

TEMAT: Czy standard naszego miejsca zamieszkania determinuje nasz los? Część II

AUTORKA: Justyna Kuzar

GRUPA DOCELOWA: Uczniowie i uczennice klas licealnych

PRZEDMIOTY

- Geografia - poziom rozszerzony
- Wiedze o społeczeństwie - poziom podstawowy

ODWOŁANIA DO PODSTAWY PROGRAMOWEJ

GEOGRAFIA

XXI. Wybrane problemy społeczne współczesnego świata: problemy demograficzne, skutki migracji, problemy uchodźstwa, handel ludźmi na świecie, niewolnictwo, wykorzystywanie pracy dzieci i pracowników w krajach o niskich kosztach pracy, bezrobocie, prześladowania religijne i nietolerancja.

Uczeń/uczennica:

8) przedstawia przykłady wpływu wykluczania grup ludności na życie społeczne i gospodarcze państw.

XXII. Zróżnicowanie jakości życia człowieka w wybranych regionach i krajach świata: potrzeby żywieniowe, zagrożenie życia, rozmieszczenie chorób, poczucie bezpieczeństwa, potrzeby edukacyjne.

Uczeń/uczennica:

8) przedstawia konsekwencje zróżnicowania jakości życia człowieka w różnych regionach i krajach świata;

XXIII. Problemy gospodarcze współczesnego świata: dysproporcje w rozwoju krajów i ich skutki, wpływ korporacji transnarodowych na społeczeństwo i gospodarkę w skali lokalnej i regionalnej, problem zadłużenia krajów świata i obywateli;

Uczeń/uczennica:

2) identyfikuje przyczyny polityczne dysproporcji rozwoju regionów świata i państw oraz przedstawia skutki tych nierówności;

3) podaje przykłady działań dążących do zmniejszania dysproporcji w rozwoju gospodarczym państw i regionów świata oraz dokonuje ich krytycznej oceny;

WIEDZA O SPOŁECZEŃSTWIE

III. Rozumienie siebie oraz rozpoznawanie i rozwiązywanie problemów.

Uczeń/uczennica:

1) analizuje kwestię godności ludzkiej i przedstawia prawa, które mu przysługują, oraz mechanizmy ich dochodzenia;

4) rozpoznaje przypadki łamania praw człowieka;

5) diagnozuje problemy społeczno-polityczne na poziomie lokalnym, państwowym, europejskim i globalnym oraz ocenia wybrane rozwiązania tych problemów i diagnozuje możliwość własnego wpływu na ich rozwiązanie;

6) rozpoznaje różne aspekty, także prawne, problemów życia codziennego i podaje możliwe sposoby ich rozwiązania.

CELE W JĘZYKU NAUCZYCIELA I NAUCZYCIELKI

- Uczniowie i uczennice rozumieją jakie konsekwencje dla życia ludzi ma niezaspokojenie potrzeby godnego miejsca zamieszkania;

- Uczniowie i uczennice przekonają się, że prawo do mieszkania występuje w większości międzynarodowych standardów ochrony praw człowieka (jak np. Powszechna Deklaracja Praw Człowieka), a także w konstytucjach;
- Uczniowie i uczennice dowiedzą się, iż prawo do mieszkania jest podstawowym prawem człowieka, którego niezaspokojenie znacząco oddziałuje na pozostałe prawa człowieka;
- Uczniowie i uczennice zrozumieją jak znacząca w zapewnianiu i ochronie prawa do mieszkania jest rola państwa;
- Uczniowie i uczennice dowiedzą się czym jest polityka mieszkaniowa;
- Uczestnikom i uczestniczkom zostaną przybliżone podstawowe rozwiązania polityki mieszkaniowej w Polsce i innych krajach Europy;
- Uczniowie i uczennice zapoznają się z podstawowymi problemami w dziedzinie mieszkalnictwa w Nairobi;
- Uczniowie i uczennice rozumieją, iż miejsce zamieszkania determinuje nie tylko nasz los.

