

Warszawa, 22 kwietnia 2024 r.

Szanowny Pan
Krzysztof Kukucki
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Do wiadomości:
Władysław Kosiniak-Kamysz
Wiceprezes Rady Ministrów
Prezes Polskiego Stronnictwa Ludowego
ul. Piękna 3A
00-539 Warszawa

dr Agnieszka Dziemianowicz-Bąk
Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej
ul. Nowogrodzka 1/3/5
00-513 Warszawa

STANOWISKO FUNDACJI HABITAT FOR HUMANITY POLAND

ws rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (numer w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UA7) oraz rządowego projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #NaStart” (nr UA4)

Jako organizacja pozarządowa działająca statutowo na rzecz dostępności mieszkaniowej pragniemy wyrazić nasze stanowisko wobec dwóch rządowych projektów ustaw wprowadzających nowe instrumenty polityki mieszkaniowej: *Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa i innych ustaw (UA7)* oraz *Projekt ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart (UA4)*, poddawanych obecnie konsultacjom publicznym.

Fundacja Habitat For Humanity Poland z zadowoleniem przyjmuje zaangażowanie rządu w działania adresujące kwestie mieszkalnictwa, zwłaszcza, że według badań więcej niż co czwarta osoba w Polsce (27 proc.) wskazuje problemy mieszkaniowe jako jeden z najistotniejszych problemów życiowych¹, a zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jest wyzwaniem zwłaszcza dla osób młodych (co druga osoba w wieku 25-34 lata (51 proc.) mieszkała z rodzicami w 2022 r., podczas gdy jeszcze w 2005 r. dotyczyło to nieco ponad jednej trzeciej Polek i Polaków w tym wieku (36,4 proc.))². W naszej ocenie, ww. projekty zawierają wiele cennych inicjatyw, które mają potencjał wspierania rozwoju mieszkalnictwa społecznego

¹ Problemy mieszkaniowe osób mieszkających w Polsce oraz ocena istniejących rozwiązań – raport z badania opinii publicznej, Fundacja Habitat for Humanity Poland, Warszawa, 2023 [<https://habitat.pl/files/HfH%20-%20badanie%20opinii%20publicznej%20-%20problemy%20mieszkaniowe%20-%202023.pdf>, dostęp: 22/04/2023]

² Kutwa, K., *Odroczona dorosłość?*, Polski Instytut Ekonomiczny, Warszawa, 2023 [dostęp 22/04/2023: <https://pie.net.pl/wp-content/uploads/2024/03/Odroczona-doroslosc.pdf>]

oraz poprawy dostępu do mieszkań dla szerokich grup społeczeństwa. Jednakże, istnieją także kwestie wymagające w naszej opinii dodatkowej, szczegółowej analizy oraz potencjalnych poprawek, które wyszczególniamy poniżej.

W przygotowaniu niniejszego stanowiska uczestniczyły ekspertki ds. polityki mieszkaniowej, Alina Muzioł – Węćławowicz oraz Hanna Milewska – Wilk.

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (UA7)

Z zadowoleniem przyjęliśmy przeznaczenie dodatkowych, wysokich środków finansowych na zwiększenie zasobów mieszkań w budownictwie społecznym (komunalnym i społecznym w formule TBS/SIM), zarówno poprzez budowę nowych lokali, jak i remont już istniejących zasobów, w tym niewykorzystywanych m.in. z powodu złego stanu technicznego (pustostany). Decyzja o zwiększeniu zasilenia budżetowego na rzecz zwiększenia przez BGK łącznej wartości środków kredytowych na preferencyjne finansowanie przedsięwzięć TBS/SIM, spółdzielni mieszkaniowych i innych spółek komunalnych jeszcze w bieżącym roku oraz zapewnienie finansowania programu w 2025 r. należy do najważniejszych zakresów opiniowanego projektu ustawy. To samo dotyczy wysokiego zwiększenia zasilenia Funduszu Dopłat w BGK.

