

Załącznik 1. Żory: doświadczenia z rozwijania kompleksowej polityki mieszkaniowej

Celem tego materiału jest krótkie przedstawienie zakresu doświadczeń miasta Żory w rozwijaniu polityki mieszkalnictwa (finansowo) dostępnego, czyli takiego na kieszeń „przeciętnego mieszkańca”. Materiał ten ma służyć jako inspiracja dla aplikantów do Partnerskiej Inicjatywy Miast 3 (PIM3) przy określaniu zakresu rozwiązań, które chcieliby wypracować w trakcie prac w inicjatywie. Materiał ten ma charakter poglądowy i aplikanci mogą w swoich zgłoszeniach wychodzić poza jego zakres.

Cechą charakterystyczną rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej Żor (miasto na prawach powiatu, ludność 62 tys, 2021, powierzchnia 65 km²) jest ich kompleksowość oraz innowacyjny charakter. Na kompleksowość polityki mieszkaniowej Żor składają się następujące elementy:

1. Polityka tworzenia mieszkań czynszowych nienastawionych na maksymalizację zysku
2. Tworzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznych i terenów rekreacyjnych, które składają się na spójną wizję rozwoju przestrzennego Żor, jako miasta przyjaznego mieszkańcom
3. Aktywna polityka nabywania gruntów pod rozbudowę komunalnego zasobu mieszkaniowego
4. Systematyczna rozbudowa zasobu mieszkalnictwa dostępnego
 - a. Mieszkania komunalne
 - b. Mieszkania chronione
 - c. Mieszkania dostosowane dla osób niepełnosprawnych
5. System planowania, budowania i zarządzania mieszkaniowym zasobem gminnym (MZG) podzielony między kilka współpracujących podmiotów, z których główne to: Urząd Miasta Żory, Zakład Techniki Komunalnej (sp. z o.o.), Zarząd Budynków Miejskich
6. Różnorodne modele finansowania budowy mieszkań komunalnych (wykorzystanie środków zwrotnych i bezzwrotnych z BGK i Funduszu Dopłat, testowanie modelu PPP z wykorzystaniem funduszy UE, środki własne)
7. Systematyczna modernizacja zasobu mieszkalnictwa komunalnego.

Punktem wyjścia Żor jest strategia rozwoju miasta do 2030 roku¹, której celem jest stworzenie miasta kreującego, inkluzyjnego, spójnego i proekologicznego. Strategia rozwoju wychodzi z założenia, że aby miasto mogło się dalej prężnie rozwijać potrzebuje zwiększać liczbę swoich mieszkańców. Ma to być osiągnięte dzięki polityce mieszkaniowej oraz ofercie usług edukacyjnych, zdrowotnych, społecznych i rekreacyjnych. W ostatnich latach Żory były w stanie utrzymać liczbę swoich mieszkańców na stałym poziomie 2015 – 61 945; 2016 – 62 013; 2017 – 62 243; 2018 – 62 456; 2019 – 62 472; 2020 - 61 833; 2021 - 61 839 (dane GUS). Jest to pozytywne zjawisko na tle zmniejszającej się populacji województwa śląskiego, która na przestrzeni 2000-2019 skurczyła się o ponad 5%, przy czym miasta w tym okresie straciły ponad 8% mieszkańców, a obszary wiejskie zyskały prawie 7% (GUS)².

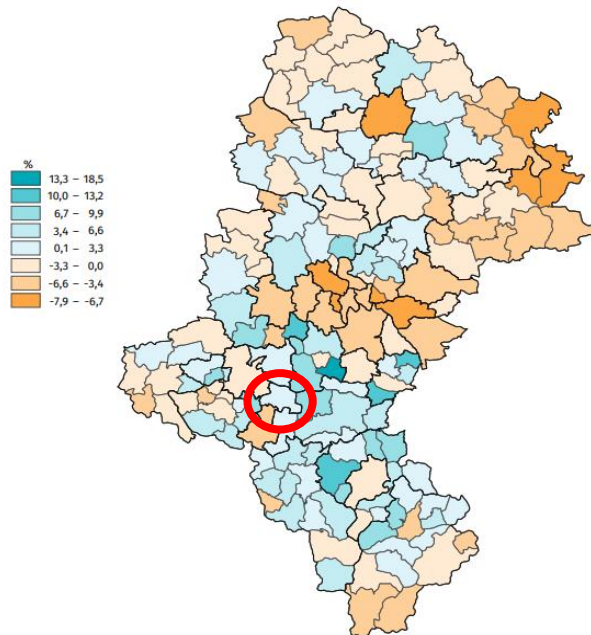
¹ <https://bip-api.zory.pl/api/attachments/2472>

² <https://bip.stat.gov.pl/files/gfx/bip/pl/defaultstronaopisowa/1568/1/1/9. slaskie.pdf>



PARTNERSKA
INICJATYWA MIAST

Mapa 1. Zmiana liczby ludności według gmin w latach 2010-2019
Stan w dniu 31 grudnia



Źródło: dane GUS, Baza Demografia.

