



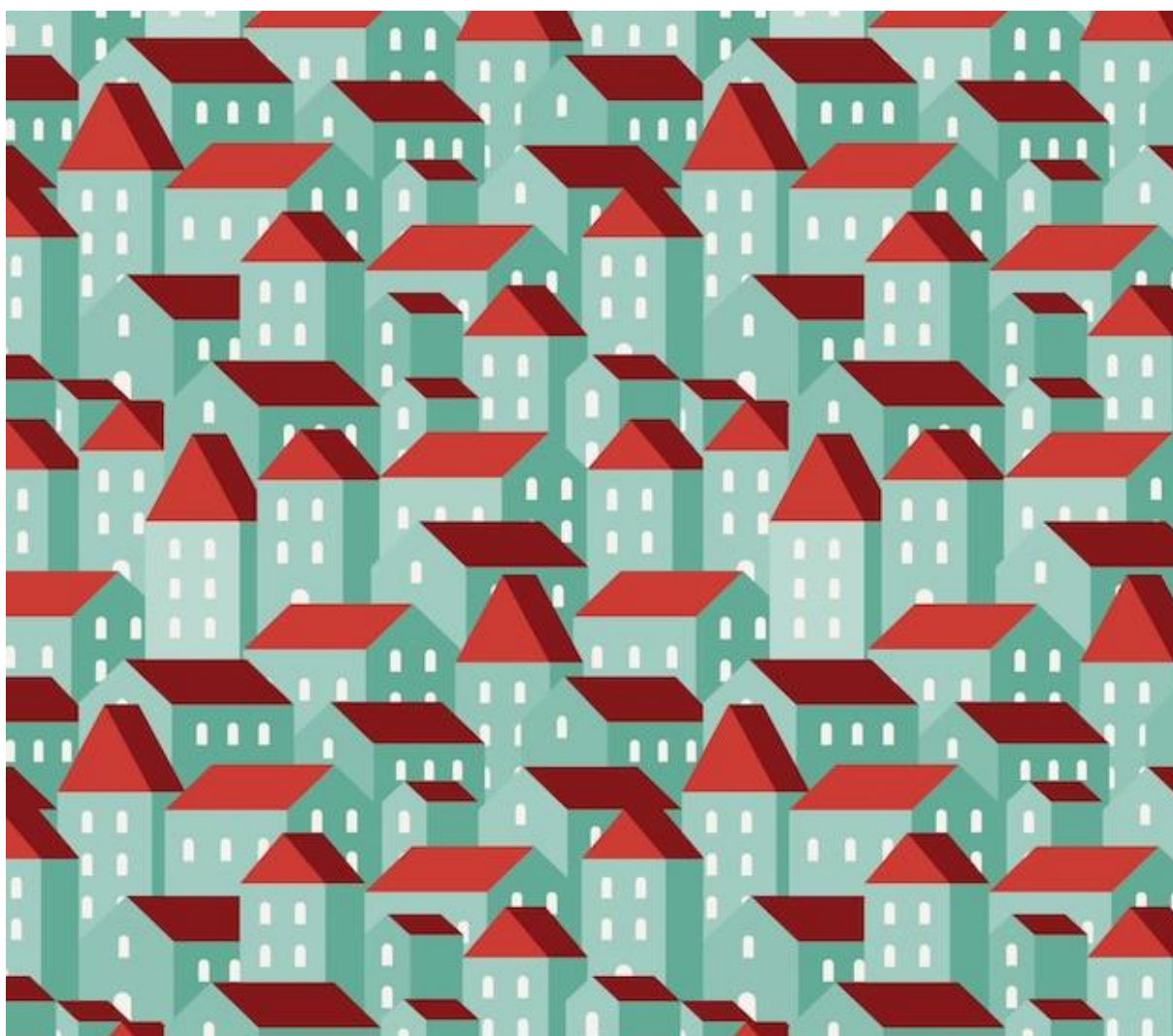
ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ
СОЦИАЛЕН ФОНД



ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
ДОБРО УПРАВЛЕНИЕ

ПРОВЕЖДАНЕ НА СОЦИАЛНА ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА ЖИЛИЩНИЯ ФОНД

СБОРНИК С ДОБРИ ЕВРОПЕЙСКИ ПРАКТИКИ



2023 г.

Проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“.
Осъществява се с финансовата подкрепа на Оперативна програма „Добро управление“,
съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Виена - най-големият собственик на жилища в Австрия	стр.2
2. Франция стимулира използването на необитавани жилища	стр. 4
3. Богат набор от инструменти за жилищно подпомагане в Чехия	стр.6
4. Жилище за всички – нов жилищен план за Ирландия	стр.9
5. Дългосрочна жилищна политика на Словакия	стр.12
6. Социални наемни агенции в Полша	стр. 14
7. Жилищни асоциации в Нидерландия	стр.16
8. Жилищна политика за уязвими групи в Испания	стр.18
9. Всички се нуждаем от безопасно място, което да наречем дом, Норвегия .	стр.20
10. Градско обновяване на квартал в Будапеща, Унгария	стр.22
11. Всеки дом има значение – Шотландия, Великобритания	стр.24
12. Жилищни спестовни каси в Германия	стр.26
13. Естония - дигитални инструменти в строителството	стр.28
14. Енергийно независими жилищни сгради, Италия	стр.30
15. Узаконяване на неформални квартали в Румъния	стр.32
16. Цялостно обновяване на квартал Aalborg, Дания	стр.34

Проект „Създаване на мрежа и инструменти за комуникация и взаимодействие между администрация и граждани за отговорни жилищни решения“ е финансиран в рамките на ОП „Добро управление“, Процедура BG05SFOP001-2.025 „Повишаване на гражданското участие в процесите на изпълнение и мониторинг на политики и законодателство, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Проектът се изпълнява в периода септември 2022 – декември 2023 год. в партньорство между Фондация „Подслон за човечеството“/Хабитат България и Министерство на регионалното развитие и благоустройството (МРРБ)

Целта на проекта е да се създаде механизъм за достъпно и прозрачно взаимодействие и обмен на информация между общинските и национални администрации, ангажирани с жилищните политики и представителите на гражданското общество.



Виена – най-големият собственик на жилища в Австрия

От почти един век социалната жилищна система на Виена е пример за ефективен и иновативен модел за предоставяне на висококачествени жилища на достъпни цени.

Виена е най-големият собственик на жилища в Австрия. От 2018 г. общинските жилища са 220 000, което прави близо 25% от жилищния фонд в града, а повече от 50% от общо 1,8 млн. жители на Виена живеят в социални жилища.

Към тях се добавят и 200 000 субсидирани жилища – жилища, контролирани индиректно от градската управа, които са построени и притежавани от частни предприемачи. Това е практика, която съществува от 1980 г., когато е взето решение за сътрудничество с частния сектор за построяването на ценово достъпни жилища.¹

Как работи това сътрудничество?

Градската управа купува земя за жилищно строителство и запазва контрола си върху това какъв тип строителство ще се осъществява върху тази земя. След това набира предложения от частни строителни предприемачи, които да построят жилищата. Жури оценява предложенията въз основа на следните критерии: качество на архитектурата; въздействие върху околната среда; социална устойчивост; икономически параметри като напр. предложени наемни цени. След като журито избере изпълнител, градската управа продва земята на изгодна цена. В допълнение, градската управа предоставя на строителния предприемач заем при преференциални условия като напр. ниска лихва и удължен срок на изплащане. Построените жилища остават собственост на предприемача, но една част от тях се отдават под наем, при условия, определени от общината.

Социалната жилищна политика на Виена

„Социалната жилищна политика на Виена се определя от политическия ангажимент, че жилището е основно право“, казва зам.-кмета на Виена Катрин Гаал пред POLITICO² и добавя, че задачата на градската управа е била значително улеснена, благодарение на решимостта да запазят като публична собственост огромния запас от субсидирани жилища, построени през миналия век. “Настоявахме да не се приватизира социалният жилищен фонд през 1980-те и 90-те години, когато други градове разпродаваха техните общински жилища. Днес виждаме, че тази стратегия е била успешна. Ако загубим тези апартаменти, общината ще има много ограничени механизми да регулира наемните цени.“

¹ <https://socialhousing.wien/>

² <https://www.politico.eu/article/vienna-social-housing-architecture-austria-stigma/>

Община Виена инвестира 400 млн.евро годишно за строеж и ремонт насградния си фонд.

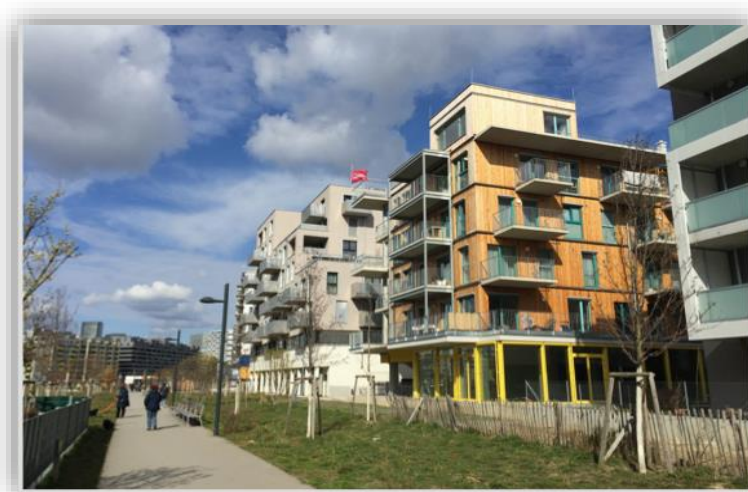
В допълнение, поддържа фонд от 100 млн.евро за подпомагане на местни жители, които не могат да си позволят дори и субсидираните жилищни наеми.

