



BUDOWNICTWO SPOŁECZNE W POSZCZEGÓLNYCH KRAJACH UNII EUROPEJSKIEJ – PROPOZYCJE DLA POLSKI

TOMASZ GONTARZ

www.europeanreform.org @europeanreform



www.europeanreform.org @europeanreform



New Direction



Established by Margaret Thatcher,
New Direction is Europe's leading free market
political foundation & publisher with offices in
Brussels, London, Rome & Warsaw.

New Direction is registered in Belgium as a not-for-profit organisation and is partly funded by the European Parliament.
REGISTERED OFFICE: Rue du Trône, 4, 1000 Brussels, Belgium. EXECUTIVE DIRECTOR: Naweed Khan.
The European Parliament and New Direction assume no responsibility for the opinions expressed in this publication. Sole liability rests with the author.

AUTHOR



Tomasz Gontarz

Ekspert Instytutu Zmian. Aplikant Adwokacki przy Okręgowej Radzie Adwokackiej w Warszawie. Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego (2013). Pełnił funkcję Sekretarza Generalnego Niezależnego Zrzeszenia Studentów (2013 – 2014) oraz Przewodniczącego Niezależnego Zrzeszenia Studentów Uniwersytetu Warszawskiego (2011 – 2012).



TABLE OF CONTENTS

1	TEZY ANALIZY	06
2	WSTĘP	07
3	OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W POLSCE	09
4	NIEMCY	11
5	AUSTRIA	13
6	SZWECJA	15
7	DANIA	16
8	HOLANDIA	19
9	FRANCJA	20
10	WIELKA BRYTANIA	22
11	CZECHY	23
12	WNIOSKI	24
13	SŁOWNIK NAJWAŻNIEJSZYCH POJĘĆ I SKRÓTÓW	25
14	BIBLIOGRAFIA	26





1

TEZY ANALIZY

Polska do 2015 r. nie prowadziła kompleksowej polityki mieszkaniowej na szczeblu centralnym. De facto od 1989 roku premiowano tworzenie mieszkań własnościowych, kosztem budowy mieszkań czynszowych.

W zdecydowanej większości Państw tzw. „starej UE” zasób mieszkaniowy cechuje się małą różnicą między ilością mieszkań własnościowych a mieszkań czynszowych, inaczej niż w Polsce – gdzie dominującym typem mieszkań są mieszkania własnościowe.

Państwa UE od lat wspomagają społeczne budownictwo czynszowe przy użyciu m.in. niskooprocentowanych i długoterminowych kredytów, przekazując za darmo, bądź ze znaczną bonifikatą grunty pod budowę, postępując się ulgami podatkowymi i gwarancjami.

Dodatek mieszkaniowy jest powszechnym świadczeniem w państwach tzw. „starej UE”, który umożliwia uboższemu najemcy wynajem wygodnego mieszkania nawet w centrum miasta.





2

WSTĘP

Polityka mieszkaniowa, w tym budownictwo społeczne, to element polityki społecznej państwa. W analizowanym tutaj zakresie polega ona na wspomaganiu popytu budowlano-mieszkaniowego, a docelowo ma wyrównywać szanse w dostępie do mieszkań. Na gospodarkę mieszkaniową składają się dwa elementy – budowa mieszkań i utrzymanie istniejącego zasobu. Mieszkania są towarem bardzo drogim, ale niezbędnym do godnego życia, zatem państwo powinno przyjąć odpowiedzialność za ich dostępność. Większa dostępność mieszkań skutkuje ograniczeniem patologii społecznych, a rozwój budownictwa mieszkaniowego pobudza gospodarkę, generuje dochody i jest źródłem miejsc pracy¹.

Budownictwo społeczne wznoszone przy udziale środków publicznych i przeznaczone dla osób niezamożnych występuje zdecydowanie w większości państw Unii Europejskiej. Jednakże forma tego budownictwa różni się znacznie w poszczególnych państwach. Podstawowe różnice to: (i) wielkość zasobów, (ii) wysokość czynszów, (iii) sposoby finansowania programów budowy mieszkań społecznych, (iv) czy też adresaci programów (młode osoby, emeryci, młode rodziny, osoby zagrożone biedą etc.).

Ponadto w krajach zachodnioeuropejskich istnieje szeroko definiowany system „mieszkań społecznych”, w ramach którego odnajdują się różne podmioty dostarczające lokali mieszkalnych. Należy wskazać,

że są to przede wszystkim podmioty gospodarcze o charakterze „not-for-profit”. Jednakże również władze lokalne mogą się znajdować wśród podmiotów bezpośrednio dostarczających mieszkania. Na tym tle wyróżnia się zasób mieszkaniowy Austrii, w której 14% zasobów mieszkaniowych należy do samorządu, czy Wielkiej Brytanii, gdzie ta liczba wynosi 8%.

Co wymaga podkreślenia, gospodarka mieszkaniowa nie jest przedmiotem regulacji prawa unijnego. Państwa UE mają możliwość wypracowania własnych rozwiązań dotyczących dostarczania lokali mieszkalnych mniej zamożnym grupom społecznym².

Warto zauważyć, że w większości państw europejskich nie ma odrębnej kategorii mieszkań socjalnych, czyli mieszkań o obniżonym standardzie (w Polsce tę kategorię wprowadza ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów). Dlatego też pojęcie mieszkalnictwa socjalnego w krajach UE należy rozumieć szeroko jako m.in. mieszkalnictwo publiczne, a także mieszkalnictwo czynszowe o umiarkowanym zysku, a niekiedy całość subwencjonowanego mieszkalnictwa³.

W niniejszej analizie przedstawiona zostanie problematyka budownictwa społecznego w krajach niemieckich (Niemcy, Austria), skandynawskich (Szwecja, Dania), w Holandii, Francji, Wielkiej Brytanii

¹ Dorota Mantey, Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos BAS nr 19, 23 X 2013 r., str. 1

² J.w.

³ S. Peszkowski (red.), Bieżące problemy polityki społecznej i gospodarczej państwa, Krajowa Szkoła Administracji Publicznej, Warszawa 2010.



i Czechach. Chciałbym zarysować czytelnikowi, jak w innych krajach Unii Europejskiej podchodzi się do tematu walki z deficytem mieszkaniowym oraz w jaki sposób tamtejsze kraje działają na rzecz zagwarantowania godnego mieszkania dla swoich, mniej zamożnych obywateli. Wierzę, że podpatrywanie rozwiązań u naszych sąsiadów i innych państw Unii Europejskiej w zakresie polityki mieszkaniowej może być bezcenne dla Polski, w której

budownictwo społeczne jako priorytet zostało de facto określone w 2015 roku.

Liczę na to, że wnioski tutaj zawarte będą inspiracją dla polskiego ustawodawcy. Mam nadzieję, że przełoży się to na tworzenie rozwiązań, które zapewnią dobre warunki mieszkaniowe dla każdego Polaka.

Miłej lektury!



OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W POLSCE

Polskie budownictwo mieszkaniowe jest jednym z większych nierozwiązanych problemów naszego kraju. Eurostat wskazuje, że jesteśmy na ostatnim miejscu w Unii Europejskiej, jeśli chodzi o liczbę mieszkań. Mamy ich 363 na tysiąc mieszkańców. Wyżej od nas są np. Węgry ze średnią 441, Czechy – 455, czy Litwa z 456. Zgodnie z danymi GUS-u w 2015 roku statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 468 tysięcy mieszkań, co oznacza, że musi powstać przynajmniej ich tyle, by każde polskie gospodarstwo domowe miało swoje cztery kąty. Zdaniem Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w Polsce należy zbudować szacunkowo 900 tysięcy mieszkań, by zaspokoić deficyt mieszkaniowy i zapewnić odpowiednie warunki lokalowe rodzinom żyjącym w warunkom urągającym ich godności⁴. Do wspomnianych danych należy dodać jeszcze jedną – 44% – tyle Polaków w wieku do 34 lat mieszka wspólnie z rodzicami.

Reasumując, mamy za mało mieszkań na rynku, są one za drogie i przez to niedostępne dla młodych Polaków.

Do roku 2015 główny ciężar odpowiedzialności za pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli spoczywał na samorządzie gminnym. Od zarania III RP państwo wycofywało się z odpowiedzialności za kształtowanie polityki mieszkaniowej wzorem Hiszpanii, w której to budownictwo mieszkaniowe stało się de facto tylko domeną rynku. Proces przenoszenia tej

odpowiedzialności rozpoczął się w 1990 r. wraz z tzw. komunalizacją państwowych (kwaterunkowych) zasobów mieszkaniowych, czyli nieodpłatnym przekazaniem ich gminom na mocy ustawy z 10 maja 1990 r. (Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 191, ze zm.). Od początku lat 90. XX wieku wchodziły w życie kolejne akty regulujące kwestie związane z dostarczaniem mieszkań komunalnych społeczności gminnej^{5, 6}.

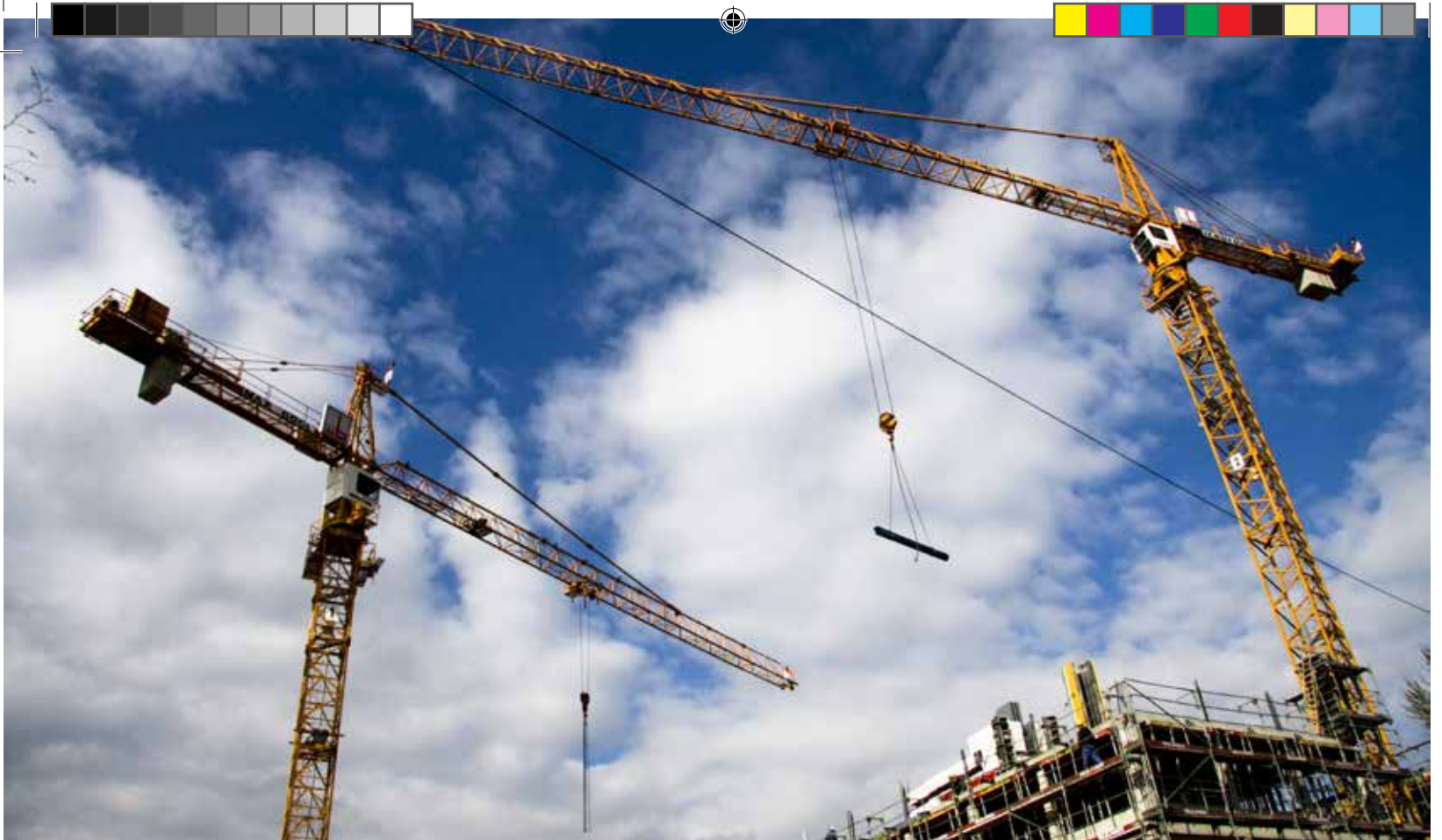
Próba wprowadzenia na szeroką skalę budownictwa społecznego w Polsce było stworzenie na mocy ustawy z dnia 26 października 1995 roku⁷ towarzystw budownictwa społecznego (tzw. TBS), czyli podmiotów, które mogą działać w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjnej lub spółdzielni osób prawnych i których celem jest w szczególności budowa mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach dla osób o średnich dochodach, ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Niestety, niewystarczające środki przeznaczane z budżetu państwa na ten cel, a ostatecznie likwidacja w 2009 roku Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, uniemożliwiła TBS-om uzyskanie większego wpływu na zasób mieszkaniowy Polski. W zamian zaproponowano subsydiowanie

⁵ M.in. Ustawa z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, czy Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami

⁶ S. Peszkowski (red.), Bieżące problemy polityki społecznej i gospodarczej państwa, Krajowa Szkoła Administracji Publicznej, Warszawa 2010.

⁷ Ustawa z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa (Dz.U. 2017 poz. 79)

⁴ Narodowy Program Mieszkaniowy, źródło: <http://mib.gov.pl/2-NPM.htm>



Polakom kredytów mieszkaniowych (program Rodzina na Swoim i Mieszkanie dla Młodych), które cieszyło się ogromną popularnością, jednakże nie można uciec od wrażenia, że największymi beneficjentami tychże programów były banki udzielające kredytów hipotecznych i deweloperzy.

W 2015 roku rząd Prawa i Sprawiedliwości zaproponował stworzenie spójnego programu budownictwa mieszkaniowego. Program Mieszkanie+ ma opierać się na trzech filarach – wsparciu budownictwa społecznego, budowie mieszkań na gruntach należących do Skarbu Państwa oraz na wspieraniu obywateli w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe za pomocą Indywidualnych Kont Mieszkaniowych.

