



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost



Anotace vybraných textů v oblasti sociálního bydlení

26. 3. 2018

Petr Gibas, MSc., Ph.D.

a kol.

Seznam anotovaných textů

1. Sociální bydlení v Evropě (Social housing in Europe)	3
2. Modely sociálního bydlení: Minulost a budoucnost (Social Housing Models: Past and Future).....	5
3. Druhý přehled vylučování z bydlení v Evropě (Second overview of housing exclusion in Europe)	7
4. Nizozemské sociální bydlení v kostce (Dutch social housing in a nutshell). 9	
5. Klíčové faktory v dosahování udržitelného sociálního bydlení (Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH)	10
6. Finská strategie: Přesun od modelu „Stupňového“ modelu bydlení k „Bydlení především“ v boji s dlouhodobým bezdomovectvím. (The Finnish Homelessness Strategy: From a ‘Staircase’ Model to a ‘Housing First’ Approach to Tackling Long-Term Homelessness).....	12
7. Bydlení pro lidi s vážným duševním onemocněním: Přístupy, Důkazy a Proměny (Housing for People with Serious Mental Illness: Approaches, Evidence, and Transformative Change)	14
8. Přístupy k bydlení, (de)segregaci a sociálnímu mixu v mezinárodní perspektivě (Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: An International Perspective).....	16
9. Vývoj bezdomovectví v amerických městech (Dynamics of homelessness in urban America)	18
10. Sociální bydlení v Evropě: Odkazy minulosti, nové trendy a krize (Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis (editorial)	19
11. Financování sociálního bydlení ve vybraných státech Evropy 2014 (Financing of Social Housing in Selected European Countries, 2014)	20

1. Sociální bydlení v Evropě (Social housing in Europe)

Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa and Whitehead, Christine M. E. 2015. Social housing in Europe. European Policy Analysis 17: 1-12.

Konceptuální rozdíl mezi tržně poskytovaným a sociálním bydlením je ten, že tržní bydlení je poskytováno na základě poptávky, zatímco sociální bydlení je poskytováno na základě potřeb, a to většinou pod tržní cenou. Sociální bydlení představuje (přínejmenším v průběhu 20. století) jeden z pilířů poskytování bydlení v Evropě. Historicky byl sektor sociálního bydlení silný zejména v severní a socialistické části Evropy, a to zejména z důvodů poválečné výstavby, (zefektivnění) územního plánování v prudce se rozvíjejících oblastech, přímé podpory výstavby, poskytnutí ubytování pracujícím apod. Až do 80. let nebylo zásadní prioritou v systému sociálního bydlení jeho zacílení na specifické, ohrožené skupiny obyvatel. V socialistické části Evropy bylo sociální bydlení (resp. bydlení poskytované prostřednictvím státu a dalších pod něj spadajících institucí) vnímáno jako součást sociální mzdy a často bylo navázáno na vztah zaměstnanec – zaměstnavatel. V západní a severní Evropě bylo možné vidět dva typy přístupu k sociálnímu bydlení – na jedné straně šlo o mechanismus poskytování bydlení všem typům domácností (Nizozemí, Francie, Švédsko), na straně druhé pak mechanismus poskytování bydlení nízkopříjmovým domácnostem (Británie, Irsko, Norsko, Západní Německo). Od 80. let se zdá, že se sociální bydlení nachází pod značným tlakem kvůli postupující liberalizaci a privatizaci a tlaku na veřejné výdaje s výraznými změnami zasahujícími zejména post-socialistickou část Evropy. Na přelomu století se vyrýsovaly dva nové přístupy k sociálnímu bydlení – na straně jedné snaha vlád rezignovat na podporu bydlení (zejména státy východní Evropy), na straně druhé pokračování v podpoře sociálního bydlení, zejména jako nástroje obnovy území (příkladem např. Nizozemí).

Porovnání sektoru sociálního bydlení je komplikované z důvodu různorodých přístupů k němu i odlišným dostupným statistikám. Dvanáct zemí porovnávaných v textu je možné rozdělit do tří skupin s ohledem na velikost sociálního bydlení (ve smyslu definice v úvodu). Ve třech tvoří sociální bydlení více než 20 % (Nizozemí, Rakousko, Skotsko), ve čtyřech jde o velmi málo méně než 20 % (Dánsko, Švédsko, Anglie a Francie), v ostatních pak jde o méně než 10% (Irsko, Česko, Německo, Španělsko, Maďarsko, s posledními dvěma na chvostu z důvodů historické absence sektoru v případě Španělska a masové privatizaci v případě Maďarska). Co se týče vlastnictví, buď je sociální bydlení vlastněno obcemi (či jimi vlastněnými organizacemi), jako například v Česku, kde je v podstatě celý objem obecní, nebo neziskovými organizacemi (často ve formě asociací), jako např. v Dánsku, kde je celý objem vlastněn neziskovým sektorem.

Z perspektivy demografie, obyvatelé sociálního bydlení tvoří zejména důchodci a domácnosti s jedním rodičem. Zároveň, rodiny se dvěma rodiči jsou spíše podreprezentovány, zatímco příchozí z jiných zemí či etnické menšiny (s výjimkou Romů v post-socialistických zemích, kteří bývají ze systému často vyloučeni) bývají nadreprezentováni.

Co se týče podmínek přístupu a setrvání v sociálním bydlení, existují napříč sledovanými zeměmi podobnosti: nájem je často stanoven pod tržní hodnotou, v některých případech (Nizozemí) je používán bodový systém stanovení nájmu, v jiných je nájem vztažen k tržní hodnotě (Anglie) či příjmu domácnosti (Irsko); délka pobytu je v mnoha zemích na dobu neurčitou (za předpokladu plnění podmínek); v řadě zemí bylo zavedeno omezení přístupu s ohledem na maximální možnou výši příjmu domácnosti (preferenze chudších domácností). Vzhledem k častému legálnímu převisu množství domácností oprávněných k sociálnímu bydlení nad objemem dostupných kapacit je v řadě zemí zaveden přidělový systém (čekací listiny, bodování domácností). Všechny porovnávané země zároveň poskytují i další typy na příjem navázané finanční podpory pro nízkopříjmové domácnosti, které často nemusí dosáhnout ani na výši sociálního nájmu (pod tržní hladinou).