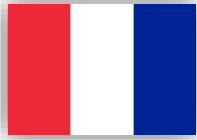
Тези средства се набавят от данъци върху доходите и корпоративни данъци.

Наемните цени се регулират от общината, така че гражданите да не плащат за дома си повече от 20 до 25 % от дохода на домакинството. Интересен елемент от социалната жилищна политика на Виена е, че семействата се оценяват по доходен критерий, когато се нанасят за първи път. Няма условие да напуснат, ако доходите им се увеличат в последващи години, в резултат на което в социалните жилищни сгради живеят хора с различен социален статус и това подпомага социалната интеграция.

Успехът на жилищната политика на Виена се дължи не само на големия жилищен фонд и намалените наемни цени, но и на добрият вид на сградите. Жилищата са достатъчно атрактивни да привлекат хора от средната класа, което спомогна жилищните комплекси да не се превръщат в социални гета.

В днешни дни 80% от населението на Виена живее в жилища под наем, като повече от половината от тях са настанени в жилища със социален наем.





Франция стимулира използването на необитавани жилища

Във Франция 1,1 милион жилища се считат за постоянно празни т.е необитавани за повече от две години – това представлява 3,5 % от жилищния фонд. Само в Париж, според изследване на Парижката Агенция за Градско Планиране [APUR](#) (Atelier Parisien d'Urbanisme) към края на 2020 година е имало 18 000 апартамента, които са били необитавани за повече от 2 години. Причините за това да не се ползват при така активното търсене на свободни жилища са различни – в някои от случаите това са апартаменти, които са много малки и неудобни, в много лошо състояние или с много ниска енергийна ефективност и изискващи значителни средства, за да се подобрят. Но има и такива, които просто са празни, защото собствениците им не искат да ги отдават под наем – пазят ги за по-късно, за децата си, когато ще имат нужда от тях или като инвестиция, която да продадат в подходящ момент.

Националният план за използване на необитаваните жилища ([Plan national de lutte contre les logements vacants](#)) цели да предостави на местните органи инструменти, с които да управляват незаетите жилища и да популяризира тези мерки на национално равнище. Като първа стъпка към изпълнението на този план е създаването на инструменти за местните власти за идентифициране, окачествяване и наблюдение на свободни жилища:

- Създава се база данни [LOVAC](#) за идентифициране на свободни жилища и установяване на техните характеристики. В нея се обединяват данни от два източника: данъчната информацията за имота и за периода се свързва с детайли от имотния регистър относно характеристиките на имота и данни за собственика. Тази информация дава възможност на местните власти да идентифицират необитавани жилища и да се свържат със собствениците, за да им предложат възможности за отдаване на жилището под наем.
- Нула необитавани жилища ([Zéro Logement Vacant](#)) – интерактивна карта, чрез която могат да локализируют свободни жилища и да се актуализира информацията за тяхното състояние.

В изпълнение на на Националният план за използване на незаетите жилища през 2021 г. правителството избира 68 общини, в които да се приложат на практика тези инструменти. Освен да използват платформата [Zéro Logement Vacant](#), тези общини имат достъп и до кредитиране при преференциални условия за инженеринг, предоставено от Националната жилищна агенция ([ANAH](#)). Изгодните кредити позволяват от една страна да се осъществят задълбочени инженерингови проучвания и от друга – да мотивират местните власти да бъдат проактивни към собствениците на незаети жилища.

С цел да се осигури по-добро прилагане на мерките и активно взаимодействие между бенефициентите по програмата е създадена и общност между тях - Национална

мрежа от общности, обединени срещу необитаваните жилища ([RNCLV](#)). Това обединение дава възможност да се обсъждат процедурите, да се обменя информация и да се обогатяват знанията на всяка от пилотните общини.

Във Франция действат и други програми и инструменти, които подпомагат процеса на използване на незаетите жилища:

- „Солидарни наеми без риск“ ([Louer solidaire et sans risque](#)) в Париж и извън столицата: Форми на сътрудничество между местната власт и посреднически наемни агенции с цел подпомагане на собствениците да предоставят жилището си под наем на хора в нужда, срещу гарантирано плащане на наема, поддръжка при нужда от ремонт или при повредено имущество, както и допълнително намаляване на данъка за този имот.

- Данък върху необитаваните жилища ([Taxe sur les logements vacants TLV](#)) : Фискална мярка, с която се налага данък върху жилища, които не са били обитавани повече от 1 година. Данъкът се определя спрямо размера на пазарния наем на съответното жилище и е 12,5% за първата година и 25% за всяка следваща. Сумата се превежда на [ANAH](#) [Националната жилищна агенция на Франция], която отговаря за отпускането на безвъзмездни средства на собственици, които извършват ремонти с цел връщане на имота си обратно на пазара за отдаване под наем.

- Инициативата [MULTILOC](#), разработена от администрацията на град Париж и в партньорство с мрежа на брокери на недвижими имоти подсигурява безвъзмездна помощ, предоставена на собствениците за подпомагане пускането на имота на пазара за отдаване под наем. Градската управа подписва споразумение за партньорство с професионални агенции за недвижими имоти, които от своя страна намират и управляват имотите. От една страна агенцията получава бонус за всеки нов имот, въведен в експлоатация. От друга страна - собственикът получава финансова подкрепа за ремонт и обзавеждане, както и частично покриване в случай на просрочване на месечни наеми. В случай, че наемодателя се ангажира жилището да се дава за социални цели,





Богат набор от инструменти за жилищно подпомагане в Чехия

Жилищната стратегия в Република Чехия, разработена от Министерството на регионалното развитие (MPP) се фокусира върху три приоритета:

- **финансова достъпност на жилищата;**
- **стабилност на жилищния пазар;**
- **качество на жилищата;**

Основните инструменти на жилищната политика на Чехия включват:

1. Подкрепа за придобиване на жилище, която е изразява в:

- Програма “Собствено жилище” (Program Vlastní bydlení) - схема за предоставяне на държавни кредити за закупуване, изграждане или ремонт на жилища за млади хора до 40 години;

В рамките на Програма “Собствено жилище” млади семейства, в които поне единият от съпрузите/партньорите е под 40 години могат да кандидатстват за държавен кредит.

Кредитът покрива:

- до €24 000 за ремонт;
- до 90% от стойността за закупуване на жилище, но не повече от 83 000€;
- до €100 000 за построяване на ново жилище (къща) върху вече закупен терен.

Държавният заем е с фиксирана лихва от около 1%;

За всяко дете, родено в периода на изплащане на заема, семейството може да поиска намаляване на главницата по кредита с около € 1200;

- Субсидирани ипотeki и гаранции за закупуване на жилище, данъчни облекчения за ипотечни плащания – лихвите по ипотека могат да бъдат приспаднати от данъчната основа на домакинството;

2. **Подкрепа за реновиране на жилища**, която включва: подкрепа за многофамилни жилищни сгради за подобряване достъпността на средата по отн. на трудноподвижни хора; програма за субсидирано финансиране за обновяване на обществени площи в жилищни комплекси; безлихвени заеми за подобряване енергийната ефективност на многофамилни сгради; програма за възстановяване на жилища, пострадали от бедствия и аварии;

3. Подкрепа за социално уязвими собственици и наематели Тук са предвидени редица финансови инструменти за подпомагане на различни групи уязвими хора :

- **Жилищни помощи (*příspěvek na bydlení*)** – предназначени за семейства и лица, които не могат да си позволят жилище на пазарни цени. Условието за получаване на такава помощ е разходите за жилище да надвишават 30% от общия доход на домакинството. В „разходи за жилище“ се включват разходите за наем и битови услуги вкл. електричество и се определят по формула спрямо средни цени за потребление на услуги и енергия в общината и спрямо броя членове на домакинството. Предоставят се на лица и семейства с постоянно местожителство, като може да се ползват при различни форми на ползване – наематели на социално жилище, наематели на жилище на свободния пазар или собственици. Около две трети от получателите на жилищни помощи за 2017 г. са били частни наематели .³

- **Жилищни надбавки (*doplatek na bydlení*)** – предназначени за хора с ниски доходи. Мога да бъдат и допълнение към социалната надбавка за домакинства, които все още не могат да покрият основните си нужди. Средният размер на тази добавка е около 170 EUR, а през 2020 г. такава са получавали около 32 800 домакинства месечно.

4. Субсидии за подsigуряване на финансово достъпен наемен фонд (различен от социалните жилища):

- Заеми за подпомагане изграждането или ремонтването на жилища под наем за определени групи от населението: възрастни (над 65 години), хора с увреждания или граждани с ограничени доходи, пострадали от природно бедствие или млади хора под 30 години.

- Общински строителни програми за изграждане на финансово достъпни и социални жилища, както и на социални домове – предоставяне на достъпно кредитиране за общините;

Съгласуване на жилищната политика между различни ведомства

Националната рамка на жилищната политика включва много участници, което изисква ефективен механизъм за съгласуване на цели, ресурси и програми.

На национално ниво жилищната политика се ръководи предимно от Министерството на регионалното развитие. Други министерства обаче административат определени жилищни помощи и свързани програми напр. Министерството на труда и социалните въпроси управлява механизмите за жилищно социално осигуряване и програми за ремонт за хора с увреждания; Министерство на финансите е отговорно за прилагането на схеми за жилищни спестявания и на мерки за данъчни облекчения; Министерството на околната среда ръководи програми за енергийно обновяване на сградите; Министерството на вътрешните работи се занимава с интегриране на търсещи убежище.

