



Warszawa, 30 grudnia 2009 r.

Stanowisko Unii Metropolii Polskich w sprawie rządowego dokumentu „Podstawowe kierunki zmian w programie społecznego budownictwa czynszowego”

1. W Polsce nie ma polityki mieszkaniowej państwa jako dokumentu programowego rządu, działania państwa w dziedzinie mieszkalnictwa określają stale modyfikowane ustawy i roczne alokacje w ustawach budżetowych. Wydatki budżetu państwa na mieszkalnictwo systematycznie maleją, mimo że zapas w mieszkalnictwie utrzymuje się, a w kwestiach jakościowych (standardu starej zabudowy) nawet wzrasta. Taki stan rzeczy jest nie do przyjęcia z punktu widzenia interesów obywateli i instytucji zainteresowanych mieszkalnictwem, w tym gmin.
2. Brak wieloletniego programu polityki mieszkaniowej państwa najbardziej doskwiera osobom o niskich dochodach, które bez pomocy publicznej nie są w stanie zaspokoić podstawowych potrzeb mieszkaniowych oraz gminom, na które państwo przerzuciło zadanie wspomagania osób ubogich i/lub znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Nie można budować lokalnych strategii mieszkaniowych i programów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, nie znając instrumentów polityki państwa w perspektywie kilku- kilkunastu lat, właściwiej dla programowania inwestycji mieszkaniowych.
3. Ciągła zmienność szczegółowych rozwiązań programów mieszkaniowych (społecznego budownictwa czynszowego, budownictwa socjalnego, dodatków mieszkaniowych, wsparcia młodych rodzin) nie pozwala efektywnie rozwijać tych sfer mieszkalnictwa publicznego. Równocześnie rząd nie dąży do właściwej ze społecznego punktu widzenia alokacji środków na cele mieszkaniowe. Przykładem jest program kredytowy „rodzina na swoim”, pozwalający na korzystanie z dopłat do kredytów mieszkaniowych bez górnego limitu dochodowego, przy wysokim dolnym pułapie dochodowym wynikającym z zasad oceny zdolności kredytowej. Program wspiera banki i rynek mieszkaniowy, korzystają z niego również osoby niepotrzebujące wsparcia, co nie powinno być celem polityki państwa.
4. Upubliczniony przez Ministerstwo Infrastruktury dokument „Podstawowe kierunki zmian w programie społecznego budownictwa czynszowego” zawiera wiele interesujących propozycji, a także nowatorskich w polskich warunkach rozwiązań, przede wszystkim wyodrębnienie zasobu tzw. mieszkań społecznych, które będą objęte umowami na czas oznaczony, co pozwoli na bardziej racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy. Należy jednak zwrócić uwagę, że wobec faktu, iż z zasobu komunalnego do zasobu społecznych mieszkań czynszowych można będzie kwalifikować jedynie mieszkania nowo wybudowane lub ponownie zasiedlane, rozwiązanie to przez wiele lat będzie miało charakter marginalny.
5. Dokument ten ma jednak charakter bardzo ogólny. Brak jest w nim odpowiedzi na podstawowy problem sektora mieszkaniowego – skalę i źródła finansowania. W całym dokumencie nie ma ani jednego stwierdzenia dotyczącego celu reformy oraz źródeł i skali finansowania publicznego. Czynione są natomiast nośne społecznie i politycznie zapowiedzi, postulujące rozwiązania nieopodbudowane analizami prawnymi i ekonomicznymi.
6. Wiele szczegółowych rozwiązań przedstawionych w dokumencie pozostaje niejasnych i wymaga dyskusji, jak np.:

- możliwość przeznaczania przez TBS-y dochodów jedynie na budownictwo społeczne,
- obligatoryjne wchodzenie przedstawiciela gminy w skład rad nadzorczych proponowanych fundacji budownictwa społecznego
- sam sens kreowania nowego bytu – fundacji budownictwa społecznego - które nie będą mogły liczyć na szersze wykorzystanie środków publicznych,
- status mieszkań z dotychczasowego zasobu mieszkaniowego gminy, które nie wejdą w skład zasobu mieszkań społecznych,
- utrzymanie monopolu BGK w obsłudze preferencyjnych kredytów na inwestycje mieszkaniowe,
- brak jakichkolwiek informacji o parametrach kredytu preferencyjnego oraz
- obciążenia, jakie mogą spłynąć na gminę w przypadku przejęcia przez nią społecznych mieszkań czynszowych w przypadku rozwiązania, upadku czy likwidacji fundacji bądź TBS-u.

7. Ze względu na wagę problemu, a także sytuację likwidacji dotychczasowych (choć niewystarczających) form wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, postulujemy jak najszybsze podjęcie szerszego dialogu na temat wsparcia budownictwa czynszowego ze strony państwa, pomiędzy Rządem RP a samorządem terytorialnym, szczególnie samorządem wielkomiejskim, gdyż to właśnie na obszarach metropolitalnych problem mieszkaniowy ma szczególną wagę, także z punktu widzenia zakładanego w wizji rozwoju państwa wzmocnienie urbanizacji kraju.

8. Dokument „Podstawowe kierunki zmian w programie społecznego budownictwa czynszowego” stać się może punktem wyjścia takiej dyskusji rządowo-samorządowej, która nie może jednak ograniczać się wyłącznie do perspektywy zarysowanej w dokumencie.

Paweł Adamowicz

**Prezes Zarządu
Unii Metropolii Polskich
Prezydent Miasta Gdańska**