Polacy zdobędą możliwość wynajmu własnego lokum po preferencyjnych cenach w granicy 10 – 20 zł za mkw, które byłyby budowane przez państwo. Gminy otrzymają dofinansowania do budowy lokali komunalnych, a spółki samorządowe, czy towarzystwa budownictwa społecznego będą mogły się ubiegać o preferencyjne kredyty w Banku Gospodarstwa Krajowego. Jednym z instrumentów wsparcia obywateli w zapewnieniu im miejsca do życia mają być Indywidualne Konta Mieszkaniowe, czyli specjalne konta oszczędnościowe. W zamian za systematyczne oszczędzanie, oszczędzający ma otrzymywać specjalną premię finansową od rządu, nawet do kilkunastu tysięcy złotych rocznie. Środki

z konta mogłyby być przeznaczane na dowolny cel mieszkaniowy – sfinansowanie budowy, zakup, wkład własny do kredytu, remont.

Wedle założeń, program ten nie będzie obciążał budżetu. Docelowo ma się on sam finansować. Krajowy Zasób Nieruchomości ma objąć grunty Skarbu Państwa (około 9 tys. hektarów), których część przeznaczy pod budowę mieszkań, a część sprzeda, by uzyskane środki przeznaczyć na budowę mieszkań. Narodowy Program Mieszkaniowy zakłada, że od 2019 roku budżet wygospodaruje blisko 4,7 mld złotych na budownictwo komunalne, mieszkania czynszowe czy preferencyjny kredyt BGK dla TBS⁸.

Program Mieszkanie+ to odważna próba powrotu państwa do kreowania polityki mieszkaniowej w Polsce. Jest to także wyraźna zmiana akcentów. Dotychczas państwo preferowało mieszkalnictwo własnościowe (dopłaty do kredytów hipotecznych, wykup mieszkań komunalnych), dziś premiowane ma być budownictwo społeczne. Cele określone w Narodowym Programie Mieszkaniowym są ambitne, jednakże warto przyjrzeć się innym państwom UE i ich formule wspierania budownictwa społecznego, by znaleźć optymalną metodę zwalczania deficytu mieszkaniowego w naszym kraju.

⁸ Tomasz Gontarz, Finanse problemem Mieszkania+, Polska The Times, 17 XI 2016 r., <http://www.polskatimes.pl/pieniadze/a/finanse-problemem-mieszkania,11469928/>



4

NIEMCY

Niemiecki rynek mieszkaniowy charakteryzuje się znacznie mniejszymi różnicami między wielkością zasobu własnościowego i zasobu na wynajem niż inne kraje Europy (udziały tych rynków w całkowitej liczbie mieszkań są zbliżone). Dane statystyczne (za rok 2011) wskazują, że Niemcy dysponują blisko 500 mieszkaniami na tysiąc mieszkańców, o średniej powierzchni ok. 90 m², tj. około 45 m² na osobę, a więc prawie dwa razy więcej niż w Polsce. Z ok. 41 mln niemieckich mieszkań, 27 mln znajduje się w domach wielorodzinnych, a 14 mln w jedno lub dwurodzinnych. Mimo tego, w Niemczech coraz wyraźniej od 2012 r. zaznacza się niedobór mieszkań (rozdźwięk pomiędzy nowym budownictwem a potrzebami zwiększa się, również wskutek napływu uchodźców).

Niemcy to państwo o największym w UE udziale mieszkań czynszowych (ponad 50%), natomiast stosunkowo o niedużym udziale społecznych mieszkań czynszowych (ok. 6%). Wynika to ze specyficznego systemu społecznego budownictwa czynszowego, który sprawia, że mieszkania mają charakter społeczny tylko przez określony okres.

Ma to uwarunkowania historyczne, ponieważ w Niemczech budownictwo socjalne od połowy XIX wieku realizują głównie prywatne instytucje samopomocy mieszkaniowej o charakterze non-for-profit (społeczne przedsiębiorstwa mieszkaniowe, które były finansowane ze środków publicznych, a wspierane przez kościoły, związki zawodowe, a zwłaszcza przemysł ciężki).

Do połowy lat 60. blisko 50% nowobudowanych mieszkań stanowiły finansowane z publicznych środków, tak zwane społeczne mieszkania czynszowe, których rekordowa liczba powstała w 1957 roku – ponad 450 tys. (ok. 75% ogółu zbudowanych w tym roku mieszkań). Mieszkania te początkowo były budowane głównie przez inwestorów publicznych (przedsiębiorstwa komunalne oraz spółdzielnie, często również powiązane z gminami). Dominacja inwestorów prywatnych – osób fizycznych, a także w mniejszym stopniu inwestorów instytucjonalnych nastąpiła dopiero w latach 80.

Niemiecki system budownictwa na wynajem charakteryzuje się czasowością. Operatorzy prywatni, budujący mieszkania na wynajem, zawierali z władzami publicznymi kontrakt (zazwyczaj 15-letni), na mocy którego otrzymywali „czynsz ekonomiczny” pokrywający poniesione koszty, podczas gdy lokatorzy płacili „czynsz społeczny”, dostosowany do ich możliwości finansowych. Różnica między tymi czynszami była pokrywana ze środków publicznych. Po upływie okresu obowiązywania kontrakty te mogły być przedłużane. W 2003 roku niemiecki parlament przyjął ustawę o nieprzedłużaniu tychże umów. Teoretycznie wygaśnięcie kontraktów powinno spowodować gwałtowny wzrost czynszów, ale w sytuacji niemieckiej paradoksalnie lokatorów uratował rynek. Ze względu na dużą ilość mieszkań – okazało się, że rynek lepiej chroni lokatorów niż przepisy utworzone w tym celu.

Ponadto władze publiczne w celu wspierania budownictwa społecznego zawierają z inwestorami umowy innego typu. Wedle nich inwestor otrzyma



nisko oprocentowany kredyt na budowę domu, a w zamian zobowiąże się do wynajęcia zbudowanych mieszkań za czynsz o określonej wysokości lokatorom wskazanym przez gminę. Zbudowane w ten sposób mieszkania podlegają wspomnianym ograniczeniom jedynie przez okres trwania umowy, na ogół równy okresowi spłacania kredytu. Później mieszkania te przestają pełnić rolę społeczną i podlegają regułom komercyjnym, stając się częścią zasobu prywatnych mieszkań czynszowych⁹.

Ciekawe rozwiązania wypracowali Niemcy w systemie ochrony praw najemców oraz tworząc instytucję tzw. dodatku mieszkaniowego (tj. Wohngeld).

Niemieccy najemcy są mocno chronieni przez system prawny. Umowy najmu zawierane są na czas nieograniczony, tak więc lokator regularnie płacący czynsz może przeżyć całe życie w jednym lokalu, a nawet przekazać go swoim dzieciom, bo prawo najmu jest dziedziczne. Wyprowadzka najemcy jest możliwa tylko w przypadku, gdy właściciel zamierza zamieszkać w swoim mieszkaniu lub gdy najemca nie przestrzega zasad umowy (np. przez kilka miesięcy nie reguluje czynszu). Wynajmujący może podwyższyć czynsz tylko, aby zrekompensować sobie koszty inflacji, względnie po przeprowadzeniu remontu lub modernizacji. W tym drugim jednak przypadku podwyżka nie może przekroczyć w skali roku 11% kosztu przeprowadzonych prac. Podwyżki mogą być dokonywane nie częściej niż co 15 miesięcy i nie mogą przekroczyć 20% w ciągu 3 lat. Dodatkowym ograniczeniem podwyżki czynszu jest wprowadzone w 1974 roku tak zwane „lustrzynie czynszowe”, czynsze przedstawione w lustrze nie mogą być przekroczone więcej niż o 20%. Celem tego instrumentu jest odzwierciedlanie wysokości czynszu w różnych dzielnicach niemieckich miast w zależności

od takich parametrów mieszkania jak: powierzchnia, rok budowy, usytuowanie w budynku oraz jego cechy architektoniczne, wyposażenie techniczne i charakterystyka energetyczna budynku. Metodyka tworzenia luster czynszowych jest zróżnicowana w zależności od miasta. Niektóre miasta wykluczają czynsze ustalane przy zmianie lokatora i biorą pod uwagę tylko te czynsze, które były zmieniane w ciągu ostatnich czterech lat. Dane w lustrach są aktualizowane co dwa lata. Istnieją dwa rodzaje luster czynszowych: uproszczone i kompletne (Qualifizierte Mietspiegel), to ostatnie, opracowane przez ekspertów zgodnie z zasadami statystyki ma tę właściwość, że jest akceptowane przez administrację oraz organizacje właścicielskie i lokatorskie.

