

Нравится вам это или нет.

Каждые 5 лет граждане Европейского Союза выбирают своих представителей в Европейском Парламенте. Эти избранные члены Европейского Парламента представляют более чем 500 миллионов граждан в 28 государствах-членах ЕС. Выборы проводятся на национальном уровне, в этом году с 22 по 25 мая.

Поскольку Евросоюз пытается преодолеть экономический кризис, а лидеры ЕС обдумывают направление, которое принять в будущем, многие считают эти выборы самыми важными в Европе на сегодняшний день.

А потому многие задаются вопросом: нужно ли мне голосовать или мой голос все равно ничего не изменит?

Ответ на оба вопроса: да! Даже если Вы – скептик в вопросах, касающихся ЕС, невозможно не согласиться, что решения, принимаемые его организациями на данный момент, определяют большую часть нашей повседневной жизни, нравится нам это или нет.

Новое политическое большинство, которое возникает в результате выборов, определит вид европейского законодательства на ближайшие пять лет в различных сферах, от единого рынка до гражданских прав.

Европа не осталась той же, что была 25 лет назад. Люди и товары теперь свободно перемещаются через границы. Граждане Евросоюза теперь двигаются вслед за своими работами, поэтому права работников должны быть согласованы между 28 странами. Мы покупаем товары из всех частей Европы, а потребители должны быть защищены, еда должна быть безопасной для потребления и произведенной приемлемым путем, желательно, экологично.

Финансовый кризис, начавшийся в 2007, и кризис Еврозоны в 2010 уничтожил экономики стран Евросоюза и показал, что многие системы и финансовое регулирование не соответствуют цели. Стало ясно, что менеджмент национальных экономик и финансовых рынков должен быть полностью реформирован.

А как же жилье? Не напрямую – Евросоюз не может приказать стране строить больше домов или навязать способ сделать это. Однако косвенно, посредством принятия решений о теплоснабжении, государственной поддержке и конкуренции, влияние ЕС на судьбу жилищного обеспечения велико. Евросоюз может поспособствовать меньшей сегрегированности сообществ и указать на необходимость более доступного жилья, более социально ориентированной Европы.

А потому давайте пойдем и проголосуем!



Магнус Хаммар

Жилищный вопрос в Европейской повестке требует нового осмысления!

Президент Международного союза квартиросъёмщиков Свен Бергенстрале, совместно с министрами жилищного хозяйства из 22 европейских стран, был приглашён бельгийским правительством в декабре на дискуссию о роли аренды жилья в экономической системе Европы.



В конце концов, после нескольких лет ожидания неформального собрания европейских министров жилищного хозяйства, бельгийское правительство разослало приглашение на встречу в Брюсселе 9 и 10 декабря. Проблемы жилищного фонда не входят в ряд ключевых в повестке дня Европейского Союза, поэтому подобные встречи являются редкостью, в отличие от совещаний министров финансов или экологии. Это может справедливо показаться странным, так как жилищный сектор является одним из крупнейших в национальных экономиках.

Чтобы напомнить об этом, бельгийское правительство утвердило тему двухдневного собрания как «Устойчивое финансирование жилищной политики в кризисный период».

Жилищный фонд оказался в эпицентре финансовых кризисов

– именно этот вывод был освещён в одной из последних статей британской газеты Guardian, собравшей воедино статистику о пустующих домах в Европе. Журналисты издания обнаружили более 11 миллионов заброшенных домов по всей Европе – и этого достаточно для обеспечения жильём всех бездомных в Европе дважды: по оценке экспертов, их число не превышает 4 миллионов. Только в Испании пустуют 3.4 миллиона домов, во Франции их 2.4 миллиона, больше 2 миллионов в Италии, в Германии – 1.8 миллиона, а в Великобритании их всего 700 тысяч. Большая часть этих домов располагаются в зонах отдыха: они были построены на волне лихорадочного строительного бума, закончившегося кризисом 2007-2008 годов, поэтому их так никто и не заселил. Среди 11 миллионов брошенных домов – многие из которых рассматривались исключительно как инвестиции людьми, даже не рассматривавшими их в качестве жилья – сотни тысяч недостроенных домов, которые пришлось сравнять с землёй в попытке поддержать цены на существующее имущество.

Таким образом, рынок жилья в известной мере реагирует на финансовые кризисы.

Президент МСК Свен Бергенстрале в своём выступлении на встрече министров отметил факт, что большие субсидии и ипотечные кредиты владельцам жилья вместе с нестабильным и нерегулируемым финансовым рынком спровоцировали современные финансовые кризисы. И именно подобное непропорциональное использование данных мер жилищной политики усилило колебания цен, сказалось на доступности жилья и



дало пространство для кризисов.

Свен Бергенстрале указал на три европейской страны, пострадавшие меньше всего: Австрия, Германия и Швейцария. Их национальные экономики отличались развитым сектором аренды жилья, а жилищная политика была сбалансирована.

Крепкие рынки аренды жилья в этих странах нейтрализовали волатильность цен.

Свен Бергенстрале, опираясь на академические исследования, рекомендует использовать меры, которые приведут к стабилизации рынков недвижимости и нейтрализации ценовых пузырей. Система налогов и субсидий не должны искажать потребительский выбор прав владения на имущество.

Свен Бергенстрале представил статистику, подтверждающую высокий процент съёмного жилья в экономически сильных странах: 60% и 55% от общего числа домохозяйств в Швейцарии и Германии соответственно.

В устойчивом жилищном фонде съёмное жильё должно составлять как минимум одну треть всего рынка.

Министры жилищного хозяйства представили официальное сообщение, в котором они поддержали новые финансовые методы и подчеркнули роль Европейского Инвестиционного Банка в обеспечении спроса на доступное жильё в Европе.

Они также указали на важность жилищного рынка для частных и государственных инвестиций.

Кроме того, министры заслушали и приняли к сведению данные Евробарометра: почти 28 миллионов европейцев живут в неполноценном жилье, а 58 миллионов тратят более 40% собственного дохода на жильё.

Министры рекомендуют друг другу, членам-государствам, работать с качественными и количественными жилищными нуждами в интегрированном подходе, учитывающем социальные проблемы, и в доступном жилье.

Автор статьи: МагнусХаммар, МСК

Проголосуйте, чтобы укрепить голоса квартиросъемщиков в Брюсселе.

В мае пройдут выборы на замещение 766 мест в Европейском Парламенте. Многие граждане представляют Европейский Союз оторванным как от повседневной жизни большинства европейцев, так и от работы национальных ассоциаций квартиросъемщиков. Вероятная причина тому – жилье является вопросом национального – если не местного – значения. Тем не менее, несмотря на присутствующее чувство отчужденности, голос каждого европейца имеет большое значение.



Законодательство ЕС в области энергетики, регионального развития, гражданских прав, социального обеспечения и конкуренции оказывает значительное влияние на национальную жилищную политику посредством мягких или жестких мер регулирования. Наиболее ярким примером того, как законодательство ЕС может повлиять на вопросы аренды на национальном и местном уровнях, было обвинение в том, что Правительства Швеции и Нидерландов несправедливо нарушили законы ЕС о предоставлении государственной помощи. Действительно, ЕС обладает исключительной компетенцией в области конкурентной политики, большой пакет мер, который также включает в себя сложный вопрос государственной помощи поставщикам социального жилья. Кроме того, нельзя не отметить влияние на квартиросъемщиков ряда директив ЕС в сфере энергетики.

Начиная с 1980-х годов, **власть Европейского Парламента (ЕП)** была значительно расширена, и в дальнейшем доминирование будет только нарастать, если толчок этому дадут сами страны-члены ЕС. Подобное укрепление влияния Европарламента, особенно в вопросах бюджетной, конкурентной и региональной политики ЕС, может иметь положительные последствия для участников жилищных отношений. Однако в случае, если популистские и неонацистские партии продолжают набирать вес и поддержку в Европе, заявления по наращиванию европейской демократии могут обернуться против тех, кто поддерживает эти идеи сейчас.