³ [9] OECD (2019), "OECD Affordable Housing Database: Recipients and payment rates of housing allowances", <https://www.oecd.org/els/family/PH3-3-recipients-payment-rates-housing-allowances.pdf>.

На местно ниво общините са отговорни за осигуряването на жилища на нуждаещи се, включително финансово достъпни и социални жилища. Те също така управляват разпределението на безвъзмездни средства, градското планиране и зонирването.

Финансиране на инструментите за жилищно подпомагане

Чешката Република отделя около 0.18% от БВП за жилищно подпомагане.⁴

Два от основните инструменти за жилищно подпомагане в Чехия са жилищните помощи (които се изплащат на около 200 000 реципиенти) и жилищната добавка, която се изплаща на около 50 000 семейства с най-ниски доходи. И двата инструмента се управляват от Министерството на труда и **социалната** политика.

Програмите за жилищно подпомагане се финансират основно от Държавния фонд за подпомагане на инвестициите (ДФПИ) и Министерство на регионалното развитие (МРР).

ДФПИ подпомага изграждането на социални жилища. Градските общини могат да се възползват от кредитна програма за закупуване на социални апартаменти или къщи или да се комбинира придобиването на социални и финансово достъпни жилища в една сграда т.нар. смесени жилищни сгради.

МРР основно предоставя грантови схеми на общините за създаване или реновиране на жилищен фонд за специфични групи от населението. Програмата за жилищно подпомагане пък подsigурява строителството или придобиването на социални наемни жилища.



⁴ <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/877a1eb6-en/index.html?itemId=/content/component/877a1eb6-en#section-d1e5125>



Жилище за всички – нов жилищен план за Ирландия

„Жилище за всички – нов жилищен план за Ирландия“ е жилищният план на правителството до 2030 г. Това е многогодишен план за няколко милиарда евро, който ще подобри жилищната система на Ирландия и ще предостави повече домове от всякакъв тип за хора с различни жилищни нужди.

Главната цел на правителството е всеки гражданин в страната да има достъп до жилище с добро качество:

- за закупуване или наемане на достъпна цена
- построено по висок стандарт и на точното място
- предлагащо високо качество на живот

Визията на правителството за жилищната система в по-дългосрочен план е да се постигне стабилно предлагане на жилища на точните места с икономическа, социална и екологична устойчивост.

Изчислено е, че Ирландия ще се нуждае от средно 33 000 нови жилища, които да бъдат предоставяни всяка година от 2021 до 2030 г.

Жилищната политика на Ирландия има четири направления за постигане на жилища за всички:

- *подпомагане на собствеността върху дома и повишаване на достъпността;*
- *изкореняване на бездомността*
- *увеличаване на предоставянето на социални жилища и социална подкрепа;*
- *увеличаване на предлагането на нови жилища;*
- *ефективно използване на празните жилища;*

Направленията на държавната политики се състоят от действия, които трябва да бъдат предприети от държавни служби, местни власти, държавни агенции и други. Новият план „Жилище за всички“ съдържа 213 действия, които ще осигурят набор от жилищни възможности за лица, двойки и семейства.

За купувачи за първи път

- предлагане на безпрецедентен брой от 4000 жилища за закупуване на достъпни цени средно всяка година за семейства, двойки и необвързани хора;
- нова, ръководена от местните власти „Схема за достъпни покупки на жилища“
- нова схема за споделено финансиране „Първи дом“ за купувачи на новопостроени домове в частни сгради;
- реформирана схема на „Жилищен заем от местните власти“;

- „Гаранция за обитател-собственик“, за осигуряване на жилища за купувачи за първи път и други обитатели-собственици;

За наематели

- средно по 2 000 нови жилища под наем всяка година, като целите за цената на наема са поне 25% под пазарното ниво;
- замразяване до 2024 г на стойността на наема в зоните с по-високи наеми чрез обвързване на всяко увеличение с инфлацията;
- ново регулиране на краткосрочното отдаване под наем чрез система за регистрация Fáilte Ireland;
- безсрочни наеми (без определена продължителност) за повишаване на сигурността на наемателите;
- минимални стандарти за енергиен рейтинг на сгради, в които се отдават частни жилища под наем;

За домакинства с ниски доходи

- осигуряване на над 10 000 нови социални жилища годишно до 2030 г. Това ще включва средно 9 500 новопостроени единици, най-големият брой в историята на държавата;
- прекратяване на дългосрочен лизинг за осигуряване на социални жилища, преминаване към осигуряване на новопостроени жилища;
- подсилена схема „Ипотека под наем“ за подпомагане на семейства, които имат затруднения с изплащането на ипотеката на жилището си – те могат да минат на схема подобна на плащане на наем, без да губят собствеността си;
- промени в схемата за закупуване на жилища от наематели;
- преразглеждане на критериите за допустимо ниво на доходите за социални жилища;

За хора, които са бездомни

- повишени цели за „Жилището на първо място“ до 1200 настанявания за пет години;
- нов Национален комитет за действие за бездомни хора;
- Персонализирано интегрирано здравеопазване;

За хора, които търсят по-добро жилище, и възрастни хора, които искат по-малко жилище, отговарящо на сегашните им нужди

- осигуряване на средно 33 000 нови жилища годишно за справяне с натиска върху жилищния пазар;
- изменена схема „Справедлива сделка“, която предоставя финансова подкрепа на тези, които искат дългосрочно настаняване в старчески дом.

За хората, които започват отново „Ново начало“ - държавни схеми за достъпни жилища и заеми за хора, които са разведени или разделени.

За общности

- радикални, нови, модерни правомощия за контролиране цените на земята за строителство, чрез осигуряване на компенсация при увеличение на стойността на земята вследствие на решения за презониране.
- нов данък за активиране на свободните земи за жилищни цели, който да замени таксата за празни места;
- анализиране на свободните терени за жилища, за да се оценят предимствата и въздействието от въвеждането на данък върху празните парцели.

За градовете

- нов фонд „Croí Conaithe“ (Градове) за стимулиране на жилищното строителство на собствениците в градските центрове;
- увеличено финансиране за Агенцията за земеустройство с цел стратегическо развитие на публични земи за достъпни и социални жилища в градовете и техните центрове
- нов фонд „Croí Conaithe“ (Градове) за обслужване на обекти в регионални градове и села
- Фонд за градско възстановяване и развитие и Фонд за възстановяване и развитие на селските райони осигуряват инвестиция в подкрепа на подхода „Първо в центъра на града“. Това ще бъде част от целите за възстановяване на градовете и селските райони.
- национална, ръководена от местните власти схема за задължителен ред за закупуване на свободни парцели или жилища;

За селските общности

- нови насоки към Плановите за развитие на областите, за да се осигури подходяща степен на зонирание и плътност;
- нови насоки за жилищно настаняване в селските райони, за да се даде сигурност за единични домове извън населените места;





Дългосрочна жилищна политика на Словакия

Държавната жилищна програма на Словакия се основава на поредица от 5-годишни планове (от 1995 г. насам) и е добър пример за дългосрочна жилищна реформа.

Въпреки, че по време на прехода в началото на 90-те години на миналия век Словакия претърпява сътресения, вкл. масова приватизация на жилищния фонд, в периода след това държавата активно изгражда своята правната и финансова структура, необходима за постепенното подобряване и адаптиране на жилищната система. За осъществяването на държавната програма водеща роля има правителството, което създава правни и инвестиционни условия за подобряване достъпа до жилища, особено за домакинствата с ниски доходи. Правителството работи дългосрочно и интегрирано в тази насока стъпка по стъпка, обединявайки в процеса и други свързани области – правосъдие, финанси, социални въпроси и регионално развитие.

Първата концепция за държавна жилищна политика е създадена през 1995 г., като след това на всеки 5 години се актуализира.

Основният принцип залегнал в държавната жилищна политика на Словакия е, че собствникът е отговорен за поддържане на жилището. В същото време държавата подпомага собствениците чрез няколко основни мерки:

- **Създаване на законова рамка за подпомагане на жилищното състояние и развитие**
- **Създаване на икономически инструменти за подкрепа на жилищното развитие**
- **Предоставяне ежегодно на средства от държавния бюджет за жилищно подпомагане**

Основната цел на държавната жилищна политика в Словакия е повишаване на жилищния стандарт чрез: 1) възстановяване на общинските жилища за отдаване под наем, тъй като голяма част от старите общински жилища са приватизирани и 2) модернизирани на съществуващия жилищен фонд

За да стимулира изпълнението на държавната политика и горепосочените цели и приоритети Словакия разработва и поддържа няколко финансови инструмента:

- Държавен фонд за жилищно развитие ⁵ (ДФЖР) – съществува от 1996 г.
- Програма за държавно подпомагане на жилищното обновяване чрез предоставяне на банкови гаранции за кредитиране (от 2005 г.)
- Подкрепа за енергийно обновяване (поставяне на термоизолация) на еднофамилни къщи (от 2016 г.)
- Програма за жилищно развитие – разработена през 1998 г. и действаща и до днес.

⁵ štátny Fond Rozvoja Bývania <https://www.sfrb.sk/>

За построяването или придобиването на социални жилища общините не изразходват собствени средства, а са изцяло финансово подпомогнати от държавата.

Осигуряването на жилища за социални нужди е задача на общинските власти в Словакия. Но те биват подпомогнати от държавата посредством финансови схеми, а именно **държавна субсидия и **изгоден заем** от Държавния фонд за жилищно развитие.**

- **Субсидиите** са предназначени за местните общини. Според вида на жилището, което общината закупува или построява и предназначението му, субсидиите варират между 40% и 75% от цената на жилището, като остатъка до 100 % се покрива от държавния заем.

