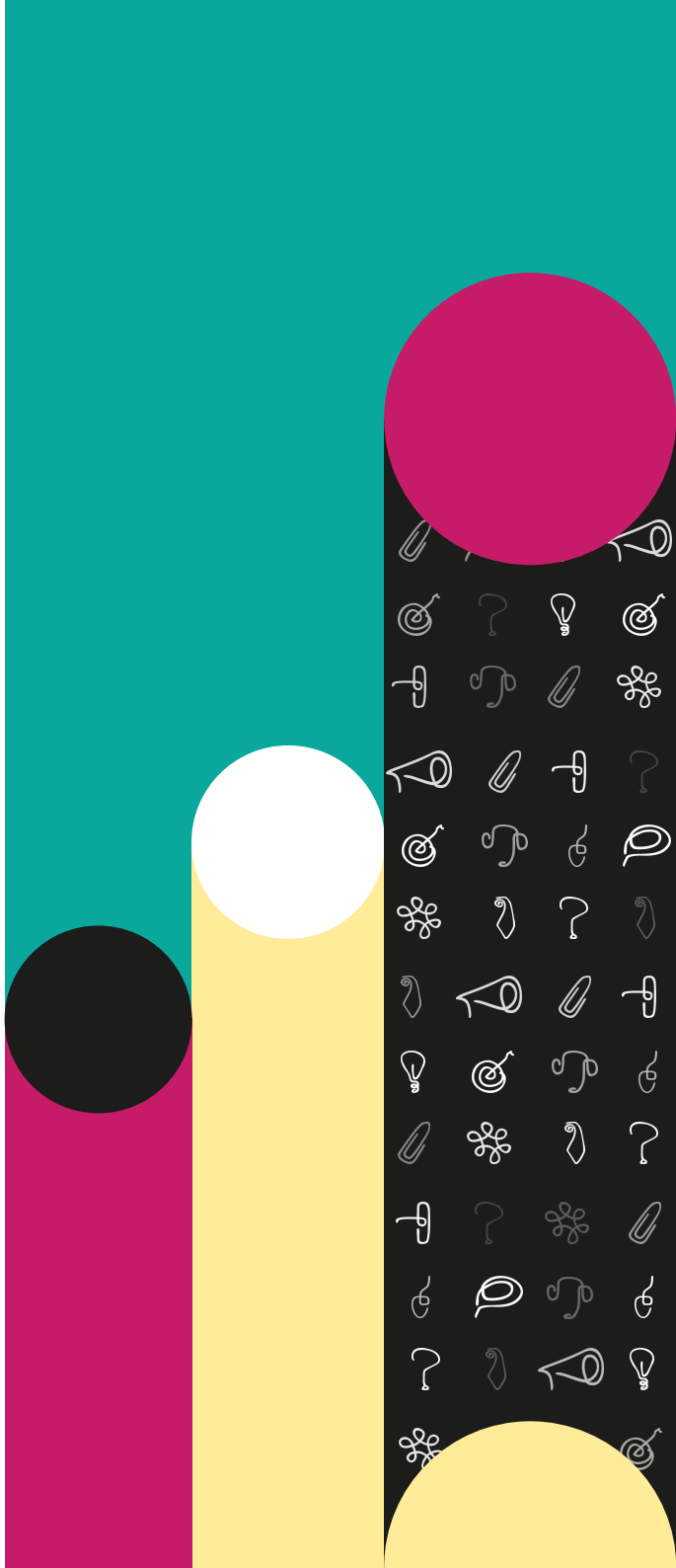
1. Według danych Wydziału Gospodarki Nieruchomościami na dzień 31.12.2021 r. liczba osób w Gminie:
   - oczekujących na mieszkanie socjalne i komunalne w ramach list mieszkaniowych uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali z zasobu GMT to 55 rodzin – najem socjalny i 113 rodzin – lokale mieszkalne w ramach wyroków eksmisyjnych zarejestrowanych w GMT (zasób prywatny oraz zasób Gminny);
   - na wskazanie oferty najmu socjalnego oczekuje 1 084 rodzin;
   - średni czas oczekiwania na wskazanie lokalu mieszkalnego wynosi od 3 do 5 lat. W przypadku ofert najmu socjalnego okres ten jest dłuższy z uwagi na znacznie mniejszą liczbę lokali socjalnych w zasobie Gminy, a należy pamiętać o tym, że w rejestrze wyroków prowadzonych przez WGN zarejestrowanych było 1 333 wyroków eksmisyjnych;

2. Raport Najwyższej Izby Kontroli z dnia 7 maja 2020 r. zwraca uwagę na problem rosnącej liczby gospodarstw domowych oczekujących na mieszkanie od gminy w całym kraju. Tym samym ten problem nie jest unikalny tylko dla Torunia.

3. Ustawą z dnia 2 marca 2020 r. wstrzymano wykonywanie tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego w związku z pandemią COVID-19.

4. Listem do Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 lipca 2021 r. Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich podniosło problemy z tym związane: „dalsze bezterminowe wstrzymanie eksmisji uniemożliwia właścicielom mieszkań korzystanie z mieszkania lub czerpanie z niego korzyści (w przypadku wynajmu). Ponadto powoduje dodatkowe straty w sytuacji, gdy lokal zajmują osoby zadłużone, które nie płacą np. za media;.

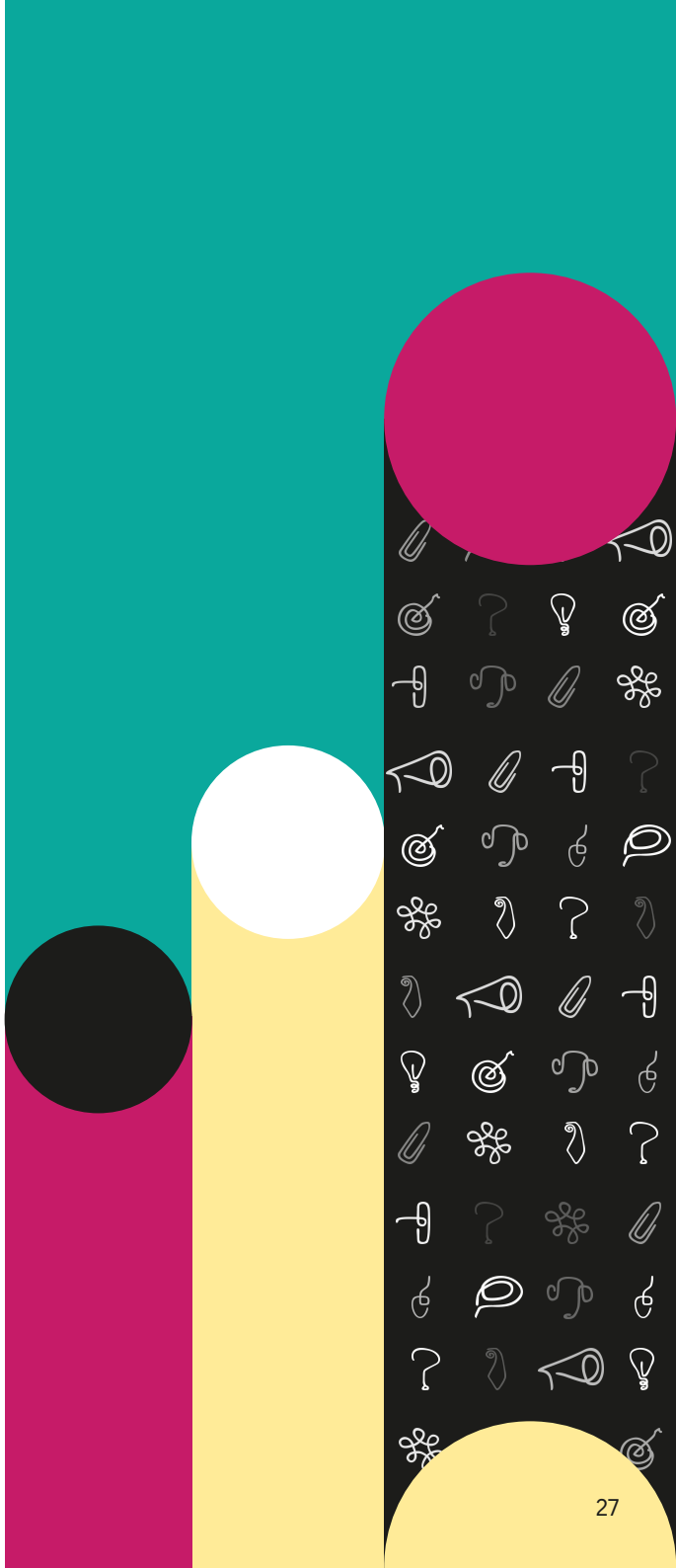
5. Nowelizacją z 8 kwietnia 2022 r. ustawy o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz.U. poz. 830) uchylono zapis wstrzymujący wykonywanie wyroków eksmisji; „Do realizacji przez komornika pozostaje 20 wyroków eksmisji. Zostaną one przeanalizowane pod kątem ich pilności. W pierwszej kolejności realizowane będą eksmisje z lokali w budynkach przeznaczonych pod inwestycje” – wylicza Dorota Benz-Kostrzewska z Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu w rozmowie dla Dziennika Gazeta Prawna z 1 maja 2022 r.



