

Uchwała Nr 7/2023
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku
z dnia 23.10.2023 r.

**dotycząca opinii w sprawie roli budownictwa spółdzielczego i społecznego
w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych**

Na podstawie art. 42 ust. 1 i art. 50 ust. 1 c-f ustawy z dnia 24 lipca 2015 r o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2232 z późn. zm.) oraz §10 pkt. 2-6 Regulaminu Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się opinię Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku z dnia 23.10.2023 roku w sprawie roli budownictwa spółdzielczego i społecznego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Treść opinii stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydium Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Tadeusz Zdunek


Przewodniczący

Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego
w Gdańsku



**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

Apel Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego w Gdańsku z dnia 23.10.2023 r. w sprawie współdziałania stron dialogu społecznego w zakresie poprawy sytuacji mieszkaniowej w województwie pomorskim

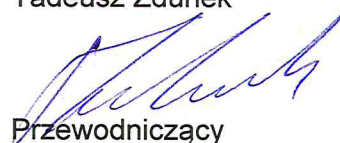
W ostatnich dekadach budownictwo społeczne w województwie pomorskim wspierane było jedynie deklaratywnie przez władze państwowe i samorządy a przyjęta w 1995 roku ustawa o popieraniu niektórych form budownictwa mieszkaniowego w wielu obszarach pozostała tylko pustym zapisem. W praktyce mieliśmy do czynienia z bardzo szybkim rozwojem budownictwa deweloperskiego także z uwagi na to, że większość środków publicznych przeznaczano na wsparcie zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. W takich okolicznościach zwiększa się grupa osób o niższych dochodach, które nie mogą uzyskać samodzielnego mieszkania. Spółdzielnie mieszkaniowe, jako podmiot budownictwa społecznego wskazany w ustawie z 1995 roku, posiadają potencjał pozwalający na zwiększenie dostępności mieszkań dla tej grupy ludzi. W celu większego zaangażowania Spółdzielni w realizację budownictwa społecznego należy wyeliminować istniejące utrudnienia dla tego sektora w realizowaniu inwestycji oraz umożliwić równy dostęp do pomocy publicznej przeznaczonej na realizację tego celu. 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.

W województwie pomorskim aktywnie działa 212 spółdzielni mieszkaniowych, które zarządzają ponad 220 tys. mieszkań o różnej strukturze własności i w lokalach tych mieszka prawie 35% ludności województwa. 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 celu jakim jest poprawa sytuacji mieszkaniowej. Preferowane przez lata rynkowe podejście do spraw mieszkalnictwa spowodowało, że realizacja zadania własnego Samorządów, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludności wykonywana była deklaratywnie. Pozbycie się przez gminy większości posiadanych jeszcze w latach 90-tych mieszkań komunalnych i ograniczenie nowych inwestycji w tym zakresie jest przyczyną wzrastającej presji ludzi niezamożnych na zaspokojenie ich potrzeb w tym zakresie. Spółdzielnie Mieszkaniowe, jako podmiot ekonomii społecznej działają z mocy prawa bez zysku i mając stosowny potencjał mogłyby skutecznie realizować takie cele jednak wymaga to współpracy z samorządami. Spółdzielnie często realizują takie same usługi społeczne jak samorządy, zarządzają znacznymi fragmentami miast i tworzą ogólnodostępne przestrzenie publiczne a Spółdzielcy mają takie same prawa jak pozostali mieszkańcy i oczekują równego traktowania.

Otwartym zagadnieniem pozostaje konieczność wypracowania partnerskich relacji Spółdzielni Mieszkaniowych z Samorządami, gdyż obecnie dominuje model marginalizowania Spółdzielni i systemowego wyłączenia z procesów planowania i decyzyjnych. W minionych latach wielokrotnie środowiska Spółdzielców podejmowały próby zbudowania instytucjonalnej formuły konsultowania przez Samorządy ważnych spraw i problemów z przedstawicielami Spółdzielni jednak bez większych sukcesów. O takie

rozwiązania apelowała już Wojewódzka Rada Dialogu Społecznego w Gdańsku w swoim stanowisku z dnia 27 kwietnia 2017 roku. Wystarczy jednak uznać, że Spółdzielnia jest ważnym fragmentem substancji miejskiej i zaspokaja potrzeby mieszkańców i większość problemów znika. W naszym województwie mamy też przykłady dobrego partnerstwa Samorządów i Spółdzielni.

Tadeusz Zdunek



Przewodniczący
Wojewódzkiej Rady Dialogu Społecznego
w Gdańsku