



ZAŁOŻENIA STRATEGII MIESZKANIOWEJ MIASTA ŻYRARDÓW

Autorzy: Zofia Pindor
Jerzy Fiszer
Arek Michalak
Iwona Flig

Warszawa, lipiec 1999 roku

SPIS TREŚCI:

1. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA STRATEGII MIESZKANIOWEJ	3
1.1. PROBLEMY ROZWOJOWE MIASTA	3
1.2. PROBLEMATYKA MIESZKANIOWA W PROGRAMACH ROZWOJU GMINY	4
1.3. PODSTAWOWE CECHY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W ŻYRARDOWIE	5
2. KIERUNKI POLITYKI MIESZKANIOWEJ	8
2.1. PROBLEMY MIESZKANICTWA	8
2.2. CELE POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA	8
3. STRATEGIA MIESZKANIOWA - WARIANTY STRATEGII I PROPOZYCJE PROGRAMÓW OPERACYJNYCH	10
3.1. WARIANTY STRATEGII MIESZKANIOWEJ MIASTA ŻYRARDÓW	10
3.2. PROGRAMY STRATEGII MIESZKANIOWEJ	10
3.2.1. Strategia remontowo-modernizacyjna	11
3.2.2. Strategia budownictwa społecznego	12
3.2.3. Strategia rozwoju budownictwa prywatnego	13
4. PROPOZYCJE DALSZYCH ANALIZ I PROCEDURY UZGADNIANIA STRATEGII	16
4.1. PROCEDURA UZGADNIANIA STRATEGII	16

1. GŁÓWNE UWARUNKOWANIA STRATEGII MIESZKANIOWEJ

1.1. Problemy rozwojowe miasta

Podstawowym atutem miasta, dającym możliwość szybkiego rozwoju, jest jego położenie – 44 km od Warszawy. Równie istotne mogą okazać się walory historyczne miasta. Wokół tych spraw powinna ogniskować się polityka rozwoju mieszkalnictwa. Miasto ma też doświadczenie w realizacji programów pomocowych i współpracy z sektorem pozarządowym.

Kierunki rozwoju miasta Żyrardów:

- rozwój funkcji ponadlokalnych – powiatowych,
- tworzenie przyjaznej atmosfery dla rozwoju biznesu – Żyrardów posiada bogate tradycje miasta przemysłowego a także nie wykorzystywane obecnie budynki i tereny przemysłowe po zamkniętych zakładach Iniarskich,
- rozwój mieszkalnictwa (na potrzeby ludności napływowej i własne), poprzez kreowanie wizerunku miasta jako bezpiecznego, wygodnego i taniego miejsca zamieszkania w szeroko pojętej aglomeracji warszawskiej.

Aby powyższe wskazania mogły zostać zrealizowane, potrzebne jest przewyższenie obecnych ograniczeń. W gminie występuje wysokie bezrobocie, ma ono charakter trwały i stanowi główny problem społeczny i ekonomiczny, generujący dalsze zagrożenia rozwojowe ubożenie społeczności lokalnej, narastające dysproporcje standardu życia, pogarszanie bezpieczeństwa, wzrost przestępczości, degradację środowiska.

Wykorzystanie walorów wynikających z położenia miasta oraz jego cech historycznych wymaga poniesienia wysokich nakładów inwestycyjnych na infrastrukturę i mieszkalnictwo, także na obecnie prowadzone inwestycje infrastrukturalne i nadanie mieszkalnictwu priorytetu w polityce i inwestycjach gminy. Konieczna będzie też mobilizacja społeczności lokalnej i wzmożona promocja gminy w regionie i w skali krajowej.

Opracowane w Żyrardowie strategie rozwoju oparte o szeroką analizę stanu bieżącego nie zostały dotychczas wprowadzone w życie. Zabrakło całościowych wdrożeń, nie są widoczne efekty realizacji strategii. Oznaki zniechęcenia i braku wiary w realizację zapisów dokumentów strategicznych mogą być przeszkodą w utrzymaniu klimatu sprzyjającego realizacji strategii mieszkaniowej.