CELE W JĘZYKU UCZNIÓW I UCZENNICY

- Dowiesz się, jakie konsekwencje dla życia ludzi ma niezaspokojenie potrzeby godnego miejsca zamieszkania;
- Dowiesz się, w jakich dokumentach międzynarodowych poruszane jest zagadnienie prawa do mieszkania;
- Przekonasz się, w jaki sposób niezaspokojenie prawa do mieszkania oddziałuje na pozostałe prawa człowieka;
- Dowiesz się, jaką rolę pełni państwo w odniesieniu do prawa do mieszkania;
- Poznasz pojęcie polityki mieszkaniowej;
- Przekonasz się jakie przykładowe rozwiązania polityki mieszkaniowej podejmuje Polska oraz wybranej kraje Europy;
- Dowiesz się jakie są podstawowe problemy związane z mieszkalnictwem w Nairobi;
- Przekonasz się dlaczego miejsce zamieszkania determinuje nie tylko nasze życie.

CZAS TRWANIA

45 minut

MATERIAŁY/SPRZĘT

- Rzutnik i prezentacja multimedialna „Czy standard naszego miejsca zamieszkania determinuje nasz los?” część I (Załącznik 1.) oraz część II (Załącznik 2.)
- Kartki A4
- Tablica

PRZEBIEG

KROK 1. PRZYPOMNIENIE POPRZEDNICH ZAJĘĆ (5 MINUT)

- Na początku przypomnij uczniom i uczennicom poprzedni warsztat. Zwróć uwagę na najważniejsze punkty: pojęcie urbanizacji, liczby związane z miastami, przyczyny migracji, dzielnice nieformalne, filmik o Nairobi, ćwiczenie „Przekonaj się”.
- Zapytaj uczestników i uczestniczki, czy pamiętają te ćwiczenia, jeśli tak niech przypomną reszcie. Czy pamiętają także, jaką odpowiedź udzieliliście na pytanie „Czy miejsce zamieszkania determinuje nasz los?”

Uwagi dla osoby prowadzącej

- Przyczyny migracji – najlepiej przygotuj na tablicy wypisane na poprzedniej lekcji części przez uczniów przyczyny migracji, tak aby cały czas były one widoczne, gdyż odniesiesz się do nich w dalszej części zajęć.
- Powtórka – powróć do pierwszej części warsztatu za pomocą prezentacji (Załącznik 1) - ostatni jej slajd będzie slajdem wyjściowym dla kolejnej części warsztatu (5 cech dzielnicy nieformalnej).

KROK 2. JAKIE KONSEKWENCJE PONOSZĄ MIESZKAŃCY DZIELNICY NIEFORMALNEJ (10 MINUT)

- Na rzutniku wyświetl 5 elementów, które są cechami gospodarstwa domowego w dzielnicy nieformalnej. (Załącznik 1).
- Podziel klasę na 5 grup. Każda z grup ma za zadanie wypisać wszelkie konsekwencje bądź zagrożenia dla życia osoby, która mieszka w dzielnicy nieformalnej, w odniesieniu do danej cechy „slumsu”. Każda grupa ma inną cechę. Na zadanie grupy mają 5 minut.
- Następnie poproś każdą z grup o przedstawienie rezultatów. Uzupełniaj je z resztą klasy, jeśli będzie taka potrzeba (patrz: Materiał pogłębiony dla osoby prowadzącej).
- Dodaj, że wszystkie te konsekwencje życia w dzielnicy nieformalnej mogą być przyczyną wykluczenia i dyskryminacji, gdyż niektórzy mieszkańcy i mieszkanki nie mają prawa głosuwać, nie mogą korzystać z bezpłatnej opieki medycznej, czasem odmawia się przyjmowania dzieci z dzielnic nieformalnych do szkoły, itp.
- Zapytaj uczestników i uczestniczki, czy ich zdaniem państwo powinno w jakiś sposób rozwiązać problemów, z którymi borykają się gospodarstwa domowe w dzielnicy nieformalnej. Jakie mają na ten temat zdanie?