Samorządy liczą straty, bo z uwagi na dwuletni zakaz eksmisji zostały obarczone dodatkowymi kosztami. „W tym czasie odstąpiliśmy od 15 wskazań lokali przeznaczonych na najem socjalny i pomieszczenia tymczasowe z uwagi na niemożność ich realizacji. Ponosimy jednak koszty bieżącego utrzymania zarezerwowanych pustostanów. Często rodziny, które mają być wyeksmitowane, nie dokonują opłat. Zadłużenie, zwłaszcza w przypadku lokali pełno standardowych, rośnie bardzo szybko. Wprowadzony zakaz eksmisji pogłębił dewastację mieszkań oraz otoczenia, np. części wspólnych nieruchomości. Brak możliwości eksmisji uniemożliwił podjęcie inwestycji gminnych" – Dorota Benz-Kostrzewska.

Kolejno prowadzący przedstawił „Raport o sytuacji na rynku mieszkań w I kwartale 2022 roku", wydany przez POLITYKA Insight oraz portal Otodom (pod redakcją Marcina Bąba, kwiecień 2022 r.).
Według danych z raportu:
– w I kwartale 2022 r. w porównaniu rocznym do tego samego kwartału z 2021 r. średnia cena najmu za 1m^2 w podziale na powierzchnię użytkową mieszkania wzrosła o 12,1%.
– polscy najemcy to statystycznie: bezdzietna para w wieku do 30 lat z wykształceniem zawodowym i rozporządzalnym dochodem na poziomie 3 000 do 4 000 zł, związani zwykłą umową najmu na czas określony;
– 43% samodzielnych rodziców z dzieckiem/dziećmi wynajmuje mieszkanie bez umowy;
– 67% rodzin z dziećmi, które nie mieszkają już z rodzicami, wynajmuje mieszkanie na umowę najmu okazjonalnego;
– dla 76% decydujących się na najem najważniejsza jest cena czynszu;
– dla 38% decydujących się na najem najważniejsze jest zaufanie do osoby wynajmującej mieszkanie;
– dla 36% decydujących się na najem najważniejsza jest długość umowy najmu.

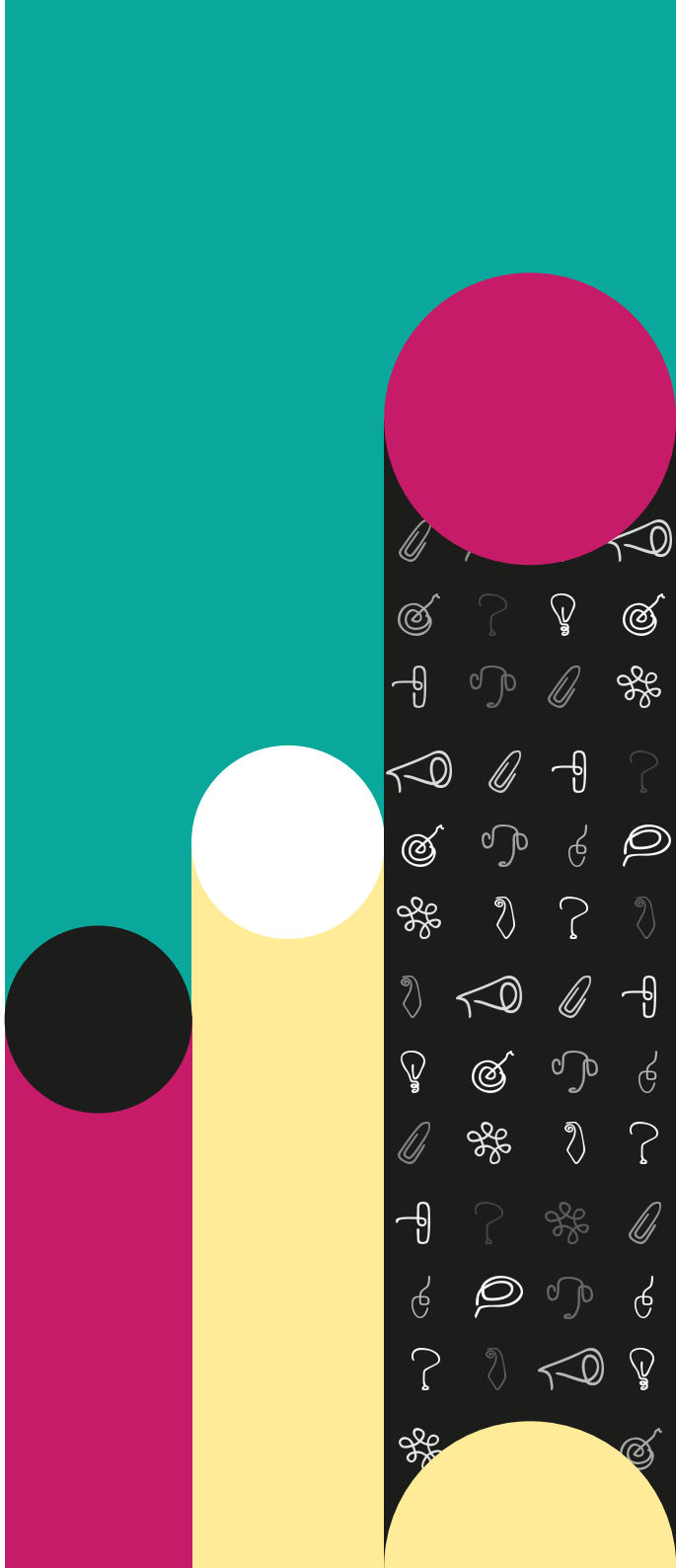
Z raportu Unii Metropolii Polskich 1 kwietnia 2022 w Polsce znajdowało się 3,2 miliona osób z Ukrainy, z czego 1,5 miliona pojawiło się po eskalacji działań wojennych po 24 lutego. Według różnych szacunków w Polsce jeszcze przed 24 lutego brakowało ponad 2 mln mieszkań do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polek i Polaków. Dodatkowa potrzeba zabezpieczenia lokali mieszkalnych dla osób uchodźczych pogłębia sytuację kryzysową na rynku mieszkaniowym.



„najmie społecznym”

Prowadzący warsztat przedstawił model Społecznej Agencji Najmu, a następnie omówił z uczestnikami i uczestniczkami warsztatu możliwość powołania SANu w Gminie Miasto Toruń jako narzędzia do rozwiązywania problemów mieszkaniowych i bytowych mieszkańców i mieszkanek Gminy. Specjaliści prowadzący dyżury konsultacyjne w sprawach mieszkaniowych i zadłużenia (Małgorzata Janas i Artur Kaniecki) przedstawili wnioski płynące z danych zebranych podczas dyżurów. Wolontariusz współpracujący przy projekcie (Kacper Śliwiński) przedstawił badanie ankietowe przygotowane do realizacji projektu. Zebrane dane zestawił z tymi z raportu POLITYKA Insight i Otodom. Opis i wnioski z badania ankietowego można zobaczyć w tym raporcie w podrozdziale „Badanie Społeczne”.

1. W grudniu 2021 roku miasto Toruń przeprowadziło konsultacje społeczne nad propozycją powołania Społecznej Agencji Najmu (SAN). Jest to nowe rozwiązanie w polskim systemie prawnym, które w swoim założeniu pośredniczy między właścicielami_kami lokali na wynajem oraz mieszkańcami_nkami o średnich lub niższych dochodach, zainteresowanymi najmem.
2. Model SAN zaspokoi potrzeby mieszkaniowe osób, których zarobki nie pozwalają na wynajem mieszkania na rynku komercyjnym.
3. Dzięki funkcjonowaniu SAN gmina będzie mogła zwiększyć ofertę mieszkaniową na swoim terenie, nie ponosząc przy tym wydatków na budowę nowych mieszkań. To dlatego, że nawiązanie przez samorząd współpracy z SAN umożliwi wykorzystanie istniejących już lokali, pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu, pustostanów, kuratel sądowych. Lokale te, na podstawie umowy o współpracy zawartej między gminą a SAN, będą wynajmowane osobom wskazanym przez gminę (spełniającym kryteria określone w uchwale rady gminy).
4. SAN może być więc alternatywą dla budownictwa komunalnego i przyczynić się do zmniejszenia kolejki osób oczekujących na najem mieszkania gminnego. Społeczna Agencja Najmu może również być właścicielem mieszkań, które będzie wynajmować osobom oczekującym na pomoc mieszkaniową. Jednak tym, co wyróżnia agencję, jest misja społeczna – pośrednictwo w wynajmowaniu mieszkań i wsparcie najemców w trudnej sytuacji życiowej.
5. Osoby uczestniczące w warsztacie omówiły przykłady zastosowania modelu SAN w Toruniu. Przewodnicząca Rady Fundatorów Fundacji Studio M6 i Prezes Zarządu Fundacji przedstawili założenia partnerstwa społeczno-prywatnego, w jakim znajduje się organizacja (szczegóły str. 29).
6. Kolejno omówiono korzyści modelu SAN dla poszczególnych interesariuszy: mieszkańców i mieszkanek, gminy, właścicieli i właścicielek mieszkań oraz NGOsów.



KAMPANIA INFORMACYJNA

Prezentacja ustawowego modelu SAN w wersji prowadzonej przez NGO na przykładzie działania Fundacji Studio M6 dzięki darowiźnie od Fundacji Castorama.

