

# Podsumowanie pilotażowego wdrożenia modelu Społecznej Agencji Najmu (HomeLab Warsaw - HLW)

dr hab. Ryszard Szarfenberg  
Aneta Szarfenberg



Warszawa, luty 2020

## Spis treści

Streszczenie .....	3
Wprowadzenie.....	4
Najważniejsze wnioski .....	4
Badawczy charakter projektu .....	5
Geneza i opis projektu.....	6
Grupa docelowa (beneficjenci wsparcia) .....	7
Usługi świadczone przez Społeczną Agencję Najmu (HomeLab).....	9
Wyniki projektu.....	11
Rekomendacje Metropolitan Research Institute.....	12
Rekomendacje dla działania SAN.....	13
Zakładanie SAN w innych miastach .....	14
Promowanie modelu SAN.....	14
Potencjalni beneficjenci .....	14
Ustawodawstwo.....	15
<i>Spis wykresów</i> .....	16
<i>Bibliografia</i> .....	16

## Streszczenie

Społeczna agencja najmu (SAN) to od lat rozwijana w Polsce innowacja z zakresu najmu mieszkań, która dobrze się sprawdza w innych krajach. SAN jest instytucjonalnym pośrednikiem między wynajmującymi i lokatorami. Pierwszym oferuje usługi zarządzania najmem, a drugim wszechstronne wsparcie, aby najem przebiegał bezproblemowo dla obu stron.

Na pytanie, czy taka instytucja może być przeszczepiona na polski grunt pozytywnie odpowiedział projekt SAN jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce (2015-2017). Kolejny międzynarodowy projekt innowacyjny przetestował to założenie w ramach pilotażowego projektu HomeLab, który został zrealizowany przez Habitat for Humanity Poland w Warszawie (2017-2019).

Realizowane w projekcie wsparcie zostało zaadresowane do grupy odbiorców z wieloma problemami. Najważniejszym kryterium ich doboru były trudności mieszkaniowe i brak możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osoby lub rodziny. Beneficjentom projektu świadczone usługi z obszaru mieszkalnictwa, zatrudnienia i pracy socjalnej. Ze wsparcia w obszarze mieszkaniowym skorzystało 30 gospodarstw domowych (Całkowita liczba osób objętych zarówno wsparciem, jak i badaniem w projekcie wyniosła 179 osób dorosłych i 67 dzieci), a prowadzona w ramach projektu ewaluacja zewnętrzna wykazała skuteczność testowanego modelu SAN.

Monitorowanie rezultatów w projekcie zasługuje na uwagę z dwóch powodów. Po pierwsze – ze względu na metodę eksperymentalną badania realizowanego w ramach zewnętrznej ewaluacji (czyli prowadzonej przez osobę nie zaangażowaną w inne działania w projekcie). Metoda ta opiera się na porównaniu wyników (zmiany w wybranych obszarach funkcjonowania życiowego) osób objętych wsparciem w ramach projektu z wynikami osiąganymi w tych samych aspektach przez osoby znajdujące się w takiej samej sytuacji w momencie rozpoczęcia projektu, ale nie objęte usługami SAN (grupa kontrolna). Taka metoda odpowiada na pytanie co byłoby, gdyby grupa objęta wsparciem nie otrzymała go, zatem jest najlepszym sposobem stwierdzenia faktycznej zmiany, która następuje w konsekwencji działań przeprowadzonych w ramach projektu.

Drugim powodem, dla którego rezultaty w projekcie zasługują na szczególną uwagę jest to, że wykazały one skuteczność modelu SAN. Wyniki były mierzone przy wykorzystaniu syntetycznych miar obejmujących pięć wymiarów – trzy mieszkaniowe (bezpieczeństwo, czynsz do dochodu i jakość) i dwie ekonomiczne (zatrudnienie, dochody). Na początku projektu jakość mieszkania była gorsza w grupie kontrolnej, a w kontekście zatrudnienia i dochodu – lepsza. Jednak poprawa wyników we wszystkich pięciu badanych obszarach była wyraźnie większa w grupie objętej wsparciem (w dwóch wymiarach związanych z dochodem wskaźniki grupy kontrolnej pogorszyły się). Ze względu na przyjętą metodologię badanie nie daje odpowiedzi na pytanie o trwałość uzyskanych wyników mieszkaniowych i zawodowo-dochodowych, niemniej wskazuje dość wyraźnie na skuteczność wsparcia w ramach modelu SAN w czasie, gdy było ono realizowane.

Czas już na podjęcie decyzji o uregulowaniu i upowszechnieniu SAN w Polsce. Powinny zostać stworzone ramy prawne (wprowadzenie społecznego pośrednictwa najmu do ustawodawstwa) oraz finansowe (rozwiązania w zakresie funduszu gwarancyjnego i dedykowanego wsparcia lokatorów w opłatach czynszu) dla funkcjonowania organizacji tego typu.

## Wprowadzenie

Niniejsze opracowanie stanowi syntetyczne podsumowanie pilotażu wdrożenia modelu społecznej agencji najmu (SAN) realizowanego przez Fundację Habitat for Humanity Poland (Habitat Poland) w ramach projektu HomeLab.<sup>1</sup> W opracowaniu zawarto:

- najważniejsze wnioski z przeprowadzonego projektu, w tym ocenę skuteczności wdrożonego rozwiązania,
- opis projektu, w tym m.in.:
  - odbiorców – wskazanie liczby gospodarstw biorących udział w projekcie oraz danych dotyczących tych gospodarstw,
  - świadczone usługi,
  - ewaluację projektu,
- wyniki projektu,
- rekomendacje.

## Najważniejsze wnioski

SAN jest rozwiązaniem umożliwiającym objęcie wsparciem zróżnicowanych grup odbiorców oraz świadczenie szerokiego wachlarza usług. SAN (optymalnie – przy uzyskaniu subwencji publicznych) może przyczynić się do rozwiązania problemów wynikających z braku zasobów lokalowych. W tym ujęciu oferta SAN jest atrakcyjna dla władz publicznych.

Oferta SAN jest również atrakcyjna dla najemców oraz dla wynajmujących. SAN może oferować najemcom czynsz niższy niż obowiązujący na wolnym rynku oraz wsparcie w rozwiązywaniu trudności życiowych. Z drugiej strony – wynajmującym ma zapewnić ciągłość i stabilność najmu oraz zwolnić ich z obowiązku nadzoru nad mieszkaniem i poszukiwania kolejnych lokatorów w przypadku rotacji.<sup>2</sup>

Całkowita liczba osób objętych zarówno wsparciem jak i badaniem w projekcie wyniosła **179 osób dorosłych i 67 dzieci**. Projekt był poddany szczegółowej ewaluacji, co pozwoliło uzyskać miarodajne wyniki, które mogą służyć do planowania dalszych działań w zakresie funkcjonowania SAN w Polsce. Projekt dowiódł, że SAN jest skutecznym narzędziem. Porównanie wyników badania przed i po realizacji projektu wskazało, że wyniki były wyższe w grupie objętej wsparciem, i różnice te odnotowano we wszystkich monitorowanych wymiarach, a to świadczy o **skuteczności metody zastosowanej do wsparcia uczestników projektu**.