KROK 3. PRAWO DO MIESZKANIA JEST NASZYM PRAWEM (5 MINUT)

- Każdy z tych problemów powinien być rozwiązany przez państwo, ponieważ prawo do mieszkania jest prawem człowieka. Pokaż uczniom i uczennicom fragment Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka oraz Art. 11 ust. 1. Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych (Załącznik 2.), a także wspomnij inne dokumenty międzynarodowe, które o tym mówią (patrz: Materiał pogłębiony dla osoby prowadzącej).
- Pokaż slajd, gdzie są wymienione przykładowe prawa człowieka z Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka (Załącznik 2). Zapytaj uczniów i uczennice, na które z nich może wpływać niezaspokojenie prawa do odpowiednich warunków zamieszkania.
- Prawo do mieszkania wpływa na wiele innych praw. Podkreśl, że zależność między prawami człowieka jest bardzo duża, a prawo do mieszkania jest PODSTAWOWYM prawem człowieka.

KROK 4. JAKA JEST ROLA PAŃSTWA W REALIZACJI PRAWA DO ODPOWIEDNICH WARUNKÓW ZAMIESZKANIA (10 MINUT)

- Zapoznaj uczestników i uczestniczki z pojęciem polityki mieszkaniowej. Wspomnij także, iż mieszkalnictwo w Polsce jest jedną z najbardziej zaniedbanych dziedzin i należy do najgorzej zaspokajających potrzeby społeczne. Przyczyny tkwią w załamaniu się źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego. Warunki mieszkaniowe w Polsce pozostają daleko w tyle za krajami Europy Zachodniej.

- Zapytaj grupę, czy znają jakiegokolwiek przykłady wspomagania strefy mieszkaniowej ze strony państwa polskiego. Jeśli osoby uczestniczące nie wykazują wiedzy na ten temat, podziel klasę na kilka zespołów (możesz też pracować w ramach tych samych zespołów, co w poprzednim ćwiczeniu) i poproś je o zdobycie informacji w ciągu 3 minut o: mieszkaniach socjalnych, mieszkaniach komunalnych, TBS, mieszkaniach spółdzielczych oraz o pewnym nowym rozwiązaniu proponowanym przez organizację Habitat for Humanity - SAN. Uczniowie i uczennice mogą korzystać z Internetu w swoich telefonach. Następnie, każdy zespół w maksymalnie trzech zdaniach przedstawia własnymi słowami wyniki poszukiwań.
- Możesz porównać Polskę do Niemiec lub Szwajcarii odnośnie najmu mieszkania. W krajach Europy Zachodniej mieszkania najmuje około połowa społeczeństwa ze względu na preferencyjne warunki najmu, kiedy w Polsce jest to bardzo mały procent (patrz: Materiał pogłębiony dla osoby prowadzącej).
- Następnie wspomnij, iż w Nairobi, aż 82,2% ludzi najmuje (potocznie wynajmuje) mieszkanie. Nie mniej jednak, nie można tutaj mówić o preferencyjnych warunkach, gdyż prawa dużej części najemców nie są przestrzegane. Przedstaw kilka haseł będących podstawowymi problemami z zakresu mieszkalnictwa występującymi w Nairobi (Załącznik 2). Razem z uczestnikami i uczestniczkami spróbujcie odnieść się do wymienionych haseł, rozwijając je. Podkreśl, że mimo iż państwo powinno chronić prawo do godnego mieszkania, zdarzą się, że podejmuje działania wręcz odwrotne, zmuszając ludzi do opuszczenia swoich domów (patrz: Materiał pogłębiony dla osoby prowadzącej).
- Wróć do spisanych na tablicy przyczyn migracji, które omawialiście na pierwszej lekcji. Jeszcze raz wspomnij, że są one podobne dla mieszkańców i mieszkanki całego świata. Ponad nimi są jednak inne czynniki, które pełnią decydującą rolę, jest to między innymi rola państwa.