Od roku 1965 r. funkcjonuje w Niemczech tzw. dodatek mieszkaniowy (Wohngeld¹⁰) Beneficjentem tego świadczenia może być najemca mieszkania lub pokoju, a także mieszkaniowiec domu opieki oraz właściciel mieszkania, jak również inne osoby uprawnione z tytułu dziedzicznego prawa zabudowy, użytkowania wieczystego i stałego prawa do mieszkania. Dodatek mieszkaniowy ma formę subwencji, zaś w przypadku, gdy beneficjentem jest właściciel mieszkania dodatek przyznaje się na pokrycie obciążeń. Aby otrzymać dodatek mieszkaniowy należy (i) osobiście użytkować pomieszczenie, na które ma być wypłacany dodatek mieszkaniowy, (ii) uzyskiwać dochody, mieszczące się w przedziale między ustalonymi progami minimalnego i maksymalnego dochodu. Wyłączone z grupy beneficjentów dodatku mieszkaniowego są osoby pobierające zasiłek dla bezrobotnych, otrzymujące inne wsparcie finansowe na mieszkanie oraz pobierające świadczenia z racji wieku i niepełnosprawności.

Reasumując niemiecki program wspierania budownictwa społecznego opiera się na czasowej współpracy władzy publicznej z operatorami prywatnymi. W zamian za niskoprocentowany kredyt, operator prywatny zobowiązany jest do udostępniania wybudowanych lokali gminie na czas jego spłaty. Ciekawymi rozwiązaniami, które można zaimplementować w Polsce, jest system dopłat do czynszu (dodatki mieszkaniowe) oraz prawna regulacja wysokości czynszów, czyli tzw. lustrzynie czynszowe.

⁹ J. Życiński, Pora na czynszówki, http://www.domiporta.pl/poradnik/1,126927,12546580,Pora_na_czynszowki.html

¹⁰ <https://www.wohngeldrechner.nrw.de>





5

AUSTRIA

Austria po dziś dzień charakteryzuje się mocną tradycją wspierania budownictwa społecznego. Na przełomie lat 20. i 30. XX wieku „Czerwony Wiedeń” stał się przykładem „miasta opiekuńczego” przede wszystkim w dziedzinie ochrony edukacji, zdrowia i mieszkalnictwa. W ciągu 10 lat powstało tam ok. 70 tys. szeroko dostępnych i dobrych jakościowo mieszkań komunalnych.

Wedle statystyk z 2009 roku liczba mieszkań stale zamieszkałych na 1000 mieszkańców wynosi 436. Ponadto 56% Austriaków mieszka we własnych mieszkaniach, a 40% wynajmuje. Z tych 40% blisko 60% to mieszkania społeczne, a ok. 40% to najem prywatny. 45% ogółu mieszkań wybudowanych w ramach budownictwa społecznego gospodaruje gmina a ok. 55% posiadają spółki non profit oraz spółdzielnie.

Austriacka polityka mieszkaniowa wspomagana jest 1% podatkiem płaconym przez pracodawców i pracobiorców (jest to tak zwany system włoski, który obecnie istnieje też we Francji). Aktualnie pomoc wydatkowana mieszkaniowa stanowi ok. 1% PKB (jeszcze w 1990 roku było to 1,7% PKB). Wedle danych z 2005 roku 70% tej pomocy to wsparcie bezpośrednie nowego budownictwa i remontów, 15% to ulgi podatkowe, a reszta mniej więcej po połowie to dodatki mieszkaniowe oraz premie dla oszczędzających w kasach mieszkaniowych.

Wsparcie otrzymuje zarówno budownictwo czynszowe jak i własnościowe. W ostatnich latach popularne jest wspieranie budownictwa czynszowego z opcją wykupu po 10 latach. W tym modelu

występuje też 15% partycypacja lokatorów, na którą w przypadku biednych rodzin można uzyskać pomoc z budżetu państwa.

Austria wspiera budownictwo własnościowe poprzez instytucję kas mieszkaniowych. W liczącej 8,5 miliona Austrii jest aż 5,1 miliona umów oszczędzania na mieszkanie (dane na 2009 rok). Jest to system zamknięty, co oznacza, że kredyty mieszkaniowe udzielane są wyłącznie z depozytów jakimi dysponują kasy. W ostatnim czasie depozyty austriackich kas mieszkaniowych mogą być wykorzystywane na cele edukacyjne i zdrowotne, a w Niemczech na emerytalne. Kasy mieszkaniowe w Austrii wielki wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego miały w latach 60. i 70.

Podobnie jak w Niemczech, w Austrii istnieje instytucja tzw. dodatku mieszkaniowego (tj. Wohnbeihilfe), której wysokość i kryteria przyznania zależy od danego regionu. W przypadku Górnej Austrii dodatek mieszkaniowy na mieszkania subsydiowane może wynieść około 300 Euro miesięcznie, zaś w przypadku najmu rynkowego maksymalnie może wynieść 200 Euro. Kwota dodatku jest obliczana na podstawie kryterium dochodów, powierzchni mieszkania, ponoszonych kosztów mieszkaniowych i składu gospodarstwa domowego. Aby otrzymać wspomniany dodatek mieszkaniowy beneficjent musi być głównym najemcą i mieć niewielki dochód. Beneficjentami dodatku mieszkaniowego nie mogą być osoby, które są właścicielami mieszkania, które mieszkają w lokalu należącym do osoby spowinowaczonej oraz



te, które przekraczają próg dochodowy bądź próg zamieszkiwanej powierzchni mieszkaniowej.

Reasumując, austriacka walka z deficytem mieszkaniowym opiera się na budżetowym

subsydiowaniu budownictwa społecznego oraz silnej tradycji kas mieszkaniowych, które umożliwiają obywatelom Austrii na preferencyjnych warunkach kupić mieszkanie własnościowe.





6

SZWECJA

Populacja Szwecji liczy około 10 mln ludzi (przewiduje się, że w ciągu 10 lat wzrośnie do 11,1 mln, co będzie miało wpływ na segment mieszkalnictwa). Zasób mieszkaniowy wynosi 4,7 mln mieszkań. 1,8 mln z nich to mieszkania na wynajem, z których ponad 50% to lokale prywatne. Publiczny zasób mieszkaniowy należy głównie do lokalnych władz. W przeciwieństwie do rozwiązań przyjętych w innych krajach nie wprowadzono w odniesieniu do niego ograniczeń dochodowych

Szwecja ma długotrwałe tradycje budownictwa społecznego. W latach 60. i 70. XX wieku w ramach programu rządowego wybudowano tam milion mieszkań czynszowych. W latach 80-tych nastąpił zwrot wektora od centralnej polityki mieszkaniowej na rzecz zwiększenia udziału samorządów, natomiast w ostatnim dziesięcioleciu finansowanie inwestycji mieszkaniowych z pieniędzy publicznych jest częściej zastępowane instrumentami rynkowymi, w tym z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prywatnego¹¹.

