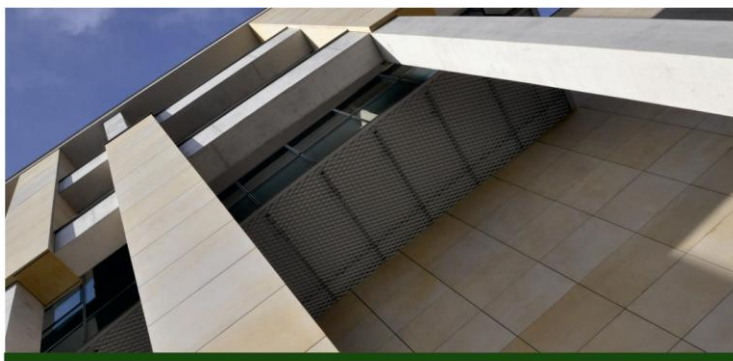


Załącznik
do uchwały nr Rady Miasta Poznania
z dnia.....2017 r



Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027

Centrum Polityk Publicznych

Spółka Celowa

Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu

przy współudziale pracowników Biura Spraw Lokalowych
Urzędu Miasta Poznania

Zespół ekspertów ds. Polityki mieszkaniowej:

1. prof. zw. dr hab. Henryk Gawron
2. prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. nadzw. UEP
3. dr Piotr Lis
4. dr Sławomir Palicki
5. dr Krzysztof Celka

Spis treści

Wstęp	4
<i>I. Część diagnostyczna</i>	
• Struktura zarządzania zasobem mieszkaniowym w Poznaniu	5
• Potrzeby mieszkaniowe wynikające z obowiązkowych zadań Miasta w zakresie mieszkań komunalnych	9
• Potrzeby mieszkaniowe poznaniaków w obliczu wysokiego ujemnego salda migracji na podstawie opracowanej Diagnozy	15
• Proponowane kierunki polityki mieszkaniowej	28
• Polityka mieszkaniowa w dokumentach strategicznych Miasta Poznania	33
<i>II. Część projekcyjna</i>	
• Planowane instrumenty polityki mieszkaniowej Miasta Poznania	38
Instrumenty skierowane do osób najuboższych i o niskich dochodach	40
Instrumenty skierowane do osób o średnich dochodach	49
Instrumenty skierowane do osób o wyższych dochodach	57
Instrumenty skierowane do seniorów	63
• Działania wspierające realizację instrumentów polityki mieszkaniowej	67
• Wyniki testów w grupach docelowych – warsztaty z mieszkańcami	68
• Ekspercka ocena instrumentów polityki mieszkaniowej	77
• Dobre praktyki w zakresie polityki mieszkaniowej	87
• Dobre praktyki w zakresie polityki mieszkaniowej skierowane do seniorów	92
• Cele polityki mieszkaniowej	95
• System wdrażania polityki mieszkaniowej	98
• System finansowania polityki mieszkaniowej	103
• Konsultacje wewnętrzne oraz konsultacje społeczne polityki mieszkaniowej	104

Załączniki:

1. Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. „Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków”.
2. Analiza wielokryterialna pt. „Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków – rekomendacje dla polityki mieszkaniowej”.
3. Mapa z terenami miejskimi pod zabudowę mieszkaniową w Poznaniu.

Wstęp

Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027 jest dokumentem, który odzwierciedla potrzeby oraz przedstawia cele strategiczne i kierunki działań w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, uwzględniając różne formy inwestowania na terenie miasta Poznania.

Celem polityki mieszkaniowej jest tworzenie warunków zapewniających gospodarstwom domowym możliwość zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zgodnie z własnymi preferencjami, aspiracjami i możliwościami ekonomicznymi, poprzez zastosowanie odpowiednich instrumentów na etapie procesu inwestycyjnego, w fazie nabywania prawa do mieszkania, a następnie podczas eksploatacji zasobu mieszkaniowego.

Miasto Poznań, w obliczu obserwowanego wysokiego ujemnego salda migracji, pragnie aktywnie przeciwdziałać temu trendowi i prowadzić politykę mieszkaniową w zakresie szerszym niż wynikający z obowiązujących ustaw dotyczących gospodarowania zasobem komunalnym, poszerzając te działania o aktywną politykę mieszkaniową skierowaną do osób o średnich i wyższych dochodach.

W tym celu, na zlecenie Urzędu Miasta Poznania, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu sp. z o.o., we współpracy z Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS w Jachrance, Stowarzyszeniem Metropolia Poznań oraz Centrum Badań Metropolitalnych Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, przeprowadziła w latach 2015-2016 badanie potrzeb i preferencji mieszkaniowych poznańców i mieszkańców obszaru metropolitalnego. Efektem badania było opracowanie niżej wymienionych dokumentów, łącznie dalej nazywanych „**Diagnozą**”:

- „Diagnoza potrzeb mieszkaniowych obecnych i przyszłych mieszkańców Poznania”,
- Analiza wielokryterialna pt. „Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznańców – rekomendacje dla polityki mieszkaniowej”.

Diagnoza, będąc elementem szerszego programu badawczego prowadzonego przez Miasto Poznań, zawiera proponowane kierunki polityki mieszkaniowej w Poznaniu.

Diagnoza stanowi załącznik do niniejszego opracowania.

Mając na uwadze powyższe, Prezydent Miasta Poznania powołał zarządzeniem Nr 731/2016/P Zespół ds. opracowania polityki mieszkaniowej Miasta Poznania. Zespół składał się z 40 osób reprezentujących: Urząd Miasta Poznania, Radę Miasta Poznania, organizacje pozarządowe, spółdzielnie mieszkaniowe, miejskie jednostki organizacyjne i spółki Miasta Poznania.

Opracowywaniu koncepcji polityki mieszkaniowej realizowanej przez Miasto Poznań przyświecało osiągnięcie następujących celów:

- **priorytetowego:** dotyczącego tworzenia warunków do nabycia lub najmu mieszkań przez uprawnionych do tego obywateli,
- **uzupełniającego:** odnoszącego się do kwestii dostępności i jakości zasobu mieszkaniowego, w kontekście potrzeb poznaniaków i sytuacji demograficznej miasta.

Zarówno część diagnostyczna, jak i projekcyjna dokumentu zostaną podporządkowane logice tych celów.

Część diagnostyczna w niniejszym dokumencie ma charakter skrócony, a Diagnoza, pełniąc rolę załączników, pokazuje szerszy obraz sytuacji mieszkaniowej mieszkańców miasta. W związku z przyjętą koncepcją w dokumencie znajdują się jedynie:

- opis sytuacji mieszkaniowej na podstawie obowiązujących w Poznaniu dokumentów nt. mieszkalnictwa, zasobu mieszkaniowego i poziomu realizacji zadań własnych Miasta, w szczególności z uwzględnieniem, w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania zadania, opracowań powstałych w ramach Diagnozy,
- opis zaplanowanych działań i koncepcji w zakresie polityki mieszkaniowej w Poznaniu.

Struktura zarządzania zasobem mieszkaniowym w Poznaniu

Podmioty realizujące politykę mieszkaniową w Poznaniu:

- Urząd Miasta Poznania,
- Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.,
- Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.,
- Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A.

Biuro Spraw Lokalowych

W ramach Urzędu Miasta Poznania koordynację i współpracę jednostek organizacyjnych w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej zapewnia Biuro Spraw Lokalowych, utworzone 1 października 2015 roku.

Biuro inicjuje i kreuje politykę mieszkaniową; opiniuje i współtworzy politykę czynszową w mieszkaniowym zasobie; opracowuje projekty aktów prawnych regulujących politykę mieszkaniową Miasta oraz zapewnia ich zgodność z projektami i programami realizowanymi przez inne podmioty. Biuro współpracuje z organizacjami pozarządowymi, dysponentami środków pozabudżetowych i innymi podmiotami w celu pozyskania środków i dotacji na walkę z bezdomnością i wykluczeniem społecznym oraz rozwiązywania problemów mieszkaniowych.

Biuro Spraw Lokalowych przygotowuje projekty zarządzeń Prezydenta dotyczące list osób i rodzin uprawnionych do otrzymania pomocy mieszkaniowej oraz rozpatruje wszelkie sprawy związane z realizacją uprawnień do lokalu mieszkalnego, wynikające z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.).

Biuro realizuje także uprawnienia w stosunku do zasobu lokali stanowiącego własność PTBS sp. z o.o., w którym Miasto jest partycypantem, w zakresie ustalania uprawnień do zawierania umów najmu na te lokale.

Ponadto nadzoruje realizację polityki mieszkaniowej przez spółki z udziałem Miasta, których statutowym celem działania jest realizacja budownictwa mieszkaniowego dla różnych grup mieszkańców, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy na podstawie uchwał lub umów powierzających im to zadanie.

Nadzór nad realizacją polityki mieszkaniowej w ww. zakresie dotyczy:

- Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.,
- Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.,
- Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej S.A., z wyłączeniem nadzoru właścicielskiego pełnionego przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego.

Realizację zadań Biura wspiera Pełnomocnik Prezydenta ds. interwencji lokatorskich, który zapewnia pomoc lokatorom w rozwiązywaniu konfliktów z wynajmującymi, reprezentując ich słuszny interes i wskazując sposób ochrony swoich praw.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, będący zakładem budżetowym Miasta Poznania, istnieje od 1 stycznia 2000 roku. Został utworzony w celu ujednolicenia polityki gospodarowania miejskimi zasobami lokalowymi, poprzez skupienie w jednej jednostce organizacyjnej wszystkich zagadnień związanych z gospodarowaniem komunalnym zasobem lokalowym, oraz sprawowania pełniejszej kontroli nad wykorzystywaniem środków publicznych.

Uchwała Nr XVIII/195/III/99 Rady Miasta Poznania z dnia 19 października 1999 roku nałożyła na Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych obowiązek realizowania w imieniu Miasta Poznania funkcji właścicielskich w stosunku do zasobów lokalowych w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi, dbałości o stan techniczny i prawidłowej eksploatacji budynków, budowli, lokali i związanej z nimi infrastruktury, reprezentowanie Miasta we wspólnotach mieszkaniowych oraz opracowywanie założeń polityki czynszowej i mieszkaniowej.

Utworzenie zakładu budżetowego oznaczało przejęcie z Urzędu Miasta funkcji:

- ewidencji budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury, nadzoru nad prawidłowością eksploatacji i stanem technicznym budynków, budowli, lokali

i związanej z nimi infrastruktury, reprezentowania Miasta we wspólnotach mieszkaniowych, czyli zadań realizowanych przez ówczesny Wydział Mienia Komunalnego,

- wynajmowania lokali oraz zawierania innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali, w ramach miejskiego zasobu lokali mieszkalnych, czyli zadań realizowanych przez ówczesny Wydział Spraw Lokalowych,
- wynajmowania lokali oraz zawierania innych umów cywilnoprawnych dotyczących korzystania z budynków, budowli i lokali, czyli zadań realizowanych przez Wydział Działalności Gospodarczej.

Z dniem 30 września 2013 r., zgodnie z postanowieniami uchwały Rada Miasta Poznania Nr L/777/VI/2013 z dnia 21 maja 2013 r., zlikwidowano samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, w celu przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym wspólnikiem jest Miasto Poznań. Spółce zostało powierzone wykonywanie zadania własnego gminy Miasto Poznań polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Funkcjonowanie ZKZL sp. z o.o. w nowej formule prawnej oznacza m.in. możliwość wprowadzenia nowych mechanizmów finansowania budownictwa komunalnego w Poznaniu. Realne staje się więc wybudowanie w najbliższych latach nawet ponad tysiąca nowych mieszkań komunalnych. Dzięki wykorzystaniu zdolności finansowych Spółki lepsze będzie także gospodarowanie istniejącym już mieszkaniowym zasobem komunalnym.

W celu polepszenia administrowania mieszkaniowym zasobem komunalnym z dniem 21 sierpnia 2017 roku ZKZL sp. z o.o. przejął od firmy zewnętrznej zadanie bezpośredniego zarządzania zasobem powierzonym przez Miasto Poznań.

Wprowadzone zmiany mają na celu usprawnienie kontaktu z najemcami. Aby wyjść naprzeciw ich oczekiwaniom, uruchomione zostało pięć zupełnie nowych terenowych placówek, w których zapewniona będzie fachowa i profesjonalna pomoc.

Planowane zmiany zdecydowanie uproszczą procedurę obsługi klienta, co pozytywnie wpłynie na jakość ich obsługi i czas załatwiania spraw. Bezpośrednie sprawowanie nadzoru nad procesem obsługi interesantów pozwoli również na utrzymanie pełnego profesjonalizmu w ramach wykonywanych zadań przez pracowników Punktów Obsługi Klientów.

Ponadto przejęcie administrowania zasobem komunalnym przez ZKZL sp. z o.o. skutkować będzie oszczędnościami finansowymi. Środki finansowe, wynikające z powyższych oszczędności, a dotychczas wydatkowane na zlecenie usługi zewnętrznemu podmiotowi, będą mogły być przeznaczone na remonty budynków i lokali komunalnych.

Miasto Poznań posiada 100% udziałów w Spółce.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. zostało założone 22 maja 1995 roku. Misją Spółki jest zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. W tym celu PTBS sp. z o.o. buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu. W 2009 roku PTBS sp. z o.o. przejęło dwa poznańskie TBS-y: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o. oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wielkopolska” Sp. z o.o., poszerzając w ten sposób swoje zasoby o kolejne budynki mieszkalne oraz nieruchomości gruntowe.

Spółka jest obecnie właścicielem 3187 mieszkań, blisko 100 lokali usługowych oraz ponad 1000 miejsc postojowych, co czyni ją jednym z największych TBS-ów w Polsce.

PTBS sp. z o.o. aktywnie współpracuje z Urzędem Miasta Poznania, wspierając realizację polityki mieszkaniowej gminy. Troszczy się o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania, w tym seniorów, osób niepełnosprawnych czy młodych ludzi poszukujących pierwszego mieszkania.

Miasto Poznań posiada 99,99% udziałów w Spółce.

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A.

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A. posiada ponad 60-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami.

Do 1994 roku MPGM miało status przedsiębiorstwa komunalnego. 10 czerwca 1994 r. została zawiązana spółka MPGM Sp. z o. o., która była prawnym następcą przedsiębiorstwa. Funkcjonowanie rozpoczęła 1 grudnia 1994 roku. Wcześniej ze struktury wyłączono Zakład Remontowy oraz Zakład Transportu i Sprzętu Budowlanego, które utworzyły osobne spółki. Od tego momentu Spółka prowadzi szeroką działalność komercyjną na podstawie Kodeksu handlowego.

Z dniem 1 stycznia 1995 r. z mocy prawa powstały wspólnoty mieszkaniowe. W związku z tym MPGM sp. z o.o. rozszerzył zakres prowadzonej działalności o zarządzanie nieruchomościami wspólnot, co jest obecnie głównym profilem działania spółki. Od 1 stycznia 2000 r., tj. od daty powołania Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, który przejął m.in. wpływy z czynszów komunalnych, MPGM sp. z. o.o. rozwinął zwłaszcza konkurencyjność oferty na zarządzanie nieruchomościami, co stanowi obecnie główne źródło przychodów spółki.

Od 2004 roku MPGM jest Spółką Akcyjną, której właścicielem w 100% jest Miasto Poznań. W okresie swej działalności Spółka MPGM S.A. powołała do życia sześć Biur Obsługi Mieszkańców (BOM), co pozwoliło na sprawne administrowanie nieruchomościami i umożliwiło łatwy kontakt z mieszkańcami. BOM-y oraz Pogotowie Techniczne są w stanie szybko i sprawnie reagować na zgłaszane przez mieszkańców problemy i awarie. W roku 2013 nastąpiła reorganizacja spółki, w ramach której zmniejszono liczbę BOM-ów z 6 do 4 i obecnie ich działalność koncentruje się na obsłudze wszystkich zarządzanych wspólnot.

Potrzeby mieszkaniowe wynikające z obowiązkowych zadań Miasta w zakresie mieszkań komunalnych

Działania Miasta Poznania w zakresie mieszkaniowego zasobu gminy reguluje uchwała Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 oraz uchwała Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

Cele programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 to:

- zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych poznaniaków;
- poprawa jakości i warunków zamieszkania w mieszkaniowym zasobie Miasta Poznania;
- poprawa stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

Cele te realizowane są poprzez:

- gminne budownictwo mieszkaniowe;
- modernizację, renowacje i remonty budynków;
- likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- termomodernizację budynków;
- racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.

Na moment przygotowywania niniejszego opracowania Miasto Poznań dysponuje zasobem komunalnym składającym się z 12 320 lokali, z czego w budynkach wspólnot znajduje się 6915 lokali, a w budynkach komunalnych 5360 lokali. Potrzeby mieszkaniowe wynikające z konieczności realizacji obowiązkowych zadań Miasta kształtują się następująco:

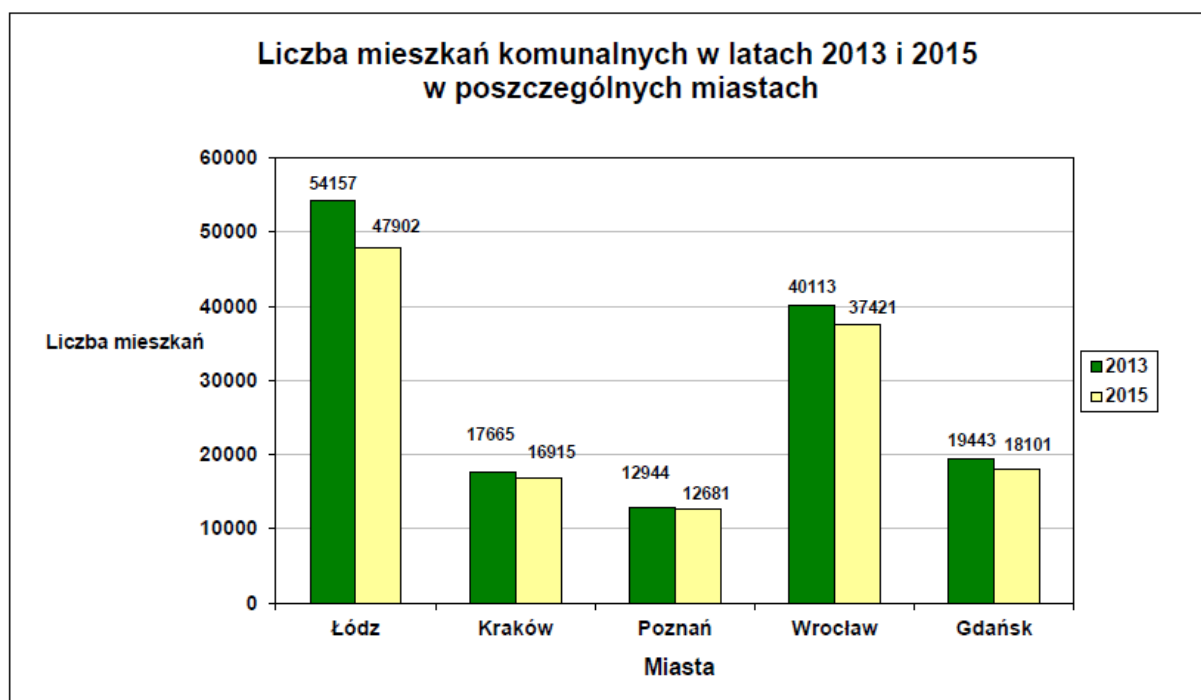
- 925 rodzin oczekuje na mieszkanie socjalne w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu prywatnego, z zasądzonym przez sąd prawem do lokalu socjalnego,
- 1415 rodzin oczekuje na mieszkanie socjalne w ramach realizacji wyroku eksmisyjnego z zasobu miejskiego, z przyznaniem przez sąd prawem do lokalu socjalnego,
- 178 osób oczekuje na lokal socjalny i mieszkalny na podstawie decyzji Prezydenta będącej konsekwencją przyjęcia listy na rok 2017, o której mowa w uchwale Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania,
- co roku wpływa do Miasta ok. 1000 wniosków w trybie ww. uchwały,

- około 4000 osób mieszka na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych, oznacza to brak około 1000 lokali,
- około 550 rodzin mieszka w barakach,
- Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych szacuje, że w ośrodkach dla bezdomnych brakuje ok. 250 miejsc.

Konieczność zapewnienia lokali komunalnych dotyczy około 8 000 osób. Natomiast liczba osób, które zwróciły się i oczekują na udzielenie pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta, wynosi obecnie około 2 500. Liczba ta jest dynamiczna i zależna od prowadzonej przez Miasto polityki mieszkaniowej, która jest odpowiedzią na potrzeby mieszkańców. Dodatkowo łączna liczba pustostanów w dyspozycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. wynosiła 607, w tym 350 w trakcie zagospodarowania i 211 czasowo wyłączonych z zagospodarowania. Łączna liczba zwolnionych lokali i pomieszczeń, niepodlegających ponownemu zagospodarowaniu przez ZKZL sp z o.o., wynosiła 266. Dane te wskazują, że standardowe gospodarowanie zasobem mieszkaniowym nie daje szans na znaczące zmniejszenie luki lokalowej, w związku z czym konieczne jest uruchomienie nowych inwestycji.

Zasób komunalny

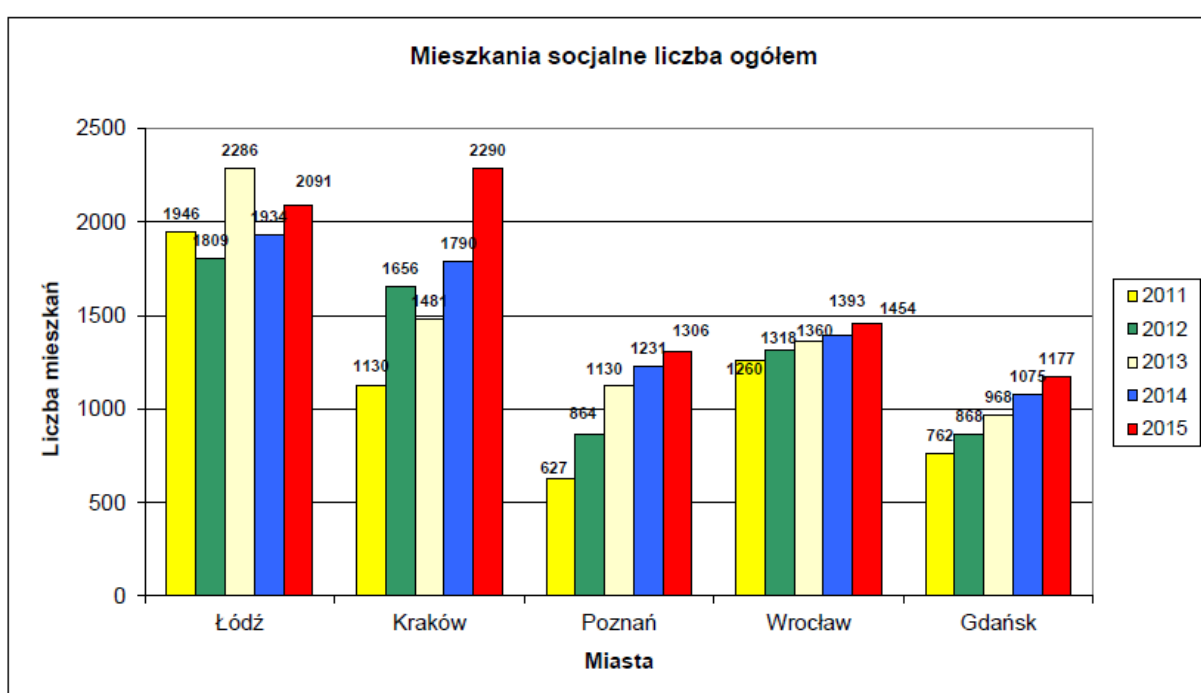
Porównując liczebność lokali w zasobach komunalnych miast podobnych do Poznania (wykres poniżej), można zauważyć, że nasze miasto ma najmniejszy, wśród tzw. miast drugiego rzędu (największe miasta poza stolicą), zasób komunalny w Polsce, mimo iż w latach 2013-2015 skala jego ubytku była stosunkowo najmniejsza. Sytuacja ta jest spowodowana specyfiką i historią zasobu mieszkaniowego Poznania oraz udziałem własności prywatnej i pokazuje skalę wyzwań stojących przed miastem w najbliższych latach. Jednocześnie, wg danych GUS, w latach 2011-2015 (pomiar realizowany co dwa lata) nie dokonano w poznańskim zasobie komunalnym żadnych remontów kapitalnych, mimo często wskazywanego złego stanu technicznego zarówno lokali, jak i budynków mieszkalnych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Mieszkania socjalne

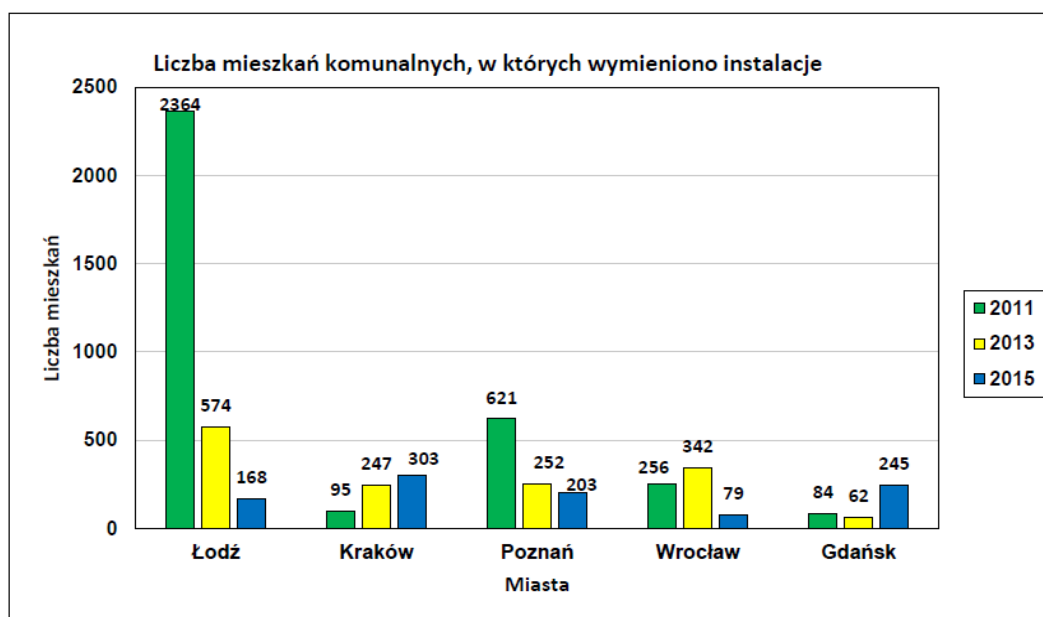
W porównaniu z innymi dużymi miastami, w 2011 roku Poznań dysponował najmniejszą liczbą mieszkań socjalnych. Do 2015 roku udało się jednak podwoić ich liczbę, co powoliło na zajęcie lepszej pozycji niż Gdańsk, choć w porównaniu z dysponującym największą liczbą mieszkań socjalnych Krakowem jest ich nadal o prawie 1000 mniej. Za pozytywną przesłankę należy uznać najwyższą w badanej grupie dynamikę przyrostu liczby mieszkań socjalnych, co stanowi dobrą prognozę na przyszłość (wykres poniżej).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

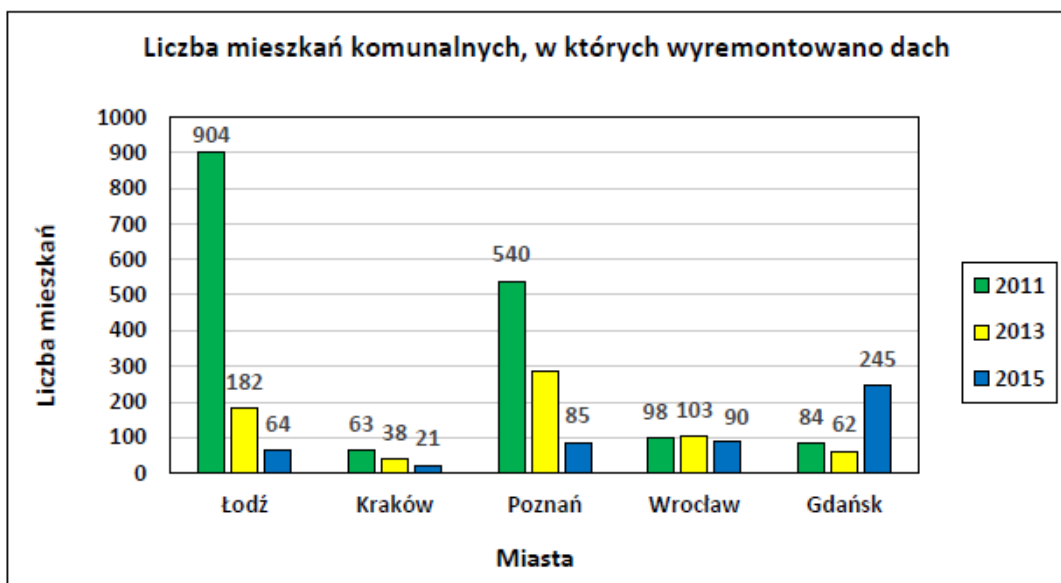
Działania remontowe

Sporym wyzwaniem dla miast jest utrzymanie zasobu komunalnego w dobrym stanie technicznym. Wśród grupy badanych miast liderem działań remontowych w zasobie komunalnym była w 2011 roku Łódź, gdzie wyremontowano 2364 mieszkania. Również w Poznaniu nastąpiła w 2011 roku intensyfikacja działań remontowych (621 mieszkań), choć na znacznie mniejszą skalę. W roku 2015 skala działań remontowych w Poznaniu obniżyła się, a remontem (w zakresie wymiany instalacji) objęto zaledwie 1,6% zasobu komunalnego, tj. 203 mieszkania (wykres poniżej).

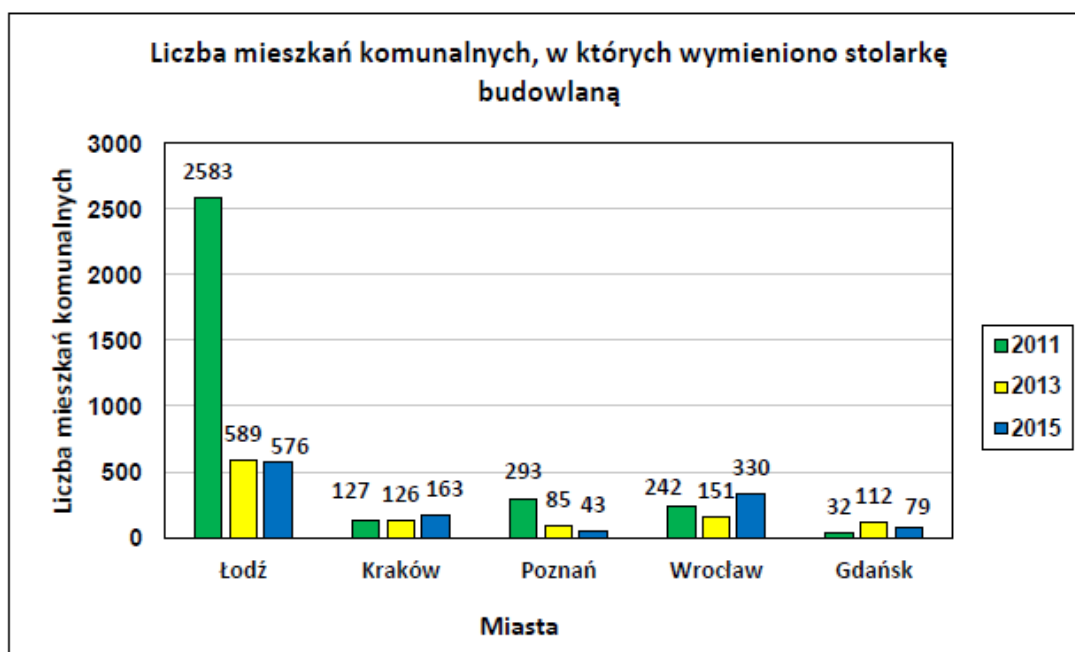


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Na jeszcze mniejszą skalę prowadzone były remonty dachów oraz stolarki budowlanej. W 2015 roku zrealizowano je zaledwie dla 85 lokali, co stanowiło 0,67% zasobu komunalnego Poznania (w zakresie remontów dachów) oraz dla 43 lokali w przypadku stolarki okiennej (0,33% zasobu) – wykresy poniżej. Można więc stwierdzić, że w najbliższych latach niezbędne są działania intensyfikujące poprawę stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład zasobu komunalnego.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Opinie mieszkańców

Opinie mieszkańców mieszkań komunalnych o jakości zasobu przez nich zamieszkiwanego zdiagnozowano podczas badań fokusowych (wywiadów grupowych) przeprowadzonych w ramach Diagnozy. Stwierdzono wówczas następujące dobre cechy zasobów komunalnych:

- lokalizacja w centrum miasta, w pobliżu węzłów komunikacyjnych,
- dostęp do usług publicznych,
- dostęp do zieleni – w zależności od osiedla (np. Winogrady),
- aktywność i zaangażowanie się w życie wspólnoty wielu lokatorów.

Obszary wymagające zmiany lub poprawy, w opinii mieszkańców, to przede wszystkim:

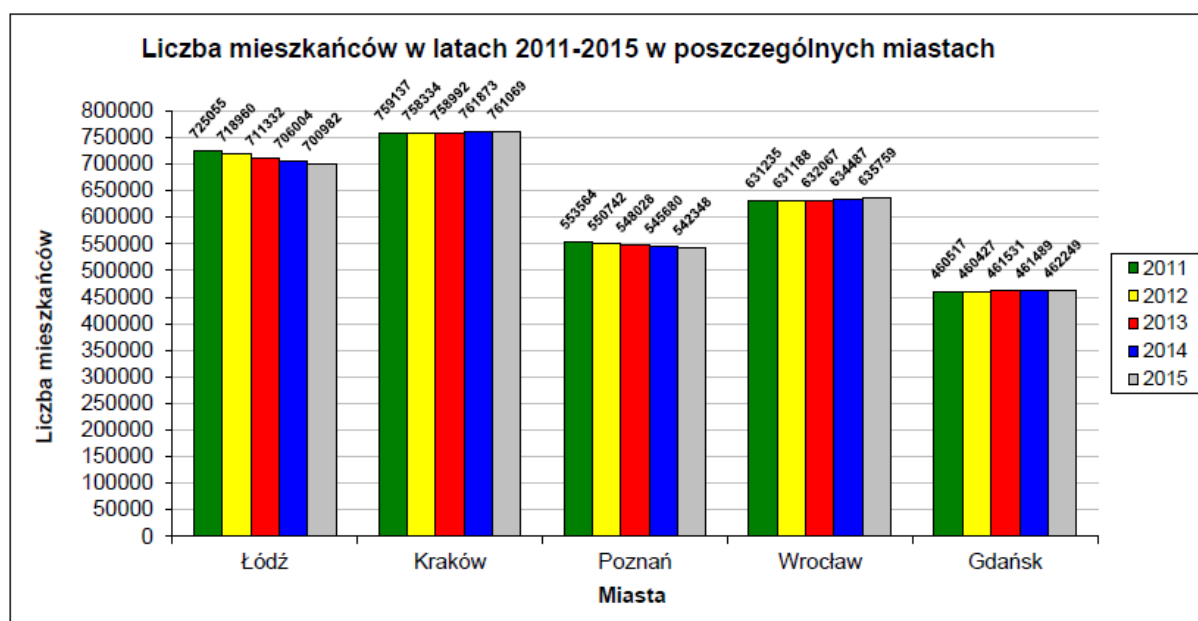
- możliwość wykupu – problem długości trwania procedur (nawet 10 lat) spowodowanych nieuregulowanym stanem prawnym budynków, brak zainteresowania ze strony Miasta,
- bardzo zły stan techniczny budynków i mieszkań, problem remontów – nie prowadzi się żadnych działań, nie wiadomo, na co przeznaczane są środki finansowe z czynszów, polityka remontowa jest niejasna,
- istniejące pustostany,
- wysokie czynsze i opłaty eksploatacyjne,
- problem unikania płacenia czynszu i zaśmiecania podwórz, w tym śmieciami wielkogabarytowymi – mieszkańcy płacący terminowo zauważają nierówność w traktowaniu (brak kontroli, brak różnicowania działań, oczekiwanie kontroli niepłacących),
- mieszkania są zbyt duże, a ich zamiana jest trudna (wiele ofert jest nieaktualnych),
- mało prężna administracja budynków, niereagowanie na prośby lokatorów, zmienna obsada dozorców, problemy ze sprzątnięciem,
- dewastacja zasobów komunalnych – niszczone są klatki schodowe i mieszkania, jest brudno,
- uporządkowanie polityki wobec lokali komunalnych i socjalnych w aspekcie selekcji mieszkańców (chwilowe trudności w płaceniu czynszu, a niepłacenie czynszu przez dłuższy okres, niejasne wyroki eksmisyjne),
- problemy z wyposażeniem: brak instalacji gazowej, junkersy, brak centralnego ogrzewania.

Uczestników badania poproszono również o zarysowanie cech idealnego zasobu komunalnego. Zaliczono do nich m.in.:

- możliwość wykupu lokali,
- uregulowany stan prawny,
- obowiązywanie polityki remontowej,
- dobry stan techniczny budynku,
- funkcjonowanie funduszu na poprawę jakości zamieszkania (np. zieleni),
- lokal idealny: balkon, pasywny dom komunalny z fotowoltaiką, standardowa wysokość sufitów, budownictwo z cegły, do 4 pięter,
- dopasowany do potrzeb metraż (potrzeba mieszkań dwupokojowych),
- lokalizacja z dobrą komunikacją i handlem, plac zabaw, siłownia, stoliki szachowe, ławeczki, jeden dozorca, drobny handel (warzywniak, spożywczy, piekarnia, mały rzeźnik), osiedle z przestrzenią między budynkami, park,
- dostępne miejsca parkingowe.