В социалните жилища се настаняват семейства с ниски доходи, като наемът е регулиран и на годишна база може да достигне до максимум 5% от цената на придобиване.

- **Държавния фонд за жилищно развитие** е револвиращ фонд, управлява се от Министерството на транспорта и строителството на Словакия, като след 2013 г. по него се усвояват и средства от Структурните фондове на ЕС. Основната функция на този фонд е да подпомоага постигането на основните цели на жилищната политика, чрез предоставяне на изгоден финансов ресурс.

В рамките на този фонд се предоставят заеми при много изгодни условия за придобиване на социални жилища за отдаване под наем (строителство на нови или закупуване на съществуващи жилища) или за обновяване на жилищни сгради напр. модернизирани и енергийна ефективност, отстраняване на конструктивни проблеми: **до 100% от цената на придобиване; срок на погасяване – до 40 години; лихва – между 0% и 3% (за общинските жилища е около 1%)**

Годишно Словакия отделя от бюджета си между 230 и 320 млн. евро за подобряване на жилищните условия. Чрез субсидии и чрез ДФЖР се подпомагат между 2000 и 11 000 социални жилища за отдаване под наем годишно.

До 2021 г. над 70% от многофамилните жилищни сгради в Словакия са реновирани, а в столицата Братислава – над 90%.

В периода между 2000 и 2020 г.в Словакия са построени над 45 300 нови социални жилища.

	Словакия	България
Население	5,4 млн.	6,4 млн.
Брой общини	140	265
Държавен бюджет за 2023 г.	58,5 млрд. евро	37,3 млрд. евро
Държавен жилищен фонд	Създаден 1996 г.	няма
Годишен бюджет за жилищни подобрения	230 - 320 млн.евро	няма
Нови социални жилища	45 295	899
Реновирани жилищни сгради	75%	4%



Социални наемни агенции в Полша

Една от основните причини за жилищната криза в Полша е липсата на финансово достъпни жилища. Цените на имотите са твърде високи спрямо средния доход, а предлагането на жилища под наем е недостатъчно.

В момента пазарът на жилища под наем в Полша е слабо развит и представлява едва 16% от имотния пазар – за сравнение в други страни от ЕС жилищата под наем са около 40-60% от всички жилища на пазара. В допълнение около половината от тях са социални жилища, достъпни само за хора с много ниски доходи.

Какво е социална наемна агенция?

С помощта на социалната наемна агенция (СНА) частни наемодатели предоставят жилищата си на нуждаещи се семейства, на достъпни цени. Агенцията действа като посредник, които осъществяват връзката между собственици на имоти и домакинства, нуждаещи се от жилище. От една страна тя **гарантира на собствениците** редовно плащане на наема и **правилно поддържане** и използване на жилището в замяна на което се договаря с тях за по-нисък наем. От друга страна на **наемателите** се предоставя възможност за наемане на жилище дългосрочно (за срок до 10 години) и на **достъпна цена**, като същевременно гарантира, че наетото жилище е в добро състояние.

СНА предлага и допълнителна социална подкрепа на наемателите, за да предотврати закъснения при месечните плащания. Служителите на агенцията отговарят както за администрирането на наема, така и за предоставянето на такава подкрепа.

[Habitat for Humanity Poland](#) е организацията – пионер в създаването на този модел в Полша през 2017 г. По техни изчисления до 30 000 апартаментата в Полша могат да бъдат наети чрез такива социални агенции. В това число се включват и **необитаваните апартаменти, които в момента стоят празни, заради това, че са в лошо състояние**. Тези жилища могат да бъдат реновирани и отдадени под наем на хора, които не могат да си позволят да плащат наем на пазарна цена, но в същото време не отговарят на критериите за настаняване в социални жилища.

Кой използва социалните наемни агенции?

Социалните наемни агенции са насочени към хора с ниски доходи като напр. **младежи**, които искат да започнат самостоятелен живот, но все още не са финансово стабилни; семейства с деца или **самотни родители**, които не покриват изискванията на кредитните институции, но и трудно могат да си позволят да плащат пълен пазарен наем.

От страна на собствениците – СНА са добър вариант за тези, които искат да избегнат рисковете, свързани с пускането на имота на свободния пазар и поради това имота им

стои празен. Допълнителен стимул за тях е и освобождаването от данък на дохода, който получават от наем.

Социалните наемни агенции в Полша предлагат на собствениците и подкрепа при подготовката на жилището за отдаване под наем: изготвяне на план-сметка за разходите, извършване на ремонт, възможност за заплащане на разходите за ремонт на безлихвени вноски, както и оборудване на апартамента при преференциални условия.

Дейността на Социалните наемни агенции се регулира от **Закона за защита правата на наемателите, общинската жилищна собственост и изменение на Гражданския кодекс.**

През юли 2021 влиза в сила нормативен документ, който регламентира създаването на **социални наемни агенции в партньорство с общински администрации.** Дейностите на СНА могат да се извършват от общинско дружество, организация с нестопанска цел или социална кооперация. Едно от условията е да се сключи споразумение за сътрудничество с общината и всички приходи да бъдат разпределени за покриване на разходи по дейността.

Подкрепяйки този модел държавата цели да постигне:

- увеличаване на предлагането на жилища за хора със средни и ниски доходи;
- разширяване на инструментите, с които разполагат общините като част от прилагането на местната жилищна политика с формула, която може да представлява алтернатива на общинското строителство;
- развитие на пазара на апартаменти под наем.





Жилищни асоциации в Нидерландия

Социалните жилища в Холандия съставляват 29% от общия жилищен фонд. Това, което прави Холандската жилищна система уникална е, че социалните жилища са построени, притежавани и управлявани от децентрализирана мрежа от около 285 жилищни асоциации, които са по статут организации с нестопанска цел. Жилищните асоциации притежават около 2.3 млн. жилища на стойност около 87,3 милиарда евро.⁶ Още впечатляващо е, че жилищните асоциации не получават никакви директни субсидии за дейността си. Те успяват да управляват и поддържат жилищния си фонд от револвиращия фонд, който се натрупва от приходите от наеми, както и използват дългосрочни заеми за финансиране на строителство. Функциите им са определени със специална наредба към Жилищния закон.

Повечето жилищни асоциации са наследници на общински жилищни компании. В останалите случаи жилищните асоциации купуват жилищния фонд на общински компании. Приоритетна група потребители са хора с ниски доходи.

Тристепенна структура за сигурност

За да се гарантира достъпът на асоциациите до капиталови заеми за финансиране на социалната им дейност, функционира няколкостепенна структура за сигурност. Първият ѝ елемент е Централният фонд за социални жилища. Той представлява независим публичен орган, финансиран от самите асоциации, който надзирава финансовото им състояние. При наличие на финансови проблеми в някоя асоциация фондът осигурява необходимата финансова помощ. Освен това, той следи платежоспособността и ликвидността на асоциациите, при необходимост им отправя препоръки и докладва на Министерството на жилищното строителство, околната среда и пространственото планиране. По този начин министърът изпълнява своите отговорности по контрол над асоциациите.

Вторият елемент на структурата за сигурност е Гаранционният фонд за социални жилища, който представлява частна организация, създадена от самите асоциации. Това е фонд за солидарност между асоциациите и средствата от него се използват в случай, че Централният фонд няма достатъчно средства. Този фонд действа като поръчител на асоциациите и чрез него асоциациите имат достъп до кредити с много благоприятни условия и лихвени проценти. В случай, че двата фонда са изпразнени и не могат да изпълняват функциите си, държавата и общините действат като трети елемент на структурата за сигурност. Тази опция има по-скоро резервен характер и досега не е била използвана.

⁶ [The people's housing: woningcorporates and the Dutch social housing system, JCHS, Harvard University, 2023](#)

Друг начин за субсидиране на жилищните асоциации е чрез поземлена политика – много често местните власти продават земята си по-евтино, когато върху нея ще се строят социални жилища.

През 2009 г. Европейската комисия отправя препоръки към Холандия за реформиране на социалния наемен сектор. Критиките са свързани с това, че голяма част от жилищата на жилищните асоциации не се предоставят на хора с ниски доходи и съответно не би трябвало да са държавно подпомагани. Предприетите от Холандия мерки са в няколко направления. Сега 90% от новопостроените жилища се отдават на домакинства, чиито годишен доход се определя като нисък. Освен това, започват постепенно да се увеличават наемите за домакинства, чиито доходи се определят като средни. От 2013 г. се прилага и ново данъчно облагане в социалния жилищен сектор. То се отнася до наемодатели, които притежават повече от 10 социални жилища и се изчислява въз основа на пазарната стойност на жилищата. Тези промени изглеждат обосновани предвид критиките от ЕС, но създават проблеми за домакинствата със средни доходи, тъй като в Холандия над 80% от наемния сектор е социален и ограничавайки достъпа до него на домакинствата със средни доходи в повечето случаи ги оставя пред единствения избор да търсят варианти за придобиване на собствено жилище. В последните години холандското правителство е много активно в борбата с ипотечната задлъжнялост и това е една от основните му дейности в сферата на жилищната политика.

Подпомагане на наемателите

Интересите на наемателите на жилищните асоциации са защитени. Наемните цени на социалните жилища са с определен таван, който се променя периодично. Ежегодно жилищните асоциации са задължени да отдават 92,5% от свободните си жилища на хора с нисък доход и само останалите 7,5% на хора с по-висок доход. В случай на нужда те могат да изпратят оплакване до специална комисия ([Rent Tribunal](#)), като те могат да са по въпроси, свързани с поддръжката на жилището, комунални сметки, наема и др.