Ewaluacja była prowadzona w oparciu o podejście eksperymentalne, które **ma odpowiedzieć na pytanie, co by było, gdyby grupa objęta wsparciem projektu nie otrzymała tego wsparcia**. Metoda ta polega na losowym dobraniu z docelowej grupy odbiorców projektu (tu osoby w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej) grupy, która z niego skorzysta i grupy, która nie będzie otrzymywała wsparcia oferowanego w projekcie. Pozwala to uzyskać miarodajny wynik do oceny skuteczności wdrożonego rozwiązania.

W HomeLab wyniki obu grup przed projektem nie były identyczne, co było szczególnie widoczne w przypadku jakości mieszkania (gorsza w grupie kontrolnej), zatrudnienia i dochodu (lepiej w grupie kontrolnej). **W grupie objętej wsparciem odnotowano wyraźnie większą poprawę wyników niż w grupie kontrolnej**. Dotyczyło to wszystkich badanych wymiarów. W szczególności sytuacja mieszkaniowa oraz zawodowo-dochodowa w grupie objętej wsparciem poprawiła się bardziej niż

---

<sup>1</sup> Raport powstał na podstawie dokumentacji (por. *Bibliografia*) zebranej w projekcie HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland, w tym monitoringu z przebiegu realizacji projektu oraz wyników prowadzonej ewaluacji zewnętrznej.

<sup>2</sup> Por. J. Wygnańska: Komu i jak pomaga Społeczna Agencja Najmu?, HfHPL, s. 3

w grupie kontrolnej. Jest to **mocny dowód na skuteczność zastosowanego podejścia, polegającego na udzielaniu jednoczesnego wsparcia mieszkaniowego łącznie z usługami rynku pracy i społecznymi.**

Wobec wykazania przez projekt HomeLab, że SAN jest skutecznym podejściem przynoszącym poprawę sytuacji osób korzystających z takiej usługi, na końcu niniejszego opracowania przedstawiono rekomendacje, które mogą przyczynić się do skalowania modelu SAN i upowszechnienia tego narzędzia, jako skutecznego instrumentu polityki mieszkaniowej w Polsce.

### **Badawczy charakter projektu**

Realizowany projekt wdrażający i upowszechniający HomeLab miał charakter badawczy<sup>3</sup>, co przełożyło się na realizowane działania.

1. Projekt HomeLab był przedsięwzięciem poddanym ewaluacji, co pozwoliło uzyskać miarodajne wyniki, które mogą służyć do planowania dalszych działań w zakresie funkcjonowania SAN w Polsce.

Ewaluacja została oparta na metodzie uwzględniającej porównanie wyników uzyskanych przez osoby objęte wsparciem w ramach projektu z osobami z grupy kontrolnej, czyli znajdującymi się w podobnej sytuacji życiowej i mających podobne cechy, ale nie korzystającymi ze wsparcia. Badanie osób z obu grup było realizowane w oparciu o metodologię zawierającą pięć wymiarów: trzy mieszkaniowe (bezpieczeństwo, czynsz do dochodu i jakość) oraz dwa zawodowe (zatrudnienie i dochody).

**Porównanie wyników badania przed i po realizacji projektu wskazało, że wyniki były wyższe w grupie objętej wsparciem, i różnice te odnotowano we wszystkich monitorowanych wymiarach, a to świadczy o skuteczności metody zastosowanej do wsparcia uczestników projektu.**

2. Zakres realizowanych działań, obejmował (i) pozyskiwanie lokali oraz (ii) wsparcie udzielane beneficjentom, jak i (iii) dokumentowanie realizowanej pracy oraz (iv) badanie realizowane w grupie beneficjentów oraz w grupie kontrolnej<sup>4</sup>. Celem projektu HomeLab<sup>5</sup>, oprócz wdrożenia modelu SAN, było monitorowanie realizowanych działań i ewaluacja.
3. Zakres obowiązków specjalistów ds. najmu społecznego obejmował zarówno pracę organizacyjną związaną z pozyskaniem i adaptacją lokali mieszkalnych<sup>6</sup>, wspieraniem mieszkańców tych lokali (w kwestiach mieszkaniowych, jak i w rozwiązaniu ich problemów życiowych, głównie związanych z pracą oraz – w odniesieniu do cudzoziemców – dotyczących legalności pobytu w Polsce), aż po zbieranie danych służących do monitorowania realizowanych działań<sup>7</sup>;
4. Trudności wewnątrz zespołu realizatorów zaangażowanych do realizacji HomeLab – cały zespół zrezygnował ze współpracy po roku od rozpoczęcia działań w projekcie. Wszystkie osoby (poza ewaluatorką zewnętrzną) zakończyły pracę w tym samym czasie<sup>8</sup>. Przyczyny sytuacji konfliktowych nie zostały jednoznacznie wskazane, niemniej – echa wewnętrznego konfliktu

---

<sup>3</sup> Por. J. Wygnańska: Komu i jak pomaga..., op. cit., s. 6

<sup>4</sup> W szczególności chodzi o celowy dobór osób zarówno do grupy objętej wsparciem, jak i grupy kontrolnej, dla organizacji kierujących osoby uczestniczące w projekcie ta perspektywa była drugorzędna lub niezbyt klarowna, podobnie ta perspektywa udziału w badaniu i być może projekcie wspieranego mieszkalnictwa mogła być niejednoznaczna dla samych potencjalnych uczestników. (por. Komu i jak pomaga..., s. 19)

<sup>5</sup> <https://homelab.mri.hu/>

<sup>6</sup> Por. J. Wygnańska: Komu i jak pomaga..., op. cit., s3 22

<sup>7</sup> Por. Baseline questionnaire HfH 11\_05\_2018

<sup>8</sup> Por. HL Final Report, s. 22

wybrzmiewają w raportach monitorujących<sup>9</sup>. **Mimo tych problemów ewaluacja zewnętrzna wykazała skuteczność modelu SAN w polskich warunkach.**

### Geneza i opis projektu

Przed wdrożeniem pilotażowego projektu zakładającego utworzenie SAN w Warszawie, tj. HomeLab, Habitat Poland analizował możliwości praktycznego zastosowania tego narzędzia.

W latach 2015-17 zrealizowano projekt „Społeczna Agencja Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce”<sup>10</sup>, który znalazł swoją praktyczną kontynuację w postaci kolejnego projektu realizowanego przez Habitat Poland w latach 2016-2019 jako polski komponent „HomeLab Warsaw” (HomeLab). Był to międzynarodowy projekt testujący pt. „HomeLab – Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model”<sup>11</sup>, finansowany ze środków Europejskiego Programu na rzecz Zatrudnienia i Innowacji Społecznych (EaSI). Równoległe działania projektu HomeLab były realizowane w tym samym czasie w Polsce, na Słowacji, w Czechach i na Węgrzech (a dwa węgierskie instytuty badawcze były liderami projektu).

Wsparcie oferowane w ramach projektu HomeLab obejmowało **usługi dla osób doświadczających trudności życiowych i mieszkaniowych z zaangażowaniem różnych interesariuszy z obszaru mieszkalnictwa**. Beneficjentom wsparcia oferowano usługi w zakresie<sup>12</sup> mieszkaniowym, zatrudnienia oraz pracy socjalnej.