KROK 5. PRACA KOMITETÓW (15 MINUT)

- Uczniowie i uczennice zostają podzieleni na trzy grupy. Każda tworzy odrębny Lokalny Komitet do Spraw Mieszkalnictwa w Nairobi. Zadaniem komitetów jest wprowadzić Plan Naprawczy dla Polityki Mieszkalnej stolicy. Co Komitet może zrobić względem najuboższej części społeczeństwa? Jak zapobiec następującej dyskryminacji i wykluczeniu? Czas przeznaczony na zadanie to 8-10 minut. W czasie zadania kontroluj jak idzie praca, w razie trudności staraj się nakierować na pewne rozwiązania.
- Zbierz zapisane pomysły grup i przytwierdź je do tablicy, każdy Komitet wyznacza Przewodniczącego, który prezentuje wyniki obrad pozostałym.
- Oficjalnie zakończ posiedzenia Komitetów odcytując następujący tekst:

„Człowiek spędza średnio około 80% swego życia w mieszkaniu, toteż stanowi ono zasadniczy wyznacznik ludzkiego bytu. Mieszkanie służy zaspokojeniu podstawowych funkcji biologicznych i jest miejscem regeneracji sił. Jest więc elementarną potrzebą z punktu widzenia jednostki. Jednakże mieszkanie pełni rolę znacznie szerszą. Decyduje ono w dużej mierze o trwałości rodziny, wymiarze kultury i modelu życia. Wyznacza trend demograficzny. Jest wreszcie miejscem chroniącym istotne wartości społeczne i narodowe. Tym samym sytuacja mieszkaniowa kraju rozstrzyga w dużej mierze o losie narodu.”

Dodaj na końcu: Czy miejsce zamieszkania determinuje nasz los? Czy miejsce zamieszkania determinuje tylko nasz indywidualny los?

Źródło: http://habitat.pl/wp-content/uploads/2018/01/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf

MATERIAŁ POGLĘBIONY DLA OSOBY PROWADZĄCEJ

1. KONSEKWENCJE ŻYCIA W DZIELNICY NIEFORMALNEJ

Kiedy ludzie nie mają dostępu do czystej wody i urządzeń sanitarnych, istnieje wysokie ryzyko chorób przenoszonych przez wodę, takich jak cholera, biegunka, zapalenie wątroby i tyfus. Termin bezpieczna woda określa wodę, która pochodzi z kranu lub z innego bezpiecznego ujęcia, jak odwiert lub zebrana woda deszczowa. Bezpieczne warunki sanitarne chronią ludzi, zwierzęta i owady przed wchodzeniem w kontakt z odchodami. Bezpieczne warunki sanitarne oznaczają również prywatność przy korzystaniu z toalety.

Przeludnione mieszkania oznaczają wiele wyzwań dla rodzin. Dzieci nie mają odpowiedniego miejsca na zabawę i odrabianie zadań domowych. Pary pozbawione są prywatności. Biorąc pod uwagę brak urządzeń sanitarnych i toalet, kobiety i dziewczęta w wielu krajach nie mogą wykąpać się i zmienić ubrania w miejscu, które zapewnia im pełną prywatność. Nieodpowiednie warunki zamieszkania nie chronią przed zimnem, gorącem lub deszczem. Słaba wentylacja powoduje zawilgocenie i zadymienie. Warunki te powodują plagi szczurów, owadów i wzmagają problemy zdrowotne.

Źródło: „Szanuj moje prawa, szanuj moją godność (Moduł 2 – Mieszkanie jest prawem człowieka)”, Amnesty International 2012

2. PRAWA CZŁOWIEKA

Powszechna Deklaracja Praw Człowieka, Art. 25 (1).

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

Art. 11 ust. 1 Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych:

„Państwa Strony niniejszego Paktu uznają prawo każdego do odpowiedniego poziomu życia dla niego samego i jego rodziny, włączając w to wyżywienie, odzież i mieszkanie, oraz do stałego polepszania warunków bytowych. Państwa Strony podejmą odpowiednie kroki w celu zapewnienia realizacji tego prawa, uznając w tym celu zasadnicze znaczenie współpracy międzynarodowej, opartej na zasadzie dobrowolności”.