В допълнение наемателите в Холандия имат възможност да получат и помощ за наема в случай, че покриват определени условия, свързани с доход, възраст на членовете на семейството, деца в домакинството и др. За 2024 г. приблизително 1,5 милиона домакинства, включително повече от 300 000 семейства, ще получат допълнителна подкрепа за плащане на месечните си жилищни разходи.





Жилищна политика за уязвими групи в Испания

Правото на жилище е заложено в испанската конституция. Целенасочено жилищно планиране на национално ниво и на ниво автономни области в Испания се провежда от 1992 г. с целева финансова подкрепа на Националното правителство и европейски фондове – основно ЕФРР. Планирането минава през различни политики и системи от мерки.

Актуалната жилищна стратегия на Испания е насочена към предоставяне на повече възможност за инициатива на обитателите и помощ главно за индивидуални сгради (infravivendas), които не отговарят на нормалните условия за живот и са обитавани законно от хора с икономически и социални проблеми, намиращи се в урбанизирани зони, не в гета, като се цели да няма сегрегация. Счита се, че неотговарящите на стандартите жилища създават социални и градоустройствени проблеми и е необходимо да се осъществи физическа и социална интервенция. Тъй като необходимите инвестиции са значителни, се подхожда с внимателен подбор и планиране – изготвя се регистър на тези сгради, техническите екипи на отговорната институция в автономната област оценяват какви трябва да са интервенциите в сградите, възлага дейностите на изпълнител и осъществяват строителния надзор на изпълнението. Помощта за тях е 100% безвъзмездна, но не повече от 30 хил. евро.

Автономните области имат министерства по жилищните въпроси и специализирани Агенции за социални жилища и жилищно обновяване към тях. Например в Автономна област Андалусия (с население над 8 млн. души) то работи от 1984 г. , понастоящем има 600 служители и поддържа 80 000 жилища, като повечето жилища са 25-35 годишни и се отдават под наем. Бюджетът им е около 25 млн. евро на година, което включва: национално финансиране, финансиране от автономната област, европейско финансиране (ЕФРР) и собствени приходи на агенцията.

Функции на специализираните жилищни агенции

Жилищните агенции строят или купуват жилищен фонд, който се предоставя под наем като социални жилища на нуждаещи се семейства, картотекирани като такива в общината или в автономната област. Наемът за жилището може да се редуцира до 90% от пазарната цена в зависимост от доходите на семейството, амортизацията на жилището, ремонти и подобрения извършени от наемателя и др. Договорите се сключват всяка година, като се прави индивидуален план с цена и условия за всяко семейство и в последствие се осъществява постоянен мониторинг по изпълнението му;

Жилищните агенции обслужват наемателите като събират наемите от настанените семейства и им предоставят и допълнителна подкрепа, тъй като всички са представители на уязвими групи от обществото. В допълнение имат специална „Програма за помощ на наемателите“, по която агенцията може да плати временно наема на семействата, когато

са в ситуация да не могат сами да го платят и на практика могат да редуцират наема според нуждите на семействата, защото има изискване наемът да е по-малко от $\frac{1}{4}$ от дохода на семейството. Освен това са задължени да работят за интегрирането на семействата в обществото. Поддържат персонал/социални работници, които оказват цялостно социално подпомагане на семействата, настанени в социални жилища, за период от 20 години. Координират социалните си дейности с други служби за социално подпомагане. Екипите, които работят с наемателите обикновено включват социален работник, строителен техник и юрист.

Жилищните агенции имат и една друга специфична роля - работят за ликвидиране на уязвими зони. Например в Андалусия министерството е класифицирало 45 зони като уязвими, които трябва да се трансформират. Във всяка зона агенцията работи с всички заинтересовани страни - местна общинска администрация, местните лидери, НПО, сдружения на съседни. Имат програма за реновиране на градските зони на стойност 70 млн. евро, от която 35% е национално финансиране. Мерките за изкореняване на гетата трябва задължително да са свързани със социални мерки. Прилага се индивидуален подход към бенефициентите - проучват се условията на всяко семейство и се предлагат конкретни решения. Когато се налага преместване се използва съществуващия свободен жилищен фонд, като не се практикува да бъдат настанени много семейства от определен район в един блок, тъй като така се интегрират по-бързо.

Жилищните агенции разполагат и с технически персонал за поддръжка на изградения жилищен фонд, за неговото обновяване и подобряване. Всяко жилище се проверява дали отговаря на техническите изисквания и за да се обитава трябва да има сертификат за съответствие с тези технически изисквания.

Общинските жилищни агенции (ОЖА) са фокусирани главно върху решаването на проблемите с незаконното строителство и премахването на гетата. От 1986 г., ОЖА в Мадрид е преместила 4 000 ромски семейства. Първоначално са ги разселвали в други специализирани квартали, като това е доказано недобра практика, тъй като създава нов сегрегирани квартал. От 2003 г. започват да следват описания по-горе модел, като за период от 8 години са преместени 1200 семейства и са ликвидирани 11 гета.





Норвегия - Всички се нуждаем от безопасно място, което да наречем дом

Националната стратегия за социална жилищна политика на Норвегия (2021-2024 г.) насочва усилията, които централните и местните власти полагат, за да помогнат на хората в неравностойно положение. Повечето хора в Норвегия имат добри условия на живот, като осем от всеки десет притежават дома, в който живеят. В същото време приблизително 179 000 души са в неравностойно положение на жилищния пазар - около 78 000 от тях са деца и млади хора под 20-годишна възраст.

Стратегията очертава следните приоритети:

- **Никой не трябва да бъде бездомен.** За постигането на целта правителството разработва политики за:
 - Приоритизиране на start-up заеми като инструмент за подпомагане на повече хора да преминат от наемане към собственост вкл. даване приоритет на семейства с деца и хора с увреждания;
 - Спестовната схема за млади хора за първо жилище.
- **Наемането трябва да бъде безопасна алтернатива,** което ще се постигне чрез:
 - Подобряване на условията за наемане – удължаване на минималния срок на договорите за наем, увеличаване на жилищната помощ за семейства с деца и други хора с ниски доходи и високи жилищни разходи, дигитални решения за кандидатстване и управление на общински жилища; поддържане на Трибунал за наемни спорове;
 - Разширяване на целевата група – предлагане на жилища и социални услуги за хора с проблеми с психичното здраве или със злоупотребата с вещества, бездомни;
 - Увеличаване на кредитирането от Норвежката държавна жилищна банка за частни предприемачи с цел предлагането на повече жилища на наемния пазар;
- **Социална устойчивост в жилищните политики чрез:**
 - Оценка на нуждата на общините от повече подкрепа и автономност за включване на социалните жилища в градското планиране;
 - Насърчаване на увеличаване на броя на подходящи жилища за възрастни хора;
- **По-ясни роли и необходими знания и компетентност**
 - Предлагане на нов закон за социалните жилища, с актуални отговорности на общините и засилване на координиращата роля на областния управител;
 - Разработване на по-голям брой цифрови решения ;
 - Фокусиране върху дългосрочно изследване на жилищното настаняване и благосъстоянието;
 - Получаване на повече знания за жилищната ситуация на хората с увреждания;

Основните инструменти за осъществяване на жилищната политика са:

- **жилищното законодателство.** В Норвегия действат няколко закона, свързани с жилищната политика.
- **заеми, субсидии и други помощи, предоставени от Държавната жилищна банка.**

Норвежката държавна жилищна банка (Husbanken) допринася за премахване на неравенствата на жилищния пазара, така че хората в неравностойно положение да имат възможност да придобият жилище. Това до голяма степен се постига чрез подпомагане на общински инициативи чрез финансова и професионална помощ на местните власти.

Норвежката държавна жилищна банка предоставя:

- **Жилищни помощи**, които гарантират, че хората с ниски доходи и високи жилищни разходи могат да си позволят подходящ дом.
- **Безвъзмездни средства** за допълнителни услуги за потребителите на социални жилища.
- **Инвестиционни безвъзмездни средства за жилищни и старчески домове**, които стимулират общините да обновяват и разширяват жилищния си фонд за хора, които се нуждаят от 24/7 здравни услуги и грижи;
- **Безвъзмездни средства** за жилищно настаняване, **градско и териториално развитие** за подобряване на обкръжаваща среда и стимулиране участието на местната общност.
- **Помощи за първо жилище** – дават възможност на хора в неравностойно положение да закупят и запазят собствен дом.
- **Безвъзмездни средства за апартаменти под наем** - за закупуване, подобряване и изграждане на жилища, които ще се предлагат под наем;
- **Безвъзмездни средства за преустройство на жилища на хора с увреждания.**
- **Безвъзмездни средства за асансьори** на сгради без такива.

Местните общински власти придобиват все по-важна роля в общите усилия а за подобряване и увеличаване на социалните жилища. Държавата им предоставя подкрепа чрез законодателни и нормативни улеснения, както и финансово. През последните години в средствата, разпределени към местните власти си включени няколко схеми за жилищно финансиране. Това дава по-голяма свобода на общините и им позволява да определят приоритетите си въз основа на местните специфики.





Градско обновяване на квартал в Будапеща

Магдолна“ (Magdolna) е квартал на Будапеща, който се намира в район Йожефварош (Józsefváros). Той е разположен в периферията на централната градска част, от източната страна на река Дунав – „Пеща“, която се характеризира с население с по-нисък социално-икономически статус спрямо това в западната част на града „Буда“

В началото на процеса на обновяване в „Магдолна“ живеят приблизително 12 000 души или 15% от жителите в района, който е с площ от 42 ха. **Кварталът е считан за една от най-сегрегираниите територии в града с маргинализирано и уязвимо население. Той се характеризира с висок дял на общинските жилища, ромско население (30%) и голям процент хора, живеещи под прага на бедност.** Сравнено с другите квартали в района „Магдолна“ е с най-ниския дял на население с висше образование (9,80%) и с един от най-високите проценти на жилища с лоши санитарно-хигиенни условия (37,30%) .