Co se týče hlavních trendů, sociální bydlení stále zůstává výraznou součástí systému bydlení (zejména v západní a severní části Evropy). Ve všech zemích nicméně dochází k postupným změnám (s výjimkou Dánska, kde se neočekávají změny fungování a nastavení), zejména na straně nabídky (omezování podpory výstavby, s výjimkou Dánska a Francie) a zapříčiněné škrty v oblasti veřejných výdajů (Británie, Nizozemí). Zároveň dochází napříč EU k postupnému snižování kapacit sociálního bydlení, ačkoli pokles není tak výrazný, jak se předpokládalo v roce 2007 a je i neporovnatelný s poklesem těsně po roce 1989. Ve všech porovnávaných zemích nicméně stoupá poptávka po sociálním bydlení, a to i ze strany běžných domácností, které se čím dál více potýkají s problémy na trhu bydlení. Zároveň dochází k postupnému nárůstu soukromých poskytovatelů sociálního bydlení (např. v Německu) a zdá se, že tento sektor bude i do budoucna posilovat.

2. Modely sociálního bydlení: Minulost a budoucnost (Social Housing Models: Past and Future)

Whitehead, Christine. 2017. „Social housing models: past and future“. *Critical ; Housing Analysis* 4 (1): 11–20.

Článek popisuje role, které jednotlivé modely sociálního bydlení mohou hrát pro poskytování adekvátního bydlení pro všechny. Ukazuje specifika bydlení, kvůli kterým dochází v oblasti bydlení k intervencím (ze strany státu). Představuje modely sociálního bydlení, které se v Evropě v průběhu 20. století (a zejména po roce 1945) objevily a vyhodnocuje, jak si stojí dnes. Na závěr článek představuje doporučení pro budoucí politiku (intervencí) v oblasti sociálního bydlení.

Cílem poskytování sociálního bydlení je zajistit, že každý má přístup k přiměřenému bydlení a zároveň že toto bydlení neomezuje možnosti pořizování dalších nezbytných statků, příležitostí a šancí pro důstojný život.

Základem představení jednotlivých evropských modelů sociálního bydlení je zdůraznění specifičnosti bydlení oproti ostatním (tržním) statkům a službám. Bydlení, kromě své zřejmé funkce, poskytuje i sociální hodnotu a jako takové je vnímáno (ze strany jednotlivců i společnosti) jako zásluhový statek. Bydlení nicméně představuje nejen nezbytný, ale také luxusní statek, což vede k neelasticitě jeho ceny, ale také k jejímu nárůstu při nárůstu příjmů. Zároveň ceny bydlení výrazně ovlivňují schopnost domácností pořizovat další nezbytné statky. To je podstatné i proto, že příjmy jsou ve společnosti nerovnoměrně distribuovány.

Kromě toho, že bydlení generuje pozitivní či negativní externality (zlepšení sociálního i materiálního prostředí měst, zdraví obyvatel, apod.), státní intervence je především motivována právě nerovnoměrnou distribucí příjmů – hybatelem intervence je tak často dostupnost a nikoli efektivita (proto také často intervence nabývá podoby nejen bydlení, ale také redistribuce příjmů).

Argumenty pro poskytování sociálního bydlení jsou: 1, nárůst nabídky prostřednictvím státem budovaného bydlení je snadný a rychlý; 2, poskytování sociálního bydlení je snadno napojitelné na další priority vládních politik; 3, politicky je často průchodnější než podpora soukromých poskytovatelů dodatečného bytového fondu

Historicky v Evropě existovaly dva základní modely: 1, model sociálního státu severozápadní Evropy, kde bydlení představovalo část sociální smlouvy mezi vládou a občany a bylo poskytováno prostřednictvím neziskových organizací ať již všem, či občanům v nouzi; 2, socialistický model, kde bylo bydlení vnímáno jako součást (sociální) mzdy.

Historicky se v obou případech jednalo (přinejmenším do 70. / 80. let) o podporu nabídky bydlení. V severozápadní Evropě se model sociálního bydlení (nájemní dotace a dlouhodobé až celoživotní smlouvy) začal měnit na přelomu 70. a 80. let ve vztahu k přehodnocení modelu sociálního státu – důraz se postupně přesunul z univerzalistického poskytování sociálního bydlení na ohrožené a předdefinované skupiny obyvatel.

Ve východní (post-socialistické) Evropě došlo po 1989 k výrazné privatizaci (a restitucím) bytového fondu, což vedlo k faktickému omezení sociálního bydlení (ve formě obecního bydlení). V jihovýchodní Evropě se dlouhodobě drží model regulace nájmu a silné role rodiny v poskytování ubytování ohroženým osobám (bez výrazné vládní intervence).

Důsledky:

Modely sociálního bydlení se v Evropě přibližují: méně je sociální bydlení poskytováno ze strany obcí a více ze strany neziskových a ziskových organizací; důraz je více a více kladen na finanční udržitelnost, silnější roli hrají na příjem navázané dotace. Proměnilo se i to, kdo je příjemcem sociálního bydlení. Kde jsou k dispozici data, doklady svědčí o posunu zaměření systému na chudší, ohroženější obyvatelstvo (menšiny, ...). Otázky spojené s nerovnoměrnou distribucí jsou upozaděny – sociální bydlení je často nižší kvality, v méně žádaných lokalitách, což vede k možnému omezení vlivu nižších než tržních cen.

Jako klíčové pro budoucnost se jeví ochota a schopnost vlád poskytnout do systému sociálního bydlení půdu pod tržní hodnotou. Právě takový krok v minulosti vždy nastartoval rozvoj sociálního bydlení.

3. Druhý přehled vylučování z bydlení v Evropě (Second overview of housing exclusion in Europe)

FEANTSA. 2017. *Second overview of housing exclusion in Europe*. Brusel: The Foundation Abbé Pierre, FEANTSA

Publikace, rozdělená do dvou hlavních částí, představuje na datech postavený přehled vývoje bezdomovectví v Evropě a souvisejících procesů, jež bezdomovectví mohou předcházet. První část se věnuje vylučování z bydlení (housing exclusion) a obsahuje porovnání evropských zemí a bližší komparaci 14 vybraných členů EU. Druhá část se věnuje vystěhováním (evictions) a upozorňuje na jejich vztah k bezdomovectví.