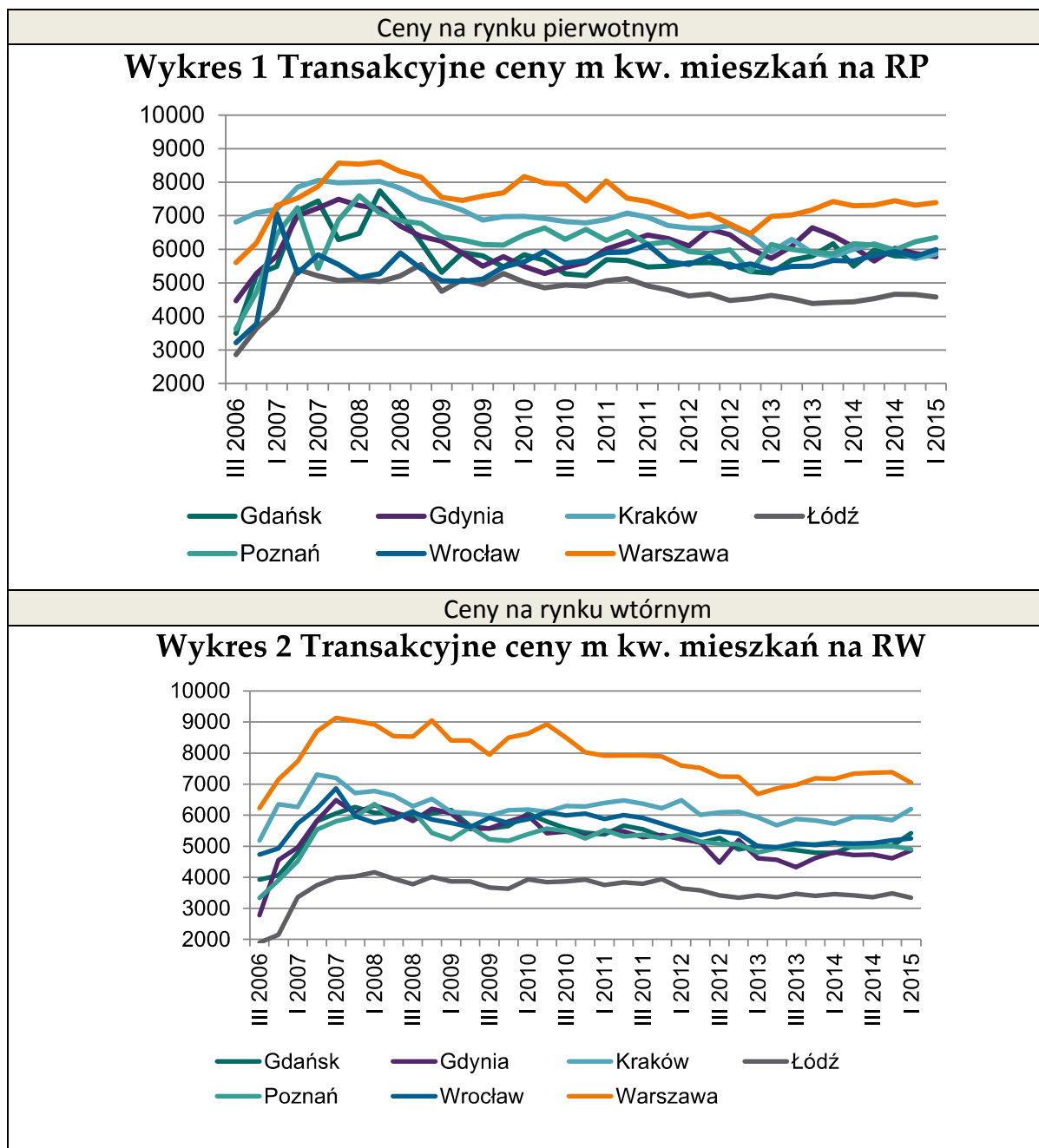
Potrzeby mieszkaniowe poznaniaków w obliczu wysokiego ujemnego salda migracji na podstawie opracowanej Diagnozy

W latach 2011-2015 jedynie dwa polskie miasta drugiego rzędu (największe miasta poza stolicą) znacząco traciły mieszkańców. Były to Poznań, który stracił w tym czasie 11 216 mieszkańców, oraz Łódź, która zanotowała ubytek 24 073 osób (wykres poniżej). Wszystkie pozostałe miasta, z badanej grupy miast, zanotowały niewielki wzrost liczby mieszkańców (najwyższym cieszył się Wrocław, gdzie przybyły 4524 osoby).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Przyczyną wystąpienia takiej sytuacji mogły być utrzymujące się wysokie ceny mieszkań w Poznaniu, szczególnie na rynku pierwotnym. W pierwszym kwartale 2015 roku były one wyższe jedynie w Warszawie. Może to mieć również związek z wysokim poziomem wynagrodzeń brutto w tym mieście. Nieco lepiej wyglądała sytuacja cenowa na rynku wtórnym, gdzie Poznań zajmował 3-5 pozycję wśród badanych miast. W przypadku, gdy z badań preferencji mieszkaniowych poznaniaków wynika chęć zamieszkania w nowym mieszkaniu (najlepiej w domu jednorodzinnym, zgodnie z deklaracją większości badanych), a ceny nieruchomości w obszarze metropolitalnym są znacznie niższe niż w Poznaniu, może to stanowić czynnik wspierający procesy migracyjne.



Źródło: Narodowy Bank Polski, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2015*

Bezpośrednio z problemem poziomu cen mieszkań wiąże się możliwość ich zakupu, czyli tzw. dostępność mieszkaniowa. Dostępność mieszkaniową można obliczyć, stosując dwa wskaźniki:

- pierwszy – stanowi relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (s) do przeciętnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na lokalnym rynku (p). Relacja ta obrazuje, ile metrów kwadratowych mieszkania można nabyć za przeciętne wynagrodzenie. Biorąc pod uwagę ten wskaźnik i obliczając wynagrodzenie netto, można powiedzieć, że w Poznaniu przeciętna płaca pozwala na zakup około 0,5 m² mieszkania, co jest wartością stosunkowo niską, świadczącą o niskiej dostępności mieszkaniowej.

- drugi – stanowi relację mediany ceny mieszkania (P) do mediany rocznych dochodów przed opodatkowaniem gospodarstw domowych (I). Relacja ta pozwala na obliczenie dostępności mieszkaniowej w punktach:
 - gdy $P/I \leq 3,0$ – mówi się o dostępności mieszkaniowej,
 - gdy $3,1 \leq P/I \leq 4,0$ – mówi się o umiarkowanej niedostępności mieszkaniowej,
 - gdy $4,1 \leq P/I \leq 5,0$ – mówi się o niedostępności mieszkaniowej,
 - gdy $P/I > 5,1$ – mówi się o wysokiej niedostępności mieszkaniowej.

Ponieważ wymagane do obliczeń dane są w warunkach polskich niedostępne, w związku z tym często szacunków dokonuje się z przyjęciem po stronie dochodowej przeciętnego wynagrodzenia dla dwóch pracujących w gospodarstwie domowym osób. Założenie to przyjęto do obliczenia dostępności mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014, co zaprezentowano w tabeli poniżej.

Dostępność mieszkań w Poznaniu w latach 2010-2014

rok	wynagrodzenie (s)		przeciętna cena 1 m ² (p)	wskaźnik s/p	cena mieszkania 50 m ² (P)	roczny dochód gosp. dom. (I)	wskaźnik P/I
	brutto	netto					
2010	3814,08	2708,00	6 591	0,41	329 565	64 992	5,07
2011	3987,13	2830,86	6 219	0,46	310 946	67 941	4,58
2012	4119,68	2924,97	5 339	0,55	266 946	70 199	3,80
2013	4256,82	3022,34	5 868	0,52	293 393	72 536	4,04
2014	4422,26	3139,80	6 230	0,50	311 492	75 355	4,13

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS (w ramach Diagnozy – Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i gminach podpoznańskich – S. Palicki, Ł. Strączkowski, SCUPEP)

W ostatnich latach obserwuje się wzrost wynagrodzeń w Poznaniu. Szacuje się, że od 2012 roku przeciętne wynagrodzenie brutto przekroczyło wartość 4 tys. zł. W tym samym czasie ceny mieszkań (przeciętnie za 1 m²) oscylowały wokół 6 tys. zł. W powyższej tabeli obliczono całkowitą cenę mieszkania przy cenach transakcyjnych udostępnionych przez NBP oraz przy powierzchni lokalu = 50 m². Dochód zaś przedstawiono jako sumę dwóch miesięcznych płac netto (dane GUS), przy założeniu, iż w ciągu roku dwie osoby w gospodarstwie domowym posiadają dochody. Wskaźnik pokazuje, że w Poznaniu mamy do czynienia z niedostępnością mieszkaniową (powyżej 3 punktów). Warto zauważyć, że obliczenia dotyczą dochodów całkowitych, bez uwzględnienia wydatków na codzienne utrzymanie gospodarstwa domowego. Jak wynika z obliczeń ujętych w tabeli powyżej, podstawowe wskaźniki dostępności mieszkaniowej przyjmują niezadowalające wartości. Analizując sytuację na poznańskim rynku nieruchomości, również w aspekcie osiągniętych dochodów, można zauważyć znaczne ograniczenie popytowe i dużą zależność od kredytów bankowych.

Wskaźniki dostępności mieszkaniowej dla Poznania i miejscowości podpoznańskich

rynek	wynagrodzenie (s)		przeciętna cena 1 m ² (p)	wskaźnik s/p	cena mieszkania 50 m ² (P)	roczny dochód gosp. dom. (I)	wskaźnik P/I
	brutto	netto					
Poznań	4422	3140	6 230	0,5	311 492	75 355	4,13
miejscowości podpoznańskie	4422	3140	4 182	0,8	209 100	75 355	2,77

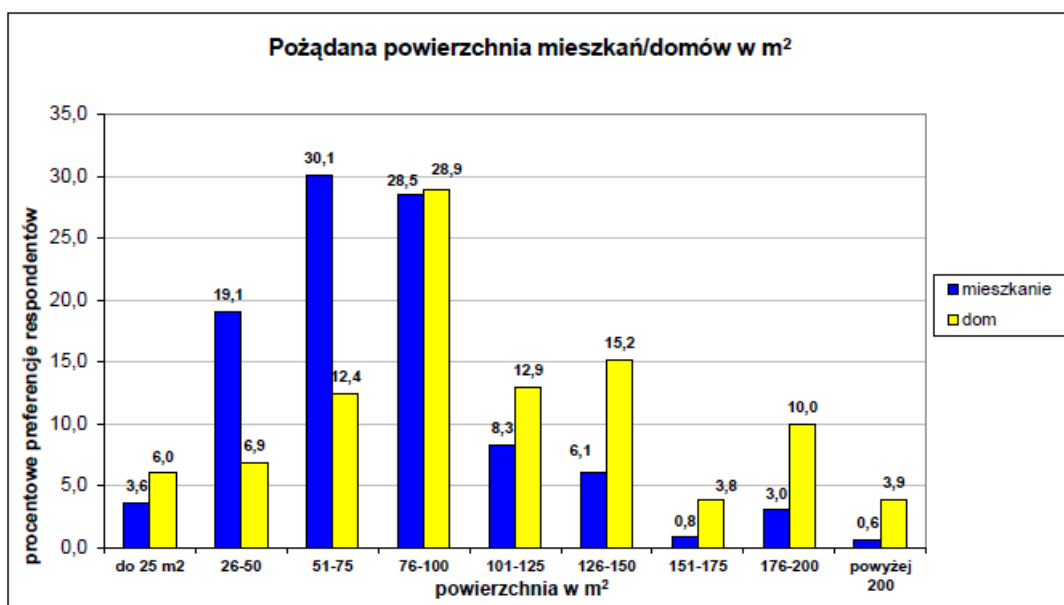
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, GUS oraz KLiN UEP (w ramach Diagnozy – Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i gminach podpoznańskich – S. Palicki, Ł. Strączkowski, SCUPEP)

Analizy przeprowadzone w ramach Diagnozy wskazują, iż ceny mieszkań w miejscowościach podpoznańskich są niższe aniżeli w Poznaniu. To bezpośrednio wpływa na tzw. dostępność mieszkaniową i liczone w tym zakresie wskaźniki. Jak widać w tabeli powyżej, przy tym samym poziomie wynagrodzeń, ale różnych cenach mieszkań w Poznaniu i pod Poznaniem, wskaźniki dostępności przyjmują inne wartości.

Pierwszy ze wskaźników – s/p pokazuje, że w Poznaniu za przeciętne wynagrodzenie netto można nabyć 0,5 m² powierzchni mieszkania, w miejscowościach podpoznańskich zaś 0,8 m². Drugi ze wskaźników P/I określa, że o ile w przypadku cen poznańskich obserwuje się zjawisko niedostępności mieszkaniowej, to w odniesieniu do miejscowości podpoznańskich można mówić o pozytywnej wartości wskaźnika (poniżej 3 punktów) i dostępności mieszkaniowej.

Innymi słowy, w sytuacji braku możliwości sfinansowania zakupu lokalu na terenie miasta Poznania (bariera dochodowa), rozwiązaniem dla wielu klientów jest zakup lokalu w miejscowości pod Poznaniem, względnie zakup w miejscowości podpoznańskiej większego lokalu niż byłoby to możliwe w Poznaniu (w przypadku osób zainteresowanych posiadaniem mieszkania o większej powierzchni).

W ramach Diagnozy, która obejmowała badania ankietowe mieszkańców przeprowadzone na próbie 2537 osób, badano preferencje związane z nowym domem lub mieszkaniem, możliwie najlepiej dostosowanym do obecnych potrzeb. Z badań wynika, że 60% ankietowanych chciałoby zamieszkać w domu jednorodzinnym, 16% w niskim bloku, 8% w szeregowcu, a 5% w apartamentowcu. Pozostałe preferencje, wg kolejności, to: willa miejska, kamienica i blok wysoki. Należy przy tym zaznaczyć, że pytanie dotyczyło mieszkań dobrze dostosowanych do aktualnych potrzeb respondentów, aczkolwiek niebędących lokalami spełniającymi ich największe marzenia i ambicje życiowe. Jeśli chodzi o pozostałe cechy, w które powinno być wyposażone mieszkanie, najczęściej wskazywano, że mieszkanie/dom powinno być nowe, własnościowe (85%), w dzielnicach peryferyjnych (Naramowice, Krzesiny itp.).



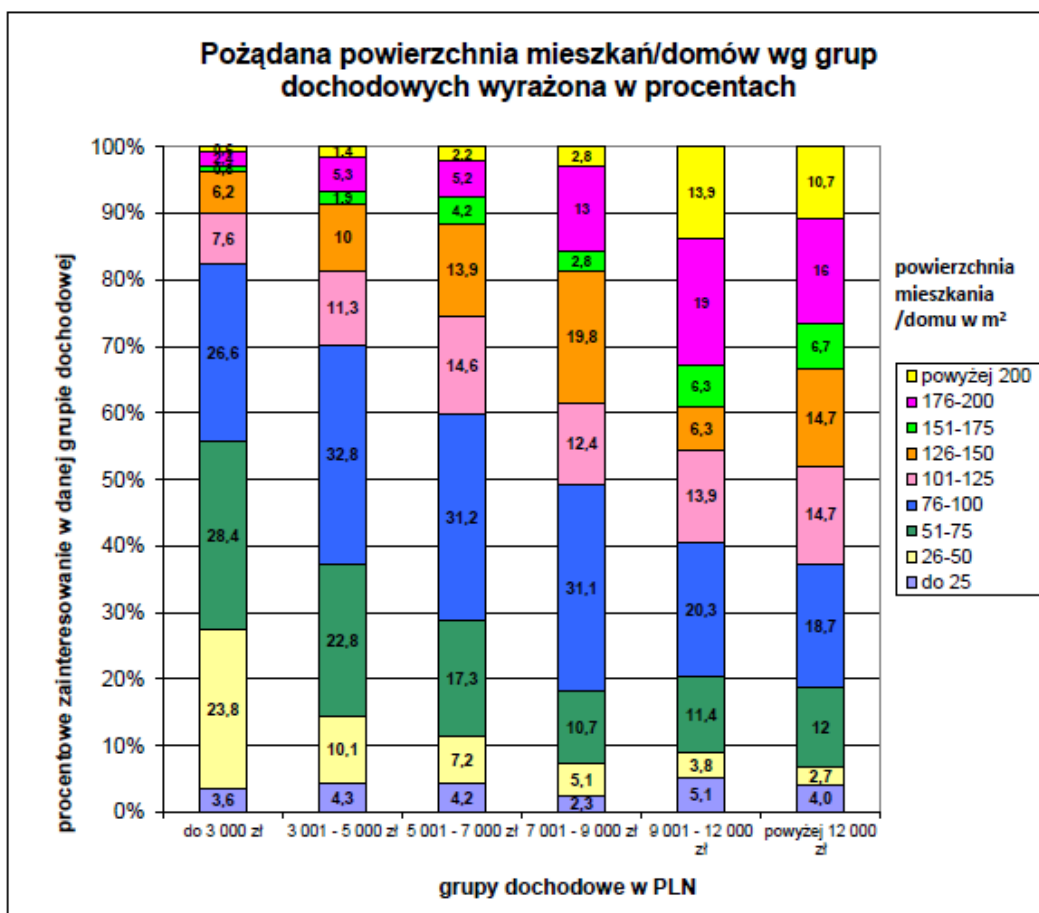
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPE 2015)

Ponad ¼ badanych poszukiwałaby mieszkania o powierzchni 76-100 m², zarówno w przypadku mieszkania, jak i domu. W sumie ponad 64% wszystkich udzielonych odpowiedzi wskazywało na chęć posiadania mieszkania dużego (powyżej 76 m² i więcej) – wykres powyżej. Pożyczany układ mieszkania to 3-4 pokoje, osobna kuchnia, garaż lub parking podziemny, balkon i piwnica.

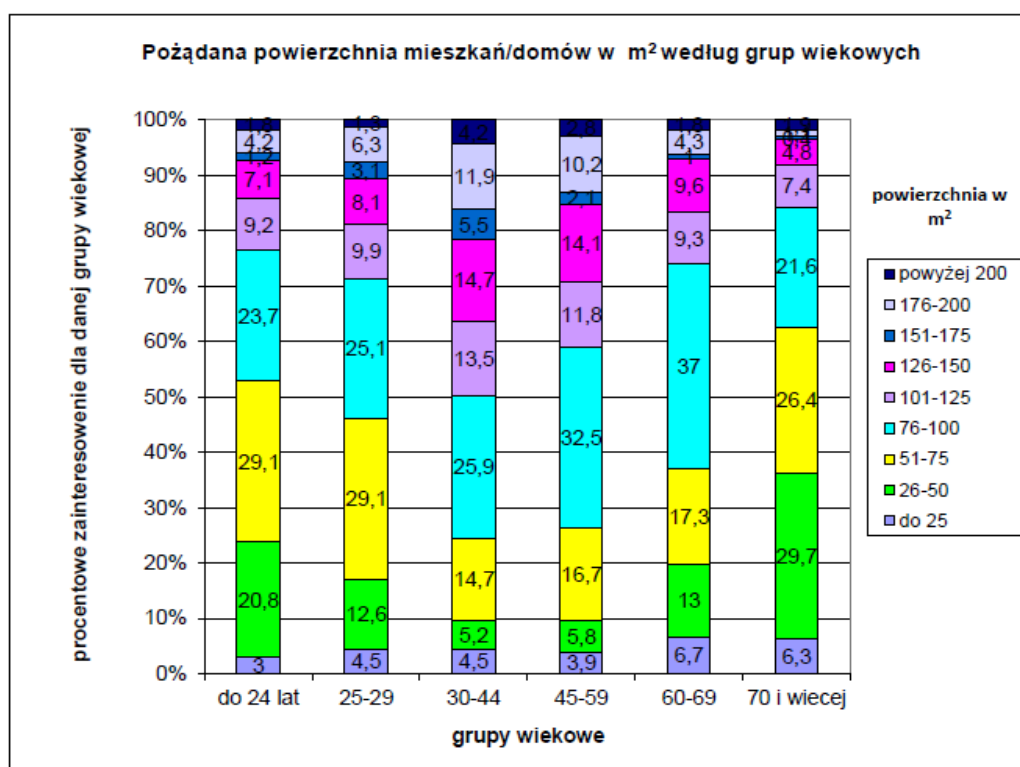
Analizując ww. wyniki i biorąc pod uwagę, że średnia powierzchnia mieszkania w Poznaniu wynosi obecnie 61 m² (domu 145 m²) można stwierdzić, iż mieszkańcy mają oczekiwania w zakresie powiększenia powierzchni zajmowanych mieszkań. Znaczący wzrost oczekiwań mieszkańców w zakresie zwiększenia powierzchni mieszkaniowej niekoniecznie idzie w parze z możliwościami finansowymi badanych.

Należy podkreślić, iż najpopularniejszą ofertą mieszkań na rynku są mieszkania 50-metrowe.

Podział pożądanego powierzchni mieszkania na grupy wiekowe i dochodowe przedstawiono na wykresach poniżej.

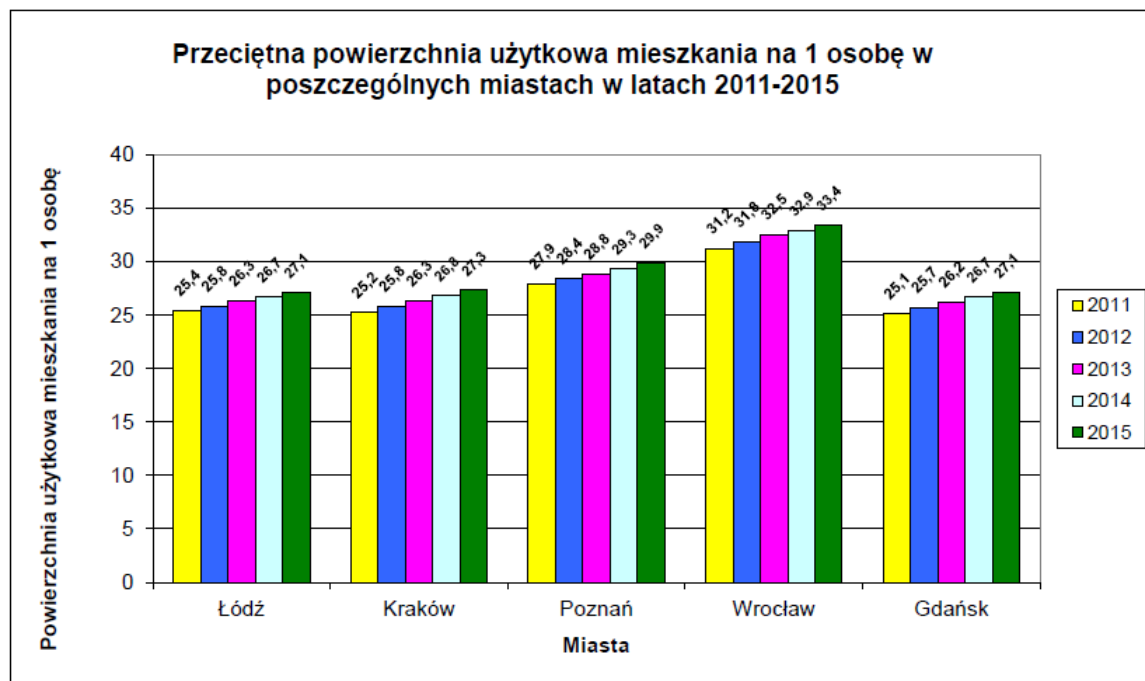


Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPEP)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPEP 2015)

Zestawiając powyższe preferencje ankietowanych z danymi statystycznymi, można zauważyć, że dostępna poznańskim mieszkańcom przestrzeń mieszkaniowa zwiększała się w ostatnich latach, a Poznań, z wynikiem średnio 29,9 m²/na osobę, był w 2015 roku drugim po Wrocławiu miastem w Polsce (w badanej grupie) pod względem powierzchni mieszkaniowej przypadającej na jednego mieszkańca. Badania ankietowe wskazują jednak, że większość poznańców oczekuje dalszej znaczącej poprawy jakości miejsca zamieszkania, obecnie często poszukując zaspokojenia tych potrzeb poza miastem.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Skłonność do ponoszenia kosztów zakupu lub wynajmu

Proszę powiedzieć, jaki koszt był(a)by Pan(i) skłonny/a ponieść w przypadku zakupu mieszkania/domu (całkowity koszt razem z ew. kredytem)

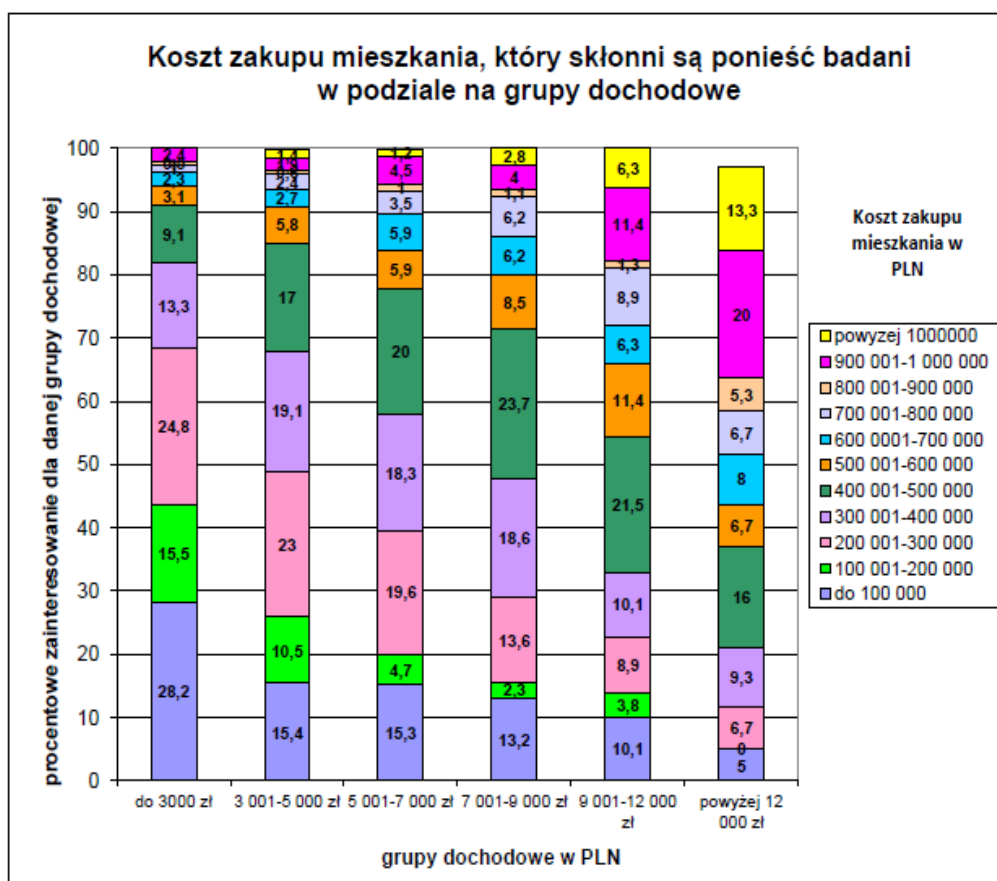
Przewidywany koszt zakupu	%
do 100000 zł	21,1
100001 - 200000	8,4
200001 - 300000	19,6
300001 - 400000	16,1
400001 - 500000	15,4
500001 - 600000	6,0
600001 - 700000	3,4
700001 - 800000	3,6
800001 - 900000	0,8
900001 - 1000000	3,8
powyżej 1 mln	1,7
Ogółem	100,0%

Proszę powiedzieć, jaki koszt był(a)by Pan(i) skłonny/a ponieść w przypadku wynajmu mieszkania/domu w nowej lokalizacji (miesięcznie)

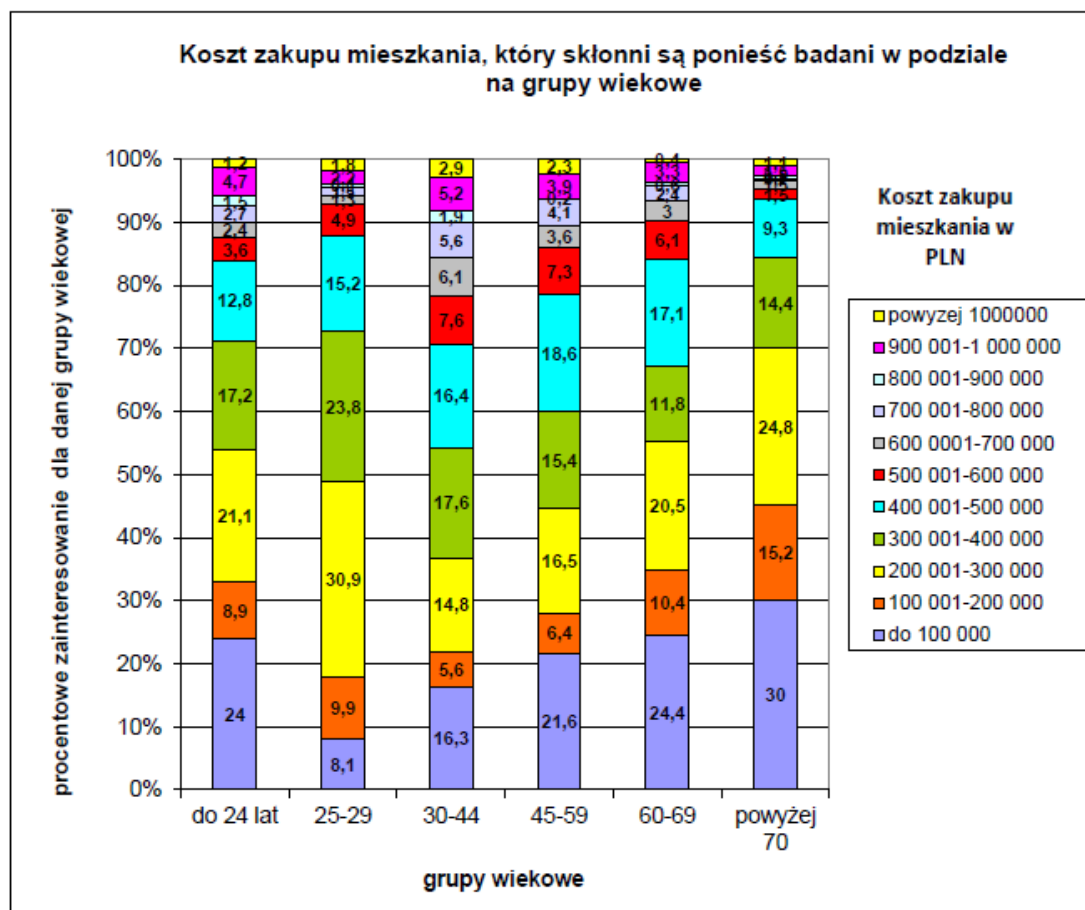
Przewidywany koszt wynajmu	%
do 500 zł	8,5
501 - 1000	28,8
1001 - 1500	31,7
1501 - 2000	20,1
2001 - 2500	4,8
powyżej 2500 zł	6,1
Ogółem	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznańców, SCUPE 2015)

Analiza przewidywanych kosztów zakupu pożądanego mieszkania w opinii badanych wskazuje, że przewidywane koszty zakupu mieszkania (domu) są niedoszacowane. W ramach badania rynku nieruchomości mieszkaniowych wykazano, że na rynku pierwotnym w Poznaniu zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m² mieszkania przekracza wartość 6000 zł. W przypadku rynku wtórnego przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona jest obecnie do poziomu około 5600 -5700 zł, transakcyjna zaś na poziomie 5000 zł. Oznacza to, że za mieszkanie o powierzchni 76 m² należałoby zapłacić co najmniej 380 000 zł w przypadku mieszkania z rynku wtórnego, a 456 000 zł za mieszkanie nowe (bardziej pożądane przez ankietowanych). Tymczasem prawie połowa badanych zakłada poniesienie kosztu poniżej 300 000 zł (tabela poniżej), choć mediana (wartość środkowa) dla całej próby wynosi 350 000 zł. Zakładane koszty zakupu mieszkania w podziale na grupy dochodowe i wiekowe przedstawiono na wykresach poniżej.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznanianków, SCUPEP 2015)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPEP 2015)

W przypadku wynajmu mieszkań zakładane przez badanych koszty wynajmu są bliższe rzeczywistości, ale nie pozwalają osiągnąć pożądanego przez nich standardu. To niedoszacowanie cen mieszkań może wynikać z faktu, iż większość badanych nie odczuwa obecnie potrzeby zmiany mieszkania (tabela poniżej), i prawdopodobnie nie śledzi na bieżąco ofert oraz nie analizuje swoich realnych możliwości finansowych. Potrzebę zmiany wyraża jedynie nieco ponad 11% badanych, a zmiany są przez nich planowane raczej w dłuższej perspektywie czasowej – minimum 3 lata (raczej więcej niż 5).

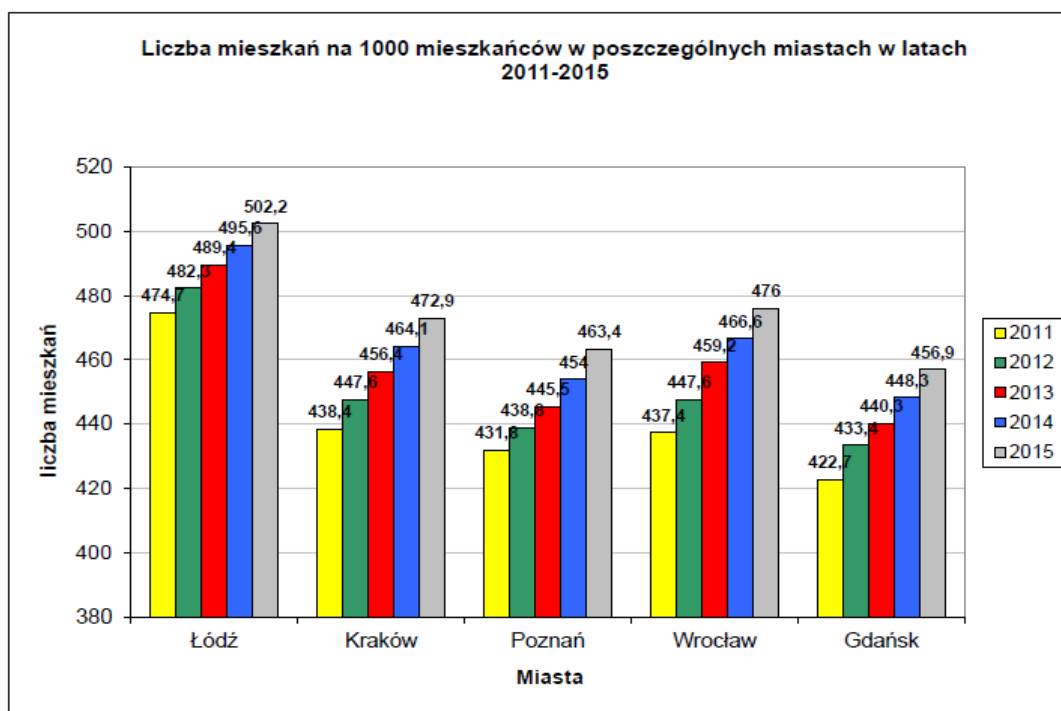
Deklarowana potrzeba zmiany mieszkania

Występowanie potrzeby zmiany mieszkania	%
wcale	62,3
raczej nie potrzebuję zmiany mieszkania	13,9
średnio potrzebuję zmiany mieszkania	12,0
raczej potrzebuję zmiany mieszkania	5,5
bardzo potrzebuję zmiany mieszkania	6,3
Ogółem	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPEP 2015)

Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych deklarujących potrzebę zmiany mieszkania (najczęściej w perspektywie 3-5 lat), w Poznaniu jest popyt na około 20 000 mieszkań (częściowo z rynku wtórnego). Z tej grupy około 4220 gospodarstw domowych deklaruje możliwy koszt zakupu mieszkania na poziomie znacznie poniżej cen rynkowych. Są to osoby, które należy wesprzeć w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej.

Ogólna fizyczna dostępność mieszkań, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, jest niższa jedynie w Gdańsku. We wszystkich pozostałych badanych miastach jest ona większa, z dominującą pozycją Łodzi w tym zestawieniu. W powiązaniu z przedstawionym wcześniej problemem niskiej dostępności finansowej mieszkań, ich ogólną dostępność można uznać za niezadowalającą.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Preferowane lokalizacje mieszkań oraz najistotniejsze cechy wpływające na wybór poszczególnych lokalizacji

Kolejnym analizowanym w przeprowadzonej Diagnostyce aspektem były preferowane lokalizacje mieszkań oraz najistotniejsze cechy poszczególnych lokalizacji przy uwzględnieniu grup wiekowych i dochodowych. Poniżej przedstawiono główne cechy, które decydowałyby o wyborze najbardziej preferowanych lokalizacji mieszkaniowych. Badane czynniki podzielono na te związane z samym mieszkaniem i jego cechami, z budynkiem i jego bezpośrednim otoczeniem oraz z szerzej rozumianą dzielnicą. Listę badanych czynników wyłoniono na podstawie standardowych cech wykorzystywanych przy badaniu preferencji zakupowych występujących na rynku nieruchomości mieszkaniowych, a następnie zweryfikowano w trakcie badań fokusowych (wywiadów grupowych) z grupami docelowymi polityki mieszkaniowej. Za pomocą analizy wielokryterialnej określono, w jakim stopniu

poszczególne czynniki wpływały na wybór konkretnego wariantu preferencji mieszkaniowych. Uprozczone wyniki przedstawiono w tabelach poniżej. Pełne listy czynników i wykresy dostępne są w załącznikach do niniejszego dokumentu.