Równoległe realizowane były również działania rzecznicze i upowszechniające projekt, adresowane do różnych grup:

- a) do potencjalnych interesariuszy, którzy musieli być zaangażowani dla wdrożenia pilotażu, w tym potencjalnych pracodawców, dostawców usług socjalnych lub ich sieci, sektora publicznego lub innych. Miały one na celu ustanowienie i wzmocnienie działań pilotażowych w celu zapewnienia wysokiej jakości usług dla klientów.
- b) do ogółu społeczeństwa, w tym do osób niepracujących zawodowo, jak również do różnych specjalistów. Informowanie i upowszechnianie obejmowało także działania organizowane przez

---

<sup>9</sup> Wśród przyczyn konfliktów dominuje kwestia opóźnienia w pozyskaniu mieszkań, większa skala trudności życiowych uczestników projektu wymagających specjalistycznego wsparcia, które nie zostało uwzględnione w projekcie oraz nierównoważne obciążenie pracą specjalistów ds. najmu. Nadmiernie optymistyczna narracja podczas rekrutacji, prowadziła do oczekiwań uczestników, że mieszkania uzyskają stosunkowo szybko, a po drugie, że koszt czynszu będzie dużo niższy (zakładano wynajem w cenie 750 zł za samodzielne mieszkanie i 450 zł za pokój, co okazało się być nierealne). Wśród pozostałych trudności wskazywano na wielomiesięczne wypracowanie wewnętrznych zasad pracy, w tym „równoważne obciążenie pracą”, napięcie wynikające z opóźnienia w przekazywaniu mieszkań komunalnych, osoby uzależnione od narkotyków uczestniczące w projekcie w oczekiwaniu na mieszkanie traciły motywację i w konsekwencji traciły zatrudnienie, a HfH nie było w stanie zapewnić im specjalistycznego wsparcia. Nierównomierne obciążenie pracą wynikało z tego, że zadania zostały przydzielone specjalistom ds. najmu według ich dotychczasowego zaangażowania w daną organizację, a nie ze względu na zakres prac (każdy ze specjalistów zajmował się wszystkimi sprawami pochodzącymi z danej organizacji). Początkowo wydawało się to logiczne i oczywiste, z upływem czasu ujawniły się dysproporcje w zakresie zadań – szczególnie w odniesieniu do osób uzależnionych, które wymagały specjalistycznego wsparcia, którego nie przewidziano w projekcie, rozwiązaniem zastosowanym w projekcie HLW było zmniejszenie liczby osób uzależnionych uczestniczących w projekcie, tzn. w miejsce osób rezygnujących rekrutowano osoby nie wymagające specjalistycznego wsparcia (por.: HL Final Report s. 22, Komu i jak pomaga... s. 20, Polish analysis.).

<sup>10</sup> Projekt był realizowany w okresie 01.05.2015-31.01.2017. <http://najemspoleczny.pl/o-projekcie/>

<sup>11</sup> <https://homelab.mri.hu/>

<sup>12</sup> Por.: HomeLab Final report, s. 20



strony zewnętrzne, w ramach których pracownicy HomeLab mogli informować odbiorców o strategiach i działaniach HomeLab;

- c) do decydentów, polityków i organów wykonawczych w celu upowszechniania i przekazywania informacji na temat HomeLab oraz wspierania reformy polityki społecznej i mieszkaniowej, a także rzecznictwa na rzecz zwiększenia publicznego wsparcia dla działań typu HomeLab, w tym ich finansowania.

W ramach realizacji projektu nawiązano współpracę z organizacjami i instytucjami, których zaangażowanie wiązało się przede wszystkim z (a) rekrutacją oraz wsparciem uczestników na początku realizacji projektu, (b) wynajmem mieszkań<sup>13</sup>. Współpracujące przy realizacji HomeLab organizacje partnerskie / kierujące: Caritas Archidiecezji Warszawskiej (wraz z ośrodkami dla bezdomnych), Stowarzyszenie Otwarte Drzwi, Armia Zbawienia, Stowarzyszenie MONAR w Wyszku i Zaczerniach, Caritas Archidiecezji Warszawskiej, Centrum Pomocy Migrantom i Uchodźcom, Stowarzyszenie Interwencji Prawnej, Fundacja Różnosfera, Ośrodek Pomocy Społecznej dla Dzielnicy Wola, Towarzystwo „Spoza”, Fundacja Chlebem i Solą.

W trakcie projektu wystąpiły nieporozumienia pomiędzy partnerami (NGO) zaangażowanymi w działania HomeLab<sup>14</sup>, zaproszonymi do udziału w projekcie przez Habitat Poland, spowodowane oczekiwaniem NGO, że wszyscy podopieczni uzyskają pomoc mieszkaniową i wsparcie w przygotowaniu do samodzielnego zamieszkiwania (idea HomeLab), podczas gdy ponad połowa osób skierowanych do HomeLab nie otrzymała wsparcia, pełniąc funkcję grupy kontrolnej.

Funkcjonowało także porozumienie – Rada ds. Programu HomeLab (HomeLab Programme Council), które zrzeszało instytucje potencjalnie zainteresowane upowszechnieniem modelu HomeLab. Rada była nieformalnym organem wymiany informacji i wzajemnego wsparcia pomiędzy zaangażowanymi organizacjami, w jej skład wchodził: organizacje współpracujące; przedstawiciel Biura Polityki Mieszkaniowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy; przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury; przedstawiciele Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej<sup>15</sup>.

W kontekście współpracy z podmiotami zewnętrznymi należy także wspomnieć o działaniach wspierających uzyskanie zatrudnienia uczestników projektu oraz szeroko promujących działalność organizacji pozarządowych (i możliwość ich wspierania w ramach działalności charytatywnej podejmowanej przez sektor prywatny). Nawiązano współpracę m.in. z firmami: Ibis, Whirlpool, Castorama, Biedronka (Geronimo Martins) oraz różnymi podmiotami sektora publicznego i społeczeństwa obywatelskiego<sup>16</sup>.

### **Grupa docelowa (beneficjenci wsparcia)**

W projekcie wzięło udział ogółem 186 gospodarstw domowych<sup>17</sup>, podzielonych na trzy podgrupy: (a) grupę objętą wsparciem, (b) grupę rezerwową / oczekującą, (c) grupę kontrolną. Grupy osób objętych wsparciem i rezerwowa obejmowały łącznie 67 gospodarstw domowych, w tym

---

<sup>13</sup> Ponadto Caritas promował projekt HLW wśród osób wspierających tę organizację i w ten sposób pomagał dotrzeć do osób dysponujących zasobami lokalowymi. Z kolei Stowarzyszenie Spoza prowadziło regularne szkolenia dla niepełnosprawnych klientów HL. (por. HL Final Report, s. 24)

<sup>14</sup> „Dziesięć instytucji lokalnych wspierających osoby w trudnej sytuacji mieszkaniowej, w szczególności cudzoziemców i uchodźców, osoby wychodzące z bezdomności, ofiary przemocy w rodzinie i samotnych rodziców” – por. J. Wygnańska, Komu i jak pomaga..., op. cit., s. 3

<sup>15</sup> Dyskusje, prowadzone co 3-4 miesiące, miały na celu utrzymanie zaangażowania zainteresowanych stron i stworzenie warunków długoterminowej trwałości rezultatów projektu. (por. HL Final Report, s. 24)

<sup>16</sup> Por. HL Final report, s. 24

<sup>17</sup> Por. HL Final Report, s. 25

42 gospodarstwa były przebadane za pomocą kwestionariusza bazowego – klienci aktywnie uczestniczący w projekcie pilotażowym. Grupa kontrolna składała się pierwotnie z 96 gospodarstw, z czego 37 było zaangażowane we wszystkie rundy badania (bazową, śródkresową i końcową).

