



Warszawa, 9 kwietnia 2021 r.

Klęska Programu Mieszkaniowego Warszawa 2030

Raport Komitetu Obrony Praw Lokatorów

W ciągu nadchodzących 2 tygodni, Rada Warszawy musi przyjąć nowy Wieloletni Plan Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy. (Dotychczasowy plan utraci moc w dniu 21 kwietnia 2021 r.) Projekt planu, przesłany do Komitetu Obrony Praw Lokatorów pod koniec marca, pozwoli nam ocenić efekty poprzedniego planu, przyjętego w 2017 roku, jako klęskę, a składane wówczas obietnice Miasta, jako fałszywe.

Fałszywe obietnice Miasta

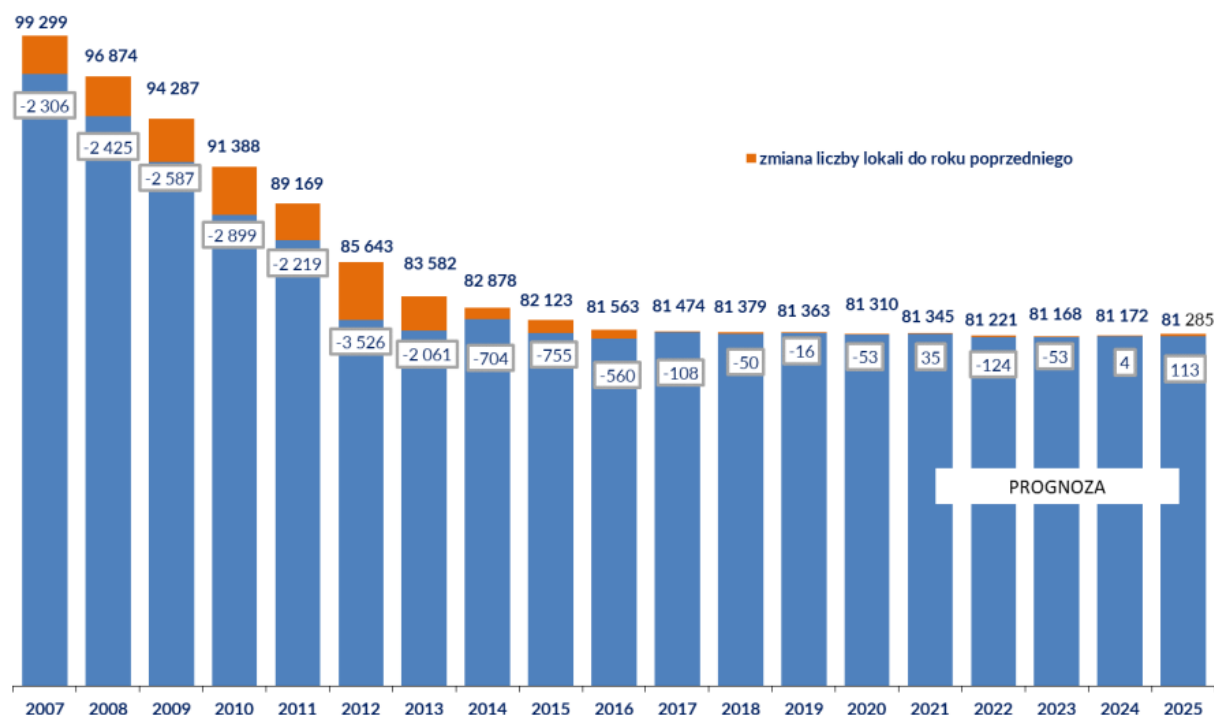
W dniu 14 grudnia 2017 r. przyjęta została uchwała nr LIX/1534/2017 Rady Miasta. Była to bardzo głośna uchwała, zapowiadana przez cały rok. Chodziło o tzw. Program Mieszkaniowy „Warszawa 2030”. W ramach projektu organizowane były liczne konsultacje społeczne. W przestrzeni publicznej, w tym w komunikacji miejskiej, pojawiły się reklamy zawierające główną obietnicę programu: „100 tys. miejskich mieszkań do 2030 r.”. W 2021 r., bazując na prognozach samego Miasta, możemy już stwierdzić, że obiecanych mieszkań nie będzie. Mało tego, do końca okresu objętego najnowszym planem (czyli do 2025 r.) Biuro Polityki Lokalowej przewiduje spadek realnej liczby mieszkań w zasobach Miasta, w tym w zasobie TBS.

