



BROŃMY RAZEM NASZYCH MIESZKAŃ

Warszawa, 14 listopada 2018 r.

Komitet Obrony Praw Lokatorów
e-mail: obronalokatorow@gmail.com

Uwagi Komitetu Obrony Praw Lokatorów do Programu Mieszkania2030 (Projekt z dn. 28 września 2018 r.)

Komitet Obrony Praw Lokatorów krytycznie odnosi się do ogólnego kierunku polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy. Naszym zdaniem, głównym założeniem tej polityki od lat jest ograniczanie liczby dostępnych tanich mieszkań. Opiera się ono na błędnym przekonaniu, że grupa beneficjentów pomocy jest niewielka i że bieda jest jedynie „udawana” przez wielu potrzebujących.

Przez ponad dwa lata, Miasto przygotowywało program Mieszkanie 2030. Komitet wielokrotnie już wyrażał krytyczne opinie na jego temat. Ostatnio otrzymaliśmy do konsultacji nowy dokument Programu Warszawa2030, zawierający już uchwalone postanowienia i informacje o ich sposobie wdrożenia.

Do większości założeń Programu odnosiliśmy się już wcześniej. Skupimy się więc na komentowaniu zmian. Dla jasności przypomnijmy jednak podstawowe wady polityki mieszkaniowej Warszawy przedstawionej w tym programie:

Biuro Polityki Lokalowej i podlegli urzędowi „eksperti” nigdy nie przedstawili informacji dotyczącej liczby osób mieszkających w Warszawie, które są wykluczone z możliwości wynajęcia mieszkania na wolnym rynku lub w innych zasobach (jak TBSy) z powodu zbyt niskich dochodów.

Przyjęte zostały bardzo niskie kryteria dochodowe. Dzielnice, stosując biurokratyczne manewry, starają się jak mogą, by nie przyznawać najmu lokali, gdyż mają ich tak mało. W ten sposób wielu potrzebujących zostaje wykluczonych z możliwości wynajęcia lokali komunalnych. BPL ze swojej strony przedstawia statystyki rodzin oczekujących, które nie odzwierciedlają poziomu realnych potrzeb. Te niekompletne statystyki stanowią podstawę do tworzenia planów budowy i remontów mieszkań społecznych (w najmie komunalnym i socjalnym).

Założeniem programu Mieszkania 2030 jest budowa 15 tys. „miejskich mieszkań” - ale tylko 3000 z nich będzie przeznaczonych dla osób najbardziej potrzebujących – czyli będą udostępnione w najmie komunalnym i socjalnym, jako mieszkania chronione i treningowe,

itd. Jeśli utrzymane zostaną dotychczasowe trendy wyłączenia starych zasobów z użytku i ich przekwalifikowywania na najem socjalny, spowoduje to realny spadek liczby mieszkań oferowanych w ramach najmu komunalnego.

Miasto nadal nie potrafi skutecznie rozwiązać problemu wykluczenia mieszkaniowego. Dlatego konieczna jest dalsza walka o zmianę tej polityki.

Krytyka wybranych zapisów programu Mieszkanie 2030

Kwoty i preferencje

CEL 4: WSPIERANIE SPOŁECZNEJ RÓŻNORODNOŚCI W MIEJSKICH MIESZKANIACH (MIKS SPOŁECZNY)

Działania: (Str. 96)

4.1 ZAPEWNIENIE MIKSU SPOŁECZNEGO PRZEZ ZAREZERWOWANIE PULI MIESZKAŃ DLA OKREŚLONYCH GRUP SPOŁECZNYCH

W każdym nowym budynku (lub zespole budynków) znajdzie się pula mieszkań dla poniższych grup społecznych.

