

Konsultacje społeczne dotyczące, wypracowanego w ramach prac Zespołu ds. opracowania polityki mieszkaniowej Miasta Poznania, projektu dokumentu „Polityka mieszkaniowa Miasta Poznania na lata 2017 – 2027”.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
1	Działania firmy ZKZL w zakresie polityki socjalnej i komunalnej powodują, że w kamienicach w centrum miasta mieszka element patologiczny i przestępczy.		Uwaga nie uwzględniona. Polityka mieszkaniowa Miasta jest skierowana do wszystkich jego mieszkańców. Przedstawione w uwagach zarzuty dotyczą spraw związanych z administrowaniem i zarządzaniem zasobem komunalnym. ZKZL sp. z o.o. realizuje politykę mieszkaniową Miasta Poznania, która w swoich założeniach nie kieruje się zasadą zasiedlania lokali w centrum Miasta, tzw. trudnymi lokatorami.
2	Cieężko zgodzić się z pierwszą (najważniejszą?) rekomendacją zawartą w dokumencie: „Rozwój funkcji mieszkaniowych w centrum nie powinien być priorytetem polityki mieszkaniowej. Należy natomiast dążyć do modernizacji istniejącego zasobu i uzupełnienia elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie centrum miasta jako miejsca zamieszkania, takich jak: estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań.” I dalej: „Również w Śródmieściu należy raczej dążyć do utrzymania status quo pod względem liczby mieszkańców, niż dążyć do nadmiernego zagęszczania.”	W ramach działań strategicznych obecnych władz miejskich jednym z priorytetów jest walka z suburbanizacją oraz powiązana z tym rewitalizacja śródmieścia. Nie da się działać w obu tych tematach, nie stawiając dzielnic centralnych na czele polityki mieszkaniowej. Przeciwnieństwem miast rozlanych, są miasta zwarte. Te tworzy się właśnie przez dogęszczanie dzielnic śródmiejskich.	Uwaga uwzględniona. Dokonano rewizji rekomendacji dotyczących polityki mieszkaniowej wynikających z Diagnozy i zaproponowano kierunki polityki mieszkaniowej, których treść została ustalona w oparciu o: -Diagnozę, -strategiczne dla funkcjonowania Miasta dokumenty takie jak: Strategia Rozwoju Miasta Poznania 2020+, Zintegrowany Program Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania (projekt w wersji udostępnionej do konsultacji społecznych), - doświadczenie wyniesione z wdrażania dotychczas realizowanej polityki mieszkaniowej, -uwagi mieszkańców, którzy licznie wzięli udział w spotkaniach i warsztatach w ramach przeprowadzonych konsultacji Polityki mieszkaniowej miasta Poznania na lata 2017-2027.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
			Zaproponowane kierunki polityki mieszkaniowej: „Rewitalizacja Śródmieścia w celu rozwoju funkcji mieszkaniowych, szczególnie dla osób dla których mieszkanie w Śródmieściu jest największą wartością. Mając na względzie ideę modelu policentryczności miasta, należy zapobiegać procesowi nadmiernej gentryfikacji, poprzez realizację funkcji mieszkaniowej (również częściowo mieszkań komunalnych) na terenie Śródmieścia. Aktualne preferencje mieszkańców Miasta nie skupiają się na zamieszkiwaniu w Śródmieściu, dlatego równolegle z przeprowadzaniem odpowiednich procesów inwestycyjnych należałoby się skupić na rozwoju funkcji mieszkaniowych na tych terenach. Rewitalizacja tego obszaru, w miarę możliwości finansowych Miasta, również w zakresie stworzenia dogodnych warunków mieszkaniowych, bez wątpienia pozytywnie wpłynie na rozwój tkanki miejskiej.” „Podejmowanie działań w celu modernizacji istniejącego zasobu i uzupełniania elementów, których brak negatywnie wpływa na postrzeganie Śródmieścia jako miejsc zamieszkania, takich jak: estetyka otoczenia budynków, tereny zielone, mała architektura oraz stan techniczny budynków i mieszkań” Tak określone kierunki są zgodne ze: Strategią Rozwoju Miasta Poznania 2020+, Zintegrowanym Programem Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, Gminnym Programem Rewitalizacji dla Miasta Poznania (projekt w wersji udostępnionej do konsultacji społecznych).
	Jak chcemy ożywiać centrum Poznania, gdy jednym z priorytetów polityki mieszkaniowej	Te zapisy są całkowicie sprzeczne z projektem Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta	Uwaga uwzględniona. Wyjaśnien dokonano w punkcie 2.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
3	będzie utrzymanie status quo pod względem liczby mieszkańców ?	Poznania, w którym znajdziemy m.in. taki fragment: „Ważnym zadaniem jakie czeka aktualnie Miasto jest zahamowanie procesu suburbanizacji i zachęcenie ludzi do osiedlania się z powrotem w centrum miasta. W tym celu pomocna staje się rewitalizacja i szeroko pojmowana odnowa miasta, a w szczególności poświęcenie szczególnej uwagi i skondensowanie wszystkich możliwych działań na najbardziej zdegradowanych obszarach miasta.”	