Data, ač často obtížně přímo srovnatelná, ukazují, že v Evropě dochází ke zhoršování situace, a to někdy až alarmujícím způsobem. Z dlouhodobé perspektivy představuje jedinou výjimku Finsko s 20 let trvajícím programem ukončování bezdomovectví, kde jako v jediné zemi EU počet lidí bez domova nestoupá, ale naopak klesá.

První část zprávy, index vyloučení z bydlení v Evropě, využívá data Eurostatu (EU-SILC za rok 2014, dostupná ke 2016), poskytuje komplexní pohled na problematiku bydlení a vyloučení z bydlení v členských státech EU a postihuje témata jako ceny bydlení, právní vztah k užívání, výdaje na bydlení, kvalitu bydlení a sociální otázky zhoršující situaci bydlení. Cílem je poskytnout hlubší vhled do podmínek bydlení nad rámec běžně užívaných (čistě) ekonomických (ekonometrických) ukazatelů.

Za posledních 15 let ceny bydlení rostly ve většině zemí EU rychleji než příjmy (s výjimkou Finska, Německa a Portugalska). Mezi lety 2013 a 2014 zároveň ve většině zemí EU vzrostla míra chudoby. Zároveň vzrostly (od roku 2009) i výdaje na bydlení, a to nejvýrazněji pro chudé domácnosti (v EU chudé domácnosti vydají v průměru 42,5 % příjmu na bydlení a jsou tedy přetíženy těmito výdaji). Chudé domácnosti jsou zároveň více ohroženy (až čtyřikrát více než běžné domácnosti) zadlužením plynoucím ze zpoždění plateb nájemného či hypotéky.

S ohledem na kvalitu bydlení a života, žije každý šestý obyvatel EU v přelidněném bydlení. Chudé domácnosti mají až 12x krát vyšší pravděpodobnost, že budou žít v bydlení vážně deprivovaném (s ohledem na přelidnění, důstojnost a nepohodlí). Zároveň až čtvrtina chudých domácností čelí topné chudobě a situace se pro ně zhoršuje (od roku 2009). Mladí lidé obecně a chudí mladí obzvláště jsou zranitelnější, co se týče deprivace bydlení, než zbytek populace. Chudí mladí jsou více než čtyřikrát častěji přetíženi výdaji na bydlení než zbytek populace. Je tedy zřejmé, že různé typy domácností jsou ovlivněny různým způsobem.

Druhá část zprávy se zaměřuje na vystěhování z bydlení.¹ Zpráva konstatuje, že počty vystěhovaných se napříč EU výrazně liší; zároveň není vystěhování závislé na typu právního vztahu užívání bydlení, ač vyšší podíl vystěhování najdeme u nájemního bydlení. Nejčastějšími důvody (spouštěči vedoucími k) vystěhování jsou zpoždění v platbě hypoték (u vlastnického bydlení) a nájemného (u nájemního bydlení). Alarmující je však skutečnost, že neexistují (a to nejen v případě ČR) data o typu a situaci domácností, jež jsou vystěhovány na základě exekuce. Ve všech státech EU je možné vyhostit pachatele domácího násilí. Data nicméně naznačují vyšší pravděpodobnost vystěhování u specifických skupin obyvatel (muži, lidé ve věku 25 – 45, přistěhovalci). Většina indikátorů zároveň odhaluje důležitou roli, kterou hraje nezaměstnanost a závislost na transferu (různé formy podpory) u lidí ohrožených vystěhování. Strukturní problémy, zejména spojené s nárůstem cen, jsou vnímány jako jeden z dalších hlavních faktorů vedoucích k vystěhování napříč EU.

Kde jsou dostupná robustní data (Nizozemí, Dánsko, Finsko), je možné vysledovat vazbu mezi vystěhováním a bezdomovectvím. Ačkoli většina domácností po vystěhování zvládne najít alternativní ubytování, až čtvrtina vystěhovaných zůstane bez domova po vystěhování (nemusí však nutně vést k přežívání venku). Zároveň může vystěhování vést k postupné spirále zhoršující se situace bydlení, kdy přespávání u rodiny či přítel je často posledním stadiem právě před bezdomovectvím ve formě přežívání na ulici.

Z legislativního pohledu by vystěhování nemělo vést k bezdomovectví (či zahrnovat potlačení práv jednotlivce) – článek 7 obecných doporučení, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech (ICESCR). Ústavy všech zemí EU zároveň uznávají nedotknutelnost práva na domov, nicméně žádná neustanovuje povinnost státu zajistit ubytování (bydlení). Dostupná data zároveň potvrzují potřebu prevence vystěhování, a to z ekonomických i sociálních důvodů. Ač jde o systémový problém (včetně nezákonných vystěhování), je odpovědnost za vystěhování individualizována. Možností je snižování chudoby prostřednictvím sociálních transferů, sociálního bydlení, zodpovědného systému hypoték (a půjček) a dostatečná a rozrůzněná nabídka na trhu bydlení. Zároveň je třeba posilovat systém včasné intervence (včetně monitoringu ohrožení vystěhováním z důvodů zadlužení apod.), právní pomoci a facilitace v případě dluhů.

¹ v odkazu na studii Kenna P., Benjaminsen L., Busch-Geertsema V. a Nasarre-Aznar S. (eds.) (2016) Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions. Závěrečná zpráva z výzkumu podpořeného EK, dostupná zde: <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=fr&pubId=7892&type=2&furtherPubs=yes>

4. Nizozemské sociální bydlení v kostce (Dutch social housing in a nutshell)

Aedes. 2013. Dutch social housing in a nutshell. Brusel: Aedes

Původcem textu, informační brožury o systému sociálního bydlení v Nizozemí, je Aedes, Nizozemská asociace sdružující 345 organizací poskytujících sociální bydlení s trvalým zastoupením v Bruselu, kde funguje jako lobbystická organizace za sociální bydlení v Nizozemí a EU.