- o 15% mieszkań będzie przeznaczonych dla osób **młodych** – studentek i studentów lub młodych dorosłych, którzy chcą się usamodzielnic.
- o 10% mieszkań będzie zarezerwowane dla osób wymagających dodatkowego wsparcia (mieszkania społeczne, mieszkania dla osób niesamodzielnych i/lub mieszkania dla osób z niepełnosprawnościami oraz innych osób potrzebujących zewnętrznego wsparcia), lub inne mieszkania z segmentu A.
- o 5-10% mieszkań przeznaczonych dla sektora kreatywnego

Uwagi KOPL:

Wydaje się, że w decyzjach Rządu, Rady Warszawy i Ratusza zbyt wielką rolę odgrywają motywy ideologiczne, zarówno w kwestii wyboru priorytetów, jak i w kwestii określania, które grupy są „naprawdę potrzebujące”. Choć uzasadnienie rezerwacji puli mieszkań dla określonych grup społecznych może brzmieć ładnie, jednak przy obecnie prowadzonej polityce mieszkaniowej będzie to stanowić kolejny cios dla wielu biednych rodzin i osób starszych, które nie otrzymały odpowiedniego wsparcia i wciąż czekają na pomoc mieszkaniową.

Wielokrotnie alarmowaliśmy o rozpowszechnionych praktykach urzędniczych, które prowadzą do stygmatyzowania lokatorów jako osób, które w jakiś sposób „wyłudniają” pomoc mieszkaniową i powinni jej zostać pozbawieni. Te praktyki wynikają wprost z dominujących trendów ideologicznych. Umowy najmu są wypowiedziane pod najróżniejszymi pretekstami, stosowana jest weryfikacja dochodów i stanu majątkowego w sytuacjach, które nie są przewidziane w ustawach. Hasłem przewodnim takich praktyk jest „uwolnienie zasobów dla najbardziej potrzebujących”. Oczywiście zgadzamy się, że zasoby publiczne powinny być dostępne dla najbardziej potrzebujących. Ale nie ma wciąż wiarygodnego wskaźnika, który by pozwolił określić liczbę osób potrzebujących. Jeśli tanie mieszkania komunalne i socjalne ciągle będą deficytowe (a wszystko na to wskazuje), wybór osób, które otrzymają pomoc i osób wykluczonych z tej pomocy nadal będzie

pozostawać pilną kwestią społeczną. Niski poziom budownictwa gwarantuje tylko, że wykluczonych będzie wielu.

Komitet Obrony Praw Lokatorów zdaje sobie sprawę, że wiele osób młodych i studiujących nie jest w stanie adekwatnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Młody prekariat nie posiada zdolności kredytowej i często musi przejść przez okresy bezrobocia lub niskich zarobków, gdyż nie dysponuje stabilnym zatrudnieniem. Rozumiemy, że część kreatywnych ludzi jest skazana na biedę i zasługuje na pomoc. Jednak jeśli chcemy pomóc jak największej liczbie osób wykluczonych z najmu lub żyjących w warunkach nędzy mieszkaniowej, trzeba zagwarantować, że będzie dla nich dostępna adekwatna liczba tanich mieszkań. Jednak zamiast zapewnić odpowiedni zasób mieszkaniowy, Miasto dzieli potrzebujących na kategorie, nastawiając mieszkańców przeciwko sobie. Sprzeciwiamy się takiej polityce opierającej się na zasadzie „dziel i rządź”.

W naszym przekonaniu w kolejnych latach będzie jedynie przybywać osób starszych, potrzebujących pomocy mieszkaniowej. Przyczyną staną się spodziewane skandalicznie niskie poziomy emerytur osób, które swoją karierę zawodową przepracowały na umowach śmieciowych. Przewidujemy także, że znacznie wzrośnie liczba osób w wieku powyżej 55 lat, które będą się kwalifikować pod względem dochodów do najmu społecznego.

Mamy nadzieję, że młodzi nie zostaną skazani na życie w nędzy. Wiemy jednak także, że obecny ustrój jedynie gwarantuje wzrost coraz liczniejszej klasy prekariatu. Jednak rezerwowanie 15% z puli mieszkań dla ludzi młodych, którzy przynajmniej teoretycznie powinni mieć większe perspektywy poprawy swojej sytuacji materialnej niż emeryci i osoby w wieku przedemerytalnym, jest nieuzasadnione. Nie wiemy jaka analiza statystyczna stanowiła podstawę tej propozycji. Podejrzewamy, że po prostu nie dokonano takiej analizy.

Jeśli jednak Miasto pośrednio przyznaje, że mity o niekończących się perspektywach dostępnych dla „młodych i przedsiębiorczych” były jedynie ideologicznym konstruktem i że należy przyjąć za pewnik, że pewien odsetek młodzieży nie będzie w stanie zaspokoić swoich potrzeb samodzielnie, tak jak osoby starsze i wykluczone społecznie, możemy to przyjąć jako argument do dalszej dyskusji.