W przypadku gdy w danej grupie wiekowej i dochodowej preferencje rozkładają się po równo, występują dwie lokalizacje (osiedla mieszkaniowe i peryferie), natomiast gdy wskazana została jako dominująca tylko jedna preferencja, występuje tylko jedna lokalizacja (np. osiedla mieszkaniowe).

Według grup wiekowych:

Wiek	Preferowane lokalizacje	
do 24 lat	osiedla mieszkaniowe	peryferie
	• łatwość dotarcia do miejsca nauki/pracy, • łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, • sentyment do okolicy, • prestiż okolicy, • lokalizacja mieszkania.	• opinie o miejscu, • prestiż miejsca, • wygląd budynku, • technologia wykonania budynku, • ogólny stan techniczny budynku, • stan techniczny mieszkania, • lokalizacja mieszkania.
25-29 lat	osiedla mieszkaniowe	peryferie
	• łatwość dotarcia do miejsca nauki/pracy, • opinie o miejscu, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • lokalizacja mieszkania.	• informacja o planowanych inwestycjach, • opinie o miejscu, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • lokalizacja mieszkania, • układ pomieszczeń, • wygląd budynku, • technologia wykonania budynku, • jasność pomieszczeń, • widok z okna.
30-44 lata	osiedla mieszkaniowe	peryferie
	• łatwość dotarcia do miejsca pracy, • informacja o planowanych inwestycjach, • łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • opinie o miejscu.	• łatwość dotarcia do miejsca pracy, • informacja o planowanych inwestycjach, • łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • opinie o miejscu, • lokalizacja, • wygląd budynku, • technologia wykonania budynku, • stan techniczny mieszkania, • stan techniczny budynku.
45-59 lat	osiedla mieszkaniowe	peryferie
	• łatwość dotarcia do miejsca pracy, • opinie o miejscu, • łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, • prestiż miejsca, • sentyment do okolicy, • informacja o planowanych inwestycjach.	• opinie o miejscu, • sentyment do okolicy, • informacja o planowanych inwestycjach, • łatwość dotarcia do miejsca pracy, • wygląd budynku, • stan techniczny budynku.
60-69 lat	osiedla mieszkaniowe	peryferie
	• informacja o planowanych inwestycjach, • opinie o miejscu, • sentyment do okolicy.	• lokalizacja, • wygląd budynku, • technologia wykonania budynku, • stan techniczny budynku, • stan techniczny mieszkania, • jasność pomieszczeń.

powyżej 70 lat	osiedla mieszkaniowe
	• opinia o miejscu, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • łatwość dotarcia do dworców, • bezpieczeństwo, • bliskość punktów opieki medycznej, • lokalizacja, • wygląd budynku, • technologia wykonania budynku, • stan techniczny budynku, • stan techniczny mieszkania, • wielkość mieszkania, • układ pomieszczeń, • ogrzewanie.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (Badanie preferencji i potrzeb mieszkaniowych poznaniaków, SCUPEP 2015)

Przedstawione powyżej czynniki wpływają na postrzeganie danej lokalizacji jako atrakcyjnej, dlatego powinny być brane pod uwagę przy planowanych inwestycjach mieszkaniowych adresowanych do konkretnych grup docelowych.

Według grup dochodowych

W kolejnym etapie analizowano preferencje mieszkaniowe respondentów w sześciu grupach dochodowych. Najważniejsze czynniki mające wpływ na wybór poszczególnych lokalizacji mieszkaniowych przedstawiono w tabeli poniżej.

Grupa dochodowa*	Preferowane lokalizacje
do 3000 zł	peryferie • informacja o planowanych inwestycjach, • opinie o miejscu, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • lokalizacja mieszkania, • stan techniczny budynku, • stan techniczny mieszkania, • ogrzewanie, • jasność pomieszczeń.
3001-5000 zł	osiedla mieszkaniowe • opinie o miejscu, • sentyment do okolicy, • prestiż miejsca, • łatwość dotarcia do miejsca pracy, • łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, • lokalizacja mieszkania.

5001-7000 zł	peryferie	
7001-9000 zł	osiedla mieszkaniowe	peryferie
9001-12000 zł	osiedla mieszkaniowe	peryferie
powyżej 12000zł	osiedla mieszkaniowe	

* Kwoty netto na gospodarstwo domowe

Przedstawione powyżej czynniki mają wpływ na postrzeganie danej lokalizacji jako atrakcyjnej, powinny być zatem brane pod uwagę przy planowanych inwestycjach mieszkaniowych skierowanych do konkretnych grup docelowych.

Proponowane kierunki polityki mieszkaniowej

Proponowane kierunki polityki mieszkaniowej zostały sformułowane na podstawie opracowanej Diagnozy, będącej wynikiem kilkietapowego procesu badawczego. Badanie ankietowe zrealizowano w Poznaniu oraz trzech gminach podpoznańskich (Komorniki, Kórnik, Dopiewo) na próbie 2837 osób (z czego 2537 osób badano w Poznaniu) w okresie od sierpnia do października 2015 roku.

Przy opracowaniu kierunków polityki mieszkaniowej kierowano się też postanowieniami zawartymi w strategicznych dla funkcjonowania Miasta dokumentach, takich jak:

- Strategia Rozwoju Miasta Poznania 2020+, przyjęta uchwałą Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 roku;
- Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, przyjęty uchwałą Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. - Program dla Śródmieścia;
- Uchwała Nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania oraz Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Poznania – projekt w wersji udostępnionej do konsultacji społecznych.

W ustaleniu proponowanych kierunków polityki mieszkaniowej wzięto pod uwagę doświadczenie wyniesione z wdrażania dotychczas realizowanej polityki mieszkaniowej, starając się jednocześnie mieć na uwadze realizację bieżących celów. Uwzględniono również obecną sytuację społeczno-gospodarczą i ekonomiczną Poznania.

W procesie ustalania kierunków polityki mieszkaniowej uwzględniono uwagi mieszkańców, którzy licznie wzięli udział w spotkaniach i warsztatach w ramach przeprowadzonych konsultacji niniejszego dokumentu.

Ustalenie proponowanych kierunków polityki mieszkaniowej nastąpiło przy założeniu, iż jej definicja przyjęta w dokumencie zakłada zarówno realizację obligatoryjnych zadań Miasta w zakresie budownictwa komunalnego i socjalnego, jak również budowanie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej, szczególnie dla grup docelowych, takich jak: osoby młode, rodziny czy osoby o wyższych dochodach. Przyjęto także założenie, że w celu zatrzymania mieszkańców w Poznaniu należy dążyć do zaspokojenia odczuwanych przez nich potrzeb mieszkaniowych,

ale i kreować procesy urbanizacyjne uwzględniające potrzeby mieszkańców. Polityka mieszkaniowa, poprzez zaproponowane kierunki, winna spełniać miastotwórczą rolę.

Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych deklarujących potrzebę zmiany mieszkania (najczęściej w perspektywie 3-5 lat), należy przyjąć, iż w Poznaniu potrzeba około 20 000 mieszkań (częściowo z rynku wtórnego, na którym rocznie odbywa się kilka tysięcy transakcji). Z tej grupy około 4220 gospodarstw domowych deklaruje możliwy koszt zakupu mieszkania na poziomie znacznie niższym od cen rynkowych. Są to osoby, które należy wesprzeć w ramach polityki mieszkaniowej.

Należy podkreślić, iż wszelkie proponowane rozwiązania powinny być wprowadzane pilotażowo, testowane i doskonalone przed wprowadzeniem ich na szerszą skalę.

Biorąc pod uwagę powyższe, proponuje się poniższe kierunki realizacji polityki mieszkaniowej:

1. Rewitalizacja Śródmieścia w celu rozwoju funkcji mieszkaniowych, szczególnie dla osób, dla których mieszkanie w Śródmieściu jest największą wartością. Mając na względzie ideę modelu policentryczności miasta, należy zapobiegać procesowi nadmiernej gentryfikacji, poprzez realizację funkcji mieszkaniowej (również częściowo mieszkań komunalnych) na terenie Śródmieścia. Aktualne preferencje mieszkańców nie skupiają się na zamieszkiwaniu w Śródmieściu, dlatego równoległe z przeprowadzaniem odpowiednich procesów inwestycyjnych należałoby skupić się na rozwoju funkcji mieszkaniowych na tych terenach. Rewitalizacja tego obszaru, w miarę możliwości finansowych Miasta, również w zakresie stworzenia dogodnych warunków mieszkaniowych, bez wątpienia pozytywnie wpłynie na rozwój tkanki miejskiej.

- Kluczowe kierunki interwencji mającej na celu zwiększenie atrakcyjności Śródmieścia powinny dotyczyć poprawy jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, w tym estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji.
- Należy uaktywnić rady osiedli tak, aby prowadziły działania w celu poprawy cech związanych z bezpośrednim otoczeniem budynków mieszkaniowych, które wypadają słabiej w ocenie mieszkańców. Jakość budynków, mieszkań i otoczenia różni się na poziomie poszczególnych rad osiedli i wymaga precyzyjnej interwencji publicznej.
- Nie rezygnując z poprawy oferty mieszkaniowej centralnych części miasta, powinno się rozwijać i uatrakcyjnić inne lokalizacje, takie jak osiedla mieszkaniowe i peryferie, aby mogły one konkurować z ofertą gmin podpoznańskich.

2. Podejmowanie działań w celu modernizacji istniejącego zasobu i uzupełniania elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie Śródmieścia jako miejsca zamieszkania, takich jak: estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań.

- Śródmieście powinno spełniać funkcję najwyższej jakości przestrzeni w mieście oraz rozwijać elementy miastotwórcze, z których korzystają wszyscy mieszkańcy i które kreują ich tożsamość.
- Pomyślnie przeprowadzone procesy rewitalizacyjne Śródmieścia będą dźwignią dla mieszkalnictwa i spowodują powrót mieszkańców na ten właśnie obszar.
- Wyzwaniem jest zasiedlenie istniejących pustostanów, które pozostają z różnych powodów niezamieszkałe (niedostateczny stan techniczny, przestarzałe ogrzewanie, powierzchnie lokali nieprzystające do potrzeb).
- Śródmieście powinno koncentrować usługi publiczne oraz wysokiej jakości miejsca pracy, jak również zapewniać ofertę czasu wolnego, szczególnie o charakterze kulturalnym.
- Działania w Śródmieściu powinny być ukierunkowane na poprawę jakości życia, dywersyfikację i wzbogacenie struktury społecznej oraz ochronę tożsamości miejskiej i dziedzictwa kulturowego. Funkcje mieszkaniowe powinny być traktowane równolegle w stosunku do innych funkcji.

3. Podejmowanie działań w celu niwelowania skutków istnienia luki finansowej pomiędzy kosztami nieruchomości o parametrach spełniających preferencje poznaniaków a możliwościami finansowymi.

Koszt pozyskania mieszkania (wynajmu lub nabycia) w Poznaniu nie będzie niższy niż w gminach ościennych. Jest to stały trend spowodowany tym, iż w cenie zawiera się nie tylko wartość nieruchomości, ale również jej otoczenie, dostęp do infrastruktury i dóbr kultury.

Poznań traci mieszkańców, którzy w dużej mierze przeprowadzają się na teren aglomeracji poznańskiej, mimo iż wyniki badań pokazują, że pierwszym wyborem dla większości badanych jest zamieszkanie w Poznaniu, a nie poza jego granicami. Może to być spowodowane brakiem możliwości finansowych, pozwalających na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na pożądanym poziomie na terenie miasta, czyli istnieniem luki finansowej pomiędzy kosztem nieruchomości o parametrach spełniających ich preferencje a możliwościami finansowymi. Rozwiązaniu tego problemu mogą służyć:

- Obniżenie kosztów budowy nieruchomości mieszkaniowych poprzez rozwój kooperatyw mieszkaniowych. Ze względu na niezwykle silną chęć posiadania własności i zamieszkania w domu jednorodzinnym oraz samodzielnej jego budowy włączenie mieszkańców w proces budowlany może być atrakcyjną opcją. Działania wspierające Miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu na preferencyjnych warunkach oraz wyznaczeniu koordynatora

inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów.

- Zmiana kierunku polityki Miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami. Powinny one nie tylko przynosić dochód Miastu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową na preferencyjnych warunkach.
- Realizacja programów mieszkaniowych wspólnie z dużymi pracodawcami i szkołami wyższymi.
- Stworzenie systemu grantów remontowych i wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków, które zamieszkują, również w budownictwie komunalnym i socjalnym.

4. Dążenie do możliwie silnej dywersyfikacji społecznej w poszczególnych dzielnicach i unikanie koncentracji przestrzennej mieszkań komunalnych i socjalnych, w celu uniknięcia nasilenia problemów społecznych i stygmatyzacji.

- Dążenie do wprowadzenia części zabudowy komunalnej do budynków deweloperskich (na podstawie programu współpracy).
- Skierowanie zainteresowania osób o wyższych dochodach na centralny obszar miasta, poprzez rewitalizację niektórych kamienic komunalnych we współpracy z deweloperami, zapewniając w zamian mieszkania komunalne w dobrych lokalizacjach poza centrum miasta.
- „Mieszanie” mieszkań komunalnych i socjalnych z innymi typami zabudowy.
- Realizacja budownictwa mieszkaniowego ukierunkowanego na konkretne grupy wiekowe (np. młode rodziny, absolwenci i osoby starsze), również w wariantach mieszanych.

5. Dążenie do zapewnienia stabilności zasobu komunalnego tak, aby można było sprawować nad nim lepszą kontrolę w długim okresie (w zakresie wielkości zasobu i sposobu jego wykorzystania).

- Przeznaczenie zasobu komunalnego oraz mieszkań PTBS sp. z o.o. dla osób faktycznie tego potrzebujących. Obecnie wiele tych lokali jest zamieszkiwanych przez osoby o wyższych dochodach lub nawet wynajmujące posiadane mieszkanie i przenoszące się do większych lokali poza Poznaniem. Należy więc ściślej kontrolować poziom dochodów i tożsamość osób faktycznie zamieszkujących. Obecny stan prowadzi do sytuacji, gdzie przy dużej grupie oczekujących na lokal komunalny, część obecnych użytkowników mieszkań nie stanowi grupy potrzebującej wsparcia ze środków publicznych.
- Wsparcie inicjatyw remontowych budynków, lokali komunalnych, jak i np. klatek schodowych, poprzez odpowiednie zmniejszanie stawek czynszu (obecnie są w takiej sytuacji powiększane) oraz małe granty remontowe. Ze względu na zły

stan techniczny wielu budynków i lokali komunalnych nie należy karać mieszkańców za podjęcie inicjatyw poprawiających jakość tego zasobu.

- Pozostawienie części zasobu komunalnego jako stałej podstawy realizacji zobowiązań Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poznaniaków o niższych dochodach. Wykup lokali komunalnych systematycznie zmniejsza wciąż niewystarczający zasób lokalowy Miasta i wymusza kolejne inwestycje.

6. Przyjęcie strategii budowy mieszkań do długoterminowego zamieszkania – docelowych oraz tymczasowych (np. program „Mieszkanie dla Absolwenta”) dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najmłodszych grup docelowych. W zakresie wynajmu potrzebne są raczej działania miękkie.

- Zapewnienie osobom wynajmującym poczucia bezpieczeństwa co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania w lokalu i dokonywania w nim zmian (np. malowania ścian itp.). Stabilność zamieszkania można osiągnąć poprzez posiadanie lokalu na własność lub udział w programie wynajmu lokalu z opcją dojścia do własności. Bardzo ważne jest zawieranie korzystnych umów najmu. Szczególnie w przypadku studentów wskazane byłoby wsparcie prawne w negocjacjach z właścicielami (w trakcie badań podkreślano kwestię bardzo niekorzystnych umów).
- Budowanie mieszkań przez inwestora zewnętrznego w programach współpracy z Miastem lub w ramach rewitalizacji Śródmieścia (np. na strychach kamienic) dla grupy docelowej do 24. roku życia. Osoby te mogą sobie pozwolić na mieszkanie w cenie około 108 000 zł (wskaźnik dostępności 3). Jako że pierwsze mieszkanie może być niewielkie (założono 30 m²), cena za m² powinna oscylować na poziomie 3600 zł.

7. Dążenie do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości, lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach. Pożądane są bowiem mieszkania i domy w dobrym standardzie (z balkonem, piwnicą i garażem) oraz o większej powierzchni. Niższe ceny mieszkań mogą być rekompensowane opłaceniem podwyższonego czynszu, w ramach programu najmu z opcją dojścia do własności.

8. Wypracowanie programu współpracy z deweloperami. W wyniku dialogu z Miastem deweloperzy mogą podjąć się realizacji zadań, takich jak: włączenie pojedynczych mieszkań komunalnych do realizowanej zabudowy mieszkaniowej czy rewitalizacja kamienic komunalnych, w zamian za wybudowanie mieszkań dla zainteresowanych mieszkańców. Należy uzgodnić priorytety takiej współpracy i wspólnie je realizować.

9. Postrzeganie zamieszkiwania w Poznaniu (w powiązaniu z zameldowaniem i odprowadzaniem podatków) jako korzystnego, dzięki ułatwieniom w korzystaniu z usług publicznych (np. w ramach polityki transportowej, parkingowej czy edukacyjnej). Dla

nowych lub przemeldowujących się mieszkańców Poznania istotna jest bowiem jakość obsługi przez Urząd Miasta.

10. Dążenie do kreowania w Poznaniu dużej liczby miejsc pracy o wysokiej wartości dodanej, w tym w branżach innowacyjnych i kreatywnych, gdyż decyzje mieszkaniowe są silnie powiązane z zatrudnieniem. Miejsca pracy w Poznaniu powinny umożliwić osiągnięcie dochodów pozwalających na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

Polityka mieszkaniowa w dokumentach strategicznych Miasta Poznania

Strategia Rozwoju Miasta Poznania 2020+

Problematyka mieszkalnictwa zajmuje ważne miejsce w Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+, przyjętej uchwałą Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r. (dalej nazywanej: Strategią).

Strategia wskazuje na 5 priorytetów w rozwoju miasta: Silna Metropolia; Nowoczesna Przedsiębiorczość; Zielone, Mobilne Miasto; Przyjazne Osiedla; Wspólnotowość i Dialog Społeczny.

Z rozwojem mieszkalnictwa związany jest szczególnie priorytet: Przyjazne Osiedla, kierunek interwencji: Zapewnienie dostępności mieszkań dla wszystkich grup społecznych. Priorytet ten zakłada podejmowanie działań strategicznych dla zapewnienia powszechnej dostępności mieszkań. Strategia zakłada, że oferta mieszkaniowa będzie dostosowana do potrzeb różnych grup społecznych oraz warunków lokalnych. Będzie ją charakteryzowało wykorzystanie ekologicznych i inteligentnych rozwiązań technologicznych. Strategia podkreśla także potrzebę kontynuacji programu renowacji już istniejących zasobów mieszkaniowych. Szczegółowe działania strategiczne w ramach ww. priorytetu obejmują:

- tworzenie warunków do współpracy podmiotów publicznych i prywatnych w przygotowaniu oferty mieszkań dla różnych grup mieszkańców;
- budowę stabilnego rynku wynajmu lokali mieszkaniowych (dostosowanego do różnych potrzeb mieszkańców);
- budowę mechanizmów kształtujących mieszkalnictwo odpowiedzialne społecznie (przyjazne, z odpowiednią infrastrukturą, zielenią, miejscami rekreacji);
- minimalizowanie zjawiska bezdomności.

Planowane instrumenty polityki mieszkaniowej, czyli działania Miasta zmierzające do realizacji obowiązkowych i dodatkowych zadań dotyczących poprawy sytuacji mieszkaniowej poznaniaków oraz jakości miejsca zamieszkania, nawiązują do ww. celów.

Uruchomienie programu „Miejskie Biuro Najmu” stanowi podstawę do tworzenia współpracy podmiotów publicznych i prywatnych. Założeniem programu jest bowiem pośrednictwo Miasta w wynajmowaniu lokali mieszkalnych od właścicieli prywatnych, deweloperów

i spółdzielni mieszkaniowych z przeznaczeniem na podnajem osobom, które mają trudności w zaspokajaniu swoich potrzeb mieszkaniowych.

Realizacja inwestycji przez ZKZL sp. z o.o. oraz PTBS sp. z o.o. tworzy możliwość budowy stabilnego rynku wynajmu lokali mieszkalnych dostosowanych do różnych potrzeb mieszkańców. Lokale budowane przez ZKZL sp. z o.o. wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy i przeznaczone są dla osób o niskich dochodach. Natomiast mieszkania budowane przez PTBS sp. o.o. stanowią interesującą ofertę dla osób o średnich dochodach. Program poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania oraz realizacja programu „Przyjazne podwórko” mają na celu budowę mechanizmów kształtujących mieszkalnictwo odpowiedzialne społecznie. Programy te bowiem zachęcają mieszkańców do partycypacji w realizacji projektów podnoszących standard budynków i ich otoczenia.

Natomiast wsparcie polityki społecznej spójności w celu wyrównywania szans i zmniejszania nierówności społecznych, szczególnie w grupie osób zagrożonych wykluczeniem, jest jednym z działań strategicznych w ramach priorytetu Wspólnotowość i Dialog Społeczny.

Polityka mieszkaniowa nawiązuje również do ww. priorytetu.

Miasto Poznań prowadzi bowiem politykę mieszkaniową przyjazną seniorom i rodzinom wielodzietnym. W mieście realizowane są inwestycje budowlane skierowane do seniorów i osób niepełnosprawnych.

Uchwała Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania stwarza preferencje dla rodzin wielodzietnych i seniorów w zawarciu umowy najmu lokalu socjalnego i mieszkalnego.

Program mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym wpisuje się w kierunek interwencji „Budowanie szerokiej integracji społecznej ze szczególnym uwzględnieniem osób zagrożonych wykluczeniem”. Program zakłada udzielenie wsparcia mieszkaniowego osobom pozbawionym lokalu lub żyjącym w skrajnie trudnych warunkach mieszkaniowych, poprzez utworzenie 50 mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym, prowadzonych przez podmioty posiadające doświadczenie w pracy na rzecz wybranej grupy beneficjentów (organizacje pozarządowe).

Ponadto w Strategii mocno zostało podkreślone znaczenie obszaru Śródmieścia dla rozwoju miasta. Strategia zakłada osiągnięcie równowagi w funkcjonowaniu tej części miasta, aby struktura funkcjonalno-przestrzenna Śródmieścia prezentowała wysokiej jakości system przestrzeni publicznych oraz dobrze zachowanych i atrakcyjnie eksponowanych obiektów dziedzictwa kulturowego i historycznego, aby była miejscem przyjaznym do mieszkania, inwestowania i spędzania wolnego czasu. Wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego oraz dostępność lokalnej przestrzeni i świadczonych usług sprawiają, że będzie ono przyjazne dla wszystkich grup mieszkańców i turystów.

Zintegrowany program odnowy i rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030

Od 2014 roku realizowany jest w Poznaniu Program dla Śródmieścia (Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, przyjęty uchwałą Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r.).

Celem realizacji działań w ramach Programu dla Śródmieścia jest osiągnięcie równowagi w funkcjonowaniu tej części miasta, tak by w roku 2030 struktura funkcjonalno-przestrzenna Śródmieścia Poznania prezentowała wysokiej jakości system przestrzeni publicznych, dobrze zachowanych i atrakcyjnie eksponowanych obiektów dziedzictwa kulturowego, a także, co najważniejsze, by była miejscem przyjaznym do mieszkania, inwestowania i spędzania wolnego czasu.

Realizacja Programu zapewni, że obszar Śródmieścia będzie tętniącą życiem, atrakcyjną przestrzenią, stwarzającą warunki do rozwoju kapitału społecznego oraz rozwoju aktywności gospodarczej i kulturalnej. W Programie zawarty jest szereg przedsięwzięć dotyczących poszczególnych sfer funkcjonowania miasta. Ich realizacja umożliwi zintegrowane podejście do wdrażania zadań służących odnowie i rozwojowi Śródmieścia Poznania.

Głównym celem Programu jest „Odnowa i rozwój Śródmieścia Poznania”. Drogą do jego osiągnięcia jest realizacja czterech celów operacyjnych, w tym jednego szczególnie związanego z polityką mieszkaniową, tj. „Śródmieście jako atrakcyjne i wysokiej jakości miejsce zamieszkania”.

Jego celem jest realizacja działań i inwestycji, które przyczynią się do polepszenia warunków zamieszkania obecnych mieszkańców Śródmieścia (w dużym stopniu osób starszych), jak również będą czynnikiem zachęcającym do zamieszkania nowych osób, szczególnie młodych rodzin z dziećmi. Ważnym aspektem, w ramach tego celu operacyjnego, jest tworzenie zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, która będzie dostępna dla różnych grup użytkowników. Działania strategiczne opierać się będą na zadbanie o warunki lokalowe (np. remonty kamienic), najbliższą przestrzeń zamieszkania (podwórka, skwery, miejsca rekreacji, jak np. siłownie, place zabaw) oraz odpowiednią infrastrukturę społeczną (żłobki, przedszkola i szkoły), co przyczyni się do stworzenia w Śródmieściu przyjaznych warunków zamieszkania.

Na koniec 2012 roku w Śródmieściu Poznania zamieszkiwało 124 320 mieszkańców, co stanowiło 22,6% ludności całego miasta. Spośród pięciu osiedli (Jeżyce, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Stare Miasto, Św. Łazarz oraz Wilda), które składają się na Śródmieście, najbardziej zaludnione było Osiedle Św. Łazarz, najmniej zaś zaludnione było osiedle Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria. Pomimo że obszar śródmiejski zajmuje 7,6% powierzchni miasta Poznania, na tym terenie mieszka ponad jedna piąta mieszkańców. Sprawia to, że gęstość zaludnienia jest znacznie większa niż w całym Poznaniu.

W ostatnich ośmiu latach liczba osób zameldowanych w Śródmieściu zmniejszyła się o ponad 18 tys., czyli o 13%.

W Śródmieściu najwięcej osób wyprowadza się z kamienic starej zabudowy, z okolic Starego Rynku, Łazarza, rynku Jeżyckiego oraz rynku Wildeckiego. Główne przyczyny wyboru nowego miejsca zamieszkania poza obszarem Śródmieścia to:

- złe warunki mieszkaniowe w starych kamienicach,
- niezadowalająca jakość środowiska naturalnego,
- niezadowalający poziom czystości i bezpieczeństwa,
- wysokie koszty eksploatacji,
- problem poziomu bezpieczeństwa po wyprowadzeniu się dotychczasowych lokatorów, w przypadku gdy budynek zmienia funkcję mieszkaniową na biurową (część lokali mieszkalnych należących do prywatnych właścicieli pełni rolę usługową).

Zmiany demograficzne obserwowane w Poznaniu i jego Śródmieściu są przede wszystkim następstwem procesów społeczno-gospodarczych, których przyczyny mają charakter egzogeniczny (wynikają z czynników zewnętrznych), a zjawiska te zachodzą również w innych, dużych polskich miastach. To jednak nie zmienia ani nie zmniejsza zagrożeń wynikających ze zmiany struktury społecznej, w tym wiekowej mieszkańców, szczególnie w tej części Poznania.

Powrót do Śródmieścia, a w pierwszej fazie interwencji Programu dla Śródmieścia przynajmniej wyhamowanie procesu rozgęszczenia mieszkań, a w konsekwencji zmniejszania się liczby mieszkańców, to warunek skorygowania niekorzystnych zmian obserwowanych w tej części Poznania. Przykłady miast Europy Zachodniej i Północnej, które już musiały zmierzyć się z takimi problemami, a udało im się je rozwiązać (Kopenhaga, Bonn, Frankfurt n. Menem), pokazują, że sektor publiczny ma tu możliwości oddziaływania i może je skutecznie wykorzystać. Perspektywy dla Śródmieścia ukształtuje odpowiedź na pytanie, czy i w jaki sposób możliwości te zostaną w Poznaniu wykorzystane.

Zachowania migracyjne mieszkańców miasta, pokazane w badaniach Urzędu Statystycznego w Poznaniu, wykonanych na zlecenie Urzędu Miasta Poznania, potwierdzają, że Poznań opuszczają młodzi, lepiej sytuowani i wykształceni, tworzący rozwojowe rodziny, dla których brakuje interesującej, alternatywnej wobec domku lub segmentu za miastem, miejskiej oferty mieszkaniowej. Jest to istotny mankament, który Miasto może starać się skorygować, tworząc, a następnie konsekwentnie realizując politykę mieszkaniową nakierowaną na pozostanie w mieście oraz przyciągnięcie ludzi z powrotem do niego.

Poprawa warunków mieszkaniowych to pierwszorzędny czynnik migracji poza Poznań, również mieszkańców Śródmieścia, trudno zatem nie uznać zwiększenia atrakcyjności zamieszkiwania w Śródmieściu za warunek konieczny, choć pewnie niewystarczający, dla zahamowania tych niekorzystnych trendów. Skłania ku temu również fakt, że w ciągu 5 lat (2006-2011) udział osób, które wyprowadziły się z Poznania, a skłonne są rozważyć powrót do miasta, wzrósł prawie dwukrotnie (Urząd Statystyczny w Poznaniu).

Szansą dla Śródmieścia jest także wykreowanie swoistej „mody na zamieszkanie w Śródmieściu”, szczególnie w starej zabudowie wielkomiejskiej. Grupą docelową mogłyby tutaj być młode osoby studiujące lub rozpoczynające pracę w Poznaniu. Niezbędne jest jednak, podobnie jak w przypadku powrotu mieszkańców do Poznania, polepszenie warunków życia w Śródmieściu i stworzenie atrakcyjnej ogólnodostępnej oferty spędzania czasu wolnego.

Uchwała Nr XXXVIII/648/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania oraz Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Poznania (projekt w wersji udostępnionej do konsultacji społecznych) opracowany na lata 2018-2030.

Zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2017.1023 ze zm.) w przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne związane z prowadzeniem procesu rewitalizacji, niezbędne jest wyznaczenie w drodze uchwały Rady Miasta obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Wyznaczenie ww. obszarów jest niezbędne dla opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji.

Realizując dyspozycje określone w ustawie, Rada Miasta Poznania 22 listopada 2016 r. podjęła uchwałę Nr XXXVIII/648/VII/2016 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Poznania.

W celu wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji przeprowadzono szczegółowe badania i analizy zjawisk kryzysowych w rozkładzie przestrzennym odniesionym do podziału Miasta na jednostki pomocnicze, tj. osiedla.

Kompleksowa diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych składała się z analizy jakościowej oraz ilościowej zjawisk kryzysowych występujących na obszarze całego miasta. Poddano je analizie według pięciu sfer: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej.

W wyniku przeprowadzenia ww. analiz wyznaczono następujące obszary rad osiedli jako obszar rewitalizacji: śródmiejskie osiedla – Jeżyce, Stare Miasto, Święty Łazarz, Wilda, Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria oraz fragmenty osiedli – Główna, Górczyn, Rataje oraz Starołęka-Minikowo-Marlewo.

Powierzchnia wyznaczonego obszaru rewitalizacji wynosi 2 462 ha, co stanowi 9,40% pow. obszaru całego miasta. Obszar rewitalizacji zamieszkały jest przez 114 514 mieszkańców, tj. 23,07% mieszkańców całego miasta.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miasta Poznania 24 stycznia 2017 r. podjęła uchwałę Nr XLI/707/VII/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania.

Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Urzędu Miasta Poznania opracowało projekt Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania na lata 2018-2030 (dokument został poddany konsultacjom społecznym i opiniowaniu).

Projekt dokumentu określa wizję stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji. Zgodnie z przyjętym założeniem obszar rewitalizacji, w tym głównie Śródmieście Poznania, po przeprowadzeniu rewitalizacji (wdrożeniu Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania) to obszar równomiernie rozwinięty, kształtowany przez silne społeczeństwo obywatelskie, stanowiący najlepsze miejsce do zamieszkania, pracy, nauki, prowadzenia działalności gospodarczej (w tym przede wszystkim handlu i usług, ale i kreatywnej przedsiębiorczości), rozwoju kultury oraz wypoczynku w kameralnych i atrakcyjnie urządzonych wnętrzach urbanistycznych, tj. placach i ulicach, parkach i skwerach, a w efekcie

– wizytówka wyjątkowego i niepowtarzalnego miasta o ośmiusetletniej historii i tradycji oraz powód dumy mieszkańców.

Sformułowana wizja stanu obszaru po rewitalizacji kładzie nacisk na takie elementy, jak m.in.: równomierny rozwój, silne społeczeństwo obywatelskie, najlepsze miejsce do zamieszkania. Obszar rewitalizacji doświadcza postępującej depopulacji, która ma dodatkowo selektywny pod względem wiekowym charakter, co powoduje „starzenie się” lokalnych społeczności. Z tego względu konieczne jest podjęcie działań, które doprowadzą do zatrzymania tego procesu. Po przeprowadzeniu rewitalizacji Śródmieście będzie charakteryzować się bogatą ofertą mieszkań o zróżnicowanych parametrach, z łatwym dostępem do szkół i innych obiektów użyteczności publicznej, czystym powietrzem oraz łatwym dostępem do komunikacji publicznej.

Projekt Gminnego Programu Rewitalizacji określa cele strategiczne i cele szczegółowe działań rewitalizacyjnych. Jednym z celów strategicznych jest zatrzymanie procesu depopulacji, czyli podjęcie szeroko rozumianych działań społecznych, gospodarczych i przestrzennych, zmierzających do zahamowania procesu wyludniania i przywrócenia roli Śródmieścia jako najlepszego miejsca do zamieszkania, nauki i wypoczynku.

Celem szczegółowym, służącym realizacji ww. celu strategicznego, jest poprawa warunków mieszkaniowych i środowiskowych, poprzez świadome kształtowanie rynku nieruchomości oraz rehabilitację budynków mieszkalnych i zmniejszenie ich negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Działanie, jakie należy podjąć w tym kierunku, to m.in. dostosowanie zasobu lokali komunalnych do realnych potrzeb mieszkańców, w tym rodzin wielodzietnych i seniorów.

Projekt Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania określa również niezbędne zmiany w uchwałach dotyczących wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.).

Ponadto dokument ustala również listę planowanych przedsięwzięć i projektów rewitalizacyjnych oraz rodzaj potencjalnych projektów rewitalizacyjnych.

W zakresie przedsięwzięcia: „Aktywizacja społeczno-gospodarcza obszaru rewitalizacji” realizowany będzie Program zasiedlenia pustostanów.

W zakresie przedsięwzięcia: „Poprawa warunków mieszkaniowych na obszarze rewitalizacji” realizowane będą: Program remontów kamienic komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Poznania oraz Program budowy mieszkań komunalnych.

Planowane instrumenty polityki mieszkaniowej Miasta Poznania

Instrumenty polityki mieszkaniowej to działania Miasta Poznania mające na celu realizację obowiązkowych i dodatkowych zadań podejmowanych dla poprawy sytuacji mieszkaniowej

poznaniaków oraz jakości miejsca zamieszkania.

Działania Miasta, podejmowane w ww. zakresie, wynikają z obecnie realizowanej polityki mieszkaniowej, możliwości finansowych Miasta oraz szczególnej troski o zgodność podjętych działań z celami ujętymi w *Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+* .

Ponadto głębokiej analizie poddano zgodność instrumentów z zaproponowanymi kierunkami polityki mieszkaniowej, sformułowanymi między innymi na podstawie opracowanej Diagnozy.

Mając na uwadze, iż badanie potrzeb i preferencji mieszkaniowych poznaniaków przeprowadzono w latach 2015-2016, niektóre z zaproponowanych kierunków polityki mieszkaniowej zostały już przez władze Miasta wdrożone do realizacji:

- podjęto działania w celu rozpoczęcia przez ZKZL sp. z o.o. i PTBS sp. z o.o. inwestycji budownictwa mieszkaniowego.
- opracowano program współpracy z deweloperami, zmieniono styl obsługi i zniesiono utrudnienia w realizacji inwestycji,
- usprawniono procedurę meldowania się nowych lub przemeldowujących się mieszkańców oraz procedurę wymiany dokumentów (prawo jazdy, dowód osobisty),
- podjęto działania zachęcające inwestorów do inwestowania i tworzenia nowych miejsc pracy generujących w efekcie wyższe dochody zatrudnionych osób, co daje w perspektywie możliwość samodzielnego zaspokajania przez mieszkańców swoich potrzeb mieszkaniowych.

Natomiast wśród kierunków polityki mieszkaniowej, które znalazły swoje odzwierciedlenie w zaproponowanych instrumentach polityki mieszkaniowej, należy w szczególności wymienić:

- zwiększenie atrakcyjności miasta, w tym Śródmieścia, poprzez poprawę jakości substancji mieszkaniowej oraz otoczenia budynków, z uwzględnieniem estetyki, dostępu do zieleni i miejsc rekreacji,
- wspieranie inicjatyw mieszkańców w zakresie poprawy jakości mieszkań i budynków,
- dążenie do budowy dużych mieszkań lub zabudowy szeregowej o dobrej jakości, lecz po obniżonych względem poziomów rynkowych cenach, które byłyby rekompensowane podwyższonym czynszem z opcją dojścia do własności,
- zapewnienie poczucia bezpieczeństwa osobom wynajmującym co do możliwości długotrwałego zamieszkiwania w lokalu i dokonywania w nim zmian, w szczególności poprzez realizację programu wynajmu z opcją dojścia do własności,
- przyjęcie strategii zaspokajania potrzeb mieszkaniowych młodszych grup mieszkańców poprzez budowę mieszkań do długoterminowego zamieszkiwania – docelowych oraz tymczasowych, np. pierwsze mieszkanie dla absolwenta.

