

BYDLENÍ PŘEDEVŠÍM TESTOVÁNÍ KONCEPTU HOUSING FIRST V JIHLAVĚ

Michaela Jelínková

Statutární město Jihlava rozhodlo na základě usnesení Zastupitelstva města Jihlava o realizování projektu navazujícího na výzvu č. 108 Operačního programu Zaměstnanost. Statutární město Jihlava od 1. 10. 2019 realizuje projekt „Bydlení především: Testování konceptu Housing First v Jihlavě“.

Hlavním problémem, na který se projekt zaměřuje, je bytová nouze rodin s dětmi a jednotlivců. Bytová nouze je v tomto kontextu chápána jako absence vhodného bydlení, tedy pokud jsou rodiny a jednotlivci nuceni využívat substandardního bydlení v ubytovnách či v přelidněných a nevyhovujících bytech, nebo jsou dokonce bez střechy. Konkrétně ve statutárním městě Jihlavě se vycházelo z odhadů, že až 53 rodin žije v bytové nouzi (tzv. ne-bydlení), 150 jednotlivců žije v bytové nouzi a do 50 jednotlivců žije bez jakéhokoliv ubytování. Především nestabilní prostředí ubytoven je velkou hrozbou nejenom co do špatných podmínek pro obyvatele, ale i zdánlivého řešení situace, ve které rodiny i jednotlivci mají prostor k pouhému přebývání a stát vyplácí na bydlení doplatak. Pro rodiny, které zde žijí, v současnosti neexistuje reálná šance vymanit se ze stávající situace. Nevyhovující bydlení má negativní dopady na školní výsledky dětí, zdravotní stav členů rodin a možnosti navazovat běžné vztahy mimo ubytovnu. Mnohé z těchto rodin jsou navíc rozděleny, děti jsou v ústavní výchově a jejich návrat bývá podmíněn zlepšením bytové situace rodiny. Koncentrace chudoby na ubytovnách má řadu negativních dopadů na ubytované rodiny a jednotlivce, sousedství i na veřejné rozpočty. Azylové domy jsou v Jihlavě dlouhodobě přeplněné.

Existuje několik vzájemně provázaných příčin:

- Diskriminace v komerčním bydlení – diskriminace na trhu s bydlením zasahuje především etnické menšiny, vícečetné a sociálně slabé rodiny (chudoba, nezaměstnanost, zadluženost), které jsou majiteli vnímány jako nekompetentní k bydlení (placení nájmu, vztahy v domě atd.).

- Zadluženost domácností a jejich chudoba – pro domácnosti, které se z nejrůznějších důvodů ocitnou v dluzích, je téměř nereálné získat vhodné a finančně dostupné bydlení, které by mimo jiné poskytlo prostor pro ekonomickou stabilizaci. Život v nejistotě (vysoké poplatky, nevhodné prostředí, nevýhodné smlouvy, nelegální praktiky majitelů, ohrožení dětí atd.) prohlubuje zadlužení rodin a snižuje jejich možnost vymanění se z bytové nouze.
- Nedostupnost bytového fondu obcí pro chudobou ohrožené domácnosti – nastavení pravidel pro získání obecního bydlení a zadluženost domácností na nájemném či energiích jsou mnohdy výraznými bariérami pro získání obecních bytů.

Projekt ověřuje inovativní přístup k řešení bytové nouze rodin a jednotlivců prostřednictvím využití přístupu inspirovaného zahraniční praxí již testovanou v ČR (Housing First), který byl využíván především v oblasti řešení bezdomovectví jednotlivců. Projekt aplikuje přístup, který považuje nestabilní a substandardní bydlení za příčinu, nikoli následek problémů rodin a jednotlivců.

Stěžejní aktivitou je příprava bytových jednotek. V rámci projektu bylo možné zajištění bytů jak v rámci městského bytového fondu, tak v rámci soukromého sektoru. Statutární město Jihlava zajistilo byty v rámci svého bytového fondu, Jihlava prostřednictvím majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy vytypovalo 12 vhodných bytů. Jejich výběr se řídil požadavky a principy Housing First. Minimálně 70 % bytů nesmělo být v sociálně vyloučených lokalitách. Jihlava nemá na svém území sociálně vyloučené lokality. Byty

vybrané do projektu Housing First se nenacházejí ani v blízkosti místních soukromých ubytoven. V rámci projektu se využívají nejvýše dva byty v objektu se stejným číslem popisným. Vybrané byty byly dle velikosti a počtu místností rozděleny do čtyř kategorií: byty pro velké rodiny (5 a více osob), pro střední rodiny (3–4 osoby), pro malé domácnosti (jednotlivci a dvojice bez bytu), pro malé domácnosti (jednotlivci a dvojice bez střechy). Poměrově zastoupení bytů v jednotlivých kategoriích je 4 : 4 : 2 : 2 a bylo zvoleno nejen dle disponibilních bytů, ale také na základě provedené analýzy o počtu domácností v bytové nouzi.