Organizace poskytující sociální bydlení v Nizozemí ubytovávají přes 2,4 milionu obyvatel a jsou původci cca 60 % bytové výstavby (v roce 2011). Nájemní bydlení jako celek představuje 35 % bytového fondu, z toho je však 80 klasifikováno jako sociální bydlení. Organizace sociálního bydlení v Nizozemí jsou neziskové organizace či nadace věnující se sociálnímu podnikání – zajištění nabídky dostupného, odpovídajícího ubytování pro znevýhodněné, ohrožené a další skupiny obyvatel s nižšími či středními příjmy. Hlavní cílovou skupinou jsou tedy lidé s nižšími příjmy, dalšími skupinami jsou pak senioři, bezdomovci, kočovné komunity, imigranti, žadatelé o azyl a další. Spektrum sociálního bydlení je tedy široké, co se týče nabídky typů domů i výše nájmu. Bydlení je přidělováno na základě národních (Housing Allocation Act a lokálních (městské vyhlášky) pravidel.

Organizace poskytující sociální bydlení mají na základě legislativy (Social Housing Decree Act) povinnost zajistit a) odpovídající kvalitu ubytování; b) zajistit finanční udržitelnost podnikání; c) pronajímat ubytování prioritně takovým skupinám, které jsou preferovány na úrovni správy; d) zahrnout nájemníky do správy organizace; e) přispívat ke kvalitě života v komunitě a sousedství; f) přispívat k ubytování lidí s potřebami péče či dozoru. Od roku 2010 je zároveň systém přidělování kapacit navázán na příjem domácností (organizace jsou povinny 90 % volného bytového fondu alokovat na domácnosti s příjmem nižším než 34,229 EUR ročně). Nárůst nájmu (meziroční) je také regulován státní politikou (s ohledem na výši příjmu). Maximální možný měsíční nájem je zastropován na 681 EUR. Tyto a řada dalších opatření byla přijata s ohledem na intervenci ze strany EU o tržní intervenci na straně jedné a skandálů s hospodařením organizací poskytujících sociální bydlení po roce 2010 (s vyšetřováním, jež mělo proběhnout v roce 2014). Problémy zároveň přináší i závislost sektoru nájemního bydlení na vývoji bankovních trhů (kvůli financování nové výstavby z půjček). Proto byl vytvořen systém garance investic, který má tři pilíře a sestává z Ústředního fondu sociálního bydlení (CFV – nezávislý finanční dohled), Garančního fondu sociálního bydlení (WSW) a státní (a lokální) garance v případě selhání dvou předchozích pilířů.

5. Klíčové faktory v dosahování udržitelného sociálního bydlení (Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH))

Oyebanji, Akanbi Olusayo, Champika Liyanage, and Akintola Akintoye. 2017. Critical Success Factors (CSFs) for achieving sustainable social housing (SSH). *International Journal of Sustainable Built Environment* 6.1: 216-227.

Autoři studie mají za cíl určit kritické faktory úspěchu (Critical Success Factors – CSF) vedoucí k dosažení udržitelného sociálního bydlení (Sustainable Social Housing - SSH) ze tří perspektiv – ekonomické, environmentální a sociální. K určení těchto kritických faktorů autoři zkombinovali dva výzkumné přístupy – obsahovou analýzu dokumentů relevantních k otázkám sociálního bydlení a dotazníkové šetření, jehož cílovou skupinou byly jak veřejné tak soukromé (neziskové) organizace poskytující sociální bydlení. Výzkum byl prováděn v Anglii.

Studie se dále zaměřuje na využití strategií efektivního udržitelného rozvoje sociálního bydlení a na institucionální a právní rámce k monitorování a evaluování implementace udržitelného sociálního bydlení.

Autoři studie identifikovali na základě obsahové analýzy dokumentů a dotazníkového šetření následující kritické faktory úspěchu vedoucí k dosažení udržitelného sociálního bydlení:

Ekonomické faktory úspěchu:

1. Dostupnost sociálního bydlení podporou nákladů na provize, nákupy, pronájem a hypotéky
2. “Dobré vládnutí” směřující k ekonomickému růstu a následně k zajištění adekvátního udržitelného sociálního bydlení
3. Zabezpečení adekvátního financování pro veřejný i soukromý sektor, aby mohly zabezpečit udržitelné sociální bydlení každé domácnosti
4. Efektivní využívání zdrojů k zajištění takových podmínek rozvoje a struktur, které do budoucna minimalizují náklady na údržbu a expanzi
5. Vhodná technologie umožňující revitalizaci, minimalizující ztráty, ochraňující ŽP a zajišťující vznik udržitelného sociálního bydlení, které vychází vstříc potřebám v oblasti bydlení
6. Efektivní management aktivit k zajištění bydlení během výstavby a užívání, vedoucí k minimalizaci nákladů životního cyklu
7. Efektivní ekonomické plánování zajišťující zaopatření adekvátní infrastruktury, jako jsou komunikace, voda, energie, kolejová doprava atd.
8. Efektivní politiky a legální právní rámce k upevnění implementace a kontrol zajištění aktivit sociálního bydlení

Environmentální faktory úspěchu:

1. Zabezpečení environmentální ochrany (např. prostřednictvím poplatků za znečišťování)
2. Zabezpečení dobře dostupné a efektivní dopravy – stezky pro pěší, cyklisty nebo zdravotně postižené/ nebo hromadné dopravy
3. Efektivní nakládání s pozemky
4. Zabezpečení vhodných stavebních materiálů – udržitelných a ohleduplných k ŽP

Sociální faktory úspěchu:

1. Podporovat rovnost zaručením rovné distribuce, sociální spravedlnosti, genderové rovnosti, rovnosti žen a uspokojováním potřeb méně privilegovaných domácností
2. Sociální bydlení podporující sociální soudržnost (mix bydlení pro rezidenty z různých ekonomických, kulturních a sociálních prostředí; využívání zařízení jako jsou sportoviště, obchody, doprava, zdravotnictví a vzdělávání k tomuto účelu)
3. Participace nájemníků prostřednictvím aktivit spojených s rozvojem a rozhodovacími procesy
4. Snižování chudoby prostřednictvím programu sociálního bydlení, který zapojuje členy komunity do výstavby a poskytuje jim osvojení dovedností a pracovních příležitostí
5. Sociální bydlení, které stimuluje rozvoj komunity a přístup k sociálním službám jako je veřejná doprava, zdravotnictví, vzdělání, bezpečí, voda, elektřina
6. Zajištění prospěchu a kvality života zřizováním zdravotnických a rekreačních zařízení jako součásti sociálního bydlení
7. Sociální bydlení dobré kvality, které vytváří vztah k místu
8. Zajištění informovanosti veřejnosti skrze program sociálního bydlení – vzdělávání rezidentů v oblasti udržitelného životního stylu i v oblasti produkce a spotřeby
9. Zajištění bezpečí životů a majetku vytvářením bezpečného prostředí k bydlení

Jak veřejný, tak soukromý sektor poskytující ve Spojeném království sociální bydlení, se podle autorů studie snaží o udržitelnost v této oblasti, nicméně sociální bydlení, zejména ohrožených domácností, “má k udržitelnosti daleko” (“it is far from being sustainable”).

Z výše zmíněných kritických faktorů vyšly pro poskytovatele jako nejpodstatnější tyto:

1. Dostatečné financování, umožňující fungování sektoru sociálního bydlení
2. Dostupnost sociálního bydlení
3. Zabezpečení zdraví osob, a majetku
4. Zajištění služeb infrastruktury
5. Rozvoj komunit a sociálních služeb

Za zmínku také stojí, že tyto organizace kladly větší důraz na kritické faktory ekonomické perspektivy, spíše než environmentální a sociální, soukromé organizace kladly navíc v porovnání s těmi veřejnými větší důraz na dostatečné financování jako významný faktor vedoucí k udržitelnosti.

6. Finská strategie: Přesun od modelu „Stupňového“ modelu bydlení k „Bydlení především“ v boji s dlouhodobým bezdomovectvím. (The Finnish Homelessness Strategy: From a ‘Staircase’ Model to a ‘Housing First’ Approach to Tackling Long-Term Homelessness)

Tainio, H., & Fredriksson, P. (2009). The Finnish homelessness strategy: from a ‘staircase’ model to a ‘housing first’ approach to tackling long-term homelessness. *European Journal of Homelessness*, 3: 181-199.

Tato finská studie se věnuje popisu Programu snížení dlouhodobého bezdomovectví (2008 až 2011), v rámci kterého byly ve Finsku poprvé zavedeny principy „Housing First“. Cílem tohoto programu bylo v daném období snížit dlouhodobé bezdomovectví o polovinu. Studie se také věnuje popisu fungování tamního systému podpory lidí bez domova, zejména s ohledem na poskytování různých forem ubytování. Mimo jiné studie ukazuje, že Finsko při řešení bezdomovectví po dlouhá léta uplatňovalo (ve skandinávských zemích obvyklý) model „schodiště“ („Staircase model“), ve kterém se lidé, kteří jsou bez domova dlouhodobě, mohou „posouvat“ k dalším formám bydlení, pokud splňují některé předpoklady spojené se životním stylem, zejména se jedná o schopnost dostát svým závazkům a míru užívání omamných látek včetně alkoholu.

V roce 2008 vypadal finský systém podpory bydlení pro osoby v dlouhodobém bezdomovectví následovně a skládal se z těchto forem bydlení:

Přístřeší („Conventional shelters“) - před rokem 2008 byli klienti těchto zařízení považováni za nezávislé, s mírou užívání omamných látek pod kontrolou. V novém Programu byla tato zařízení převáděna na podporované bydlení a v budoucnu by se měla stát nájemným bydlením nebo ubytovacími službami.

Ubytovací služby přizpůsobené na míru – zaměřují se na osoby, jejichž běžná míra fungování v souvislosti s užíváním substancí se snižuje dlouhodobě nebo i dočasně. Ubytování je organizováno v malých jednotkách, s vyškoleným personálem. Tyto služby jsou vyhrazeny pro přesně vymezenou cílovou skupinu.

Ubytovací služby s rehabilitací – pro uživatele omamných látek. Jedná se buď o přijímací centra, která se zabývají detoxikací a rehabilitací klientů, nebo o zařízení, kam klienti směřují po pobytu v institucionálním rehabilitačním zařízení.

Nový typ ubytování - na konci devadesátých let se ve Finsku objevily pokusy aplikovat přístup k bydlení nesoucí v sobě prvky „Housing First“, konkrétněji přístup k bydlení bez ohledu na užívání omamných látek. Klienti tohoto ubytování jsou často nejvíce vyloučení/marginalizováni, ve špatném zdravotním a psychickém stavu. Nový typ ubytování se neliší od prvního typu (přístřeší) co se týče fyzického rozvržení ubytování nebo počtu zaměstnanců, na rozdíl od prvního typu však tito zaměstnanci mají nějaký stupeň vzdělání v oblasti zdravotní nebo sociální péče. **Úspěšnost tohoto typu ubytování se liší. Nejúspěšnější jsou malé ubytovací jednotky (dvacet až třicet klientů) pro starší lidi bez domova, kteří jsou dlouhodobými uživateli alkoholu, v kombinaci s velkým počtem personálu s vysokou kvalifikací. Pro mladší klienty se systém ukázal co do výsledků méně průkazný – navíc jejich ubytování častěji vykazovalo větší počet klientů a menší poměr personálu k počtu klientů.**

Zkušenosti se současným systémem ukazují, že funguje dobře pro ty klienty, kteří zvolili rehabilitaci upouští od užívání látek a jsou schopni žít ve sdíleném bydlení. Pro část klientů však tyto předpoklady nefungují, slovy autorů studie „čelí nesmírným obtížím při nalézání motivace ke změně životního stylu nebo k akceptaci péče a potřebují velkou podporu v každodenním životě“.

