



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Uwagi do projektu „Polityki mieszkaniowej – Mieszkania2030”

Komitet Obrony Praw Lokatorów popiera pomysł zwiększenia liczby lokali komunalnych, socjalnych, społecznych oraz TBSów. Jednak nasza ocena Projektu Mieszkania 2030 oddanego do konsultacji społecznych jest krytyczna, ponieważ naszym zdaniem nie zbadano należycie sytuacji ekonomicznej mieszkańców Warszawy, nie wzięto pod uwagę poziomu popytu na mieszkania komunalne, oraz nie przewidziano poprawek do błędnej polityki mieszkaniowej Warszawy. To wszystko nie rokuje poprawy sytuacji mieszkaniowej Warszawiaków.

Brak analizy aktualnych dochodów mieszkańców i ich przyszłych emerytur

Dokument stworzony przez Zespół jest w dużym stopniu kompilacją statystyk już wcześniej zaprezentowanych przez Miasto. Przedstawia jedynie wcześniej przyjęte założenia. Wśród dziesiątek stron PRu i teorii socjologicznych, nie ma żadnej informacji dotyczącej dochodów Warszawiaków. Ile osób ma dochód poniżej 1000 zł lub poniżej 2000 zł miesięcznie? Z Projektu tego się nie dowiemy. Ile gospodarstw domowych mieści się w progach dochodowych, np. pomiędzy 2000 a 2500 zł. też się nie dowiemy. Nie ma żadnych informacji na temat liczby osób niepracujących. Nie pokuszono się też o zdobycie od ZUS danych o spodziewanych przyszłych poziomach emerytur Warszawiaków. Ile osób będzie żyć za mniej niż 2000 zł w 2030 r.? Także tego się nie dowiemy.

Naszym zdaniem, takie informacje są niezbędne do tego, by należycie ocenić realne potrzeby mieszkaniowe Warszawiaków. Te wskaźniki ulegają zmianom w czasie, ale jednak stanowią najważniejsze źródło informacji. Analizując takie dane, moglibyśmy dalej dyskutować, czy potrzeba więcej mieszkań socjalnych, komunalnych, czy TBSów.

Brak analizy rzeczywistego zapotrzebowania na mieszkania komunalne

W obecnej sytuacji gospodarstwa domowe z dwiema osobami pracującymi za minimalną pensję są uważane za zbyt bogate, by kwalifikować się do najmu mieszkań komunalnych (przekraczają kryterium dochodowe). Jednocześnie średnia cena najmu kawalerki (według ostatniego badania) wynosi ok. 2100 zł. Z tego tylko widać już, że zapotrzebowanie na mieszkania komunalne jest większe, niż autorzy Projektu są skłonni przyznać. Przez ostatnie lata Miasto systematycznie obniżało „popyt” na mieszkania komunalne poprzez przyjęcie nierealistycznych kryteriów dochodowych i politykę systematycznego odmawiania na wnioski o lokal. I tak osoba przebywająca w Warszawie może nie zostać zakwalifikowana do najmu, jeśli nie może wskazać zajmowanego aktualnie lokalu (bo jest bezdomna), lub przebywa w ośrodku dla bezdomnych, a ostatni meldunek miała poza Warszawą, czy też tymczasowo mieszka u znajomych, czy rodziny. Gminy odmawiają przyjęcia wniosków od osób z zasobów reprivatyzowanych, jeśli nie mają wypowiedzenia umowy najmu. Czasem

także wtedy, gdy takie wypowiedzenie najmu faktycznie istnieje. Ponieważ stykamy się z takimi odmowami codziennie, nie wierzymy w propagandę sukcesu Miasta, które próbuje nas przekonać, że „nie ma dużych kolejek” do mieszkań komunalnych. Jeśli nie ma, to tylko dlatego, że władze Miasta nie chcą umieszczać potrzebujących na listach i przyjąć bardziej realistycznych kryteriów dochodowych.

Bez dokładnej analizy dochodów warszawiaków oraz przyczyn odmowy przyznania lokali (w tym socjalnych), Program nie odpowie nam na najbardziej istotne dla nas pytanie: czy Program Warszawa2030 jest dostosowany do potrzeb mieszkańców?

Brak dokładniej informacji o liczbie mieszkań w poszczególnych kategoriach

Jeszcze przed wysłaniem Projektu „do konsultacji” Ratusz ogłosił, że do 2030 roku zbuduje 15 tys. nowych „mieszkań miejskich”. Liczba nowych mieszkań jest najważniejsza (oczywiście także polityka przyznawania tych mieszkań). Jednak wydaje nam się, że ta liczba już została ustalona, więc najprawdopodobniej, nie jest rzeczywistym przedmiotem konsultacji.

W prezentacji „Mieszkania2030 Mieszkania dostępne dla każdego?” z 1 grudnia 2016 r. podane są informacje, że Miasto przewiduje budowę 800 mieszkań komunalnych do 2022 r. Uważamy, że to jest kropla w morzu potrzeb. To tylko 160 mieszkań rocznie. Zbyt mało, jak na kolejki osób czekających na mieszkania, wegetujących w reprivatyzowanych zasobach, na które ich nie stać lub osób wysiedlonych w trakcie rewitalizacji.

W raporcie nie ma informacji o dokładniej liczbie mieszkań zaplanowanych w każdej kategorii. Są kategorie: A – lokale socjalne i społeczne, B - lokale komunalne, C - TBSy i D - mieszkania na najem komercyjny. Dla nas najważniejsze są lokale w pierwszych 3 kategoriach i ich dostosowanie do potrzeb mieszkańców. Bez informacji o liczbie mieszkań w poszczególnych kategoriach, nikt nie może ocenić, czy te plany pomogą mieszkańcom o niskich dochodach, czy też nie.

Błędna polityka mieszkaniowa

Sytuacja lokatorów w Warszawie nie poprawi się znacząco, jeśli nie zmienią się niekorzystne punkty Uchwały Rady Miasta z 2009 roku o zasadach wynajmowania zasobów mieszkaniowych i nie zmienią się kryteria dochodowe. Obecnie miasto chce budować TBSy, ale kryterium dochodowe dla TBSów jest bardzo wysokie, więc polityka mieszkaniowa daje preferencje osobom zarabiającym o wiele więcej, niż mediana czy średnia dochodów. Osoby zarabiające minimum lub niewiele więcej nadal pozostają w czarnej dziurze. Obecna polityka mieszkaniowa zakłada błędnie, że singiel zarabiający 2300 zł i osoba zarabiająca 6000 zł są w dokładnie takiej samej sytuacji i obie są w stanie wpłacić wkład własny za mieszkanie w TBSie oraz płacić czynsz na takim samym poziomie.

Program Mieszkania2030 nie rozwiązuje wymienionych wyżej problemów i w naszej ocenie nie jest planem, który rozwiąże najbardziej pilne problemy warszawskiego mieszkalnictwa.

Komitet Obrony Praw Lokatorów

obronalokatorow@gmail.com

www.lokatorzy.info.pl