Komitet Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych ONZ, Komentarz Ogólny nr 4:

Odpowiednie zamieszkanie mieści w sobie, między innymi: ochronę posiadania (zabezpieczenie przed przymusowym wysiedleniem), przystępne koszty wynajmu lub budowy, czystą wodę, kanalizację, urządzenia kuchenne, bezpieczne budynki z odpowiednią przestrzenią do życia, dostęp do pracy, opieki zdrowotnej, szkoły i innych usług.

Prawo do odpowiednich warunków zamieszkania jest również chronione przez następujące międzynarodowe i regionalne instrumenty ochrony praw człowieka: - Międzynarodowy Pakt Praw Obywatelskich i Politycznych, artykuł 17, - Konwencja o Prawach Dziecka, artykuły 16 (1) i 27 (4), - Międzynarodowa Konwencja w Sprawie Likwidacji Wszelkich Form Dyskryminacji Rasowej, artykuł 5 (e), - Konwencja Narodów Zjednoczonych w Sprawie Likwidacji Wszelkich Form Dyskryminacji Kobiet, artykuł 14 (2), - Konwencja o Prawach Osób Niepełnosprawnych, artykuły 9 i 28, - Zrewidowana Europejska Karta Społeczna, artykuły 16 i 31 (artykuł 16 Europejskiej Karty Społecznej), - Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Europejska Konwencja Praw Człowieka) artykuł 8 (1), - Afrykańska Karta Praw Człowieka i Ludów, artykuły 14, 16 i 18 (1), - Afrykańska Karta Praw i Dobra Dziecka, artykuły 18 i 20, - Protokół do Afrykańskiej Karty Praw Człowieka i Ludów o Prawach Kobiet w Afryce, artykuł 16, - Amerykańska Konwencja Praw Człowieka, artykuły 11 (1), 21 (1) i 26.

Źródło: „Szanuj moje prawa, szanuj moją godność (Moduł 2 – Mieszkanie jest prawem człowieka)”, Amnesty International 2012.

3. ROLA PAŃSTWA

Polityka mieszkaniowa – jest częścią polityki społecznej państwa. Jej zadaniem jest badanie, ocenianie problemu mieszkaniowego oraz wyrównywanie szans społecznych w dostępie do mieszkań.

Problem mieszkaniowy jest ważną kwestią społeczną gdyż mieszkanie jest podstawowym dobrem człowieka spełniającym funkcje: ekonomiczną, socjalizacyjną, społeczną. Mieszkanie decyduje o materialnych i społecznych warunkach w których żyje człowiek. Cechy fizyczne mieszkania; powierzchnia, lokalizacja tworzą ramy egzystencji jednostki, rodziny i społeczeństwa.

Wyróżniamy trzy podstawowe zasady polityki mieszkaniowej:

- korzystanie z samodzielnego mieszkania jest prawem każdej jednostki i rodziny,
- zagwarantowanie tego prawa jest powinnością państwa wobec obywateli,
- koniecznością jest wspomaganie strefy mieszkaniowej z pomocą środków publicznych.

Na przykład w Niemczech jest bardzo dużo mieszkań (mniej więcej połowa liczby mieszkańców), ale wiele z nich to czynszówki budowane z dopłatami państwowymi. Nic więc dziwnego, że prawie co drugi Niemiec nie mieszka w swoim mieszkaniu, 39 proc. z nich wynajmuje nieruchomość na warunkach rynkowych.

Jeszcze mniej ludzi żyje na swoim w Szwajcarii, gdzie ponad połowa osób wynajmuje. Jest to spowodowane wysokimi cenami nieruchomości oraz prawem, które daje wiele przywilejów najemcom. Większość osób mieszka w wynajmowanym mieszkaniu przez długie lata, a nawet całe życie.

Najemca może zaskarżyć do sądu nieuzasadnioną jego zdaniem podwyżkę opłat dla właściciela i zwykle wygrywa. W efekcie długoletnia umowa najmu jest rozwiązaniem najbardziej korzystnym i powszechnie stosowanym.

