



KONFERENCJA

Dalszy rozwój systemu społecznego budownictwa czynszowego i jego narzędzi - TBS

Zabrze 21-22 września 2009

Stanowisko

1. Społeczne budownictwo czynszowe, realizowane w formule TBS, okazało się jedynym nowym elementem polityki mieszkaniowej, który został skutecznie wprowadzony i przyniósł rezultaty możliwe do osiągnięcia przy faktycznie udzielonym poziomie dofinansowania przez budżet państwa i wsparcia ze strony miast. Przyjęte rozwiązania prawne zasadniczo się sprawdziły, a sektor – poza nielicznymi przypadkami „prywatnych TBS” – realizował swoje zadania rzetelnie i odpowiedzialnie.

2. Założycielem TBS-ów w zdecydowanej większości były miasta i gminy, które przeznaczały dla nich znaczące środki i składniki majątkowe (nieruchomości, infrastruktura). Wkrótce okazało się, że nowe podmioty zajmujące się mieszkalnictwem były w stanie przejmować także inne lokalne zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej, zarówno w sferze zarządzania zasobami jak i ich budowy, modernizacji czy adaptacji. Gminy, które powierzyły TBS-om swoje zadania, dobrze oceniają sposób ich realizacji.

3. Na początku bieżącego roku doszło do **nieprzemyślanej likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego**, która – mimo odmiennej deklaracji rządu – spowodowała zaniechanie dofinansowywania społecznego budownictwa czynszowego. Zdaniem Związku Miast Polskich jest to efekt lobbingu środowisk deweloperskich, dla których TBS-y są niebezpieczną konkurencją. Tymczasem społeczne budownictwo czynszowe było - jako jeden z instrumentów polityki mieszkaniowej – zawsze adresowane do innego odbiorcy niż potencjalni klienci deweloperów. Decyzja o likwidacji KFM była **nieodpowiedzialna**, ponieważ nie towarzyszyło jej równoczesne wprowadzenie zapowiadanego innego narzędzia, adresowanego do osób, których nie stać na własny dom, a które nie kwalifikują się również do mieszkań udostępnianych w ramach polityki socjalnej i wspierania rodzin o niskich dochodach. W polskich warunkach tzw. klasa „średnia” to właśnie potencjalni klienci TBS-ów, o czym świadczy wielkie zainteresowanie i długie listy oczekujących tam, gdzie są prowadzone. Tymczasem prace nad programem rządowym niepokojąco się przedłużają.

Drugim powodem, dla którego należy **negatywnie** ocenić likwidację KFM w części dofinansowujące kredyty dla TBS-ów, jest fakt, że to narzędzie wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego okazało się instrumentem:

- sprawdzonym i pewnym, zwłaszcza w zakresie rzetelności spłacania kredytów;
- szeroko zaakceptowanym społecznie;
- korzystnym gospodarczo dla państwa, w tym bezpośrednio dla budżetu; wpływy podatkowe, związane z działalnością TBS-ów są niewiele niższe niż poziom dofinansowania z budżetu (dane z badań Instytutu Rozwoju Miast); do tego trzeba dodać pośredni efekt społeczny – 80.000 zbudowanych już mieszkań i wielokrotnie wyższe zapotrzebowanie.

Jest także trzeci powód, dla którego decyzję ustawodawcy należy ocenić jako **złą**, jest fakt całkowitego zlekceważenia istniejących przecież planów rozwojowych gmin i TBS-ów w tym zakresie, realizowanych już działań, udzielonych promes i kwalifikacji na konkretne inwestycje. Decyzja ta postawiła w trudnej sytuacji BGK, który nie ma obecnie żadnych podstaw do kontynuowania działań na dotychczasowych zasadach.

4. Wobec powyższych argumentów oczekujemy **rozważenia możliwości przywrócenia Krajowego Funduszu Mieszkaniowego** – instrumentu wspierania niektórych działań z zakresu polityki mieszkaniowej, w tym społecznego budownictwa czynszowego.

5. Jeżeli ten nasz postulat nie zostanie rozpatrzony pozytywnie, to – zgodnie z deklaracją rządu – należy pilnie wprowadzić program rządowy, zapewniający stosowne dokapitalizowanie BGK, tak, aby ten Bank, ustawowo realizujący misję wspierania rozwoju lokalnego, mógł:

- udzielić skutecznego wsparcia towarzystwom, które mogą zapewnić realizację potrzeb mieszkaniowych nawet 70 % rodzin oczekujących na mieszkania,
- utrzymać ciężar obsługi zadłużenia wynikającego z udzielonych kredytów na dotychczasowym poziomie.

6. Gminy i TBS-y zaplanowały odpowiedzialnie konkretne działania, które są obecnie w znacznej części zawieszone. Niezbędne jest PILNE WPROWADZENIE INSTRUMENTU TYMCZASOWEGO, który zapewni przede wszystkim realizację udzielonych promes i kwalifikacji oraz załatwienie innych złożonych dotąd wniosków.

7. Prosimy, by rząd przedłożył informację dotyczącą poruszonego w naszym stanowisku problemu na październikowym posiedzeniu Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, po wcześniejszym przedyskutowaniu tematu przez właściwe zespoły robocze Komisji.

* * * * *

Jeżeli istotnie okaże się, że u podstaw decyzji o likwidacji KFM leżały jakieś powody po stronie TBS-ów, to z całą pewnością były one incydentalne. Sposobem ich rozwiązania powinna być więc odpowiednia nowelizacja ustawy o TBS-ach, uszczelniająca system i eliminująca niebezpieczeństwo ewentualnych patologii.

Zwracamy uwagę na społeczne znaczenie podjętej wiosną 2009 r. decyzji: likwidacja KFM bez zapowiedzianej propozycji programu zastępczego czy zamiennego dla wspierania sektora budownictwa mieszkaniowego dla osób o średnich dochodach. Ta grupa polskich rodzin jest coraz liczniejsza. Ma ona za duże dochody, by stanąć w kolejce po mieszkania socjalne, jednocześnie nie posiada zdolności kredytowej, by ubiegać się o kredyt hipoteczny na własne mieszkanie czy dom. Pozbawienie tej licznej grupy społecznej bez adresowanego do niej programu mieszkaniowego jest **rażąco niesłuszne**.

Polityka mieszkaniowa państwa powinna dążyć do równowagi we wszystkich segmentach sektora mieszkaniowego. Tymczasem można odnieść wrażenie, że politykę mieszkaniową państwa cechuje obecnie niekonsekwencja i brak równoważenia instrumentów oddziaływania.

Wspierany przez rząd program „Rodzina na swoim” służy nastawionym na budowę mieszkań **na sprzedaż** deweloperom, a sfera, która powinna budzić największe zainteresowanie rządu, tj. sfera budownictwa **na wynajem**, została obecnie pozbawiona wsparcia ze strony państwa.