**Grupa pierwotnie objęta wsparciem, składała się z 44. gospodarstw domowych<sup>18</sup>**, z których 17 pozostało w fazie pilotażowej do końca projektu, natomiast w drugim naborze zrekrutowano 21 gospodarstw domowych, z których 16 pozostało do końca projektu. Rotacja wśród uczestników wynikała z trudności, które ujawniły się w trakcie trwania projektu. 24 osoby (młode, z problemami wynikającymi z nadużywania substancji psychoaktywnych) zrezygnowały z udziału w projekcie. Jako przyczynę takiej sytuacji realizatorzy projektu wskazywali przede wszystkim zbyt długi okres oczekiwania na mieszkanie oraz nawrót uzależnienia (i brak specjalistów, którzy mogliby udzielić wsparcia w tej sytuacji). Część osób uznała, że proponowany najem nie będzie dla nich opłacalny. Ze względu na rotację i ograniczoną możliwość zastępowania osób, które ‘wypadły’ z listy rezerwowej, konieczne było przeprowadzenie rekrutacji uzupełniającej. W tej sytuacji Habitat Poland rozszerzyło kryteria dla grupy docelowej otwierając możliwość udziału gospodarstw domowych w mniejszym zakresie wymagających wsparcia społecznego i zdrowotnego (wsparcie psychiczne i psychologiczne), przy zaakcentowaniu przede wszystkim niezaspokojonych potrzeb mieszkaniowych (wynikających z niskich dochodów). Z 22. gospodarstw domowych objętych projektem „z drugiej rekrutacji” pięć zrezygnowało z udziału. **W sumie w trakcie projektu ze wsparcia w obszarze mieszkaniowym skorzystało 30 gospodarstw domowych.<sup>19</sup>**

Dla obu grup zmieniły się nieco kryteria rekrutacji w trzech obszarach ocenianych w perspektywie możliwości udziału w projekcie: (a) sytuacja mieszkaniowa, (b) sytuacja w zakresie zatrudnienia, (c) zakorzenienie w społeczności lokalnej i/lub status migracyjny. Niezmienione pozostało kryterium dochodowe (dochód netto dla pojedynczych / wieloosobowych gospodarstw domowych<sup>20</sup>).

**Ponad połowa zrekrutowanej grupy uczestników (57% gospodarstw domowych<sup>21</sup>) kwalifikowała się – ze względu na dochody – do wsparcia w ramach systemu „gminnego”<sup>22</sup>, a 9% uzyskiwało dochody na poziomie umożliwiającym skorzystanie z mieszkania w systemie ekonomicznym, czyli bez potrzeby wsparcia finansowego.**

Drugie kryterium rekrutacyjne, przyjęte w modelu HomeLab, charakteryzujące uczestników, do których adresowana jest oferta mieszkaniowa, to osoby z problemami mieszkaniowymi i społecznymi, i w związku z tym wymagające bardziej intensywnego wsparcia. W pilotażowym projekcie 26% zrekrutowanych osób zamieszkiwało w placówkach dla osób bezdomnych, więc spełniały to kryterium.

**Grupa uczestników projektu korzystających ze wsparcia oraz stanowiących grupę kontrolną była zróżnicowana<sup>23</sup>:**

- całkowita liczba osób objętych zarówno wsparciem jak i badaniem w projekcie wyniosła **179 osób dorosłych + 67 dzieci**,
- **62% to gospodarstwa jednoosobowe**, 38% - wieloosobowe;

---

<sup>18</sup> Por. Polish analysis, s. 4-5

<sup>19</sup> Por. HL Final Report, s. 4

<sup>20</sup> Dochód osób samodzielnie gospodarujących został określony w przedziale 1 208-2 160 zł, natomiast dochód w gospodarstwie wieloosobowego przeliczeniu na osobę: 604 – 2 160 zł. Por. HL Final Report, s. 26

<sup>21</sup> Por. Komu i jak pomaga..., s. 18

<sup>22</sup> Wsparcie zarówno mieszkaniowe, jak i finansowe umożliwiające pokrycie kosztów mieszkania. por. – ibidem, s. 18

<sup>23</sup> Por. Komu i jak pomaga..., s. 9-16



- **80%** uczestników głównych (odpowiadających na pytania ewaluacyjne) w gospodarstwach wieloosobowych to **kobiety**,
- średnia wieku uczestników głównych to 43 lata (najmłodszy: 21 lat, najstarszy: 67),
- **w 53% gospodarstw były osoby z niepełnosprawnością lub chorobą przewlekłą**,
- najczęściej (35%) uczestników miało **wykształcenie** podstawowe / gimnazjalne, 33% - średnie ogólnokształcące lub techniczne,
- **69% to Polacy, w większości nigdy nie zameldowani na terenie Warszawy, cudzoziemcy: Czeccy, Ukraińcy oraz pojedynczo osoby z innych byłych republik radzieckich oraz Syrii i Konga<sup>24</sup>**,
- **80% osób wskazało na doświadczenie bezdomności<sup>25</sup>**, 39% zamieszkiwało w placówce lub mieszkaniu treningowym dla osób bezdomnych, 40% w lokalach substandardowych,
- 67% to najemcy mieszkań, 26% mieszkańcy instytucji, 12% zamieszkiwało „na nietypowych zasadach”<sup>26</sup>,
- **42% uczestników miało pracę zarobkową**, 25% - stabilne dochody z prac dorywczych i sezonowych, 33% utrzymywało się z zasiłków i świadczeń,
- **57% uczestników osiągało niskie lub skrajnie niskie dochody** (poniżej górnego limitu dla lokali z czynszem socjalnym).

W planach na dalszy okres (po projekcie) wdrażania modelu SAN jest uwzględnienie zasady 20:80<sup>27</sup> w odniesieniu do odbiorców wsparcia. Zgodnie z tą zasadą 20% uczestników będzie pochodzić z bardzo wrażliwych środowisk (vulnerable background), a 80% będzie mieć mniejsze potrzeby w zakresie wsparcia i bardziej stabilne dochody.

### Usługi świadczone przez Społeczną Agencję Najmu (HomeLab)

Zrealizowane w projekcie działania zostały podsumowane w Raporcie Końcowym w czterech wymiarach podejmowanej aktywności<sup>28</sup>:

1. Kwestie organizacyjne obejmowały: zatrudnienie i zmianę kadry, nabór uczestników, opracowanie indywidualnych planów działania, utworzenie Rady ds. Programu HomeLab, warsztat polityki krajowej (National Policy Workshop), podjęcie decyzji przez Habitat Poland o świadczeniu usług wykraczających poza projekt pilotażowy w ramach SAN (maj 2019) i zamknięcie projektu HomeLab (wrzesień 2019).
2. Zatrudnienie: pierwsze osoby spośród uczestników projektu uzyskały wsparcie we wrześniu 2017, w pozostałym okresie realizacji projektu silniejszy nacisk położono na informowanie, przygotowanie i upodmiotowienie uczestników projektu, a w mniejszym zakresie na sieciowanie wśród potencjalnych pracodawców. W ramach projektu promowano legalne zatrudnienie, jednak w odniesieniu do niektórych grup (osoby zadłużone i samotne matki, które „mają bardzo realne

<sup>24</sup> „Niekóre cechy szczególnie często współwystępowały ze sobą: gospodarstwa wieloosobowe zazwyczaj były tworzone przez cudzoziemców, z kolei gospodarstwa jednoosobowe były tworzone przez Polaków. Wśród mieszkańców instytucji dominowały gospodarstwa jednoosobowe, polskie.” – por. Komu i jak pomaga..., s. 10

<sup>25</sup> „mieszkanie na ulicy, w przestrzeni publicznej lub w instytucjach takich jak noclegownie, schroniska, ośrodki dla uchodźców, lub mieszkanie z krewnymi czy znajomymi bez możliwości mieszkania tam dłużej niż 3 miesiące” – por. Komu i jak pomaga..., s. 11 .