4	Niepokojący jest fragment dokumentu, mówiący o kreowaniu „mody na zamieszkanie w Śródmieściu”, zwłaszcza skupiającej się na osobach młodych. Miasto Poznań popełniło już błąd pozwalając na jego rozlanie się i suburbanizację. Nie powtórzymy więc błędu gentryfikacji, z którą zmagają się wiele miast Europy Zachodniej i nie tylko.	Polityka mieszkaniowa miasta powinna być więc skierowana do wszystkich grup mieszkańców, a co za tym idzie śródmieście nie powinno być wyłącznie modnym miejscem do zamieszkania. Powinno natomiast oferować jak najlepsze warunki mieszkaniowe zarówno dla tych ludzi, którzy mieszkają w centrum od pokoleń, jak i tych którzy dopiero chcą się tam wprowadzić. Gentryfikacja jest zjawiskiem niezwykle niebezpiecznym dla miast, a nieodpowiednia polityka mieszkaniowa może ją pobudzać lub przyspieszać.	Uwaga nie uwzględniona. Jest to koncepcja przyjęta w Zintegrowanym Programie Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030, przyjętego uchwałą Nr LX/930/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. - Program dla Śródmieścia. W Polityce mieszkaniowej stwierdza się, iż: „Szansą dla Śródmieścia jest także wykreowanie swoistej „mody na zamieszkanie w Śródmieściu”, szczególnie w starej zabudowie wielkomiejskiej. Grupą docelową mogłyby tutaj być młode osoby studiujące lub rozpoczynające pracę w Poznaniu.” Z zapisu tego jednoznacznie wynika, iż jest to jedna z wielu opcji działania i że może to działanie dotyczyć osób młodych.
5	Nie ma wątpliwości, że budownictwo miejskie prowadzone wyłącznie na peryferiach będzie miało zdecydowanie negatywne konsekwencje dla rozwoju miasta.	Po pierwsze – rewitalizacja Centrum nie jest możliwa bez przywrócenia Śródmieściu funkcji mieszkaniowych jako wiodących, w tym zwiększenia liczby jego mieszkańców. Miasto powinno się do tego zdecydowanie przyczyniać realizując wzorcowe	Uwaga uwzględniona. Wyjaśnień dokonano w punkcie 2.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
	Następuje istotna sprzeczność pomiędzy projektem Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania, a: - Programem dla Śródmieścia” („Zintegrowany Programu Odnowy i Rozwoju Śródmieścia Poznania na lata 2014-2030”), - Strategią Rozwoju Miasta Poznania 2020+ - projektem Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Poznania	budownictwo komunalne i socjalne w centrum. Po drugie – brak zabudowy komunalnej w centrum miasta doprowadzi do jego stopniowej gentryfikacji i przeniesienia obszarów problemowych z centrum na przedmieścia. Polityka terytorialnego separowania osób o niższych dochodach zaszkodzi społecznej spójności. Polityka Miasta wobec Śródmieścia wyrażona w dokumentach, w debacie publicznej i in. zakłada jako podstawową jego funkcję mieszkaniową, będącą podstawą dla powodzenia realnych procesów rewitalizacji	
6	Kontrowersyjne treści zostały zawarte w rozdziale „Rekomendacje dotyczące polityki mieszkaniowej wynikające z Diagnozy”. Z jej treści wynika akceptacja dla gentryfikacji i procesu wyludniania Śródmieścia	Odwołanie się wyłącznie do preferencji mieszkańców jest błędem. Nie budzi zdziwienia, że istotna część badanych mieszkańców Poznania nie wyraża obecnie chęci mieszkania w zdegradowanym Śródmieściu. Odpowiedzią na taki stan rzeczy jest jednak rewitalizacja Śródmieścia, a nie wsparcie pozostałych tam jeszcze mieszkańców w procesie jego opuszczenia. Centrum nie może być wyłącznie miejscem koncentracji usług publicznych, wysokiej jakości miejsc pracy oraz miejscem spędzania czasu wolnego. Rewitalizacja centrum wymaga zwiększenia liczby jego mieszkańców. Jednym z istotnych powodów degradacji Starego Miasta jest zanik funkcji mieszkaniowych na tym obszarze. Świadome dążenie przez Miasto do gentryfikacji jest polityką błędną, w szczególności w mieście o takiej strukturze własnościowej zasobu mieszkaniowego jak Poznań (relatywnie mały zasób komunalny).	Uwaga uwzględniona. Wyjaśnień dokonano w punkcie 2.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