V rámci Programu snížení dlouhodobého bezdomovectví (2008 až 2011) bylo ve Finsku alokováno 1250 ubytovacích jednotek, podporovaného bydlení nebo center péče v deseti finských městech.

Hlavní body toto přístupu jsou:

- Zajistit dlouhodobé ubytování s nájemními smlouvami.
- Redukovat počet ubytování typu přístřeší a proměnit je na podporované nájemní obytné jednotky.
- Poskytnout prevenci před vystěhováním formou poradenství a finanční podpory.
- Navrhnout plány individuální rehabilitace a využívání služeb.
- Poskytovat poradenství ve věci využívání sociální podpory a zdravotní péče.
- Podporovat občanské iniciativy – větší iniciativnost a budování komunit.

Na závěr studie autoři shrnují, že přístup s prvky „Housing First“ se zdá být úspěšný, co se týče potřeb lidí v dlouhodobém bezdomovectví, ale je zapotřebí jeho dopady dále zkoumat. Zda byly dosaženy cíle Programu (snížit dlouhodobé bezdomovectví o polovinu) nebylo v době publikování článku (2009) známo.

7. Bydlení pro lidi s vážným duševním onemocněním: Přístupy, Důkazy a Proměny (Housing for People with Serious Mental Illness: Approaches, Evidence, and Transformative Change)

Nelson, G. (2010). Housing for people with serious mental illness: Approaches, evidence, and transformative change. *J. Soc. & Soc. Welfare*, 37, 123.

Studie popisuje tři přístupy k péči o osoby s vážným mentálním postižením: a) institucionální; b) podporující; c) podporovaný. Výzkum se věnuje podporovanému bydlení. Studie tvrdí, že posun k podporovanému bydlení je klíčovým posunem nebo též transformační změnou v politikách péče o osoby s mentálním postižením. Od počátků deinstitucionalizace péče o tyto osoby se proměňoval posun od péče institucionální až k podporovanému bydlení, které se na příkladu výzkumu uvedeném v článku ukazuje jako vhodné pro jeho uživatele. Text volá po větším srovnání podporujícího a podporovaného bydlení v dalších výzkumech. Posun k podporovanému bydlení je posunem ke vnímání osob s mentálním postižením jako osob s kompetencemi a schopnostmi rozhodovat o svém životě.

Text srovnává tři přístupy:

a) Institucionální péče: mnoho (ex)pacientů sdílí pokoje, neumožňuje soukromí residentům; fyzický stav bydlení je často velmi špatný; vztahy závislosti na ošetřujícím personálu; obyvatelé mají malou kontrolu. Typicky se v těchto zařízeních (board and care) podává jídlo a léky, stejně jako v psychiatrických nemocnicích, ale odehrává se zde málo rehabilitačních aktivit směřujících k nezávislosti nebo lepší integraci v rámci komunity.

b) Podporující bydlení: umožňuje aktivní rehabilitaci se zaměřením na sociální dovednosti, nezávislost a práci. Příklady: domy na půl cesty, společné bydlení a bydlení s dohledem. Tato zařízení v sobě integrují péči a ubytování v samostatném nebo skupinovém zařízení a často jsou organizováni v podmínkách tzv. residenčního kontinua. Tedy jak se resident v sociálních dovednostech zlepšuje, přesouvá se do méně omezujícího zařízení. Problémem je, že jen málo takových zařízení je schopno zajistit bydlení vedoucí k úplné samostatnosti nebo pokrýt všechny škály potřebného kontinua.

c) Podporované bydlení: přístup „Housing First“ - aneb osoby s mentálním postižením si „vyberou, dostanou a udrží“ bydlení, které preferují. Pracovník podpory pomůže klientovi najít stálé bydlení, a to s finanční pomocí určené na nájemné – rozdíl v nájemném převyšující 30% příjmu klienta je pokryt příspěvkem. Program „Cesty k podporovanému bydlení“ v New York City je příkladem podporovaného bydlení v praxi. Kombinuje podporované bydlení s terapií a dalšími podpůrnými službami, které klientům pomáhají fungovat nezávisle a integrovat se v komunitě. Program velmi úspěšně pracoval s populací osob s vážným mentálním postižením, historií bezdomovectví nebo zneužíváním substancí.

8. Přístupy k bydlení, (de)segregaci a sociálnímu mixu v mezinárodní perspektivě (Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: An International Perspective)

Gideon Bolt, Deborah Phillips & Ronald Van Kempen (2010) Housing Policy, (De)segregation and Social Mixing: An International Perspective, *Housing Studies*, 25:2, 129-135.

Text je úvodníkem k vydání časopisu *Housing Studies* a zaměřuje se na otázky etnické nebo socio-ekonomické (de)segregace bydlení v mezinárodním srovnání. Segregaci residenčního bydlení byla a je věnována ve výzkumech velká pozornost, ať už s jedná o výzkumy „ghettoizace“ v amerických městech, negativního „vlivu sousedství“ („neighbouring effects“), omezujícího residentům určitých čtvrtí možnost úniku z chudoby, deprivace nebo izolace (Velká Británie). Jiné výzkumy poukazovaly na souvislosti residenční segregace a sociální exkluze, jiné na příklady etnické koncentrace a negativní pověsti čtvrtí.

Politické diskurzy popisují dlouhodobě prostorovou segregaci etnických menšin v negativních souvislostech, a proto se mnohá opatření směřující do oblasti bydlení zaměřují na stimulaci vytváření etnicky a příjmově smíšených sousedství (např. v USA program HOPE VI.), tyto tzv. „balanced communities“ jsou populární v evropských zemích i v Austrálii.

Texty v tomto speciálním vydání časopisu *Housing Studies* poukazují na dvě hlavní zjištění:

a) Ačkoliv v Evropě existuje široká škála politik a opatření proti segregačním vlivům, z hlediska etnické segregace nejsou úspěšné.

b) Tato protisegregační opatření mohou mít negativní dopady, například na sociální soudržnost komunit nebo omezení výběru bydlení.