<sup>26</sup> np. śpiący w kuchni w zamian za opiekę nad chorym właścicielem zajmującym pokój, w pokoju w zamian za sprzątanie, w altance działkowej użyczonych przez właściciela na noc (właściciel korzystał w ciągu dnia), wynajmując łóżko w pięcioosobowym pokoju w mieszkaniu należącym do prywatnego właściciela, prywatnym „hotelu robotniczym” – por. Komu i jak pomaga..., s. 12

<sup>27</sup> Por. HL Final Report, s. 36

<sup>28</sup> Por. HL Final Report, s. 26-31

bodźce finansowe, żeby unikać legalnego zatrudnienia”) dopuszczano także pracę niezarejestrowaną i nieformalny dochód. Wsparcia wymagało także utrzymanie zatrudnienia (szczególnie w odniesieniu do osób uzależnionych, bezdomnych i imigrantów).

3. **Praca socjalna:** rozpoczęcie świadczenia zintegrowanych usług nastąpiło w sierpniu 2017, **na koniec roku 39 gospodarstw domowych skorzystało z tych usług.** Specjaliści ds. najmu realizowali ogólną pracę socjalną wraz z interwencją w zakresie mieszkalnictwa i zatrudnienia, jednak niektórzy uczestnicy projektu wymagali specjalistycznego wsparcia (np. terapia w przypadku chorób psychicznych lub nadużywających substancji odurzających, poradnictwa prawnego czy kursu językowego)<sup>29</sup>.
4. **Mieszkalnictwo:**
  - a. **Mieszkania z zasobu miejskiego:** w listopadzie 2016 rozpoczęto negocjacje z Miastem Stołecznym Warszawa dotyczące udostępnienia mieszkań, w marcu 2017<sup>30</sup> Miasto użyczyło 14 lokali, z czego 12 zostało wyremontowane przez Habitat Poland. W lipcu 2019 **Miasto Stołeczne zdecydowało o przedłużeniu najmu mieszkań** na kolejne dwa lata po zakończeniu projektu pilotażowego. W tym zakresie aktywność Habitat Poland przełożyła się także na zmianę interpretacji przepisów dotyczących mieszkalnictwa socjalnego/komunalnego.<sup>31</sup>
  - b. **Mieszkania z zasobów prywatnych:** działania promocyjne projektu HLW rozpoczęły się latem 2017, a od jesieni 2017 podjęto działania uwrażliwiające prywatnych właścicieli mieszkań<sup>32</sup>. Od lutego 2018 wynajęto 7 lokali od prywatnych właścicieli, od sierpnia w mieszkaniach wynajętych od prywatnych właścicieli mieszkały 22. osoby. **W czerwcu 2019 przeprowadzono ankietę wśród właścicieli – wszyscy zgodzili się na kontynuowanie najmu po zakończeniu projektu pilotażowego.** Ankieta wykazała również, że dla wynajmujących najważniejszą korzyścią była gwarancja płatności czynszu oraz regularne monitorowanie stanu i właściwego użytkowania lokali mieszkalnych i wkład

---

<sup>29</sup> Potrzeby specjalistycznego wsparcia dla uczestników projektu nie zostały przewidziane, podobnie jak nie uwzględniono opóźnienia w przekazywaniu mieszkań i wynikającej z nich potrzeby utrzymania motywacji uczestników projektu. W późniejszych etapach projektu, gdy uczestnicy zamieszkali w mieszkaniach, ich sytuacja nadal wymagała intensywnej pracy socjalnej, jednak udzielanie wsparcia było już znacznie łatwiejsze. Większy nacisk położono na długoterminową stabilizację mieszkaniową oraz stopniową poprawę bezpieczeństwa dochodów, a także rozwiązania indywidualnych problemów życiowych uczestników projektu (jak np. konflikty rodzinne, opóźnienia administracyjne, nawroty uzależnienia od narkotyków lub wcześniejsze długi).

<sup>30</sup> W HL Final Report (s. 24) wskazano, że przyczyną opóźnienia była przede wszystkim biurokracja, tj. Miasto nie miało jasnej procedury przewidującej przekazanie zarządzania mieszkaniem [z zasobu mienia m.st. Warszawy] organizacji nienastawionej na zysk, więc najpierw musiała opracować i sprawdzić tę procedurę.

<sup>31</sup> Dotychczasowa interpretacja zakładała, że do mieszkania socjalnego nie kwalifikują się osoby, które mieszkają w odpowiednich warunkach mieszkaniowych, przy czym nie uwzględniano tutaj rozwiązań tymczasowych, a takim jest model SAN. Skutek był taki, że najemcy mieli umowy najmu mieszkań miejskich na okres maksymalnie dwóch lat i nie było pewności, czy będą mogli pozostać w tych mieszkaniach, co z kolei przełożyło się na rezygnację kilku uczestników projektu. W rezultacie zmiany interpretacji przepisów (proponowanej przez Habitat Poland) lokatorzy już przebywający w mieszkaniach HomeLab mogli ubiegać się o mieszkania komunalne, a czterech z nich przeniosło się do mieszkań komunalnych w trakcie pilotażu.

<sup>32</sup> Pierwotnie zakładano, że dla prywatnych właścicieli HomeLab będzie atrakcyjnym modelem, w którym niższy od rynkowego poziom czynszu będzie zrekompensowany poprzez lepsze niż rynkowe warunki: Habitat Poland będzie wiarygodnym partnerem do zawarcia umowy, dłuższy okres najmu, zapewnienie renowacji po zakończeniu umowy itp. Strategia ta nie okazała się skuteczna, więc jesienią 2017 r. Habitat Poland zmieniło strategię promocji zwiększając nacisk na społeczną misję projektu (zasady najmu pozostały bez zmian). Jednym z czynników zniechęcających potencjalnych wynajmujących były słowa „fundacja” i „agencja”, które niosły ze sobą pejoratywne skojarzenia z „przekrętami” czy agencją towarzyską. W trakcie realizacji projektu Habitat Poland pozyskała łącznie 17 prywatnych lokali mieszkalnych, 9 z nich jest wynajmowanych bezpośrednio od właściciela. Por. HL Final report (s. 28-29) oraz Komu i jak pomaga... s. 24

Habitat Poland w renowację, natomiast jako słabe punkty wskazywano terminowość płatności (opóźnienia zdarzały się czasami z powodu ograniczonych zasobów Habitat Poland) oraz jakość strony internetowej.<sup>33</sup>