НКО – важные субъекты в ЕС. Они активно влияют на принятие решений, поскольку являются представителями различных групп общества. Они обеспечивают необходимый опыт и знания, которыми нельзя пренебрегать, если ЕС хочет адаптировать политику к потребностям своих граждан. Лоббисты составляют неотъемлемую контрольную точку для институтов ЕС для получения поддержки на уровне гражданского общества. Другими словами, лоббисты не могут быть проигнорированы. Вот почему IUT открыл свое представительство в ЕС в 2008 году, с целью достижения более «дружелюбной для квартиросъемщиков» Европы.

Election day

22 May	23 May	24 May	25 May
Netherlands UK	Czech Rep. Ireland	Italy	
	Latvia Malta Slovakia	Austria Belgium Bulgaria Croatia Cyprus Denmark Estonia	Finland France Germany Greece Hungary Lithuania Luxembourg Poland Portugal Romania Slovenia Spain Sweden

⚠ Compulsory voting

Офис IUT в Брюсселе представляет интересы квартиросъемщиков, потребителей арендного жилья, и фактически является голосом квартиросъемщиков в ЕС. Представительством уже были достигнуты значительные успехи: в сфере региональной политики были открыты структурные фонды по реконструкции жилья; в области

энергетической политики были утверждены обязательные сертификаты энергетической эффективности (EPC), которые должны быть переданы как действующим, так и новым арендаторам; в сфере социальной и потребительской политики была создана специальная Комиссия, которая уделяет значительное внимание решению проблем квартиросъемщиков.

Государственная помощь поставщикам социального жилья все еще остается открытым и спорным вопросом. Однако IUT уже получила поддержку трех институтов: Европейский Парламент утвердил отчеты по вопросам социального жилья; Европейский комитет по социальной и экономической политике подготовил доклад о состоянии сферы социального найма; а Комитет по вопросам региональной политики активно продвигает решение проблем социального жилья в ЕС. Если вспомнить метафору, то IUT забил “хет-трик”, который может положительно повлиять на политику ЕС в будущем.

“Разрешение на строительство социального жилья в Европе” было инициировано мэрами 30 европейских столиц. В резолюции содержится призыв к Европейской Комиссии «оставить полномочие по определению целевой группы социального жилья на уровне региональных и местных органов власти», в соответствии с принципом subsidiarity, существующем в ЕС.

Дополнительное финансирование для строительства доступного жилья станет основным требованием IUT на ближайшие несколько лет в странах ЕС. IUT лоббирует усиление роли европейского инвестиционного банка (ЕИБ) в виде долгосрочных кредитов на проекты строительства доступного жилья, оборотных фондов и др. В условиях нынешнего экономического кризиса, когда государства-члены ЕС несколько снижают свою поддержку и внимание общественным вопросам и социальному жилищному сектору, важно вовлечь ЕИБ в финансировании строительства доступного жилья.

Что касается энергетической политики, IUT будет продолжать лоббировать институты ЕС по сокращению и предупреждению энергетической бедности в Европе, через постоянную поддержку проектов в области энергоэффективности, запрете отключения электроэнергии в домах уязвимых потребителей, а также содействия продвижения доступных и устойчивых источников энергии.

В вопросах региональной политики ЕС работает на двух разных направлениях: во-первых, вызовом для IUT будет стремление поставить периферию ЕС в центр устойчивого процесса развития городов; а во-вторых, они постараются повысить роль городов в управлении региональными фондами и упростить правила для доступа к финансированию, а также их использования.

ERNIN, Европейская Ответственная Жилищная инициатива, - это европейский проект, в котором IUT принимает непосредственное участие. Целью данного проекта является содействие продвижению стратегии корпоративной социальной ответственности среди поставщиков жилья. Суть данной стратегии состоит в уважительном отношении к окружающей среде и самим людям; она также затрагивает вопросы демократии и участия квартиросъемщиков в решении различных вопросов. Решение крупных жилищных компаний принять наши стратегии корпоративной социальной ответственности вызовет цепную реакцию, стимулировав других участников также утвердить эти стратегии. Диалог с Европейскими институтами имеет решающее значение для того, чтобы голос каждого жильца был услышан в ЕС!

Выборы в Европарламент состоятся в мае. Международный союз квартиросъемщиков представит свои требования кандидатам в парламентарии перед избирательной кампанией. Это отличный шанс повлиять на работу будущих депутатов Европарламента, и мы хотим, чтобы они приняли наши требования во внимание.

Автор текста: Барбара Стинберген (Barbara Steenbergen,) IUT Liaison Office to the EU

**Цели членов
Международного
союза жильцов в
Европейском
Парламенте на 2014-
2019 гг.**



1. Каждый должен иметь право на доступное и достойное жилье, так как право на жилье является одним из основных.

Конституция Европы, известная как Лиссабонский договор, должна гарантировать социальные права в ключевых областях. Частью Лиссабонского договора является Хартия фундаментальных прав Европейского союза, в которой право на жилищную помощь закреплено в статье 34. Это право должно законно приводиться в исполнение на уровне государств-участников.

Члены Евросоюза должны проводить политику по предотвращению несправедливых выселений, а также принимать законы, гарантирующие право владения жильем и доступную арендную плату. Выселения представляют собой растущую тенденцию в Европе: мы призываем Европейский союз поддерживать политику в области предупреждения жилищной изоляции, например, механизмы предупреждения и поддержки для людей, подвергающихся опасности выселения, сбалансированные решения для жильцов тех квартир в Центральной и Восточной Европе, которые были возвращены владельцам, восстановленным в правах, а также нормы, предотвращающие потерю права выкупа жилья.

2. Государственные принципы помощи Евросоюза должны поддерживать инвестиции в доступное арендное жилье – выделение социального и доступного арендного жилья должно быть решено на уровне государств-участников.

Государственные принципы помощи Евросоюза, которые вынуждают государств-участников ограничивать доступ к социальному жилью для социально неблагополучных слоев населения и исключают других нуждающихся людей, отрицают тот факт, что частное жилье является недоступным и дорогим для малообеспеченных людей и людей среднего класса из-за провалов рынка.

Политика Евросоюза в области конкуренции имеет слабую демократическую основу – нам необходимо больше влияние и контроля Европейского Парламента для гарантии всеобщего доступа к хорошим коммунальным услугам, таким как социальное и доступное жилье.

Определение миссии и роли социального жилья должно оставаться в исключительной компетенции стран-участников, включая установление критериев для выделения социального жилья нуждающимся людям.

Борьба против территориальной сегрегации и геттоизации, и поддержание социальной сплоченности и городского соединения должны быть приоритетами государств-участников, которая должна осуществляться посредством предоставления широкого разнообразия типов социального жилья согласно местным и региональным нуждам.

3. Борьба с энергетической бедностью: убедитесь, что Евросоюзом совершено достаточное государственное финансирование для того, чтобы создать жилье с низким энергопотреблением доступным для групп лиц с маленьким и средним уровнем дохода.

В Европейском союзе 16% населения в 78 миллионов человек находятся на грани бедности. Затраты на жилье, отопление и электроэнергию неуклонно растут. Работники высшей квалификации имеют огромные проблемы в поиске съемного жилья в городских районах; малоимущие семьи, живущие в обветшалых квартирах, в особенности подвергаются опасности энергетической бедности.