Úvodní text se stručně zaměřuje na následující body:

- Zajištění bydlení v dané čtvrti: Stejnorodost typu nemovitostí v dané čtvrti vyústila ve velkou koncentraci nízkopříjmových domácností, a zejména etnických menšin. V zemích jako Skandinávie nebo Nizozemí tyto části měst tvoří monotónní bloky sociálního bydlení. Strategické intervence mohou zahrnovat bourání části těchto bloků a vytváření bydlení vyššího standardu, které by přitáhlo i zámožnější domácnosti.

- Více sociálních kontaktů a větší sociální koheze: Dosažení obou jmenovaných stavů je žádoucí, neboť jsou pokládány za principy vedoucí k dobrému fungování komunit, zejména sociální koheze je však nejasně definována. O sociálně smíšených čtvrtí se tvrdí, že zlepšují sociální kontakty mezi různými skupinami obyvatel.

- Sociální kapitál, sociální mobilita a integrace: Klíčový pojem sociální kapitál představuje nejen sociální kontakty, které má daná osoba nebo domácnost k dispozici, ale také další faktory vyplývající z její sociální sítě. V souvislosti se segregací se často zmiňuje „spojující kapitál (bonding capital) – který limituje sociální mobilitu a přístup k novým informacím u nízkopříjmových skupin obyvatel a „přemostňující kapitál“ (bridging capital) – který popisuje slabší vazby mezi členy různých sociálních skupin. Sociální mix vzniklý desegregačními opatřeními má pak zajistit větší provázanost mezi jednotlivými skupinami. Opatření pro akumulaci toho, co je považováno za „bonding capital“ jsou ve speciálním vydání tohoto časopisu popsány na případě muslimských migrantů.

- Integrace skrze plánované rozptýlení: Například Německo, které nově příchozí migranty alokuje do stávajících obytných čtvrtí v souladu s předem stanovenými kvótami na ne-německé domácnosti v dané oblasti. Tyto kvóty mají jednak zajistit předpoklady k integraci migrantů a jednak zajistit optimální „absorpční kapacitu“ dané čtvrti. V jiných zemích jako je Dánsko nebo Finsko se prostorová alokace migrantů děje převážně skrze alokaci sociálního bydlení.

Shrnutí autorů úvodního textu je následující: politiky podporující sociální mix jsou málokdy úspěšné. Za prvé, nepřispívají k růstu sociálního kapitálu obyvatel, naopak, narušuje komunity, připravuje obyvatele o „spojující kapitál“, aniž by přinášela „přemostňující kapitál“. Za druhé, politiky urbánní renovace spojené s extenzivním bouráním nevhodných typů bydlení (USA – program HOPE VI., Dánsko) způsobují, že původní obyvatelé nemají ve čtvrti kde bydlet, byť tam mají třeba práci, což může způsobovat prodlení mezi fází bourání a nové výstavby. Za třetí, některé politiky mohou způsobovat nedostupnost bydlení v dané čtvrti, což nadále omezuje výběr bydlení etnických menšin (USA, Nizozemí).

Na závěr textu autoři poukazují na fakt, vedle zkoumání politik by bylo záhodno zkoumat i rétoriku spojenou s těmito politikami, protože je možné, že ovlivňuje situaci více než politiky samotné. Pokud jsou chudí a etnické menšiny obviňovány, že si za svou exkluzi mohou samy, což se často stává, je nepravděpodobné, že budou podniknuty kroky k odstranění strukturálních bariér, kterým tyto skupiny čelí na trhu s bydlením.

9. Vývoj bezdomovectví v amerických městech (Dynamics of homelessness in urban America)

Glynn, C., & Fox, E. B. (2017). Dynamics of homelessness in urban America. *arXiv preprint arXiv:1707.09380*.

Článek zkoumá trendy ve vývoji bezdomovectví ve 25 metropolitních oblastech USA za období let 2011-2016, a to za použití statistických metod. Zaměřuje se na vztah vývoje výše nájmu a bezdomovectví a ukazuje, že ve sledovaném období se vztah mezi bezdomovectvím a výší nájmu nejsilněji projevil zejména v některých metropolitních oblastech (upřesněno níže). V těchto oblastech se zároveň podle pravidelných sčítání lidí bez domova jejich počty alarmujícím způsobem zvyšují každým rokem.

Vztah mezi bezdomovectvím a výší nájmu (tento vztah je vzhledem ke svému dopadu na životy lidí ve městech záležitostí velkého veřejného zájmu) byl již v minulosti předmětem řady studií. Článek se zabývá tím, zda je možné kvantifikovat dopad zvyšování nájmu na populaci lidí bez domova, a řeší proto také otázku, jak správně kvantifikovat velikost této populace v daných metropolitních oblastech. Pro určení velikosti populace lidí bez domova ve 25 metropolitních oblastech USA a vztahu výše nájmu a bezdomovectví vyvinuli autoři článku statistický dynamický model. Data čerpali ze tří zdrojů: z U. S. Census Bureau (Americký úřad pro sčítání lidu), U. S. Department of Housing and Urban Development (Ministerstvo pro bytovou výstavbu a rozvoj měst) a databáze nemovitostí s názvem Zillow. Tato data zahrnují údaje o celkové populaci USA, údaje o sčítání lidí bez domova a údaje z tzv. Zillow Rent Index (Zillowův index nájmu) ke zmíněným 25 největším metropolitním oblastem USA mezi lety 2011-2016.

Autoři článku dokázali, že ve sledovaném období se míra bezdomovectví zvýšila o nejméně 4 % v metropolitních oblastech, a to: New York, Los Angeles, Washington, D.C., San Francisco a Seattle. Zjistili také, že nárůst Zillowova indexu nájmu vedl k významnému růstu populace lidí bez domova ve čtyřech těchto oblastech, a to: New York, Los Angeles, Washington, D.C., a Seattle. Míra bezdomovectví v těchto oblastech se ve sledovaném významně zvýšila, a je silně ovlivněná nárůstem nájmu.

10. Sociální bydlení v Evropě: Odkazy minulosti, nové trendy a krize (Social housing in Europe: legacies, new trends and the crisis (editorial))

<http://www.housing-critical.com/home-page-1/>

Monočíslo časopisu Critical Housing Analysis obsahuje 15 studií zaměřených na vývoj sektoru sociálního bydlení pod vlivem globální finanční krize v Evropě (14 státních studií a jedna studie obecnějších delších trendů). Cílem jednotlivých studií je pomoci porozumět sociálnímu bydlení ve dvou rovinách: a, představit a analyzovat země méně reprezentované v mezinárodní literatuře; b, aktualizovat zjištění o vlivu globální finanční krize.