Инициране на процеса. Стратегическа рамка

През 2004 г. е разработена „Интегрирана стратегия за градско развитие на район VIII“ (Integrated Urban Development Strategy) с хоризонт от 15 години. В нея районът е разделен на 11 квартала, като са отчетени уникалните характеристики, многообразието и идентичността на всеки от тях. Идентифицирани са проблемите на района, като квартал „Магдолна“ е приоритетно избран за пилотен проект и насочване на усилия и капитал за подобряване на качеството на живот в него.

Резултати на инициативата

Програмата за обновяване на жилищните сгради е насочена предимно към общинските жилища:

- До 2015 година са обновени 30% от общинските жилища (28 сгради). Така делът на жилищата с лоши санитарно-хигиенни условия е намален до под 10%;
- Подобрена е жилищната среда на 1 300 семейства, което включва вътрешни тоалетни, кабелна телевизия, подобрена изолация на сградите, вътрешен двор и др;
- След обновяването им жилищата са били заети от същите семейства без наемите да са повишени;
- В същото време 20 други сгради с 570 апартамента са обновени;
- През целия процес – от идеите за подобряване на жилищата до участието във физическото реализиране на обновяването са включени приблизително 1000 семейства.
- Благодарение на проекта в квартала са създадени 18 нови общностни услуги и над 500 души са взели участие в местни проектни инициативи. Над 200 местни жители са взели активно участие в обновяването на сградите. Общо проектът ще засегне пряко 12 000 жители на кв. Магдолна.

Предизвикателствата пред „Магдолна“

Концентрацията на хора с нисък социално-икономически статус, жилищата с лоши санитарно-хигиенни условия, публичните пространства и околната среда с незадоволително качество, високият дял на общинските жилища, както и множеството социални проблеми и криминални дейности са сред основните предизвикателства в „Магдолна“.

Поради невключването на местните жители години наред в процесите на градско обновяване, изграждането на доверие и сътрудничество между местната власт, гражданите и неправителствените организации изисква много усилия и време, както и налага търсене на устойчиви методи за организация и действие като общност.

Научени уроци

Казусът „Магдолна“ представя добър пример за инициране и управление на процес за устойчиво градско обновяване в контекста на пост-социалистическа страна като Унгария.

Ключовото за успешното обновяване на „Магдолна“ е поетапното разработване на комплексна и интегрирана програма, насочена към специфичните проблеми на територията на общността за срок от 15 години.

От съществено значение за постигане на истински устойчиви резултати е включването на местните жители от най-ранен етап на процеса. Привличането на НПО организации с необходимите знания и умения за работа с маргинализирани групи е от изключителна важност при обновяването на бедните територии. Всичко това с комбинация между т.нар. „меки“ мерки за обучения и социални грижи и инфраструктурните проекти за подобряване на градската и жилищната среда повишават възможността за постигане на устойчиви резултати.

Общата инвестиция за проекта е 7 022 946 EUR, като средствата от Европейският фонд за регионално развитие на ЕС възлизат на 5 259 835 EUR чрез Приоритет 5 „Обновяване на жилищните райони в региона“ на ОП „Централна Унгария“ за програмен период 2007-2013 г.





Всеки дом има значение – Шотландия, Великобритания

В Шотландия, както и в цяла Великобритания има криза за жилища – нуждата от жилища е в пъти по-голяма от наличния жилищен фонд. В доклад на [Националната Жилищна Федерация](#) се посочва, че за всяко ново социално жилище има поне 6 новорегистрирани като нуждаещи се от жилище семейства.

В Шотландия има 46 000 незаети жилища. Това са имоти, които са празни за 6 или повече месеца и подлежат на облагане с допълнителен данък.

От тях 27 692 са жилищата, които не са били ползвани за повече от 1 година.

1152 имота са върнати на пазара на жилища през 2021/2022 г.

Една от стратегическите цели на правителството е да активизира пазара на жилища като стимулира използването на незаети жилища. Програмата е активна в цяла Великобритания.

Консултанти за необитаваните жилища

Правителството, чрез различни програми и организации финансира служители (Empty Homes Officer), които да предоставят подкрепа и съвети по въпросите, свързани с необитаваните жилища. Тяхна задача е да работят директно със собствениците на такива жилища, за да им помогнат да го върнат обратно на жилищния пазар. Съществува онлайн регистър на всички организации, които предлагат такива консултации, както и на консултантите по региони.

В повечето случаи собствениците са изправени пред едни и същи проблеми: нужда от ремонт на сградата или вътрешен ремонт, административни трудности, свързани с процедури или със собственост на жилището. В случай, че собственикът откаже или не е активен в процеса може да се издаде

принудителна заповед за стопанисване на необитавано жилище

Жилищният закон от 2004 г. позволява на местните власти да издадат заповед за поемане на управлението на необитавано жилище. На такава подлежат жилища, които са били празни най-малко 6 месеца. Заповедта може да бъде временна или постоянна.

Общински данък върху второ и дългосрочно незаети жилища

С цел насърчаване на собствениците да върнат имотите си на пазара и за да не остават те неизползвани за дълъг период от време от 2012 г. действа [Закон за облагането на необитаваните жилища](#), в който се предвиждат редица финансови мерки вкл. премахване на възможност за получаване на субсидии или жилищни помощи и увеличаване на данъка, дължим за тези имоти.

Възможно е за една година на собственика да струва между £8 000 и £10 000 да остави жилището си необитавано (вкл. местен данък, застраховка, ремонти и неосъществена печалба). Местните общини в Шотландия могат да таксуват до 200% от данъка за неизползвано за повече от 1 година жилище.

В същото време има и различни мерки за **подпомагане на собствениците на необитавани жилища**, като например отстъпка от данъка върху разходите за ремонт на имота. Ремонтите на жилища, които са били празни за повече от две години се таксуват с ДДС 5% , вместо нормалните 20% ДДС.

Чрез своята Програма за предлагане на достъпни жилища шотландското правителство може да предостави финансиране на местната община, жилищни асоциации и други организации, за да им помогне да закупят жилища, които да бъдат използвани за социално настаняване.

Регистър на празните жилища

Информация за неизползвани жилищни имоти се събира и се публикува ежегодно от местните власти. Основният източник на информация са данъчните декларации на собствениците.

Какво планира шотландското правителство?

През април 2021 г. шотландското правителство публикува своята дългосрочна жилищна стратегия „Жилища до 2040 г.“, която определя следните действия за справяне с необитавания жилищен фонд:

- Активна работа с местните власти за оценка на необитаваните жилища, за да се установи кои подлежат на действия за възстановяването им.
- Предоставяне на повече свобода на местната власт, така че те да могат да определят най-добре принципите и начините за облагане с данъци на собствениците;
- Създаване на пакети от услуги за най-пълноценна подкрепа на собствениците на такива имоти;
- Създаване на нов фонд, към който местните власти да кандидатстват за финансиране на ремонти и преустройство на необитавани жилища.





Жилищни спестовни каси в Германия

За много хора, особено за семейства с деца, притежаването на дом е важна цел и една от най-големите инвестиции в живота им. За целта е необходим значителен капитал, с който те в повечето случаи не разполагат. В Германия за подпомагане в такива случаи действат жилищни спестовни каси, известни като [Bausparen](#), при която клиент сключва договор за спестявания (Bausparvertrag) със специализирана кредитна институция (Bausparkasse), като се съгласява да спестява определена сума всеки месец за изграждане или закупуване на жилище, обикновено между 0,3 и 0,7 % от договорена обща сума. В замяна кредитната институция се съгласява да отпусне на клиента определена сума при определен лихвен процент след определен брой години. Сумата, спестена от клиента, плюс сумата, отпусната от кредитната институция, съставляват общата налична сума за изграждане или закупуване на жилище (Bausparsumme). За да отговаря на условията за кредит, клиентът трябва да спести до около 40-50 % от цялата сума. Както и при обикновените банкови кредити, условията са всеки клиент се определят въз основа на индивидуална оценка.

Предимства на жилищните спестовни каси

- Уникалното предимство на спестовните каси е, че лихвените проценти по депозита и кредита са фиксирани при подписване на договора и са много по-ниски от пазарните. Във фазата на спестяване клиентите се отказват от премията върху депозитите, за да си гарантират по-нисък лихвен процент след това във фазата на усвояване на кредита. Това прави продукта наистина дългосрочен спестовен инструмент
- Bausparen е лесен и прост начин за финансиране. Благодарение на задължителния период на спестяване клиентите доказват своята благонадеждност, което е полезно за кредитната институция, особено когато клиента няма досегашна кредитна история. По време на фазата на спестяване клиентът вече е доказал, че може да прави редовни вноски.
- -Този продукт се предлага от сертифицирани институции, които са регулирани от специален закон, ограничаващ техните бизнес дейности до областта на жилищното финансиране, което пък предлага сигурност на клиентите.
- В случай на неизпълнение на задълженията, клиентите на Bauspar са по-защитени от тези на други банки, дава им се малко по-дълъг гратисен период.

В същото време спестовните договори могат да бъдат анулирани, ако средствата не се използват незабавно по предназначение. Тогава клиентът ще трябва да върне всички държавни бонуси, получени във връзка с договора за спестяване. Изключение се прави за тези, които са били на възраст под 25 години, когато са сключили договора за спестяване: след период от седем години те могат да използват спестената сума за цели, различни от жилищни, и могат да запазят изплатените бонуси, като това изключение може да се ползва еднократно.