Ponadto należy zauważyć, że sektor kreatywny nie stanowi 5-10% ogółu społeczeństwa, więc zarezerwowanie takiego odsetka mieszkań z puli jest nieproporcjonalne i stanowi nieuzasadnioną formę uprzywilejowania.

Nie powinno być konieczne rezerwowanie puli mieszkań w oparciu o ich profesję. Wśród ludzi młodych częstym zjawiskiem jest zmiana pracy. Nie da się więc w miarodajny sposób określić do jakiej „branży” przypisać poszczególne osoby. Może się zdarzyć, że wkrótce po przyznaniu lokalu podejmą całkiem inną pracę. Powinniśmy raczej dążyć do polityki opierającej się na zasadzie, że deweloperzy są zobligowani do rezerwowania puli tanich mieszkań dla osób biednych, co też pomoże w tworzeniu tzw. „miksi społecznego” (choć ten „miks” nie jest zawsze bezproblemowy dla tych najbiedniejszych).

Już obecnie istnieje długi katalog kategorii najemców z pierwszeństwem najmu – lokatorzy z reperywatywowanych zasobów, z katastrofy budowlanej, itp. itd. Prawo „pierwszeństwa najmu” nie gwarantuje szybkiego najmu z powodu niewystarczającej liczby lokali. Tworzenie jeszcze szerszego katalogu osób z preferencjami przy obecnym stanie polityki mieszkaniowej może jedynie stworzyć jeszcze więcej problemów.

Jesteśmy przeciwni wprowadzaniu tych pul i eksperymentowaniu na lokatorach. Rozwiązaniem jest budowa większej liczby mieszkań i tworzenie przyjaznej polityki przyznawania lokali, ułatwiającej

ich otrzymywanie przez wszystkie kategorie osób o których tu mowa.

Restrukturyzacja zadłużenia

W 2015 r. Rada m. st. Warszawy przyjęła Uchwałę Nr VI/107/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. „Zasady restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu m.st. Warszawy obowiązujących w latach 2015-2019”. Komitet Obrony Praw Lokatorów krytykował założenia tej Uchwały, które w praktyce umożliwiły spłacenie zadłużenia tylko bardzo nielicznej grupie dłużników. Uchwała niewiele pomogła tym, których nie było stać na spłatę dużej części zadłużenia z góry. Stało się tak, jak przewidywaliśmy: jedynie niewielki ułamek dłużników mógł przystąpić do programu.

Na str. 73 dokumentu, czytamy:

Do dłużników wysłano 35.172 powiadomienia o możliwości przystąpienia do programu, który miał ich zachęcić do spłaty zobowiązań. Wnioski o przystąpienie do programu złożyło 4.979 osób. Zawarto 3.363 porozumienia...

Uwagi KOPL:

Te informacje oznaczają, że ponad 90% powiadomionych dłużników nie zawarło porozumienia, bo po prostu nie byli w stanie spełnić finansowo jego warunków. Spośród dłużników, którzy wnioskowali o przystąpienie do programu, prawie 1/3 ostatecznie nie mogło podpisać porozumienia. Ponadto 27% tych porozumień wygasło, bo lokatorzy nie byli w stanie dotrzymać warunków spłaty.

Z powyższych faktów można wyciągnąć wniosek, że - jak ostrzegaliśmy - oferta restrukturyzacji zadłużenia oferowana przez Miasto była zaadresowana jedynie do wąskiego grona dłużników i nie spełniła swojego zadania w większości przypadków.

Potrzebny jest nowy, bardziej pomocny program. Od lat o to wnioskujemy. Dobrze oceniamy propozycję szybszej interwencji u osób, które nie płacą. Sugerowaliśmy to już wielu lat temu. Mamy nadzieję, że to pomoże unikać powstawania dużego zadłużenia u lokatorów. Potrzebne są jednak też programy abolicji długów. Niemożliwe do wyegzekwowania długi powinny zostać w części umorzone, zwłaszcza w przypadku lokatorów narażonych na powstawanie zadłużenia, jak emeryci z niskimi emeryturami lub lokatorzy w lokalach bez centralnego ogrzewania, którzy często wydają ogromne sumy na ogrzewanie elektryczne w sezonie grzewczym i nie starcza im na czynsz.