Энергоэффективное жилье не должно быть привилегией богатых, но большой проблемой будет создание равного доступа к нему семей с низким и средним доходом. Для тех стран, в которых затраты на энергетическое обновление могут перекладываться на жильцов, голландский «пакт об экономии энергии» предоставляет лучшее практическое руководство в области. Он обеспечивает сбалансированный и демократический подход через гарантию жилищных издержек, посредством которой общие жилищные затраты для владельцев становятся ниже после энергетических ремонтных работ.

Региональные фонды Евросоюза и фонд сплочения должны ускорить процесс энергоэффективного восстановления социального и доступного жилищного фонда. Ассигнования в размере 20% на низкоуглеродную экономику, должны быть направлены на энергоэффективную реконструкцию жилья, особенно социальное арендное жилье. Европейский инвестиционный банк должен обеспечить новые финансовые инструменты и фонды для улучшения энергетической эффективности в частном и государственном социальном жилищном фонде.

4. Неискажающая жилищная политика – перенаправление финансовых ресурсов в сторону доступного арендного жилья.

Худшая форма социальной изоляции – это бездомность. В последние двадцать лет инвестиции в социальное и доступное арендное жилье резко сократились во всех странах-членах Евросоюза. Нынешние меры строгой экономии обостряют жилищную изоляцию и бездомность. Этот тренд противоречит социальным целям «Европы 2020» в особенности политике, нацеленной на то, чтобы выволить 20 миллионов человек из бедности и социальной изоляции к 2020 году. Нам нужен новый План Маршалла для доступного жилья, наращивания инвестиций в некоммерческий жилищный сектор.

Страны-участники прекращают свою поддержку социальному и доступному арендному жилью, придерживаясь ультралиберальной политики, нацеленной только на особо нуждающихся людей. Большинство слоёв населения под эту категорию не попадают, даже рабочий класс. Мы являемся свидетелями политики, содействующей домовладениям любой ценой. Тем не менее, не каждый может позволить себе стать владельцем. Целью жилищной политики должно стать обеспечение не имуществом, а жильем для всех. Это цель достижима, если государственная политика поддерживает все формы собственности на жилье.

Примечание: здесь представлена сжатая версия статьи, полноценную версию можно найти [здесь](#).

Европейская инициатива по ответственному предоставлению жилья.

Европейская инициатива по ответственному предоставлению жилья – это проект, частично финансируемый Евросоюзом с целью стимулирования Корпоративной социальной ответственности (КСО) в социальном и доступном жилищном секторе. Партнерами проекта кроме Международного союза жильцов являются Европейский комитет по вопросам социального жилья в Европе и ДЕЛЬФИС.



Responsible Housing

Главной целью «ответственного предоставления жилья» является удовлетворение ожиданий жильцов через их вовлечение в бизнес-процессы. Вот почему взгляды жильцов безусловно важны для проекта. Европейская Комиссия дает следующее определение корпоративной социальной ответственности: «Предприятия должны участвовать в процессе для того, чтобы интегрировать социальные, экологические проблемы и вопросы прав человека в свою деятельность, и они должны сделать это в тесном сотрудничестве с заинтересованными сторонами».

КСО может улучшить качество отношений и взаимодействия между поставщиками социального жилья и разными заинтересованными сторонами, которые включают в себя организации жильцов и методы их работы вместе для достижения общих целей. КСО основывается на добровольной обязанности и ведет к развитию гармоничных отношений, полагающихся на четкие и ясные цели, соответствующие роли и обязанности в интересах всех партнеров. КСО в социальном и доступном жилье должна способствовать экономической и социальной устойчивости, охране окружающей среде и природных ресурсов, эффективному управлению и справедливым отношениям с заинтересованными сторонами и, наконец, ответственному управлению человеческими ресурсами.

Первый форум заинтересованных сторон был основан с целью создания двух ключевых документов: Совместной Декларации и Кодекса Поведения. В то время как первый документ является политическим выбором в пользу КСО разных заинтересованных сторон, второй документ – это набор бизнес-практик, которые подписавшие соглашение (жилищные компании) должны осуществить для того, чтобы квалифицироваться как «ответственные поставщики жилья».

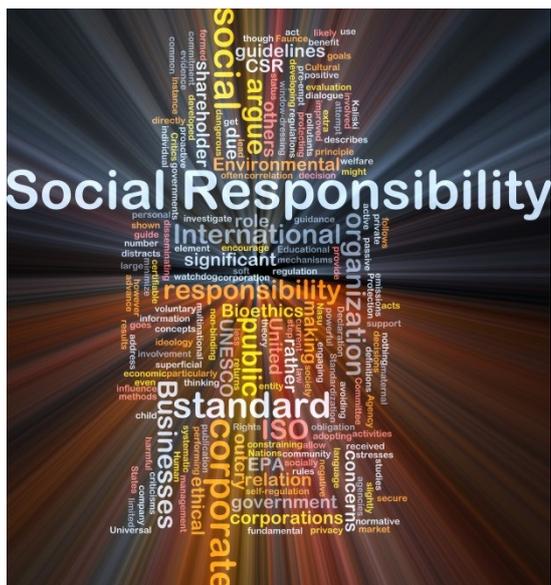
Эти два документа будут изданы в Международный день жильца, 6 октября, в Брюсселе. Форумы заинтересованных сторон возглавляются Международным союзом жильцов и собирают вместе представителей всех основных европейских заинтересованных в социальном жилье сторон: жильцы (члены Международного союза жильцов), рабочие (SOLIDAR), семьи (COFACE), специалисты по жилью (Королевский институт дипломированных оценщиков), поставщики государственных услуг (Европейский центр работодателей и предприятий, предоставляющих государственные услуги) и финансовые институты (Европейский инвестиционный банк и Коллегиальный исполнительный совет).

Проект под названием «Европейская инициатива по ответственному предоставлению жилья» всесторонне обсуждался на первом форуме. Фокус проекта на поставщиках социального/доступного жилья подвергался сомнению со стороны Рональда Пэпинга от Голландского союза жильцов (Woonbond), который сказал: «Для того чтобы вызвать

положительные изменения в жилищном секторе, КСО должна закрепить минимальные стандарты для компаний».

По вопросам участия жильцов Хайке Цузе от Германской организации жильцов (DMB) сказал, что «необходимо, чтобы жильцы были включены в советы товариществ собственников жилья и имели реальные полномочия».

Социальное жилье это не только предоставление доступного жилища. «Доступность, качество, близость к услугам и рабочим местам являются ключевыми составляющими для ответственного предоставления жилья», - подчеркнул Эдди Жакмар от Французского союза жильцов (CNL).



Замечания также исходили и от других заинтересованных сторон, таких как Агнес Урежки, представляющей COFACE. «КСО часто является деятельностью только отделов связи – это не в ДНК компаний». СандерШевотер, представитель Королевского института дипломированных оценщиков, отметил, что «важный вопрос, на который нужно ответить, это то, почему предприятия связывают себя с КСО, является ли это просто «профилированием» или реальной приверженностью КСО, речь идет об этических и общественных аспектах интереса бизнеса, и они должны стать главными двигателями общественного предоставления жилья».

Европейский инвестиционный банк, ЕИБ, являющийся главным финансовым игроком в жилищной сфере, был представлен Ричардом Виллисом, который сказал: «Банк признает важность долгосрочных инвестиций в жилищный сектор и надеется на дальнейшее взаимодействие с жилищным сектором в ближайшие месяцы. Государственные расходы ограничены по всей Европе, и инициативы, направленные на то, чтобы сделать возможным целевые инвестиции, которые улучшат предоставление жилья, местную занятость и качество жизни в городских районах, играют все более важную роль».

Тем не менее, побочным явлением таких инициатив является джентрификация, и Международный союз жильцов подчеркивает, что доступное жилье должно способствовать социальной сплоченности. Цели КСО могут показаться противоречивыми, но баланс должен быть найден путем сотрудничества всех заинтересованных сторон и местных органов власти.