1.2. Problematyka mieszkaniowa w programach rozwoju gminy

Za najważniejszy problem w dziedzinie mieszkalnictwa uznano poprawę stanu technicznego i podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych wybudowanych przed 1945 r. Przedmiotem decyzji władz lokalnych jest przygotowanie terenów przeznaczonych na rozwój budownictwa. Równie istotną kwestią jest potrzeba ochrony dorobku kulturowego miasta. Obiekty zabytkowe są zarówno obiektami mieszkaniowymi, jak i niemieszkaniowymi. Widoczne są pierwsze przejawy zainteresowania przekształcaniem budynków ciekawych architektonicznie na cele mieszkaniowe – jest to tendencja ogólnoswiatowa i należy ją popierać w Żyrardowie. Wpływ na mieszkalnictwo mają zapisy ochrony środowiska kulturowego: objęcie układów ruralistycznych ochroną konserwatorską, istnienie stref ochrony konserwatorskiej w mieście. Postulaty konserwatorskie dla miasta wskazują między innymi na potrzebę rewaloryzacji zabudowy w granicach strefy starówki, zagospodarowanie wolnych terenów i istniejącej zabudowy w formie odpowiadającej historycznej skali zabudowy z zachowaniem pierwotnych układów urbanistycznych.

W krótkim okresie przeszkodami dla realizacji strategii mieszkaniowej gminy mogą być:

- ograniczenia budżetowe gminy,
- brak szczegółowych dyrektyw w zakresie nowych rozwiązań finansowych w polityce mieszkaniowej państwa,
- postępujący kryzys ekonomiczny i depopulacja obszarów miejskich.

1.3. Podstawowe cechy sytuacji mieszkaniowej w Żyrardowie.

Na podstawie zgromadzonych informacji szczegółowych na temat mieszkalnictwa¹ sytuację Żyrardowa można określić jako przeciętną, z zaznaczeniem, iż niektóre parametry dotyczące zwłaszcza zasobów komunalnych plasują się poniżej średniej wartości w skali kraju. Jednak zasoby i warunki mieszkaniowe nie są czynnikiem samodzielnie wpływającym na sytuację rozwojową miasta. Wyróżniającym problemem Żyrardowa jest wysoki udział zabudowy przedwojennej, nie remontowanej, silnie zdekapitalizowanej, a także znaczny udział wydatków mieszkaniowych w wydatkach gospodarstw domowych o niskich dochodach.

W Żyrardowie znajduje się 15840 mieszkań, w których zamieszkuje 42649 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania wynosi 48,2m², średnia ilość osób w mieszkaniu wynosi 2,69, a średnia ilość izb 2,87. Na jedną osobę zamieszkującą w Żyrardowie przypada średnio 17,9 m² powierzchni użytkowej i nieco ponad 1 izba.

W 1996 roku w Żyrardowie oddano do użytku jedynie 63 mieszkania o pełnym standardzie, głównie w zasobie spółdzielczym (77,25 m² powierzchni na mieszkanie, średnio 3,97 izby). W następnych latach było nieco lepiej.

Komunalny sektor mieszkaniowy obejmuje ponad 400 budynków mieszkalnych z około 180 tys. m² powierzchni mieszkalnej (ponad 5000 mieszkań i około 12,5 tys. mieszkańców)

Na podstawie zebranych informacji komunalną gospodarkę mieszkaniową charakteryzuje:

- 1 niski standard substancji mieszkaniowej, wiążący się ze strukturą wieku (75% budynków mieszkalnych zostało wzniesionych przed 1918 rokiem, a dalsze 10 % przed 1944)

Biorąc pod uwagę standard jakościowy budynków: w zasobie komunalnym aż 58% budynków znajduje się w II kategorii (budynki przedwojenne murowane, o stropach drewnianych) podczas gdy przeciętnie w kraju w tej kategorii znajduje się tylko 30%

¹ Dane o komunalnych zasobach mieszkaniowych otrzymano z PGM sp. z o.o., dane o całości zasobów – z Urzędu Miasta oraz dostępnych opracowań. Wykorzystano także informacje uzyskane bezpośrednio z badań ankietowych wykonanych na potrzeby opracowania strategii mieszkaniowej. Wszystkie podane tu wielkości pochodzą z materiałów szczegółowych programu.