Държавни субсидии

Системата Vausparen се субсидира от германското правителство. Като работещ служител имате право на допълнителни бонуси: В зависимост от индивидуалните обстоятелства на всеки клиент, той може да получи допълнително 9 % бонус за спестявания на работещи (Arbeitnehmer-Sparzulage) и/или 10 % жилищен бонус (Wohnungsbauprämie).

- **Бонус за спестявания на служители** – Това е вид спонсорирано от правителството натрупване на капитал. В случай, че работодателят изплаща във вашата Vauspar сметка определено обезщетение за натрупване на капитал, спонсорирано от правителството (vermögenswirksame Leistungen), може да поискате бонус от 9% от годишните спестени вноски до максимум 470 евро. За целта трябва да отговоряте и на някои допълнителни условия, като напр. максимална облагаем годишен доход да е не повече от €17 900 (за женени двойки €35 800).

- **Бонус за жилище** – субсидия за личните спестявания: В допълнение към личните спестявания за жилище, може да се получи малка допълнителна сума като напр. индивидуални лица могат да получат до 70 евро на година, при спестени до 700 евро, а семейните двойки до 140 евро при годишна спестена сума до 1400 евро т.е. получавате сума от 10% от спестяванията. За този бонус има също определени условия като напр. максимален облагаем доход, минимална възраст 16 години и най-вече жилищният бонус се предоставя само за купуване, стоителство, модернизиране или ремонт на жилище. Изключение се прави за клиенти на Vausparen, които са били на възраст под 25 години към момента на подписване на договора, като след 7 години те имат по-голяма свобода да се разпореждат със спестените суми, включително жилищния бонус, ако например желаят да финансират обзавеждането на дома си или да си купят кола.

В Германия жилищните спестовни каси имат много важна роля в жилищното финансиране. Около 60% от купувачите на имоти използват фондове от тези каси, най-вече много млади хора. Към момента в Германия има [18 такива каси](#) – 8 са публични и работят на регионално ниво и 10 са частни, опериращи в цялата страна.

В общо [8 страни от ЕС гражданите](#) имат възможност да използват жилищни спестовни каси: Австрия, Хърватска, Чехия, Германия, Унгария, Люксембург, Румъния, Словения. Общо 40 милиона договора за спестяване са сключени в тези страни на обща сума над 1 трилион евро. Държави, в които действат такива спестовни каси имат много по-устойчива жилищна финансова система, което се доказва във времето на световната финансова криза.

[Данни за Германия за 2022 г.](#)

Жилищни спестовни каси в Германия	стойност за 2022 г.
Брой договори (портфолио)	22.7 млн.
Сума на договорите	929.6 млрд. EUR
Брой нови договори	1.4 млн
Сума на новите сключени договори	92.3 млрд. EUR



Естония - използване на дигитални инструменти в строителството

По-голямата част от жилищния фонд в Естония се състои от частни апартаменти, затова фокусът на жилищната политика е върху модернизиранието на остарелите и енергийно неефективни жилища в многофамилни сгради.

През 2020 г. правителството на Естония одобри дългосрочна стратегия за обновяване на сградите основната цел на която е до 2050 г. съществуващият сграден фонд да бъде обновен, така че сградите да станат с почти нулева консумация на енергия.

Две от основните предизвикателства пред тази цел са:

- липса на финансиране. Ремонтът на стари сгради изисква значителни ресурси, които са трудно постижими за много от домакинствата, особено тези с ниски доходи;
- намирането на иновативни начини за ускоряване на процеса на проектиране на проекти за реновиране.

Затова вариантите за повишаване мащба на реновиране на многофамилните жилищни сгради, разработени от различни заинтересовани страни са с фокус върху разработване на финансови механизми и цифрови решения.

Успешен финансов инструмент за реновиране в Естония: комбинация от заеми, безвъзмездни средства и гаранции

Финансовия механизъм в Естония е насочен към финансиране на амбициозни, задълбочени енергийни ремонти, като средствата се предоставят от публичната финансова институция KredEx, създадена през 2001 г. и притежавана от правителството. Дизайнът на механизма и финансовото законодателство позволяват на жилищните асоциации, местните власти и частни лица да получават общи заеми и субсидии. Законодателството позволява също да се осъществяват комбинации от безвъзмездни средства (обикновено между 30-50% от стойността на проекта в зависимост от региона) и заеми за енергийна ефективност.

В допълнение за подпомагане на обновяването в по-уязвими райони се предоставят:

-заеми за обновяване на жилищни сгради за жилищни асоциации, чиито заявления за банково кредитиране са били отхвърлени

- гаранции за банков заем на жилищни асоциации, които искат да финансират дейности по обновяване на сградите, но са оценени от банката като високорискови;

Основният принцип на програмата за финансиране на обновяването на жилищни сгради в Естония е, че финансовата подкрепа – заем или безвъзмездна помощ – се предоставя на жилищната асоциация, а не на индивидуалните собственици на апартаментите.

Жилищната асоциация е организация с нестопанска цел, създадена за съвместно управление на сградата от собствениците на апартаменти. Сроковете за кандидатстване по са текущи, а не еднократни.

За финансиране са допустими разнообразни разходи: реконструкция и изолация на фасада, балкони, покрив, сутерен, отоплителна система, водоснабдителна система, електрическа система, асансьори, подмяна на прозорци и врати, изграждане на вентилационна система с рекулперация на топлина, инсталиране на ВЕИ оборудване, подготовка на проектната документация на сградата, извършване на енергиен и конструктивен одит на сградата, използване на услугите на технически консултант и строителен надзор и др.

Виртуални модели (Digital twins) ще тестват проектите за обновяване на сградите.

Естония е пионер в [дигитализирането на строителния сектор](#). В резултат на съвместни усилия между публичния и частния сектор тя ще бъде първата държава в света, в която целия жилищен фонд ще има своя дигитален близък. Чрез този инструмент (digital twin) ще се събира информация и ще се визуализират строителни проекти и градско планиране, така че те да могат да бъдат разгледани и тествани още преди да се осъществят. Обединявайки различни типове данни - географски, инфраструктурни, за трафика, за околната среда и пр. – може да се представи точна и актуална картина за всеки градоустройствен проект, сграда или улица. Често информацията и услугите, свързани с един строителен проект са разпръснати и се събират от различни източници и институции, което отнема много време, а в много случаи – и средства, както и е предпоставка за некоректни изчисления и оскъпяване на проектите. Дигитализацията на процеса ще улесни значително тези процеси и ще ги направи по-ефективни. Към момента информацията на платформата обхваща основно съществуващи или вече одобрени сгради, но скоро процесът ще бъде осъществим и в обратната посока – потребителите ще могат да нанесат свои дигитални модели на планирана сграда и съответно да стартират процедура за нейното одобряване. Тук може да се разгледат сградите в Естония на 3D модел <https://3d.maaamet.ee/kaart/>





Енергийно независими жилищни сгради, Италия

[Проект Energheia](#) е модел за постигане на енергийна независимост на жилищна сграда, подтикнат от благоприятните фискални условия в Италия. Пилотния проект е осъществен в град Пинероло и след неговия успех се репликира и на други места в регион Пиемонт, Италия. Моделът включва мерки за енергийна ефективност (изолация на фасади, подмяна на дограма, слънчеви панели на покрива, инсталиране на термopомпа и др.) и създаване на енергийна общност на жителите. Участието на жителите в енергийната общност е постигнато по интересен начин – чрез включването им в своеобразно състезание за потребление на енергия, чрез което жителите се насърчават да консумират по-малко от съседа си.

Общата цена на проекта е 1 500 000 €, като получените субсидии са 300 000 €. Проектът е частично финансиран от държавен фискален стимул като Superbonus 110% и 90%, две мерки, които са били в сила съответно от 2020 г. до 2022 г. и от 2023 г. нататък. Останалата част се финансира от жителите чрез ипотека, която се изплаща със спестяванията от разходите за електричество, тъй като след ремонтните дейности те са значително намалени. на разходите за етажната собственост поради по-ниската сметка за енергия след ремонтните

В рамките на проекта са ремонтирани 27 жилища, построени в периода 1950 – 1970 г., обитавани от около 100 души. Ремонтните дейности се извършват в продължение на 4-5 месеца.

Извършени интервенции

- Създаване на енергийно независима сграда
- Предлагане на консултантски услуги на други заинтересовани сдружения на собственици, които искат да съществят подобни проекти в други области в Италия.
 - Реновиране на сградата включващо: Изолация на фасадата, таваните и мазетата, запълване на кухни със стъклена вата (чрез метода на инсуфлацията); подмяна на дограмата с найосъвременни модели стъклопакети, инсталиране на слънчеви бойлери за топла вода (финансирано чрез европроект [BuildHeat](#)); монтаж на соларни панели, термopомпа и система за съхранение на енергия във всеки жилищен блок.
 - Инсталиране на зарядно за електрически автомобили за общо ползване

Сключва се договор за постигане на енергийни резултати между бенефициента (в този случай етажната собственост) и доставчика на услугата (в този случай ESCo), в който доставчикът се задължава да извърши серия от услуги и интегрирани интервенции, насочени към преустройство и подобряване на енергийната ефективност, проверявани

и наблюдавани през целия срок на договора. Ако резултатите от санирането са по-добри от очакваното доставчика получава излишъка, но ако резултатите не отговарят на това, което е договорено е длъжен да възстанови разходите.