Комитет по наградам выберет лучшие практики выполнения КСО и будет способствовать их распространению в Евросоюзе. На важном событии в Международный день жильца/День места жительства ООН 6 октября, выбранные практики будут награждены жюри проекта «Европейская инициатива по ответственному предоставлению жилья», состоящему из экспертов КСО и европейских политиков. Пожалуйста, отметьте 6 октября и присоединяйтесь к нам в Брюсселе на этом мероприятии!

Текст Pasquale Davide Lanzillotti, Policy Officer - IUT liaison office to the EU. davide.lanzillotti@iut.nu





Статус социального жилья в Квебеке и в Канаде.

В Канаде живет 34 миллиона человек, включая 8 миллионов человек в Квебеке. В то время как 69% Канадцев являются собственниками жилья, во франкоговорящем Квебеке эта величина составляет только 61 %.

Хотя предоставление жилья является обязанностью провинции, федеральное правительство использовало свою покупательную способность, чтобы создать первую жилищную программу в 1949 году.

Провинции, которые хотели построить недорогое жилье (HLM - муниципальный дом с умеренной квартирной платой) на своей территории были по этой причине обязаны присоединиться к этой программе, издержки которой были разделены между тремя уровнями власти: столицей Оттавой, провинцией, муниципалитетом. В Квебеке около 63 000 HLM были созданы таким образом до 1994, когда федеральное правительство приняло односторонне решение больше не финансировать новые государственные жилье. Почти 30 000 семей находятся в очереди на получение государственного жилья, в частности, в связи с окончанием строительства новых HLM.

Социальное жилье составляет примерно 10 % от арендного жилья в Квебеке. Оно состоит из 63 000 HLM, управляемых муниципальными жилищными службами, 30 000 - в форме кооперативного жилья и 37 000 единиц, управляемых некоммерческими организациями. Цена арендной платы устанавливается на уровне 25% от дохода арендаторов, и только люди с очень низким доходом имеют право заселиться в эти дома.

Остановив финансирование новых HLM, федеральное правительство старалось в середине 90-х гг. уладить аннулирование соглашений, которые оно подписало с провинциями, требующих



финансировать 50 % эксплуатационного дефицита от уже построенных HLM в

Канаде. Большинство провинций приняло предложение от правительства в Оттаве получить очень краткосрочную финансовую компенсацию, которую они могут использовать не только на социальное жилье, но и другие цели.

Например, провинция Онтарио использовала денежные средства, полученные в качестве компенсации за аннулирование правительством соглашений, на строительство шоссе. Затем Онтарио переложило ответственность по HLM на муниципалитеты. При отсутствии финансовой поддержки как со стороны федерального, так и провинциального правительства, такие города, как Торонто, приходится отказываться от продажи некоторого социального жилья, в этой ситуации остается только финансировать сохранение оставшихся.

Квебек, к счастью, одна из немногих провинций в Канаде, которая отказалась подписывать такое соглашение, таким образом, сохранив невредимым свое наследие HLM. Однако срок действия соглашений, которые гарантировали, что федеральное правительство возьмет на себя 50% дефицита, истекают. Таким образом, к 2020 году, целых 20 000 единиц жилья больше не будут субсидироваться Оттавой. Существует реальная угроза того, что провинции и муниципалитеты будут склонны требовать от арендаторов платить по счетам. Будут ли они просить безденежных арендаторов сделать дополнительные усилия финансирования текущего дефицита путем увеличения арендной платы или за счет увеличения платы за электричество, отопление, парковку и т. д.?

Это также поднимает вопрос о собственности в отношении HLM, потому что как только соглашение с федеральным правительством истекает, провинция становится свободной распоряжаться жильем по своему усмотрению. Будет ли она сохранять собственность или же вместо этого попытаться переложить эту ответственность на муниципалитеты, как это сделало Онтарио? Правительство также может решить приватизировать HLM. Все эти сценарии заслуживают внимания, даже если, на данном этапе, государство не оставит намека, позволяющего предсказать, что оно желает распоряжаться социальным жильем.

Более 15 000 арендаторов подписали почтовые карточки, чтобы попросить федеральное правительство вкладывать значительные средства в восстановление жилого фонда, в то время как это все еще предполагает 50% расходов.

Текст Élisabeth Pham, Administrative Director of the Federation of low-cost housing tenants of Quebec, Montréal (FLHLMQ) elisabeth.pham@flhlmq.com



Повесть о двух городах, Париже и Лондоне

Сможет ли Лондон вдохновиться борьбой французского правительства с оттоком населения из культовой столицы, вызванным удорожанием содержания недвижимости в Париже?



‘Мэр Парижа верит в право каждого на эстетическую красоту и на достойное окружение, и деньги не должны быть решающим фактором в вопросе кто где живет’ - заявила Фредерик Лаэ, директор жилищного департамента городского совета Парижа.

Тем не менее, в последнее время растёт уверенность в том, что именно эта исключительная привлекательность «выжимает» людей из французской столицы. Центральное правительство и социалист-мэр Парижа, Бертран Делануэ, преуспели в попытках препятствовать развитию феномена ‘джентрификации’¹.

Этот феномен заключается в том, что большая часть центральных районов Парижа стали недоступны обладателем среднего уровня дохода и ниже. Ситуация пришла к развязке в прошлом году, когда социалистическое правительство Франции провозгласило политику контроля квартплаты в целях создания более «разнородных» сообществ.

Данные меры были приняты Национальной Ассамблеей 17 сентября прошлого года. Нюансы политики ещё будут претерпевать изменения, ожидается, что окончательный план мер будет опубликован весной 2014 года, причём уже известно, что одной из них будет введение «потолка» повышения квартплаты выше средней в районе.

Каким образом Париж смог этого достичь? Сработает ли контроль квартплаты? И, что ещё важнее, какой парижский опыт смогут позаимствовать коллеги из Лондона?

В то время, пока французская столица готовится к контролю квартплаты и продолжает политику крупных субсидий для социального жилья, в Лондоне ситуация строго противоположная.

Квартплата в Лондоне продолжает расти, в то время как стоимость проживания стремительно растёт, и в то же время наблюдается нехватка доступного жилья. Согласно данным исследования Лондонского Городского совета, опубликованного в сентябре 2013 года, 526 000 домов должны быть построены к 2021 году, и только строительство 250 000 домов запланировано на данный момент. В это же время, ухудшение благосостояния приводят людей к страху, как выразился мэр Лондона Борис Джонсон, «Косовских социальных чисток», так как люди вынуждены переезжать в менее благоприятные районы на окраине города.

Тем не менее, мистер Джонсон продвигает доступную модель формирования квартплаты, составляющей 85% от уровня рыночной квартплаты. Во главе угла лежит идея о том, что доходы частных наймодателей должны быть ограничены «потолком» вне зависимости от уровня дохода квартиросъёмщиков или других обстоятельств.

В Париже, как и во многих европейских городах, всегда наблюдалось имущественное неравенство запада и востока, и запад всегда был богаче. В прошлые года бум туризма вызвал рост цен, приведший к переселению работающего населения из центральных районов на северо-восток города, а затем и в «бонлью», пригороды.

‘В городе все ещё есть много бедных людей, которые могут получить доступ к социальному жилью,

¹В контексте данной статьи это реконструкция центров городов, в результате которой идет «выталкивание» бедного населения из «облагороженных районов» в силу удорожания коммунальных и жилищных платежей. Здесь и далее – примечания переводчика.

но всё дело в среднем классе – тех, кто работает, но имеет относительно малый доход”, объясняет Флорент Гоген, исполнительный директор группы организаций помощи бездомным FNARS.