- budynków w zasobie komunalnym. Natomiast 21,5% budynków znajduje się w najwyższej kategorii jakości (przeciętna dla całego kraju to 23 % w zasobie komunalnym)
2. niski standard wyposażenia (78% mieszkań w zasobie komunalnym nie jest wyposażone w centralne ogrzewanie, 76% w gaz przewodowy, w około 65% mieszkań nie ma łazienki i WC
 3. niekorzystna struktura kosztów technicznego utrzymania zasobów – relatywnie wysokie nakłady na bieżące remonty i konserwacje przy bardzo niskim udziale gruntownych remontów i modernizacji,
 4. słaby efekt polityki czynszowej – przy relatywnie wysokich stawkach opłaty przeciętne – z uwagi na obniżki czynszów związane z niedogodnościami i prywatyzację mieszkań o wyższym standardzie - są niskie.

Relatywnie mało rozpoznany jest prywatny sektor mieszkaniowy. Według badania ankietowego w strukturze własności zasobów Żyrardowa budownictwo jednorodzinne jest dominującą formą własności. We własnym domu jednorodzinnym mieszka 26,8% ankietowanych, w zasobach komunalnych mieszka 26%, w spółdzielczych własnościowych 21,2%, spółdzielczych lokatorskich 20%.

To samo badanie dostarcza informacji o strukturze gospodarstw domowych w Żyrardowie. Średnia wielkość gospodarstwa domowego to 2,9 osoby. Przeważają gospodarstwa 4-osobowe (30%), 3-osobowe (26,8%) 2-osobowe (20%). Gospodarstwa 1-osobowe stanowią 11,6%, najmniej liczne są gospodarstwa 5 i więcej-osobowe (6,8%).

W badanej populacji ponad 60% gospodarstw posiadało regularne zarobki, w tym ponad 16 % korzystało dodatkowo z innych źródeł utrzymania. Średnie dochody gospodarstwa domowego wyniosły 1475 zł netto. Istotną przesłanką do budowy strategii mieszkaniowej jest duże rozwarstwienie dochodów, przy czym dochody gospodarstw domowych lokujących się w najniższej grupie kwintylowej są prawie pięciokrotnie niższe od dochodów uzyskiwanych w najwyższej grupie. Należy także zauważyć, że gospodarstwa domowe zamieszkujące w zasobach komunalnych mają przeciętnie najniższy dochód (1028 zł/mc). Wpływa to na ograniczenie możliwości przeprowadzania inwestycji we własnym mieszkaniu.

Najważniejsze wnioski z wyników badania ankietowego, pod kątem strategii mieszkaniowej, przedstawiają się następująco:

1. koszty utrzymania mieszkania stanowią bardzo wysoką pozycję budżetów gospodarstw domowych mieszkańców Żyrardowa; średnio stanowią 34,3% dochodów. Nie ma istotnych różnic pomiędzy różnymi typami zasobów.
2. ponad 50% mieszkańców podejmowało działania zmierzające do poprawy warunków zamieszkiwania – (w tym 70% gospodarstw domowych podejmujących remonty, 20% modernizacje. Jeżeli chodzi o zasoby komunalne, ilość osób deklarujących dokonanie inwestycji w mieszkaniu rozkłada się podobnie. Ankietowane gospodarstwa domowe zainwestowały przeciętnie 7338 zł w ciągu 3 ostatnich lat. Najwyższe sumy w ulepszenie zajmowanego lokalu zainwestowali mieszkańcy domów jednorodzinnych (średnio 16891 zł, a najniższe mieszkańcy zasobów komunalnych: średnio 3226 zł)²
3. przeciętny stopień zadowolenia z posiadanych warunków mieszkaniowych jest zbliżony do wyników otrzymywanych w badaniach społecznych w innych miastach (ponad 60%). W Żyrardowie dużo wyższy od przeciętnego jest jednak udział mieszkańców niezadowolonych z mieszkania w sektorze komunalnym (ponad 67%).

² dane dotyczą wyłącznie respondentów deklarujących dokonanie inwestycji w mieszkaniu.

2. KIERUNKI POLITYKI MIESZKANIOWEJ

2.1. Problemy mieszkalnictwa

Analiza sytuacji mieszkaniowej w Żyrardowie prowadzona na podstawie dostępnych danych oraz badania ankietowego pozwala wyznaczyć dominujące problemy mieszkalnictwa w Żyrardowie i postawić tezy dotyczące polityki mieszkaniowej.