7	Zasoby nieruchomości komunalnych są w Poznaniu mocno ograniczone. Stąd Miasto Poznań powinno zdecydowanie ograniczać wyzbywanie się z nieruchomości w jakiegokolwiek formule. W przeciwną stronę zacierają działania takie jak w programie „mieszkanie za grunt” (Cel 1, działanie 7, str. 94) czy „Mieszkania z dojściem do własności” (Cel 3, działanie 2, str. 95).	Program „Mieszkania za grunt” każe postawić pytanie o korzyści ze współpracy Miasta z podmiotami prywatnymi. Otrzymanie określonej liczby mieszkań w od prywatnego inwestora rodzi zaś konieczność zarządzania poszatkowanym zasobem (tzw. „szwajcarski ser”), co podwyższa koszty utrzymania zasobu i często prowokuje żądania wykupu lokali ze strony poszczególnych lokatorów. Zaletą, którą jest mieszkanie zasobu prywatnego i publicznego, można osiągnąć na inne sposoby np. poprzez wynajem w ramach Miejskiego Biura Najmu, które ma pozyskiwać lokale również z rynku pierwotnego. Program „Mieszkania z dojściem do własności” budzi obawy ze względu na niską efektywność zaspokajania popytu na lokale mieszkalne. W ramach gospodarki ograniczonymi zasobami Miasto powinno maksymalnie wykorzystywać pozostawiony do jego dyspozycji majątek, czego nie zapewnia najem z dojściem do własności (mieszkanie zostanie wykorzystane z założenia przez jednego mieszkańca/rodzinę). Być może rozsądniejszym wsparciem dojścia do własności byłoby wsparcie tworzenia kooperatyw ?	Uwaga nie uwzględniona. Jednym z celów polityki mieszkaniowej jest poprawa dostępności lokali mieszkalnych i socjalnych dla osób o niższych dochodach. Działanie 7, w ramach tego celu stanowi, o: „Nawiązaniu, po przeprowadzeniu analizy możliwości realizacji, współpracy m.in. ze spółdzielniami mieszkaniowymi i deweloperami w celu budowy i udostępniania lokali (np. program „mieszkanie za grunt”). Tak sformułowane działanie oznacza, że ewentualna realizacja programu „mieszkanie za grunt” zostanie poprzedzona analizą ekonomiczną, techniczną, finansową. Program „Mieszkania z dojściem do własności” jest realizowany przez PTBS sp. z o.o. na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Jednocześnie wyjaśniam, iż program pilotażowy został wybudowany na gruncie samodzielnie zakupionym przez Spółkę (ul. Suwalska), natomiast kolejne inwestycje będą realizowane na terenach wniesionych aportem przez Miasto Poznań. W zamian za grunt Miasto otrzymuje udziały w PTBS (czyli zamienia grunt na udziały). Poza tym odprowadzany jest podatek VAT (przeniesienia prawa własności) i pcc (podwyższenie kapitału). Obniżenie kosztów budowy nieruchomości mieszkaniowych, poprzez rozwój kooperatyw mieszkaniowych zostało wskazane w proponowanych kierunkach polityki mieszkaniowej jako jeden z

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
			możliwych kierunków działania Miasta. Oznacza to, że ich ewentualna realizacja zostanie poprzedzona analizą ekonomiczną, techniczną, finansową.
8	Wskazujemy mniej jasne przykłady proponowanych rozwiązań zakładających zbycie majątku miejskiego.	- Niezbędny jest program współpracy z deweloperami. W wyniku dialogu z Miastem deweloperzy mogą podjąć się realizacji zadań, takich jak: włączenie pojedynczych mieszkań komunalnych do realizowanej zabudowy mieszkaniowej (np. w zamian za rezygnację z nadmiernej liczby miejsc parkingowych) czy rewitalizacja kamienic komunalnych, w zamian za wybudowanie mieszkań dla zainteresowanych mieszkańców. Należy uzgodnić priorytety takiej współpracy i wspólnie je realizować (str. 32). - Zaangażowanie deweloperów w procesy rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej, z opcją przejmowania przez nich wybranych obiektów w zamian za budowę ekwiwalentnych zasobów w innych obszarach miasta (str. 78) - Przekazywanie atrakcyjnych dla inwestora pod względem lokalizacji i architektury kamienic lub willi miejskich do remontu, w zamian za realizację innych, wyznaczonych przez Miasto zadań (str. 58) - Zmiana kierunku polityki Miasta w zakresie gospodarki nieruchomościami – nie powinny one jedynie przynosić dochodu Miastu, ale również wspierać realizację celów polityki mieszkaniowej. Oznacza to m.in. przekazanie niektórych gruntów pod zabudowę mieszkaniową na preferencyjnych	Uwaga nie uwzględniona. Proponowane rozwiązania są koncepcjami do rozważenia. Zostały zaproponowane jako jeden ze sposobów na rozwiązanie problemów mieszkaniowych Miasta. Ich realizacja zostanie poprzedzona analizą ekonomiczną, techniczną, finansową. Ewentualne zbycie nieruchomości przez Miasto Poznań następuje zawsze zgodnie z uwzględnieniem zapisów stosownych ustaw w szczególności ustawy o gospodarce nieruchomościami. Działania w zakresie sprzedaży lokali prowadzone są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania a ich skutki są postrzegane, nie tylko w kontekście ekonomicznym i finansowym, ale również społecznym.