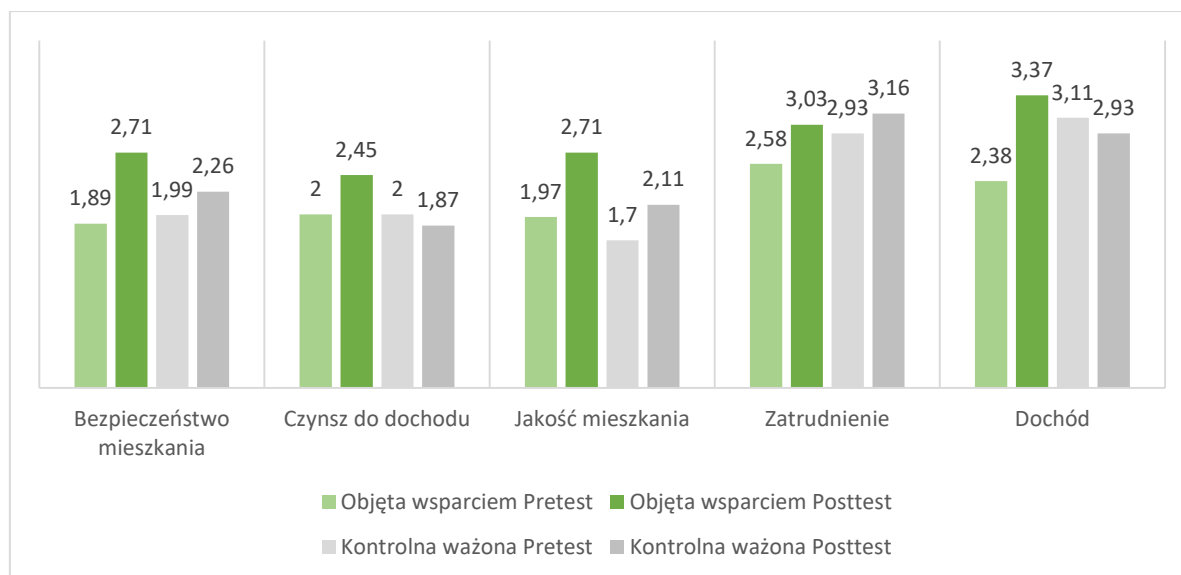
## Wyniki projektu

Ewaluacja projektu opierała się na metodzie eksperymentalnej, która polega na tym, że z docelowej grupy odbiorców projektu (tu osoby w trudnej sytuacji mieszkaniowej i społecznej) losowo dobiera się grupę, którą z niego skorzysta i grupę, która nie będzie otrzymywała wsparcia oferowanego w projekcie. Sytuacja obu grup pod względem osiąganych wyników porównywana jest przed, w trakcie i po projekcie. Jeżeli poprawa wyników mieszkaniowych i społecznych (tu głównie zawodowo-dochodowych) w grupie objętej wsparciem projektu będzie istotnie większa od tej w grupie kontrolnej, to oznacza, że projekt był skuteczny. **Podejście eksperymentalne ma na celu odpowiedź na pytanie, co by było, gdyby grupa objęta wsparciem projektu nie otrzymała tego wsparcia.** Dlatego tak ważne jest, aby grupa kontrolna była jak najbardziej podobna do grupy wspieranej, stąd nacisk na dobór losowy.

W projekcie starano się spełnić założenia podejścia eksperymentalnego, ale nie w pełni się to udało, ze względu na dużą skalę odejść z grupy wspieranej i dodatkową rekrutację uzupełniającą ze zmienionymi kryteriami. W analizie danych z całego projektu zaradzono temu problemowi poprzez wprowadzenie wag dla obliczania wyników dla grupy kontrolnej. Wagi miały przywrócić podobieństwo tej grupy do objętej wsparciem po nowej rekrutacji. Bez takiej czynności wyniki byłyby mało rzetelne, ponieważ warunek jak największego podobieństwa obu grup przestaje być spełniony.

**Wyniki mierzono za pomocą syntetycznych miar w pięciu wymiarach – trzech mieszkaniowych (bezpieczeństwo, czynsz do dochodu i jakość) i dwóch ekonomicznych (zatrudnienie, dochody).** Na Wykres 1 pokazano wyniki w obu grupach stosując następujące nazewnictwo: pretest to pomiar wyników w pięciu wymiarach przed rozpoczęciem projektu, posttest to pomiar tym samym narzędziem po zakończeniu projektu.

Wykres 1. Porównanie wyników grup objętej wsparciem i kontrolnej w pięciu wymiarach przed i po projekcie

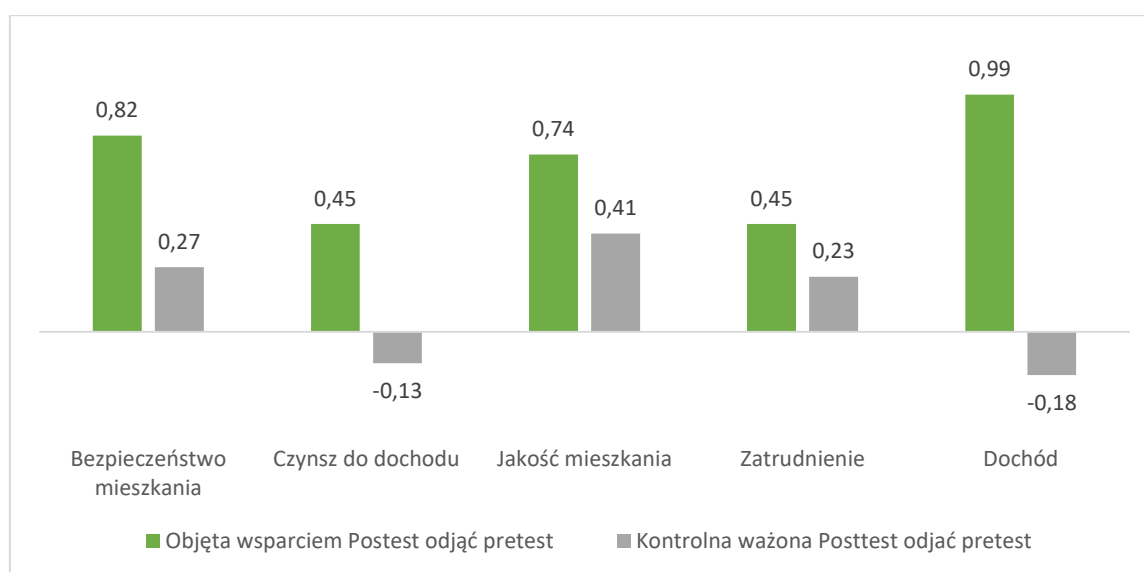


<sup>33</sup> W odniesieniu do jakości strony internetowej ankietowani wskazywali, że ważne informacje były niewystarczające lub trudno było je znaleźć. Por. HL Final report (s. 28-29) oraz Komu i jak pomaga... s. 24

Źródło: opracowanie własne, dane za Analysis of Polish Homelab Pilot Outcomes

Wyniki obu grup przed projektem nie były identyczne, w szczególności widzimy to w przypadku jakości mieszkania (gorsza w grupie kontrolnej), zatrudnienia i dochodu (lepsza w grupie kontrolnej). **Jeżeli jednak chodzi o poprawę wyników (różnica między posttestem i pretestem), to w grupie objętej wsparciem była ona wyraźnie większa niż w kontrolnej we wszystkich wymiarach, a w dwóch z nich wynik grupy kontrolnej nawet nieco się pogorszył (czynsz do dochodu i dochód).** Porównanie różnic przedstawia Wykres 2.