Сомнительно, что в нынешних условиях представители среднего класса теперь считают проживание в центральном Париже слишком дорогим, но как быть с заявлением мистера Гогена о том, что большинство малоимущего населения продолжают жить там по причине низких жилищных платежей? В этом аспекте заявление мистера Гогена справедливо. Во Франции действует закон, согласно которому 20% всех жилищ города должны быть использованы как социальное жильё, и правительство Франсуа Олланда собирается повысить это значение до 25% к 2025 году. По признанию мисс Лаэ, в Париже только 18% от 2.2 миллионов домов используются в рамках социального жилья – хотя эксперты ожидали переход через отметку в 20% к 2015 году.



У Парижа большие планы на строительство, в частности, строительство 6000 домов для фонда социального жилья в год. Социальная квартплата составляет от 6 до 12 евро за квадратный метр в месяц, что примерно равно от 30 до 50 процентов средней рыночной квартплаты. Общая сумма в 464 миллиона евро было потрачено на строительства социального жилья в 2013 году.

Вдобавок к закону о 20%, не связанные с агрокомплексом работодатели обязаны платить сбор, составляющий 0.45 процента от общих выплат по недвижимости. Эти деньги направлены на субсидии по платежам малоимущим, либо для поддержки строительства социального или переходного жилья.

Городской совет Парижа установил норму, согласно которой 45% социального жилья должно быть рассчитано на семьи – иметь три жилых комнаты или больше. Другая норма касается расположения жилья: 50% социального жилья должно располагаться в «развивающихся зонах» вокруг города. Также город обладает первостепенным правом выкупа зданий в случае их продажи, таким способом было приобретено 29 жилых зданий в 2011 году.

Городские власти пытаются строить социальное жильё по всему Парижу, однако это не означает, что большое количество малоимущих людей смогут жить в престижных районах. Мисс Лаэ, выступая перед городским советом Парижа, отметила, что около 50% пользователей социального жилья живут в трёх восточных районах города, и «этот дисбаланс - результат исторического развития города».

Разделение на запад и восток действительно существует

. Статистика, представленная парижским агентством DRHIL, подтвердила существование диспропорции размещения социального жилья, в западной и восточной частях города. По состоянию на июнь 2012 года, в 16, 8 и 7 округах на западе города доля социального жилья от общего фонда составляет 3.7%, 2.4% и 1.3% соответственно. Для сравнения, в 18, 19 и 20 округах на северо-востоке Парижа эта доля составляет 19.5%, 36.6% и 29.7%.

В целях изменения данной ситуации, город предоставляет повышенные субсидии в фешенебельных районах. С 2010 года было обнаружено 1.030 незаселённых домов, впоследствии использованных для нужд социального жилья с прицелом на 20% отметку; из них 377 были выкуплены городом.

Итак, обеспечивает ли Париж достаточное число социального жилья, чтобы удовлетворить весь спрос? На данный момент список ожидающих включает в себя 139 000 человек, а предоставляет жилье только 12 000 нуждающихся в год. Интересно, что мисс Лаэ заявила об ориентации города на английскую (ориентированную на предпочтения людей) систему предоставления жилья, позволяющую людям выражать свои пожелания насчёт своего будущего места проживания.

Свобода перемещения – конституционное право граждан. Париж точно не станет перенимать лондонскую районную практику размещения людей в разных частях страны.

“Свобода перемещения является конституционным правом французов, поэтому мы не можем настаивать на переезде граждан из Парижа”, уверила мисс Лаэ.

Поскольку всё больше районов Лондона ограничивают свои списки ожидания гражданами из своих же районов, Париж не собирается осуществлять что-то подобное. Мисс Лаэ прокомментировала это так: “Люди не должны доказывать свою привязанность или особые обстоятельства, связанные с городом, чтобы жить в Париже”.

Париж также хочет избежать лондонской ловушки завышенной “доступной” квартплаты и строгих «потолков» доходов, не зависящих от обстоятельств и условий. Высокие субсидии позволят Парижу установить низкую социальную квартплату. Средняя компенсация по жилью для дома для семьи в Париже в 2012 году составляла 60000 евро, в то время как в Лондоне выплата по программе доступного жилья на период с 2011 по 2015 года составляла всего 34446 евро. Компенсации рассчитываются исходя из уровня доходов семьи, что позволяет каждому очереднику (заявителю) подобрать жилье, которая семья сможет осилить.

Совершенно ясно, что централизованное продвижение социального жилья, построенного в одном из богатейших городов в мире, может только частично изменить ситуацию с результатами «джентрификации» Парижа.

Гораздо большей проблемой являются циклично растущие цены на недвижимость и квартплата.

Французское правительство рассматривает систему, ограничивающую возможность домовладельца увеличивать (уменьшать) квартплату выше, чем на 20% от средней в некоторой «территориальной единице». Определение «территориальной единицы» ещё не утверждено, и существуют подозрения, что из-за большого размера подобных «единиц» возможны аномалии. Тем не менее, данная мера поддерживается FNARS и мэром Делануэ, неоднократно указывающим на риск становления Парижа второй Венецией – туристической Меккой, не пригодной для жизни местного населения.

“Возможно повернуть тренд (джентрификации) вспять, возможно также развернуть и рынок”, подытожила мисс Лаэ. Большинство экспертов откровенно не согласно с этим мнением. Тем не менее, они, на этой стороне Ла-Манша, будут внимательно следить за всеми изменениями, увенчаются планы мистера Олланда по предотвращению джентрификации городов и поселений или нет.

Автор: Карл Браун. Статья впервые опубликована в «InsideHousing» и напечатана с разрешения автора.



Арендаторы в улицу Юрий Гагарин. Слева: Maja Staleska, Snezana Joleska, Aleksandra Nikoloska and Natali Nikoloska

Жизнь квартиросъемщика в Скопье.

Для всех заинтересованных, могу сказать, что жизнь квартиросъемщика в столице Македонии - это большое испытание, однако, еще большее оно для тех, кто приехал извне, из маленького городка, находящегося где-то в сельской местности. Наша история берет свое начало двенадцать лет назад, когда мы, оставив свои семьи в городе Кичево (западная Македония), переехали в город Скопье для продолжения обучения, как и многие другие молодые Македонцы.

Мы – это четыре девушки, примерно одинакового возраста. Снежана, две сестры Александра и Наталья, и, наконец, я – Майя. Так как большинство рабочих мест находится в крупных городах, после окончания университета, мы остались в Скопье, чтобы найти достойную работу, по крайней мере, трое из нас точно, так как Наталья все еще учится (студент-медик).

На протяжении всех двенадцати лет, нам приходилось неоднократно переезжать с одного места на другое, постоянно сменялись не только квартиры, но и соседи по комнате. За это время мы многое узнали, накопили достаточно опыта и на данном этапе можем назвать себя в некотором плане экспертами жилищного вопроса в Скопье. Тем не менее, два года тому назад, нам, наконец, удалось найти постоянный адрес нашего пребывания и с тех пор мы живем все вместе.

Наша квартира находится в центре Скопье, общей площадью около 70 кв.м., с двумя отдельными спальнями и гостиной, совмещенной с кухней. Также в квартире имеется балкон, с красивым видом на парк, где мы отдыхаем во время теплых летних вечеров.

Арендная плата составляет 250 евро в месяц. Помимо этого мы оплачиваем около 110 евро за электричество, воду, отопление, интернет, и некоторые другие расходы, к примеру, за техобслуживание. Эти расходы мы оплачиваем все вместе, разделяя их поровну. Для сравнения, средний учитель в Македонии зарабатывает примерно 350 евро месяц и это еще только до вычета налога.