Źródło: <https://bip.stat.gov.pl/files/gfx/bip/pl/defaultstronaopisowa/1568/1/1/9. slaskie.pdf>

W zakresie polityki mieszkaniowej, Żory stawiają na stałe zwiększanie liczby mieszkań, które są osiągalne cenowo dla „przeciętnego człowieka”. W polskich realiach, takie mieszkania zazwyczaj wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy (własność gminy) lub spółek podległych gminie (np. TBS, SIM³). Choć w innych częściach kraju pojawiają się także innowacyjne rozwiązania bazujące na prywatnym zasobie mieszkaniowym, np. społeczne agencje najmu (SAN). W Żorach działają dwa podmioty odpowiedzialne za zarządzanie zasobem mieszkaniowym Zakład Techniki Komunalnej (sp. z o.o.), Zarząd Budynków Miejskich. Miasto nie posiada TBS/SIM ani SAN.

Flagowym programem nakierowanym na rozbudowę MZG jest „Z przyszłością w Żorach”⁴. Został on wprowadzony z myślą o tych, którzy nie chcą budować domu, ani zaciągać kredytu na zakup mieszkania. Dzięki temu programowi Żory do 2019 r. oddały prawie 400 mieszkań pod wynajem (koszt inwestycji ok 72 mln zł) a następnych prawie 300 jest w budowie i ma być oddane przed końcem 2024 r. Program zakłada budowę ponad 1000 mieszkań.

Innym innowacyjnym projektem mieszkaniowym jest przygotowywana budowa osiedla z 405 nowymi komunalnymi mieszkaniami finansowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Ten projekt ze względu na zastosowanie PPP połączonego z dotacją z BGK oraz dodatkową dotacją dedykowaną inwestycjom o niskim współczynniku EP⁵ jest unikatowy na skalę Polski. Wykorzystuje zaawansowane rozwiązania, które łączą energię odnawialną i nowoczesne technologie, jak także przemyślane rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne, które zapewnią bardzo wysoki poziom efektywności energetycznej oraz komfort życia mieszkańcom. Zastosowanie formuły PPP ma stanowić

³ TBS – towarzystwo budownictwa społecznego; SIM – społeczna inicjatywa mieszkaniowa.

⁴ <https://ztkzory.pl/szczegoly-programu-z-przyszloscia-w-zorach/>

⁵ Współczynnik EP jest miarą efektywności energetycznej budynku i jest wskaźnikiem rocznego zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną.





PARTNERSKA
INICJATYWA MIAST

gwarancję wysokiej jakości wykonania, precyzyjnie określonych kosztów dla gminy oraz długotrwałej stabilności w utrzymaniu. Te cechy przyczyniają się do zrównoważonego charakteru tej inwestycji, natomiast czynsze o obniżonej stawce czynią tę inwestycję instrumentem włączenia społecznego. Projekt przeszedł już etap dialogu konkurencyjnego i wchodzi w etap składania ofert przez partnerów prywatnych.

W trakcie przygotowania i realizacji polityki mieszkaniowej oraz jej poszczególnych programów, Żory zdobyły doświadczenie w następujących obszarach tematycznych, którymi mogą podzielić się w trakcie prac PIM3.

1. Inwentaryzacja i analiza stanu istniejących zasobów mieszkaniowych
2. Identyfikacja i analiza potrzeb osób potrzebujących mieszkania czynszowego – jakie mieszkania, dla kogo (młodzi, seniorzy, dzieci, wielkość i standard wyposażenia itp.)
 - a. Mieszkalnictwo społeczne, socjalne, chronione
3. Stworzenie i przyjęcie polityki mieszkaniowej z ambitnymi celami i zarezerwowanie środków finansowych na te potrzeby
4. Analiza gruntów we władaniu gminy oraz identyfikacja i wykup gruntów potrzebnych pod realizację nowych inwestycji
5. Modele finansowania zakupu gruntów oraz realizacji inwestycji mieszkaniowych (BGK, Fundusz Dopłat, fundusze unijne, wkład własny, kredyty komercyjne, emisja obligacji, wkład przyszłych najemców, sektor prywatny itp.)
6. Modele finansowania utrzymania (zarządzania) mieszkań i budynków – ustalanie wysokości czynszów, wkład gminy
7. Zarządzanie zasobem nieruchomości w gminie – modernizacja i zrównoważone utrzymanie istniejącego zasobu
8. Planowanie efektywności energetycznej nowych budynków mieszkaniowych i zastosowanie odnawialnych źródeł energii
9. Mechanizmy monitorowania majątku najmujących mieszkania czynszowe
10. Podział ról i przebieg wykonania projektu inwestycyjnego - rozwiązania architektoniczne i technologiczne w nowobudowanych budynkach czynszowych (efektywność energetyczna, jakość wykonania, projekt osiedli)
11. Tworzenie regulaminów i statutów mieszkań czynszowych
12. Organizacja procesu zasiedlania zasobów, w tym projektowanie i realizacja kampanii informacyjnych
13. Zarządzanie listami osób oczekujących na mieszkania, weryfikacja kryteriów kwalifikowalności.