Dominujące problemy:

- niski standard w istniejących zasobach mieszkaniowych, w szczególności w zasobach komunalnych;
- ograniczone możliwości poprawy warunków mieszkaniowych przez użytkowników zasobów mieszkaniowych.

2.2. Cele polityki mieszkaniowej miasta

Dla polityki mieszkaniowej gminy celami priorytetowymi powinny być

- ✓ 1. poprawa stanu technicznego i modernizacja istniejącego zasobu mieszkaniowego;
- ✓ 2. rozwój budownictwa mieszkaniowego realizowanego na warunkach preferencyjnych;
3. zapewnienie warunków rozwoju budownictwa prywatnego na zasadach rynkowych.
4. rewitalizacja centrum miasta

Problematyka mieszkaniowa, o ile zostanie uznana za priorytetowy cel polityki miasta będzie wymagała równoczesnego spełnienia dwóch warunków. Po pierwsze, w projekcie budżetu miasta Żyrardów na rok 2000 i kolejne lata należy przeznaczyć znaczne środki finansowe na realizację celów zapisanych w strategii mieszkaniowej. Po drugie, mając na uwadze deklaratywność wielu wcześniejszych programów i zaznaczającą się obecnie intensyfikację działań, należy programy te budować na realistycznych zasadach z zachowaniem powiązań i spójności celów i zadań operacyjnych. W dziedzinie mieszkaniowej część programów wynikających z przyjętych założeń nakłada się na inne programy i zakresy kompetencyjne.

Takie „wspólne obszary” polityki mieszkaniowej i innych polityk sektorowych, wyraźnie rysujące się w Żyrardowie, to:

- gospodarowanie mieniem komunalnym w zakresie budynków mieszkalnych i gruntów budowlanych;
- rozwój gospodarczy.

W tych dziedzinach mieszkalnictwo uznać należy za jeden z czynników warunkujących realizację polityki rozwojowej.

3. STRATEGIA MIESZKANIOWA - WARIANTY STRATEGII I PROPOZYCJE PROGRAMÓW OPERACYJNYCH

3.1. Warianty strategii mieszkaniowej miasta Żyrardów

Przyjmując, że celami polityki mieszkaniowej miasta są cele określone powyżej, należy rozważyć opcje realizacji każdego celu. Decyzją polityczną jest przesądzenie rangi mieszkalnictwa (wysoki – niski priorytet) i tempa realizacji celów polityki (strategia intensywna bądź umiarkowana). Można zaproponować zatem dwa warianty strategii mieszkaniowej:

- pierwszoplanowa strategia mieszkaniowa – jeśli rozwój mieszkalnictwa w gminie osiągnie wysoki priorytet;
- zrównoważona strategia mieszkaniowa – jeśli rozwój mieszkalnictwa w gminie będzie jednym z celów priorytetowych, realizowanych w ramach zharmonizowanej koncepcji rozwoju gospodarki miasta.

3.2. Programy strategii mieszkaniowej

W każdym wariantcie programy strategiczne będą miały różny zakres i stopień intensywności, będą posiadały różną liczbę programów operacyjnych. Trzem, określonym powyżej celom polityki mieszkaniowej gminy odpowiadają trzy programy strategiczne, będące składnikami strategii mieszkaniowej miasta i gminy:

- ✓ - strategia remontowo-modernizacyjna;
- / - strategia budownictwa społecznego;
- = - strategia rozwoju budownictwa prywatnego;
- / - strategia rewitalizacji

3.2.1. Strategia remontowo-modernizacyjna

Strategia ta w wersji pierwszoplanowej realizowana będzie we wszystkich formach własności mieszkań, w wersji zrównoważonej ograniczona zostanie do zasobów komunalnych jako substancji najbardziej zdekapitalizowanej.

Programy strategii remontowo-modernizacyjnej:

I. Program modernizacji i remontów budynków komunalnych

Program powinien objąć budynki będące w 100 % własnością gminy i budynki o przeważającej własności (do 70% udziałów gminy). Program powinien być realizowany przez jednostkę zarządzającą zasobami komunalnymi. Zarządca powinien wykorzystywać do finansowania programu wszelkie wpływy z zarządzanych nieruchomości, łącznie z podwyższonymi wpływami z wynajmu lokali użytkowych i sprzedaży mieszkań. Przy remontach i modernizacji należy liczyć się z możliwością utraty części mieszkań na skutek łączenia pomieszczeń i zmiany funkcji w parterach niektórych budynków. Ale jednocześnie możliwe jest zagospodarowanie na cele mieszkaniowe pomieszczeń dotychczas wykorzystywanych w inny sposób – dotyczy to szczególnie budynków ciekawych architektonicznie.