Z końcem lutego 2022 r. w związku z prowadzonym projektem „Porozmawiajmy o najmie społecznym" złożyliśmy wniosek w programie Fundacji Castorama na środki finansowe do przeprowadzenia remontu mieszkania, które przeznaczone ma być na potrzeby osoby zagrożonej wykluczeniem społecznym, z nakazem opuszczenia dotychczasowego miejsca zamieszkania na robotniczych ogródkach działkowych. Osoba ta jest związana z Fundacją Studio M6 od 2021 r. poprzez projekt aktywizacji zawodowej „Społeczna Kuchnia Warsztatowa – szansą na aktywizację społeczno-zawodową" prowadzony przez Fundację od 2020 roku. Fundacja Castorama już w kwietniu zapewniła darowiznę w kwocie 34 649 zł na remont i dostosowanie lokalu pod najem społeczny, w kamienicy czynszowej. Mieszkanie, które wcześniej stało puste i było w zdegradowanym stanie, zostało przywrócone do użytku w modelu Społecznej Agencji Najmu i przeznaczone na bezpieczny i długoterminowy najem.

Dzięki otrzymanym środkom beneficjentka działania ma zapewnioną obniżoną stawkę czynszu za wynajmowanie lokalu do czasu amortyzacji nakładów, których sama nie byłaby w stanie ponieść. Warto dodać, że również właściciel kamienicy nie posiadał wystarczających środków na dostosowanie lokalu do dalszego najmu. Dzięki współpracy właściciela nieruchomości, zarządcy nieruchomości, Fundacji Studio M6 i Fundacji Castorama możliwe było przywrócenie mieszkania do stanu używalności i przygotowanie go pod najem dla naszej podopiecznej, samotnej matki z trójką dzieci.

Zależało nam na pokazaniu, jak współpraca kilku podmiotów może mieć realny wpływ na zmianę społeczną. Fundacja Studio M6 znajduje się w międzynarodowym programie Google.org Impact Challenge, w którym rozwija swoją innowację jaką jest Społeczna Agencja Pośrednictwa. Celem agencji jest łączenie potencjału lokalnych społeczności z instytucjami i podmiotami publicznymi oraz sektorem organizacji pozarządowych w tworzeniu ekosystemu pośrednictwa pracy i najmu mieszkań z gwarancją społeczną. Poprzez wsparcie finansowe Fundacji Castorama możemy dalej budować system pośrednictwa i zwiększać wpływ społeczny w lokalnej społeczności. Ponadto, dzięki zbudowaniu relacji i zaufania z podopieczną fundacji, możliwe było poznanie jej innych codziennych wyzwań, co z kolei pozwoliło na objęcie jej i jej rodziny całościowym wsparciem terapeutycznym oraz prawnym. Jesteśmy dumni, mogąc być częścią tego procesu. Jest to dla naszego zespołu osobista droga, która stanowi motywację do dalszych działań. Dzięki wsparciu finansowemu udało się zabezpieczyć podstawową potrzebę jaką jest mieszkanie. Beneficjentka może teraz skupić się na własnym zdrowiu, rozwoju zawodowym i opiece nad dziećmi. Dzieci beneficjentki wcześniej spotykały się z ostracyzmem wśród rówieśników z uwagi na miejsce zamieszkania. Dzięki przeprowadzce na nową lokalizację osoba ta ma również bliżej do pracy, miejsc usługowych, instytucji publicznych, etc. Zmiana ma więc wymiar bardzo praktyczny.

WARSZTAT II (30.04.2022)

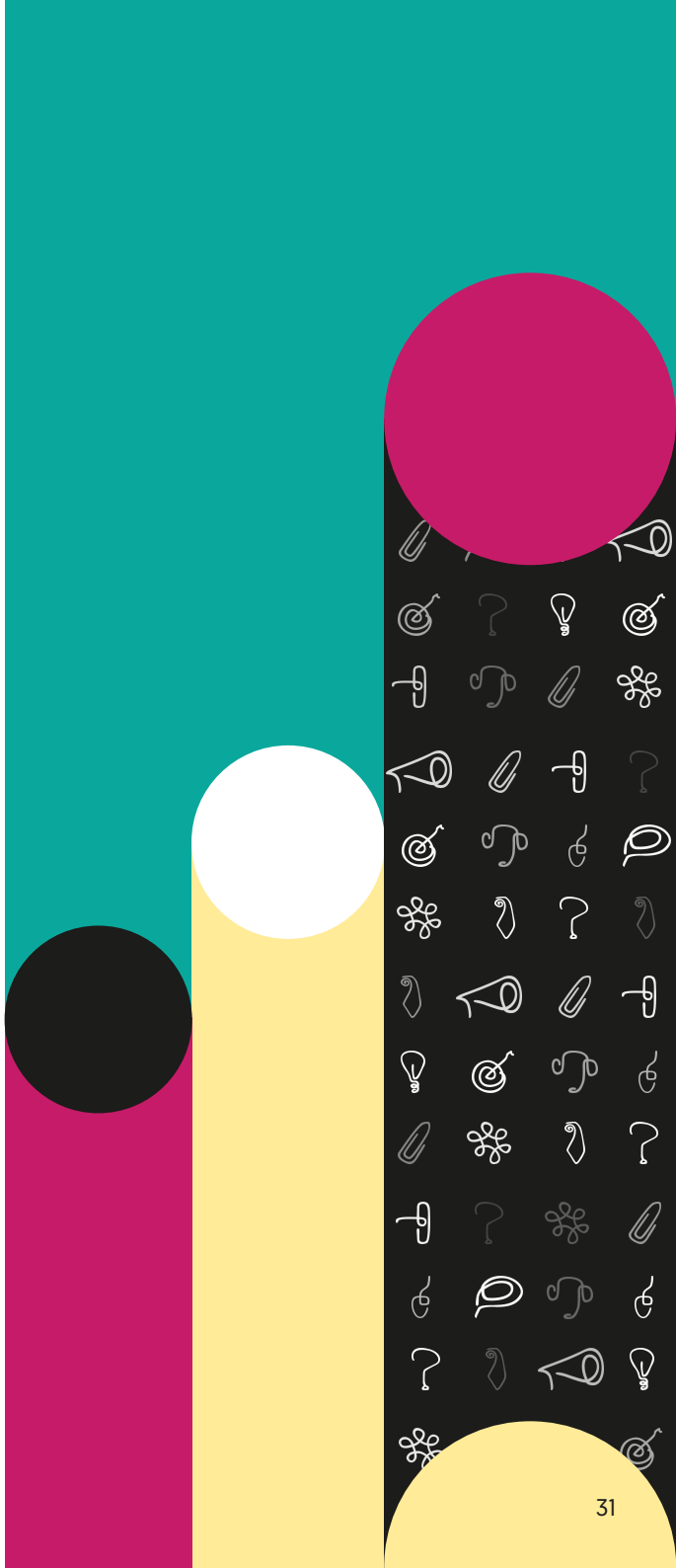
Drugi warsztat odbył się tydzień później w porozumieniu z uczestnikami pierwszej edycji. Charakter tego spotkania był bardziej praktyczny – wypracowana forma przeprowadzenia kampanii informacyjnej na poprzednim spotkaniu wymagała przypomnienia i ponownego przedstawienia nowym uczestnikom, a następnie przystąpiono do pracy nad treścią kampanii społecznej.

Spotkanie zostało podzielone na trzy mniejsze części:

1. Wprowadzenie teoretyczne i dyskusja – w pierwszej części rozmawiano o zasadności społecznego najmu w Gminie Miasto Toruń. Zastanawiano się nad potrzebami czterech sektorów potencjalnie zainteresowanych taką alternatywą wynajmu mieszkania. Te sektory to:
   a) Najemcy
   b) Właściciele mieszkań
   c) Gmina Miasta Toruń
   d) Lokalne organizacje pozarządowe

Każda z tych grup ma inne potrzeby związane ze sferą mieszkaniową, zwraca uwagę na inne potencjalne korzyści i obawia się innych, potencjalnych zagrożeń. Na potrzeby kampanii informacyjnej ważne było, żeby uświadomić każdej z nich, że wprowadzenie w naszej gminie możliwości społecznego najmu odpowie na te specyficzne potrzeby.

2. Generowanie pomysłów – forma kampanii informacyjnej wymyślona na poprzednim spotkaniu nie uległa zmianie – Pomysł z umieszczeniem krótkich spotów promocyjnych w mediach społecznościowych miał najlepsze podstawy teoretyczne i wysoki potencjał docierania do szerokiego grona potencjalnych najemców i właścicieli mieszkań. Jednocześnie nagranie osoby mówiącej bezpośrednio do odbiorcy lepiej angażuje uwagę i budzi zainteresowanie.



Pomysły, które generowaliśmy miały podobny schemat:

PRZYNALEŻNOŚĆ DO JEDNEGO Z CZTERECH SEKTORÓW – POTRZEBA MIESZKANIOWA – ROZWIĄZANIE MOŻLIWE DZIĘKI NAJMOWI SPOŁECZNEMU – ODNOŚNIK DO STRONY Z WIĘKSZĄ ILOŚCIĄ INFORMACJI.

Przykładowe pomysły na spoty informacyjne:

Na imię mam Kacper. Podoba mi się Toruń, chciałbym tu zostać po studiach, ale wynajęcie tu mieszkania na rynku prywatnym pochłania większość mojego budżetu. A przecież chciałbym się rozwijać.
POROZMAWIAJMY O NAJMIE SPOŁECZNYM.