Jednocześnie zwracamy uwagę na ryzyka związane z potencjalnym uzależnieniem samorządów od finansowania z budżetu krajowego, co może przełożyć się na brak proaktywnych działań w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej i dążenia do samowystarczalności w zakresie utrzymywania swoich zasobów lokalowych (dochody).

Dodatkowo, skuteczność oddziaływania tak dużego dodatkowego dofinansowania jest znacznie osłabiona poprzez brak wprowadzenia rozwiązań systemowych w obszarze gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym. Należy docenić wprowadzony zapis o wydłużeniu zakazu sprzedaży nowych mieszkań wybudowanych z 15 do 25 lat po zakończeniu budowy - w przypadku gmin korzystających ze wsparcia finansowego ze środków Funduszu Dopłat - za wartość rynkową oraz z obowiązkiem przeznaczenia zysków ze sprzedaży na cele mieszkaniowe gminy. Jest to krok w dobrym kierunku ochrony powstałego zasobu, jakkolwiek można rozważyć całkowity zakaz prywatyzacji mieszkań powstających z udziałem środków publicznych. Szczególnie korzystnym i ważnym rozwiązaniem jest zakaz prywatyzacji nowych mieszkań TBS. To oznacza powrót do pierwotnych, racjonalnych założeń programu społecznego budownictwa czynszowego. Przy okazji można by też rozważyć powrót do pierwotnej nazwy podmiotów społecznego budownictwa czynszowego. Nazwa „towarzystwo budownictwa społecznego” (TBS) jest już wysoce rozpoznawalna, a zmiana nazwy podmiotu bez jakiegokolwiek zmiany zakresu, formy, trybu działania wydaje się nie tylko nieuzasadniona, ale również nieoptymalna z perspektywy wysiłku już włożonego w budowę zaufania do tego instrumentu polityki mieszkaniowej.

Pragniemy również wskazać, że istotną barierą realizacji inwestycji przez TBS w wielu regionach kraju jest nierealny parametr wartości wskaźnika odtworzeniowego kosztu budowy 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, podawany przez wojewodów. Metodologia wyliczenia wskaźnika wartości odtworzeniowej powinna zostać – naszym zdaniem - szczegółowo określona, jednolicie w całym kraju, a dane powinny pochodzić od podmiotów publicznych zlecających swoje roboty w przetargach.

Doświadczenia wysokiej i dynamicznie rosnącej inflacji minionych lat wskazują, że dla bezpieczeństwa inwestorów TBS/SIM należy powrócić do ograniczenia stawki oprocentowania preferencyjnych kredytów ze wskazaniem maksymalnego poziomu oprocentowania. Ten poziom oprocentowania powinien być tak ustalony, by realne było obsłużenie kredytem minimum 70% kosztów inwestycji, przy założeniu spłaty w ciągu 30 lat.

Mając na uwadze samodzielność gminy w ustalaniu stawek czynszu, a przede wszystkim potrzebę uniknięcia niesprawiedliwych sytuacji niższych stawek czynszu za nowo remontowane lub budowane, pełnowartościowe lokale niż w budynkach wyposażonych w instalacje, ale mniej atrakcyjnych wnioskujemy o dokonanie zmian w art. 7c ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowaniu wsparcia niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w zakresie ograniczeń wysokości stawki czynszu powiązanej z wysokością możliwego do uzyskania dofinansowania ze środków Funduszu Dopląt. Wysokość czynszu nie powinna zależeć od montażu finansowego inwestycji, ale od jakości zasobu. Przy obecnych regulacjach istnieje ryzyko, że nowe zasoby będą miały niższy czynsz niż w zasobach użytkowanych od dłuższego czasu, co może powodować niepotrzebne konflikty wśród najemców.