II. Program Małych Ulepszeń Budynków Mieszkalnych

Przy przyjęciu przez władze miasta wersji priorytetowej dla mieszkalnictwa należy przeznaczyć część środków publicznych na stymulację inicjatyw remontowych i modernizacyjnych podejmowanych przez użytkowników mieszkań. Program powinien zostać opracowany szczegółowo z uwzględnieniem gminnych priorytetów sektorowych, lokalizacyjnych i rzeczowych.

Doświadczenia innych gmin wskazują, że programy takie należy projektować jako przedsięwzięcia kilkuletnie, z uwzględnieniem czynników psychologicznych (trudne przyswajanie programu przez niezamożnych obywateli, potrzeba uzgodnień i planowania inwestycji).

III. Program waloryzacji / rewitalizacji centrum miasta

Identyfikując w przybliżeniu sferę centrum miasta z konserwatorską strefą „A”, można zaproponować specjalny program odnowy centrum miasta. Program ten mógłby ograniczać się do waloryzacji obiektów, wówczas byłby zmodyfikowaną wersją lub podprogramem zadania modernizacyjnego (I). Jeśli jednak wskazania polityki lokalnej dotyczące rozwoju gospodarczego poprzez zwiększenie walorów dla przedsięwzięć biznesowych otrzymają istotną rangę, można zaproponować dla tego obszaru program rewitalizacji obejmujący też porządkowanie przestrzeni publicznej, rozwój małej i średniej przedsiębiorczości, rozwój usług z zakresu obsługi biznesu w centrum miasta. Wybór zakresu programu zależeć powinien od możliwości pozyskania zewnętrznych środków na dofinansowanie programu.

3.2.2. Strategia budownictwa społecznego

Wobec obserwowanych w Żyrardowie trudności w pozyskaniu mieszkania na dogodnych warunkach, istotnym zadaniem jest zainicjowanie inwestycji z zakresu tzw. budownictwa dostępnego – tj. takich inwestycji, które wykorzystują rządowe programy finansowego wspomagania mieszkalnictwa. W założeniach można zaproponować różne warianty organizacyjne rozwoju budownictwa społecznego. W każdym wariantcie podstawową kwestią jest dostępność terenów przeznaczonych pod ten rodzaj budownictwa.

IV. Program rozwoju i alokacji terenów budowlanych.

Ten program może być realizowany w obu wariantach strategii budownictwa. Dla rozwoju mieszkalnictwa społecznego stanowi on element krytyczny, należy bowiem przyjąć, że żadni inwestorzy nie podejmą programu budownictwa mieszkaniowego, jeśli nie otrzymają preferencji w dostępie do zainwestowanych działek budowlanych.

Gmina powinna sformułować perspektywiczną politykę wykorzystania i rozwoju zasobu gruntów budowlanych. W programie należy określić warunki dostępu do terenów budowlanych na zasadach preferencyjnych, wolumen i lokalizację zasobów udostępnianych na tych zasadach.

Z punktu widzenia rozwoju budownictwa prywatnego, realizowanego na zasadach rynkowych, program podaży gruntów będzie uwiarygodniał gminę jako partnera

zainteresowanego pozyskiwaniem inwestorów mieszkaniowych, szczególnie istotne jest to wobec partnerów zewnętrznych.

Zakres uzbrojenia wykonywanego przez gminę zależy od możliwości finansowych; w pierwszym rzędzie zbrojone tereny powinny być przeznaczane na zaspokajanie najbardziej powszechnych potrzeb miejscowej ludności.

Program operacyjny będzie uwzględniał opcję kredytowania infrastruktury komunalnej z wykorzystaniem możliwości programów preferencyjnych.