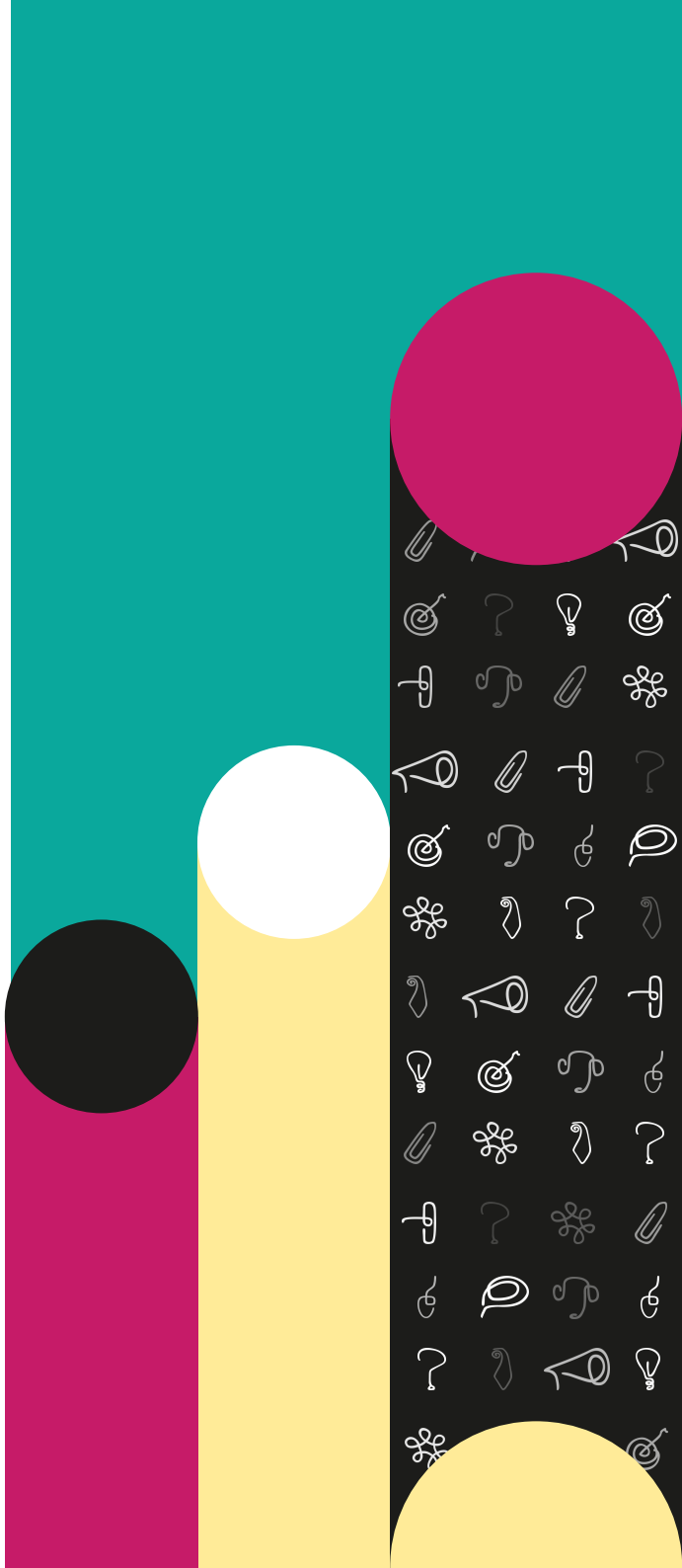
Mam mieszkanie w Toruniu, które chętnie bym wynajął, ale nie mieszkam w pobliżu i na pewno nie będę miał czasu tutaj jeździć dokonywać napraw i rozwiązywać kwestie administracyjne.
POROZMAWIAJMY O NAJMIE SPOŁECZNYM.

Codziennie obserwuję z balkonu jak zabytkowa kamienica naprzeciwko niszczeje i zieje pustką. A przecież tyle osób szuka mieszkań...
POROZMAWIAJMY O NAJMIE SPOŁECZNYM.

Remontowaliśmy ostatnio poddasze naszej kamienicy dla mamy z dzieckiem z Ukrainy. Ciekawe, czy robi się to na szerszą skalę?
POROZMAWIAJMY O NAJMIE SPOŁECZNYM.

Nie wiem czy chcę tu spędzić przyszłość, kupno mieszkania by mnie ograniczyło. Dobrze by było znaleźć coś na wynajem na dłużej.
POROZMAWIAJMY O NAJMIE SPOŁECZNYM.

3. Indywidualne sesje nagraniowe – po burzy mózgów, osoby chętne wzięły udział w nagrywaniu krótkich filmów promocyjnych. Ostatecznie ta część kampanii informacyjnej zamknęła się w siedmiu 15–40 sekundowych spotach informacyjnych.



PODSUMOWANIE WARSZTATÓW

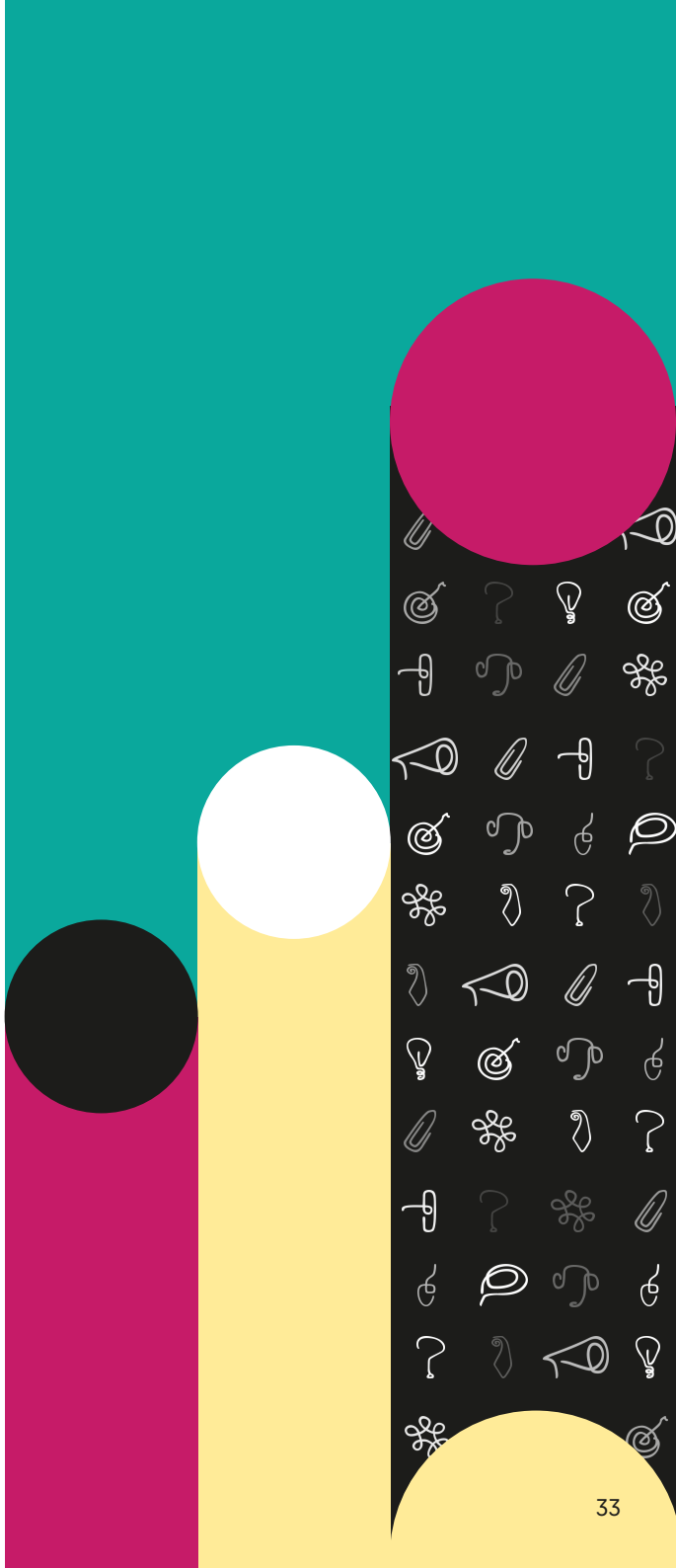
Partycypacja społeczna z definicji to zespół działań i metod uczestnictwa obywateli i obywatelek w określaniu i rozwiązywaniu własnych problemów. Podstawą partycypacji jest uznanie legalności wybranej demokratycznie władzy i partnerstwo władz z grupami i organizacjami mieszkańców.

Narzędzia partycypacji społecznej dostępne na poziomie lokalnych społeczności: konsultacje społeczne, debaty społeczne, budżety obywatelskie, wybory do Rad Okręgów służą zwiększaniu aktywności obywatelskiej mieszkańców i mieszkanek gmin. Są to również narzędzia zachęcające do aktywnego uczestnictwa w kształtowaniu polityki społecznej miasta, czyli w strategicznych działaniach wypełniających potrzeby mieszkańców i mieszkanek. Siła partnerstwa władz z grupami i organizacjami mieszkańców i mieszkanek zależy od stopnia zaangażowania jednych i drugich oraz od ich woli do tej współpracy. Każda ze stron debaty ma zatem realny wpływ na jej jakość, skuteczność i wpływ społeczny.