Garść faktów

W 2017 r., gdy przyjęto Program, Miasto liczyło 81,474 mieszkań w swoim zasobie. W prognozie na rok 2025, przewiduje się jedynie 81,285 mieszkań. 8 lat po głośnych obietnicach, zamiast dodatkowych dziesiątek tysięcy mieszkań, Miasto będzie posiadać około 200 lokali mniej.

Źródło: Załącznik do Uchwały według projektu Biura Polityki Lokalowej (Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy str. 152).

Wykres 122. Dynamika zmian wielkości mieszkaniowego zasobu Miasta w latach 2007-2019 oraz prognoza na lata 2020-2025.



Przypomnijmy, że Miasto obiecywało, że dostępne będzie 100 tys. mieszkań!

100 tys.
miejskich mieszkań
do 2030 r.

W planach które miały być zrealizowane do 2022 roku, Miasto przewidywało, że przybędzie ok. 600 mieszkań.

W prognozowanej wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta począwszy od 2019 roku przewiduje się sukcesywny wzrost liczby lokali mieszkalnych. W okresie 2018 – 2022 przybędzie około 600 mieszkań.

Źródło: *Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018 – 2022* (str. 29) <http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/03/WPGMZ.pdf>

Ale jak wynika z obecnie przyjmowanego planu, do 2022 r. zasoby **zmniejszą się o ok. 150 mieszkań!**

Jeśli Miasto przewidywało, że z około 19 tys. obiecywanych lokali przybędzie tylko 600, to by oznaczało, że Miasto nadal jest zobowiązane do budowy tysięcy mieszkań w okresie 2022-2030. Jednak przyjrzyjmy się realnej sytuacji i faktycznie istniejącym planom.

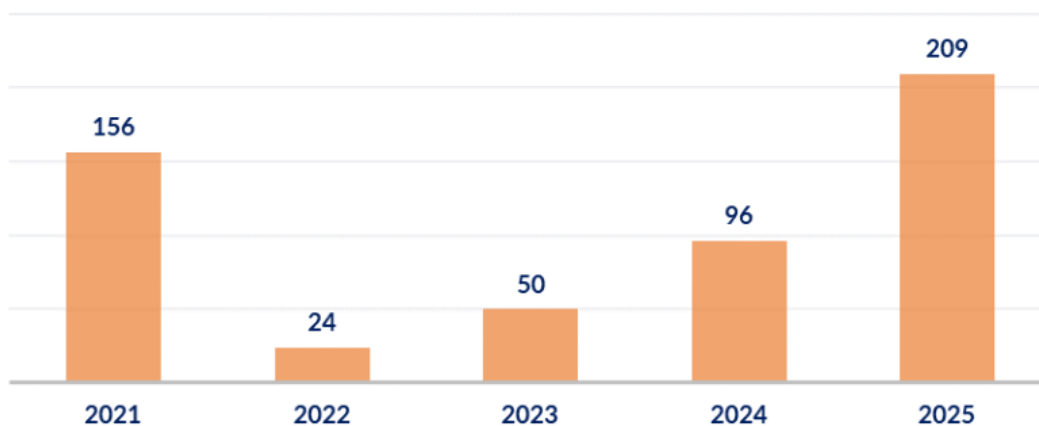
Mylące statystyki

W załączniku do projektu nowego Planu czytamy:

W latach obowiązywania programu planowane jest wybudowanie łącznie 535 mieszkań komunalnych. Łączna wartość tych inwestycji to 183,1 mln zł, z czego w latach 2021-2025 miasto zaplanowało wydatkowanie środków na realizację tych zadań w wysokości 130,1 mln zł.

