

KARTA ROZWIĄZANIA:

ID:	M.04-1
Typ instrumentarium (a do f)	a, b, c, d
Kategoria rozwiązania (A do C)	A, B, C
Data aktualizacji wpisu:	
ID i nazwa wyzwania, którego dotyczy proponowane rozwiązanie:	M04. Intensyfikacja procesów odnowy substancji mieszkaniowej
Autorzy:	Alina Muzioł-Węćławowicz
Grupa ekspercka:	ds. mieszkalnictwa i polityk społecznych

1. Nazwa rozwiązania [200 zn.]:

Tworzenie Rewitalizacyjnych Funduszy Mieszkaniowych (RFM)

2. Zwięzła charakterystyka proponowanego rozwiązania [2000 zn.]:

Urzędy Marszałkowskie jako podmioty doświadczone w procedurach rewitalizacji powinny mieć prawo tworzenia Rewitalizacyjnych Funduszy Mieszkaniowych przeznaczonych do wspierania projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Gminnych Programów Rewitalizacji (GPR)¹. Projekt mieszkaniowy w programie rewitalizacji to projekt główny lub uzupełniający, wpisany do GPR, polegający na remoncie, modernizacji (w szczególności termomodernizacji), przebudowie budynków mieszkalnych, adaptacji obiektu na cele mieszkaniowe, budowie nowych budynków mieszkalnych. Realizację projektów mieszkaniowych w rewitalizacji należy wspierać z uwagi na wysoki udział zabudowy mieszkaniowej na obszarach rewitalizacji, zróżnicowaną strukturę własności substancji mieszkaniowej, wysokie koszty realizacji przedsięwzięć remontowo-budowlanych, znaczenie dobrej jakości mieszkalnictwa dla dobrostanu mieszkańców i społeczności lokalnych. W Polsce projekty mieszkaniowe nie są wystarczająco obecne w GPR. Jedną z przyczyn tego stanu rzeczy jest brak instrumentu finansowego wspierającego interwencję w sferze mieszkaniowej. Rewitalizacyjne Fundusze Mieszkaniowe powinny – przy celowym ograniczeniu przeznaczenia środków na projekty mieszkaniowe - działać na zasadach zbliżonych do Inicjatywy JESSICA i/lub regionalnych funduszy pożyczkowych, tj. udzielać nisko oprocentowanych pożyczek na sfinansowanie części kosztów realizacji projektów mieszkaniowych. Zwrotny charakter instrumentu daje perspektywę długofalowego wspierania projektów mieszkaniowych w programach rewitalizacji. Szczegółowe parametry produktu powinny być określone regionalnie. Pożyczki z RFM powinny mieć charakter finansowania uzupełniającego, szeroko dostępnego. Można przyjąć, że byłoby to nie więcej niż 30% kosztów przedsięwzięcia, spłata pożyczki mogłaby wiązać się – opcjonalnie - z dłuższą karencją. Należy określić minimalny zakres merytoryczny i kosztowy, które upoważniałyby do ubiegania się o pożyczkę. RFM powinny być dostępne wszystkim właścicielom i zarządcom nieruchomości mieszkaniowych funkcjonującym w danym obszarze rewitalizacji oraz wszystkim rodzajom inwestycji remontowych, w tym tych dotyczących remontów bieżących części wspólnych budynków oraz indywidualnych mieszkań.

3. Działania szczegółowe, narzędzia interwencji – szczegółowy opis: [5000 zn.]

Do zagadnień niepodjętych w debacie publicznej nad rewitalizacją w Polsce należy sprawa systemowego finansowego wsparcia rewitalizacji. Zwrócono na to uwagę e ewaluacji zarządzania i wdrażania rewitalizacji w Polsce (A. Jadach-Sepioło, red., 2021). Wobec doświadczeń wynikających z uzależnienia realizacji projektów rewitalizacyjnych

¹ Z uwagi na normę prawną w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w tym art. 52, będzie tu stosowane formalne określenie programu rewitalizacji, obowiązujące powszechnie od 1 stycznia 2024 r.

de facto od środków funduszy unijnych, mając na uwadze wyraźny niedobór projektów mieszkaniowych w rewitalizacji i potrzebę wzmocnienia zasady wielowymiarowości rewitalizacji i jej roli w poprawianiu jakości życia społeczności lokalnych, w tym grup defaworyzowanych, potrzebne jest pilne opracowanie krajowych instrumentów finansowego wsparcia rewitalizacji. Rewitalizacyjne Fundusze Mieszkaniowe powinny być jednym z elementów takiego systemu.

Głównym zadaniem RFM powinno być wprowadzenie zachęty dla podmiotów prywatnych – właścicieli budynków mieszkalnych i mieszkań do włączania się w nurt działań rewitalizacyjnych. Można rozważyć zwiększenie dopuszczalnego udziału pożyczki w kosztach dla projektów zintegrowanych, wielopodmiotowych, gdy wspólny program działań remontowych i modernizacyjnych obejmie kilka nieruchomości stanowiących kwartał zabudowy, fragment pierzei ulicy.

Wartością dodaną RFM będzie włączenie samorządu regionalnego w rozwiązywanie problemów mieszkaniowych regionu. Mając natomiast na uwadze relatywnie niewielki budżet przedsięwzięcia w danym województwie i wysoce prawdopodobne silne zróżnicowanie zakresu przedmiotowego wnioskowanych przedsięwzięć, rodzaju wnioskodawców, stopnia złożoności i indywidualizacji przedsięwzięć, należy potraktować RFM jako pole ćwiczeniowe do pewnej deregulacji projektów rewitalizacyjnych, prowadzenia ich na zasadzie zwiększonego zaufania społecznego, partnerstwa różnych podmiotów, włączenia profesjonalnego sektora prywatnego do wspierania przedsięwzięć (banki spółdzielcze, organizacje zrzeszające profesjonalistów, np. inżynierów budowlanych).