Partycypacja społeczna jest również jednym ze sposobów na rozwiązywanie konfliktów społecznych i odpowiedzi na nagłe i nieprzewidywane problemy pojawiające się w społecznościach lokalnych.

Na przykładzie projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym" zaangażowanie mieszkańców i mieszkanek miasta w sposoby rozwiązywania problemów mieszkaniowych (narastających w czasie i/lub pojawiających się nagle – pandemia; konflikt zbrojny; kryzys humanitarny) jest kluczowym elementem w procesie zmiany myślenia o polityce społecznej na poziomie lokalnym.

Kolejny etap projektu – kampania społeczna – posłuży zatem do wzbudzenia większego zainteresowania problemem mieszkaniowym w gminie szerszego grona odbiorców i odbiorczyń. Celem kampanii jest zwrócenie uwagi na sytuację kryzysową, pokazanie możliwego do zastosowania rozwiązania, włączenie interesariuszy i interesariuszek do debaty społecznej (kolejny etap w projekcie) oraz wywarcie wpływu społecznego na decydentów i decydentki.



PRZEBIEG I WYNIKI KAMPANII INFORMACYJNEJ

Siedem spotów informacyjnych, nagranych podczas warsztatów, składających się na na kampanię społeczną przeprowadzoną w celu zwiększania świadomości mieszkańców i mieszkanek Gminy Miasta Toruń na temat najmu społecznego, zamieściliśmy i promowaliśmy w mediach społecznościowych przez 7 dni. W tym czasie osiągnęliśmy łączny zasięg postów w wysokości 32621 wyświetleń. Średnio każdy spot informacyjny widziało 4660 użytkowników. Wyświetlenia postów sponsorowanych przekładały się na kliknięcia w link strony Społecznej Agencji Pośrednictwa ze szczegółowymi informacjami wyjaśniającymi mechanizm działania społecznego najmu oraz potencjalne korzyści i rozwiązania problemów społecznych, które ze sobą niesie.

Siedmiodniowa kampania społeczna na Facebooku zaowocowała łącznie 543 kliknięciami w link prowadzący do informacji o idei społecznego najmu, a najwięcej ruchu na stronie wygenerował post, w którym występowała lokalna liderka społeczna – radna Okręgu Bydgoskie Przedmieście Anna Lamers. Może to oznaczać, że we wdrażaniu nowych systemowych rozwiązań rola społeczników/społeczniczek i lokalnych liderów/liderek jest większa. Warto angażować takie osoby do podejmowania nowych inicjatyw społecznych. Dodatkowo w maju zakupiony został artykuł sponsorowany w Tygodniku Toruńskim, dodatku do Gazety Wyborczej. W artykule „Od nowego lokum, do nowego życia. Porozmawiajmy o najmie społecznym.” Artur Kaniecki i Małgorzata Janas przedstawiają korzyści najmu społecznego dla szerokiego grona interesariuszy w gminach oraz na przykładzie Torunia wyjaśniają sytuację mieszkaniową osób z luki czynszowej i tych oczekujących na lokal socjalny lub komunalny. W lokalnym radio zostały również wykupione 24 spoty informacyjne, każdy 40 sekund o treści:

„Z tej strony Fundacja Studio M6. Chcemy z Wami porozmawiać o sytuacji mieszkaniowej w Toruniu. Martwią Cię rosnące ceny najmu oraz mała liczba wolnych mieszkań? Czekasz już któryś rok na lokal z Gminy?A może właśnie kończy Ci się umowa i nie masz gwarancji jej przedłużenia? Takich osób jest więcej. Porozmawiajmy o najmie społecznym i Społecznych Agencjach Najmu.
Po więcej informacji zapraszamy do naszego biura na ulicę Adama Mickiewicza 112 lub na naszą stronę www.studiom6.pl, zakładka „porozmawiajmy o najmie społecznym”.

Projekt finansowany przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię z Funduszy EOG
i Funduszy Norweskich w ramach Programu Aktywni Obywatele – Fundusz Regionalny.

Gazeta Wyborcza
Piątek, 3 czerwca 2022

Reklama 3

Iceland Liechtenstein Norway **Active citizens** fund

Od nowego lokum, do nowego życia. Porozmawiajmy o najmie społecznym.

Społeczne Agencje Najmu to nie tylko sposób na niedrogie mieszkanie i alternatywa dla kredytu hipotecznego czy najmu komercyjnego. To misja kompleksowego wsparcia dla wszystkich, którzy znaleźli się w kryzysie, a chcą „stanąć na własnych nogach”.

Rozmowa z **Arturem Kanieckim,** Prezesem Zarządu toruńskiej Fundacji Studio M6* oraz **Małgorzatą Janas,** Przewodniczącą Rady Fundacji – twórcami projektu „Porozmawiajmy o najmie społecznym”

Jak działa Społeczna Agencja Najmu?
Artur Kaniecki: To zupełnie nowe rozwiązanie, które integruje działania instytucji publicznych oraz sektora NGO i pośredniczy między właścicielami lokali na wynajem a mieszkańcami o średnich lub niższych dochodach, którzy nie mogą skorzystać z ofert mieszkaniowych na rynku komercyjnym.

Jak to działa w praktyce?
AK: Agencja ma oferować prywatnym właścicielom pakiet gwarancji jak: długotrwały najem, regularne i terminowe opłacanie czynszu, monitorowanie mieszkania w okresie najmu, a nawet pomoc w modernizacji lokalu. Dzięki temu właściciele mają być skłonni do znacznej obniżki czynszu.
Małgorzata Janas: Z kolei dla wynajmujących to bezpieczna i ekonomiczna alternatywa dla kredytu hipotecznego czy kosztownego najmu komercyjnego. Zależy nam też na wsparciu lokatorów w kluczowych obszarach życia np. w znalezieniu pracy, dzięki której uczestnik programu będzie w stanie samodzielnie opłacać koszty najmu.

A jakie są korzyści dla gminy?
AK: Przede wszystkim zwiększa ona swoją ofertę mieszkaniową bez ponoszenia dodatkowych wydatków na budowę nowych mieszkań. Współpraca z agencją pozwala bowiem nie tylko korzystnie wykorzystać lokale z rynku komercyjnego, ale też pozyskane z pustostanów czy przykładowo z sądowych kurateli.

Proponowany przez Państwa model zdaje się być idealną sytuacją typu win – win.
AK: Poza naszymi osobistymi doświadczeniami wielu lat pracy w fundacji, ważnym fundamentem tego co robimy są raporty i badania z działalności podobnych agencji; które z sukcesami funkcjonują od kilku dekad w Belgii, Francji czy w Wielkiej Brytanii, gdzie zarządzają w imieniu właścicieli tysiącami lokali. W Belgii, dzięki systemowi zachęt fiskalnych i dopłat z budżetu regionów, obsługują one nawet do 30% rynku najmu.
MJ: Z zawodu jestem zarządcą nieruchomości. Prowadzę spółkę, w której od wielu lat zajmuję się kwestią pomocy w najmie i znajdowaniu mieszkań. Znam doskonale problemy z jakimi borykają się najemcy i właściciele nieruchomości. Działałam w różnych inicjatywach m.in. w Radzie Społecznej przy Prezydencie Torunia i podczas działań dla Zespołu Staromiejskiego Torunia poruszaliśmy wielokrotnie wątki najmu społecznego.

W Polsce jako pierwsza na formułę Społecznych Agencji Najmu postawiła Warszawa.
MJ: Stołeczny Ratusz nawiązał współpracę z fundacją Habitat for Humanity. Około 2017 roku pozyskała ona bardzo duży grant na naukowe podejście do najmu społecznego w Polsce. Stała się inicjatorem pierwszej agencji w Polsce i inicjatywy ustawodawczej w sejmie.

W Warszawie projekt już się przyjął. Tylko na start Ratusz przekazał agencji 12 lokali. Inicjatywa Studia M6 dopiero się rozwija, ale udało się już komuś pomóc wg takiego modelu?
MJ: Nie mamy jeszcze stworzonego zasobu mieszkaniowego, ale rozpoczęliśmy już pierwszą taką trójstronną współpracę. Pozyskując darowiznę z innej fundacji, udało nam się pomóc właścicielowi kamienicy w bardzo kosztownym remoncie lokalu, który dopiero co został opuszczony przez wieloletniego najemcę. Mieszkanie to udało się przygotować dla naszej podopiecznej – samotnej matki z trójką dzieci.

Jak bardzo najem społeczny jest potrzebny Toruniowi?
MJ: To najlepiej pokazują liczby Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Na gminne mieszkanie trzeba czekać od 3 do nawet 5 lat. W przypadku najmu socjalnego okres ten jest jeszcze dłuższy. Czekać trzeba od 7 do nawet 10 lat, a to z uwagi na znacznie mniejszą liczbę lokali socjalnych w zasobie gminy. Niestety często też zdarza się, że lokale trafiające do bazy, nie nadają się do użytku. Z kolei rodzin na liście oczekujących na mieszkanie socjalne jest blisko 1090.

Sytuację pogorszyła z pewnością pandemia. Wiele osób straciło pracę, a tym samym środki na utrzymanie i własne lokum.
AK: Z badań ankietowych przeprowadzonych dla „Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych dla Miasta Torunia 2021-2027” wynika, że ponad 40% mieszkańców Torunia uważa, że sytuacja bytowa mieszkańców pogorszyła się właśnie w związku z pandemią COVID-19.
MJ: W fatalnej sytuacji znaleźli się nie tylko najemcy, ale też właściciele wynajmowanych mieszkań.