Wykres 123. Liczba lokali komunalnych planowana do oddania w ramach programu

Razem 535 mieszkań



Źródło: Załącznik do Uchwały według projektu Biura Polityki Lokalowej (*Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy* str. 152).

Nawet jeśli przyjmiemy za dobrą monetę wątpliwą tezę, że taka liczba planowanych mieszkań jest zadowalająca (a przecież jest ona bardzo odległa od składanych obietnic!), to po dokładniejszej analizie dokumentów możemy sobie zdać sprawę, że chodzi tu przede wszystkim o realizację wcześniej zaplanowanych inwestycji, a nie o nowe inwestycje, które są dopiero planowane.

W ramach programu na lata 2013-2017, zaplanowano inwestycje na 602 mieszkań. Nie jest

zbiegiem okoliczności, że w planach przyjętych w 2017 r. przewidziano, że przebudzie ok. 600 mieszkań, bo taka liczba została zaplanowana do budowy już 2 plany temu.

Wystarczy zajrzeć do dotychczasowego planu:

Inwestycje rozpoczęte w okresie 2013-2017, planowane do zakończenia po 2017 r.			
ul. Kłobucka 14 (II etap, budynek G)	Ursynów	1	29
ul. Berenta	Wesoła	1	12
ul. Odrowąża	Targówek	1	156
ul. Zagłoby	Ursus	1	84
ul. Orłąt Lwowskich	Ursus	1	84
ul. Nizinna – III etap	Wesoła	1	12
ul. Włókiennicza	Wawer	1	80
ul. Korkowa	Wawer	1	60
ul. Marywilska 44 D-etap I	Białołęka	1	85
Razem do zakończenia po 2017 r.		9	602
planowane od 2008 r. (w tym do zakończenia po 2017 r.)		60	3258

Źródło: Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2018 – 2022 <http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/03/WPGMZ.pdf>, str. 59

Ile z tych 535 mieszkań, zapisanych w planach na lata 2021-2025, to po prostu inwestycje już rozpoczęte w latach 2013-2017 (zaznaczone poniżej na żółto)? A ile z nich, to inwestycje rozpoczęte w latach 2018-2020? (zaznaczone na zielono)?

Tabela 11. Budynki komunalne planowane do realizacji w latach 2021-2025

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Liczba lokali mieszkalnych
Inwestycje planowane w latach 2021-2025		
ul. Odrowąża	Targówek	156
ul. Orłąt Lwowskich	Ursus	84
ul. Włókiennicza	Wawer	54
ul. Marywilska 44 D (etap I)	Białołęka	85
ul. Cyrulików	Rembertów	24
ul. Komorska/Łukowska/Kawcza	Praga-Południe	42
ul. Stolarska/Szwedzka	Praga-Północ	40
ul. Trakt Lubelski/Lebiodowa	Wawer	50
Razem		535

Źródło: Załącznik do Uchwały według projektu Biura Polityki Lokalowej (Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy str. 153).

To oznacza, że w praktyce co jakiś czas Miasto deklaruje, że powstanie określona liczba nowych budynków, ale to są wciąż TE SAME nowe budynki, które jeszcze nie zostały zrealizowane. Z liczby 535 „nowych mieszkań”, prawie 450 już zostało zaliczonych do „nowych mieszkań” w poprzednich programach.

Podobne jest z TBSami. W projekcie na lata 2021-2025 figurowało 766 mieszkań w zasobie TBS. Inwestycje te również zostały przyjęte w poprzednich planach.

Jeśli wymienione mieszkania już zostały zaliczone do liczby mieszkań przewidzianej do 2025 roku, która wynosi o ok. 200 lokali MNIEJ niż Miasto posiadało przed rozpoczęciem planu, to gdzie się podziały plany na obiecywane około 19 tys. mieszkań?