Szwedzka polityka mieszkaniowa nie została ujęta w jednym dokumencie. Reguluje ją szereg aktów normatywnych. Jest ona rozumiana jako dążenie do zapewnienia mieszkańcom każdego rejonu Szwecji mieszkań i impulsu do rozwoju ekonomicznego. Jednym z priorytetów szwedzkiego rządu w zakresie mieszkalnictwa jest wspieranie remontów (w tym poprawa efektywności energetycznej budynków; w tym celu udziela się dotacji na remonty i poprawę efektywności energetycznej). Przykładem pomocy dla rodzin o niskich dochodach jest natomiast dodatek mieszkaniowy. Rząd popiera również inwestycje w mieszkania na wynajem.

Szwedzki dodatek mieszkaniowy nazywa się Bostadsbidrag i jego wysokość zależy od dochodów oraz kosztów poniesionych na najem mieszkania. Jego beneficjentem może być tylko najemca. O dopłatę mogą się ubiegać rodziny z dziećmi oraz single między 18 a 28 rokiem życia, o niskich dochodach, posiadający stały meldunek w Szwecji.

¹¹ Dorota Mantey, Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos BAS nr 19, 23 X 2013 r.



7

DANIA

Dania charakteryzuje się zrównoważeniem udziałów rynku własnościowego i rynku najmu w całkowitej wielkości zasobu mieszkaniowego. Operowaniem mieszkaniem społecznymi zajmują się podmioty działające na rynku mieszkaniowym w formule non profit (których zasoby stanowią ok. 20% mieszkań), aktywnie współdziałające z lokalnymi samorządami.

Liczba ludności w Danii wynosi ok. 5 500 tys. mieszkańców. Duński zasób mieszkaniowy liczy ok. 2 500 tys. mieszkań, co oznacza, że na 1000 mieszkańców przypada w Danii 450 mieszkań. Sektor mieszkań własnościowych stanowi ok. 52% całego zasobu. Mieszkania na wynajem stanowią ok. 40% zasobu (22% mieszkania społeczne i 18% prywatne mieszkania na wynajem). Pozostałe zasoby (ok. 8%) znajdują się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych¹².

Warty podkreślenia jest fakt, że standard duńskich mieszkań jest jednym z najwyższych w Europie. Na jednego mieszkańca przypada przeciętnie ok. 52 m² (ok. 55 m² w mieszkaniach własnościowych i ok. 47 m² w mieszkaniach czynszowych).

Mieszkania społeczne są budowane i zarządzane przez organizacje mieszkalnictwa społecznego (*social housing organisations*), czyli tak zwane organizacje mieszkaniowe. Wspomniane organizacje podlegają nadzorowi samorządów lokalnych i kilku regulacjom, dotyczącym m.in. zakresu działalności

jakie mogą podejmować. Ich głównym celem jest budowa, wynajem, zarządzanie, utrzymywanie i modernizowanie mieszkań społecznych. Organizacje składają się z „jednostek”, które można identyfikować najczęściej z pojedynczymi budynkami lub grupami budynków. Mieszkania przeznaczone dla osób starszych mogą być także budowane i prowadzone przez duńskie samorzady (gminy i regiony) oraz niezależne organizacje.

Termin „mieszkalnictwo społeczne” jest stosowany zbiorczo dla trzech różnych typów mieszkań:

- mieszkania społeczne dla rodzin,
- mieszkania społeczne dla osób starszych,
- mieszkania społeczne dla osób młodych.

Duński sektor mieszkalnictwa społecznego obejmuje ok. 700 organizacji mieszkalnictwa społecznego, które posiadają ok. 7500 jednostek (najczęściej równoważnych z budynkami). Wszystkie budynki są zarządzane na zasadach non-profit. Obecnie w Danii istnieje ok. 595 tys. mieszkań społecznych, z czego:

- 490 tys. mieszkań dla rodzin,
- 75 tys. mieszkań dla osób starszych,
- 30 tys. mieszkań dla osób młodych.

Podstawową zasadą obowiązującą przy budowie i zarządzaniu mieszkaniem społecznymi jest wzajemne współdziałanie poszczególnych

¹² Duńska Ewidencja Budynków i Mieszkań (Danish Register for Buildings and Dwellings).



zaangażowanych podmiotów. Model funkcjonowania budownictwa społecznego pozwala w dużym stopniu na wykorzystywanie lokalnych rozwiązań, co jest szczególnie ważne w sytuacji dużego zróżnicowania pomiędzy lokalnymi rynkami mieszkaniowymi w Danii.

Zgodnie z duńską ustawą o mieszkalnictwie społecznym, głównym celem organizacji mieszkalnictwa społecznego jest dostarczanie odpowiednich mieszkań po rozsądnym czynszu dla osób potrzebujących oraz umożliwienie lokatorom wywierania wpływu na ich własne warunki mieszkaniowe. Ustawa zobowiązuje również organizacje do przestrzegania szeregu szczegółowych reguł:

- Jednostki (budynki) muszą funkcjonować w odpowiedni sposób zarówno pod względem finansowym jak i społecznym, ponadto budynki muszą być utrzymywane w dobrym stanie technicznym i wyglądać nowocześnie.
- Budynki muszą być wysokiej jakości i organizacje mieszkaniowe są zobligowane do poszukiwania możliwości osiągnięcia najwyższej wartości z zainwestowanych funduszy. Wydatki i czynsze muszą być utrzymane na takim poziomie, aby umożliwić najem mieszkań zgodnie z ich przeznaczeniem.
- Organizacje mieszkaniowe muszą zapewnić odpowiedzialne i efektywne zarządzanie zarówno samą organizacją jak i jej jednostkami (budynkami).
- Zarządy organizacji mieszkaniowych muszą prezentować odpowiednią etykę i promować efektywną partycypację mieszkańców.
- Wynajmując mieszkania organizacje mieszkaniowe muszą faworyzować grupy, które mają trudności w uzyskaniu (nabyciu lub wynajmie) mieszkania według ogólnych zasad rynkowych. Jednocześnie, organizacje mieszkaniowe mają nakaz promowania zróżnicowania (tzw. *social mix*) wśród mieszkańców (warunek typowy dla krajów skandynawskich).

Duńska ustawa o mieszkalnictwie społecznym wyraźnie podkreśla, że organizacje mieszkaniowe i władze lokalne są zobowiązane do wspólnej pracy,

aby realizować cele postawione przed sektorem mieszkalnictwa społecznego. Zobowiązanie do współpracy jest realizowane poprzez tzw. „dialog zarządczy”, w ramach którego władze lokalne organizują corocznie spotkania z poszczególnymi organizacjami mieszkaniowymi odnoszące się do ich działalności i rozwoju. Raz w roku organizacja mieszkaniowa musi przygotować dla samorządu raport dotyczący jej działalności, który jest potem podstawą do dyskusji na spotkaniu. Władze lokalne mają nakaz publikacji na swoich stronach internetowych raportu dotyczącego współpracy z organizacjami mieszkaniowymi.