W Polsce natomiast utrwała się struktura właściciela (rata kredytu jest często równa miesięcznej opłacie za najem, gdyż warunki najmu są dyktowane przez developerów; ma to też znaczenie historyczne - w komunizmie mieszkanie było prawem, w kapitalizmie jest produktem). Pomimo możliwości nabycia tytułu prawnego z zasobów gminy takich jak mieszkania komunalne, socjalne, spółdzielcze lokatorskie i własnościowe, TBS (Towarzystwo Budownictwa Społecznego) itd., nie istnieją instrumenty pozwalające najmować przez gminę.

Problematycznym jest fakt, iż w Polsce ponad 50% społeczeństwa to potencjalni klienci tzw. społecznych deweloperów: zbyt zamożni, aby starać się o mieszkania komunalne i zbyt biedni, aby uzyskać kredyt mieszkaniowy.

Źródła:

- https://pl.wikipedia.org/wiki/Polityka_mieszkaniowa
- <https://www.polskieradio.pl/42/273/Artykul/1110903,Raport-wynajem-mieszkan-w-Polsce-i-w-Europie>
- https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/pl
- O TBS: <https://tbs24.pl/co-to-jest-tbs-ile-kosztuje-wady-zalety/>
- Zasoby gmin: <https://www.spes.org.pl/twoje-prawa/ochrona-lokatora-i-dodatek-mieszkaniowy/mieszkanie-z-zasobow-gminy>
- „Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej”, Habitat for Humanity 2015:

http://habitat.pl/wp-content/uploads/2018/01/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf

4. PRZYKŁADOWE PROBLEMY MIESZKANIOWE W NAIROBI

- Ograniczony dostęp do ziemi - prawo regulujące dostęp do ziemi jest pełne sprzecznych przepisów. Nie do końca jasne są także przepisy dotyczących osób zawodowo zajmujących się gospodarowaniem gruntami. Większość właścicieli konstrukcji w nieformalnych osiedlach nie ma tytułu prawnego do gruntu. Znacząca ilość ma formę quasi-prawnej własności, zazwyczaj są to listy autoryzacyjne od lokalnych administratorów, które zostały uzyskane przez płacenie łapówek lub w zamian za polityczny mecenat. Sumując, większość gruntów nie została nabyta legalnie, a struktury budynków nie są zgodne z rządowymi kodeksami budowlanymi i regulaminami.
- Niska jakość konstrukcji - lokalni rzemieślnicy nie mają odpowiedniego wykształcenia zawodowego i umiejętności, aby móc budować zgodnie z standardami, a także aby wdrażać innowacje w zakresie przystępnego cenowo budownictwa mieszkaniowego.
- Niedobór mieszkań - szacuje się, że z ogólnej liczby 150 000 mieszkań potrzebnych rocznie w kenijskich miastach powstaje tylko 35 000 sztuk. Niedobór mieszkań dla osób o niskich dochodach jest szczególnie dotkliwy na obszarach miejskich.
- Brak przystępnego cenowo finansowania mieszkaniowego - rynek mieszkaniowy w Kenii charakteryzuje się niskim poziomem przystępnych cen finansowania mieszkaniowego i niewystarczającymi programami mieszkaniowymi dla gospodarstw domowych o niskich dochodach.
- Przymusowe wysiedlenia - czyli usunięcie ludzi wbrew ich woli z domów lub ziemi, którą zajmują bez właściwej procedury i innych zabezpieczeń prawnych. Ponieważ wysiedlenia mogą mieć katastrofalne skutki dla życia ludzi, powinny być wykonywane tylko w ostateczności. Przed rozpoczęciem jakiegokolwiek wysiedlenia władze samorządowe muszą przeprowadzić rzeczywiste konsultacje ze wszystkimi, którzy mogą być zagrożeni wysiedleniem, w celu zidentyfikowania możliwie największej liczby alternatywnych rozwiązań. Ludzie muszą być w odpowiedni sposób poinformowani oraz mieć

zapewniony dostęp do środków prawnych i odszkodowania za poniesione straty. Niestety w Kenii często dochodzi do bezprawnego wysiedlenia ze strony władz.