Miasto przyznało wreszcie, że istnieje kategoria młodych, którzy wchodzą w dorosłe życie obciążeni solidarnie długiem swoich rodziców. Mamy nadzieję, że w przyszłości polityka oddłużeniowa będzie także uwzględniać ich sytuację.

Standard „Kompaktowy”

Na str. 88 czytamy:

Drugi standard to KOMPAKTOWY – mniejsze mieszkania, które pozwalają obniżyć wysokość czynszu, aby zwiększyć ich dostępność dla mniej zamożnych lokatorek i lokatorów.

Uwagi KOPL:

Oczywiście rozumiemy, że dla niektórych lokatorów, którzy nie potrzebują dużych mieszkań,

dostępność małych mieszkań może być plusem. Jednak Polskę, na tle innych krajów europejskich cechuje wysokie zagęszczenie mieszkaniowe. Obecnie wiele niezamożnych rodzin nie może zgodnie mieszkać ponieważ dysponują zbyt niewielką przestrzenią. Jest to szczególnie dotkliwe dla dla dzieci i osób z niepełnosprawnościami, które często potrzebują większej przestrzeni.

Zamiast obniżać czynsz przez wpychanie lokatorów do coraz mniejszych przestrzeni, polityka mieszkaniowa powinna zakładać więcej ulg i/lub nisze czynsze dla mniej zamożnych. W Warszawie warto pracować nad poprawą warunków mieszkaniowych, w tym zwalczanie nadmiernego zagęszczenia.

Remonty

Na str. 90 czytamy:

Zmniejszenie liczby mieszkań pozbawionych pomieszczenia sanitarnego (łazienki i WC). Wartości na koniec roku:

- 2018 – 15.000
- 2024 – 7.500
- 2030 – 0

Uwagi KOPL:

Uważamy, że realizacja instalacji sanitarnych powinna zostać wykonana o wiele szybciej. Rozumiemy, że przeprowadzenie niektórych remontów na terenie m. st. Warszawy jest utrudniona przez fakt, że Miasto nie posiada wystarczającej liczby lokali zamiennych, aby wysiedlić lokatorów na czas remontu, co jest konsekwencją zaniedbań poprzednich wieloletnich programów gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Str. 91: Zmniejszenie liczby mieszkań pozbawionych instalacji centralnego ogrzewania. Wartości na koniec roku

- 2018 – 16.000
- 2024 – 10.000
- 2030 – 5.000

Uwagi KOPL:

Taki plan realizacji podłączenia instalacji C.O. jest nieadekwatny do potrzeb mieszkańców, tym bardziej że instalacja centralnego ogrzewania nie wymaga wysiedlenia lokatorów. Ta inwestycja powinna zostać potraktowana jako priorytetowa ze względu na długoterminowy katastrofalny wpływ, jaki niedogrzone, zawilgocone lokale wywierają na zdrowie i życie mieszkańców Warszawy i ich dzieci.

7.1. PROGRAM WYCHODZENIA Z BEZDOMNOŚCI

Zarówno Komitet Obrony Praw Lokatorów, jak i organizacje pracujące z bezdomnymi uważają, że Miasto nieprawidłowo ocenia skalę bezdomności. Uzyskanie lokalu przez osoby bezdomne jest najeżone trudnościami.

Miasto musi podjąć kompleksowy plan likwidacji praktyk, który prowadzą do wykluczenia bezdomnych. Wśród nich są:

- Zbyt rygorystyczne i nierealne kryteria bezdomności. Osoby, które mieszkają na klatkach schodowych, czy pod mostami nie są uważane za bezdomne. Bezdomni często nie są w stanie udowodnić, że mieszkają w ogródkach działkowych lub pod mostem.