Sociální bydlení je rozdílně chápáno v jednotlivých zemích, nejobecnější definicí je nicméně podporované bydlení pronajímané za nižší než čistě tržní cenu alokované administrativně. Systémy sociálního bydlení se navíc v jednotlivých zemích liší zároveň svou velikostí a mírou, do které cílí na různé socioekonomické skupiny obyvatel (typicky nízkopříjmové a ohrožené domácnosti, případně klíčové zaměstnance). Zároveň objem sociálního bydlení již od 80. let 20. století v evropských zemích klesá. Proměňuje se i administrativní rovina sociálního bydlení s postupnou převahou či důrazem na cílený spíše než univerzální model sociálního bydlení.

Země pokryté monotematickým číslem zasáhla globální krize různou měrou, což mělo dopad i na systém sociálního bydlení. Nicméně rezidualizace sociálního nájemního bydlení je sdílenou zkušeností spolu s problémem, jak skombinovat zacílení systému sociálního bydlení s geografickými dopady na sociální mix nájemníků (zejm. v Belgii, Itálii, Nizozemsku). V některých zemích (Anglie, Itálie, Španělsko) se v poslední době navíc silně rozvíjí systém tzv. „dostupného“ bydlení, zároveň se v evropských zemích proměňuje důležitost jednotlivých typů právní formy bydlení (ústup důrazu na vlastnictví i pokles jeho žádanosti).

Země pokryté v monotematickém čísle představují celé spektrum Evropských zemí (a přístupů k sociálnímu bydlení) od zemí s nadprůměrně vysokým podílem vlastnictví až po země, kde přetrvává důležitost neformálního (rodinného) bydlení, od zemí s vysokými průměrnými příjmy po nízké, těch s velkým tradičním sektorem sociálního nájemního bydlení až po ty, kde tento skoro absentuje, stejně tak země jak se sociálním vlastnickým, tak i nájemním bydlením.

Články identifikují dva typy (modely) dopadů globální finanční krize (s variacemi vyplývajícími z odlišných historických souvislostí i současných tlaků):

V zemích s bohatou tradicí sociálního nájemního bydlení dochází k poklesu tohoto sektoru v důsledku objevujících se nových příležitostí v oblasti bydlení; tyto země začínají být více vystaveny vlivu soukromého finančního sektoru a zaměřují se v politice sociálního bydlení záměrně na nejchudší domácnosti.

V zemích s menší tradicí sociálního bydlení případně tam, kde veřejné finance výrazně nedostačují, se podmínky zhoršují a systémové změny jsou méně cíleny na nejzranitelnější domácnosti.

11. Financování sociálního bydlení ve vybraných státech Evropy 2014 (Financing of Social Housing in Selected European Countries, 2014)

http://files.nesc.ie/nesc_secretariat_papers/No_11_Financing_of_Social_Housing_in_Selected_European_Countries.pdf

Text se věnuje tomu, které skupiny obyvatel ve státech EU žijí v sociálním bydlení a za jakých podmínek, a dále se zabývá budoucími výhledy tohoto sektoru bydlení.

Velký nárůst vládou podporovaného sociálního bydlení byl v Evropě typický pro poválečné období, a byl způsoben zejména nedostatečnou bytovou výstavbou během 2. světové války. Způsoby organizace a financování tohoto bydlení byly závislé na přístupu k rozdělování veřejných zdrojů a na podobě sociálního státu v konkrétní zemi.

Je možné tyto přístupy rozdělit do tří skupin:

- 1) universalistický
- 2) korporátní
- 3) dualistický

Zároveň žádný z těchto přístupů nezajišťoval až do 70. let bydlení těm nejzranitelnějším domácnostem, státem podporované bydlení využívaly spíše domácnosti zaměstnanců, a to i z toho důvodu, že tento typ bydlení byl považován za více žádoucí než vlastnické bydlení (jak z hlediska kvality tak výše nájmu).

Od 70. a 80. let začalo být sociální bydlení rezidualizované, což mělo za důsledek vzrůstající negativní postoj veřejnosti k sociálnímu bydlení. Od osmdesátých let se v EU zvyšoval tlak na veřejné výdaje v oblasti bydlení, postupovala privatizace a část sociálního bydlení se začala přesouvat na soukromý sektor. V současnosti vlády cílí podporované bydlení na nejzranitelnější domácnosti, což ztěžuje možnosti dostupnosti sociálního bydlení pro domácnosti napříč příjmovým spektrem.

Podmínky pro sociální bydlení se zhoršovaly už před krizí v roce 2007. Od roku 2008 se EU angažuje více v otázkách bydlení, jedná se totiž o sektor podstatně postižený globální finanční krizí. Od začátku finanční krize (2007) se napříč EU zhoršily podmínky nové bytové výstavby, regenerace stávajícího bytového fondu a dostupnosti sociálního bydlení.

Ve srovnání s obdobím před krizí hospodaří poskytovatelé sociálního bydlení s menšími zdroji. I když celkový počet jednotek sociálního bydlení v posledních letech od krize v EU mírně klesl, je tento pokles nižší, než se v kolem roku 2007 očekávalo, a úbytek je mnohem menší, než v období 80. a 90. let, kdy v evropských zemích docházelo k masové privatizaci (podobně také v post-socialistických zemích včetně ČR).

Přestože celkově plyne do sektoru sociálního bydlení méně financí, očekává se, že jeho role bude nadále významná. Napětí mezi pozitivní politickou rétorikou o roli sociálního bydlení a schopností získávat pro tentop typ bydlení zdroje bude stále přítomné. Změní se pravděpodobně způsob financování a paleta poskytovatelů (např. družstva) stejně jako typy bydlení a podmínky pronájmu – bude třeba, aby sociální bydlení bylo efektivnější a více spotřebitelsky orientované.