Władze lokalne mogą wydawać polecenia uznawane za konieczne, aby zapewnić właściwe działanie organizacji mieszkaniowej i jej jednostek (budynków). W przypadku, gdyby istniejące zasady były naruszane przez organizację mieszkaniową, władze lokalne mogą mianować nowego prezesa, który przejmie kontrolę nad organizacją.

Mieszkania społeczne dla rodzin przyznawane są na podstawie list oczekujących, gdzie podstawowym kryterium jest okres oczekiwania (nie ma kryterium dochodowego).

W celu zapewnienia sprawnego zakwaterowania osób najbardziej potrzebujących, pewne grupy na listach oczekujących są traktowane w sposób priorytetowy:

- osoby zamieszkujące dotychczas w mieszkaniu organizacji mieszkaniowej mają priorytet w stosunku do zewnętrznych aplikacji,
- osoby starsze i niepełnosprawne mają priorytet w kwaterunku do mieszkań, które są odpowiednio dostosowane do ich potrzeb,
- pomiędzy samorządami i organizacjami może być podpisana dodatkowa umowa zapewniająca dostęp do największych mieszkań rodzinom z dziećmi.

Jednostki organizacji mieszkaniowej – identyfikowane z pojedynczymi budynkami – są finansowo niezależne. Każdy budynek bądź grupa budynków jest zatem niezależną – w sensie finansowym – organizacją i jej przychody (głównie z czynszów) muszą pokrywać jej wydatki. Jednostka jest odpowiedzialna tylko za własne zobowiązania. Podobnie, organizacja mieszkaniowa nie jest odpowiedzialna za



zobowiązania swoich jednostek (budynków), dopóki sama nie przejmie takiego zobowiązania.

W przeciągu ostatnich lat duńskie mieszkalnictwo społeczne było finansowane w różny sposób i wielkość środków dostarczana przez państwo, władze lokalne i lokatorów zmieniała się. Od 2008 roku koszt realizacji budownictwa społecznego jest regulowany w sposób następujący:

- kredyt hipoteczny – 84%,
- grant samorządu lokalnego – 14%,
- udział lokatorów – 2%.

Model kredytu hipotecznego który może być zaciągnięty w celu sfinansowania nowego mieszkania społecznego (84% kosztu budowy) jest ustalany przez duńskiego Ministra Spraw Społecznych i Ministra Gospodarki, tak więc warunki kredytowania mogą być zmienne i elastyczne w stosunku do zmieniających się warunków rynkowych. Na chwilę obecną nowe mieszkania są budowane przy wsparciu 30-letniego kredytu, którego rata jest indeksowana wskaźnikiem inflacji. Spłatę kredytu gwarantuje samorząd lokalny. Państwo dostarcza dotacji do kosztów kredytu, które pozwalają na utrzymywanie odpowiednio niskiej raty spłaty dla lokatora. Po spłacie całości kredytu, przez

kolejnych 10 lat lokatorzy w spłacie zwracają państwu dostarczane w trakcie wcześniejszych lat dotacje.

Początkowego kapitału (14% kosztów budowy) niezbędnego do przeprowadzenia inwestycji budowlanej dostarcza samorząd lokalny, na terenie którego planowana jest budowa. Kapitał stanowi formę nieoprocentowanej i nieamortyzowanej pożyczki z okresem spłaty do 50 lat od rozpoczęcia zamieszkiwania budynku. Gminy na pokrycie swojego wkładu nie mogą zaciągać dodatkowych zobowiązań.

Wkład najemcy (2% kosztów budowy) jest płatny przed rozpoczęciem zamieszkania i jest zwracany najemcy po zakończeniu najmu. Wkład ten nie jest waloryzowany.

W Danii tak jak w wielu europejskich krajach funkcjonuje dodatek mieszkaniowy, tj. Boligstotte. Wysokość dodatku jest ustalana indywidualnie w zależności od dochodów, liczebności gospodarstwa domowego oraz kosztów mieszkania. Otrzymać go może jedynie najemca, zaś przeznaczyć go może na czynsz jak i opłaty. Najemca musi mieć wynajem na pobyt stały. Ponadto mieszkanie, na które ma zostać przyznany dodatek mieszkaniowy, musi posiadać łazienkę i kuchnię. Dodatkowym ograniczeniem jest to, że jeśli mieszkanie zamieszkuje więcej niż osoba, tylko jedna z nich może być beneficjentem tego świadczenia.





8

HOLANDIA

Według danych z 2016 roku w Holandii jest ponad 7 mln lokali mieszkalnych. 60% stanowią mieszkania własnościowe zajmowane przez właścicieli, 32% – społeczne lokale na wynajem, a 8% – prywatne lokale na wynajem. Holandia jest jednym z krajów UE o największym zasobie społecznych lokali na wynajem. Ok. 75% z 3 mln mieszkań na wynajem należy do spółdzielni mieszkaniowych. Ich głównym celem działania jest wynajem mieszkań społecznych o limitowanym czynszu, którego poziom w 2016 r. nie może przekroczyć 710,68 euro (wspomniana kwota jest również górną granicą czynszu od której przysługuje dodatek mieszkaniowy). Corocznie spółdzielnie wynajmują 80% swego zasobu osobom o dochodach w wysokości do 35 739 euro i 10% osobom o dochodach od 35 739 euro do 39 874 euro. Pozostałe 10% mieszkań społecznych może zostać wynajętych gospodarstwom domowym o wyższych dochodach.

W Holandii do lat 70. gmina była głównym dostawcą mieszkań socjalnych, po czym rolę tę systematycznie zaczęły przejmować organizacje i stowarzyszenia mieszkaniowe nienastawione na zysk. Celem instytucji budownictwa społecznego jest nabywanie, budowa i wynajmowanie mieszkań przede wszystkim dla grup „wrażliwych”. Organizacje te nie korzystają z subsydiów rządowych i zwolnień podatkowych, muszą zatem pozyskiwać środki i prowadzić swą działalność na zasadach rynkowych. Istotną formą pomocy, jaką otrzymują ze strony państwa, jest Fundusz Gwarancyjny Budownictwa Społecznego, który jest poręczycielem inwestycji organizacji mieszkaniowych, co ułatwia uzyskanie odpowiedniego kredytu bankowego. Drugim ważnym elementem systemu mieszkalnictwa społecznego jest Centralny Fundusz Mieszkaniowy. Jego celem jest pomoc organizacjom budownictwa społecznego, które znalazły się w trudnej sytuacji, a zasilają go składki płacone przez te organizacje.

Polityka mieszkaniowa Holandii jest ukierunkowana na społeczny i prywatny rynek najmu. Priorytetem działań holenderskiego rządu w tym zakresie jest poprawa dostępności mieszkań społecznych, ale również konieczność uwolnienia zasobów społecznych zamieszkiwanych przez ludzi, którzy nie potrzebują już wsparcia ze strony państwa. Jednym z mechanizmów, który może w tym pomóc, jest podwyższenie stawki czynszu dla osób, które mają zbyt wysokie zarobki.

W Holandii nie ma systemu dotacji wspierających rozwój mieszkalnictwa. Istniał on jednak do 2014 r., kiedy rząd powołał szereg grup i zespołów eksperckich zajmujących się monitorowaniem rynku mieszkaniowego w kraju. Efekty ich prac zaowocowały rezygnacją z systemu bezzwrotnego wsparcia na cele mieszkaniowe.