Według badań przeprowadzonych w Kenii, eksmisja, w tym spór o tytuł lub wysiedlenie przeprowadzone przez rząd w celu rozwoju infrastruktury, jest postrzegane jako drugie największe zagrożenie dla miejsca zamieszkania po pożarze.

- Nieformalny podział ziemi - nieformalne systemy dostarczania ziemi są głównymi kanałami zaopatrzenia w nieruchomości mieszkaniowe. Działki są dostarczane w drodze podziału i sprzedaży gruntów posiadanych na mocy zwyczajowej kadencji przez udziałowców w spółkach nabywających grunty. Jest wysoce nieprawdopodobne, aby osoby o niskich dochodach mogły uzyskać dostęp do gruntów pod budownictwo mieszkaniowe.
- Brak jednolitej polityki gruntów - od czasu uzyskania niepodległości Kenii nie obowiązywała jedna i wyraźnie określona krajowa polityka dotycząca gruntów. To, wraz z istnieniem wielu przepisów dotyczących gruntów, z których niektóre są niezgodne, doprowadziło do złożonego zarządzania gruntami i skomplikowanego systemu administracji, powodując liczne problemy takie jak rozdrobnienie gruntów, załamanie się administracji gruntami, nierówności w zakresie własności ziemi, ubóstwo, degradacja środowiska, wydziedziczenie niektórych grup i osób, nędza miejska, niedostateczne wykorzystanie i porzucenie niektórych gruntów rolnych, niepewność kadr i rosnące konflikty w odniesieniu do ziemi.
- Hipoteki i kredyty o regularnych i wysokich spłatach – niedostępne dla większości społeczeństwa. Duża część populacji nie jest w stanie poprawić warunków mieszkaniowych, głównie z powodu braku dostępu do przystępnych kredytów. Dostęp do finansowania dla mieszkań w Kenii jest w przeważającej mierze świadczony przez instytucje komercyjne, takie jak banki, w formie formalnych hipotek. To znaczy że osoby ubogie i posiadające alternatywne formy własności ziemi mają ograniczony dostęp do długoterminowego finansowania. Jedynie 2,4% całkowitej populacji może sobie pozwolić na przeciętne stawki kredytu.

Źródła:

- <https://www.habitat.org/where-we-build/kenya>
 - "Feasibility Study for Property Microinsurance: Exploring the Market Opportunity for Housing and Property Insurance in Kenya", Swiss Capacity Building Facility 2016.
 - "Building Assets, Unlocking Access; KWFT Housing Microfinance Impact Evaluation Final Report", Habitat for Humanity's Terwilliger Center for Innovation in Shelter 2018:
<https://www.habitat.org/sites/default/files/documents/KWFT-housing-microfinance-impact-2018.pdf>
 - "Building Assets, Unlocking Access: Shelter Solutions for the Poor. Kenya Housing Market Mapping and Value Chain Analysis, Habitat for Humanity/ Center for Innovation in Shelter and Finance 2013:
<https://www.habitat.org/sites/default/files/mastercard-kenya-housing-market-mapping.pdf>
 - „Szanuj moje prawa, szanuj moją godność. Moduł 2- mieszkanie jest prawem człowieka”, Amnesty International 2012.
5. PRZYKŁADOWE ROZWIĄZANIA
- Udzielanie mikrokredytów na miejsce zamieszkania