V. Program budownictwa społecznego

Po przyjęciu programu strategicznego należy rozważyć jego formę organizacyjną i sposób finansowania. Wiadomo, że finansowanie zewnętrzne będzie pochodziło ze środków kredytowych Krajowego Funduszu Mieszkaniowego – jedyne dostępne obecnie rządowego programu preferencyjnego w systemie finansowania mieszkalnictwa. Tym samym pole wyboru formuły tego budownictwa sprowadzać się będzie do wyboru podmiotu organizującego. Możliwe jest powołanie komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, zorganizowanie TBS jako spółki różnych udziałowców, nawiązanie współpracy z zewnętrznym TBS działającym w innej miejscowości, rozwinięcie spółdzielczego budownictwa lokatorskiego lub na wynajem.

3.2.3. Strategia rozwoju budownictwa prywatnego

Formułowanie strategii rozwoju budownictwa prywatnego wymaga decyzji dotyczących kierunków rozwoju gospodarczego gminy. Różna będzie bowiem skala zapotrzebowania na grunty budowlane, zależnie od tego, czy nowe budownictwo będzie zaspokajało potrzeby ludności miejscowej (z terenu miasta), czy też będzie ono miało obsługiwać inwestorów zewnętrznych – przede wszystkim z pobliskiej aglomeracji warszawskiej.

VI. Program budownictwa dla ludności napływowej

Warunkowy charakter – w obecnej fazie – może mieć program rozwoju budownictwa mieszkaniowego dla przybyszów spoza obszaru miasta. Wydaje się, że Żyrardów może być interesującym miejscem zamieszkania dla następujących grup osób:

- Średnio zamożnych mieszkańców Warszawy, których nie stać na kupno mieszkania w Warszawie, lub chcących wybierać mieszkanie poza Warszawą ale o większej powierzchni lub wyższym standardzie. Głównie będą to ludzie młodzi i w średnim wieku, aktywni zawodowo, osoby, które nie pochodzą z Warszawy, ale napłynęły do niej w celach zarobkowych i mieszkają w podnajętych mieszkaniach.
- mieszkańców Warszawy i innych miast, którzy chcieliby zdecydować się na stałe zamieszkanie w Żyrardowie z chwilą ograniczenia lub wygaszenia aktywności zawodowej – chętni do opuszczenia wielkiego miasta ze względu na wszystkie niedogodności aglomeracyjne, ceniący miejski standard życia ale w mniejszym skupisku, co wiąże się również z mniejszymi kosztami utrzymania;

By program budownictwa dla ludności napływowej mógł być przyjęty i realizowany wskazane jest zaangażowanie samorządu lokalnego w organizację i promocję takiego przedsięwzięcia. Warto przekonać do takiej wizji lokalne i regionalne środowiska biznesu. Patronat władz lokalnych stanowiłby istotny element dla przyciągnięcia inwestorów – developerów i firm budowlanych oraz samych nabywców mieszkań. Natomiast perspektywa ożywienia lokalnego rynku powinna zachęcić do udziału w programie lokalne środowiska małego i średniego biznesu.

Działania zmierzające do pozyskania klientów z Warszawy i jej okolic, muszą być prowadzone kompleksowo, aby mogły być skuteczne i muszą obejmować:

- rozpoznanie potrzeb mieszkaniowych potencjalnych klientów i dostosowanie do nich oferty mieszkaniowej
- zapewnienie nowym mieszkańcom łatwej komunikacji ze stolicą, tak aby czas dojazdu do pracy był dla nich do zaakceptowania, poprzez: zwiększenie liczby pośpiesznych połączeń kolejowych i autobusowych, promowanie rozwoju przewoźników prywatnych, odpowiednią lokalizację osiedli na terenie Żyrardowa (tak aby czas dojazdu do stacji PKP lub PKS nie zwiększał bardzo istotnie czasu dojazdu do pracy)

- podnoszenie standardu zamieszkiwania w mieście – dostęp do wszelkich usług, służby zdrowia, terenów zielonych, oferty kulturalnej

Pozyskanie ludności napływowej będzie miało dodatkowo duże walory rozwojowe dla miasta. jak choćby wzrost dochodów gminy, zmniejszenie bezrobocia. Należy się liczyć z faktem, że będzie to ludność stosunkowo zamożna, potencjalni konsumenci różnego rodzaju usług i dóbr na lokalnym rynku. Pozyskanie klientów na zakup mieszkań w Żyrardowie pozwoli na wybudowanie dodatkowo mieszkań pod wynajem, co pozwoli na poprawę warunków mieszkaniowych mieszkańców Żyrardowa.