Резултати от обновяването

- *Повишаване на енергийни характеристики на сградата от D/F/G на A2/B*
 - *Увеличаване на стойността на имота*
 - *Подобряване на качеството на живот на обитателите, постигане на целогодишен топлинен комфорт и намаляване на шума*
 - *Засилено чувство за общност и социално включване ▼*
 - *Намаляване на емисиите на CO₂ с 8,51 kgCO₂/m²/година.*
 - *Намалени сметки за енергия, спадащи от 1600 € на 370 € на година (по данни за 2022 г.)*
-

Като последващи проекти има извършени над 30 реновации на сгради в Торино, Пинероло и други градове в Италия. Тези проекти позволяват на етажната собственост да стане автономна и да не се налага повече да използва изкопаеми горива (метан, дизел или дърва) за отопление. Подобрената енергийна ефективност намалява потреблението на енергия драстично, като в същото време създава много по-голям комфорт и повишава значително стандарта на живот на обитателите.





Нормативна рамка за узаконяване на неформалните квартали в Румъния

В Румъния има най-малко 64 000 семейства, съответно над 200 000 румънски граждани, които живеят в неформални селища, в покрайнините на села и градове. Данните са от [проучване на Министерството на регионалното развитие, проведено през 2015 г.](#), но се счита, че тази цифра е поне двойно по-голяма.

От 2007 г. граждански организации и държавни структури работят за създаването на законова рамка, свързана с неформалните поселища.

През 2019 е обнародван [Закон 151/2019](#) относно неформалните селища в Румъния.

През 2020 г. са изготвени и нормите за прилагане на Закон 151/2019

В закона е включена и дефиниция на неформално селище: група от най-малко 3 спонтанно застроени жилища, обитавани от лица или семейства, представители на уязвими групи (определени съгласно Закона за социално подпомагане № 292/2011) и които нямат законни права върху сградите, които обитават .

Идентифициране и регистриране на неформални селища

Органите на държавната и местната администрация си сътрудничат с Министерството на регионалното развитие и публичната администрация, като предоставят необходимата информация и прилагат мерки в своята област на компетентност, така че идентифицираните неформални селища да бъдат приоритет в жилищните планове и политики, за да им се осигури достъп до инфраструктура, услуги и безопасност.

Приоритетните мерки включват:

- информиране и включване на жителите на засегнатите общности в процеса на планиране и регулиране;
- установяване на правния и икономически статут на земите и изготвяне на кадастрален план на неформалното селище;
- регистриране на недвижимите имоти в кадастралната ситема;
- предприемане на интегрирани мерки за работа с жителите чрез включване в други програми за социално подпомагане;

Действия на местно ниво

Кметът, чрез специализираните структури по градско планиране, контрол на строителството, социалното подпомагане и общественото здраве, както и местната полиция, има следните задължения:

- идентифицира правния статут на парцелите и координира необходимите стъпки за тяхното урегулиране;

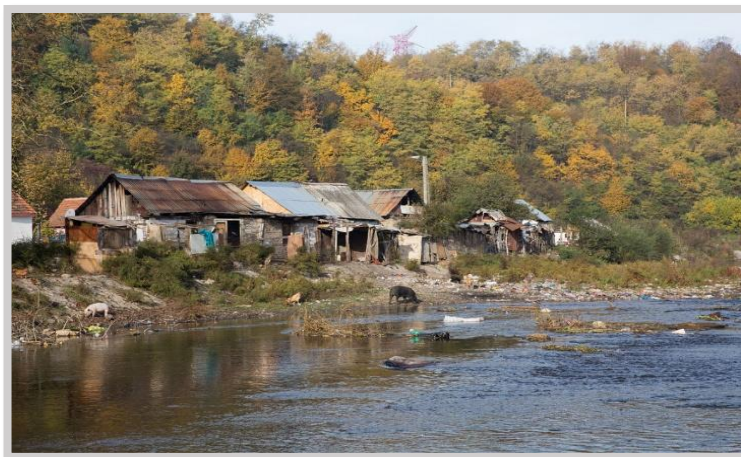
- съставя и актуализира базата данни за броя на хората в неформалните квартали, брой сгради и тяхната типология;
- информира жителите на неформалните селища относно законовите разпоредбите, инициира процес на консултация и планиране с тяхно участие, за да се идентифицират нуждите и спецификите на общността;
- в случаите, когато се налага частично или пълно премахване на съответните неформални селища, осигурява преместване на живущите чрез предоставяне на социални жилища, или чрез подпомагане построяването на ново жилище по законоустановен ред;
- инициира и координира необходимите действия за ограничаване на разширяването на неформалните селища;

Местна техническа комисия

Местната община осигурява организацията и функционирането на комисия за координиране на прилагането на необходимите мерки за подобряване на условията на живот на жителите на неформалните селища, методологични и оперативни подкрепа за органите на местната публична администрация, мониторинг на изпълнението.

Първи пилотен проект Călnic

В резултат на двегодишно проучване през 2020 г. стартира първия пилотен проект за легализиране на неформално селище. Това е маргинализиран градски квартал, с жители с ниски и несигурни доходи, живеещи в изключително лоши жилищни условия, в нелегални жилища. is the first project to regulate informal settlements in Romania. Целта е да се подпомогнат жителите да легализират имотите си, като в същото време кварталът се реструктурира с цел да се подобри инфраструктурната обезпеченост. Проектът се изпълнява в рамките на 18 месеца и включва: детайлно проучване и анализ на нуждите на общността, градоустройствено планиране и нов ПУП, така че семействата, чиито имоти са незаконни да могат да получат подкрепа за не могат да бъдат легализирани могат да получат документ за собственост на земята.





Цялостно обновяване на квартал Aalborg, Дания за справяне със сегрегацията

Обновяването на Aalborg East е резултат от дългосрочна стратегия за осигуряване на по-добро качество на живот на жителите. В периода 2011 -2021 г. компанията за социални жилища [Himmerland Boligforening \(HB\)](#) осъществява реновирането на квартала, с участието на широк кръг заинтересовани страни с цел да се подсигури интегриран подход.

През 2010 г. в Дания един от фокусите на жилищната политика е да се намали броя на социално и икономически уязвимите райони. През март 2018 г. датското правителство предлага стратегия „Без паралелни общества през 2030 г.“, в рамките на която се класифицират тези райони въз основа на редица показатели, като например преобладаващо население от чужденци или потомци на хора от незападни страни, без достъп до пазара на труда, брой жители с основно образование и по-нисък доход. Тези райони са наречени зони-гета и Aalborg East, район в четвъртия по големина град в Дания, Aalborg, е един от тях. Предимно съставен от социални жилища, районът е построен като град-сателит през 70-те години на миналия век. Строителството от този период се характеризира с големи, еднакви и енергийно неефективни жилищни блокове, проблеми с плащането на наем и значително социално напрежение.

Предприети мерки

- Създаване на местно публично-частно партньорство за разработване и мониторинг на изпълнението на стратегията за обновяване.
- Създаване на строителни комитети, съставени от наематели, за обсъждане на всички важни решения;
- Запазване на носещата бетонова конструкция на съществуващите сгради; подмяна на бетонни фасади с готови дървени панели; поставяне на изолация и нова дограма.
- Благоустрояване на околблоковите пространства.
- Индивидуален подход при реновиране на жилищата, за задоволяване на специфични нужди (възрастни хора, многодетни семейства и др.).
- Ремонт на топлофикационната мрежа. Инсталиране на съвременни системи за използване на ресурсите – събиране на дъждовна вода, мелници за хранителни отпадъци за производство на биомаса.
- Предоставяне на алтернативни възможности за временно настаняване на наемателите по време на ремонтването на жилищата.
- Създаване на здравен център и читалище за жителите, целящи да покажат инвестиционния потенциал на проекта.
- Продажба на част от жилищния фонд на частни инвеститори, което допринася за създаване на разнообразие от видове жилища, собственост и социални типове.

Партньорство на местно ниво

Моделът на Олборг“ беше резултат от ползотворните отношения между асоциацията за социални жилища, местната бизнес общност, общината, асоциацията на общността и социалните предприятия. Проектът беше подкрепен от дългосрочна стратегия, разработена съвместно с местни участници и наематели, за да се гарантира качество на живот в района. НВ ръководи административните функции на бизнес мрежата (180 членове), която включва Олборг Портланд, университета и местни компании и мултинационални компании (вкл. Siemens). Мрежата имаше за цел да повиши местните нива на образование и заетост. Университети и отделни изследователи бяха включени за тестване на инструменти и репликируемост. Две компании за комунални услуги, Aalborg Waste и Aalborg Sewage, бяха включени, за да ръководят инвестициите в енергийния преход. Проектът беше подкрепен от Община Олборг

Общата цена на обновяването на квартала - 200 000 000 € Субсидиран е в размер на 50% от стойността от Национален жилищен фонд. Това е фонд, който се акумулира от част от наемите в жилищния сектор и е предназначава за финансиране на ремонтни дейности. Това е револвиращ фонд, който действа като спестовна каса за целия социален жилищен сектор.

Резултати и въздействие

Повишена привлекателност и репутация на района.

Повишено разнообразие от типове жилища и облагородени зелени площи.

Увеличаване на броя на активното население и средния доход на домакинствата.

Намаляване на потреблението на енергия с 50%

Престъпността е намаляла с 50%

Спад с 6,8% на дела на 20-24-годишните, които имат само основно образование

Наемните цени преди и след обновяването се повишават от 7€/м² на 10,5 €/м²



Фондация Подслон за човечеството
София, ул. Л.Каравелов 55, ап.1
02 983 24 10/ office@hfh.bg
www.hfh.bg
www.obshtinskidom.bg