- Mikrofinansowanie to świadczenie usług bankowych najczęściej przez niewielkie, lokalne instytucje, które nie boją się podjąć ryzyka, próbując w indywidualny sposób rozwiązać problem dotarcia z usługami bankowymi do wszystkich grup społecznych.
- Instytucje te udzielają mikrokredytów, które są niskokwotowe i przeznaczone dla ludzi biednych, głównie bezrobotnych, najczęściej bez zdolności kredytowej w zwykłych bankach, którym wystarczy niewiele pieniędzy, by rozwinąć jakikolwiek interes.
- Mikrokredyt ma formalnie bardzo słabe zabezpieczenie, gdyż nie jest wymagany zastaw ani stałe zatrudnienie. Mała wiarygodność kredytowa kredytobiorców stanowi jego specyfikę. Mimo to odsetek niespłaconych kredytów szacuje się jedynie na 5%.
- Istnieje kilka sposobów na zapewnienie spłaty mikrokredytu. W kenijskiej kasie pożyczkowej Jamii Bora, aby otrzymać mikrokredyt, należy udowodnić, że się na niego zasługuje, poprzez zaoszczędzanie przynajmniej 50 szylingów (2 zł) tygodniowo. Dopiero gdy uzbiera się tysiąc szylingów, można wystąpić o pożyczkę. Ponadto pożyczkobiorcy są sprawdzani – żyją oni zazwyczaj w zamkniętych społecznościach, w których wszyscy dobrze się znają, dzięki czemu łatwo sprawdzić, czy potencjalny kredytobiorca nie wydaje zbyt dużo pieniędzy, np. na alkohol. Działa także presja grupy, gdyż aby otrzymać kredyt w Jamii Bora, pięć osób musi zagwarantować jego spłatę.
- Wszelkie programy wspierania przez państwo - przykładowo polski program "Mieszkanie Dla młodych", w tym przypadku wsparcie polega na tym, że państwo jednorazowo dofinansowuje beneficjentom wkład własny. Ile wyniesie taka zależy od posiadanych dzieci i wartości mieszkania (cena za m2 musi mieścić się w określonych limitach). W sumie wysokość dofinansowania może wynieść od 10 do nawet 20%.
- Cywilno-prawna pożyczka - pożyczka nie zawsze oznacza konieczność zaciągania kredytu bankowego. Można ją uzyskać od osób fizycznych - podpisuje się wówczas umowy cywilno-prawne. W umowie takiej określa się kim jest strona pożyczająca, a kim strona udzielająca pożyczki, jakie są ich wzajemne zobowiązania i uprawnienia. Należy pamiętać o uiszczeniu podatku od czynności cywilnoprawnych. Oprocentowanie ustalane między stronami umowy jest zwykle znacznie korzystniejsze od tego, jakie proponuje bank.
- SAN - Podstawowym zadaniem Społecznej Agencji Najmu jest pozyskanie niedrogich mieszkań na wynajem. Właścicielom mieszkań SAN oferuje pakiet gwarancji (np. długotrwały najem, regularne i terminowe opłacanie czynszu, monitorowanie mieszkania w okresie najmu), dzięki czemu właściciele skłonni są do znacznej obniżki czynszu. Najemcy mają natomiast gwarancję długotrwałego najmu, niskiego czynszu i godnego standardu.
- Modernizacja obszarów slumsów - zapewnienie właściwego planowania i zapewnienia niezbędnej infrastruktury i innych usług na terenie dzielnic nieformalnych. Modernizacja obejmująca bezpieczeństwo własności gruntów, zapewnienie podstawowych udogodnień i usług infrastrukturalnych, poprawę struktury mieszkań i statusu społeczno-ekonomicznego społeczności docelowej.

Źródła:

- <https://pl.wikipedia.org/wiki/Mikrofinansowanie>
- <https://pl.wikipedia.org/wiki/Mikrokredyt>
- <https://www.bankier.pl/wiadomosc/3-metody-na-finansowanie-mieszkania-3186202.html>
- <http://najemspoleczny.pl/czym-jest-san/>
- Republic of Kenya: Sessional paper no.3 of 2004 on National Housing Policy for Kenya; Ministry of Housing

ZAŁĄCZNIK 2. PREZENTACJA DOŁĄCZONA W FORMIE PLIKU PDF



This project is funded by
the European Union

Zdjęcie Kibery: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Kibera_Slum_-_panoramio.jpg