Dlaczego?
MJ: Zaraz na początku pandemii zamrożone zostały wyroki eksmisyjne. Paradoks polega na tym, że głównymi „beneficjentami” antycovidowej ustawy nie stały się wcale osoby, których sytuacja majątkowa uległa pogorszeniu wskutek pandemii, bo decyzja rządu objęła głównie sprawy, gdy obowiązek opuszczenia mieszkania orzeczono jeszcze przed wybuchem pandemii. Wiele osób nie wykorzystało też należycie zyskanego w ten sposób czasu na działania mające na celu poprawę swojej sytuacji. Przeciwnie – wielu z problematycznych lokatorów popadło w jeszcze większy marazm, licząc, że w obliczu pandemii będą mogli bez konsekwencji dalej nie płacić należności.
AK: W sprawie interpelował nawet Rzecznik Praw Obywatelskich, do którego trafiły liczne skargi od właścicieli mieszkań, którzy podkreślali, że przedmiotowy zakaz narazył ich na straty finansowe, uniemożliwiając korzystanie z mieszkań i w przypadku najmu lokalu – czerpania z nich korzyści. Od 8 kwietnia zakazy eksmisji zostały „odmrożone”. To oznacza, że za chwilę wszczęte zostaną tysiące postępowań egzekucyjnych. To problem, z którym za chwilę będziemy zmuszeni się zmierzyć. W miarę płynny przed pandemią proces, uderzy teraz spotęgowaną falą skumulowanych przez dwa lata spraw. Z końcem 2021 roku w Toruniu zarejestrowanych było aż 1 333 wyroków eksmisyjnych.

Na obecną sytuację cieniem kładzie się również kryzys uchodźczy wywołany wojną w Ukrainie .
AK: Pokazał on jak najem z gwarancją społeczną jest potrzebny.
MJ: Niestety, właśnie dlatego, że brakuje społecznych agencji pośrednictwa, konsekwencje autentycznej chęci pomocy uciekającym z Ukrainy są bardzo często przykre dla osób, które wykazały się dobrą wolą. Wielu ludzi nawet nie chciało mówić o jakimkolwiek wynagrodzeniu za udzielone schronienie, ale nie powinni byli zapomnieć o szeregu podstawowych ustaleń związanych z udostępnieniem mieszkań jak np. spisania stanów liczników, sposobu rozliczenia za zużyte media, określenia zasad użytkowania i zdania mieszkania w przyszłości. Ludzie oddawali swoje domy z dobroci serca, teraz mają kłopoty. Społeczna Agencja Najmu w takiej sytuacji doskonale mogłaby pośredniczyć.

Rzeczywistość postpandemiczna i wojna w Ukrainie uświadomiły też, że w trudnej sytuacji życiowej może z dnia na dzień znaleźć się każdy z nas.
MJ: Dziś problemy lokalowe nie dotyczą tylko najbiedniejszych czy dotkniętych traumatycznymi życiowymi doświadczeniami. Dla większości z nas problemem są już stopy procentowe rosnące ze względu na utrzymującą się wysoką inflację, co drastycznie odbija się na ratach kredytów hipotecznych ze zmiennym oprocentowaniem.

Rząd jednak uruchamia co jakiś czas kolejne programy mieszkaniowe: Mieszkanie Plus czy debiutujące właśnie nowe kredyty hipoteczne – z rządową gwarancją wkładu własnego.
MJ: Problem w tym, że na 300 lokali dostępnych w Toruniu w programie Mieszkanie Plus wnioski złożyło ponad 2000 osób. I większość tych wniosków spełniała kryteria. Zakres przewidzianego wsparcia jest więc zdecydowanie niewystarczający. Natomiast kredyt bez wkładu własnego na start to na pewno interesująca opcja, ale żeby z takiego rozwiązania skorzystać nadal najpierw trzeba w ogóle zdolność kredytową mieć.
AK: Nie bez powodu specjaliści mówią też, że „od bezdomności dzielą nas tylko trzy niespłacone raty kredytu”.

Tymczasem szacuje się, że obecnie około 60% Polaków nie ma zdolności kredytowej, a najem mieszkania na rynku komercyjnym często pochłania ponad 50% dochodów.
MJ: I tak uświadamiamy sobie istnienie całej grupy najemców średniozamożnych. Osób, które nie są wystarczająco dobrze zarabiające, żeby dostać kredyt czy wynająć mieszkanie na wolnym rynku za powiedzmy 1500 zł miesięcznie odstępnego plus opłaty do wspólnoty i media, a jednocześnie są już zbyt zamożne, by kwalifikować się do kolejki na lokal komunalny czy socjalny.
Proszę sobie też wyobrazić osobę na urzędniczym etacie, która ma wynagrodzenie w okolicach 3000 zł i wcześniej spłacała kredyt w wysokości 700 zł. Dziś ta sama osoba ma do zapłaty samego kredytu już 1300 zł miesięcznie. Do tego czynsz, media, koszt dojazdu pracy i okazuje się, że zwiększona pensja nie wystarcza.
AK: W ten sposób powraca problem kilkupokoleniowych rodzin, które mieszkają w 7 osób w dwupokojowym mieszkaniu. Problem 30-latków nadal żyjących z rodzicami czy młodych małżeństw mieszkających z teściami. To problem, który jest powszechny, a w Polsce całkowicie niedostrzegany.

Zapotrzebowanie na niedrogie mieszkania będzie więc już tylko rosło. Jak najem społeczny może jeszcze usprawnić system?
AK: Ustawa przewiduje, że do takiego działania jak nasze gmina może przykładowo powołać spółkę, ale z punktu widzenia ekonomicznego powierzenie konkretnego działania zewnętrznej organizacji to najbardziej korzystne rozwiązanie.

Co ono daje?
AK: Przede wszystkim wykorzystujemy własne zasoby ludzkie czy infrastrukturę. Co więcej współpracując z niezależnym NGO-sem gmina nie zamyka sobie drogi do łączenia swoich działań z dotacjami, które może pozyskać organizacja pozarządowa.
MJ: NGO-sy nie są też w swoich działaniach tak bardzo ograniczane np. formułą przetargów czy zapytań ofertowych, które mają w całej machinie administracyjnej zapewnić transparentność, a niejednokrotnie jedynie wydłużają w czasie czy utrudniają całą procedurę. Ale co więcej, badania potwierdzają, że ludzie mają dużo większe zaufanie do pozarządowych organizacji niż do urzędu.

To zaufanie jest tak istotne?
AK: Kluczowe. Nie przesadzę, jeśli powiem, że większość ludzi, którzy odwiedzając nas w agencji przy Mickiewicza 112 w Toruniu, to osoby, które z trudem radzą sobie w świecie formalno-urzędniczym i przyszły do NGO-sa, bo nie rozumiały dokumentów, a urzędnicy nawet przy ogromnej dobrej woli nie mają czasu ani środków, by poświęcić im dodatkową uwagę.
MJ: Przykładowo ludzie zakwalifikowani do najmu socjalnego często nawet nie wiedzą co to oznacza. Są zaskoczeni, że pięcioosobowa rodzina dostaje dwudziestoparometrowe mieszkanie z łazienką na klatce schodowej i jest to lokal, który spełnia ustawowe wymogi.

Dlatego program realizujecie pod hasłem „Porozmawiajmy o najmie społecznym?”
MJ: Nasza agencja pełni ważną rolę edukacyjną. Ta sama osoba, która jeszcze chwilę wcześniej kompletnie nie rozumiała swojej sytuacji prawnej, wydzie od nas z gotowym pismem, precyzyjną informacją, gdzie ma pójść i co załatwić. Mówimy tu więc o zapotrzebowaniu na zupełnie inną jakość obsługi.
AK: Podczas naszych dyżurów odkryliśmy ogromną potrzebę organizowania mediacji między najemcami a właścicielami nieruchomości. Nie każdy konflikt musi skończyć się w sądzie. Pomagamy też w kwestiach zadłużenia, doradztwa zawodowego czy gospodarowania budżetem domowym. Dużo pomocy potrzeba w zakresie prawa pracy. Pomagamy też osobom z niepełnosprawnościami – które niedowidzą, niedosłyszą i mają problem, by skutecznie się w urzędzie skomunikować.

Pomagacie nie tylko w kwestiach mieszkaniowych.
AK: Z wieloletniego doświadczenia wiemy już, że na sytuację mieszkaniową składa się dużo czynników – sytuacja ekonomiczna, stan zdrowia, rodzina, motywacje, otoczenie. Przy braku wsparcia z zewnątrz wiele osób wpada w błędne koło zależności, z którego nie sposób się wydostać samemu. By dobrze zobrazować sposób w jaki pomagamy, posłuże się kolokwializmem: Nie można załatać tylko jednej dziury w sicie.
MJ: Dlatego współpracują z nami również terapeutka i psycholog społeczny.