Mając na uwadze powyższe, w zakresie zapewnienia lokali mieszkalnych i socjalnych oraz w związku z koniecznością prowadzenia polityki mieszkaniowej skierowanej do różnych grup społecznych, zaplanowano instrumenty obejmujące zarówno dotychczas realizowane działania, które będą kontynuowane, jak i nowe inicjatywy.

Instrumenty polityki mieszkaniowej zostały skonsultowane z Zespołem ekspertów ds. polityki mieszkaniowej.

Instrumenty skierowane do osób najuboższych i o niskich dochodach:

- 1) Pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom lokali w budynkach nowo wybudowanych przez ZKZL sp. z o.o.;
- 2) Zwiększenie liczby zagospodarowywanych pustostanów;
- 3) Poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania;
- 4) Uruchomienie programu Miejskie Biuro Najmu.

W ramach strategii zasiedlania zasobu komunalnego:

- 5) Pozyskiwanie mieszkań z zasobu komunalnego;
- 6) Mieszkania socjalne ze wsparciem treningowym oraz mieszkania treningowe.

Instrumenty skierowane do osób o średnich dochodach:

- 7) Mieszkania pozostające w zasobie PTBS sp. z o.o.;
- 8) Współpraca z BGK Nieruchomości SA – program „Mieszkanie Plus”;
- 9) Program „Przyjazne Podwórko”;
- 10) Wykup lokali komunalnych.

Instrumenty skierowane do osób o wyższych dochodach:

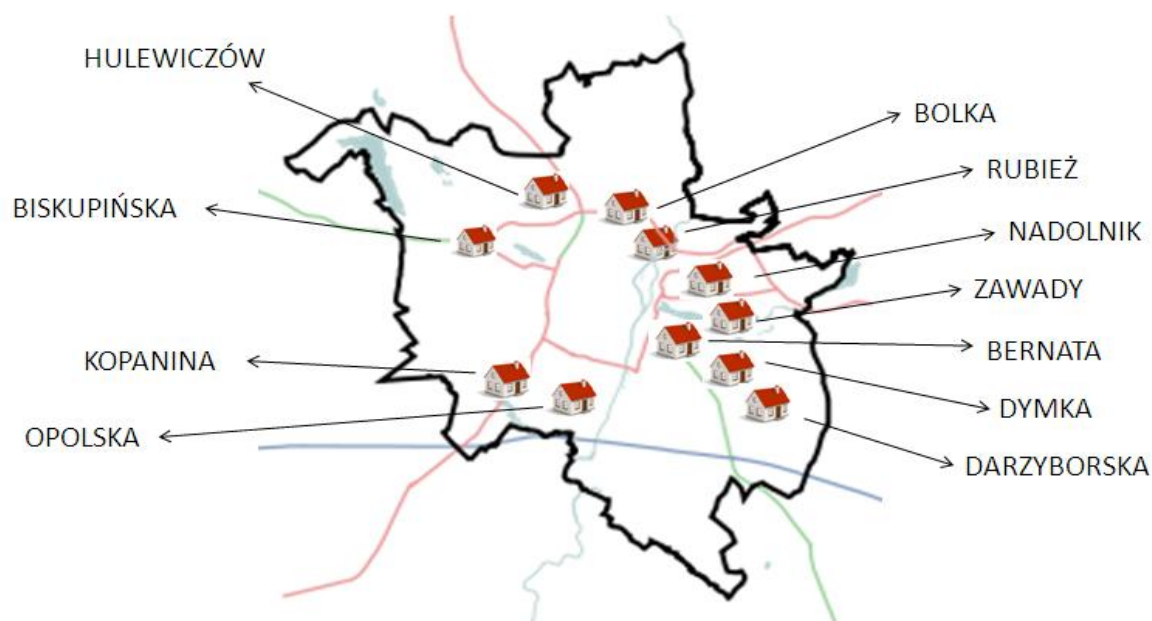
- 11) Sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne;
- 12) Prowadzenie aktywnej polityki przestrzennej.

Instrumenty skierowane do osób najuboższych i o niskich dochodach

1) Pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom lokali w budynkach nowo wybudowanych przez ZKZL sp. z o.o.

Działania inwestycyjne planowane przez ZKZL sp. z o.o. prowadzić będą do wybudowania nowych lokali o wyższym standardzie i z wyższym czynszem. Oferta tych mieszkań skierowana będzie do obecnych najemców mieszkań komunalnych, którzy nie mają zaległości czynszowych. Zwalniane w ten sposób lokale w „starym” zasobie będą wskazywane osobom o niskich dochodach, które oczekują na udzielenie pomocy mieszkaniowej ze strony Miasta. Będą to lokale socjalne, w których czynsz będzie niższy od czynszu w lokalach mieszkalnych.

Działania, w zakresie powstawania nowych inwestycji, są zaawansowane. Wyznaczono 12 lokalizacji i przeprowadzono prace przygotowawcze pod ich realizację. W rezultacie do roku 2020 powinno powstać 1340 mieszkań, co częściowo rozwiąże problem braku lokali mieszkalnych i socjalnych. Szczegółowe informacje nt. poszczególnych lokalizacji przedstawiono w tabeli poniżej. Dla całkowitej poprawy sytuacji mieszkaniowej tego typu działania powinny być kontynuowane w przyszłości.



Źródło: Materiały Urzędu Miasta Poznania

Lp.	Nazwa	Wielkość i typy lokali	Koszt i sposób finansowania	Zaawansowanie prac
1.	Rubież	2 budynki: • 62 mieszkania, • 2 lokale usługowe, • ogólna powierzchnia lokali – 3.303,5 m ² .	• Koszt budowy: 6 mln zł brutto (1816 zł / m ²). • Finansowanie: Kredyt + środki własne ZKZL sp. z o.o.	• Inwestycja zakończona; Obecnie oba budynki są w całości zasiedlone.
2.	Bolka	2 budynki: • 90 mieszkań, • 2 lokale usługowe, • ogólna powierzchnia lokali - 4.751,18 m ² .	• Koszt budowy: 10,65 mln zł brutto (2250 zł / m ²). - Finansowanie: (kredyt komercyjny + środki własne), - Fundusz dopłat BGK zwrot 35% kosztów kwalifikowanych.	• Inwestycja w trakcie realizacji. • Termin rozpoczęcia budowy – październik 2016 r. • Termin zakończenia budowy – październik 2017 r.
3.	Dymka	2 budynki: • 94 mieszkania, • 2 lokale usługowe, • ogólna powierzchnia lokali - 4.956, 86 m ² .	• Koszt budowy: 12,82 mln zł brutto. • Finansowanie: Fundusz dopłat BGK + kredyt komercyjny + środki własne	• Inwestycja w trakcie realizacji. • Termin rozpoczęcia budowy – grudzień 2016 r. • Termin zakończenia budowy – luty 2018 r.
4.	Zawady	2 budynki: • 46 mieszkań, • 2 lokale usługowe, • ogólna powierzchnia lokali - 2.260,03 m ² .	• Koszt budowy: 6,10 mln zł brutto. • Finansowanie: (środki własne), • Fundusz dopłat BGK zwrot 35% kosztów kwalifikowanych	• Inwestycja w trakcie realizacji. • Termin rozpoczęcia budowy – marzec 2017 r. • Termin zakończenia budowy – marzec 2018 r.

5.	Biskupińska	8 budynków III-kondygnacyjnych: • 120 mieszkań, • ogólna powierzchnia lokali – 5.636,56 m². • Lokale o powierzchni od 31,38 do 65,34 m²	• Szacunkowy koszt budowy 17,76 mln zł brutto. • Finansowanie: Kredyt preferencyjny BGK (tzw. finansowanie zwrotne). W przypadku braku pozyskania finansowania z BGK - inwestycja zostanie sfinansowana kredytem EBI oraz kredytem komercyjnym	• Realizacja inwestycji rozpocznie się we wrześniu 2017 r. • Wykonano dokumentację wielobranżową osiedla • Wybrano Generalnego Wykonawcę budowy osiedla
6.	Opolska	8-10 budynków: • ok. 280 mieszkań, • ogólna szacunkowa powierzchnia lokali – ok. 16 720 m².	• Szacunkowy koszt budowy: 47 mln zł. • Finansowanie: Kredyt z EBI	• Inwestycja przygotowywana do realizacji w II kw. 2018 r. (I etap) • Obecnie spółka ZKZL dokonała 58 zamian lokali mieszkalnych z baraków na inne lokalizacje w zasobie komunalnym, poprawiając standard życia najemców. • Ze względu na konieczność podziału nieruchomości inwestycja została podzielona na etapy.
7.	Darzyborska (budynki socjalne)	Budynki socjalne: • 50 mieszkań • ogólna powierzchnia lokali – 2 138 m²	• Szacunkowy koszt budowy: 9,80 mln zł. • Finansowanie: w trakcie analiz	• Inwestycja przygotowywana do realizacji w I kw. 2018 r.
8.	Nadolnik	• 71 mieszkań • 1 lokal usługowy, • Szacunkowa powierzchnia lokali 3 684,24 m²	• Szacunkowy koszt budowy: ok. 15 mln zł. • Finansowanie: 25%-30% środki własne (refinansowane z Funduszu Dopłat BGK- jeśli projekt zostanie zakwalifikowany)+ kredyt komercyjny (alternatywnie - 50% kredyt z EBI, jeśli projekt nie zakwalifikuje się do Funduszu Dopłat+kredyt komercyjny)	• Inwestycja w przygotowaniu – IV kw. 2017 r.
9.	Hulewiczów	• minimum 47 mieszkań • 1 lokal usługowy • szacunkowa powierzchnia lokali 2640 m²	• Szacunkowy koszt budowy: 7,13 mln zł. • Finansowanie: kredyt z EBI •	• Inwestycja w przygotowaniu – II kw. 2018 r.
10.	Darzyborska (budynki komunalne)	• 6 budynków komunalnych – ok. 235 lokali mieszkalnych • 1 lokal usługowy z możliwością podziału • szacunkowa powierzchnia lokali 12 200 m².	• Szacunkowy koszt budowy: 30,50 mln zł. • Finansowanie – trwają analizy.	• Inwestycja w przygotowaniu – II kw. 2018 r.
11	Hłonda-Bernata	• ok. 60 lokali • 2 budynki • ogólna powierzchnia: 3300 m²	• Szacunkowy koszt budowy: ok. 14 mln zł. • Finansowanie: trwają analizy.	• Inwestycja w przygotowaniu – IV kw. 2018 r.

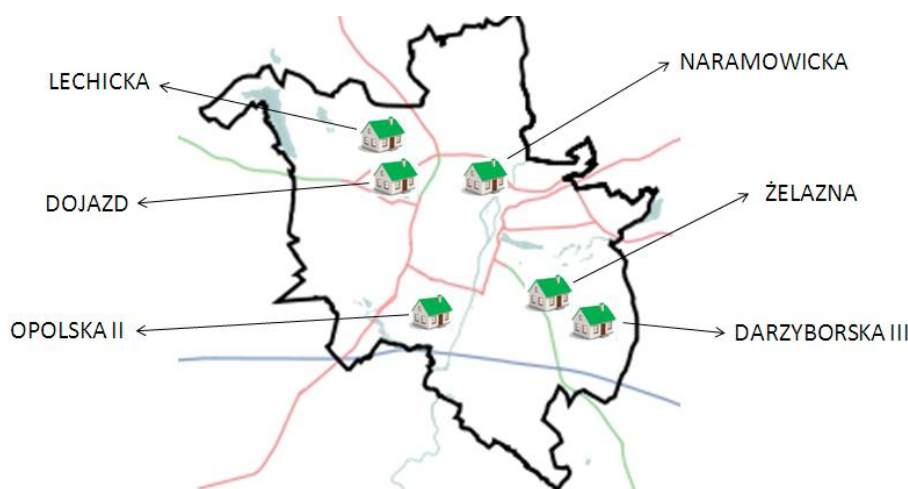
12.	Kopanina	- ok. 190 lokali, - szacunkowa powierzchnia lokali 10 560 m².	- Szacunkowy koszt budowy: ok. 28,90 mln zł. - Finansowanie: trwają analizy	inwestycja w przygotowaniu – III kw. 2018 r.
-----	----------	---	--	--

Źródło: Materiały Urzędu Miasta Poznania

Nowe lokalizacje pod inwestycje budownictwa wielorodzinnego Miasta Poznania na lata 2018-2022

Miasto Poznań przygotowuje nowe pola inwestycyjne z przeznaczeniem na budownictwo mieszkaniowe, z docelową liczbą 3000 lokali mieszkalnych.

Mapa poniżej przedstawia najbardziej prawdopodobne lokalizacje inwestycji budownictwa wielorodzinnego, ale nie wyklucza to możliwości inwestycji na innych obszarach.



2) Zwiększenie liczby zagospodarowywanych pustostanów

Zwiększenie dostępności zasobu komunalnego odbywa się również poprzez zagospodarowanie pustostanów.

W zarządzeniu Zarządu spółki Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w sprawie zasad postępowania w gospodarowaniu pustostanami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, pustostan został zdefiniowany jako zwolniony do dyspozycji Spółki lokal lub pomieszczenie, dotychczas użytkowany na cele mieszkalne, podlegający ponownemu zagospodarowaniu przez ZKZL sp. z o.o. Powyższe określenie nie obejmuje zatem zwolnionych lokali i pomieszczeń przeznaczonych do sprzedaży, rozbiórki lub innego zagospodarowania przez Miasto Poznań, które nie podlegają ponownemu zagospodarowaniu przez ZKZL sp. z o.o. Wszystkie zwalniające się do dyspozycji Spółki pustostany objęte są wewnętrzną procedurą, realizowaną od momentu powzięcia informacji o pustostanie, do czasu jego zagospodarowania.

Dla realizacji powyższego celu powołano w Spółce Zespół zadaniowy ds. gospodarowania pustostanami, składający się z przedstawicieli poszczególnych komórek organizacyjnych

Spółki. Do zadań Zespołu należy ustalanie rekomendowanego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania pustostanu, dotychczas użytkowanego jako lokal o funkcji mieszkalnej. Wszystkie zwalniające się pustostany są weryfikowane pod względem technicznych możliwości ich ponownego zagospodarowania. W przypadku potwierdzenia możliwości ponownego zagospodarowania danego pustostanu, Zespół zadaniowy analizuje możliwość i zasadność jego zagospodarowania na poszczególne cele oraz ustala jego rekomendowane przeznaczenie i ponowny sposób zagospodarowania. Pustostany są zagospodarowywane w szczególności na realizację zadań własnych gminy, tj. na lokale socjalne, zamienne, na realizację listy osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych i mieszkalnych ustalonej przez Prezydenta Miasta Poznania. Następnie wskazane przez Zespół pustostany podlegają pracom remontowym zlecanym przez ZKZL sp. z o.o. Po zakończeniu prac remontowych pustostany podlegają niezwłocznemu zagospodarowaniu na określone wcześniej cele.

Część pustostanów (ok. 40%) zagospodarowywana jest w obecnych stanach technicznych (tj. bez wykonywania w nich przez ZKZL sp. z o.o. prac remontowych), m.in. w ramach zamiany mieszkań/wykazu lokali mieszkalnych do remontu, aukcji na wynajem lokali o powierzchniach powyżej 80 m² itd. Przystąpienie do procedury zagospodarowania pustostanu przez Spółkę wymaga niejednokrotnie wcześniejszego podjęcia działań w zakresie rozwiązania innych problemów technicznych w całym budynku, np. poprzez dobudowę przewodów wentylacyjnych czy zmianę sposobu ogrzewania lokali i budynków (podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłej w ramach programu KAWKA itd.).

Należy zwrócić uwagę, że wskutek intensywnych działań w powyższym zakresie liczba pustostanów czasowo wyłączonych z zagospodarowania zmniejszyła się w 2016 roku o blisko 23% w stosunku do końca 2015 roku.

3) Poprawa stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania

Systematyczna dbałość o istniejący mieszkaniowy zasób komunalny jest warunkiem niezbędnym, by mógł on jak najdłużej zaspokajać potrzeby mieszkaniowe poznaniaków.

W celu poprawy stanu technicznego zasobu Miasta Poznania w latach 2017-2027 Spółka ZKZL sp. z o.o. zamierza zrealizować:

- program KAWKA, polegający na likwidacji źródeł ciepła na paliwo stałe i podłączeniu budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej (rok 2017) – do programu zakwalifikowano 9 kamienic,
- remont kamienic (do realizacji na lata 2017-2019 wytypowano ok. 10 budynków), w tym celu uruchomiona zostanie „linia kredytowa” z Europejskiego Banku Inwestycyjnego,
- termomodernizację budynków komunalnych (do realizacji na lata 2017-2018 zakwalifikowano 7 budynków),
- remont lokali zwolnionych do dyspozycji ZKZL sp. z o.o. – ok. 250 lokali rocznie,
- likwidację szamb i podłączenie budynków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- wykonywanie remontów bieżących budynków, wynikających z przeglądów okresowych,

- kontynuację likwidacji źródeł ciepła na paliwo stałe i podłączenie budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Działania w zakresie poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego podejmuje także MPGM S.A., która ze względu na doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami intensywnie doradza wspólnotom mieszkaniowym we wszystkich kwestiach związanych z ich działalnością.

Spółka, będąc zarządcą wspólnot mieszkaniowych i ich reprezentantem, współtworzyła wielokrotnie z radami osiedli programy poprawy jakości przestrzeni, dbając o tereny zielone wokół budynków, tworząc place gier, zabaw, boiska sportowe dla dzieci i młodzieży. We współpracy z Zarządem Dróg Miejskich współtworzy miejsca parkingowe dla mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

Spółka podejmuje, w imieniu wspólnot mieszkaniowych, działania mające na celu poprawę estetyki infrastruktury w bezpośrednim otoczeniu budynków oraz zwiększające bezpieczeństwo mieszkańców: montaż monitoringu, zapewnienie kontroli straży miejskiej oraz współpracę z policją przy likwidowaniu skutków dewastacji budynków (np. graffiti).

MPGM S.A. realizuje uchwały wspólnot mieszkaniowych w zakresie remontów dot. m.in. termomodernizacji, wymiany instalacji gazowej, elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz remontów dachów i elewacji budynków.

Wiele z obiektów wpisanych jest indywidualnie do rejestru zabytków, a większość znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Wszystkie prace remontowe w tych obiektach wymagają pozwoleń Miejskiego Konserwatora Zabytków i szczególnego nadzoru przy realizacji prac konserwatorskich. W tym celu Spółka stara się pozyskać, w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, dofinansowanie z Urzędu Miasta na realizację programu rewitalizacji budynków zabytkowych.

Ponadto MPGM S.A. wspiera wspólnoty mieszkaniowe, których nieruchomości nie są wpisane do rejestru zabytków, ale podjęły one uchwałę o zarejestrowaniu, co daje im możliwość starania się o dofinansowanie.

MPGM S.A., we współpracy z Miejskim Konserwatorem Zabytków, prowadzi działania polegające na informowaniu mieszkańców o obowiązkach wynikających z zamieszkiwania w strefie ochrony konserwatorskiej, ale również o możliwości pozyskania środków finansowych w takich sytuacjach, np. umieszczenia, za stosownym pozwoleniem, w czasie remontu budynku reklamy z dopiskiem, że dochód z reklamy przeznaczony jest na prace konserwatorskie.

Spółka bierze również udział w realizacji programu „Przyjazne Podwórko” oraz programu KAWKA.

4) Uruchomienie programu Miejskie Biuro Najmu

Odpowiedzią na potrzeby mieszkaniowe różnych grup społecznych może być utworzenie Miejskiego Biura Najmu. Projekt ten zakłada nawiązanie współpracy pomiędzy Miastem a właścicielami prywatnymi, deweloperami i spółdzielniami mieszkaniowymi. Celem takiego działania ma być pośrednictwo Miasta w wynajmowaniu lokali mieszkalnych, z przeznaczeniem na podnajem osobom, które mają trudności w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych.

Beneficjentami programu byłyby osoby, które najczęściej ze względu na warunki społeczno-ekonomiczne nie osiągają dochodów pozwalających im na uzyskanie zdolności kredytowej, a jednocześnie uzyskują dochody uprawniające do uzyskania pomocy mieszkaniowej od Miasta.

W programie realizowanym przez Miejskie Biuro Najmu przedmiotem najmu byłyby lokale gotowe do zamieszkania, stanowiące własność osób trzecich, wynajmowane przez Miasto w celu dalszego podnajmu. Lokator podnajmujący lokal od Miasta będzie płacił stawkę czynszu w wysokości wynikającej z uchwały Rady Miasta, a różnicę pomiędzy tą stawką a stawką czynszu wynikającą z zawartej pomiędzy Miastem a właścicielem lokalu umowy będzie pokrywało Miasto.

Konsekwencją takich działań byłoby zwiększenie dostępności lokali komunalnych na potrzeby realizacji ustawowych zadań własnych Miasta, poprzez zwiększenie liczby lokali socjalnych wskazywanych w związku z realizacją wyroków eksmisyjnych oraz w związku z koniecznością zapewnienia pomocy mieszkaniowej gospodarstwom domowym o niskich dochodach.

Działanie Miejskiego Biura Najmu, jako pośrednika najmu, w perspektywie doprowadziłoby do stabilizacji funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem, poprzez zapewnienie gwarancji opłat czynszu oraz złagodziłoby problem ograniczonej dostępności mieszkań dla osób średniozamożnych.

Strategia zasiedlenia zasobu komunalnego

5) Pozyskiwanie mieszkań z zasobu komunalnego

W ramach strategii zasiedlenia nowego zasobu komunalnego planowane jest podjęcie działań zachęcających lokatorów do przeniesienia się z lokali zajmowanych w tzw. „starym zasobie” do tych nowo wybudowanych o wyższym standardzie.

Oferta najmu lokali będzie skierowana szczególnie do najemców, którzy nie mają zaległości czynszowych i są zainteresowani podniesieniem jakości poziomu zamieszkania.

Zwolnione w ten sposób lokale w starym zasobie będą przekształcone w lokale socjalne i wskazywane osobom uprawnionym do uzyskania pomocy mieszkaniowej.

Konieczność wywiązania się z umów zawartych przez ZKZL sp. z o.o. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, w ramach rządowego programu finansowanego wsparcia budownictwa

socjalnego i mieszkalnego w ramach tzw. Funduszu Dopłat, obliguje do zwiększenia zasobu lokali socjalnych w liczbie co najmniej równej liczbie lokali mieszkalnych w nowym zasobie komunalnym, powstałych w związku z udzieloną dotacją.

Plan ten będzie realizowany m.in. poprzez inwestycję, która zakłada powstanie 200 nowych lokali mieszkalnych przy ulicy Bolka i ulicy Dymka.

Ponadto, w celu zwiększenia liczby lokali socjalnych w zasobie, planowany jest do realizacji program „Darzybór – wybuduj i zamieszkaj”, który zakłada powstanie osiedla lokali socjalnych, przy bezpośrednim zaanagażowaniu osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz bezrobotnych, poprzez ich uczestnictwo w budowie lub wykończeniu lokali, w których zamieszkają.

Ofertę, która wpisuje się w koncepcję pozyskiwania nowych lokali mieszkalnych do zasiedlenia, posiada PTBS sp. z o.o., realizując program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”, w ramach którego powstanie około 2900 mieszkań w budynkach przy ulicach: Koszalińskiej, Suwalskiej i Rubież/Czarnucha.

Program stanowi modyfikację stosowanej dotychczas w towarzystwach budownictwa społecznego zasady wpłaty partycypacji oraz korzystania z mieszkania na podstawie umowy najmu. W programie „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”, w zamian za wpłatę partycypacji w kosztach budowy mieszkania, uczestnicy programu mogą wykupić lokal na własność po upływie co najmniej 5 lat od zamieszkania. Należy dodać, iż część kosztów budowy mieszkania jest spłacana w ramach czynszu najmu.

Osoby zajmujące lokal komunalny mogą ubiegać się o mieszkanie w PTBS sp z o.o., a zwalniając lokal do dyspozycji Miasta, mogą uzyskać dodatkowe punkty, które w zdecydowany sposób zwiększą szanse na otrzymanie mieszkania w PTBS sp. z o.o.

6) Mieszkania socjalne ze wsparciem treningowym oraz mieszkania treningowe

W przypadku osób, które mają trudności w samodzielnym funkcjonowaniu, wdrożono koncepcję mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym oraz mieszkań treningowych.

Celami projektów są:

- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców Miasta Poznania oraz realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego,
- promowanie włączenia społecznego, walka z ubóstwem i dyskryminacją,
- przekazywanie lokali organizacjom pozarządowym (NGO) w celu realizacji zadań z zakresu pomocy społecznej.

Projekt mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym oraz projekt mieszkań treningowych przebiegać będą równolegle.

Mieszkania socjalne ze wsparciem treningowym

Projekt mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym ma na celu udzielenie natychmiastowego wsparcia mieszkaniowego osobom pozbawionym lokalu lub żyjącym w skrajnie trudnych warunkach mieszkaniowych, które nie mogą własnym staraniem zaspokoić swoich podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Osoby te ubiegają się o pomoc mieszkaniową od Miasta w związku ze swoją trudną sytuacją życiową, wynikającą przede wszystkim z niskich dochodów gospodarstwa domowego, lub w związku z koniecznością opuszczenia dotychczas zajmowanego lokalu i brakiem możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Program mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym stanowi instrument prowadzonej przez Miasto Poznań polityki mieszkaniowej, która charakteryzuje się wieloetapowością, czyli stopniowym dochodzeniem do oczekiwanego poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

W ramach projektu planowane jest utworzenie około 50 mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym (w każdym mieszkaniu ok. 3 lokali socjalnych), czyli łącznie ponad 150 takich lokali.

Mieszkania z zasobów miejskich o powierzchni powyżej 80 m², posiadające min. 3 pokoje, zostaną wyremontowane przez ZKZL sp. z o.o., zgodnie z tzw. programem funkcjonalno-użytkowym. Mieszkania zostaną podzielone na osobne lokale socjalne wraz z wyodrębnioną częścią wspólną, w której znajdować się będzie pomieszczenie socjalne (osobny pokój lub pomieszczenie wspólne, np. duża kuchnia), czyli wspólne pomieszczenie pełniące rolę pomieszczenia treningowego, świetlicy lub pokoju terapeutycznego, w zależności od wymagań.

Poszczególne lokale zostaną wyposażone w: tapczan, stół z krzesłami, szafę na garderobę, komodę (szafka TV), półkę i aneks kuchenny.

Natomiast pomieszczenia treningowe standardowo wyposażone będą w duży wspólny stół i krzesła. Ponadto mieszkanie zawiera w pełni wyposażoną wspólną kuchnię.

Oferta najmu lokali socjalnych w mieszkaniach socjalnych ze wsparciem treningowym skierowana jest do osób posiadających prawo najmu lokalu socjalnego z zasobów Miasta Poznania. Projekt w pierwszym pilotażowym etapie finansowany jest z budżetu Miasta Poznania.

Pomieszczenie treningowe wyznaczone do używania na cele prowadzenia wsparcia treningowego zostanie oddane do użytkowania organizacjom pozarządowym (NGO) wyłonionym w otwartym konkursie ofert na powierzenie realizacji zadania publicznego. Zadaniem organizacji pozarządowych jest udzielenie wsparcia mieszkańcom, zgodnie z wytycznymi i statutem fundacji. Na podstawie przeprowadzonego wywiadu planowany jest indywidualny program pomocy dla każdej z osób, w zależności od potrzeb.

Pobyty w mieszkaniu socjalnym ze wsparciem treningowym planowany jest tak, by osoby w nim mieszkające miały możliwość jak najlepszego przygotowania się do funkcjonowania w samodzielnym lokalu poprzez proces rehabilitacji społecznej, ekonomicznej, nabycie

i podtrzymywanie umiejętności przestrzegania norm społecznych czy samoobsługi oraz by otrzymały wsparcie w zakresie prawnym, mieszkaniowym i zarządzania budżetem. Beneficjenci zobowiązani są do pokrycia kosztów najmu lokalu socjalnego według obowiązujących stawek. Ponadto mają możliwość wystąpienia o dodatki mieszkaniowe.

Podmioty prowadzące wsparcie treningowe muszą posiadać doświadczenie w działalności na rzecz wybranej grupy beneficjentów, która to działalność powinna być zapisana w dokumentach regulujących funkcjonowanie podmiotu.

Mieszkania treningowe

Lokale mieszkalne, których powierzchnia przekracza 80 m², będą także oferowane do wynajęcia organizacjom pozarządowym wykonującym zadania z zakresu pomocy społecznej z przeznaczeniem na realizację projektu mieszkań treningowych, których tworzenie finansowane jest w części z Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego.

Organizacja pozarządowa, zawierając z Miastem umowę najmu takiego lokalu, organizuje w nim mieszkanie treningowe dla beneficjentów prowadzonego przez tę organizację programu wsparcia w nauce samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie.

Osoby, które mieszkały w mieszkaniu treningowym przez minimum pół roku, w przypadku ubiegania się o pomoc mieszkaniową od Miasta, po spełnieniu kryterium dochodowego, uzyskują dodatkowe 4 pkt.

Instrumenty skierowane do osób o średnich dochodach

7) Mieszkania pozostające w zasobie PTBS sp. z o.o.

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. jest jednym z największych TBS-ów działających w Polsce. W lipcu 2009 r. nastąpiło połączenie trzech towarzystw działających w Poznaniu – PTBS sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z TBS Wielkopolska sp. z o.o. oraz TBS Nasz Dom sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej).

Miasto Poznań aktywnie wspierało projekty TBS, wnosząc aportem grunty pod budowę oraz przekazując dopłaty do kapitału z przeznaczeniem na sfinansowanie części kosztów inwestycji.

Misją Spółki jest zapewnienie lokali mieszkalnych osobom o średnich dochodach. W tym celu PTBS sp. z o.o. buduje mieszkania czynszowe i eksploatuje je na zasadach najmu. Oferta Spółki jest skierowana do osób średniozamożnych, które ze względu na wysokość osiąganych dochodów nie mają prawa do najmu lokalu komunalnego, a jednocześnie nie posiadają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup mieszkania na wolnym rynku.

Projekty zrealizowane przez Spółkę

Na moment przygotowywania niniejszego opracowania zasób własny Spółki obejmuje:

- 3187 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. 155,6 tys. m², zlokalizowanych na terenie Poznania (2999 lokali) oraz Leszna (188 lokali),
- 1142 miejsca postojowe w halach garażowych,
- 99 lokali użytkowych.

Ponadto PTBS sp. z o.o. wybudował blisko 350 mieszkań w systemie deweloperskim, tj. lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży. Zdecydowana większość lokali mieszkalnych (ok. 2760) została sfinansowana ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Są one skierowane do osób spełniających kryteria dochodowe wynikające z ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 ze zm.). PTBS sp. z o.o. ma również bogate doświadczenie w realizacji programów mieszkaniowych skierowanych do określonych grup społecznych.

Program „Mieszkanie dla Seniora”

W ramach realizacji miejskiego programu „Mieszkanie dla Seniora” oddano do użytkowania 186 mieszkań, w tym:

- przy ul. Grabowej (realizacja w latach 2006-2009) wybudowano 118 mieszkań, z czego 79 lokali wyodrębnionych dla Seniorów, w ramach umów partycypacyjnych z Miastem,
- przy ul. Drewlańskiej (realizacja w latach 2009-2010) wybudowano 68 mieszkań (inwestycja nagrodzona tytułem „Budowa Roku”), w tym 62 lokale wyodrębnione dla Seniorów w ramach umów partycypacyjnych z Miastem.

Lokale przeznaczone są dla osób starszych, posiadających uprawnienia emerytalne i rentowe oraz do osób w wieku przedemerytalnym (szczegółowe kryteria kwalifikacyjne wynikają z regulaminu).

Koszt inwestycji (bez gruntu) przy ul. Grabowej wyniósł ok. 21,7 mln PLN, z czego ok. 15,3 mln zł sfinansowano z dopłat i partycypacji wniesionych przez Miasto Poznań. Dodatkowo Miasto przekazało aportem nieruchomości o wartości ok. 6,2 mln PLN, na której zlokalizowano projekt. Z kolei koszt projektu (bez gruntu) przy ul. Drewlańskiej wyniósł ok. 13,2 mln PLN, z czego ok. 11,5 mln zł sfinansowało Miasto, również w formie partycypacji i dopłat.

Program „Mieszkanie dla Absolwenta”

W latach 2013-2015 PTBS sp. z o.o. realizowało miejski program „Mieszkanie dla Absolwenta”, w ramach którego wybudowano 143 lokale mieszkalne przy ul. Palacza w Poznaniu, wraz z lokalami użytkowymi oraz halami garażowymi. Program skierowany jest do absolwentów uczelni, którzy nie ukończyli 36. roku życia i planują związanie swojego centrum życiowego z Poznaniem (szczegółowe kryteria kwalifikacyjne wynikają z regulaminu). Łączne koszty inwestycji (bez gruntu) wyniosły ok. 24,2 mln PLN, z czego ok.

700 tys. zł sfinansowano z dopłat wniesionych przez Miasto Poznań. Dodatkowo Miasto Poznań przekazało aportem grunt o wartości ok. 3,8 mln PLN.

Program cieszył się bardzo dużym zainteresowaniem, pierwszy nabór wyłonił grupę najemców oraz wykazał wyższy popyt niż liczba lokali przeznaczonych na najem dedykowany beneficjentom.

Program ma na celu nie tylko udzielenie wsparcia mieszkaniowego młodym ludziom „na starcie”, ale ma być również zachętą do związania swojego życia zawodowego i rodzinnego z Poznaniem. Należy podkreślić, że lokale są wynajmowane maksymalnie na 10 lat, co gwarantuje zachowanie płynności zasobu i jego rotacyjny charakter, pozwalający na wsparcie kolejnych roczników absolwentów.

Program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” – pilotaż

W latach 2015-2016 Spółka realizowała pilotażowy program „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”, w ramach którego wybudowano 20 lokali mieszkalnych przy ul. Suwalskiej w Poznaniu. Program stanowi modyfikację stosowanych dotychczas w TBS zasad, czyli wpłaty partycypacji oraz korzystania z mieszkania na podstawie umowy najmu. W programie tym, w zamian za wpłatę partycypacji w wysokości ok. 50% kosztów budowy mieszkania, jego uczestnicy mogą wykupić lokal na własność po upływie co najmniej 5 lat od zamieszkania. Co więcej, część kosztów budowy mieszkania jest spłacana w ramach czynszu najmu. Również w tym przypadku szczegółowe kryteria kwalifikacyjne oraz zasady najmu i wykupu mieszkań wynikają z regulaminu. Łączny koszt inwestycji (wraz z gruntem) wyniósł ok. 4,7 mln PLN.

Plany inwestycyjne Spółki

W Poznaniu występuje deficyt lokali mieszkalnych, który stanowi istotną barierę rozwoju miasta. Niedobór mieszkań przyczynia się do systematycznego spadku liczby ludności, spowodowanej migracją do miejscowości zlokalizowanych w pobliżu Poznania. Władze Miasta w najbliższych latach planują zatrzymanie negatywnego trendu, między innymi poprzez inwestycje w infrastrukturę społeczną, techniczną oraz aktywizację terenów pod zabudowę mieszkaniową. Biorąc powyższe pod uwagę, Spółka we współpracy z Miastem Poznaniem planuje realizację inwestycji mieszkaniowych w perspektywie najbliższych 10 lat na gruntach samodzielnie zakupionych przez PTBS sp. z o.o. lub wniesionych aportem przez większościowego wspólnika (Miasto Poznań).

Plany inwestycyjne Spółki obejmują wybudowanie:

- ok. 2900 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (w tym ok. 1100 lokali do roku 2020 oraz kolejne 1800 lokali do roku 2026),
- lokali użytkowych (głównie usytuowanych w parterach budynków wielorodzinnych),

- niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz układu drogowego) oraz pozostałej infrastruktury towarzyszącej (m.in. hal garażowych i naziemnych miejsc postojowych),
- szeroko rozumianej infrastruktury sportowo-rekreacyjno-oświatowej niezbędnej do właściwego funkcjonowania osiedla (żłobki, przedszkola, place zabaw, klub seniora, infrastruktura sportowa itp.).

W ramach inwestycji Spółka planuje wybudowanie:

- mieszkań na wynajem – w zamian za wpłatę partycypacji uczestnicy programu mogą wynajmować ten lokal lub wskazać najemcę lokalu,
- mieszkań na wynajem z dojściem do własności – w zamian za wpłatę partycypacji uczestnicy programu mogą wykupić lokal na własność po upływie okresu karencji (nie krótszym niż 5 lat od zamieszkania). Do momentu nabycia prawa własności mieszkania uczestnicy programu będą korzystali z lokalu na podstawie umowy najmu, systematycznie spłacając zobowiązania, z których sfinansowano nakłady inwestycyjne,
- lokali mieszkalnych skierowanych do osób wymagających wsparcia (np. osoby wychodzące z bezdomności, osoby niepełnosprawne, seniorzy itp.).