Stosownie do zapisów kodeksowych, rady nadzorcze w spółkach handlowych są organami nadzorczymi. Nie powinny zatem podejmować uchwał o jakichkolwiek zmianach w zakresie wysokości stawek czynszu. Mając na uwadze cel autorów projektu, jakim jest zwiększenie kontroli nad czynszami w społecznym budownictwie czynszowym, można wprowadzić zapis o opiniowaniu przez radę nadzorczą spółki uchwał zgromadzenia wspólników zmieniających stawki czynszu.

Kończąc, Projektowi ustawy powinny towarzyszyć także konkretne reformy, które wprowadzą mechanizmy pozwalające samorządom na regulowanie czynszów czy egzekwowanie zaległości czynszowych, aby miały motywację i realną zdolność do samodzielnego utrzymywania swoich zasobów lokalowych. Efektywne reformy w ww. obszarze mogłyby obejmować także m.in. wprowadzenie rozwiązań, dzięki którym wszelkie zadłużenie wobec państwa byłoby łączone i windykowane wspólnie, podobnie jak obecnie windykowane jest zadłużenie podatkowe lub też wykorzystując narzędzia bardziej zindywidualizowanej opieki mieszkaniowej działające przy Społecznych Agencjach Najmu. Jest to kluczowe, gdyż zadłużenie czynszowe może skutecznie zniechęcać samorządy do budowy kolejnych mieszkań komunalnych i socjalnych (łączone zadłużenie z tego tytułu na koniec ubiegłego roku to 4,3 mld zł wg danych GUS), a przeciagający się brak odpowiednich mechanizmów w tym zakresie może być poważnym hamulcem dla samorządów.

Uwagi do projektu ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4)

Mając na względzie zeszłoroczne lawinowe wzrosty cen mieszkań, które związane były z ogłoszeniem ustawy o *Bezpiecznym Kredycie 2%*, chcielibyśmy wyrazić zaniepokojenie kontynuacją skupienia na kierunku polityki mieszkaniowej, która przede wszystkim zwiększa popyt, a nie podaź mieszkań. Traktowanie dopłat kredytowych jako głównego rozwiązania pogłębiającego się kryzysu mieszkaniowego ma złą tradycję w Polsce. Po pierwsze, wszystkie te programy³ powodowały wysoki wzrost cen mieszkań, co utrudniało zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych zarówno uprawnionym beneficjentom, jak i pozostałym, bardzo licznym uczestnikom rynku. Wysoki wzrost cen *de facto* niwelował potencjał wzrostu dostępności kredytu, ponieważ przy wyższym/bardziej dostępnym kredycie kredytobiorcy nie mogli pozwolić sobie na zakup większych mieszkań. Po drugie, zwracano wielokrotnie uwagę, że z dopłat kredytowych korzystają przede wszystkim osoby już posiadające zdolność kredytową. Niewielki udział w

³ Program „Rodzina na swoim”, Mieszkanie dla młodych”, Bezpieczny kredyt 2%”.

gronie beneficjentów miały gospodarstwa dominujące w luce czynszowej – gospodarstwa składające się z jednej osoby dorosłej i jednego lub więcej dzieci oraz dwojga dorosłych z trójką lub większą liczbą dzieci.

Równocześnie zwracamy uwagę na kilka kwestii szczegółowych, których zaadresowanie wpłynęłoby korzystnie na proponowane rozwiązania:

- Konstrukcja kredytu nie uwzględnia zwiększającej się liczby dzieci w danej rodzinie w okresie korzystania z dopłat, przez co nie jest to narzędzie zachęcające do większej dzietności, a jedynie wspierające większe rodziny (szczególnie zapis w Art 8 pkt 8). W naszej opinii nie jest wykorzystany potencjał tego instrumentu do poprawy sytuacji demograficznej Polski.
- Korzystne byłoby wprowadzenie górnych limitów cenowych za metr kwadratowy mieszkania. Pozytywnie oceniamy próbę wprowadzenia standardu lub liczenia nadmetrażu (Art 9 pkt 1 ppkt 1 litera b)), ale brak wprowadzenia limitu ceny za metr kwadratowy mieszkania już spotyka się z reakcją rynku i wzrostem cen mieszkań.
- Pozytywnie przyjmujemy wprowadzenie portalu DOM, przeznaczonego do zbierania danych o lokalach mieszkalnych i domach jednorodzinnych. Równocześnie proponujemy rozszerzenie katalogu gromadzonych danych o spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
- W sytuacji rozchwiania rynku mieszkaniowego z uwagi na niedawny program „Bezpieczny Kredyt 2%” oraz systematyczny niedobór mieszkań na rynku w relacji do popytu warto rozważyć odłożenie w czasie wprowadzenia nowego programu. Dałoby to możliwość dostosowania oferty deweloperów do oczekiwań kredytobiorców. Ponadto, można oczekiwać, że wobec intensywnego zaangażowania rządu w realizację programu społecznego budownictwa czynszowego (projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw - UA7) w ciągu najbliższych 3 – 4 lat znacznie rozwinie się społeczny sektor czynszowy i obywatele będą mieli większą swobodę wyboru.

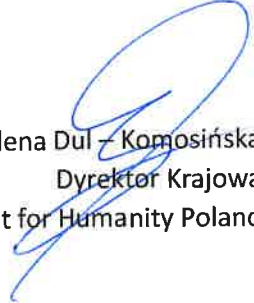
Na uwagę i pozytywną opinię zasługuje propozycja wprowadzenia kredytu konsumpcyjnego na sfinansowanie wkładu własnego w spółdzielni mieszkaniowej lub opłatę partycypacji w TBS/SIM. Ta część programu powinna zostać wdrożona bezpośrednio po upływie terminu wejścia w życie opiniowanej ustawy.

Mimo powyższych zastrzeżeń, doceniamy wysiłek ustawodawcy włożony w uwzględnienie wniosków z wyzwań związanych z wdrażaniem programu Bezpieczny Kredyt 2%, w tym szczególnie fakt wzbogacenia go o możliwość udzielenia kredytu konsumenckiego w celu pokrycia całości albo części wydatków ponoszonych w związku z pokryciem kosztów partycypacji i wkładu mieszkaniowego. Rozwiązanie to ma szansę sprawić, że środki finansowe z ewentualnych dopłat do takiego kredytu zostaną poniekąd w systemie budownictwa społecznego, co będzie stanowić pośrednie wsparcie tego sektora poprzez zapewnienie klientów (Art 3 pkt 1 ppkt 2) projektu).

Stoimy bowiem na stanowisku, że aby systemowo i długofalowo poprawić sytuację rynku mieszkaniowego w Polsce, potrzebujemy takiej strategii rozwoju mieszkalnictwa, która inwestowałaby w budownictwo społeczne i komunalne, dając Polkom i Polakom alternatywy mieszkaniowe w formie taniego, bezpiecznego wynajmu, a nie jedynie napędzając już i tak wysoki popyt na mieszkania własnościowe za pomocą dopłat do kredytów. Kredytów, na które stać coraz mniej osób z grup defaworyzowanych, w gorszej sytuacji finansowej lub zagrożonych wykluczeniem społecznym. Wyrażamy uzasadnioną obawę, że strategia dopłat kredytowych doprowadzi w konsekwencji do większej

stratyfikacji społecznej, a w końcowym rezultacie do większego obciążenia systemu pomocowego finansowanego z budżetu państwa.

Z wyrazami szacunku,


Magdalena Dul – Komosińska
Dyrektor Krajowa
Fundacja Habitat for Humanity Poland

Kontakt roboczy: Aleksandra Krugły, p.o. Dyrektorki ds. rzecznictwa, Fundacja Habitat for Humanity Poland, akrugly@habitat.pl, tel. 536 900 294