Adresatami programu mieszkaniowego w zakresie budownictwa społecznego są osoby o niższych dochodach (tutaj ustalono ogólnie maksymalny poziom dochodów kwalifikujących do zamieszkania).

W Holandii funkcjonuje dodatek mieszkaniowy, który nosi nazwę Huurtoeslag. Przysługuje tylko najemcy i może być wydatkowany jedynie na czynsz. Wysokość świadczenia uzależniona jest od relacji wysokości czynszu do uzyskiwanych dochodów. Osoba wnioskująca nie może również posiadać majątku bądź oszczędności wyższy niż 24,5 tys. Euro. Jak wspomniano wyżej czynsz nie może przekroczyć kwoty 710,68 Euro, a w wypadku osób w wieku 19-22 lat 409,92 Euro¹³. Dopłatą nie są objęte pojedyncze pokoje.

¹³ Dane aktualne na rok 2017



9

FRANCJA

Francuski rynek mieszkaniowy cechuje równowaga między sektorem prywatnym i społecznym, a także między rynkiem własnościowym i najmu. Mając na względzie sytuację panującą w innych krajach UE, sektor społeczny jest we Francji szczególnie rozwinięty. We Francji w 2013 roku było około 32,9 mln mieszkań (w sumie ok. 520 mieszkań na 1000 mieszkańców), ale 3,1 mln to tak zwane drugie mieszkania, zaś aż 2,3 mln to pustostany. W tej sytuacji wskaźnik mieszkań stale zamieszkałych wynosi niewiele ponad 430. Podstawą francuskiej polityki mieszkaniowej jest zrównoważony rozwój sektora mieszkaniowego, uwzględniający zróżnicowanie grup społecznych, a także minimalizowanie deficytu mieszkaniowego powstałego w wyniku wzrostu populacji rodzimej i migracji z innych krajów do Francji.

We Francji kwestie politykę mieszkaniową kreują się na poziomie rządowym (poprzez Ministerstwo ds. Mieszkalnictwa i Miast), a gminy nie mają bezpośrednich uprawnień budowlano-mieszkaniowych. Kwestia zapewnienia mieszkań wszystkim obywatelom jest we Francji na tyle ważna, że w 2007 r. uchwalono ustawę o zaskarżalnym prawie do własnego mieszkania (obywatel – jeśli nie będzie posiadał własnego mieszkania, nie będzie stać go na wynajem ani nie będzie mógł skorzystać z mieszkania komunalnego – będzie mógł wytoczyć państwu proces o złamanie przysługującego mu ustawowego prawa do mieszkania)¹⁴.

Po wygranych przez Francois Hollande wyborach prezydenckich, Francja zainicjowała w 2013 roku nowy program mieszkaniowy. Składał się on z 9 elementów i docelowo miał doprowadzić do budowy 500 000 mieszkań rocznie, w tym 150 000 czynszowych.

Nowy program mieszkaniowy zakładał:

- uruchomienie instrumentu zachęcającego do inwestowania w budownictwo czynszowe, tzw. ustawa Duflot. – ustawa zakłada redukcję podatku dochodowego przez 9 lat w zamian za wybudowanie mieszkania na wynajem i wynajmowanie go przez 9 lat za czynsz niższy od rynkowego,
- udostępnienie terenów pod budowę, zarówno dla inwestorów prywatnych jak i społecznych – teren w posiadaniu państwa można będzie przekazać samorządom terytorialnym prowadzącym inwestycje społeczne ze znaczną bonifikatą, bądź nawet za darmo. Właściciele zaś działek niezabudowanych mieli zostać obciążeni w perspektywie dwóch lat podatkiem, co zdaniem ustawodawcy miało zmobilizować ich do sprzedaży bądź rozpoczęcia inwestycji,
- poszerzenie pomocy dla społecznego budownictwa czynszowego, poprzez zwiększenie pułapów depozytów na książeczkach oszczędnościowych typu A – depozyty oszczędnościowe są bardzo popularne we Francji, ponieważ mimo niskiego

¹⁴ Dorota Mantey, Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos BAS nr 19, 23 X 2013 r



oprocentowania, nie są opodatkowane i mają państwowe gwarancje,

- zmniejszenie liczby pustostanów w miastach powyżej 50 tys. mieszkańców o 10% - 15% - cel ten Francuzi chcą osiągnąć poprzez radykalną podwyżkę podatków dla właścicieli pustostanów,
- wzmocnienie prerogatyw Krajowej Agencji Mieszkaniowej (ANAH) - poprzez dofinansowanie jej budżetu w celu dokonania remontów mieszkaniowych (mogą z tego korzystać właściciele, prywatni najemcy, wspólnoty),
- dokonanie rewaloryzacji dodatków mieszkaniowych,
- zmodyfikowanie kredytu PTZ+ - kredyt o zerowym oprocentowaniu, z którego mogą skorzystać osoby, kupujące po raz pierwszy

nowe mieszkanie, bądź na rynku wtórnym od organizacji społecznej. Kredyt udzielany jest na mniej więcej ¼ wartości zakupu,

- działanie na rzecz poszerzenie dostępu dla najbiedniejszych - dodatkowe środki na poprawę warunków w ośrodkach dla bezdomnych oraz w tzw. mieszkaniach przejściowych,
- transformacja ekologiczna zasobów mieszkaniowych - dodatkowe środki na kredyty o zerowym oprocentowaniu przeznaczone na termomodernizację.

Ponadto we Francji istnieją aż trzy rodzaje dodatków mieszkaniowych: APL - czyli indywidualna pomoc mieszkaniowa, ALF - prorodzinny dodatek mieszkaniowy, ALS - społeczny zasiłek mieszkaniowy. Wysokość świadczenia zależy od liczby dzieci, lokalizacji, wysokości czynszu czy dochodów. Można z niego opłacić czynsz bądź ratę kredytu.





10

WIELKA BRYTANIA

Wielka Brytania jest jednym z państw, w którym, tak jak i w Polsce, dominują mieszkania o charakterze własnościowym. Od czasu zakończenia II wojny światowej do lat 70. XX wieku najuboższym obywatelom mieszkania socjalne były zapewniane przez władze lokalne, jednak w późniejszych latach ograniczono subwencje na ten cel, a obowiązek budowania i eksploatacji mieszkań społecznych przerzucono na stowarzyszenia mieszkaniowe. Ich formuła opiera się na działalności non profit, ponadto zrzeszone są w Korporacji Mieszkaniowej (National Housing Federation). Korporacja Mieszkaniowa wspiera i reprezentuje stowarzyszenia mieszkaniowe przed władzami publicznymi, a nadto je kontroluje z realizowanych celów. $\frac{3}{4}$ nakładów niezbędnych do realizacji inwestycji mieszkaniowej, wspomniane stowarzyszenia otrzymują ze środków rządowych za pośrednictwem Korporacji Mieszkaniowej, resztę środków pochodzi z rynku. Od końca lat 70 władze Wielkiej Brytanii, ze względu na zbyt duże obciążenie finansowe premiują rozwój prywatnej własności mieszkań, kosztem redukcji mieszkań społecznych. Rząd zainaugurował program Right to Buy, w którym najemca może na korzystnych warunkach nabyć na własność mieszkanie czynszowe należące do władz lokalnych lub stowarzyszeń mieszkaniowych¹⁵.