Byty splňují parametry standardních bytů s potřebným vybavením. Všechny byty prošly před zabydlením celkovou nebo částečnou rekonstrukcí a revizí elektrospotřebičů. Základní vybavení tvořila standardně kuchyňská linka se sporákem, topení a kotel na ohřívání teplé vody. Ostatní nezbytné vybavení (stůl, židle, postele, dětské psací stoly, skříně aj.) zajistil partner projektu Oblastní charita Jihlava prostřednictvím veřejné sbírky vyhlášené na sociálních sítích a šířené i osobně. Příjemce dotace i partner projektu taktéž zajistili na vlastní náklady dopravu nábytku. Byty tak byly před vlastním nastěhováním plně vybavené a funkční.

Důležité bylo zaměřit se i na přípravu domácností a realizačního týmu. Součástí bylo zmapování bytové nouze (tzv. registrační týden) na území statutárního města Jihlavy, výběr zapojených domácností, nastavení podmínek spolupráce a celková příprava programu či vzdělávání a metodické vedení týmu, které pokračuje po celou dobu realizace projektu. Registrační týden ukázal, že na území Jihlavy se nacházelo 233 domácností (jak rodin, tak



jednotlivců). Následně byly domácnosti rozděleny do kategorií podle jejich velikostí a dostupných bytů, které byly pod dohledem notáře vylosovány.

U vylosovaných domácností následovalo ověření skutečnosti, že splňují v souladu s rozhodnutím o poskytnutí dotace podmínky vstupu do projektu „Bydlení především: Testování konceptu Housing First v Jihlavě“.

Podstatné je také vytipovat ke každé domácnosti vhodný byt tak, aby odpovídal nejen jejím potřebám, ale i potřebám ostatních nájemníků v bytovém domě a minimalizovat tak riziko předčasného ukončení nájemního vztahu. Nelze opomenout ani naplánování na sebe navazujících kroků tak, aby proces před vlastním zabydlením domácnosti probíhal efektivně a minimalizoval rizika, která by v budoucnu mohla ohrozit stabilitu bydlení.

Po zabydlení je cílem činnosti terénních pracovníků poskytovat členům zabydlených domácností takové poradenství, pomoc a podporu, aby dostali svým povinností vyplývajícím jim z nájemní smlouvy a udrželi si tím stabilní bydlení, resp. aby nedošlo k předčasnému ukončení nájemního vztahu. Při realizaci projektu Bydlení především se členové realizačního týmu setkávají s rizikovými situacemi, nejčastěji se jedná o opožděné úhrady nájemného v termínu sjednaném v nájemní smlouvě, o situace spojené s konflikty v soužití v bytovém domě či lokalitě nebo o poškozování majetku statutárního města Jihlavy.

Při nastalých výše uvedených situacích, především u těch ohrožujících stabilitu bydlení, tedy nemožnost uzavření smlouvy s dodavatelem energie, nehrazení nákladů na bydlení, sousedské spory, poškozování nebo nadměrné opotřebení majetku pronajímatele, je postupováno podle nastavených postupů. Důležité je i postupné osvojování si kompetencí nezbytných k efektivní spolupráci členů realizačního týmu s cílovou skupinou. Vedlejším cílem bylo sdílení zkušeností a poznatků s ostatními účastníky vzdělávacích akcí a možnost konzultace problematiky Housing First s odborníky.

*Bc. Michaela Jelínková, DiS.
Odbor sociálních věcí
Magistrát města Jihlavy*

ENGLISH ABSTRACT

Housing First: Testing of a Concept in Jihlava, by Michaela Jelínková

Based on a resolution made by the municipality, the statutory city of Jihlava has decided to carry out a project pursuant to Call 108 of the Operational Programme Employment. A concept known as Housing First has been tested within this project since 1 October 2019.