

Zpráva o mezinárodním semináři „Social Housing in Europe 2000“

Praha, Divadlo Image, 6.-7. 10. 2000

Ve dnech 6.-7. 10. 2000 proběhl v Praze mezinárodní seminář nazvaný *Social Housing in Europe 2000*, kterého se účastnili výzkumníci i praktici zabývající se sociálním bydlením ze zemí Evropské unie i zemí střední a východní Evropy. Seminář organizovaný Sociologickým ústavem AV ČR a Ministerstvem pro místní rozvoj hodlal navázat na mezinárodní workshop pořádaný *Netherlands Graduate School for Housing and Urban Research* v Nunspeet, Nizozemí, v březnu roku 1996, kterého se zúčastnilo okolo 40 výzkumníků bydlení z nejrůznějších zemí západní Evropy. Účast představitelů výzkumu bydlení z transformujících se zemí rozšířila dosud vedený diskurs o trendech a proměnách systémů sociálního bydlení v zemích Evropské unie o zásadnější dotazy dotýkající se potřeby a ekonomické efektivity jakéhokoliv systému sociálního bydlení v podmínkách ekonomické transformace. Mezi nejvýznamnější referující patřili prof. Hugo Priemus z Delftské univerzity z Nizozemí, dr. Kenneth Gibb z Glasgowské univerzity, dr. Iván Tosics, ředitel Metropolitan Research Institute v Budapešti, Jaroslava Zapletalová, ředitelka Inštitútu bývania v Bratislavě, Elena Szolgayová z Ministerstva výstavby a regionálního rozvoje z Bratislavy, ing. Martin Lux, vědecký pracovník Sociologického ústavu AV ČR, Zdzisław Slabkiewicz, prezident Fóra bytových asociací ve Varšavě, Alina Muziol-Weclawowicz z Národní ekonomické banky ve Varšavě a další. Z české strany se diskuse zúčastnili i představitelé Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva práce a sociálních věcí, Sdružení majitelů domů, Fakulty architektury Českého vysokého učení technického a dalších organizací či institucí zabývajících se problematikou bydlení pro nízké a střední příjmové skupiny obyvatel.

Během dvoudenního programu měli účastníci i hosté možnost seznámit se s aktuálními trendy i problémy různých systémů sociálního bydlení v zemích Evropské unie. Za sociální bydlení se zpravidla považuje sektor nájemních bytů určených pro nízké a střední příjmové skupiny domácností; nájemné

v těchto bytech se pohybuje pod úrovní tržního nájemného a jejich výstavba (někdy i provoz) je do určité míry podporována z veřejných zdrojů. Výsledkem zásadních proměn bytových politik v 80. a 90. letech v zemích EU bylo prudké snížení finanční výpomoci veřejných rozpočtů provozovatelům sociálního bydlení, zvýšení nájemného a zavedení adresného příspěvku na bydlení, resp. na nájemné. Např. v Nizozemí neexistuje od roku 1994 mimo možnost získat státní garance žádná jiná forma finanční participace veřejných rozpočtů na výstavbě či provozu sociálních bytů, které v této zemi tvoří téměř 40 % celkového bytového fondu. V některých zemích však, např. v Německu nebo Irsku, si specifické sociální podmínky (imigrace, prudký růst cen nemovitostí) vynutily zpětné zavedení dotačních vládních programů orientovaných však v daleko větší míře na spolufinancování soukromým kapitálem, než tomu bylo dříve. Hlavními provozovateli sociálních bytů mohou být obce, bytová družstva, obecní bytové organizace, soukromé neziskové bytové asociace, ale i zcela soukromé právní či fyzické osoby, které se příslušnou smlouvou s obcí zaváží plnit dojednané podmínky pro poskytnutí finanční výpomoci. Stále větší důraz se přitom klade na nezávislé provozovatele sociálního bydlení (soukromníci, neziskové bytové asociace), kteří jako svobodní tržní hráči kalkulují své investiční možnosti samostatně bez vlivu veřejných orgánů. Díky tomu také dosahují nižších nákladů, efektivněji využívají vlastního i zapůjčeného kapitálu, provozují bydlení jen tam, kde je ho potřeba aj. V Nizozemí jsou nezávislé bytové asociace v současnosti výhradním provozovatelem sociálních bytů, ve Velké Británii dochází k rozsáhlému převodu stávajícího obecního bytového fondu do vlastnictví asociací, které se již staly výhradním developerem nových sociálních bytů.

Problém finanční nedostupnosti bydlení pro některé skupiny obyvatel je přirozeně velmi aktuální také v zemích střední a východní Evropy. Jak zaznělo z příspěvků, mezi zeměmi existují sice velké rozdíly, nicméně nízká kupní síla na jedné straně a deregulovaný trh stavebních prací na straně druhé vedly ve všech transformujících se zemích k výraznému snížení finanční dostupnosti bydlení pro startovní do-