Конечно, нам очень нравится жить в центре, вокруг очень мирная, тихая и спокойная территория, по соседству живут очень дружелюбные люди. Мы без труда поладили с управляющим по дому, который следит за состоянием помещения, за исправностью всего оборудования. При возникновении каких-либо вопросов или трудностей, мы всегда можем прийти и без проблем обратиться за помощью.

Как и у многих других квартиросъемщиков, у нас нет официального договора с собственниками квартиры. Каждый месяц мы оплачиваем арендную плату, а перед нашим въездом, в качестве задатка мы выплатили оплату за квартиру на один месяц вперед. В целом, у нас сложились хорошие отношения с арендодателем, и даже если случается так, что мы на несколько дней задерживаемся с оплатой, в этом нет ничего страшного. Однако заметьте, что далеко не все отношения с арендодателями были столь позитивными.

Живя вместе, мы разделяем друг с другом все отрицательные и положительные жизненные моменты, это делает нас похожими на маленькую семью, что, безусловно, очень приятно. Но даже несмотря на то, что трое из нас имеют постоянную работу – я - социальный работник, Александра – переводчик, а Снежана – архитектор – для нас все равно очень трудно оплатить все расходы за квартиру, приходится сводить концы с концами. Мне кажется, что в большинстве западноевропейских стран, у нас бы, возможно, уже была возможность иметь свою собственную квартиру, но только не в Скопье.

Честно говоря, после стольких лет въезда и выезда, постоянной оплаты аренды, нам уже очень хочется купить квартиру, но, если бы мы только могли себе это позволить. Пока что, на данном этапе, мы не смогли достичь желаемого результата в финансовом плане, поэтому приходится часто ограничивать себя в социальном аспекте, так как нам необходимо постоянно копить деньги на оплату квартиры, да и просто на проживание.

Подводя итог вышесказанному, можно отметить, что снимать квартиру в Скопье – это довольно-таки дорого, даже при имеющейся постоянной оплачиваемой работе. Македония до сих пор не является членом Евросоюза, поэтому у нас пока нет возможности переехать для работы на запад. Тем не менее, мы наслаждаемся жизнью в столице, и стараемся несколько раз в месяц навещать родных в Кичево. В наших мечтах мы надеемся, что когда-нибудь, у нас будет свой собственный дом. Однако во всей этой ситуации все-таки есть огромный положительный момент, проживая вместе, мы стали как настоящая семья, мы любим и понимаем друг друга и именно это придает энергию и делает нас по-настоящему счастливыми.

Автор: *Майя Сталеска*

**Тасмания: первый штат с минимальными стандартами для арендованных зданий**

В 2013 году Тасмания стала первым штатом или территорией в Австралии, которая ввела минимальные стандарты для арендуемой собственности.

Минимальные стандарты будут введены в течение следующих нескольких лет и будут включать в себя следующие требования: собственность является чистой и в исправном состоянии в начале срока аренды, водонепроницаемой и проверенной на прочность, содержит ванную комнату и туалет, кухонное оборудование, электричество, отопление в главной гостиной, оконные покрытия (для всей частной арендуемой собственности) и соответствующую вентиляцию. Реформы следуют за более чем пятью годами консультации между организациями, представляющими владельцев и арендаторов, процесса, который допустил относительно плавный переход через Парламент. В то время как недавно была смена правительства в Тасмании, поправки к требованиям минимального стандарта аренды жилых помещений не были проблемой выборов, гарантируя с надеждой, что улучшения останутся.

Источник: Союз квартиросъемщиков Тасмании

.....

Сидней:**правительственные планы по продаже общественной недвижимости в гавани**

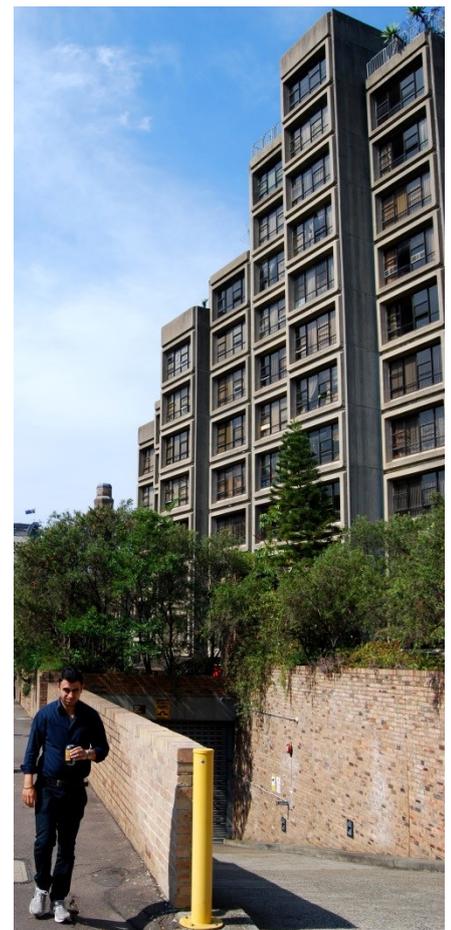
Правительство Нового Южного Уэльса объявило 19 марта свой план о продаже почти 300 общих жилищных собственности в Сиднейской гавани, вытесняя жителей, живших там в течение десятилетий.

МиллерсПойнт является одним из старейших и сильнейших сообществ в Сиднее. Продажа также включает в себя памятник архитектуры здания Сириуса в районе Рокс. Правительство говорит, что недвижимость является слишком дорогой в обслуживании и потребует значительных инвестиций, чтобы привести ее до приемлемого стандарта. Оно также заинтересовано в заработке на потенциально высоких значениях продаж. Арендаторы общественного жилья внутри города сейчас боятся, что если стоимость их домов возрастет, правительство захочет дальше извлекать выгоду из этого жилищного фонда и выселит больше людей из их домов. Союз квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса критиковал отсутствие подотчетности вокруг распродажи «незаменимого» общественного жилья, давно занятого сообществом в историческом центре Сиднея.

«Эта распродажа означает разрушение сообщества. Она вызовет трудности и горе для населения МиллерсПойнта, и сделает всех нас беднее», сказал Крис Мартин, старший сотрудник по вопросам политики в Союзе квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса.

«Мы обеспокоены благосостоянием арендаторов МиллерсПойнта, особенно пожилыми людьми и теми, кто прожил всю свою жизнь в МиллерсПойнте», сказал Мартин.

Источник: газета Сидней МорнингГеральд и Союз квартиросъемщиков Нового Южного Уэльса



Сириус дом с 79 квартирами в Сиднее.

Союз квартиросъемщиков штата Квинсленд по-прежнему жив и здоров!

2012-2013гг. были сложными годами для Союза квартиросъемщиков Квинсленда. В течение 2012-2013гг. Он предоставил исключительные услуги для арендаторов в лице резкого сокращения финансирования государственной властью. Экстренное финансирование для услуг консультации арендаторов закончилось 31 декабря. Союз квартиросъемщиков Квинсленда сохраняет финансирование для юридической службы своего сообщества, но потерял 80% своего финансирования для государственного совета и образовательных услуг для арендаторов.

Союз квартиросъемщиков Квинсленда надеется, что путь выживания финансирования будет найден. Между тем, данный союз будет стремиться поддерживать основные консалтинговые услуги для арендаторов при поддержке волонтеров.

За 27 лет Союз квартиросъемщиков Квинсленда оказал помощь десяткам тысяч арендаторов и сделал значительный вклад в усовершенствованный сектор аренды в Квинсленде. Сокращения финансирования для консалтинговых услуг арендаторов, реализованные правительством штата, представляют собой огромный шаг назад для арендаторов Квинсленда.

Источник: Союз квартиросъемщиков Квинсленда



Пенни Карр, состояние Квинсленда TUQ

.....