Odpowiedź: Miasto nie planuje zrealizować Programu Mieszkania 2030, uchwalonego w 2017 roku.

Analiza

Program Mieszkanie 2030 polegał m.in. na podzieleniu zasobu mieszkaniowego na 4 segmenty: A i B (mieszkania społeczne, czyli dawne komunalne, socjalne, treningowe, tymczasowe, itd.); segment C (TBSy) i segment D – (budownictwo komercyjne, np. Mieszkanie Plus). Założeniem Programu był duży rozwój segmentu C i D. Jak się okazuje, segment D zupełnie się nie sprawdził. Miasto planuje jednak budować więcej mieszkań w ramach zasobu TBS. Miasto chce, by docelowa liczba mieszkań w segmencie C osiągnęła prawie 300% liczby mieszkań wybudowanych w segmentach A i B.

Już teraz, Miasto posiada listę ewentualnych inwestycji. M.in. wygląda na to, że już zapadła decyzja o wyremontowaniu obecnych siedzib ZGN-ów i zamiana powierzchni biurowej na mieszkania.

Oprócz tego, w planie „potencjalnego zwiększenia zasobu”, są umieszczone mieszkania już stanowiące część istniejącego zasobu. Np. mieszkania w budynku przy ul. Radzymińskiej 16 od dawna są włączone do planów rewitalizacji i istnieje już projekt remontu. Podobnie jest z mieszkaniami w budynku przy ul. Grochowskiej 292. Rewitalizacja ul. Grochowskiej miała być zakończona w 2020 roku. Sulejowska 26 jest pustostanem od 2005 roku i należy do Miasta.

Popieramy remont pustostanów, tak aby lokatorzy mogli w nich zamieszkać, jednak warto zaznaczyć że:

1. pustostany już są zaliczone do zasobów Miasta – ich remont nie zwiększa liczby mieszkań w ogólnej statystyce liczby mieszkań
2. w raportach Biura Polityki Lokalowej eksponuje się liczbę lokali w zasobie, a nie liczbę lokali zamieszkałych (która jest z oczywistych względów mniejsza)
3. podana liczba 606 mieszkań nie składa się tylko z nowych zasobów. Kilkaset mieszkań zapisanych w tych planach to konwersje – np. fabryki win we Włochach lub biur ZGN.

Jednocześnie planuje się rozbiórkę 20 budynków – bez planu budowy nowych inwestycji, które by uzupełniły powstałe braki - oraz planuje się dalsze wyprzedaże budynków i działek należących do Miasta.

Tabela 12. Potencjał nieruchomości dla zwiększenia zasobu miejskich mieszkań komunalnych.

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Szacowana liczba lokali mieszkalnych
Inwestycje planowane do zakończenia po 2025r.		
ul. 1 Sierpnia 30B	Włochy	300
ul. Grochowska 292	Praga -Południe	36
ul. Serocka 33	Praga -Południe	35
ul. Sulejowska 26	Praga -Południe	25
ul. Radzywińska	Praga - Północ	140
ul. Radzywińska 16	Praga –Północ	16
ul. Gąsocińska 7/7A	Mokotów	30
ul. Całowa	Wilanów	24
Razem		606

Inwestycje planowane do zakończenia po 2025 r.w miejscu obecnych siedzib ZGN		
ul. Polkowska 7	Mokotów	42
ul. O. Kolberga 6	Mokotów	30
ul. Konduktorska 12	Mokotów	25
ul. Wiśniowa 35	Mokotów	45
ul. Wąwolnicka 3	Praga –Południe	22
ul. Walewska 4	Praga -Południe	36
ul. Hetmańska 25	Praga -Południe	16
ul. Sulejowska 45	Praga –Południe	40
ul. Tarchomińska 14	Praga-Północ	22
ul. Bródnowska 24	Praga -Północ	36
ul. Gościeradowska 5	Targówek	60
ul. Toruńska 86	Targówek	20
ul. Ogrodowa 28/30	Wola	50
ul. Ciołka 33	Wola	12
Razem		456
Razem do zakończenia po 2025r.		1062

Źródło: Załącznik do Uchwały według projektu Biura Polityki Lokalowej (Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy str. 155).