Wykres 2 Porównanie różnic posttest-pretest dla grup objętej wsparciem i kontrolnej



Źródło: opracowanie własne, dane za Analysis of Polish Homelab Pilot Outcomes

Na podstawie wykresu 2 można stwierdzić, że pomimo trudności organizacyjnych i związanych z rotacją kadry projektu – **sytuacja mieszkaniowa oraz zawodowo-dochodowa w grupie objętej wsparciem poprawiła się bardziej niż w grupie kontrolnej. Jest to mocny dowód na skuteczność zastosowanego podejścia, polegającego na udzielaniu jednoczesnego wsparcia mieszkaniowego łącznie z usługami rynku pracy i społecznymi.**

Ze względu na to, że dokonano tylko jednego pomiaru na zakończenie projektu, trudno jest przewidzieć, czy uzyskane różnice utrzymają się w czasie. Jest raczej jasne, że w trakcie intensywnej i wielowymiarowej pomocy wyniki wspomaganych poprawiają się w stosunku do wyników tych, którzy otrzymują typowe wsparcie lub nie otrzymują nic i sami próbują przezwyciężyć swoje problemy. Pytanie o trwałość jest następujące: czy po tym, jak intensywne i wielowymiarowe wsparcie zakończyło się i mijają kolejne kwartały i lata, sytuacja obu grup znowu się nie upodobni?

### Rekomendacje Metropolitan Research Institute

W Raporcie końcowym (HL Final Report) wskazano szereg pozytywnych rezultatów projektu oraz wyzwania w odniesieniu do dalszej działalności w obszarze rozwoju usług społecznego najmu:

- wyzwaniem dla wszystkich pilotażowych projektów wdrażających SAN w obszarze pomocy społecznej są:
  - ograniczenia w dostępie do pomocy społecznej dla najbardziej wrażliwych klientów o niskich dochodach;

- poszukiwanie równowagi pomiędzy beneficjentami z różnym natężeniem problemów w celu utrzymania ich funkcjonowania i trwałości; oraz
- zajmowanie się kwestiami, trudnymi dla publicznych służb socjalnych, takimi jak wsparcie osób z problemami uzależnień, chorobami psychicznymi lub podwójnymi diagnozami;
- aktualnym wyzwaniem pozostają kwestie finansowe, obejmujące zarówno:
  - stabilność wieloletnich działań wdrażających SAN;
  - konieczność zapewnienia większej dostępności dodatków mieszkaniowych czy dopłat do czynszu dla lokatorów SAN;
- większa współpraca z Miastem Stołecznym Warszawa, realizacja kolejnego projektu dla Miasta, tym razem obejmującego prowadzenie mieszkań treningowych dla osób eksmitowanych i zagrożonych bezdomnością lub bezdomnych, którzy doświadczyli negatywnych skutków procesu reprivatyzacji na terenie miasta Warszawy,
- rozwój instytucjonalny Habitat Poland i rozszerzenie działalności w zakresie mieszkalnictwa.

Rekomendacje, które zostały zawarte w raporcie końcowym – HL Final Report – odnoszą się do wszystkich pilotaży (nie charakteryzując konkretnych wskazań dla poszczególnych krajów), niemniej – warto je mieć na uwadze przygotowując do realizacji kolejne przedsięwzięcie ukierunkowane na rozwój SAN. Rekomendacje te obejmują przede wszystkim:

- ⇒ **na poziomie lokalnym** budowanie współpracy z lokalnym samorządem w celu rozwoju usług mieszkaniowych i społecznych, a także dla wsparcia utworzenia funduszu gwarancyjnego;
- ⇒ **na poziomie krajowym** – stworzenie ram prawnych dla powstawania i rozwoju SAN, które będą efektywnie mobilizowały wykorzystanie zasobów mieszkaniowych z rynku prywatnego oraz niewystarczająco zagospodarowane zasoby publiczne,
- ⇒ na poziomie europejskim (UE), szczególnie w odniesieniu do krajów Europy Środkowej i Wschodniej: oddziaływanie na kraje członkowskie, aby tworzyły skuteczne krajowe strategie w zakresie rozwiązywania kwestii mieszkaniowych i rozwijania programów mieszkań przystępnych cenowo, wsparcie finansowe i inne kierowane do przedsiębiorstw zajmujących się wynajmem mieszkań, realizujących pilotażowe programy SAN oraz programy oferujące zatrudnienie w ramach zintegrowanych usług.

#### **Z kolei rekomendacje dla polskiej części projektu obejmowały:**

- ⇒ ustanowienie stałego finansowania działalności w zakresie SAN, czyli przejście od finansowania opartego na projektach do finansowania opartego na programach,
- ⇒ ustanowienie skutecznych sposobów finansowania funduszu gwarancyjnego,
- ⇒ ustanowienie skutecznych procedur pozyskiwania prywatnych mieszkań czynszowych na większą skalę oraz ustanowienie długoterminowej umowy najmu (co najmniej 3-5 lat), która przyczyniłaby się do stworzenia bardziej bezpiecznych warunków najmu dla klientów oraz bardziej przewidywalnej puli mieszkań dla Habitat Poland,
- ⇒ zwiększenie dostępności dodatków mieszkaniowych czy dopłat do czynszu dla najemców SAN, aby móc włączyć do systemu osoby znajdujące się w trudnej sytuacji,
- ⇒ dalsze upowszechnianie modelu SAN oraz umocowanie w regulacjach prawnych i finansowanie modelu ze środków publicznych.

#### **Rekomendacje dla działania SAN**

Planując działanie SAN w przyszłości należy uwzględnić ryzyka zidentyfikowane w trakcie realizacji pilotażowego projektu i im zapobiegać. Wśród ryzyk wskazano na pierwszym miejscu rozbieżność



w zakresie cech uczestników projektu – zrekrutowano głównie osoby wymagające szerokiego wsparcia, a przygotowana oferta była adresowana do odbiorców o niewielkich dochodach, ale nie obciążonych tak bardzo problemami. Ponadto, dopiero po rozpoczęciu projektu ujawniły się problemy biurokratyczne, które opóźniły o kilka miesięcy pozyskanie mieszkań z zasobu gminnego. Pilotaż ujawnił także trudności wewnątrz zespołu realizatorów. Przy podejściu projektowym zintegrowana oferta mieszkaniowo-usługowa jest tymczasowa, więc ryzykiem jest, że osiągnięta poprawa nie będzie trwała.

### *Zakładanie SAN w innych miastach*

SAN z założenia ma być przydatnym narzędziem polityki mieszkaniowej w dużych miastach, które są celem dla imigracji wewnętrznej i zewnętrznej. W takich miastach popyt na zintegrowane usługi SAN jest większy, ze względu na duże liczby osób wykluczonych mieszkaniowo, w tym bezdomnych czy w niepewnej sytuacji mieszkaniowej z problemami zawodowo-społecznymi. Jeżeli SAN powstałyby w kilku dużych miastach mogłaby powstać sieć wymiany doświadczeń, sieć rzecznictwa interesów SAN i ich klientów.

