

Załącznik do Uchwały nr 7/2023  
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku  
z dnia 23.10.2023 r.

**Opinia Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku z dnia  
23.10.2023 roku w sprawie roli budownictwa spółdzielczego i społecznego  
w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych**

Poprawa sytuacji mieszkaniowej jest stałym wyzwaniem dla wszystkich uczestników dialogu społecznego z uwagi na skalę i uciążliwość społeczną wykluczenia z tytułu niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dużej grupy społeczeństw. W ostatnich dekadach następujące po sobie rządy jedynie deklaratywnie wspierały rozwój budownictwa społecznego marginalnie traktując obowiązującą od 1995 roku ustawę o popieraniu niektórych form budownictwa mieszkaniowego. Ustawa w założeniu ukierunkowana jest na wspieranie budownictwa społecznego dedykowanego osobom o średnich i niskich dochodach. W praktyce wspierany jest rozwój budownictwa deweloperskiego, gdyż większość środków publicznych ulokowanych w różnych programach rządowych przeznaczana jest na wsparcie zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. Upływ czasu wpływający na techniczną degradację budynków i lokali powoduje, iż do grupy osób nie posiadających samodzielnego lokalu mieszkalnego należy dołączyć użytkowników mieszkań substandardowych tj. pozbawionych podstawowych udogodnień sanitarnych i technicznych. Kolejną kategorią osób skazanych na deprivację mieszkaniową to użytkownicy lokali usytuowanych w budynkach tzw. niskich zapewniających podstawowe standardy techniczne, lecz z uwagi na stosowane do 2002 r. zasady projektowe pozbawione wind osobowych. Z uwagi na postępujące „starzenie” się społeczeństwa ludzie mieszkający w lokalach usytuowanych na wyższych kondygnacjach skazani są na wykluczenia komunikacyjne, gdyż często nie mogą samodzielnie opuścić swego mieszkania.


Uwzględniając powyższe uwarunkowania niezbędne wydaje się ponowne zdefiniowanie pojęcia „zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych”. Obecnie uproszczenie polegające na wskazaniu, iż potrzebą mieszkaniową jest jedynie brak samodzielnego lokalu mieszkalnego nie obejmuje wszystkich aspektów tego problemu. Efektywna poprawa sytuacji mieszkaniowej ludności Pomorza wymaga m.in. następujących działań:

1. Wykonanie kompleksowej analizy potrzeb mieszkaniowych na obszarze województwa, która uwzględni zapotrzebowanie na nowe lokale mieszkalne, zapotrzebowanie na poprawę standardu technicznego istniejących lokali w zakresie ich wyposażenia w podstawowe instalacje sanitarne i techniczne oraz zapotrzebowanie na poprawę standardu technicznego w zakresie budowy wind osobowych w budynkach tzw. niskich.
2. Włączenie w szerszym niż dotychczas zakresie Spółdzielni Mieszkaniowych jako podmiotów realizujących społeczne budownictwo mieszkaniowe w oparciu o ustawę z 1995 roku o wspieraniu niektórych form budownictwa mieszkaniowego. Ponowne uruchomienie Spółdzielni jako aktywnych inwestorów wymaga w pierwszej kolejności zmiany prawa w taki sposób, aby wyeliminować istniejące w nim utrudnienia dla tego sektora w realizowaniu inwestycji oraz stworzenie mechanizmu równego dostępu do środków publicznych przeznaczonych na wsparcie budownictwa społecznego. Wyeliminowanie tych barier pozwoli na wykorzystanie potencjału, jaki istnieje

w Spółdzielniach dla zwiększenia podaży tanich lokali mieszkalnych dla ludzi nieposiadających zdolności kredytowej jednak o wystarczających dochodach na utrzymanie i stopniowy wykup mieszkania oraz mieszkań na wynajem, które pozostają własnością Spółdzielni.

3. Ustalenie trwałych zasad współdziałania wszystkich podmiotów realizujących budownictwo społeczne tj. samorządów, spółdzielni, TBS i SiM w zakresie uczestnictwa w procesach planistycznych na obszarach miast i gmin w celu zwiększania efektywności podejmowanych przez te podmioty przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Szczególne znaczenie należy nadać stworzeniu preferencji w dostępie do zasobu gruntów gminnych i skarbu Państwa przeznaczanych na realizację społecznego budownictwa mieszkaniowego na równych zasadach dla wszystkich uczestników tego procesu.
4. Ustalenie roli spółdzielni mieszkaniowych w przyspieszaniu procesów rewitalizacji zasobu mieszkaniowego i przestrzeni wspólnych na obszarach pozostających w ich zarządzie. Z danych opublikowanych przez GUS pozyskanych w czasie ostatniego spisu powszechnego w 2021 roku wynika, że mieszkania powstałe po 1944 roku stanowią 83,6 % zasobu w województwie i zamieszkuje w nich ponad 60% Pomorzanie a ponad 35% mieszkańców województwa zamieszkuje w lokalach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Dane te potwierdzają, że bez włączenia całego sektora Spółdzielni Mieszkaniowych, które mają tak znaczący wpływ na życie mieszkańców regionu nie można mówić o skutecznej realizacji programów poprawy sytuacji mieszkaniowej. Skala działalności Spółdzielni wskazuje, że to właśnie one powinny być podmiotem wiodącym obok Towarzystw Budownictwa Społecznego i Samorządów w realizacji programów budownictwa społecznego. Powrót Spółdzielni Mieszkaniowych do wcześniej pełnionej roli aktywnego inwestora rynku mieszkaniowego staje się wymogiem koniecznym dla zrealizowania celów opisywanych już wcześniej przez Wojewódzką Radę Dialogu Społecznego.

Tadeusz Zdunek



Przewodniczący

Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego  
w Gdańsku