

Międzysektorowa współpraca na rzecz renowacji pustostanów i nieużywanych publicznych zasobów mieszkaniowych

Kontekst

Wstępne wyniki spisu powszechnego 2021 r. wskazały, że 12,1% wszystkich mieszkań (ok. 1,84 mln) jest niezamieszkałych. Według oficjalnych danych urzędu statystycznego na koniec 2020 r. w Polsce było 63 739 pustych mieszkań w gminnym zasobie mieszkaniowym. Habitat przeprowadził szczegółowe badania skoncentrowane na (i) zbieraniu danych od właścicieli mieszkań publicznych (gminy i spółki Skarbu Państwa), związków wyznaniowych, agencji nieruchomości (odpowiedzieli głównie właściciele publiczni), (ii) pogłębionych studiach przypadków trzech miast (Warszawa, Katowice i Zawiercie) oraz (iii) analizie ponad 70 planów rewitalizacji. Dzięki studiom przypadków zidentyfikowaliśmy 4 871 pustych lokali mieszkalnych w tylko trzech polskich miastach poddanych pogłębionej analizie przypadku.


Dotychczas w Polsce sektor prywatny odgrywał bardzo małą rolę w zapewnianiu przystępnych cenowo mieszkań, w przeciwieństwie do rynku dostępnych cenowo mieszkań w Europie Zachodniej i Ameryce Północnej. Obecny kryzys uchodźczy i zwiększone zapotrzebowanie na przystępne cenowo mieszkania czynszowe stwarza szansę na nowe partnerstwo między polskimi władzami a sektorem prywatnym.

Po eskalacji wojny na Ukrainie konieczność wykorzystania nieużywanych nieruchomości na cele mieszkaniowe poprzez remonty i adaptację mieszkań, a także adaptację obiektów o innych funkcjach została podniesiona przez władze lokalne, społeczeństwo obywatelskie. Rekomendacje zostały opisane w tzw. Białej Księdze podsumowującej okrągły stół zorganizowany we Wrocławiu w maju 2022 roku. Podobna rekomendacja została przedstawiona przez Wise Europe w raporcie Gościnna Polska 2022+. Władze publiczne są zainteresowane tym rozwiązaniem, np. władze lokalne Warszawy na początku czerwca 2022 r. przedstawiły cel readaptacji 1800 wolnych lokali w ramach komunalnego zasobu mieszkaniowego.

Jak?

Niewykorzystane mieszkania z komunalnego zasobu mieszkaniowego mogą być wynajmowane organizacjom pozarządowym (np. w trybie konkursowym). Organizacja pozarządowa może pełnić rolę mediatora łączącego sektor prywatny i społeczność lokalną w celu realizacji projektów remontowych. Firmy sektora prywatnego mogłyby dostarczać materiały budowlane, sprzęt, meble z minimalną marżą na każdym etapie łańcucha dostaw, aby obniżyć ogólne koszty remontu. Organizacja pozarządowa może przeprowadzić remont (potencjalnie przy wsparciu sektora prywatnego) i wykorzystać wyremontowane mieszkania do wspierania uchodźców (a później społeczności lokalnych). Po wygaśnięciu umowy najmu, komunalne zasoby mieszkaniowe są modernizowane, a władze lokalne mogą przeznaczyć mieszkanie na najem socjalny lub komunalnych.

Angażując się w ten model, każdy partner **ograniczałby swoje zwykłe zyski w celu obniżenia kosztów całkowitych**. Współpraca i synergia na każdym poziomie, zwłaszcza łańcucha dostaw, przejawiająca się np. w tym, że partnerzy nie pobierają marży, pozwoliłaby na obniżenie ogólnych kosztów o około 30-40%. Dzięki temu **każda darowizna na ten projekt byłaby prawie podwojona** pod względem wpływu społecznego.



Współpraca międzysektorowa w zakresie remontów pustostanów angażowałaby:

WŁADZE LOKALNE

Udostępnianie pustostanów do remontu, modernizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych, obniżenie lub minimalizacja wkładu finansowego, wspieranie społeczności lokalnych i uchodźców, podnoszenie świadomości społecznej.

SPOŁECZNOŚĆ LOKALNA I UCHODźCY

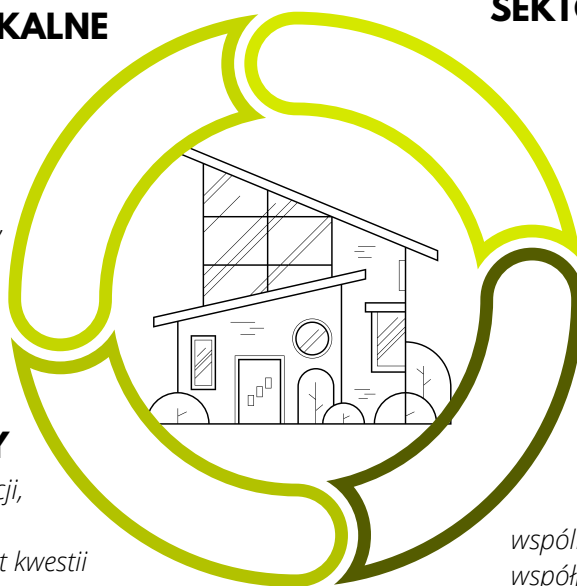
Wspólne działanie na rzecz integracji, współpracy i nawiązania relacji, podnoszenie świadomości na temat kwestii mieszkaniowych i wyzwań, przed którymi stoją obie grupy, angażowanie wolontariuszy w przeprowadzanie remontów.

SEKTOR PRYWATNY

Sprzedaż produktów bez zysku - zminimalizowana marża na każdym etapie łańcucha dostaw (materiały budowlane, okna, meble, artykuły gospodarstwa domowego itp.), zapewnienie pomocy technicznej specjalistów, darowizny rzeczowe, wolontariat, fundraising,

ORGANIZACJE POZARZĄDOWE

(lokalne i międzynarodowe) wspólne działanie na rzecz integracji, współpracy i nawiązania relacji, podnoszenie świadomości na temat kwestii mieszkaniowych i wyzwań, przed którymi stoją obie grupy, angażowanie wolontariuszy w przeprowadzanie remontów.



Dlaczego?

Z wielu powodów:

- Unowocześnienie publicznych zasobów mieszkaniowych oraz powiększenie dostępności zasobów mieszkaniowych,
- zapewnienie dostępnych cenowo rozwiązań mieszkaniowych dla uchodźców i społeczności lokalnych,
- nawiązanie innowacyjnej, międzysektorowej współpracy,
- podniesienie świadomości społecznej na temat kwestii mieszkaniowych i sytuacji uchodźców w Polsce.

Przykład

W 2020 roku Habitat for Humanity Poland rozpoczął realizację projektu *Empty Spaces*, budując koalicję partnerów prywatnych, instytucji publicznych, naukowców i organizacji pozarządowych, której celem jest skalowanie renowacji i adaptacji pustych przestrzeni na cele mieszkaniowe. Jako przykład, Habitat Poland wyremontował kilka mieszkań z zasobu publicznego zarządzanego przez Miasto Stołeczne Warszawa, a obecnie poszukuje wolnych lokali głównie w województwie śląskim.