Tabela 14. Nieruchomości planowane do wniesienia (aportu) do spółek w celu realizacji inwestycji mieszkaniowego budownictwa TBS

Lokalizacja (ulica/dzielnica)		Spółka	Szacowana liczba mieszkań
ul. Połczyńska 88	Bemowo	TBS Warszawa Północ	139
ul. Kolska	Wola		35
ul. Rudnickiego	Bielany		320
ul. Jagiellońska 47B	Praga-Północ		240
ul. Milenijna/Pomorska	Białołęka		350
ul. Stalowa 55, 57	Praga-Północ	TBS Warszawa Południe	80
ul. Derkaczy	Wawer		40
ul. Agrestowa	Wawer		40
ul. Naukowa	Włochy		20
ul. Gotarda	Mokotów		140
ul. Stalowa/Szwedzka	Praga-Północ		128
Łącznie inwestycje TBS prace przygotowawcze			1532

Lokalizacja (ulica/ dzielnica)		Szacowana liczba mieszkań
ul. Lazurowa	Bemowo	160
ul. Pani na Wiśniewie	Białołęka	150
ul. Korsaka	Praga –Północ	70
ul. Remiszewska	Targówek	85
ul. Bolivara	Targówek	200
ul. Spokojna	Wola	90
ul. Podbiłęty	Mokotów	60
ul. Pohoskiego	Mokotów	100
ul. Bohaterów Września	Ochota	80
ul. Lubelska	Praga-Południe	150
ul. Berka Joselewicza	Praga-Południe	40
ul. Roztocka / Koprzywiańska	Praga-Południe	40
ul. Brzeska 16	Praga-Północ	60
ul. Baltazara/Szulborska	Wola	120
łącznie potencjalne nieruchomości dla spółek - do wniesienia aportem do 2025 r.		1405
łącznie POTENCJAŁ POD INWESTYCJE SPÓŁEK		2937

Źródło: Załącznik do Uchwały według projektu Biura Polityki Lokalowej (Program Mieszkaniowy m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy str. 157).

Podsumowanie

Potrzebny jest realny plan finansowania budowy nowych budynków na działkach, gdzie dokonano

rozbiórek i przyspieszenie remontów. Lokalni działacze zgłosili wiele uwag dotyczących priorytetów remontowych i rewitalizacyjnych i braku możliwości samodzielnych remontów lokali w wykonaniu lokatorów w zamian za zwolnienie z opłat czynszowych, itd. Jest całkowicie jasne, że nie są planowane nowe inwestycje na potrzebną skalę, a istniejące pustostany nie są wykorzystywane i remontowane w wystarczającym stopniu, co powoduje, że znaczna część zasobu jest marnotrawiona.

Obwinianie pandemii jest zawsze popularną wymówką, jednak jest jasne, że problemy z programem remontowym powstały przed pandemią i nawet nie jest podejmowana próba budowy wystarczającej liczby nowych mieszkań, żeby spełnić obietnice składane w poprzednich wieloletnich planach gospodarowania zasobem mieszkaniowym m.st. Warszawy.

Miasto dysponuje działkami, a Dzielnice mają obecnie pustostany wystawione na sprzedaż. Konieczne są decyzje, by zmienić plan w ciągu najbliższych miesięcy, aby te „potencjalne inwestycje” mogły zostać zrealizowane przed 2025 r., aby Miasto wywiązało się ze swoich obietnic realizacji zwiększenia zasobu do 100 tys. mieszkań w jak najkrótszym czasie. Jeśli po 2025 r. będzie potencjalnie o kilka tys. mieszkań więcej (a nie wiadomo ile z tych mieszkań już jest zaliczonych do istniejących zasobów), następny plan musi zakładać wybudowanie około 10 tys. nowych mieszkań począwszy od 2025 roku.

Komitet Obrony Praw Lokatorów