Spółka nawiązała kontakt z Bankiem Gospodarstwa Krajowego oraz z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym, w celu określenia możliwości finansowania przyszłych przedsięwzięć Spółki. BGK był gotowy objąć obligacje wyemitowane przez Spółkę, a EBI wyraził zainteresowanie udzieleniem kredytu. W grudniu 2016 r. Spółka podpisała umowę kredytową z EBI, w ramach której zabezpieczyła środki w wysokości 147 mln PLN na budowę do 1300 lokali mieszkalnych wraz infrastrukturą towarzyszącą.

W pierwszej kolejności Spółka zamierza przeznaczyć kredyt na sfinansowanie inwestycji przy ul. Koszalińskiej, w ramach której planuje wybudowanie ok. 1100 lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych, wraz z niezbędną infrastrukturą. Szacuje się, iż Miasto sfinansuje ok. 10% nakładów inwestycyjnych (bez gruntu) w formie pożyczki oraz partycypacji. Dodatkowo Miasto Poznań planuje przekazanie Spółce gruntu o wartości netto ok. 34,6 mln PLN w formie wkładu niepieniężnego. Oczekiwany termin rozpoczęcia prac budowlanych na pierwszych działkach to III kwartał 2017 r., a oddania pierwszych mieszkań do użytkowania to koniec 2018 r.

Ponadto trwają prace przygotowawcze do inwestycji przy ul. Rubież/Czarnucha na Naramowicach (nawet 1800 lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych). Łączny koszt projektu szacuje się na kwotę ok. 384 mln zł netto (bez wartości gruntu, infrastruktury, kosztów finansowych i podatku VAT).

Kontynuacja programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności”

Program ten obejmuje działania realizowane przez PTBS sp. z o.o. odpowiadające na zdiagnozowaną potrzebę posiadania lokali własnościowych, mimo istniejącej luki finansowej, która utrudnia nabywanie takich lokali przez poznańskich. W ramach

pilotażowego programu „Mieszkania na wynajem z dojściem do własności” powstanie w sumie około 2900 mieszkań przy ulicach Koszalińskiej, Suwalskiej i Rubież/Czarnucha. Program skierowany będzie do osób, które na dzień złożenia wniosku oraz na dzień podpisania umowy:

- nie posiadają prawa własności ani spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na terenie Poznania,
- spełniają kryteria w zakresie wysokości dochodu wynikające z ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 255 ze zm.),
- opłacają lub zadeklarują płacenie podatku dochodowego w Poznaniu,
- posiadają tzw. minimum dochodowe (dla gospodarstw jednoosobowych dochód wynosi 175% kwoty najniższej emerytury, natomiast dla gospodarstw wieloosobowych 125% kwoty najniższej emerytury).

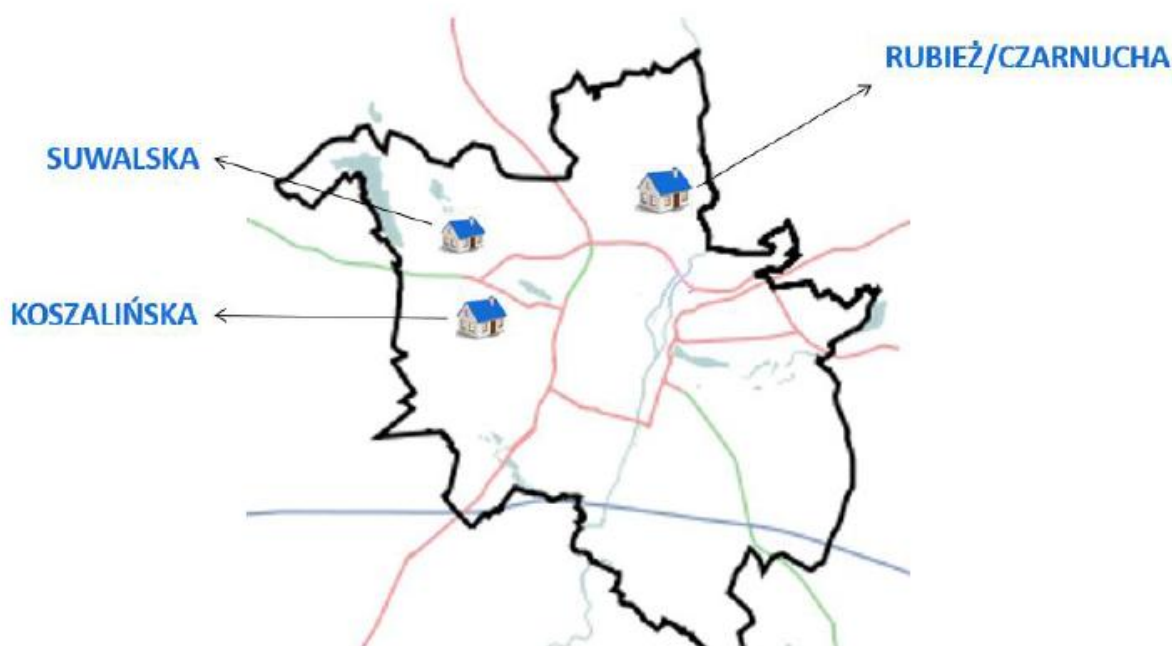
Osoby takie będą mogły podpisać umowę najmu na następujących zasadach:

- wpłata partycypacji,
- wpłata kaucji,
- korzystanie z lokalu mieszkalnego na zasadach najmu, spłata w czynszu kredytu lub obligacji, jakie zaciągnęło PTBS sp. z o.o. na realizację inwestycji.

Wykup mieszkań będzie możliwy najwcześniej po 5 latach od zawarcia umowy najmu, pod warunkiem:

- zapłaty wartości rynkowej gruntu,
- spłaty pozostałego kredytu przypadającego na dane mieszkanie,
- uregulowania opłaty dodatkowej (spłata zwaloryzowanych środków własnych Spółki).

Na poczet spłaty zaliczone będą partycypacja oraz kaucja.



Źródło: Materiały Urzędu Miasta Poznania

Planowane inwestycje przedstawiono na rysunku powyżej. Ostateczna liczba lokali, struktura, przeznaczenie oraz forma będą uzależnione od liczby osób zainteresowanych programem oraz decyzji władz Miasta.

8) Współpraca z BGK Nieruchomości S.A. – „Mieszkanie Plus”

„Mieszkanie Plus” to rządowy program, który został przyjęty wraz z uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 roku, dotyczącą Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Głównymi celami programu są:

- zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych,
- zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuacją życiową,
- poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

W ramach programu będą również budowane dostępne cenowo mieszkania na wynajem, z opcją dojścia do własności. Program będzie prowadzony na zasadach rynkowych i zarządzany przez BGK Nieruchomości S.A.

W dniu 12 października 2016 r. władze Miasta Poznania i BGK Nieruchomości S.A. podpisały list intencyjny na realizację inwestycji w ramach programu. Zawarte porozumienie jest wstępem do przeprowadzenia szczegółowych analiz i prowadzenia rozmów.

Obecnie władze Miasta wskazały działki o powierzchni ponad 11 ha, m.in. przy ul. Opolskiej oraz ul. Darzyborskiej. Prowadzone są również rozmowy dot. nieruchomości położonej przy ul. Żelaznej. W najbliższych latach, w ramach programu, może w tych lokalizacjach powstać ponad tysiąc mieszkań.

9) Program „Przyjazne Podwórko”

Realizowany przez Miasto program „Przyjazne Podwórko” adresowany jest do wspólnot mieszkaniowych w celu zagospodarowania i ulepszenia terenu komunalnego przyległego do więcej niż jednej nieruchomości. Celem programu jest polepszenie warunków techniczno-funkcjonalnych i estetyki otoczenia budynków wspólnot mieszkaniowych w strefie śródmiejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem tworzenia trwałych elementów infrastruktury, miejsc wypoczynku, placów zabaw dla dzieci oraz małej architektury. Program realizowany jest poprzez współfinansowanie przez Miasto Poznań i wspólnoty mieszkaniowe nakładów na realizację wspólnych przedsięwzięć na przyległych terenach komunalnych.

W okresie funkcjonowania Programu zrealizowano 25 przedsięwzięć, których łączna wartość wyniosła 927 615,54 zł, w tym udział środków Miasta – 277 391,77 zł. Wymiernym efektem programu jest znaczna poprawa stanu technicznego i wizualnego podwórzki wspólnot mieszkaniowych, które wzięły w nim udział. Pozytywnym aspektem jest ponadto aktywizacja i współdziałanie mieszkańców na rzecz poprawy otoczenia i zmiana w postrzeganiu wspólnej przestrzeni. W ramach funkcjonowania programu „Przyjazne Podwórko” Spółka ZKZL sp. z o.o. nawiązała współpracę z uczelniami wyższymi (Politechnika Poznańska, Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu) w zakresie wykonywania koncepcji zagospodarowania podwórzki wspólnot mieszkaniowych. Skalę realizacji Programu przedstawiono w tabelach poniżej.

PRZYJAZNE PODWÓRKO — PORÓWNANIE EDYCJI

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	łącznie
Liczba przedsięwzięć zatwierdzonych do realizacji	2	13	12	8	35
w tym z os. Stare Miasto	0	5	4	4	13
w tym z os. Jeżyce	1	0	1	2	4
w tym z os. Wilda	0	2	4	1	7
w tym z os. Św. Łazarz	1	6	3	1	11
Liczba przedsięwzięć zrealizowanych	2	12	8	3	25
w tym z os. Stare Miasto	0	4	1	0	5
w tym z os. Jeżyce	1	0	0	2	3
w tym z os. Wilda	0	2	4	1	7
w tym z os. Św. Łazarz	1	6	3	0	10

WARTOŚĆ PRZEDSIĘWZIĘĆ

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	łącznie
Wartość przedsięwzięć zatwierdzonych do realizacji	35 994,20	699 287,41	773 965,83	753 018,99	1 509 247,44
w tym zatwierdzona kwota współfinansowania przez Miasto	12 206,26	181 066,35	184 119,16	142 410,22	377 391,77
Wartość przedsięwzięć zrealizowanych	35 994,20	638 787,41	252 833,93	90 189,44	927 615,54
w tym kwota wypłacona ze środków Programu	12 206,26	161 066,35	104 119,16	42 410,22	277 391,77

Źródło: Materiały ZKZL sp. z o.o.

Problemy, na które napotykały wspólnoty w związku z realizacją przedsięwzięć (zwłaszcza w roku 2016), stały się dla Komisji kwalifikującej wnioski wspólnot mieszkaniowych do realizacji impulsem do wprowadzenia zmian w Programie. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania wprowadzono tryb, zgodnie z którym wnioski wspólnot mieszkaniowych będą przyjmowane do 31 stycznia każdego roku, a rozstrzygnięcie Programu następować będzie do 20 lutego każdego roku. Udział Miasta w przedsięwzięciach wynosić będzie 50%, maksymalnie 40 000 zł. Możliwe jest wyznaczenie przez Komisję dodatkowego terminu składania wniosków oraz ich rozpatrzenia w sytuacji, gdy pierwsze rozstrzygnięcie nie wyczerpie w całości środków przeznaczonych na ww. przedsięwzięcia w danym roku budżetowym. Celem wprowadzenia powyższych zmian było przede wszystkim wydłużenie terminu przewidzianego na realizację przedsięwzięć, a także zwiększenie maksymalnej kwoty dofinansowania ze strony Miasta w przypadku kosztochłonnych przedsięwzięć (dotychczas obowiązująca maksymalna kwota 20 000 zł stanowiła niewielki udział w łącznych kosztach, zwłaszcza przedsięwzięć o charakterze infrastrukturalnym).

10) Wykup lokali komunalnych

Kolejną możliwością zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, dostępną dla osób o średnich dochodach, jest wykup lokali komunalnych. Liczbę sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców od 2000 roku do 2016 roku przedstawia poniższa tabela.

Rok	Liczba sprzedanych lokali z bonifikatą	Liczba sprzedanych lokali bez bonifikat
2000	518	
2001	548	
2002	1036	
2003	1096	
2004	1142	
2005	748	
2006	828	
2007	576	
2008	715	
2009	571	
2010	902	
2011	614	1

2012	505	1
2013	209	1
2014	253	
2015	125	
2016	112	1

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Urząd Miasta Poznania.

Bonifikaty mogą uzyskać wyłącznie najemcy, którzy złożyli wniosek o nabycie lokalu do dnia 31 grudnia 2008 r., zgodnie z obowiązującą wówczas uchwałą Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (ze zmianami).

W dniu 20 października 2015 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę Nr XVIII/226/VII/2015 zmieniającą uchwałę Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25 lutego 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018. Zgodnie z postanowieniami uchwały przywrócono, w ograniczonym zakresie, możliwość składania wniosków o wykup lokalu komunalnego z bonifikatą.

Liczba sprzedanych komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców w trybie bezprzetargowym z bonifikatą sukcesywnie z roku na rok się zmniejsza. Wynika to z konieczności prowadzenia racjonalnej polityki mieszkaniowej.

Mając bowiem na uwadze konieczność realizacji zadania własnego gminy, tj. tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, wytyczone cele i priorytety Miasta Poznania skupiają się na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach. Dopiero po wywiązaniu się z tego zadania, korzystając ze swoich uprawnień właścicielskich, Miasto może podejmować decyzję o sprzedaży lokali, która odbywa się zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

Każda decyzja w sprawie wznowienia czy uruchomienia sprzedaży lokali komunalnych jest podejmowana z uwzględnieniem aktualnego stanu faktycznego, na podstawie analizy zagospodarowania budynku, która uwzględnia m.in. nakłady poniesione przez najemców na remont lokali. Podjęcie decyzji o sprzedaży musi posiadać cechy racjonalnego gospodarowania majątkiem Miasta, w myśl przepisów art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), który zobowiązuje Prezydenta Miasta Poznania do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Instrumenty skierowane do osób o wyższych dochodach

11) Sprzedaż działek miejskich pod budownictwo jednorodzinne

Oferta sprzedaży działek miejskich pod budownictwo jednorodzinne skierowana jest przede wszystkim do osób o wyższych dochodach, mających odpowiednie zaplecze finansowe pozwalające na wybudowanie domu spełniającego ich oczekiwania. Miasto Poznań w ostatnich latach zwiększyło ofertę sprzedawanych nieruchomości pod budownictwo

jednorodzinne z uwagi na rosnący na nie popyt, a także z uwagi na politykę Miasta mającą na celu zahamowanie odpływu mieszkańców do gmin ościennych. Od 2014 roku została zwiększona podaż działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tak by skutecznie konkurować z ofertą sprzedażową gmin sąsiednich.

Rodzaj nieruchomości	Liczba zawartych umów notarialnych						
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
budownictwo jednorodzinne	3	5	4	13	39	59	38
lokale mieszkalne - tryb przetargowy	13	13	7	6	4	6	6

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Urząd Miasta Poznania

12) Prowadzenie aktywnej polityki przestrzennej

Realizacja zadań mających na celu poprawę sytuacji mieszkaniowej poznanianków oraz jakości miejsca zamieszkania wymaga wywierania przez Miasto realnego wpływu na architekturę i jakość realizacji inwestycji.

Proponowane działania podejmowane w ramach instrumentu powinny mieć charakter mierzalny i obiektywny (działania twarde), jak i niemierzalny, wywołujący skutki w dłuższej perspektywie (działania miękkie).

Efektywna gospodarka posiadanym przez Miasto zasobem nieruchomości powinna polegać m.in. na jego udostępnianiu, w celu realizacji inwestycji, które zaspokajałyby oczekiwania osób o wyższych dochodach.

Należałoby również rozróżnić oczekiwania osób o wyższych dochodach zamieszkujących Śródmieście oraz zamieszkujących peryferie Poznania. Grupy te różnią się od siebie przyczynami, dla których pozostały w Poznaniu oraz potrzebami, jakie należy zaspokoić, by Poznań nie opuściły.

Należy podkreślić, iż wszelkie proponowane rozwiązania powinny być wprowadzane pilotażowo, testowane i doskonalone przed wprowadzeniem ich na szerszą skalę.

Tabelaryczny podział działań pozwala na ich syntetyczne ujęcie.

Proponowane działania twarde	Proponowane działania miękkie
W zakresie gospodarowania nieruchomościami miejskimi: • zagospodarowywanie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną i wielorodziną na terenie miasta Poznania, • uwalnianie przez Miasto Poznań gruntów pod inwestycje mieszkaniowe, • uzbrajanie przez Miasto działek, a następnie sprzedaż inwestorowi z przeznaczeniem na realizację konkretnego, z góry określonego przez Miasto celu, • racjonalny podział działek.	W zakresie zarządzania: • prowadzenie przyjaznej polityki parkingowej, • prowadzenie przyjaznej polityki transportowej, • tworzenie zespołów zadaniowych do danej inwestycji, • tworzenie strategii promocji i reklamy inwestycji z segmentu premium.

W zakresie działań skierowanych do inwestorów: • przedstawianie przez Miasto konkretnej oferty inwestycyjnej – przygotowywanie terenu miejskiego pod kątem infrastrukturalnym i projektowym oraz wykreowanie wizji architektonicznej, • budowanie przez Miasto parkingów obok inwestycji deweloperskiej, • przekazywanie atrakcyjnych dla inwestora pod względem lokalizacji i architektury kamienic lub willi miejskich do remontu, w zamian za realizację innych, wyznaczonych przez Miasto zadań.	W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: • uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem osób o wyższych dochodach i budownictwa segmentu premium.
Wspieranie procesów rewitalizacyjnych.	W zakresie działań architektonicznych: • wydawanie pozwoleń na budowę budynków mających cechy rezydencji, • uwzględnianie w wydawanych pozwoleniach na budowę specyfiki budownictwa segmentu premium. W zakresie współpracy z deweloperami: • prowadzenie cyklicznych dyskusji z deweloperami na platformie współpracy, • tworzenie i stosowanie jasnej, czytelnej oraz przejrzystej procedury w zakresie obsługi inwestora. W zakresie działań skierowanych do mieszkańców: • powołanie instytucji „social planner” (planista społeczny), • edukacja mieszkańców w zakresie kwestii wpływających na decyzje mieszkaniowe oraz wagę estetyki miejsca zamieszkania.

Opis działań pozwala na poznanie charakterystyki konkretnego działania.

Proponowane działania twarde obejmują:

- zagospodarowywanie, w najlepiej pojętym interesie Miasta, działek miejskich przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną na terenie Poznania. Działki miejskie dzielą się na działki do zainwestowania (nieruchomości niezagospodarowane i niezabudowane) oraz działki do doinwestowania (nieruchomości częściowo zagospodarowane, zabudowane, które potencjalnie mogą zostać podzielone i sprzedane innemu inwestorowi).

W załączniku mapa z terenami miejskimi pod zabudowę mieszkaniową w Poznaniu.

Tereny pod zabudowę mieszkaniową wyznaczono na podstawie ustaleń obowiązujących i opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz, w miejscach gdzie ww. opracowania planistyczne nie występują, na podstawie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania*.

- uwalnianie przez Miasto Poznań gruntów miejskich pod inwestycje mieszkaniowe – szansa na spadek cen działek i możliwość tańszego budowania,
- uzbrajanie przez Miasto działek miejskich, a następnie ich sprzedaż inwestorowi z przeznaczeniem na realizację konkretnego, z góry określonego przez Miasto celu.

Zysk Miasta to podatek od nieruchomości oraz efekt społeczny w postaci narzucenia koncepcji zagospodarowania danego terenu,

- przygotowanie przez Miasto inwestycji pod kątem infrastrukturalnym i projektowym („gotowy produkt”) oraz próba przekonania do koncepcji inwestora,
- przedstawianie przez Miasto konkretnej oferty inwestycyjnej – przygotowywanie terenu miejskiego, pod kątem infrastrukturalnym i projektowym, oraz wykreowanie wizji architektonicznej; zachęcanie inwestorów do realizacji takiej inwestycji,
- budowanie przez Miasto parkingów obok inwestycji deweloperskiej. Byłby to parking komplementarny do parkingu dewelopera, a deweloper zobowiązałby się do wykupu pewnej liczby miejsc. Parking byłby zachętą dla mieszkańca do zamieszkania w danym miejscu, dostępny nie tylko dla mieszkańców danej inwestycji deweloperskiej, a jednocześnie stanowiłby obniżenie kosztów realizacji inwestycji dla dewelopera,
- wspieranie procesów rewitalizacyjnych, w celu wytworzenia miejsc przyjaznych do zamieszkania, w szczególności realizacja mechanizmu rewitalizacji polegającego na przekazywaniu przez Miasto inwestorowi kamienic do rewitalizacji w zamian za budowę na gruntach miejskich bloku dla lokatorów dotychczas zamieszkujących kamienicę,
- przekazywanie atrakcyjnych dla inwestora pod względem lokalizacji i architektury kamienic lub willi miejskich do remontu, w zamian za realizację innych, wyznaczonych przez Miasto zadań,
- racjonalny podział działek – działki należy dzielić tak, by nie zagęszczać zabudowy i pozwolić na zabudowę premium.

Proponowane działania **miękkie** natomiast obejmują:

- prowadzenie przyjaznej polityki parkingowej przeciwdziałającej skutkom rosnącego zatłoczenia komunikacyjnego oraz poprawiającej bezpieczeństwo ruchu; w tym działaniu znacząca będzie rola Wydziału Transportu i Zieleni w Urzędzie Miasta Poznania, Zarządu Dróg Miejskich, Zarządu Transportu Miejskiego,
- prowadzenie przyjaznej polityki transportowej mającej za swoją podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju oraz dążącej do utrzymania harmonii systemu transportu z jego otoczeniem naturalnym (tj. przyrodniczym), kulturalnym (tj. cywilizacyjnym), oraz społeczno-gospodarczym,
- uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż sprzedaż nieruchomości miejskiej objętej planem ułatwia realizowanie zamierzeń inwestycyjnych, zwiększa jej atrakcyjność, co wpływa na wyższą uzyskaną w przetargu cenę,
- uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem osób o wyższych dochodach i budownictwa segmentu premium:
 - wyznaczanie odpowiedniego sposobu zagospodarowywania działek,
 - narzucanie koncepcji zagospodarowywania segmentów miasta,
 - określanie stosownych parametrów, wielkość działek, linii zabudowy,

- wydawanie pozwoleń na budowę budynków mających cechy rezydencji, tzw. działki rezydencjonalne,
- uwzględnianie w wydawanych pozwoleniach na budowę specyfiki budownictwa segmentu premium – dobra lokalizacja: dostępność klubów, kawiarni oraz infrastruktury społecznej (szkół, przychodni, łatwy dostęp do miejsc kultury), możliwość prowadzenia „miejskiego stylu życia”, walory widokowe i krajobrazowe,
- prowadzenie cyklicznych dyskusji z deweloperami na platformie współpracy – forum wymiany doświadczeń pomiędzy inwestorami a urzędnikami,
- przygotowywanie przez Miasto gotowych projektów inwestycyjnych i prezentowanie ich inwestorom – np. stworzenie oferty ekskluzywnej dzielnicy. Działanie wymagające współdziałania wielu jednostek miejskich, utworzenia zespołu zadaniowego (projektowego) dla danej, kluczowej inwestycji. Zawiązanie nowego rodzaju struktury zadaniowej idącej w kierunku zintegrowanego, wszechstronnego zarządzania projektem. Pokazanie inwestorowi, że jest ważnym partnerem dla Miasta,
- tworzenie zespołów zadaniowych dla danej inwestycji, jako element zarządzania strategicznego, składających się m.in. z przedstawicieli inwestora i Miasta Poznania, będących metodą zapewniającą maksymalną skuteczność w zakresie współdziałania, w szczególności w przypadku realizacji dużych inwestycji,
- tworzenie i stosowanie jasnej, czytelnej, przejrzystej procedury w zakresie obsługi inwestora – znacząca i dynamiczna rola „opiekuna dewelopera”, jako osoby aktywnie pilotującej sprawę dla przedsiębiorcy realizującego inwestycje w Poznaniu,
- tworzenie strategii promocji i reklamy inwestycji z segmentu premium, komunikowanie atrakcyjności oferty dla osób o wyższych dochodach,
- powołanie instytucji „social planner” (planista społeczny) – osoba potrafiąca przekonać do zamieszkania w nowym miejscu (m.in. w wyniku prowadzonych działań rewitalizacyjnych) i reprezentująca najemców, mieszkańców podczas dyskusji o dostępnych rozwiązaniach,
- zwiększenie środków na „miękkie” działania rewitalizacyjne skutkujące powstawaniem kawiarni, pracowni artystycznych, hoteli,
- konieczność edukacji mieszkańców (spotkania, otwarte debaty) w zakresie kwestii wpływających na decyzje mieszkaniowe oraz wagę estetyki miejsca zamieszkania, w celu prawidłowej oceny oferty deweloperów. Współpraca z Wydziałem Oświaty w zakresie nauczania podstaw estetyki – można wykorzystać przy tym doświadczenie programów realizowanych przez Stowarzyszenie Architektów Polskich,
- stworzenie puli „gratisów” dla osób o wyższych dochodach – np. „VIP Poznaniak”, Poznaniak ze „Złotą Kartą”.

Mając na uwadze dotychczasowe działania Miasta, warto wspomnieć o dwóch inwestycjach mieszkaniowych w segmencie premium:

- Warzelnia – zespół parkowo-mieszkalny zlokalizowany przy ulicy Majakowskiego w Poznaniu. Inwestycja obejmuje 3 budynki mieszkalne mieszczące łącznie 100 lokali. W okolicy osiedla (do 10 minut pieszo) znajduje się następująca infrastruktura:

centrum handlowe, komunikacja miejska, ośrodek zdrowia, park, teren rekreacyjny, przedszkole, sklep spożywczy, szkoła, usługi, kościół.

- Riverpark – Osiedle zlokalizowane przy ulicy Bielniki. Inwestycja obejmuje dwa budynki mieszczące łącznie 160 mieszkań i 3 wille miejskie z 29 apartamentami. Lokalizacja stanowi połączenie warunków życia w centrum miasta z otoczeniem pełnym zieleni i parków, ze swobodnym dostępem do łęgów nadwarciańskich i bogatej oferty rekreacyjnej. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się: korty tenisowe, doskonale wyposażone centra fitness, nadwarciańskie ścieżki rowerowe i popularne kluby kajakowe.

Wyspa Północna

Projekt inwestycyjny, który będzie wymagał podejmowania zarówno działań twardych, jak i miękkich, to tzw. Wyspa Północna.

Inwestycja obejmuje teren na Ostrowie Tumskim, po dawnej Elektrociepłowni Garbary. Jest to obszar o powierzchni 10 ha.

Intencją władz Miasta jest stworzenie w tym miejscu nowej dzielnicy o wysokiej jakości architektury oraz wysokim standardzie wykończenia. Zabudowa terenu powinna łączyć funkcję mieszkaniową z funkcją publiczną, handlem i usługami. Dzielnica posiadałaby wszystkie elementy nowoczesnego miasta.

Miejsce może mieć swój wyjątkowy charakter dzięki zachowanym zabytkowym obiektom. Miejski Konserwator Zabytków rekomendował bowiem zachowanie niektórych budynków jako dziedzictwa architektury przemysłowej tamtych czasów.

Nie ulega wątpliwości, iż Miasto musi mieć realny wpływ na architekturę i jakość realizacji inwestycji, w tym celu opracowywany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycja ma charakter pilotażowy, powodzenie projektu zagospodarowania terenu dawnej elektrociepłowni może stanowić impuls ekonomiczny dla rozwoju miasta.

Z uwagi na wieloaspektowe podejście do kwestii aktywizacji przedmiotowego terenu, realizacja inwestycji wymaga:

- współdziałania i współzależności Miasta i inwestorów,
- tworzenia wspólnych pól inwestycyjnych Miasta z inwestorem,
- obustronnej partycypacji Miasta i inwestora – ustalenia proporcji odpowiedniej partycypacji inwestora w infrastrukturę,
- współdziałania jednostek Urzędu Miasta Poznania oraz miejskich jednostek organizacyjnych,
- myślenia strategicznego w perspektywie wieloletniej – uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sprzedaż gruntów,
- zintegrowania działań na wielu płaszczyznach,
- stworzenia miejsca „Miasto w mieście”, „Miasto Cybina”,
- elastycznego podejścia do finansowania inwestycji przez Miasto Poznań.

Instrumenty polityki mieszkaniowej skierowane do seniorów

Władze Miasta Poznania zawsze postrzegały kwestię mieszkalnictwa dla seniorów jako kluczową i podejmowały działania zmierzające do zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, wynikających ze stanu zdrowia, wieku, sytuacji życiowej i materialnej. Efektem takich działań było opracowanie, przy współpracy Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., programu „Mieszkanie dla Seniora”.

Program „Mieszkanie dla Seniora”

Dotychczasowa realizacja programu

Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zrealizowało program „Mieszkanie dla Seniora”, w ramach którego wybudowano lokale mieszkalne przy ulicy Grabowej 22 B i C oraz przy ulicy Drewłańskiej 10. Obie inwestycje powstały w ramach miejskiego programu „Seniorzy” wpisanego do „Planu Rozwoju Miasta Poznania na lata 2005–2010”, w ramach priorytetu „Obywatelski Poznań”.

Mieszkania dla seniorów z zasobów PTBS sp. z o.o. pozyskiwane były przez Miasto na podstawie umów z PTBS sp. z o.o. o partycypacji w kosztach budowy lokali.

W ramach zawartych umów partycypacyjnych Miasto pozyskało w zasobach Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. ogółem 322 mieszkań, z czego 141 lokali (wybudowanych w latach 2007-2009) w zasobie przeznaczonym wyłącznie dla seniorów, zlokalizowanym w trzech budynkach, tj.: przy ul. Drewłańskiej 10 w Poznaniu (62 lokale) oraz przy ul. Grabowej 22 B i 22C (79 lokali).

Mieszkania w tych budynkach zostały przeznaczone dla osób starszych, mieszkających zarówno w lokalach komunalnych, jak i w zasobie prywatnym, które spełniały kryteria określone w stosownych zarządzeniach Prezydenta Miasta Poznania.

Zasiedlanie budynków dla seniorów odbywało się w latach 2008-2010. Nabór ponowiono w 2014 roku.

W związku z naturalnym ruchem ludności, w budynkach tych do dyspozycji Miasta Poznania zwalnia się corocznie kilka lokali (od 2 do 10). Mieszkania ponownie przeznaczane są do zasiedlenia przez osoby starsze, wyłonione w związku z przeprowadzonym w 2014 roku naborem, które z uwagi na brak możliwości realizacyjnych nie zostały skierowane do zawarcia umowy najmu. Od 2008 roku poprzez powtórne zasiedlenie lokali w zasobie dla seniorów, pomoc uzyskało 67 osób i rodzin.

Z uwagi na ogromne zainteresowanie programem pomocy mieszkaniowej skierowanej do seniorów Miasto Poznań w miarę potrzeb i możliwości organizuje kolejne nabory uzupełniające. Planowany w 2017 roku nabór przewidziano na przełom września i października.

Kontynuacja programu

W latach 2017-2019, w ramach wtórnego zasiedlenia, kontynuowany będzie program „Mieszkanie dla Seniora” oraz realizowane będą nowe inwestycje.

Miasto Poznań, korzystając z pierwszeństwa wynikającego z umowy współpracy zawartej 14 lipca 2017 r. z PTBS Sp. z o.o., będzie przejmowało zwalniane z zasobu Spółki lokale, wpłacając partycypację.

Biuro Spraw Lokalowych i Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta Poznania zaplanowały, w latach 2017-2019, na ten cel środki w budżecie Miasta Poznania w kwocie 330 000 zł (10% partycypacja, 90% dokapitalizowanie spółki).

Zgodnie z przyjętymi założeniami, zarezerwowane środki pozwolą na objęcie partycypacją rocznie ok. 10 lokali mieszkalnych o powierzchni do 40 m² rocznie.

Biuro Spraw Lokalowych i Biuro Nadzoru Właścicielskiego zaplanowały w latach 2017-2019 wydatkowanie środków w kwocie 1 770 000 zł, z przeznaczeniem na częściowe finansowanie partycypacji nowo budowanych mieszkań, w związku z inwestycją PTBS Sp. z o.o. w Poznaniu przy ul. Koszalińskiej (10% partycypacja, 90% dokapitalizowanie spółki).

Zgodnie z założeniami umowy, Miasto Poznań nabędzie uprawnienia do wskazania najemców w odniesieniu do 50% lokali mieszkalnych budowanych na wynajem, tj. 35 lokali. Planowany termin oddania pierwszych lokali do zasiedlenia to IV kwartał 2018 roku.

Docelowe grupy, do których zostanie skierowana oferta Miasta, nie zostały jeszcze ustalone, ale nie wyklucza się, iż część uprawnionych do skorzystania z programu będą stanowili seniorzy.

Zespół ds. opracowania polityki senioralnej na lata 2017-2021

Prezydent Miasta Poznania zarządzeniem Nr 790/2016/P z dnia 18 listopada 2016 r. powołał Zespół w celu opracowania polityki senioralnej dla Miasta Poznania na lata 2017-2021.

W lipcu 2016 roku Miasto Poznań zostało przyłączone do sieci Miast Przyjaznych Starzeniu Światowej Organizacji Zdrowia, skupiającej miasta otwarte na potrzeby osób starszych. Z jednej strony świadczy to o dostrzeżeniu dotychczasowych działań Miasta na rzecz seniorów, ale również o przyjęciu założenia, by zintegrować działania na rzecz poprawy jakości życia wszystkich mieszkańców, nadając im wspólny cel: uczynienie z Poznania miasta bardziej przyjaznego starzeniu.

W związku z powyższym zasadne stało się opracowanie kompleksowej polityki senioralnej, która wskazywać będzie działania, zadania i inicjatywy kształtujące warunki godnego i zdrowego starzenia się. Celem polityki senioralnej jest wspieranie i zapewnienie możliwości aktywnego starzenia się w zdrowiu oraz możliwości prowadzenia samodzielnego, niezależnego i satysfakcjonującego życia, nawet przy pewnych ograniczeniach funkcjonalnych związanych z wiekiem.

Planuje się, iż Polityka senioralna jako dokument zostanie przyjęta uchwałą w 2017 roku. Uchwała ma wskazywać kierunki działań Miasta Poznania w zakresie polityki senioralnej na lata 2017-2021, wypracowane przez zespoły robocze działające w ramach zespołu ds. polityki senioralnej, na podstawie zaakceptowanych przez Prezydenta działań i programów. Polityka będzie zawierała działania i programy, których realizacji Miasto ma się podjąć w przeciągu 5 lat.

Bieżące działania inwestycyjne skierowane do seniorów

Spółki miejskie: ZKZL sp. z o.o. oraz PTBS sp. z o.o. w bieżących działaniach inwestycyjnych biorą pod uwagę potrzeby seniorów.

ZKZL sp. z o.o. projektuje wszystkie mieszkania na parterze z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych, w tym szczególnie dla seniorów.

Spółka dba o likwidację barier architektonicznych poprzez budowę podjazdów do klatek schodowych oraz projektowanie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Buduje bezprogowe przejścia, poszerzone drzwi, łazienki przystosowane dla osób na wózkach inwalidzkich, prysznice z brodzikami wyłożonymi płytkami. Część terenu wokół budynków przeznaczona jest pod rekreację, stawia się ławki, sadzi zieleni oraz urządza siłownię na wolnym powietrzu. W ramach inwestycji przy ulicy Darzyborskiej planuje się realizację 2 lub 3 świetlic z pomieszczeniem socjalnym dla wspólnej integracji.

Plany inwestycyjne ZKZL sp. z o.o. przewidują budowę mieszkań dla osób niepełnosprawnych: przy ulicy Rubież – 4 lokale, przy ulicy Dymka – 6, przy ulicy Bolka – 6 oraz przy ulicy Zawady – 3 lokale.

Ponadto w budynkach przy ul. Opolskiej oraz przy ulicy Hulewiczów wymagane jest zaprojektowanie min. 10% mieszkań na pierwszym piętrze dla seniorów, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane (m.in. niżej usytuowane kontakty, szersze drzwi).

Lokale znajdujące się w nowych budynkach, dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, wynajmowane są tylko osobom wymagającym takich udogodnień. Pierwszeństwo zasiedlenia przysługuje obecnym najemcom lokali komunalnych, którzy nie posiadają zaległości czynszowych.

Warto w tym miejscu podkreślić, iż sprawnie działający w ZKZL sp. z o.o. system zamiany mieszkań sprzyja obejmowaniu lokali przez seniorów.

W przypadku budowy nowych lokali (budynków) obecni niepełnosprawni najemcy lokali komunalnych mają możliwość ich uzyskania w ramach prowadzonego systemu zamiany mieszkań.

Również działania inwestycyjne PTBS sp. z o.o. skierowane są na zaspokojenie potrzeb seniorów. Spółka buduje siłownię zewnętrzne, zazielenia osiedla oraz wydziela miejsca do odpoczynku. Niweluje bariery architektoniczne poprzez montaż dodatkowych poręczy,

skuwanie schodów, czy wymianę podestów na antypoślizgowe. W ramach inwestycji przy ulicach: Koszalińskiej, Żołnierzy Wyklętych oraz Literackiej planuje wygospodarowanie miejsca na Klub Seniora wraz z biblioteką.

Ponadto dzięki staraniom Spółki, zgodnie z życzeniem mieszkańców, zostanie wybudowana droga przy ulicy Drewlańskiej (sfinansowana ze środków Miasta Poznania).

Pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego i socjalnego przyznane seniorom na podstawie uchwały Nr XXX/443/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 7 czerwca 2016 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania

Uchwała zmieniła dotychczasowe zasady tworzenia rocznych list osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i mieszkalnego. Wprowadzono zasadę umieszczania osób na ww. listach według systemu kwalifikacji punktowej. Kwalifikowanie wniosków, które spełniają kryterium dochodowe, następuje zgodnie z opracowanym systemem kwalifikacji punktowej, w ramach którego wyszczególnione okoliczności (elementy sytuacji wnioskodawcy) mają wpływ na ocenę złożonego wniosku.