Bywa, że ludzie przychodzą do Was, bo zwyczajnie potrzebują się wygadać?
AK: Często. Przychodzą też osoby, które miały bardzo dobrą pracę i pozycję, ale przykładowo choroba czy nagła utrata pracy w Covidzie powodują, że nie mogą odnaleźć się w nowej rzeczywistości. My chcemy, by odzyskał właśnie w siebie. By przez odpowiednie doradztwo zrozumieli swój potencjał i zyskali motywację do dalszego rozwoju. Dzięki dobremu psychologicznemu wsparciu to osiągalne. Taki rodzaj opieki potrzebny jest również nam, bo by skutecznie pomagać, sami musimy być zaopiekowani. Kaliber problemów z jakimi mierzymy się w swojej pracy jest naprawdę duży. Trudno nie odczuć tego ciężaru.
Takiego podejścia w najlepszym, pełnym empatycznych urzędników urzędzie się nie spotka. I trudno tego wymagać, bo nie taka jest rola jednostki budżetowej. Od tego właśnie są agencje takie jak nasza, które mogą pozyskać ludzi i środki na tak wieloaspektowe wsparcie. Dlatego u nas nic nie dzieje się w kolejce czy przy okienku. Na spokojnie i bez opresyjnych sytuacji, siadamy z ludźmi na kanapie, przy kawie i wsłuchujemy się w ich historie.

Toruńska Fundacja Studio M6 prowadzi projekty aktywizacji społeczno zawodowej dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, tworzy kampanie i działa społeczne. Powołała do życia m.in. Społeczną Agencję Pośrednictwa, która bazuje na modelu Społecznej Agencji Najmu. Rozwijany przez fundację projekt „Porozmawiajmy o najmie społecznym” finansowany jest przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię z Funduszy EOG i Funduszy Norweskich w ramach Programu Aktywni Obywatele – Fundusz Regionalny. Wartość dofinansowania wynosi 14 995,25 EUR.

1 TOL

34182068.n

V. DEBATA SPOŁECZNA

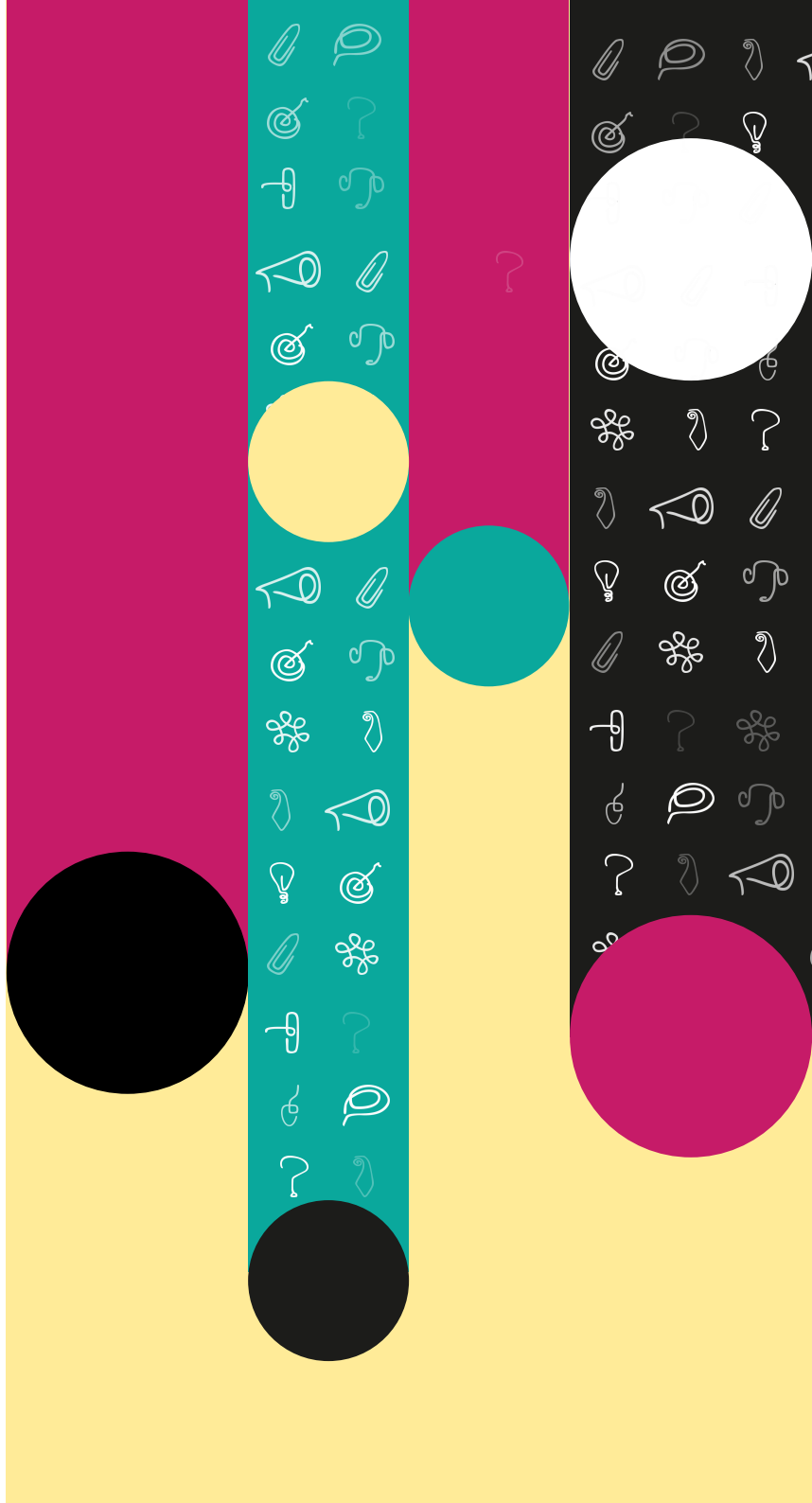
DEBATA SPOŁECZNA

Ostatnim wydarzeniem podnoszącym głos dyskusji o społecznym najmie w ramach działań projektowych fundacji była debata społeczna zorganizowana w Społecznej Agencji Pośrednictwa 7 czerwca. Przyjęła formę panelu eksperckiego z aktywną publicznością. Do udziału w debacie zaprosiliśmy również Habita for Humanity Polska, który reprezentowała Kierowniczka ds. Rzecznictwa, Katarzyna Przybylska.

W debacie wzięli udział eksperci/ekspertki:
– przedstawiciel Urzędu Miasta, pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Łukasz Łaszkiewicz;
– prawniczka, doktora nauk prawnych, wykładowczyni prawa mieszkaniowego na Uniwersytecie Mikołaja Kopernika, dr Aleksandra Sikorska-Lewandowska;
– właścicielka firmy zarządzającej nieruchomościami Janasowie Sp. z o. o., specjalistka ds. mieszkaniowych, która prowadziła konsultacje w ramach projektu, Małgorzata Janas;

Wśród zaproszonych gości debaty znaleźli się przedstawiciele_ki Urzędu Miasta, Fundacji EMIC, studentki UMK, lokalne_i liderki_rzy społeczności oraz zainteresowane tematem osoby – również te, które korzystały z pomocy SAP.

Podczas pierwszej części debaty moderator zadawał pytania i nadawał kierunek rozmowy ekspertom_kom w zakresie:
– zmian w najmie, które pojawiły się po pandemii i w trakcie eskalacji wojny w Ukrainie;
– korzyści instytucji Społecznej Agencji Najmu w Toruniu dla najemczyń_ców, gminy, właścicielek_li mieszkań i funkcjonowania organizacji pozarządowych;
– możliwości i korzyści prawnych z perspektywy struktur władz miejskich;
– przykładów najmu społecznego i nowoczesnego budownictwa komunalnego;
– dalszych konsekwencji społecznych takich rozwiązań.



DEBATA SPOŁECZNA

W drugiej części pokazano i skierowano dyskusję na wyniki i wnioski z przeprowadzonego w ramach projektu badania społecznego. Uczestnikom_czkom i słuchaczom_kom debaty przedstawiono potrzeby i motywacje w tematyce najmu mieszkańców i mieszkanek Bydgoskiego Przedmieścia. Następnie zastanawiano się, w jakim zakresie potencjalna Społeczna Agencja Najmu odpowie na te konkretne i osadzone w lokalnym kontekście potrzeby.

Następnie połączono się zdalnie z przedstawicielką Habitat for Humanity – organizacji, która między innymi zajmuje się najmem społecznym na terenie Warszawy. Rozmowa miała formę wymiany doświadczeń. Przedstawicielka HfH opowiadała krok po kroku o działaniach podjętych przez swoją organizację w momencie zakładania Programu Najmu Społecznego i jego dzisiejszej działalności, oraz odpowiadała na pytania uczestników i uczestniczek debaty.

Ostatnia część debaty „Porozmawiajmy o Najmie Społecznym" była skupiona na rozmowie o modelu Społecznej Agencji Najmu, który mógłby funkcjonować. Pokazano film promocyjny z pierwszymi rezultatami współpracy z Fundacją Castorama, która przekazała środki na remont mieszkania w kamienicy przeznaczonej na najem społeczny. Przedstawiono, jak wyglądałby taki najem z perspektywy SAN, właściciela_ki mieszkania, przyszłego_ej najemcy_czyni oraz w oparciu o jakie kryteria wybierano by potencjalnych najemców.