W Wielkiej Brytanii wzorem innych państw zachodniej Europy funkcjonuje dodatek mieszkaniowy zwany: Housing Benefit, a w przypadku najmu rynkowego Local Housing Allowance. Beneficjentem świadczenia może być tylko najemca nieruchomości, a dodatek może wydać jedynie na czynsz. Jego wysokość zależy od dochodów beneficjenta, miejsca zamieszkania, wielkości mieszkania, czy innych okoliczności (liczba i wiek domowników). Tylko jedna osoba może pobierać dodatek na dane mieszkanie. Beneficjent, aby go otrzymać musi regularnie płacić czynsz, posiadać niewielkie dochody i nie przekroczyć ustalonego progu oszczędności. (zazwyczaj 16 000 funtów). Samotne osoby poniżej 35 roku życia mogą otrzymać dodatek tylko na wynajem pokoju. Dodatek mieszkaniowy nie przysługuje: a) uchodźcom i osobom, których pobyt na terenie Zjednoczonego Królestwa jest finansowany; b) osobom mieszkającym w lokalu należącym do bliskiego krewnego, c) studentom studiów dziennych (z wyjątkiem niepełnosprawnych lub posiadających dzieci), d) osobom poddanym kontroli migracyjnej, mające ograniczone prawa do korzystania ze wsparcia publicznego i e) poszukującym pracy imigrantom z obszaru EOG.

¹⁵ T. Bodek, Finansowanie mieszkalnictwa w wybranych krajach, IT & Properties Consulting; S. Peszkowski (red.), Bieżące problemy polityki społecznej i gospodarczej państwa, Krajowa Szkoła Administracji Publicznej, Warszawa 2010; Dorota Mantey, Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos BAS nr 19, 23 X 2013

CZECHY

Od 2011 r. obowiązuje w Czechach program mieszkaniowy zatytułowany „The Housing Policy Concept of the Czech Republic till 2020”. Opiera się on na trzech filarach:

poprawie dostępności mieszkań – poprzez zwiększenie dostępności lokali o odpowiednich warunkach w ramach wszystkich typów mieszkań,

stabilności – czyli kreacji stabilnego otoczenia mieszkalnictwa w sensie finansowym, legislacyjnym i instytucjonalnym dla wszystkich uczestników rynku mieszkaniowego,

jakości – poprzez dokonanie trwałej poprawy warunków zamieszkiwania, w tym poprawie jakości mieszkań na przedmieściach.

Ważnym zagadnieniem w ramach czeskiej polityki mieszkaniowej jest rozwiązanie problemu społecznego budownictwa mieszkaniowego. W tym celu w 2015 r. czeski parlament uchwalił dokument „Social Housing Concept of Czech Republic 2015 – 2025”, który definiuje ramy wsparcia wspomnianego budownictwa. Podstawowymi grupami objętymi wsparciem w zakresie priorytetu zwiększenia liczby dostępnych mieszkań będą osoby starsze, niepełnosprawne, rodziny z dziećmi, osoby samotnie wychowujące dzieci, ofiary przemocy domowej, osoby opuszczające domy dziecka itp., a w zakresie priorytetu zwiększenia liczby mieszkań społecznych – rodziny z dziećmi oraz osoby mieszkające na ulicy. Będą to zatem osoby o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych.





12

WNIOSKI

Polityka mieszkaniowa oraz wspomaganie budownictwa społecznego jest w większości analizowanych państw UE domeną państwa i jednym z jego priorytetów.

W celu jak najszybszej likwidacji deficytu mieszkaniowego w Polsce należy rozważyć szersze włączenie operatorów prywatnych w program budowy mieszkań społecznych (zastosowanie modelu niemieckiego i duńskiego).

Rozważenia wymaga uelastycznienie zasad przyznawania dodatku mieszkaniowego w Polsce. Wzorem Francji warto rozważyć implementację dodatku mieszkaniowego prorodzinnego, zaś

wzorem Szwecji dodatku dla ludzi młodych (do 28 roku życia).

Należy się zastanowić nad szerszym wsparciem finansowym dla remontów i termomodernizacji istniejących zasobów lokalowych wzorem Francji, która dąży nie tylko do budowy nowych mieszkań, ale poprawy jakości już istniejących.

Zgodnie z założeniami polskiego Narodowego Programu Mieszkaniowego, jednym z jego filarów mają być Indywidualne Konta Mieszkaniowe, na których obywatele będą mogli oszczędzać na mieszkanie. Warto rozważyć zaimplementowanie rozwiązań austriackich z kasami mieszkaniowymi w tym zakresie.





SŁOWNIK NAJWAŻNIEJSZYCH POJĘĆ I SKRÓTÓW

Budownictwo społeczne – jedna z form budownictwa mieszkaniowego, wznoszona przy udziale środków publicznych i przeznaczona dla osób niezamożnych. Ta forma budownictwa występuje w zdecydowanej większości państw europejskich.

Krajowy Zasób Nieruchomości – (KZN) to nowa państwowa osoba prawna powołana w celu poprawy dostępności mieszkań w Polsce, w szczególności mieszkań na wynajem dla osób nieposiadających zdolności kredytowej. KZN pełni funkcję tzw. banku ziemi, który gromadzi i gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa nieoddanymi w użytkowanie wieczyste oraz będącymi przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, przeznaczając je na cele mieszkaniowe. Dokonuje ponadto inwestycji podnoszących wartość ekonomiczną i gospodarczą nieruchomości

Lustro czynszowe – zestawienie danych o czynszach za najem lokali w budynkach prywatnych

Najemca – osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Mieszkanie komunalne – jest to własność gminna, a prawo do zamieszkania w nim otrzymują osoby, spełniające określone kryteria. Przyznanie lokalu jest specyficzną formą pomocy społecznej.

Mieszkanie Plus – polski program rządowy, którego trzema filarami są: (i) mieszkania na wynajem z opcją dojścia do własności, (ii) wsparcie dla budownictwa społecznego i (iii) zachęty do oszczędzania na cele mieszkaniowe. Docelowo program w przeciągu najbliższych kilkunastu lat ma zlikwidować deficyt mieszkaniowy w Polsce.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego (w skrócie: TBS) – firma działająca w oparciu o Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Analogiczne podmioty działają w innych państwach UE, ich wspólną domeną jest działalność bez zysku.





14

BIBLIOGRAFIA

Dorota Mantey, Mieszkalnictwo socjalne w Polsce, Infos BAS nr 19, 23 X 2013

S. Peszkowski (red.), Bieżące problemy polityki społecznej i gospodarczej państwa, Krajowa Szkoła Administracji Publicznej, Warszawa 2010.

Narodowy Program Mieszkaniowy, źródło: <http://mib.gov.pl/2-NPM.htm>

Tomasz Gontarz, Finanse problemem Mieszkania+, Polska The Times, 17 XI 2016 r., <http://www.polskatimes.pl/pieniadze/a/finanse-problemem-mieszkania,11469928/>

Pora na czynszówki, Jacek Życiński, http://www.domiporta.pl/poradnik/1,126927,12546580,Pora_na_czynszowki.html

Duńska Ewidencja Budynków i Mieszkań (Danish Register for Buildings and Dwellings).

T. Bodek, Finansowanie mieszkalnictwa w wybranych krajach, IT & Properties Consulting,

T. Knorr-Siedow, Innovations from below? A new concept for social housing in Germany [w:] Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes, K. Scanlon, Ch. Whitehead (red.), LSE, London 2008

M. Donkelaar, Finansowanie modernizacji budownictwa społecznego. Raport dla Projektu InfoFin, 2006, <http://www.powerhouseeurope.eu/>





www.europeanreform.org
Follow us @europeanreform