Prezydent Miasta Poznania co roku ustala minimalną liczbę punktów kwalifikujących wnioskodawców do ujęcia na liście.

Kolejność osób umieszczonych na listach wynika z liczby uzyskanych punktów, z uwzględnieniem pierwszeństwa.

Osoby powyżej 70. roku życia zostały, w ramach systemu kwalifikacji punktowej, potraktowane w sposób szczególny, poprzez przyznawanie punktów pozwalających na zajęcie wyższych pozycji na listach, skutkujących przyspieszeniem wskazania lokalu w związku z udzielaną pomocą mieszkaniową.

Mając na uwadze wysoko punktowane kryteria (wiek, niepełnosprawność, sytuację rodzin osób starszych), w 2017 roku na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego znalazło się 24 wnioskodawców, natomiast na liście osób uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego 10 wnioskodawców powyżej 70. roku życia. Lista osób uprawnionych do zawarcia lokalu socjalnego składa się z 129 osób, a lokalu mieszkalnego – z 167 osób.

Ponadto w tym systemie kwalifikacji przyznawane są punkty za okres zamieszkiwania w Poznaniu, bezdomność czy stan zdrowia. Wszystkie te kryteria powodują, że seniorzy zawsze zajmują wysokie pozycje na tworzonych przez Miasto listach.

Działania wspierające realizację instrumentów polityki mieszkaniowej

Realizacja instrumentów polityki mieszkaniowej wymaga podejmowania wieloaspektowych działań na różnych płaszczyznach. Poza wyraźnym wskazaniem jednostek i podmiotów odpowiedzialnych za wdrożenie i realizację konkretnego instrumentu, co zostało w niniejszym dokumencie określone, należy wskazać na konieczność podjęcia działań niemieszczących się w gestii organizacyjnej jednej jednostki. Są to działania, których realizacja leży w zakresie kompetencji pracowników: Urzędu Miasta Poznania, spółek miejskich, ale również administracji rządowej i powiatowej.

Celem podejmowanych działań jest zwiększenie komfortu życia w danym miejscu oraz stworzenie warunków do godnego, dającego satysfakcję miejsca realizacji planów zawodowych, osobistych, społecznych i kulturalnych. Skutkiem powinno być przeświadczenie, iż warto mieszkać i być zameldowanym w Poznaniu.

Mając powyższe na uwadze, można wskazać na propozycje niżej wymienionych działań wspierających realizację instrumentów polityki mieszkaniowej, które zostały przedstawione w opracowaniu:

- działania mające aspekt społeczny (tworzenie infrastruktury społecznej) – placówek oświatowych, żłobków, przedszkoli, przychodni, drobnych punktów handlowo-usługowych, domów opieki społecznej,
- działania mające aspekt ekonomiczny – ponoszenie przez osoby spoza Poznania większych opłat za parkowanie w Poznaniu,
- promowanie zamieszkania w Poznaniu – tani bilet do kina lub teatru dla poznaniaka,
- stworzenie stref parkingowych tylko dla mieszkańców Poznania,
- tworzenie różnorodnej i atrakcyjnej oferty kulturalnej skierowanej do wszystkich mieszkańców – bibliotek, klubów młodzieżowych, domów kultury,
- tworzenie przestrzeni publicznej wysokiej jakości, w szczególności poprzez prowadzenie działań rewitalizacyjnych,
- prowadzenie zintegrowanych działań logistycznych, szczególnie w stosunku do nowo powstałych osiedli – budowa dróg dojazdowych oraz tworzenie obsługi komunikacyjnej (budowa linii tramwajowych i autobusowych),
- realizacja koncepcji „Miasto dla ludzi” – tworzenie miejskiego klimatu poprzez organizowanie projektów plenerowych, koncertów za darmo, bezpłatnych wydarzeń na otwartej przestrzeni,
- tworzenie oferty dla expatów, czyli specjalistów z zagranicy, którzy podejmują pracę w Poznaniu – dostępność poradników objaśniających sposób załatwienia spraw administracyjnych w Poznaniu, tworzenie obcojęzycznych placówek oświatowych,
- wprowadzenie administracji przyjaznej dla obcokrajowców – zapewnienie w urzędach obsługi w języku obcym; Urząd Miasta Poznania powinien zatrudniać tłumaczy i zapewniać opiekę obcokrajowcom podczas załatwiania spraw,

- tworzenie miejsc parkingowych wg racjonalnych normatywów – oznaczanie miejsc parkingowych za pomocą znaków poziomych,
- zaprzestanie udostępniania miejsc parkingowych w centrum miasta przez pracodawców swoim pracownikom – propozycja wprowadzenia quasi podatku,
- tworzenie parkingów buforowych na obrzeżach miasta, w celu powstrzymania wjazdu pojazdów do centrum i zachęcenia do korzystania z transportu publicznego,
- promowanie koncepcji „car-sharingu”, czyli wspólnego użytkowania samochodów osobowych – stosowanie tego systemu zwiększa intensywność wykorzystania pojazdów.

Koncepcja obejmuje poniższe działania:

- korzystanie z jednego samochodu przez kilka osób w celu dojazdu do miejsca pracy,
- udostępnianie samochodu za opłatą użytkownikom przez operatorów floty pojazdów (przedsiębiorstwa, agencje publiczne, spółdzielnie, stowarzyszenia lub grupy osób fizycznych). W tej wersji car sharing przypomina projekt „Poznański Rower Miejski”,
- budowanie marki „poznaniaka”, czyli człowieka dumnego ze swojego miasta.

Wyniki testów na grupach docelowych - warsztaty z mieszkańcami

W dniach 21-23 lutego 2017 roku przeprowadzono warsztaty z mieszkańcami reprezentującymi podstawowe grupy docelowe polityki mieszkaniowej Miasta. W wyniku prowadzonych analiz zdecydowano, że należą do nich:

- lokatorzy lokali mieszkalnych oraz osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- lokatorzy lokali socjalnych oraz osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- najemcy lokali Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Celem warsztatów z mieszkańcami było uzyskanie ich opinii w zakresie instrumentów polityki mieszkaniowej opisanych w części diagnostycznej opracowania. Na warsztatach przedstawiono planowane działania władz Miasta w zakresie zwiększenia dostępności lokali mieszkalnych i socjalnych oraz dobre praktyki, które można by było wdrożyć w Poznaniu. Przedstawione elementy poddano dyskusji oraz zebrano pisemne oceny dotyczące poszczególnych propozycji. Dyskusja dotyczyła nie tylko planowanych w mieście inwestycji, ale również bieżących problemów, z którymi borykają się mieszkańcy lokali mieszkalnych, socjalnych i najemcy PTBS sp. z o.o.

Na spotkaniach obecni byli przedstawiciele ZKZL sp. z o. o., PTBS sp. z o.o. i Biura Spraw Lokalowych, którzy odpowiadali na pytania i udzielali szczegółowych informacji.

W warsztatach wzięło udział łącznie 125 osób. Najliczniej reprezentowaną grupą byli lokatorzy lokali mieszkalnych oraz osoby na taki lokal oczekujące (75 osób). Lokatorów lokali socjalnych oraz osoby oczekujące na taki lokal reprezentowało 35 osób, a najemców lokali PTBS sp. z o.o. 20 osób. Uczestnikom warsztatów przedstawiono listę planowanych oraz już realizowanych instrumentów polityki mieszkaniowej Miasta. Zapewniono także możliwość pozyskania dodatkowych informacji – w zakresie lokali mieszkalnych i socjalnych od przedstawicieli ZKZL sp. z o.o i Biura Spraw Lokalowych, a w zakresie lokali PTBS sp. z o.o. od przedstawicieli Spółki. Dla celów orientacyjnych poproszono także uczestników o ocenę atrakcyjności poszczególnych instrumentów w pięciostopniowej skali Likerta¹ na odpowiednich formularzach. Oceny mogły przyjmować wartości od „ten instrument jest dla mnie bardzo atrakcyjny” do „ten instrument w ogóle nie jest dla mnie atrakcyjny”. Instrumenty uznane za atrakcyjne lub bardzo atrakcyjne dla poszczególnych grup docelowych przedstawiono na wykresach 1, 3 i 5.

Należy zaznaczyć, że warsztaty z mieszkańcami miały charakter orientacyjny i nie są reprezentatywne dla całej grupy docelowej. Uzyskane wyniki pozwalają jednak zorientować się w preferencjach uczestników spotkania.

Prawie wszystkie osoby, które udzieliły odpowiedzi, uznały inicjatywę budowy nowych lokali komunalnych za atrakcyjną, nawet biorąc pod uwagę fakt, że czynsz w tych lokalach byłby nieco wyższy niż w istniejącym zasobie. Oznacza to, że spora grupa konsultowanych osób jest zainteresowana podniesieniem standardu zamieszkania, przy ponoszeniu pewnych kosztów z tego tytułu. Na determinację w tym zakresie wskazuje również spore zainteresowanie programem realizowanym przez PTBS sp. z o.o. „Najem z dojściem do własności”, czyli instrumentem skierowanym raczej do osób o średnich dochodach. Jako atrakcyjne postrzegane są też działania w zakresie poprawy stanu technicznego mieszkań i budynków miejskich oraz program „Przyjazne podwórko” – preferencje te potwierdzają zainteresowanie poprawą jakości miejsca zamieszkania oraz jego bezpośredniego otoczenia. Wśród nowych instrumentów warto podkreślić również zainteresowanie programem Miejskiego Biura Najmu, który jest koncepcją pilotażową, ale mimo to został przyjęty pozytywnie przez uczestników spotkania.

Lokatorzy lokali mieszkalnych oraz osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego

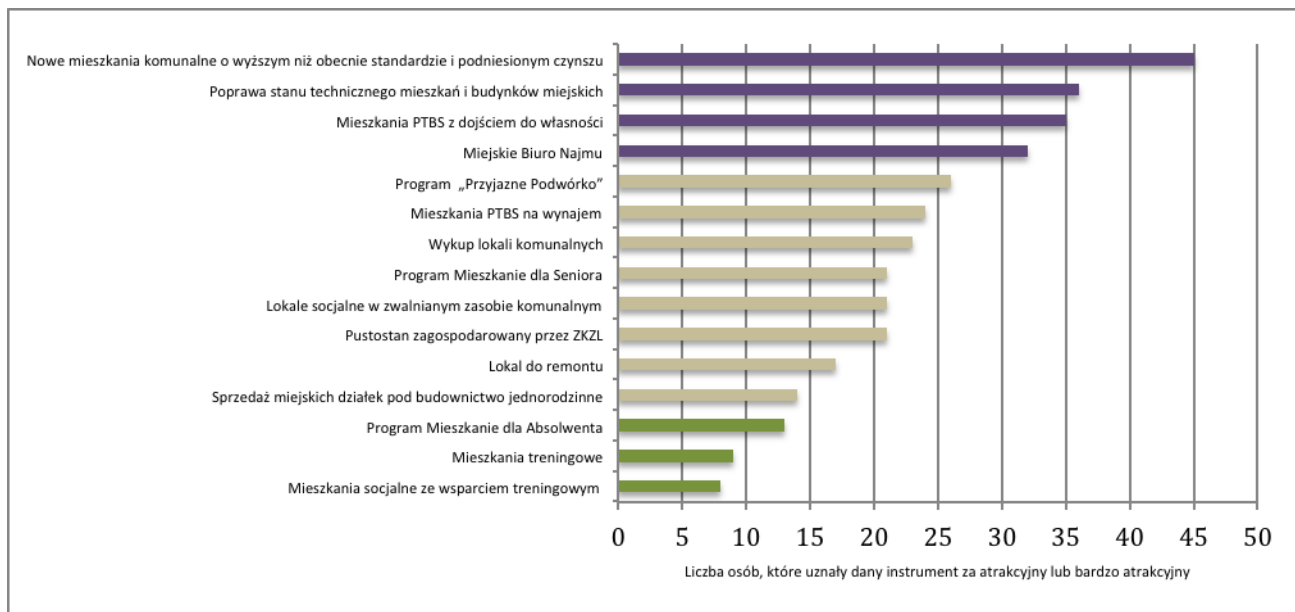
Instrumentami najatrakcyjniejszymi dla lokatorów lokali mieszkalnych oraz osób oczekujących na taki lokal (ponad 50% odpowiedzi „Ten instrument jest dla mnie bardzo atrakcyjny” oraz „Ten instrument jest dla mnie dość atrakcyjny”) są (wykres nr 1):

- Nowe mieszkania komunalne o wyższym niż obecnie standardzie i podniesionym czynszu,
- Poprawa stanu technicznego mieszkań i budynków miejskich,

¹ Skala stosowana w metodologii badań społecznych. Pozwala na ocenę stopnia akceptacji poszczególnych kwestii i tematów przez badanych.

- Program PTBS sp.z o.o. „Najem z dojściem do własności”,
- Miejskie Biuro Najmu.

Wykres 1. Atrakcyjność instrumentów polityki mieszkaniowej dla lokatorów lokali mieszkalnych oraz osób oczekujących na taki lokal

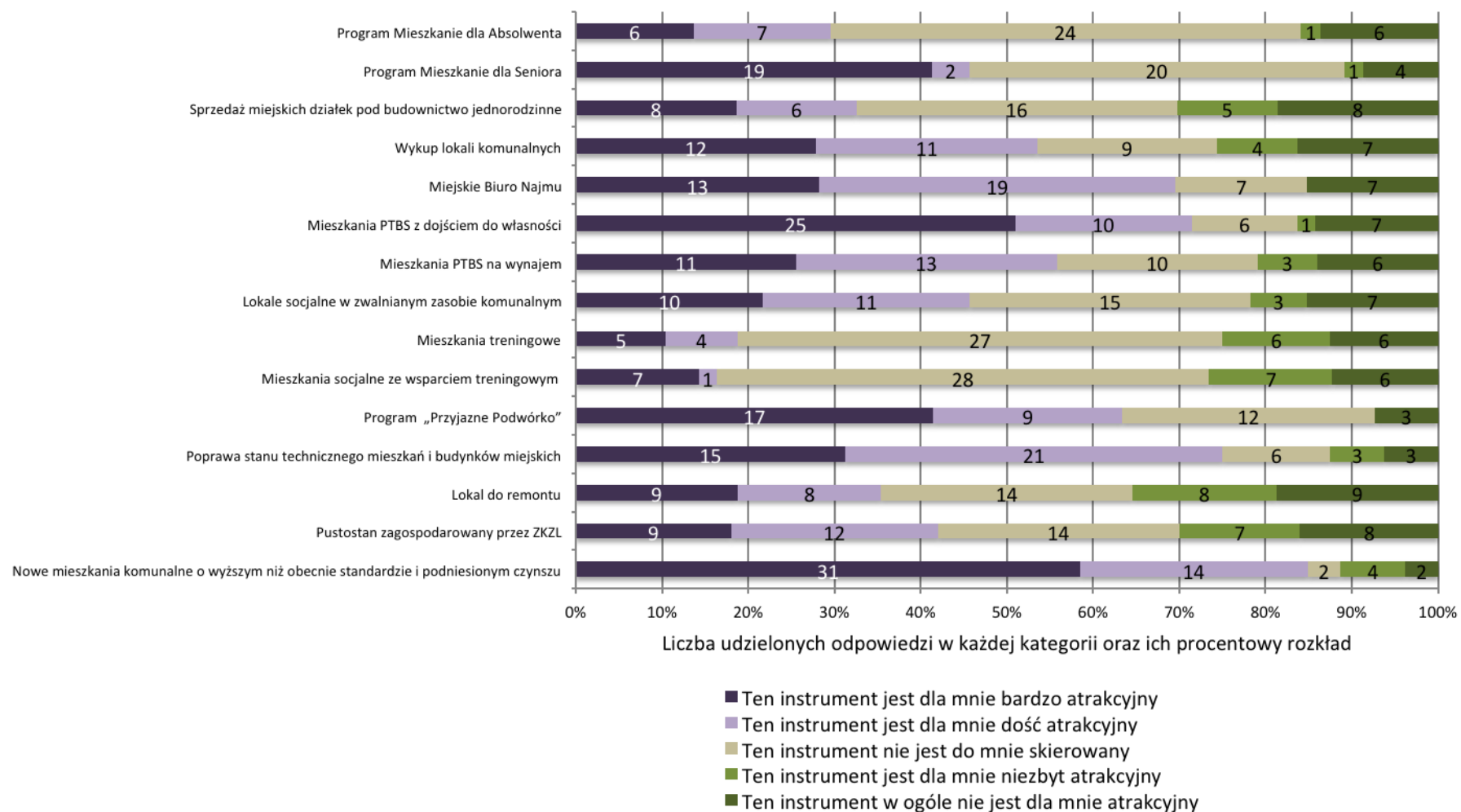


Legenda

- Ponad 50% osób, które udzieliły odpowiedzi
- 25-49% osób, które udzieliły odpowiedzi
- Mniej niż 25% osób, które udzieliły odpowiedzi

Obserwując całkowity rozkład odpowiedzi (wykres 2) można stwierdzić pozytywne przyjęcie niektórych innych instrumentów polityki mieszkaniowej, takich jak: koncepcja przeznaczania zwalnianych lokali komunalnych na mieszkania socjalne oraz programu „Mieszkanie dla Seniora”. Sporym zainteresowaniem cieszy się też możliwość wykupu lokali komunalnych, mimo że Miasto Poznań nie jest zainteresowane ich sprzedażą na szeroką skalę, ze względu na duże potrzeby w zakresie poprawy dostępności lokali socjalnych i mieszkalnych. Pojawia się także zainteresowanie ofertą przeznaczoną dla osób o wyższych dochodach, tj. sprzedażą miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne.

Wykres 2. Rozkład odpowiedzi lokatorów lokalu mieszkalnego oraz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego



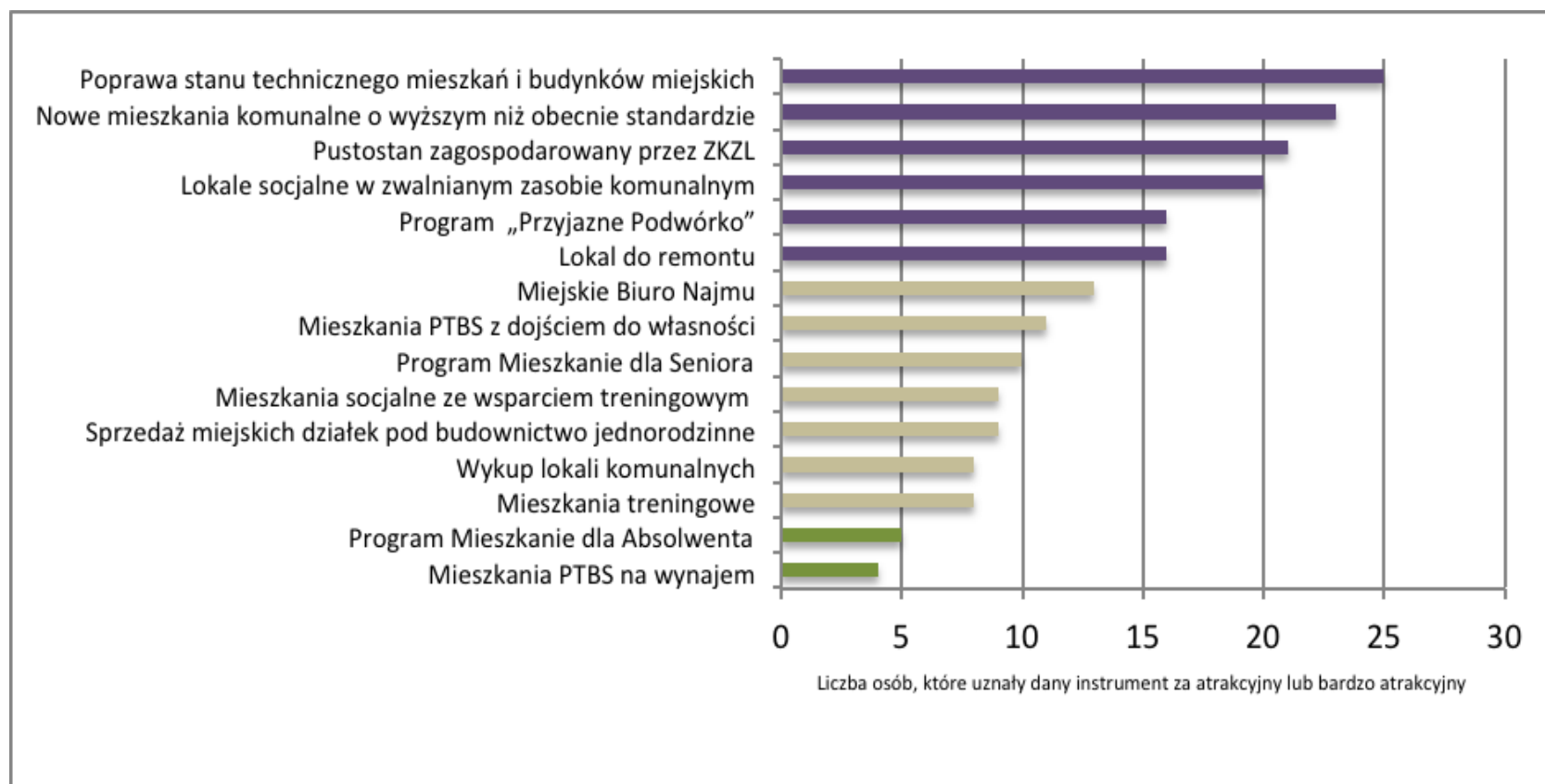
Lokatorzy lokali socjalnych oraz osoby oczekujące na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego

Instrumenty najatrakcyjniejsze dla lokatorów lokali socjalnych oraz osób oczekujących na taki lokal (ponad 50% odpowiedzi „Ten instrument jest dla mnie bardzo atrakcyjny” oraz „Ten instrument jest dla mnie dość atrakcyjny”) to (wykres nr 3):

- Poprawa stanu technicznego mieszkań i budynków miejskich,
- Nowe mieszkania komunalne o wyższym niż obecnie standardzie i podniesionym czynszu,
- Pustostan zagospodarowany przez ZKZL sp. z o.o.,
- Lokale socjalne w zwalnianym zasobie komunalnym,
- Program „Przyjazne podwórko”,
- Lokal do remontu.

Wśród wymienionych instrumentów podstawowym działaniem skierowanym do tej grupy docelowej są lokale socjalne w zwalnianym zasobie komunalnym. Pozostałe dwie propozycje, mieszkania socjalne ze wsparciem treningowym oraz mieszkania treningowe, cieszą się znacznie mniejszym zainteresowaniem. Lokatorzy lokali socjalnych oraz osoby starające się o taki lokal oczekują przede wszystkim poprawy stanu technicznego zasobu, w którym znajdują się także ich mieszkania. Nieco ponad połowa uczestników byłaby zainteresowana lokalem do samodzielnego remontu. Dla takiej samej grupy atrakcyjny jest także program „Przyjazne podwórko”, co świadczy o tym, że jakość bezpośredniego otoczenia miejsca zamieszkania również wymaga poprawy. Spore zainteresowanie tej grupy nowymi lokalami komunalnymi może świadczyć o mało realistycznej ocenie swoich możliwości finansowych, podobnie jak mniejsze, lecz jednak widoczne, zainteresowanie programem PTBS sp. z o.o. „Najem z dojściem do własności”.

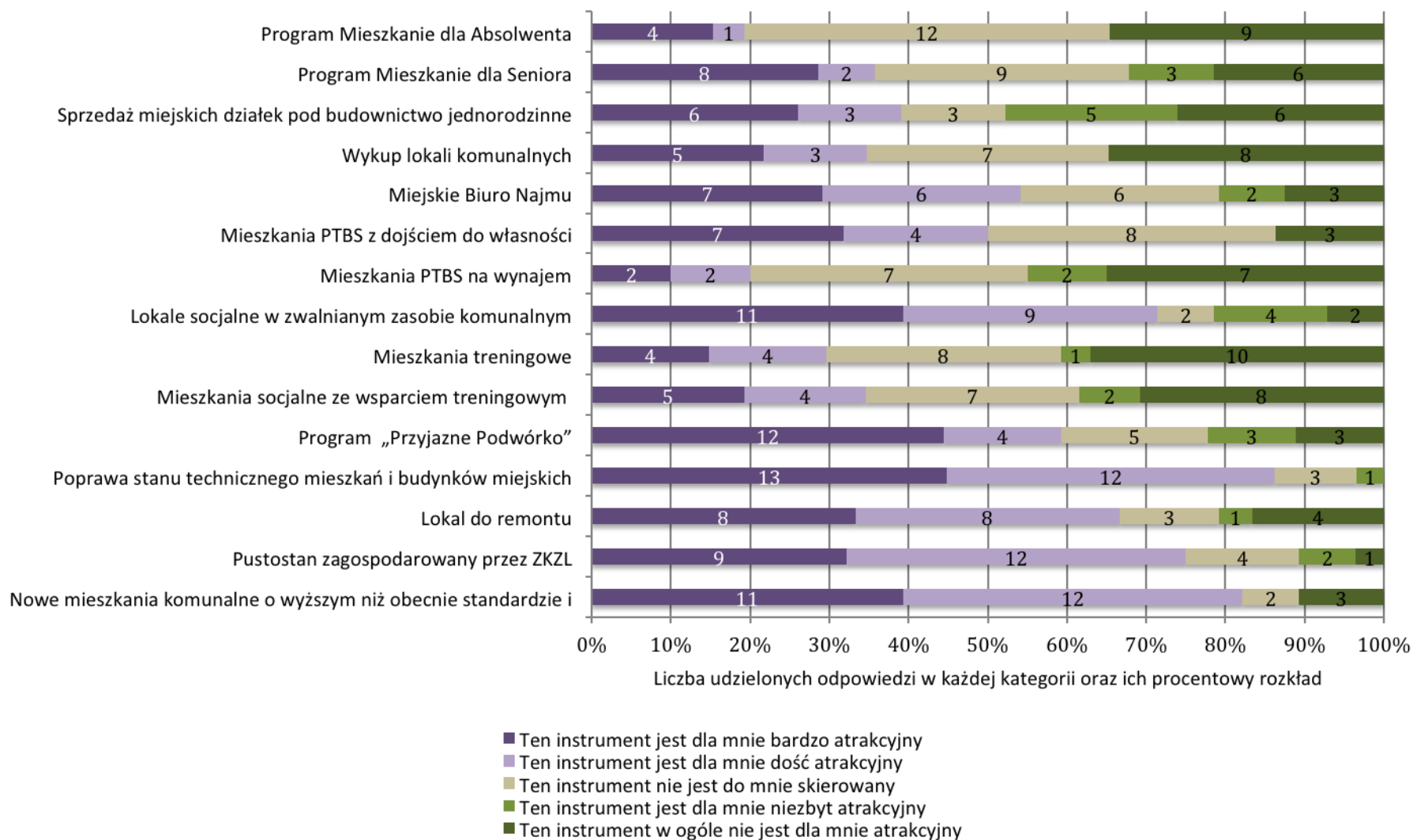
Wykres 3. Atrakcyjność instrumentów polityki mieszkaniowej dla lokatorów lokali socjalnych oraz osób oczekujących na taki lokal



Legenda

- Ponad 50% osób, które udzieliły odpowiedzi
- 25-49% osób, które udzieliły odpowiedzi
- Mniej niż 25% osób, które udzieliły odpowiedzi

Wykres 4. Rozkład odpowiedzi lokatorów lokalu socjalnego oraz osób oczekujących na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego



Obserwacja całkowitego rozkładu odpowiedzi uczestników spotkania w testowanej grupie docelowej wskazuje, iż w przypadku mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym oraz mieszkań treningowych bardzo duża grupa osób uważa te instrumenty za mało dla nich atrakcyjne (odpowiednio 10 i 11 osób na 29 udzielonych odpowiedzi) – wykres nr 4. Za znaczące można natomiast uznać zainteresowanie propozycją Miejskiego Biura Najmu, która jak podkreślano wcześniej, jest inicjatywą pilotażową.

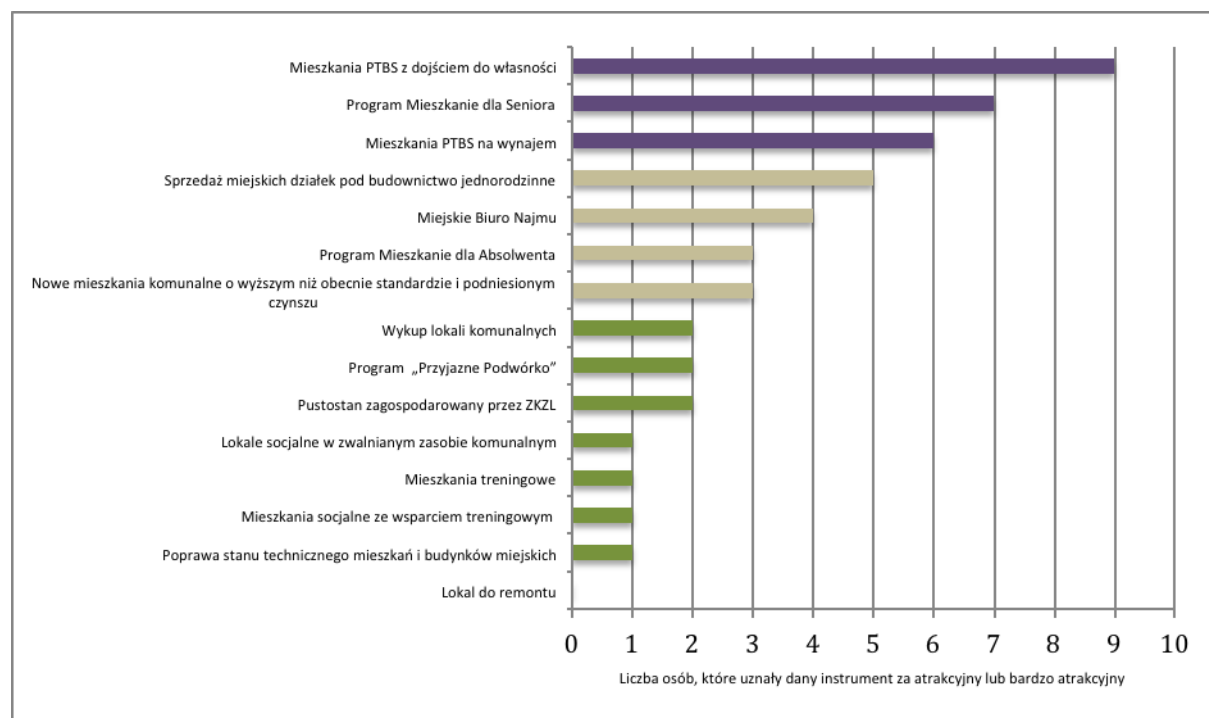
Najemcy lokali Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

W spotkaniu dla mieszkańców PTBS sp. z o.o. wzięła udział najmniejsza grupa mieszkańców, stąd wyniki są czysto orientacyjne. Instrumenty najatrakcyjniejsze dla uczestników spotkania (ponad 50% odpowiedzi „Ten instrument jest dla mnie bardzo atrakcyjny” oraz „Ten instrument jest dla mnie dość atrakcyjny”) to (wykres nr 5):

- Program „Najem z dojściem do własności”,
- Mieszkania PTBS sp. z o.o. na wynajem,
- Program „Mieszkanie dla Seniora”.

Warto zauważyć, iż program „Mieszkanie dla Absolwenta” cieszył się znacznie mniejszym zainteresowaniem uczestników warsztatów. Pozostałe instrumenty nie są kierowane do tej grupy docelowej, choć pojawiło się również pewne zainteresowanie sprzedażą miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne oraz Miejskim Biurem Najmu.

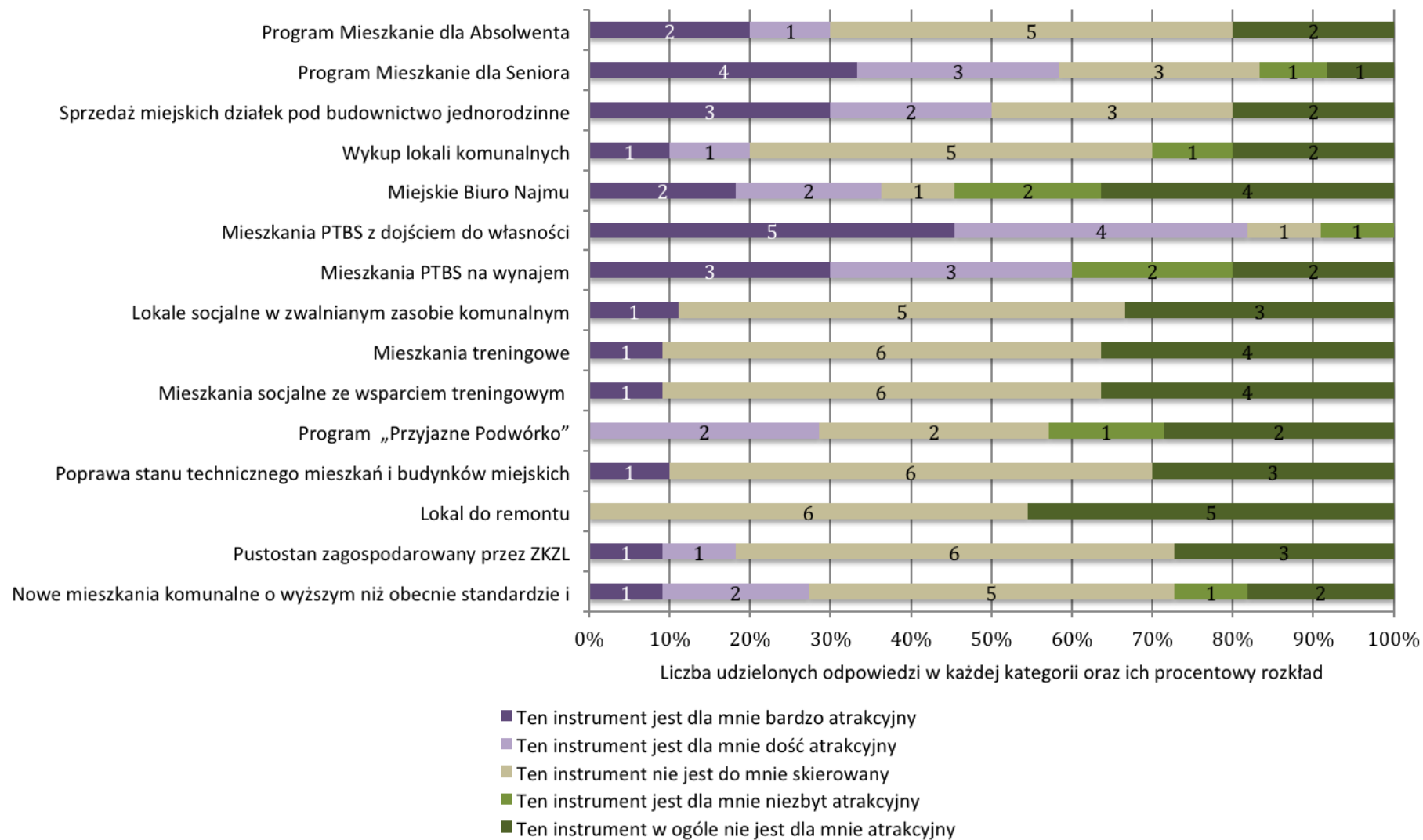
Wykres 5. Atrakcyjność instrumentów polityki mieszkaniowej dla najemców lokali PTBS sp. z o.o.



Legenda

- Ponad 50% osób, które udzieliły odpowiedzi
- 25-49% osób, które udzieliły odpowiedzi
- Mniej niż 25% osób, które udzieliły odpowiedzi

Wykres 6. Rozkład odpowiedzi najemców lokali PTBS sp. z o.o.

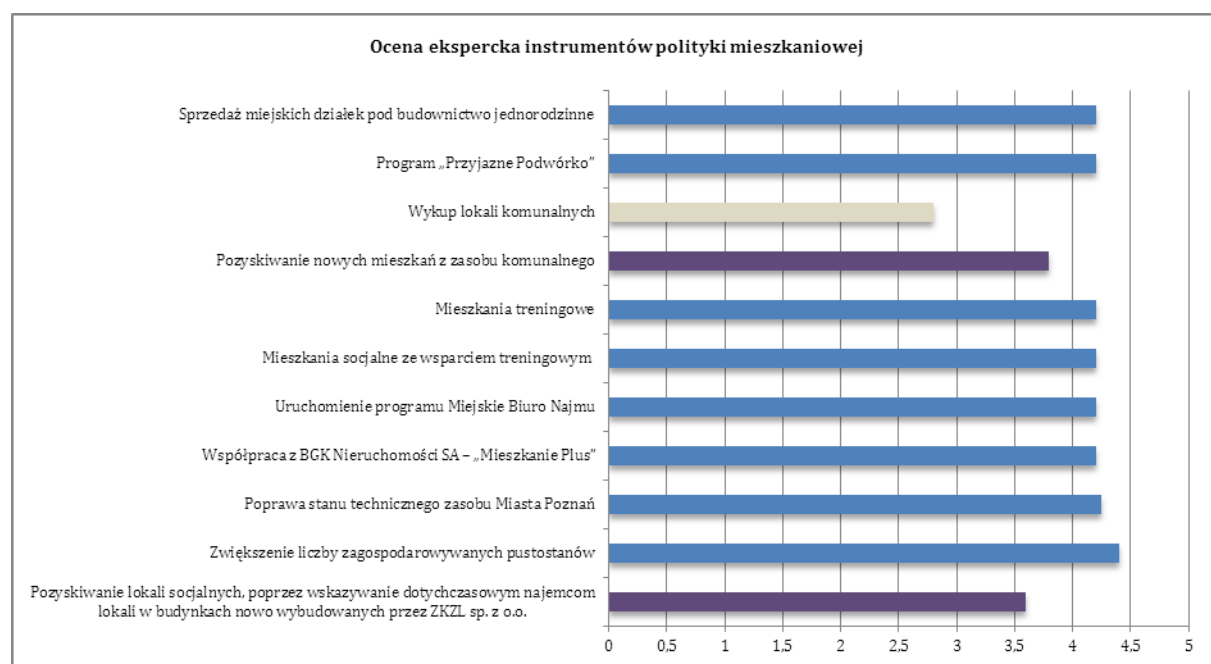


Analiza całkowitego rozkładu odpowiedzi uczestników spotkania (wykres nr 6) wskazuje, że wśród oceniających Miejskie Biuro Najmu przeważają jednak odpowiedzi negatywne. Spory odsetek odpowiedzi negatywnych uzyskały także propozycje lokali do remontu oraz mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowych i mieszkań treningowych, co w testowanej grupie docelowej jest dość oczywistym wynikiem.