Союз квартиросъемщиков Австралийской столичной территории продолжает своё развитие

Союз квартиросъемщиков АСТ (Австралийской столичной территории) объединился с Правовым и Женским юридическим центрами в пятницу, 21 марта, чтобы отпраздновать официальное открытие Австралийского сообщества юридического центра в центре Канберры. Новое место, ставшее возможным благодаря поддержке правительства АСТ является большим улучшением пространства сообщества, которое организации делили на протяжении почти 20 лет.

Дебора Пиппен, руководитель Союза квартиросъемщиков Федеральной столичной территории, говорит, что «Этот шаг позволит всем трем организациям расти и совершенствовать услуги. В частности Союз квартиросъемщиков теперь сможет принять помощь многих волонтеров и добровольцев, которые контактируют с нами. Есть даже место для более оплачиваемого персонала, если мы добьемся успеха в поиске большего финансирования.»

В 2011 году около 30% домохозяйств АСТ арендовали свои дома, 7,5% домохозяйств из которых арендовали от социального владельца

Источник: Союза квартиросъемщиков АСТ



Дебора Пиппен

Правительства инвестируют в арендное жилье

Большая часть европейских правительств в той или иной степени осуществляет финансовую поддержку арендного жилья, исключение составляет лишь Швеция. Шведская жилищная модель прекратила свое существование, тогда как правительства других стран продолжают инвестировать в строительство нового жилья, а так же



финансировать ремонтные и восстановительные работы существующего жилищного фонда. Вопрос в том, в каких объемах они инвестируют?

В Швеции отсутствие инвестирования в арендное жилье привело к резкому снижению строительства нового жилья, а как следствие, к серьезной нехватке квартир в крупных городах. Согласно данным Стокгольмской жилищной службы (Stockholm Housing Services), отслеживающей состояние очереди на частные и муниципальные квартиры в городе, в марте 2014 года более 440 000 человек ждали своей очереди на аренду квартиры. В Гётеборге около 200 000 жителей претендуют на жилье в настоящее время. В обществе растет недоверие к существующему правительству: жители не видят реальных политических стремлений решать назревший жилищный кризис. Молодые люди предпочитают дольше оставаться с родителями, разведенные вынуждены разъезжаться далеко друг от друга, работодатели испытывают трудности в поиске нужных сотрудников, а те, кто уже работает, вынуждены проводить в дороге по несколько часов в день. Более того, цены на жилье продолжают расти.

Шведская ассоциация квартиросъемщиков (The Swedish Union of Tenants), решив проанализировать опыт других стран, имеющих схожие проблемы, заключила контракт с компанией Ernst&Young на проведение исследования. В результате ассоциации был предоставлен отчет о том, какие финансовые механизмы используются правительствами других стран для стимулирования строительства нового жилья, а так же проведения ремонтных работ существующего жилищного фонда.

В Дании строительство субсидированного муниципального жилья финансируется из трех ключевых источников: сами квартиросъемщики(2%), муниципалитеты (10%) и государственные ипотечные ссуды(88%). Цифры варьируются в зависимости от года. В период 2010-2012гг. правительством Дании было выделено 1,3 млрд. евро Национальному строительному фонду (National Building Fund "Landsbyggefonden") на ремонт датского государственного жилищного фонда, что должно было стимулировать экономику страны в целом. Начиная с 2013 года деньги стали направляться также на реконструкцию муниципального жилья. В общей сложности порядка 3,4 млрд. евро будет предоставлено государством в период с 2010 по 2016 годы.

В Финляндии около половины от общего количества (800 000 единиц) арендуемых жилых помещений финансируется за счет государственных субсидий и займов с субсидируемой процентной ставкой. Финское правительство доплачивает вплоть до 1300 евро на каждую единицу

жилья, и в 2013 году общая сумма выданных субсидий составила 1,13 миллионов евро. Помимо этого, существуют выгодные кредиты на строительство арендного жилья, субсидии в виде процентных выплат, а также различные гарантии, обеспеченные Центром финансирования и развития жилищного фонда (The Housing Finance and Development Centre (ARA)) или местными властями. Несмотря на наличие субсидий, в настоящее время в стране наблюдается острая нехватка доступного жилья в ключевых городах страны. Дабы сократить существующий дефицит, в новом проекте бюджета на 2014 год правительством заложено дополнительное финансирование на развитие жилищного фонда страны.

Французский рынок субсидируемого арендного жилья составляет приблизительно 17% общего жилищного фонда страны, а размер арендной платы рассчитывается на основе чистых издержек на строительство, субсидируемого национальными и местными властями. Начиная с 1986 года, применение различных субсидий способствовало строительству около 1,1 млн. единиц жилья. По заявлениям нового президента ежегодно будет осуществляться строительство около 150 000 новых социальных домов, которое будет частично финансироваться за счет не облагаемых налогом депозитов в LivreA, популярном сберегательном банковском счете.

Голландские организации социального арендного жилья (Woningcorporaties) убеждены, что более 2,4 млн. семей в Нидерландах имеют возможность получить доступное жилье. Доля жилья социального найма в Голландии самая большая в Европе - 32% от общего жилищного фонда в стране. Организациям социального арендного жилья доступна 3-х уровневая система безопасности, позволяющая поручаться за ссуды, получаемые от банков с целью финансирования проектов жилищной модернизации. Первый уровень - Центральный фонд социального жилья (the Central Fund for Social Housing (CFV)). Следующая ступень - Поручительский фонд социального жилья (Guarantee Fund for Social Housing (WSW)) - частная организация, созданная под руководством Организаций социального жилья. Данный фонд гарантировал ссуды более чем на 83,6 млн. евро к концу 2011 года. Последний уровень - правительство Нидерландов, предоставляющее беспроцентные займы в случае, если сектор будет не способен более решать собственные финансовые проблемы.

В Германии 16 федеральных земель, ответственных за различные жилищные субсидии, в 2013 году получили порядка 518 млн евро от правительства страны в качестве компенсации. Данная компенсация включила в себя финансирование жилищных дотаций и строительство нового энергосберегающего жилья, а также поддержку жилищных сберегательных счетов. Кроме этого, сами федеральные земли внесли несколько миллионов евро в поддержку жилищного сектора страны.

В Австрии государственная поддержка доступного арендуемого жилья осуществляется за счет предоставления различных ссуд и грантов от Австрийского фонда строительства жилья и модернизации (Wohnbauförderungsmittel). В общей сложности объем финансирования составляет около 2,5 млрд. долларов, из которых 1,8 млрд. выделено из федерального бюджета. Около 60% средств поступает в бюджет в результате прямого налогообложения, тогда как 40% составляют налоги, взимаемые непосредственно с зарплат граждан. Каждый австриец ежемесячно вносит 0,5% своей заработной платы без учета налогов в жилищный фонд страны. Субсидии Государственному жилищному фонду составляют порядка 1% ВВП. 70% данных средств уходит на строительство нового жилья, 20% на ремонт и 10% на финансирование различных жилищных дотаций.

Как можно увидеть, многие правительства европейских стран, так или иначе, осуществляют финансовую поддержку жилищного сектора. Шведское коалиционное правительство в течение 8 лет пыталось быть лучшим в своем секторе, сокращая государственные расходы. Как результат: рост социальных издержек и затрат на общественные нужды, включающих в том числе нехватку доступного жилья. Возможно, пришло время возродить шведскую модель?

Автор: Magnus Hammar, IUT

FAVIBC, 25 лет в жилых районах Каталонии.

FAVIBC (*Federació d'Associacions de Veïns d'Habitatge Social de Catalunya*) – это Федерация жителей социального жилья и соседских организаций Каталонии. Каталонские объединения жилых районов, AAVV, существуют с конца 60-ых годов прошлого века; в этот же период времени в Америке и Европе новые общественные движения только зарождались.