Opracowanie nowego narzędzia wspierania przedsięwzięć mieszkaniowych w rewitalizacji powinno rozpocząć się od analizy istniejących rozwiązań o zbliżonym zakresie, jakimi są:

- JESSICA (jako system finansowania) w woj. śląskim, pomorskim, zachodniopomorskim, mazowieckim,
- Szczeciński Fundusz Pożyczkowy sp. z o.o.

Można też rozważyć wysoce uproszczoną strukturę rozliczania i spłaty pożyczki, ograniczającą biurokrację i upraszczającą percepcję programu. Planując relatywnie niską kwotę pożyczki (finansowanie uzupełniające) i krótką karencję w spłacie, lub jej brak, można udzielać pożyczek rozliczanych na starcie, tj. w wysokości pomniejszonej od razu o kwotę ewentualnej prowizji i naliczonych odsetek za cały okres spłaty.

Analiza dostępnych źródeł finansowania RFM powinna objąć fundusze unijne perspektywy 2021 – 2028 i KPO, środki własne Marszałków Województw, dotacje budżetową w efekcie opracowania odpowiedniego programu dedykowanego na zasilenie kapitału założycielskiego funduszy.

Opracowanie wstępnych założeń Funduszu powinno nastąpić w szerokich konsultacjach z udziałem urzędów marszałkowskich, miastami zaawansowanymi w działaniach rewitalizacyjnych, ministerstwami, w tym odpowiedzialnymi za politykę społeczną, dziedzictwo kulturowe, klimat, korporacjami samorządowymi, organizacjami samorządowymi, np. stowarzyszeniem Forum Rewitalizacji, BGK.

4. Podmioty odpowiedzialne za realizację:

Urzędy Marszałkowskie

Ministerstwo Pracy, Technologii i Rozwoju

5. Wstępny harmonogram i kamienie milowe:

1. Kamień milowy: Koncepcja Rewitalizacyjnego Funduszu Mieszkaniowego [IV kwartał 2021]
2. Kamień milowy: Pilotażowe podjęcie działalności przez 1 – 2 RFM [I kwartał 2022]
3. Ocena efektów, mocnych i słabych stron działalności RFM [IV kwartał 2022]
4. Popularyzacja i promocja RFM – 2023

5. Ewaluacja programu RFM – 2024
6. Ewentualna modyfikacja programu w wyniku ewaluacji - 2023

6. Priorytet/istotność z punktu widzenia wpływu na wyzwanie/rozwiązanie problemu (oczekiwany efekt):

Na ocenę istotności rozwiązania warto spojrzeć dwukierunkowo. W wymiarze finansowym RFM nie będą głównym źródłem współfinansowania projektów mieszkaniowych w programach rewitalizacji. Co oznacza przypisanie wyższego priorytetu w tym zakresie rządowym programom mieszkaniowym, programom unijnym, w tym KPO. Natomiast proponowany instrument powinien przyczynić się do rozwiązywania problemu braku środków na sfinansowanie konkretnych projektów mieszkaniowych, a ponadto stworzyć okazję do pożądaných procesów regionalizacji działań rewitalizacyjnych, ich uspołecznienia i odbiurokratyzowania. I w tym wymiarze byłby prekursorem.

7. Odniesienia do diagnoz, dodatkowe materiały źródłowe, literatura:

Muzioł-Węćławowicz A., 2019, Rewitalizacja a mieszkalnictwo, w: Jarczewski W., Kułaczowska A., (red.), Rewitalizacja. Raport o stanie polskich miast, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Warszawa – Kraków, s. 105 -121

Jadach-Sepiolo A., (red.), 2021, Ewaluacja systemu zarządzania i wdrażania procesów rewitalizacji w Polsce, IRMiR, Warszawa-Kraków.

Jarecki P., Kucharska-Stasiak E., Miklaszewska A., Olbińska, Wieteska-Rosiak B., Załęzna M., 2020, Optymalne programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego. Analiza efektywności, Warszawski Instytut Bankowości, Łódź².

Kata R., Lechwar M., Dybka S., Cyran K., Pitera R., 2020, *Kredytowanie inwestycji związanych z energetyką odnawialną realizowanych przez JST oraz podmioty ze sfery mieszkalnictwa*, Instytut Ekonomii i Finansów Uniwersytet Rzeszowski, Warszawa.

8. Powiązane akty prawne, identyfikacja obszaru prawnego wymagającego poprawy (odniesienie do istniejącego stanu prawnego):

Umowa Partnerstwa (projekt na lata 2021 – 2027) i inne dokumenty wdrożeniowe dla KPO i EFRR, FS, EFS+, FST, EFMiRRada Ministrów, 2021 - projekt załącznika do uchwały, Długoterminowa Strategia Renowacji. Wspieranie Renowacji Krajowego Zasobu Budowlanego.

9. Przykłady podobnych rozwiązań w innych krajach (jeśli znane)

[...]

² Autorzy tego opracowania w podsumowaniu jako jedną z trzech rekomendacji dla polityk powiązanych z polityką mieszkaniową podali „wykorzystanie potencjału rewitalizacji miast w ramach polityki mieszkaniowej”