Ekspercka ocena instrumentów polityki mieszkaniowej

Ekspercka ocena instrumentów polityki mieszkaniowej

O ocenę instrumentów polityki mieszkaniowej poproszono również zespół ekspertów ds. polityki mieszkaniowej w składzie: prof. zw. dr hab. Henryk Gawron, prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. nadzw. UEP dr Piotr Lis, dr Sławomir Palicki, dr Krzysztof Celka. Uśrednione opinie panelu przedstawiono na wykresie poniżej. Ekspertów poproszono o ocenę, na ile dany instrument odpowiada na obecne problemy mieszkaniowe Poznania.



Legenda:

Ocena w skali:

5	Bardzo dobrze
4	Dobrze
3	Ani dobrze ani źle
2	Źle
1	Bardzo źle

Źródło: Opracowanie własne na podstawie opinii ekspertów

Jak można zauważyć na wykresie, ogólna ocena instrumentów jest korzystna, dobrze oceniono zwłaszcza zwiększenie liczby zagospodarowanych pustostanów. Dobre oceny uzyskały także następujące instrumenty: poprawa stanu technicznego zasobu miejskiego, sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne, program „Przyjazne podwórko”, Miejskie Biuro Najmu, mieszkania treningowe, mieszkania socjalne ze wsparciem treningowym oraz współpraca w ramach programu „Mieszkanie Plus”.

Wątpliwości ekspertów budzi jednak kwestia wykupu lokali komunalnych. Podnoszone są kwestie nierównej pozycji społecznej niektórych najemców i niesprawiedliwości społecznej, gratyfikacji w postaci możliwości wykupu mieszkania tylko dla wybranych osób oraz niejasnej polityki informacyjnej w tym zakresie.

Nieco gorzej oceniono także strategię zasiedlania zasobu komunalnego – założenia dotyczące pozyskiwania mieszkań socjalnych i komunalnych.

Jeśli chodzi o kwestię pozyskiwania lokali socjalnych poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom lokali w budynkach nowo wybudowanych przez ZKZL sp. z o.o, pojawiła się wątpliwość, na ile możliwość przeniesienia do nowo wybudowanych lokali ma być nagrodą za regularne płacenie czynszu. Zaznaczono także, że nie wyodrębniono w ramach tego instrumentu wrażliwych społecznie grup docelowych.

Ekspertom zadano również pytania dodatkowe przygotowane przez Biuro Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania.

Pierwsze z nich dotyczyło skuteczności zaprezentowanej koncepcji instrumentów polityki mieszkaniowej, w związku z planowaną przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zmianą ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W tej kwestii eksperci zaznaczyli, że w związku z brakiem informacji o ostatecznym kształcie ustawy, trudno ocenić jej wpływ na realizację polityki mieszkaniowej. Ze względu na to, że koncepcje zawarte w projekcie ustawy o ochronie praw lokatorów wzmagają czy wymuszają wyższy poziom samodzielności osób korzystających z instrumentów polityki mieszkaniowej, można stwierdzić, że kierunek zmian jest podobny do zaplanowanego w Poznaniu. Warto podkreślić, że jest to uelastycznienie zasad określonych w ustawie i możliwość efektywniejszego działania Miasta. Pełna ocena wpływu na tym etapie nie jest jednak możliwa.

Kolejne pytanie dotyczyło wskazania instrumentu polityki mieszkaniowej, który może przynieść Miastu najbardziej wymierne efekty.

W tym kontekście podkreślono, że wszystkie instrumenty tworzą kompleksowy system społecznej polityki mieszkaniowej Miasta i przynoszą raczej efekt synergiczny niż indywidualny.

Za szczególnie znaczące uznano rozwój nowego komunalnego budownictwa mieszkaniowego oraz Miejskie Biuro Najmu. Zaznaczono także, że ważną rolę w zahamowaniu migracji z miasta młodych rodzin może spełnić rozwój sprzedaży działek pod budownictwo

indywidualne.

W kwestii wymiernych i ilościowych efektów, to przyniosą je instrumenty związane z uzyskaniem przychodu, czyli wykup lokali komunalnych i sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne. Relatywnie (ilościowo) dobre efekty mogą także przynieść narzędzia, które poprawiają efektywność wykorzystania lokali, czyli zwiększenie liczby zagospodarowywanych pustostanów i poprawa stanu technicznego zasobu Miasta Poznania. Warunkiem osiągnięcia tych efektów musi być zwiększenie przychodu z czynszu w odzyskanych lokalach.

Eksperci zaznaczyli także, że aby efektywnie gospodarować i zarządzać zasobem nieruchomości, w pierwszej kolejności należałoby zidentyfikować jego stan oraz standard i określić wartość rynkową.

Po drugie, należałoby zidentyfikować wielkość niezbędnego zasobu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców wynikających z ustawowych zadań gminy i określić sposób „dojścia” do tego stanu. Konieczne jest wyeliminowanie automatyzmu w uzyskaniu najmu lokali komunalnych. Umowy powinny być zawierane na czas oznaczony, ale powinna być przewidziana możliwość przeprowadzania podwyżki czynszu (do poziomu rynkowego) w sytuacji, gdy zostanie przekroczony pewien poziom dochodów. Czynsz w zasobie komunalnym nie pokrywa (najczęściej) kosztów najmu – szacuje się, że w wielu miastach, gdyby umowy były zawierane na czas oznaczony, czynsz zaś byłby zbliżony do rynkowego, około 40% najemców opuściłoby zasób.

Ekspertów zapytano także, czy oprócz instrumentów już zaplanowanych przez Miasto, są możliwe inne, które nie zostały zaproponowane, a byłyby skuteczne? W odpowiedzi zwrócono uwagę na konieczność rozwoju instrumentów towarzyszących polityce mieszkaniowej, takich jak:

- Dalszy postęp w zakresie przygotowywania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Rozwój inwestycji infrastrukturalnych w mieście.
- Wzrost starań o harmonijny rozwój budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu.
- Zaangażowanie deweloperów w procesy rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej, z opcją przejmowania przez nich wybranych obiektów w zamian za budowę ekwiwalentnych zasobów w innych obszarach miasta.

Jeśli chodzi o klasyczne instrumenty polityki mieszkaniowej, zaproponowano:

- Pozyskiwanie lokali i całych budynków poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom lokali w budynkach nowo wybudowanych przez ZKZL sp. z o.o. Rozumie się tu pozyskiwanie i sprzedaż całych budynków na rynku nieruchomości. Daje to możliwość pozyskiwania znacznych środków finansowych, które mogłyby być przeznaczane na budowę nowych budynków socjalnych.
- Rozwój instrumentów redukujących bezdomność, w tym dookreślenie mieszkań treningowych. Ustalenie praw i obowiązków stron projektu, zasad współpracy,

zasad kontynuacji lub wykluczenia z projektu, wskazanie efektów, które mają zostać osiągnięte po treningu i możliwości awansu.

- Rozwój instrumentów informacyjnych na temat polityki mieszkaniowej. Oczekiwania na rynkach nieruchomości w Polsce wciąż mają charakter adaptacyjny, tzn. zawierają bardzo dużo danych z przeszłości, w mniejszym stopniu biorąc pod uwagę przyszłość. Dlatego ważna jest polityka informacyjna Miasta Poznania w zakresie zmiany i poprawienia się sytuacji mieszkaniowej – szczególnie ważny jest przekaz dotyczący zmniejszenia się kolejki osób oczekujących na mieszkania socjalne. Te elementy polityki informacyjnej mogą przyczyniać się do zmiany oczekiwań, które, gdy ten proces się uda, na długo pozostaną na nowo ustalonym poziomie.
- Informacja o zmniejszeniu się kolejki oczekujących na mieszkania socjalne musi dotrzeć do uczestników rynku mieszkaniowego, jak i mieszkańców. Stworzy to zachętę do poszerzania oferty mieszkań na wynajem. Ponadto na etapie tworzenia się nadwyżek mieszkaniowych (które na pewno powstaną przy takiej podaży) inwestorzy prywatni będą szukać różnych możliwości w zakresie powstałego zasobu. Istnieje możliwość znalezienia także pola do współpracy sektora prywatnego z publicznym w zakresie realizacji mieszkań w społecznym zasobie mieszkaniowym, przy regułach rekompensacji ryzyka. Działania Miasta mają dawać impuls do rozwiązań rynkowych.
- Wprowadzenie rozwiązań instytucjonalnych, takich jak reguły doboru lokatorów. Redukcja uciążliwego sąsiedztwa – uwaga na zjawisko selekcji negatywnej. Ponadto: dobór lokatorów o mniejszym ryzyku przez podmioty budownictwa społecznego, wyraźne określenie zasad wyjścia z zasobu mieszkaniowego po ustaniu kryteriów do jego zamieszkania, tworzenie systemu angażującego lokatorów w decyzje podejmowane na temat zasobu.
- Wprowadzenie instrumentów kontroli sąsiedztw i postaw społecznych w osiedlach komunalnych oraz skutecznych regulacji dyscyplinujących innych lokatorów naruszających przyjęte zasady najmu lokali i dobrego sąsiedztwa. Lokale o najniższym standardzie powinny być wykorzystywane jako środek dyscyplinujący dla lokatorów prezentujących postawy społeczne.
- Rozwiązanie problemu wyodrębnienia i wynajmowania lokali socjalnych, lokali zamiennych i pomieszczeń tymczasowych, nieadekwatnych do przewidywanych potrzeb.
- Wypracowanie rozwiązań w polityce mieszkaniowej dla studentów i absolwentów.
- Wdrażanie innowacji w społecznym budownictwie mieszkaniowym – w nawiązaniu do polityki energetycznej, klimatycznej i in.
- Wypracowanie kompleksowego podejścia do grup społecznych ze specjalnymi potrzebami:
 - osoby opuszczające domy dziecka,

- rodzinne domy dziecka i rodziny zastępcze,
- rodziny wielodzietne (częściowo),
- seniorzy (częściowo),
- niepełnosprawni,
- imigranci,
- uchodźcy.

Odpowiedzi ekspertów na szczegółowe pytania zadane przez pracowników Biura Spraw Lokalowych nt. wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej przedstawiono w tabeli poniżej.

Miejskie Biuro Najmu	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Czy zdaniem eksperta oferta Miasta dla lokatora komunalnego, zakładająca docelowo przejście do nowo budowanego zasobu PTBS Sp. z o.o. z możliwością wykupu lokalu najwcześniej po pięciu latach od zawarcia umowy najmu lokalu, może stanowić wystarczającą "zachętę", aby podjąć decyzję o zwolnieniu zajmowanego lokalu komunalnego i czasowym przeniesieniu się do zasobu prywatnego, wynajmowanego przez Miasto, w ramach funkcjonowania programu Miejskiego Biura Najmu (na czas trwania budowy lokali w zasobie PTBS Sp. z o.o.)?	Opinie ekspertów są podzielone. Jest to instrument nowy i wymaga przede wszystkim kompleksowego opracowania jasnych, przejrzystych i stabilnych procedur oraz szerokiej, wszechstronnej promocji. Trudno dziś ocenić, ilu najemców zdecyduje się na takie rozwiązanie. Z jednej strony eksperci wskazują, że dla wielu lokatorów taka oferta może być nieatrakcyjna, ponieważ pewność zasobu komunalnego wygra z ryzykiem (nawet zabezpieczonym) zasobu prywatnego. Z drugiej strony, propozycja może być ciekawa dla osób, którym obecnie brakuje potencjału ekonomicznego, a mają rosnące aspiracje i potrzebę stabilizacji życiowej, poprzez ugruntowanie swojej pozycji materialnej. W pierwszej fazie działania dotyczyć to będzie zapewne części docelowego segmentu odbiorców działań MBN-u, niemniej istnieją szanse na upowszechnienie się dobrej praktyki w przypadku pozytywnych pierwszych doświadczeń. Oferta Miasta wymaga jednak uzupełnienia o inne dodatkowe ułatwienia, jak choćby dołożenie starań, by mieszkanie w zasobie prywatnym było zlokalizowane w tym samym miejscu, a standard mieszkania nie był gorszy od standardu zajmowanego lokalu. Inną kwestią są koszty najmu czy koszty związane z przeprowadzką itd.
Czy Miasto powinno raczej rozważyć zastosowanie innych instrumentów w celu doprowadzenia do odzyskania lokali komunalnych, które zostałyby przeznaczone dla mieszkańców osiągających niskie dochody (kryteria określone w uchwale Rady Miasta Poznania ws. zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania)?	Eksperti dobrze oceniają pomysł Miejskiego Biura Najmu. Proponowane uzupełnienia tego instrumentu (dotyczące przeniesienia do mieszkań o większej powierzchni i lepszym standardzie) to pomoc w zakresie „logistyki” dla osób zajmujących mieszkania o powierzchni znacznie przekraczającej ich aktualne potrzeby oraz propozycje dla osób płacących regularnie czynsz. W przypadku innych możliwych do zastosowania instrumentów, eksperci wskazują, że Miasto na podstawie dotychczasowych regulacji prawnych ma duże możliwości odzyskania użytkowanych niezgodnie z prawem lokali komunalnych i powinno bardziej stanowczo zastosować

	dotychczasowe przepisy. Dodatkowo, istotne jest podejście do społecznego zasobu mieszkaniowego – nie można utrzymywać przekonania, że jest on sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w długim okresie.
Jaka wysokość czynszu byłaby korzystna dla Miasta i wynajmującego?	W opinii ekspertów, określenie wysokości czynszu wymaga dłuższej dyskusji i szczegółowej kalkulacji. Zwracają jednak uwagę, że czynsz powinien pokrywać wartość odtworzeniową zasobu, bieżące koszty eksploatacji, spłatę kredytów oraz być zgodny z zasadami polityki czynszowej Miasta. W nowym zasobie Miasto powinno uzyskać zwrot przynajmniej części nakładów zaangażowanych w inwestycję oraz mieć możliwości operacyjnego utrzymania i remontowania zasobów. W opinii jednego z ekspertów, czynsz powinien mieć charakter rynkowy, pomoc publiczna zaś powinna być adresowana i zależna od sytuacji dochodowej najemców. Mieszkanie komunalne jest dla Miasta aktywem, posiada określoną wartość. Jako gospodarz i właściciel Miasto powinno dbać o jego wartość, tak jak czyni to podmiot prywatny. Gospodarowanie zasobem to także jego lepsze, bardziej efektywne wykorzystanie. Wprowadzenie czynszu rynkowego za najem lokali komunalnych doprowadzi do „odzyskania” części zasobu (zrezygnują najemcy, których stać na wynajem na zasadach rynkowych), a ponadto pozwoli na podjęcie działań zapobiegających degradacji tego zasobu. Z punktu widzenia najemcy czynsz powinien być konkurencyjny wobec alternatywy rynkowej oraz ustalany wg. jasnych kryteriów uwzględniających lokalizację i standard.
Mieszkanie socjalne ze wsparciem treningowym oraz mieszkania treningowe	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Uwaga: wybrani eksperci specjalizują się w polityce mieszkaniowej, a niekoniecznie społecznej, stąd zaznaczona konieczność szerszej dyskusji	
Jakie są możliwości rozwoju koncepcji mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym, biorąc pod uwagę trendy w mieszkalnictwie socjalnym na rynkach zagranicznych ?	Jako że jest to nowy instrument, wymaga szerszych badań, jednak potencjalnie możliwości rozwoju są ogromne. Konieczne jest współdziałanie podmiotów szeroko rozumianej polityki społecznej, w tym pracowników MOPS-ów, ośrodków pomocy społecznej, domów dziecka itp. Sukces wymaga także zaangażowania, zarządzania inicjatywami NGO i koordynacji tych działań.
Jak ocenia Pan/Pani możliwość wdrożenia koncepcji cohousingu (kooperatywy mieszkaniowej) do mieszkalnictwa socjalnego?	Tutaj także istnieje potrzeba szerszych badań, jest to jednak obiecująca koncepcja, będąca również narzędziem aktywizacji obywatelskiej, kreowania postawy społecznie odpowiedzialnej, szacunku do zasobów materialnych etc. Wprowadzenie idei kooperatywy mieszkaniowej do mieszkalnictwa socjalnego wymaga szerokiej edukacji mieszkańców i wdrożenia innowacyjnych, opartych na inicjatywie społecznej, rozwiązań.

Jakie skuteczne metody integracji społecznej należałoby wdrożyć w programie mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym, aby działania okazały się jak najbardziej skuteczne?	To pytanie z zakresu polityki społecznej. Powinny to z pewnością być metody, które bodźcą do działania społeczno-ekonomicznego osoby w trudnej sytuacji życiowej, a nie przyzwyczajają je do wzmacniania postawy pasywności w życiu.
Kim powinni być trenerzy, kwestia ich bezpieczeństwa i sytuacji konfliktowych pomiędzy współmieszkańcami?	Tą kwestią powinny zająć się organizacje pozarządowe zaangażowane w program, szczególnie te zajmujące się bezdomnością czy warunkami mieszkaniowymi ludzi w trudnej sytuacji ekonomicznej i społecznej. To z ich grona powinni być wyłonieni trenerzy. Przedmiotem specjalistycznego szkolenia dla kandydatów na takich trenerów powinny być natępujące kwestie: unikanie sytuacji kryzysowych i umiejętność rozwiązywania konfliktów społecznych. Warto także zaznaczyć, że powinny to być grupy trenerów – zarówno specjaliści z zakresu psychologii, pomocy społecznej, jak i trenerzy z zakresu doradztwa zawodowego.
Pozyskiwanie lokali socjalnych poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom lokali w budynkach nowo wybudowanych przez ZKZL Sp. z o.o.	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Jak dobierać najemców tak, by nie tworzyć gett określonych grup społecznych? Jaka powinna być wysokość czynszu w nowych lokalach tak, aby obecni najemcy zasobu byli zainteresowani przejściem do lokali mieszkalnych (część może woleć niższy czynsz niż nowy lokal)?	Sam proces doboru najemców to już jest element pewnej grupy, a osiedla budownictwa społecznego mogą być elementem niepożądanym dla mieszkańców. Istotne jest więc budowanie pozytywnego wizerunku społecznego zasobu mieszkaniowego, ale także „mieszanie” zasobu komunalnego z zasobem prywatnym. Jeśli chodzi o wybór, przed którym staną mieszkańcy – niższy czynsz czy nowy lokal, należy przyjąć, że będą to indywidualne decyzje, które nie powinny determinować Miasta do myślenia wyłącznie w kierunku obniżania poziomu oferowanego czynszu. Należy stawiać na swoistą ekwiwalentność w zakresie budowania systemu nagrody za wysiłek. Czynsz w nowych lokalach powinien pokrywać nie tylko koszty utrzymania, ale także zabezpieczyć środki na przyszłe potrzeby remontowe i zapewnić określoną stopę zwrotu dla inwestora.
Czy możliwe jest określenie „pułapu czynszowego”, którego przekroczenie skutkowałoby brakiem zainteresowania tym instrumentem polityki?	Przede wszystkim niezbędne jest ustalenie zasad opuszczania zasobu komunalnego. Czynsze w nowych mieszkaniach komunalnych powinny z czasem zbliżać się do czynszów rynkowych za podobne lokale. Obecnie różnica jest dość duża. Stawki rynkowe wynajmu mieszkań pod wpływem wzrostu ich podaży powinny się systematycznie zmniejszać. Określenie pułapu czynszowego jest możliwe, ale wymaga co najmniej symulacji i badań wśród potencjalnych zainteresowanych. Być może wymaga nie tylko analiz hipotetycznych, ale zbudowania doświadczeń

	na bazie obserwacji wariantów poziomu czynszu już po zasiedleniu nowych zasobów. Można założyć, że czynsz w nowych zasobach nie może znacząco przekraczać czynszu pokrywającego koszty utrzymania i niezbędne remonty w lokalu dotychczas zajmowanym.
Zwiększenie liczby zagospodarowanych pustostanów	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
W jaki sposób można pozyskać dodatkowe środki na remonty?	Zaproponowano program małych ulepszeń z zaangażowaniem środków prywatnych docelowych najemców. Możliwe jest pozyskiwanie „z rynku” środków na społeczny zasób mieszkaniowy, ale pod warunkiem, że jest on wyraźnie posegmentowany, kompleksowo oceniony z zaangażowaniem światowych ekspertów oraz funkcjonuje mechanizm wejścia i wyjścia z zasobu. Potwierdza to przypadek Fińskiego Funduszu Mieszkaniowego ARA, który wykorzystywał do sfinansowania swojej działalności m.in. skrypty dłużne emitowane na poczet inwestycji w społeczny zasób mieszkaniowy. W pierwszej dekadzie XXI w. fundusz, realizując cele społecznej polityki mieszkaniowej, był niezależny od środków publicznych. Inne możliwości finansowania to kredyty oraz pozyskanie dodatkowych środków z: • programu rewitalizacji, • programów z UE, np. Priorytet 10.2.1 – zaadresowany dla grupy osób, z którymi pracuje MOPS, celem zaś tych działań jest wzrost kompetencji społecznych, • opracowania „Programu dla zaradnych”, którzy oczekują na lokale komunalne i podejmą się ich wyremontowania, • poszerzenie propozycji „Programu dla zaradnych” o możliwość sfinansowania zakupu materiałów niezbędnych do remontu, • przeprowadzenia akcji informacyjnej, zaprezentowanie programów, ze wskazaniem warunków, jakie powinny być spełnione przez ich beneficjentów.
Czy możliwe jest angażowanie pieniędzy przyszłych najemców?	Opinie w tym zakresie są podzielone. Z jednej strony jest to zachęta dla przyszłych lokatorów, ale z drugiej – są to osoby o niewielkich budżetach i możliwości zaangażowania środków w remonty. Warto natomiast rozważyć uruchomienie różnych form pomocy w celu wyzwolenia inicjatywy mieszkańców lokali komunalnych (na przykład dostarczanie farb i wypożyczanie sprzętu malarskiego

	w celu odmalowania klatek schodowych itp). Należy jednak zwrócić uwagę na istotne niebezpieczeństwo: angażowanie środków przyszłych najemców wiąże pozyskany zasób na długi czas z konkretnym lokatorem, podczas gdy powinien to być zasób stosunkowo elastyczny.
Poprawa stanu technicznego zasobu Miasta Poznania	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Jaki wpływ na koszty utrzymania lokali przez najemców będą miały przeprowadzone remonty budynków?	Poprawa stanu technicznego lokali komunalnych (w wyniku remontów) musi niestety prowadzić do wzrostu czynszów za takie ulepszone lokale. Inna opcja to system przeniesienia kosztów remontów na Miasto, czyli w konsekwencji wszystkich podatników. Dwóch ekspertów zaznacza, że generalnie powinno się dążyć do zmniejszania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, tym bardziej społecznych. Dlatego należy poszukiwać innowacji, które mogłyby z jednej strony zmniejszać koszty utrzymania (np. energooszczędność), z drugiej dawać wyraźny impuls rozwojowy dla całego rynku nieruchomości. Wpływ na koszty utrzymania będzie zależny od rodzaju prowadzonych prac remontowych czy modernizacyjnych. Mogą one prowadzić do zmniejszenia kosztów eksploatacji (termomodernizacja) lub być dla najemców neutralne. Ale mogą być również takie, które podniosą wartość czynszu. Mając na uwadze „lukę remontową” w zasobach komunalnych, jeżeli nawet koszty utrzymania będą niższe, to w odczuciu społecznym nie spowoduje to znacznej obniżki czynszu.
Pozyskiwanie nowych mieszkań z zasobu komunalnego	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Jak zachęcić dobrze sytuowanych lokatorów mieszkań komunalnych do przenoszenia się do lokali PTBS sp. z o.o.? Co może spowodować zwiększenie atrakcyjności tej oferty?	Należy wprowadzić, o ile to możliwe, mechanizmy wypychające. W wielu krajach funkcjonuje zwiększanie stawek czynszów. W Polsce jest z tym problem prawny, warto jednak poszukiwać innych możliwości. Innym sposobem jest zmiana widełek dochodowych. Urynkowienie stawki czynszu spowoduje „dobrowolną” rezygnację z zasobu komunalnego najemców lepiej sytuowanych, tj. tych, których stać na wynajem mieszkań na zasadach rynkowych. Ponadto możliwość zawierania umów na czas oznaczony, przy zmianie sytuacji dochodowej bądź majątkowej, spowoduje zwolnienie części tych zasobów. Jak wynika z badań ankietowych – idea mieszkań w PTBS sp. z o.o. z opcją wykupu jest na przykład słabo znana w środowisku studentów, którzy powinni w przyszłości stanowić dużą część klientów w PTBS sp.

	z o.o. Należy więc upowszechnić zasady uczestnictwa w takich przedsięwzięciach mieszkaniowych. Tylko przejrzyste i umiejętnie przeprowadzony rachunek ekonomiczny może udowodnić zalety takiego systemu. Ważne jest tworzenie ciekawej oferty reklamowej, promowanie idei nowego sposobu zamieszkiwania, sensu posiadania własnego mieszkania m.in. w formule spotkań z mieszkańcami i indywidualnych rozmów czy negocjacji.
Wykup lokali komunalnych	
Pytanie szczegółowe	Zagregowana opinia ekspertów
Prowadzenie sprzedaży lokali powoduje umniejszenie zasobu lokalowego Miasta. Czy słuszne jest działanie ograniczające (a nawet wstrzymujące) sprzedaż lokali i rodzące duże niezadowolenie wśród mieszkańców?	Tak, jest to działanie słuszne. Należy zrobić wiele, aby zwiększyć dynamikę przemieszczania pomiędzy zasobami, a nie ich unieruchamiania na wiele lat. Miasto w wyniku prywatyzacji mieszkań komunalnych znacznie ograniczyło swoje zasoby. W zasadniczy sposób obniżył się też standard pozostałych w zasobie mieszkań. Dlatego też Miasto w przypadku chęci kontynuowania sprzedaży powinno określić szczegółowe kryteria klasyfikowania lokali komunalnych, które mogą być przedmiotem sprzedaży dotychczasowym najemcom. Należy wziąć pod uwagę, że zasób komunalny, obecny jego stan i wielkość, są historyczną zasłuszcą. Prywatyzacja tego zasobu była nieprzemyślana (brak strategii gospodarowania zasobem). Nie ulega wątpliwości, że prywatyzacja tego zasobu w tym okresie odegrała pozytywną rolę, osłabiła ruchy społeczne, złagodziła niedostatek potrzeb mieszkaniowych, uczyniła właścicielami dotychczasowych najemców. Jednakże sprzedaż mieszkań znacznie ograniczyła zasób komunalny. Należy więc odpowiedzieć na pytanie: jaki zasób jest niezbędny dla realizacji zadań ustawowych gminy? Do kogo ten zasób jest/powinien być adresowany i czy są lokale „zbędne” z punktu realizacji tych zadań. Najemcy lokali komunalnych powinni być poinformowani o tym, czy Miasto będzie prowadzić sprzedaż mieszkań z zasobu i na jakich zasadach. Sprzedaż mieszkań najemcom to nie obowiązek, lecz wybór właściciela. Dotychczasowa polityka sprzedaży, nie tylko w Poznaniu, jest tego zaprzeczeniem. Zmiana zasad sprzedaży, bądź jej ograniczenie, wymaga sformułowania klarownych zasad, podania określonych terminów, a przede wszystkim szerokiej akcji informacyjnej.

Dobre praktyki w zakresie polityki mieszkaniowej

Dla wzbogacenia instrumentarium polityki mieszkaniowej zidentyfikowano również dobre praktyki odpowiadające na problemy Miasta Poznania zdefiniowane w części diagnostycznej niniejszego opracowania i wcześniejszych badaniach. Dobre praktyki to koncepcje w zakresie polityki mieszkaniowej stosowane w miastach, w których występują podobne wyzwania jak w Poznaniu, które mogą stać się inspiracją dla wprowadzenia nowych instrumentów polityki mieszkaniowej lub dostosowania obecnie funkcjonujących. Wszystkie opisane dobre praktyki są programami miejskimi, prowadzonymi przez urzędy miast.

Problem	Rozwiązanie	Miasto
Zbyt duże mieszkania komunalne	Wynajem dużych mieszkań na pokoje/łóżka	Chorzów/Polska
Zaniedbane kamienice w Śródmieściu	Samorządowy system pożyczkowy – rewitalizacja i remonty kamienic w Śródmieściu	Bydgoszcz/Polska
Ucieczka mieszkańców na przedmieścia ze względu na zbyt wysokie ceny nieruchomości	Mieszkania społeczne dla gospodarstw domowych o niższych dochodach jako element walki z gentryfikacją miasta, skutkującą podwyższaniem czynszów i wyparciem uboższych mieszkańców z centrum	Paryż/Francja
Ujemne saldo migracji	Kompleksowy program zatrzymywania mieszkańców	Baltimore/USA
Niezadowolenie z administracji budynków komunalnych	Współzarządzanie nieruchomościami przez mieszkańców/wynajmujących	Wielka Brytania/Irlandia
Osamotnienie osób starszych, trudności studentów z opłaceniem mieszkań	Bloki międzygeneracyjne	Alicante/Hiszpania

Wynajem dużych mieszkań komunalnych na pokoje/łóżka²

Miasto Chorzów, podobnie jak Poznań i wiele innych miast, posiada w swoim zasobie lokale komunalne o dużej powierzchni, w tym przekraczające 120 m². Dla grupy docelowej uprawnionej do otrzymania lokali komunalnych są to mieszkania zbyt duże i drogie w utrzymaniu, a brak ich zasiedlenia miał negatywne efekty dla pozostałej części budynku.

W ramach opisywanej dobrej praktyki lokale, które pozostały niezasiedlone przez 6-9 miesięcy, poddano remontowi i przygotowano w standardzie pod wynajem, łącznie

² Baza dobrych praktyk Związku Gmin Wiejskich RP, Związku Miast Polskich i Związku Powiatów Polskich: <http://www.dobrepraktyki.pl/index.php?p1=2&p2=5>

z udostępnieniem pościeli, drobnego wyposażenia (lampki nocne) oraz z zapewnioną usługą sprzątanía. W 5 zagospodarowanych lokalach znalazło się 39 łózek przeznaczonych głównie dla uczniów i studentów oraz młodych rodzin, których nie stać na samodzielny lokal.

Koszt najmu wynosi 200 zł za osobę (łóżko) plus opłaty za media. Kwota ta obejmuje również sprzątaníe części wspólnych mieszkania. Pokoje są najczęściej dwuosobowe.

Średni koszt remontu i wyposażenia mieszkania wyniósł 86 000 zł, a zakładany okres zwrotu inwestycji to 5 lat.

Realizację projektu rozpoczęto w 2007 roku.

Samorządowy system pożyczkowy – rewitalizacja i remonty kamienic w Śródmieściu³

Miasto Bydgoszcz wdrożyło dobrze oceniany instrument pozwalający na odnowę substancji miejskiej w Śródmieściu, należącej do prywatnych właścicieli. Zanedbane kamienice to problem występujący również w Poznaniu.

W Bydgoszczy już w 1998 roku uruchomiono pierwsze pożyczki miejskie na cele remontowe na bardzo korzystnych warunkach, choć system został w pełni wdrożony w 2003 roku.

Pożyczki przeznaczone są dla osób fizycznych, będących właścicielami budynków mieszkalnych, w których mieszka przynajmniej jeden najemca opłacający czynsz regulowany.

W ramach systemu Miasto przeznacza kilkaset tysięcy złotych rocznie na wsparcie działań remontowych, w ramach niskooprocentowanych, 6-letnich pożyczek, najpierw na 50%, a następnie 60% wartości kosztorysowej remontu. Priorytetowo traktowane są kamienice wpisane do rejestru zabytków i pozostające pod opieką konserwatora zabytków.

Efektem tego działania jest renowacja 50 kamienic w okolicach Starego Miasta i śródmieścia Bydgoszczy. Przeważnie nie występują problemy ze spłatą pożyczki. Przy równoczesnych działaniach renowacyjnych, obejmujących kamienice będące własnością sektora publicznego, przyjęty system pozwala na widoczną poprawę jakości tkanki miejskiej.

Mieszkania społeczne dla gospodarstw domowych o niższych dochodach jako element walki z gentryfikacją miasta⁴

Paryż jest miastem, które musi mierzyć się z wysokimi czynszami wypychającymi sporą część mieszkańców na przedmieścia. Z tego powodu od wielu lat prowadzony jest tam program budowy mieszkań społecznych (dla osób o niższych i średnich dochodach). Mieszkania te zostały podzielone na trzy kategorie, w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego: dla osób najuboższych, o niskich dochodach oraz o dochodach średnich. Standardowa powierzchnia mieszkania wynosi 13 m² na osobę. Zasób mieszkań społecznych wynosi obecnie 18% zasobu mieszkaniowego Miasta w jego granicach administracyjnych oraz

³ Baza dobrych praktyk Związku Gmin Wiejskich RP, Związku Miast Polskich i Związku Powiatów Polskich: <http://www.dobrepraktyki.pl/index.php?p1=2&p2=5&art=342>

⁴ Jankel Stéphanie, *Le logement social et les classes moyennes à Paris*, prezentacja na konferencji z roku 2016

24% w obszarze metropolitalnym. W mieszkaniach tych czynsz jest niższy o 15-20% od cen rynkowych (wyliczane na bieżąco w zależności od obowiązujących cen), a szczegółowe warunki ich przyznawania zależą od grupy docelowej.

W latach 2001-2016 w Paryżu powstało 50 000 mieszkań społecznych, a wysoki poziom inwestycji jest możliwy m.in. dzięki odpowiedniej polityce planistycznej. Na nowo zagospodarowywanych lub rewitalizowanych terenach aż 60% mieszkań musi mieć charakter społeczny. W ramach wszystkich inwestycji mieszkaniowych w strefach o niedostatecznej dostępności mieszkań społecznych inwestorzy są zobowiązani do budowy 30% takich mieszkań.

W mieście wyznaczono też nieruchomości przeznaczone na cele społeczne, będące obecnie w posiadaniu właścicieli prywatnych. W przypadku ich sprzedaży Miasto ma prawo pierwokupu.

Innym realizowanym działaniem jest skup nieruchomości prywatnych z przeznaczeniem na cele społeczne. Wszyscy właściciele nieruchomości mieszkaniowych mają obowiązek zawiadomienia Urzędu Miasta o zamiarze sprzedaży. Miasto nabywa często mieszkania w złym stanie i wykonuje prace remontowe lub wyburzeniowo-rekonstrukcyjne.

W celu umożliwienia gospodarstwom domowym o niższych dochodach dojścia do własności, Miasto udziela także nieoprocentowanych pożyczek na cele mieszkaniowe. Mogą one być przeznaczone na stopniowy wykup mieszkań położonych w obszarze metropolitalnym Paryża, z wyłączeniem granic administracyjnych miasta.

Program *Live Baltimore*

Władze Baltimore musiały się zmierzyć z bardzo wysokim ujemnym saldem migracji, czyli problemem, który dotyka również Poznania. W tym celu przygotowano kompleksowy program, który miał na celu wywołanie znaczącej zmiany w tym zakresie. Program został sformułowany w partnerstwie z władzami regionu oraz biznesem i bankami. W ramach zaplanowanych działań zapewniono serię ułatwień w nabywaniu domu oraz remontach, w tym:

- granty na zakup domów w Baltimore,
- program wspomagający spłatę kredytów mieszkaniowych organizowany wspólnie z instytucjami pożyczkowymi,
- programy „Mieszkań blisko miejsca pracy” realizowane przez dużych pracodawców, takich jak np. uniwersytety,
- wsparcie remontowe (granty i pożyczki) dla różnych grup docelowych, np. seniorów, nowych nabywców zaniedbanych budynków, w celu podnoszenia efektywności energetycznej, ocieplania itp.,

- ulgi w podatku od nieruchomości dla mieszkańców budynków i dzielnic historycznych oraz dzielnicy artystycznej,
- ulgi za budowę i zakup nowych budynków w mieście,
- ulgi dla osób wynajmujących.

Stworzony system zachęt i ulg cieszy się dużym powodzeniem, a konkursy na dotacje są regularnie powtarzane. Stworzona oferta promuje zakup, odnawianie i budowę mieszkań i domów w granicach administracyjnych miasta oraz obejmuje grupy docelowe potencjalnie skłonne do wyprowadzki.

Ponadto, w ramach programu sformułowano katalog usług publicznych, które miasto oferuje mieszkańcom, od podstawowych usług odpowiadających zadaniom własnym gmin, po usługi takie, jak wparcie we współdzielenie samochodów, system poruszania się po mieście rowerem itp. Stworzono także, na stronie internetowej, łatwo dostępny katalog korzyści dla mieszkańców miasta, do których skierowano kampanię *I love city life*.