### *Promowanie modelu SAN*

Jak każde nowe rozwiązanie SAN powinien być promowany poprzez różne kanały informacyjne. Promowanie powinno mieć najpierw na celu doprowadzenie do zmian prawnych instytucjonalizujących SAN, a następnie upowszechnianie informacji na temat możliwości wykorzystania nowych regulacji w lokalnej polityce mieszkaniowej. Należy promować model SAN wśród (i) decydentów na poziomie krajowym i lokalnym, (ii) organizacji i podmiotów potencjalnie zainteresowanych tworzeniem SAN, (iii) potencjalnych klientów SAN, (iv) właścicieli prywatnych mieszkań na wynajem.

### *Potencjalni beneficjenci*

Model SAN przewiduje wsparcie mieszkaniowe i zawodowo-społeczne o szerokim zakresie, którego potrzebują osoby w trudnej sytuacji mieszkaniowej, zawodowej i społecznej. SAN jest też zgodny ze współczesnym podejściem do pomocy takim grupom (np. testowane obecnie podejście najpierw mieszkanie<sup>34</sup>). Przy czym **wsparcie SAN powinno być oferowane nie tylko osobom bez dachu nad głową i osobom bez mieszkania, ale też osobom o niezabezpieczonym lub nieodpowiednim mieszkaniu** (według pełnej klasyfikacji ETHOS). Dla przykładu, z oferty SAN powinny móc skorzystać osoby lub rodziny w lokalach niezabezpieczonych (np. osoby przebywające u rodziny lub przyjaciół), osoby zagrożone eksmisją czy mieszkające w warunkach substandardowych.

SAN może mieć również innych klientów, a więc nie tylko bezdomnych czy w sytuacji niepewności mieszkaniowej. Na przykład: 20% osób w SAN mogłyby stanowić osoby w najtrudniejszej sytuacji, wymagające wsparcia mieszkaniowego oraz istotnego wsparcia w innych obszarach, a 80% osoby z mniejszymi problemami mieszkaniowymi oraz społeczno-zawodowymi, ale niskimi dochodami i określoną sytuacją rodzinną (samotni rodzice, rodziny wielodzietne). W takim modelu działają już w Polsce organizacje, które prowadzą działalność społeczną i gospodarczą jednocześnie, np. zakłady pracy chronionej, zakłady aktywności zawodowej czy spółdzielnie socjalne. Jest to model ekonomii społecznej, w którym z działalności przynoszącej nadwyżkę finansową finansowana jest działalność społeczna.

---

<sup>34</sup> Projekt <https://www.czynajpierwmieszkanie.pl/> i kolejny prowadzony przez TPBA: <https://www.bratalbert.org/projekt-housing-first-najpierw-mieszkanie.html>.



### Ustawodawstwo

Można powtórzyć i doprecyzować rekomendacje prawne już zasugerowane lub zaproponowane w innym miejscu<sup>35</sup>.

Wśród najistotniejszych rekomendacji w tym obszarze warto wskazać:

- **zdefiniowane SAN w ustawodawstwie – utworzenie ram prawnych dla działania SAN** z określeniem sposobu działania (SAN jako pośrednik wynajmujący mieszkania i podnajmujący je osobom spełniającym kryteria do skorzystania z oferty SAN).

W tym zakresie celowe byłoby wprowadzenie zmian w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, gdzie mogłyby zostać zdefiniowane społeczne agencje najmu. Warto również odwołać się do SAN np. w art. 4. ust. 3: *Gmina wykonuje zadania, o których mowa w ust.1 i 2, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, w szczególności korzystając z usług Społecznej Agencji Najmu.*

Sugeruje się, aby SAN były tworzone poprzez konsorcja składające się z gminy i organizacji pozarządowej. Nie jest rekomendowanym rozwiązaniem, aby gminy jednoosobowo tworzyły SAN, zwłaszcza na początku rozwoju tego modelu. Jako, że jest to rozwiązanie innowacyjne na polskim rynku wydaje się, że samorządy mogą nie być w początkowym okresie zainteresowane samodzielnym jego testowaniem.

- zagwarantowanie publicznego wsparcia finansowego dla działania SAN, które mogłoby pokrywać koszty operacyjne (przynajmniej) do czasu zeskalowania modelu i osiągnięcia samodzielności finansowej przez SAN,
- wprowadzenie dopłat do czynszu najmu na rynku prywatnym na zasadach zbliżonych do przewidzianych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania lub znowelizowanie dodatków mieszkaniowych tak, aby były skutecznym wsparciem dla osób najmujących / podnajmujących mieszkania na rynku prywatnym,
- wprowadzenie zmian w przepisach podatkowych, np. zwolnienie dochodów z najmu lokali mieszkalnych na rzecz Społecznych Agencji Najmu od opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych lub niewliczanie przychodów z tego najmu do limitu opodatkowania przychodu stawką 8,5% oraz podatku VAT. Będą to instrumenty, zachęcające właścicieli prywatnych do wynajmowania mieszkań na potrzeby działalności SAN.

\*\*\*

---

<sup>35</sup> A. Głusińska, M. Tulipan, Doświadczenia z działalności społecznej agencji najmu w Warszawie, w: A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego, Habitat For Humanity Poland, 2019. Bardziej szczegółowe propozycje zawiera dokument pt. „Propozycje zmian ustawowych - ustawowa regulacja działania społecznych agencji najmu” opracowany przez Habitat for Humanity Poland.

## *Spis wykresów*

Wykres 1. Porównanie wyników grup objętej wsparciem i kontrolnej w pięciu wymiarach przed i po projekcie .....	11
Wykres 2 Porównanie różnic posttest-pretest dla grup objętej wsparciem i kontrolnej.....	12

## *Bibliografia*

Analysis of Polish Homelab Pilot Outcomes, Draft

Baseline questionnaire HfH 11\_05\_2018 (plik excel)

Final Report – HomeLab – ‘Integrated Housing and Labour Services in the Social Rental Enterprise Model’ Project funded under EU Programme for Employment and Social Innovation (EaSI), GA. number: VS/2016/0247

A. Głusińska, M. Tulipan, Doświadczenia z działalności społecznej agencji najmu w warszawie, w: A. Muzioł-Węclawowicz (red.), Mieszkalnictwo w Polsce. Przyszłość najmu społecznego, Habitat For Humanity Poland, 2019.

J. Wygnańska, Komu i jak pomaga Społeczna Agencja Najmu? Charakterystyka grupy docelowej i oferty na podstawie pierwszych doświadczeń Agencji w ramach HomeLab Warsaw Habitat for Humanity Poland. Warszawa, styczeń 2019

J. Wygnańska, First Monitoring Report: Related to the Home Lab Warsaw pilot project (HLW), 2017.04.30

J. Wygnańska, HomeLab Warsaw HLW, Second Monitoring Report

J. Wygnańska, 3. Monitoring Report for HomeLab Warsaw, 2017-10-15

J. Wygnańska, Monitoring – 4th report, due on February 1<sup>st</sup>, HLW Poland

J. Wygnańska, Monitoring – 5th report, due on April 30<sup>th</sup>, Monitoring period January – March 2018, HomeLab Warsaw (HLW)

J. Wygnańska, Monitoring – 6th report, due on July 15<sup>th</sup>, HLW, April – June 2018

J. Wygnańska, Monitoring – 7th Report, July-September 2018

J. Wygnańska, Monitoring – 8th report