Kolejną poruszoną sprawą był wpływ wojny w Ukrainie na sytuację najmu mieszkaniowego w Polsce oraz niechęć właścicieli_ki do wynajmu mieszkań osobom uchodźczym, spowodowana m.in. faktem, że polskie prawo bardziej chroni najemców_czynie niż właścicieli_ki, co wzbudza w nich niepokój i wizję nierozwiązanych batalii sądowych. Zaobserwowano również problematyczne dla osób użyczających schronienia podejście osób uchodźczych, które mają poczucie, że znajdują się w Polsce jedynie na chwilę i nie chcą podejmować dalekosiężnych działań. Zwrócono uwagę również na sytuacje, w których osoby użyczające dachu nad głową osobom uchodźczym w swoim miejscu zamieszkania po kilku tygodniach zaczęły odczuwać psychiczne przeciążenie, wynikające z niepostawienia granic, braku umowy użyczenia, uzależnienia od pomocy drugiej osoby. Dominującym czynnikiem była jednak bierność osób uchodźczych oraz niepodejmowanie działań mających na celu znalezienie mieszkania na wynajem i nowej pracy.
W debacie udział wzięły 22 osoby.

DEBATA SPOŁECZNA

Niezaplanowanym działaniem była dodatkowa debata społeczna zorganizowana w ramach naszego projektu przez Spółdzielnię Socjalną „Wspólną Sprawa" w Chełmnie (woj. kujawsko-pomorskie) 30 czerwca 2022.

Spółdzielnia została powołana przez Gminę Miasto Chełmno wspólnie z Gminą Chełmno kilka miesięcy wcześniej. Celem debaty była prezentacja modelu SAN i jak to rozwiązanie na rynku mieszkaniowym może służyć mniejszym gminom w Polsce, gdzie usługi społeczne są ograniczone ze względu na małą ilość organizacji pozarządowych, realizujących działalność społeczną kierowaną do osób defaworyzowanych, szczególnie na rynku mieszkaniowym. Władze miasta Chełmno zainteresowane były modelem SAN ze względu na dużą liczbę pustostanów. Ponadto, w „Diagnozie potrzeb Miasta Chełmna i podmiotów ekonomii społecznej w zakresie wspólnego modelu współpracy" (przygotowanej w ramach projektu „Energia Społeczna", realizowanego przez MOPS Chełmno w ramach LSR na lata 2016–2023 dla obszaru LGD Chełmno***) jako jeden z kluczowych problemów społecznych do rozwiązania wymieniono bezdomność. W analizie SWOT, przygotowanej w ramach diagnozy, jako słabe strony Gminy Miasta Chełmno wskazano niewielką bazę mieszkań komunalnych (dużo pustych mieszkań do remontu) oraz widoczne osoby w kryzysie bezdomności na ulicach Chełmna. Natomiast jako szanse wskazano m.in.: zwiększenie aktywność organizacji społecznych, plany dotyczące budownictwa mieszkaniowego (TBS) oraz zawiązywanie partnerstw między organizacjami (NGO, PES, JST).
W debacie udział wziął m.in. Zastępca Burmistrza Piotr Murawski, Jolanta Padzik – Prezes Chełmińskiej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, Edyta Nowacka – pracownik UM Chełmno z Referatu Gospodarowania Nieruchomościami, Eliza Rokita – Dyrektor Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Ponownie do udziału w debacie zaangażowaliśmy Habitat for Humanity. Podczas spotkania rozmowa skoncentrowana była na potrzebach i możliwościach lokalnej społeczności w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych mieszkańców i mieszkanek gmin, w tym gmin miejsko-wiejskich i wiejskich.

***w ramach RPO Województwa Kujawsko-Pomorskiego na lata 2014–2020 Oś priorytetowa: 11. Wzrost aktywizacji społeczno-zawodowej mieszkańców objętych Lokalnymi Strategiami Rozwoju, działanie 11.1 Włączenie społeczne na obszarach objętych LSR.

Projekt „Porozmawiajmy o najmie społecznym” realizowany był w Społecznej Agencji Pośrednictwa od 3 stycznia do 30 czerwca 2022 r. W tym czasie w działania projektowe włączyliśmy 108 osób. Z bezpośredniego wsparcia w postaci warsztatów i indywidualnych konsultacji skorzystało 58 osób. Pozyskaliśmy dodatkowe środki od Fundacji Castorama w kwocie 34 649 zł na zaprezentowanie w praktyce modelu SAN. W ramach przeprowadzonej przez nas kampanii społecznej Rada Okręgu Bydgoskie Przedmieście przyjęła uchwałę wspierającą zarówno projekt „Porozmawiajmy o najmie społecznym”, jak i popierającą koncept utworzenia SAN i powierzenie prowadzenia agencji organizacji pozarządowej w Gminie Miasto Toruń. Rada wystosowała również list do Prezydenta Miasta Torunia jako głos w debacie o najmie społecznym.

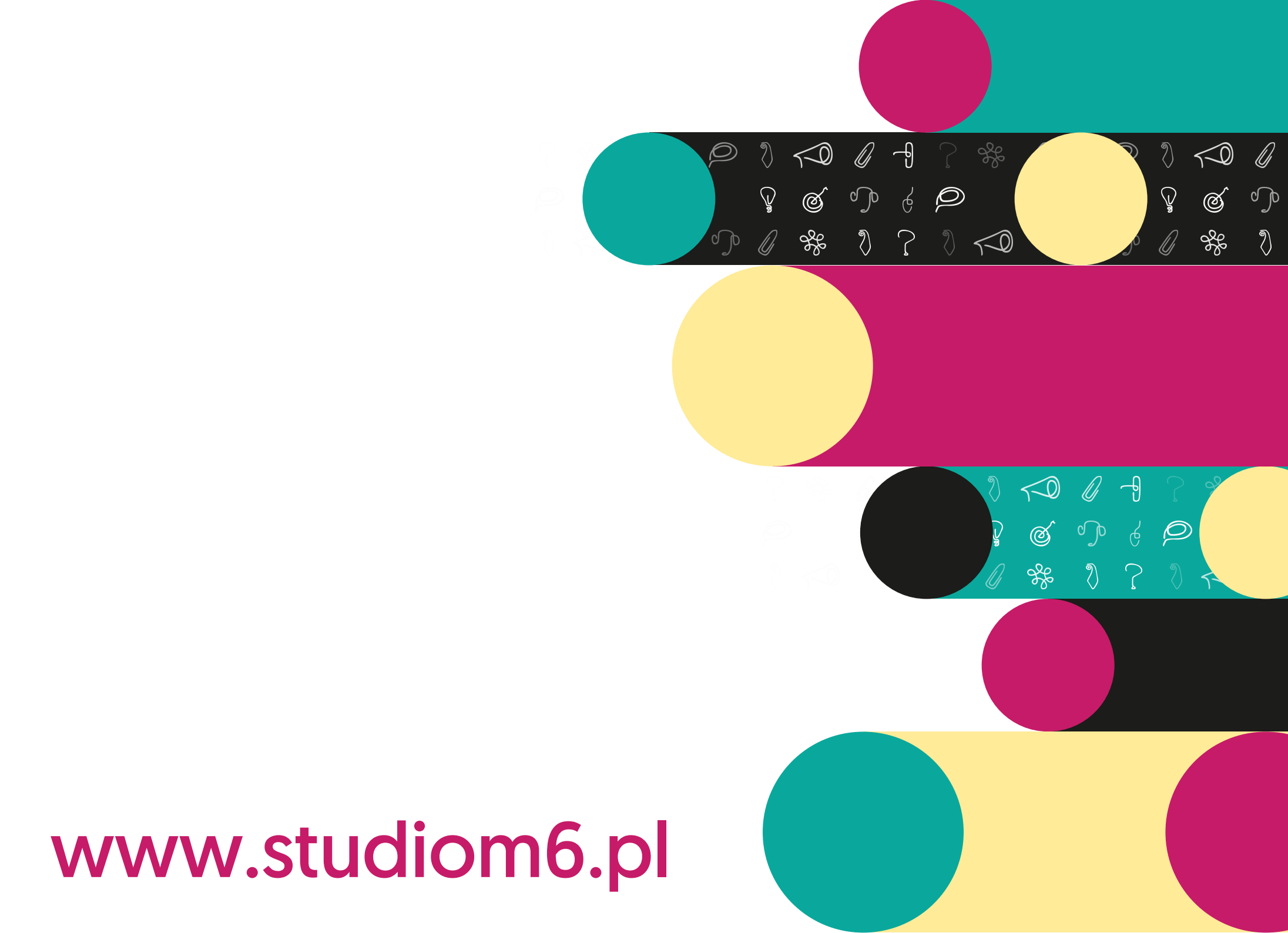
W działania projektowe zaangażowaliśmy nie tylko organizacje pozarządowe (Fundacja Habitat for Humanity, Fundacja Kosmos, Spółdzielnia Socjalna „Wspólna Sprawa”), ale i instytucje miejskie (MOPR, CISTOR).

Poprzez kampanię i debatę społeczną pokazaliśmy, jak przy relatywnie niskim budżecie (łącznie na te dwa działania przeznaczyliśmy z budżetu projektu 11 520 zł) można dotrzeć do szerokiego grona interesariuszy i interesariuszek oraz zwiększyć partycypację społeczną na poziomie lokalnych społeczności.
Całkowity koszt realizacji projektu 63 795,43 zł.

zespół Fundacji Studio M6 zaangażowany w projekt:
Artur Kaniecki
Małgorzata Janas
Mariusz Godlejewski
Kacper Śliwiński
Piotr Czyż

Iceland Liechtenstein Norway **Active citizens** fund

Projekt finansowany przez Islandię, Liechtenstein i Norwegię
z Funduszy EOG i Funduszy Norweskich
w ramach Programu Aktywni Obywatele – Fundusz Regionalny


www.studiom6.pl