Współzarządzanie nieruchomościami przez mieszkańców/wynajmujących⁵

W Irlandii i Wielkiej Brytanii od wielu lat wprowadza się instrumenty angażujące lokatorów mieszkań socjalnych i komunalnych we współzarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi. W Irlandii opracowano, zalecany dla samorządów, system stopniowego budowania kompetencji w tym zakresie.

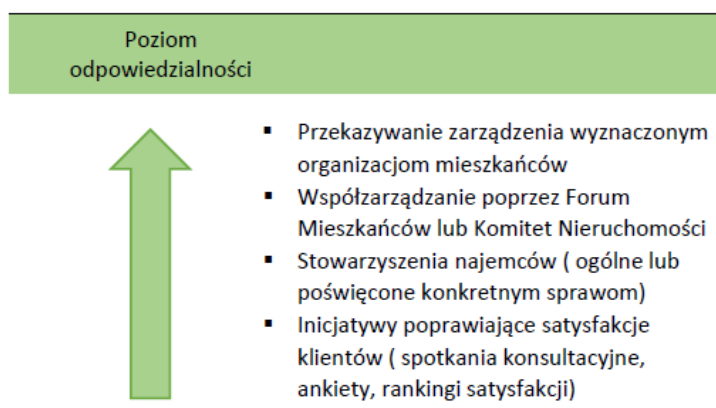
Początkowo zarządcy ze strony sektora publicznego rozpoczynają konsultacje podejmowanych decyzji z mieszkańcami, badają ich satysfakcję z obecnego sposobu zarządzania i koncentrują się na wysokiej jakości obsługi klienta.

Następnym krokiem jest powstawanie stowarzyszeń najemców, często dla rozwiązania konkretnych problemów.

Kolejnym szczeblem jest współzarządzanie, poprzez forum mieszkańców lub włączenie mieszkańców do komitetu zarządzającego nieruchomością.

Wreszcie, kompetencje zarządcze mogą być całkowicie przekazane mieszkańcom działającym poprzez powołaną przez siebie instytucję. Takie podejście pozwala długoterminowo i skutecznie zwiększyć satysfakcję grup docelowych z faktu zamieszkiwania w danym zasobie mieszkaniowym oraz budować kompetencje pozwalające na współuczestniczenie w procesach zarządczych. Wspiera również budowanie poczucia współodpowiedzialności za jakość miejsca zamieszkania

⁵ The Department of the Environment and Local Government and The City and County Managers Association, 2001, *Managing in partnership: enabling tenant participation in housing estate management*, The Housing Unit, Dublin

Schemat partycypacji najemców w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi

The Department of the Environment and Local Government and The City and County Managers Association, 2001, *Managing in partnership: enabling tenant participation in housing estate management*, The Housing Unit, Dublin

Bloki międzygeneracyjne⁶

W Alicante zdecydowano się podjąć temat izolacji osób starszych, które często żyją samotnie i nie uczestniczą w życiu społecznym. Władze Miasta w roku 2013 rozpoczęły realizację programu bloków międzygeneracyjnych i skierowały go do osób starszych oraz młodzieży o niskich dochodach.

W jego wyniku powstało 244 dostępnych cenowo mieszkań w centralnych częściach miasta. Udostępnienie lokali mieszkalnych uzupełniono usługami społecznymi, wspierającymi budowanie wspólnoty oraz współdziałanie i integrację młodszych i starszych lokatorów. Uniknięto w ten sposób gettoizacji i różnicowania grup społecznych, przyczyniając się do budowy więzi międzygeneracyjnych.

Realizacja programu wymagała współdziałania różnych jednostek miejskich oraz połączenia publicznych i prywatnych źródeł finansowania (w ramach Urzędu Miasta środki różnych wydziałów oraz środki pozyskane z sektora prywatnego), ale zakończyła się sporym sukcesem.

⁶ Czischke D., 2013, *Social Innovation in Housing: Learning from practice across Europe*, Delft University of Technology, The Netherlands

Podsumowanie

Zidentyfikowane dobre praktyki zostały pozytywnie przyjęte przez mieszkańców Poznania w trakcie warsztatów.

Zdecydowanie najczęściej zainteresowania wzbudziło współzarządzanie nieruchomościami przez mieszkańców/wynajmujących w Irlandii i Wielkiej Brytanii, bloki międzygeneracyjne w Alicante oraz paryskie mieszkania społeczne. Pozostałe pomysły otrzymały nieco mniej głosów, ale w przypadku każdej z wymienionych dobrych praktyk znalazła się grupa osób nią zainteresowanych. Pozwala to rekomendować zaproponowane instrumenty do rozważenia i włączenia w instrumentarium polityki mieszkaniowej, po niezbędnym dostosowaniu do realiów poznańskich.

Przy czym wydaje się, że inicjatywy w zakresie współzarządzania i bloków międzygeneracyjnych, a także wynajmu dużych mieszkań na pokoje, są łatwe do wprowadzenia.

W przypadku programów paryskiego oraz z Baltimore wymagane jest stworzenie szerszej wizji zatrzymania mieszkańców w mieście i wyjścia poza obowiązkowe zadania Miasta w zakresie gospodarki mieszkaniowej.

Zaproponowane dobre praktyki mogą wzbogacić instrumentarium polityki mieszkaniowej Poznania, zwiększyć skuteczność i oddziaływanie obecnie planowanych instrumentów.

Dobre praktyki w zakresie polityki mieszkaniowej skierowane do seniorów

Mając na uwadze szczególną troskę, jaką Miasto Poznań otacza seniorów, w celu wzbogacenia koncepcji polityki mieszkaniowej warto proponować dobre praktyki w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla seniorów, które znalazły swój praktyczny wymiar w Stargardzie oraz we Wrocławiu. Dobre praktyki mogą być inspiracją dla rozwiązania problemów mieszkaniowych opisanych w części diagnostycznej niniejszego opracowania oraz we wcześniejszych badaniach, czyli Diagnozie. Mogą przyczynić się do wprowadzenia nowych instrumentów polityki mieszkaniowej lub dostosowania obecnie funkcjonujących.

Stargard. Realizacja programu *Nie sami*. Budowa osiedla dla seniorów

Program *Nie sami* ma na celu dostarczenie nowych mieszkań w pełni przystosowanych do potrzeb osób starszych, wraz z zapewnionym całodobowym monitoringiem.

Inwestorem jest stargardzki TBS sp. z o.o., który zabezpieczył środki na realizację w wysokości 70% kosztów inwestycji. Pozostałe 30% kosztów budowy sfinansowane zostało przez lokatora, organizacje pozarządowe lub gminę.

Realizatorami programu *Nie sami* są organizacje pozarządowe, zajmujące się udzielaniem pomocy osobom starszym, działające na terenie Stargardu, tj. Uniwersytet Trzeciego Wieku, Stowarzyszenie „Potrzebny Dom”, Polski Związek Emerytów, Rencistów i Inwalidów, a także Gmina-Miasto Stargard oraz Stargardzkie TBS Sp. z o.o.

Program ukierunkowany jest na stworzenie osobom starszym warunków mieszkaniowych o znacznie wyższym standardzie niż te, w których dotychczas zamieszkiwały. Zakłada niesienie przez wolontariuszy niezbędnej pomocy w czynnościach gospodarczych osobom, które będą tej pomocy potrzebować, oraz aktywizację ludzi starszych na miarę ich możliwości.

W ramach realizacji inwestycji wybudowano 1 dwukondygnacyjny, trzysegmentowy budynek (24 mieszkania).

W projekcie, oprócz wolnego naboru na najem lokali, przewidziano możliwość zamiany mieszkań komunalnych i spółdzielczych o dużej powierzchni na mniejsze (w zasobach objętych programem).

Osiedla dla seniorów to miejsce w którym oferowane jest nie tylko mieszkanie, ale również pomoc wolontariuszy w codziennych obowiązkach, spotkania w świetlicy, kursy, wycieczki itp. Osoby starsze, które podpiszą z lokalną przychodnią rodzinną umowę o świadczenie opieki lekarskiej, mają dostęp do opieki lekarskiej w miejscu zamieszkania

Osiedle jest w pełni przystosowane do potrzeb ludzi starszych, a budynek wyposażony w windę i ogólnie dostępną świetlicę. Wokół osiedla tworzona jest infrastruktura niezbędna do życia seniorów. Zagospodarowano tereny zielone, tworząc trasy spacerowe, ścieżki rowerowe, co umożliwia aktywne spędzanie czasu sprzyjające dłuższemu zachowaniu sprawności. Wdrożony został system monitoringu.

Wymiernym efektem programu jest zapewnienie najemcom poczucia bezpieczeństwa i wyeliminowanie samotności.

Wrocław – budowa modelowego osiedla „Nowe Żerniki”

Nowe Żerniki to modelowe osiedle, które ma stanowić alternatywę dla mocno ujednoliconej i nie zawsze jakościowo zadowalającej oferty mieszkaniowej, generowanej obecnie przez rynek mieszkaniowy.

Osiedle odpowiadać ma potrzebom nowoczesnych mieszkańców miasta, ułatwiać budowanie więzi społecznych i sprostać normom budownictwa ekologicznego.

W obrębie osiedla powstaną zarówno duże budynki wielorodzinne, jak i kameralne jednostki złożone z kilku mieszkań, a także domy jednorodzinne, w tym szeregowe i wolno stojące. Zróżnicowanie to umożliwi realizację modelowych rozwiązań dla budynków o różnej skali, a także umożliwi zaangażowanie różnych grup inwestorów – deweloperów, małych spółdzielni, kooperatyw czy inwestorów indywidualnych.

Osiedle ma spełniać wszystkie współczesne wymogi, tj. zapewniać świetną komunikację z miastem, być bogate w instytucje aktywizujące mieszkańców. Ponadto ma być ekologiczne i przyjazne człowiekowi. Stąd jedno z głównych rozwiązań zakłada, aby skupiało w swej strukturze możliwie wiele funkcji, które z reguły są rozrzucone po całym mieście.

Na terenie osiedla przewiduje się wybudowanie m.in. domu kultury (w tym domu kultury ulokowanego w przebudowanym schronie), szkoły, przedszkola, domu seniora. Nie zabraknie też obiektów rekreacyjnych: boisk, kortów i placów zabaw. Całości dopełnią kameralne punkty handlowe i usługowe. W południowej części osiedle przylegać będzie do parku. Nowe Żerniki mają diametralnie różnić się od nowych dzielnic budowanych w Polsce. Zamiast równych bloków mieszkalnych poprzecinanych bankami, pocztami i sklepami usługowymi ma powstać przestrzeń służąca nie tylko do spania, lecz spełniającą przede wszystkim wymogi współczesnych aktywności miejskich, budująca więzi społeczne i aktywizująca mieszkańców.

Ponadto, mając na uwadze szczególne potrzeby seniorów, opracowano również koncepcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tzw. **„trzy pokolenia pod jednym dachem”**. Zaprojektowano budynek, w którym znajdą się mieszkania z serwisem opiekuńczym i punktami usługowymi dla osób starszych i niepełnosprawnych, mieszkania pod wynajem oraz przedszkole. W budynku będą więc mieszkać osoby w różnym przedziale wiekowym.

Założeniem projektu, będącego częścią koncepcji budowy osiedla „Nowe Żerniki”, było dążenie do stworzenia obiektu sprzyjającego integracji wszystkich jego mieszkańców i użytkowników, czyli tzw. integracji międzypokoleniowej. Udało się to osiągnąć m.in. poprzez stworzenie wspólnych ciągów komunikacyjnych, terenów zabaw i wypoczynkowych (patio).

Projekt nie segreguje, tylko prawdziwie integruje przyszłych użytkowników budynku, łączy trzy funkcje i trzy pokolenia. Nie oddziela starszych i schorowanych od młodych-wszyscy demokratycznie korzystają z tych samych przestrzeni budynku, spotykają we wspólnym owalnym patio, również dzieci z przedszkola.

Koegzystencja w jednej przestrzeni ludzi w różnych grupach wiekowych uczy wzajemnego szacunku i zapobiega uczuciu wykluczenia, wspomaga aktywizację seniorów, daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa dzięki stałej obecności sąsiadów, przyzwyczajają do codziennego funkcjonowania z osobami starszymi i niepełnosprawnymi.

Docelowo na osiedlu ma zamieszkać ok. 25 tys. osób.

Cele polityki mieszkaniowej

Na podstawie przeprowadzonego procesu diagnostycznego i konsultacyjnego oraz prac Zespołu ds. polityki mieszkaniowej zidentyfikowano poniższe cele polityki mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027.

Przyjmując, że opracowanie uchwały w sprawie przyjęcia Polityki mieszkaniowej wynika z woli skutecznego rozwiązywania problemów mieszkańców, warto podkreślić, że Polityka mieszkaniowa ma przede wszystkim służyć ochronie oraz poprawie warunków i jakości życia poznaniaków.

Powinna być zatem postrzegana jako oparty na określonych zasadach, normach i wartościach przewodnik działania dla władz publicznych różnych szczebli i innych podmiotów, w tym również społecznych.

Zasady ogólne przyjęte dla Polityki mieszkaniowej to: solidaryzm, sprawiedliwość i równa dostępność, współodpowiedzialność podmiotów, aktywne uczestnictwo obywateli i partnerstwo, uniwersalizm i selektywność w wyborze celów i działań.

Polityka powinna być adresowana do ogółu mieszkańców, przy równoczesnym dostrzeganiu potrzeb mniej zaradnych życiowo grup społecznych lub jednostek, oraz opierać się na zasadach jawności i przejrzystości działania podmiotów.

Cel 1: Poprawa dostępności lokali mieszkalnych i socjalnych dla osób o niższych dochodach

Działania:

1. Budowa nowych mieszkań przez ZKZL sp. z o.o.
2. Zwiększenie liczby remontowanych i zagospodarowywanych pustostanów.
3. Wdrożenie strategii zasiedlania zasobu komunalnego, poprzez pozyskiwanie nowych mieszkań z zasobu komunalnego z przeznaczeniem na cele socjalne.
4. Efektywne zarządzanie lokalami, czyli proponowanie obecnym najemcom lokali dostosowanych, pod kątem struktury i lokalizacji, do ich potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem wieku, niepełnosprawności oraz sytuacji majątkowej i osobistej.
5. Uruchomienie pilotażowego programu wynajmu dużych lokali na pokoje.
6. Uruchomienie pilotażowego programu Miejskie Biuro Najmu w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych na rynku, w celu podnajmu osobom o dochodach niepozwalających na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a uprawniających do udzielenia pomocy mieszkaniowej od Miasta.
7. Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy m.in. ze spółdzielniami mieszkaniowymi i deweloperami w celu budowy i udostępniania lokali (np. program „mieszkanie za grunt”).

8. Wdrożenie działań umożliwiających pozyskanie mieszkań w zasobie komunalnym, zajmowanych przez osoby posiadające zdolność do samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Cel 2: Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych

Działania:

1. Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania w ramach przyjętej i realizowanej polityki remontowej.
2. Realizacja programu „Przyjazne Podwórko”.
3. Wdrożenie programu włączenia mieszkańców we współzarządzanie nieruchomościami, w których zamieszkują.
4. Stworzenie funduszu grantowego pozwalającego na poprawę jakości warunków zamieszkania dla grup docelowych, wymagających szczególnego wsparcia (np. rodziny wielodzietne, seniorzy, osoby niepełnosprawne, wychowankowie domów dziecka, więźniowie po odbyciu kary, repatrianci).
5. Wdrożenie programu zasiedlania mieszkań komunalnych w formule *social mix*, w szczególności w celu stworzenia obszarów międzygeneracyjnych.

Cel 3: Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach

Działania:

1. Budowa nowych mieszkań przez PTBS sp. z o.o.
2. Realizacja programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” przez PTBS sp. z o.o.
3. Współpraca z podmiotami prowadzącymi działania w zakresie budowy mieszkań na wynajem, w tym w szczególności z BGK Nieruchomości S.A., w ramach programu „Mieszkanie Plus”.
4. Wprowadzenie ułatwień w zakresie obsługi procesu inwestycji mieszkaniowych, w tym procedur administracyjnych przyjaznych dla mieszkańca oraz stworzenie formy stałego dialogu z inwestorami.
5. Sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne.
6. Wdrożenie programu poprawy jakości przestrzeni w bezpośrednim otoczeniu budynków we współpracy z radami osiedli oraz po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji.
7. Stworzenie kompleksowego programu mieszkaniowego mającego na celu zatrzymanie mieszkańców w Poznaniu.
8. Utrzymanie i rozwój wysokiej jakości zielonych przestrzeni w mieście, w tym ochrona istniejących zasobów zieleni.

9. Wdrożenie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, programu poprawy stanu technicznego kamienic w Śródmieściu, poprzez wsparcie rewitalizacji i remontu kamienic należących do prywatnych właścicieli.
10. Wspieranie działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych oraz inicjowanie procesów remontowych poprzez stosowanie instrumentów motywacyjnych.
11. Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy z pracodawcami zainteresowanymi budową mieszkań dla swoich pracowników.
12. Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy z uczelniami wyższymi zainteresowanymi budową mieszkań dla swoich studentów, absolwentów i pracowników naukowych.
13. Uruchomienie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, poręczeń kredytów dla osób fizycznych chcących zakupić działkę od Miasta, kupić mieszkanie w Poznaniu, skorzystać z oferty spółdzielni mieszkaniowej, udzielanych przez Poznański Fundusz Poręczeń Kredytowych sp. z o.o.

Cel 4: Precyzyjna identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi

Działania:

1. Wdrożenie procedury szybkiej identyfikacji powstającego zadłużenia czynszowego lokatorów zasobu komunalnego i wczesna interwencja w tym zakresie.
2. Wprowadzenie aktywnych form wychodzenia z zadłużenia (np. odpracowanie długu, współpraca ze spółdzielniami socjalnymi, w których byliby zatrudnieni dłużnicy).
3. Wdrożenie procedury wsparcia zamiany mieszkań, w miarę możliwości nie tylko w zasobie komunalnym.
4. Zwiększenie liczby lokali w ramach oferty mieszkań interwencyjnych dla osób dotkniętych nagłym pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej, np. będącej skutkiem pożaru.
5. Wdrożenie procedury interwencji mieszkaniowych, w tym stworzenie centrum interwencji mieszkaniowych.
6. Wdrożenie programu wsparcia dla osób wychodzących z bezdomności.
7. Wsparcie cudzoziemców, zagrożonych wykluczeniem społecznym, przybywających do Poznania w celu stałego osiedlenia się.
8. Rozwój systemu mieszkań wspomaganych, chronionych i treningowych, które mają zapobiegać bezdomności oraz dawać szansę na usamodzielnienie się.
9. Wdrożenie programu mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym i mieszkań treningowych.

System wdrażania polityki mieszkaniowej

Prezydent Miasta Poznania koordynuje proces przygotowywania i realizacji wieloletnich planów oraz programów rozwoju zmierzających do osiągnięcia strategicznych celów Miasta.

W ramach Strategii Rozwoju Miasta Poznania 2020+, przyjętej uchwałą Nr XLI/708/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 24 stycznia 2017 r., działania priorytetu Przyjazne Osiedla są szczególnie związane z rozwojem mieszkalnictwa. Priorytet ten zakłada podejmowanie działań strategicznych dla zapewnienia powszechnej dostępności mieszkań oraz stworzenie oferty mieszkaniowej dostosowanej do potrzeb różnych grup społecznych oraz warunków lokalnych.

Prezydent nadzoruje również prowadzenie gospodarki finansowej Miasta oraz realizuje, w tym zakresie, zadania określone w ustawie o samorządzie gminnym oraz w ustawie o finansach publicznych.

Biuro Spraw Lokalowych realizuje politykę Miasta w ww. zakresie oraz wypełnia zadania z obszaru kompetencji Zastępcy Prezydenta ds. gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu, do którego zadań należy m.in. koordynowanie polityki mieszkaniowej Miasta, formułowanie propozycji kierunków jej rozwoju i tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

Poszczególne cele Polityki mieszkaniowej są wdrażane przede wszystkim przez wydziały Urzędu Miasta Poznania, miejskie jednostki organizacyjne oraz spółki z udziałem Miasta, tj. ZKZL sp. z o.o., PTBS sp. z o.o. oraz MPGM S.A.

Nazwa celu/działania	Wydział/jednostka odpowiedzialna za wdrożenie	Partnerzy
Cel 1: Poprawa dostępności lokali mieszkalnych i socjalnych dla osób o niższych dochodach.	- Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu. - Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarowania nieruchomościami, oświaty, bezpieczeństwa publicznego oraz rewitalizacji Miasta. - Zastępca Prezydenta Miasta ds. pomocy społecznej i opieki zdrowotnej, współpracy z organizacjami społecznymi oraz działalności gospodarczej i kultury	
Działanie 1: Budowa nowych mieszkań przez ZKZL sp. z o.o.	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 2: Zwiększenie liczby remontowanych i zagospodarowywanych pustostanów.	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 3: Wdrożenie strategii zasiedlania zasobu komunalnego, poprzez pozyskiwanie nowych mieszkań z zasobu komunalnego z przeznaczeniem na cele socjalne.	UMP - Biuro Spraw Lokalowych ZKZL sp. z o.o. Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie	
Działanie 4: Efektywne zarządzanie lokalami, czyli proponowanie obecnym najemcom lokali dostosowanych, pod kątem struktury i lokalizacji, do ich potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem wieku, niepełnosprawności oraz sytuacji majątkowej i osobistej.	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 5: Uruchomienie pilotażowego programu wynajmu dużych lokali na pokoje.	UMP – Biuro Spraw Lokalowych ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 6: Uruchomienie pilotażowego programu Miejskie Biuro Najmu w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych na rynku, w celu podnajmu osobom o dochodach niepozwalających na samodzielne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a uprawniających do udzielenia pomocy mieszkaniowej od Miasta.	UMP - Biuro Spraw Lokalowych ZKZL sp. z o.o.	spółdzielnie mieszkaniowe, właściciele prywatni
Działanie 7: Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy m.in. ze spółdzielniami mieszkaniowymi i deweloperami, w celu budowy i udostępniania lokali (np. program „mieszkanie za grunt”).	UMP – Wydział Gospodarki Nieruchomościami ZKZL sp. z o.o.	spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy
Działanie 8: Wdrożenie narzędzi umożliwiających pozyskanie mieszkań w zasobie komunalnym, zajmowanych przez osoby posiadające zdolność do samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.	ZKZL sp. z o.o.	PTBS sp. z o.o.

Nazwa celu/działania	Wydział/jednostka odpowiedzialna za wdrożenie	Partnerzy
Cel 2: Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych.	- Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu. - Zastępca Prezydenta Miasta ds. pomocy społecznej i opieki zdrowotnej, współpracy z organizacjami społecznymi oraz działalności gospodarczej i kultury	
Działanie 1: Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania w ramach przyjętej i realizowanej polityki remontowej.	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 2: Realizacja programu „Przyjazne Podwórko”.	UMP – Wydział Gospodarki Komunalnej ZKZL sp. z o.o.	wspólnoty mieszkaniowe
Działanie 3: Wdrożenie programu włączenia mieszkańców we współzarządzanie nieruchomościami, w których zamieszkują.	UMP – Biuro Spraw Lokalowych ZKZL sp. z o.o.	mieszkańcy lokali komunalnych oraz wspólnoty mieszkaniowe
Działanie 4: Stworzenie funduszu grantowego pozwalającego na poprawę jakości warunków zamieszkania dla grup docelowych, wymagających szczególnego wsparcia (np. rodziny wielodzietne, seniorzy, osoby niepełnosprawne, wychowankowie domów dziecka, więźniowie po odbyciu kary, repatrianci).	ZKZL sp. z o.o. UMP – Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych	organizacje pozarządowe
Działanie 5: Wdrożenie programu zasiedlania mieszkań komunalnych w formule <i>social mix</i> , w szczególności w celu stworzenia obszarów międzygeneracyjnych.	ZKZL sp. z o.o. UMP – Biuro Spraw Lokalowych	UMP – Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie

Nazwa celu/działania	Wydział/jednostka odpowiedzialna za wdrożenie	Partnerzy
Cel 3: Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach.	-Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu. - Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarowania nieruchomościami, oświaty, bezpieczeństwa publicznego oraz rewitalizacji Miasta - Zastępca Prezydenta Miasta ds. polityki przestrzennej, transportu oraz ochrony środowiska	
Działanie 1: Budowa nowych mieszkań przez PTBS sp. z o.o..	PTBS sp. z o.o.	
Działanie 2: Realizacja programu „Mieszkanie na wynajem z doświadczeniem do własności” przez PTBS sp. z o.o.	PTBS sp. z o.o.	
Działanie 3: Współpraca z podmiotami prowadzącymi działania w zakresie budowy mieszkań na wynajem, w tym w szczególności z BGK Nieruchomości S.A. w ramach programu „Mieszkanie Plus”.	ZKZL sp. z o.o. PTBS sp. z o.o.	BGK Nieruchomości S.A.
Działanie 4: Wprowadzenie ułatwień w zakresie obsługi procesu inwestycji mieszkaniowych, w tym procedur administracyjnych przyjaznych dla mieszkańca oraz stworzenie formy stałego dialogu z inwestorami.	UMP - Wydział Urbanistyki i Architektury Urząd Miasta Poznania	Inwestorzy, w tym deweloperzy.
Działanie 5: Sprzedaż miejskich działek pod budownictwo jednorodzinne.	UMP - Wydział Gospodarki Nieruchomościami	
Działanie 6: Wdrożenie programu poprawy jakości przestrzeni w bezpośrednim otoczeniu budynków we współpracy z radami osiedli oraz po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji.	Urząd Miasta Poznania	Rady osiedli
Działanie 7: Stworzenie kompleksowego programu mieszkaniowego mającego na celu zatrzymanie mieszkańców w Poznaniu.	Urząd Miasta Poznania	PTBS sp. z o.o.
Działanie 8: Utrzymanie i rozwój wysokiej jakości zielonych przestrzeni w mieście, w tym ochrona istniejących zasobów zieleni.	Urząd Miasta Poznania	
Działanie 9: Wdrożenie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, programu poprawy stanu technicznego kamienic w Śródmieściu poprzez wsparcie rewitalizacji i remontów kamienic należących do prywatnych właścicieli.	UMP – Biuro Koordynacji Projektów i Rewitalizacji Miasta ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 10: Wspieranie działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych oraz inicjowanie procesów remontowych poprzez stosowanie instrumentów motywacyjnych.	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 11: Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy z pracodawcami zainteresowanymi budową mieszkań dla swoich pracowników.	PTBS sp. z o.o. ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 12: Nawiązanie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy z uczelniami wyższymi zainteresowanymi budową mieszkań dla swoich studentów, absolwentów i pracowników naukowych.	PTBS sp. z o.o. ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 13: Uruchomienie, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, poręczeń kredytów dla osób fizycznych chcących zakupić działkę od Miasta, kupić mieszkanie w Poznaniu, skorzystać z oferty spółdzielni mieszkaniowej, udzielanych przez Poznański Fundusz Poręczeń Kredytowych sp. z o.o.	Urząd Miasta Poznania PTBS sp. z o.o.	

Nazwa celu/działania	Wydział/jednostka odpowiedzialna za wdrożenie	Partnerzy
Cel 4: Precyzyjna identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi.	- Zastępca Prezydenta Miasta ds. gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu. - Zastępca Prezydenta Miasta ds. pomocy społecznej i opieki zdrowotnej, współpracy z organizacjami społecznymi oraz działalności gospodarczej i kultury	
Działanie 1: Wdrożenie procedury szybkiej identyfikacji narastania powstającego zadłużenia czynszowego lokatorów zasobu komunalnego i wczesna interwencja.	ZKZL sp. z o.o.	Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie (podejmuje działania w odniesieniu do klientów MOPR), Poznańskie Centrum Świadczeń, Urząd Miasta Poznania, Komornicy, Policja
Działanie 2: Wprowadzenie aktywnych form wychodzenia z zadłużenia (np. odpracowanie długu, współpraca ze spółdzielniami socjalnymi, w których byłoby zatrudnieni dłużnicy).	ZKZL sp. z o.o.	
Działanie 3: Wdrożenie procedury wsparcia zamiany mieszkań, w miarę możliwości nie tylko w zasobie komunalnym.	ZKZL sp. z o.o.	PTBS sp. z o.o.
Działanie 4: Zwiększenie liczby lokali w ramach oferty mieszkań interwencyjnych dla osób dotkniętych nagłym pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej, np. będącej skutkiem pożaru.	ZKZL sp. z o.o.	PTBS sp. z o.o.
Działanie 5: Wdrożenie procedury interwencji mieszkaniowych, w tym stworzenie centrum interwencji mieszkaniowych.	UMP - Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych UMP - Biuro Spraw Lokalowych	
Działanie 6: Wdrożenie programu wsparcia dla osób wychodzących z bezdomności.	UMP - Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie	- Ośrodek dla Bezdomnych Nr 1 (miejaska jednostka organizacyjna) - organizacje pozarządowe realizujące usługi na rzecz osób bezdomnych na podstawie umów powierzenia zawartych z Miastem Poznań (m.in. prowadzące schroniska dla osób bezdomnych, noclegownie i ogrzewalnię) - inne podmioty publiczne i niepubliczne wspierające indywidualne procesy wychodzenia z bezdomności - PTBS sp. z o.o.
Działanie 7: Wsparcie cudzoziemców, zagrożonych wykluczeniem społecznym, przybywających do Poznania, w celu stałego osiedlenia się.	ZKZL sp. z o.o. UMP- Biuro Spraw Lokalowych	PTBS sp. z o.o. UMP- Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych
Działanie 8: Rozwój systemu mieszkań wspomaganych, chronionych i treningowych, które mają zapobiegać bezdomności oraz dawać szansę na usamodzielnienie się.	UMP- Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych	PTBS Sp. z o.o.
Działanie 9. Wdrożenie programu mieszkań socjalnych ze wsparciem treningowym i mieszkań treningowych	UMP- Biuro Spraw Lokalowych ZKZL sp. z o.o. UMP- Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych	- podmioty prowadzące mieszkania chronione, o których mowa w ustawie o pomocy społecznej: - Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie w Poznaniu - Miejskie Centrum Interwencji Kryzysowej - Dom Pomocy Społecznej – ul. Ugory - organizacje pozarządowe prowadzące mieszkania chronione na podstawie umów zawartych z Miastem Poznań - inne podmioty: - prowadzące mieszkania treningowe - prowadzące wsparcie treningowe w mieszkaniach socjalnych - PTBS Sp. z o.o

System finansowania polityki mieszkaniowej

Ze względu na roczny system planowania budżetu jednostek samorządu terytorialnego, pojawiające się nowe źródła finansowania polityki mieszkaniowej oraz planowane zmiany przepisów prawa w zakresie dot. gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, szacowanie kosztów realizacji zaplanowanej polityki mieszkaniowej jest zadaniem trudnym. W tabeli poniżej przedstawiono przybliżone nakłady na realizację poszczególnych celów oszacowane na podstawie dostępnych obecnie danych. W trakcie realizacji kwoty te mogą ulegać zmianom.

Nazwa celu	Szacunkowe nakłady na realizację celu	Źródło finansowania
Cel 1: Poprawa dostępności lokali mieszkalnych i socjalnych dla osób o niższych dochodach.	263 160 000 zł	• środki własne ZKZL sp. z o.o. • kredyt komercyjny • dofinansowanie EBI • dokapitalizowanie ZKZL sp. z o.o. przez Miasto Poznań (aport działek, nieruchomości gruntowych) • Fundusz Dopłat BGK • dofinansowanie Miasta Poznań • budżet państwa
Cel 2: Poprawa jakości zamieszkania w lokalach komunalnych.	117 500 000 zł	• środki własne ZKZL sp. z o.o. • kredyt komercyjny • dofinansowanie EBI • dofinansowanie WFOŚiGW • środki własne wspólnot mieszkaniowych • dofinansowanie Miasta Poznania
Cel 3: Zwiększenie atrakcyjności Poznania jako miejsca zamieszkania dla osób o średnich i wyższych dochodach	593 000 000 zł	• kredyt komercyjny • finansowanie zwrotne w ramach programu BGK • pożyczka od Miasta • środki własne PTBS sp. z o.o. (w tym partycypacje) • dofinansowanie Miasta
Cel 4: Precyzyjna identyfikacja i wsparcie osób borykających się z trudnościami mieszkaniowymi.	60 063 530 zł	• środki własne Miasta

Konsultacje wewnętrzne oraz konsultacje społeczne polityki mieszkaniowej

„Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027” została przygotowana na podstawie rozbudowanego i różnorodnego zakresu działań podejmowanych na każdym etapie powstawania dokumentu. W ramach przeprowadzonych badań potrzeb i preferencji mieszkaniowych poznaniaków zorganizowano wywiady grupowe z przedstawicielami grup docelowych, istotnych z punktu widzenia realizacji polityki mieszkaniowej. Zaliczono do nich:

- przedstawicieli Urzędu Miasta Poznania i jednostek miejskich zajmujących się kwestiami związanymi z mieszkalnictwem,
- radnych zajmujących się polityką mieszkaniową,
- przedstawicieli poznańskich spółdzielni mieszkaniowych,
- architektów i urbanistów,
- przedstawicieli deweloperów inwestujących na poznańskim rynku,
- mieszkańców PTBS sp. z o.o.,
- najemców mieszkań komunalnych,
- seniorów,
- studentów i osoby wynajmujące mieszkania,
- przedstawicieli rad osiedli,
- rodziny wielodzietne.

Ponadto przeprowadzono badania ankietowe na reprezentatywnej próbie 2537 poznaniaków, w podziale na grupy wiekowe i dochodowe. Wnioski z tych badań przedstawiono w raportach diagnostycznych, czyli Diagnozie, będącej załącznikiem do niniejszego dokumentu.

W ramach prac nad Polityką mieszkaniową wykorzystano wyniki opisanych badań i wynikające z nich propozycje kierunków polityki mieszkaniowej.

Przeprowadzono również konsultacje wewnętrzne, których przedmiotem była treść projektu dokumentu.

Opracowanie było na bieżąco konsultowane z członkami Zespołu ds. opracowania polityki mieszkaniowej Miasta Poznania, w którego skład wchodził zarówno przedstawiciele Urzędu Miasta Poznania, miejskich jednostek organizacyjnych, spółek z udziałem Miasta, jak również przedstawiciele kluczowych partnerów społecznych. Odbyły się dwa spotkania Zespołu z udziałem Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania pana Tomasza Lewandowskiego.

Przeprowadzono również warsztaty z mieszkańcami reprezentującymi podstawowe grupy docelowe polityki mieszkaniowej Miasta. Celem warsztatów było uzyskanie opinii mieszkańców w zakresie instrumentów polityki mieszkaniowej opisanych w części diagnostycznej opracowania.

Warsztaty przeprowadzono z:

- lokatorami lokali mieszkalnych oraz osobami oczekującymi na zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- lokatorami lokali socjalnych oraz osobami oczekującymi na zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego,
- najemcami lokali Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.

Ponadto zorganizowano otwarte spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami Poznania, które było okazją do podzielenia się własnymi opiniami, spostrzeżeniami oraz oczekiwaniami w stosunku do przedstawionego opracowania. W spotkaniu brał udział Zastępca Prezydenta Miasta Poznania pan Tomasz Lewandowski.

Infomacja o spotkaniu konsultacyjnym ukazała się w formie ogłoszenia w prasie.

Konsultacje zostały przeprowadzone również w formie internetowej. Informacja o spotkaniu konsultacyjnym, wraz z możliwością pobrania dokumentu „Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027”, ukazała się na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania. Mieszkańcy otrzymali sposobność zgłaszania uwag drogą elektroniczną.

W spotkaniach konsultacyjnych wzięło udział łącznie około 200 osób.

Treść dokumentu była również przedmiotem dyskusji na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej.

Przeprowadzone konsultacje wewnętrzne, zbieranie uwag na każdym etapie projektowania dokumentu, a w szczególności testy na grupach docelowych, podczas których uczestnicy dokonywali oceny atrakcyjności poszczególnych instrumentów polityki mieszkaniowej, oznaczają, iż mieszkańcy Poznania są **współautorami dokumentu**.

Ponadto zgodnie z postanowieniami uchwały Nr XLVIII/844/VII/2017 Rady Miasta Poznania z dnia 16 maja 2017 r. w sprawie trybu i zasad przeprowadzania konsultacji społecznych na terenie miasta Poznania, dokument został w dniach 21 sierpnia – 15 września 2017 r. poddany konsultacjom społecznym.

Celem konsultacji było poznanie opinii, propozycji i uwag mieszkańców na temat dokumentu "Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017-2027".

Projekt dokumentu został udostępniony:

- do wglądu w siedzibie Biura Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Poznania,
- zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poznania, podstrona: Biuro Spraw Lokalowych/komunikaty,
- zamieszczony na stronie internetowej Miasta (www.poznan.pl).

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w formie zbierania pisemnych opinii, propozycji i uwag do projektu ww. dokumentu, które należało składać na formularzu opinii:

- drogą elektroniczną, poprzez skrzynkę e-mailową Biura Spraw Lokalowych na adres: slk@um.poznan.pl,
- pocztą, na adres: Biuro Spraw Lokalowych, ul. Matejki 50, 60-770 Poznań,
- osobiście, w sekretariacie Biura Spraw Lokalowych, ul. Matejki 50, Poznań.

Szczegółowe informacje na temat konsultacji społecznych zostały przedstawione w *Raporcie z konsultacji społecznych dotyczących „Polityki mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027”* opublikowanym na stronie internetowej Miasta Poznania.