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
		warunkach (str. 29). - Niższy koszt zakupu własnego lokalu może być wynikiem przystąpienia do kooperatywy mieszkaniowej na gruntach przekazywanych przez Miasto na preferencyjnych warunkach. Niższe ceny mieszkań mogą być również rekompensowane opłacaniem podwyższonego czynszu w ramach programu najmu z opcją dojścia do własności (str.30). - Działania wspierające Miasta polegałyby na upowszechnieniu idei, przekazaniu gruntu na preferencyjnych warunkach oraz wyznaczeniu koordynatora inwestycyjnego (z doświadczeniem na rynku budowlanym), który niwelowałby niskie doświadczenie inwestycyjne nowej grupy inwestorów (str. 30-31).	
9	Szerszych wyjaśnień wymaga następujący fragment projektu Polityki mieszkaniowej: „zwiększenie środków na „miękkie” działania rewitalizacyjne skutkujące powstawaniem kawiarni, pracowni artystycznych, hoteli (str. 60)”	Trudno zrozumieć w jaki sposób miałyby funkcjonować „miękkie działania rewitalizacyjne” wspierające budowę hoteli. Należy również rozważyć, czy budowa hoteli jest istotna dla procesu rewitalizacji.	Uwaga uwzględniona.
10	Szerszych wyjaśnień wymaga następujący fragment projektu Polityki mieszkaniowej: „budowanie przez Miasto parkingów obok inwestycji deweloperskiej. Byłby to parking komplementarny do parkingu dewelopera, a deweloper zobowiązałby się do wykupu	Postulowana budowa parkingów przez Miasto może być sprzeczna na poszczególnych obszarach miejskich z prowadzoną przez miasto polityką transportu zrównoważonego.	Uwaga częściowo uwzględniona. Koncepcje działań twardych i miękkich, w ramach instrumentu skierowanego do osób o wyższych dochodach, powstała podczas spotkania konsultacyjnego z przedstawicielami środowisk naukowych oraz urzędnikami odpowiedzialnymi za realizację poszczególnych zadań. Są to propozycje

L.p.	Treść uwagi, opinii, proponowany nowy zapis.	Uzasadnienie uwagi, opinii - propozycja alternatywnego rozwiązania.	Odniesienie się do uwagi, przedstawionej opinii.
	pewnej liczby miejsc. Parking byłby zachętą dla mieszkańca do zamieszkania w danym miejscu, dostępny nie tylko dla mieszkańców danej inwestycji deweloperskiej, a jednocześnie stanowiłby obniżenie kosztów realizacji inwestycji dla dewelopera (str. 59)”		działań, które mają sprowokować i skłonić władze Miasta do innowacyjnego i niestereotypowego spojrzenia na realizowanie inwestycji. Dlatego uwaga zostanie uwzględniona w tym zakresie, iż w tymże punkcie zostanie dodane: „Proponowane działania podejmowane w ramach instrumentu powinny mieć charakter mierzalny i obiektywny (działania twarde), jak i niemierzalny, wywołujący skutki w dłuższej perspektywie (działania miękkie)”. „Należy podkreślić, iż wszelkie proponowane rozwiązania powinny być wprowadzane pilotażowo, testowane i doskonalone przed wprowadzeniem ich na szerszą skalę.”
11	Szerszych wyjaśnień wymaga następujący fragment projektu Polityki mieszkaniowej: „budowanie marki „poznaniaka”, czyli człowieka dumnego ze swojego miasta (str. 67)”	Naszą wątpliwość budzi czy mieszkańcy Poznania powinni się odróżnić od innych przede wszystkim tym, że są „dumni” ze swojego miasta.	Uwaga nie uwzględniona. Są to propozycje działań wspierających realizację instrumentów polityki mieszkaniowej. Ich prezentacja ma przyczynić się do prowadzenia przez Miasto działań, w zakresie realizacji Polityki mieszkaniowej, w sposób elastyczny i nieszablonowy.


 DYREKTOR
 BIURA SPRAW LOKALOWYCH
 Renata Murczak