FAVIBC был основан в 1989-ом

году, но существовал еще в 1968 году как “*Coordinador de Barrios*” (“Объединение координаторов жителей микрорайонов” – каталонский) в поселениях, построенных для рабочих при режиме Франко. Изолированные поселения создавались без надлежащего планирования и не имели на своей территории общественных учреждений, школ, больниц и общественного транспорта. Изначально задача FAVIBC состояла в решении повседневных городских и жилищных вопросов, однако вскоре потребности населения расширились. FAVIBC начал работать над различными социальными проектами для улучшения качества жизни в жилых районах и поддержания развития общественных инициатив.

Сфера деятельности FAVIBC включает в себя весь комплекс взаимодействий людей и органов власти в жилых районах, и организация повсеместно представлена во всех сферах повседневной жизни районов Каталонии. FAVIBC взаимодействует с объединениями жильцов, и с местными, автономными и государственными институтами для улучшения качества жизни коммун. Жители объединились в союзы, которые сейчас образуют FAVIBC.

Одна из главных его задач – реализация различных проектов в жилых районах, например, помощь жильцам и участие в развитии застойных и разобщённых районов и в превращении их в обустроенные и привлекательные.

Школа Общественных Работ FAVIBC обучает социальных работников на протяжении более 20 лет. Мы обучили специалистов, которые сейчас работают в коммерческом и государственном управлении, в университетах и различных организациях. За последние 25 лет FAVIBC нанял более 850 специалистов. Мы предоставили более 14 миллионов часов общественных , и более 35 миллионов часов с привлечением волонтеров – всегда в наиболее трудных для проживания районах с социальным жильём.

В честь празднования своего 25-летнего юбилея, FAVIBC организывает Международную Конвенцию весной 2014-ого года. Каждому члену Международного союза квартиросъемщиков (IUT) будет представлена возможность поучаствовать в мероприятии.

Хави Пастор, FAVIBC, Координатор проекта.

**Закон Дюфло» окончательно принят.**

20-го февраля окончательно был принят закон Дюфло, разработанный министром жилищного строительства Сесиль Дюфло.

Пожалуй, самое важное предложение включает в себя возможность аренды жилья в городских зонах, где спрос на аренду значительно превышает предложение. Кроме того, никаким новым договорам аренды не будет разрешено взимать больше чем 20 процентов за квадратный метр выше средней арендной платы района, который будет оцениваться ежегодно «местной арендной обсерваторией». Существующие рентные контракты, которые превышают этот предел, должны будут уменьшить плату, во время обновления. Закон также гласит, что, в целях пресечения чрезмерной спекуляции, малые частные домовладельцы должны зарегистрировать изменение вида использования, чтобы арендовать собственность на короткий срок. Владельцам не будет разрешено сдавать имущество более чем одному арендатору. Плата агентам будет ограничена и списки арендодателей, доступные за плату, будут запрещены. Основной целью является увеличение социального жилья до 25% в самых напряженных областях к 2025 году. Текущая ситуация на 2010 год составляет 20%, в муниципальных образованиях проживает больше 3500 жителей, 1500 в Иль-де-Франс, Париж.

Положения Закона Дюфло должны были вступить в силу примерно в сентябре 2014 года. Однако, правые сенаторы возразили, ссылаясь на неконституционность закона, поэтому принятие закона может быть отсрочено.

Источник: Союз квартиросъемщиков (IUT)

**США****Департамент жилищного строительства и городского развития получил 1.8 миллиарда.**

В марте Департамент жилищного строительства и городского развития (HUD) объявил, что почти 1.8 миллиарда долларов пойдут в бюджет государственных жилищных органов почти во всех 50 штатах. Приблизительно 3,100 чиновников строят, восстанавливают, ремонтируют и/или модернизируют государственное жилье.

Тем не менее, страна продолжает терять приблизительно 10,000 единиц общественного жилья каждый год, прежде всего из-за его плохого состояния. В 2011 Департамент жилищного строительства и городского развития выпустил «Капитальные Потребности» (CapitalNeeds) в Программе общественного жилищного строительства, исследование показало, что 1.1 млн. единиц национального государственного жилья нуждается приблизительно в 25.6 млрд. долл. для крупномасштабного ремонта.

Источник: Департамент жилищного строительства и городского развития (HUD)

**Брюссель, Бельгия.****10% населения Брюсселя ждут жилья.**

На 31 декабря 2013 года в списке ожидающих числилось порядка 44,332 брюссельских семей с целью получения социального жилья. Это рекордное число, увеличившееся на 79% за последние 10 лет. В этих семьях насчитывается 111,738 человек, что составляет почти 10% всего населения Брюсселя. Около 10,000 этих семей ждут уже 5 и более лет.

Источник: РТВ*PVDA-go



Германия.

Рентный лимит приближается.

Германия предприняла шаги навстречу мерам по рентному ограничению с целью

предотвращения роста арендных плат в имущественно-неблагополучных районах более чем на 10% от средней стоимости по области, как сообщается в законопроекте, опубликованном 20 марта. Во всей Германии средняя стоимость аренды выросла более чем на 10% с 2008 года, в крупных городах еще больше. Процедура ограничения роста стоимости аренды была включена в соглашение коалиции в прошлом году.

Должны быть затронуты приблизительно 4.2 миллиона домов, более того не должно быть никакой разницы для жильца новой постройки или реконструированной старой, сообщается в законопроекте.

Источник: Местные жители.



Чешская республика.

Право на социальное жилье.

Чешский министр по правам человека, Иржи Динстбир, выдвигает права граждан на социальное жилье. Закон по данному вопросу должен привести к результатам к концу 2016 года, согласно законодательному плану, предложенному правительством. В настоящее время в Чешской республике не существует социального жилья.

Кроме того, в планы государства входит, к концу этого июня, внести поправку, регулирующую жилищные субсидии и правила их погашения для тех, кто живет в отелях-резиденциях.

Жилищные неправительственные организации (HONGO) против, подкрепляя свою позицию тем, что отели-резиденции не являются решением проблемы предоставления социального жилья, зато предоставление стандартного арендного жилья и создание служб поддержки – выход из сложившейся ситуации.

Источник: gomea.cz



Новая Зеландия.

Увеличение числа арендаторов.

Все больше и больше новозеландцев арендуют жилье, согласно последним данным переписи населения 2013. Число арендующих жилье увеличилось на 17% с 2006 года. Доля домовладельцев находится на отметке ниже 50%. В 2006 году домовладельцев насчитывалось около 54.5%.

Источник: Статистические данные Новой Зеландии.



Нидерланды

Квартплата достигла максимума

Квартплата за социальное жилье Амстердаме для нового квартиросъемщика приблизилась к 100 евро в месяц. Для многих квартплата как раз достигает уровня «контролируемой квартплаты» – 699 евро в месяц. Это означает, что малоимущим жителям просто невозможно снять жилье.



Южная Африка.

Организация гражданских прав, в Дурбане облегчает участие арендаторов.

Арендаторы в Четсуорте, Дурбане, сначала скептически относились к обещанию модернизировать свои 550 квартир, но теперь с нетерпением ждут переезда в их 'новые' дома. Правительство Квазулу-Наталь решило отремонтировать некоторые из их домов, при условии участия съемщиков в этом процессе.

Квартиры и здания подвергнутся полному восстановлению, которое включает замену окон, плитки для полов, крыши, водопровод и покраску, по договоренности с жильцами.

Организация Гражданских Прав - социальный помощник в этом проекте. Роль ОГП должна гарантировать, что проекты муниципалитета успешны в достижении своих целей реконструкции жилья и восстановлении всего населенного пункта. Источник: Организация Гражданских прав ЮАР.