- Konieczne jest uczestnictwo w programie wychodzenia z bezdomności, co zmusza osoby bezdomne do starania się o miejsce w już i tak przeciążonych noclegowniach, nawet jeśli wolą pozostać poza tymi ośrodkami.
- Stosowanie kryterium „ostatniego miejsca zameldowania” dla określenia dzielnicy lub miejscowości właściwej do składania wniosku. Nie są uwzględniane żadne okoliczności życiowe osób bezdomnych – gdzie mieszkają osoby bliskie, gdzie jest ich centrum życiowe, praca, itp. Zdarza się, że osoby bezdomne nie posiadają meldunku od dziesiątek lat i mają problemy z udowodnieniem, gdzie zamieszkiwali (w kontenerach na budowach, w ogródkach działkowych, itp.).

Ładnie brzmiące programy zakładające, że bezdomni nie posiadają umiejętności, aby mieszkać samodzielnie nie pomogą poprawić ich sytuacji. Pomóc mogą tylko urealnione kryteria przyjmowania wniosków o lokale z zasobu Gminy.

Program na str. 104 przewiduje znaczny wzrost liczby mieszkań dla bezdomnych:

1. Liczba mieszkań przeznaczona na programy mieszkaniowe z zasobu m.st. Warszawy:
 - 2018: 6 mieszkań
 - 2024: 250 mieszkań
 - 2030: 500 mieszkań

Uwagi KOPL:

Nie wiemy, czy cieszyć się, czy smuć. Przyjęcie takich założeń oznacza, że Miasto nie przewiduje, że będzie w stanie bardziej skutecznie uporać się z przyczynami bezdomności do 2030 roku. Zdaniem Komitetu, wśród głównych przyczyn bezdomności są:

- brak możliwości zawarcia umowy najmu na mieszkanie socjalne w szybkim terminie
- eksmisje na bruk na raty
- brak chęci Gmin, aby rozkwaterować małżeństwa po separacji/rozwodzie

Liczymy na to, że zamiast tworzyć nowych bezdomnych, Miasto poprawi swoją politykę mieszkaniową.

Podnajmowanie zasobów komercyjnych

Na str. 104 czytamy, że także znacząco wzrośnie liczba mieszkań do wynajęcia od osób/institucji prywatnych, na koszt podatników i z prywatnym zyskiem.

2. Liczba miejsc w programach mieszkaniowych (w tym realizowanych w oparciu o lokale mieszkalne wynajmowane na wolnym rynku):
 - 2018: 77 miejsc
 - 2024: 350 miejsc
 - 2030: 750 miejsc

Uwagi KOPL:

Jesteśmy przeciwni wspieraniu sektora prywatnego ze środków publicznych w miejsce budowy odpowiedniej liczby lokali miejskich.

Alokowanie dużej liczby mieszkań do jednego segmentu społecznego

W p. 108

1. Liczba mieszkań komunalnych przekazanych wychowankom pieczy zastępczej

- 2018: 50
- 2024: 330
- 2030: 735

Uwagi KOPL:

Te założenia nie są do końca jasne. Program Mieszkania 2030 zakłada maksymalnie 3000 nowych mieszkań komunalnych do 2030 roku i 735 dla wychowanków pieczy zastępczej. Oczywiście uważamy, że takie osoby zasługują na pomoc, jednak nie wiemy skąd wzięła się ta liczba.

7.3.1. Wsparcie dla cudzoziemców przy integracji

Czytamy, że w 2018 r. powstaną 2 mieszkania treningowe dla cudzoziemców objętych międzynarodową ochroną.

Na str. 109 czytamy o różnych form wsparcia dla cudzoziemców:

Zapewnienie cudzoziemcom przebywającym w mieszkaniu treningowym warsztatów wzmacniających ich kompetencje społeczne (np. zarządzanie budżetem domowym).

Uwagi KOPL:

Stosowne byłoby mniej protekcyjne podejście do wszystkich, których Miasto chce „trenować”. Założenie, że cudzoziemiec jest osobą, która nie posiada kompetencji takich, jak zarządzanie budżetem domowym jest zupełnie niezrozumiałe. Zwłaszcza, że wiele tych osób pochodzi z biedniejszych od Polski krajów.

Uważamy za to, że korzystny byłby trening z zarządzania budżetem dla urzędników z Zakładów Gospodarowania Nieruchomościami, gdyż dochodzi tam do marnotrawstwa publicznych środków na niesłychaną skalę.

KOMITET OBRONY PRAW LOKATORÓW