4. PROPOZYCJE DALSZYCH ANALIZ I PROCEDURY UZGADNIANIA STRATEGII

4.1. Procedury uzgadniania strategii

W procesie budowy strategii niezwykle ważnym elementem jest publiczna debata na temat planowanych zamierzeń. Założenia strategii mieszkaniowej są pierwszym opracowaniem syntetycznym, oferującym ogólne propozycje programów strategicznych. Zarówno warstwa analityczna założeń jak i – w szczególności – prezentowane cele miejscowej polityki mieszkaniowej i programy strategiczne, ich warianty, powinny być przedmiotem uzgodnień w środowisku lokalnych polityków i specjalistów. Po odrzuceniu elementów nie przystających – w ocenie środowiska - do realiów i możliwości, założenia powinny zostać zaprezentowane opinii społecznej, poddane konsultacji społecznej. Optymalną formą uzgodnienia strategicznych kierunków rozwoju mieszkalnictwa w gminie jest uchwała programowa Rady Miejskiej.

Strategia mieszkaniowa powinna być długookresowa, aktualna i skuteczna. Długookresowość strategii wynika z faktu, że widoczna poprawa warunków mieszkaniowych nie może nastąpić w krótkim czasie. Aby była aktualna i skuteczna musi definiować cele rozwojowe i zamierzenia w oparciu o lokalne potrzeby gminy i jej mieszkańców oraz priorytety samorządu. Dlatego też istotne znaczenie ma osiągnięcie odpowiedniego konsensusu dotyczącego głównych celów, kierunków rozwoju, priorytetów i mechanizmów wdrożeniowych, zarówno wśród przedstawicieli Rady jak i społeczeństwa, tak aby nawet przy znaczących zmianach w polityce krajowej i lokalnej (wybory) cel syntetyczny strategii mieszkaniowej pozostał niezmienny.

W Zyrardowie przeprowadzono już wstępną dyskusję z radnymi i zespołem ds. przygotowania strategii rozwoju mieszkalnictwa nad założeniami strategicznymi.

Konsultanci opracowali również projekt strategii do konsultacji.

Następne etapy prac obejmować muszą:

- akceptację tego projektu strategii przez Zarząd Miasta,
- konsultacje projektu strategii z radnymi, instytucjami i organizacjami zaangażowanymi w problemy mieszkalnictwa i rynek mieszkaniowy.

- redakcję ostatecznej wersji dokumentu strategii z uwzględnieniem wspólnie wypracowanych propozycji i wniosków,
- przyjęcie przez Radę Miejską kierunków i celów zawartych w strategii mieszkaniowej jako podstawy opracowania planu operacyjnego, czyli dokumentu realizacji tej strategii w ciągu najbliższych paru lat, poprzez konkretne przedsięwzięcia i zadania,
- przygotowanie i wstępną akceptację planu operacyjnego podczas serii konsultacji z ekspertami różnych branż (prawo, ekonomia, finanse), urzędnikami i politykami gminy zainteresowanymi zagadnieniami mieszkaniowymi, przedstawicielami instytucji i organizacji,
- formalną akceptację planu operacyjnego po przydzieleniu rocznych środków z budżetu gminy.

Proces budowania konsensusu wobec strategii obejmuje dyskusje, wyjaśnienia i konsultacje na każdym etapie opracowywania strategii tak, aby w momencie akceptacji strategii wszyscy zainteresowani, tzn. zarówno radni, osoby opiniotwórcze jak i społeczność lokalna przyjęli ją za własną, przynajmniej w odniesieniu do głównych celów i kierunków oraz priorytetowych obszarów działań.

W trakcie tego procesu pojawiają się pewne problemy związane z ustaloną polityką władz gminy, której nie będzie można zmienić. Z pewnością też wiele pożądanых propozycji nie da się zrealizować ze względu na szczupłe środki finansowe. Ogólnie mówiąc, w trakcie konsultacji gmina powinna wyjaśnić tego rodzaju problemy, przyjętą politykę gminy oraz ograniczenia finansowe. Pozwoli to na uniknięcie nieuzasadnionych oczekiwań, których nie da się spełnić oraz uświadomi zainteresowanych, które dziedziny nie podlegają dyskusji, a w których ich opinie wpłyną na finalny kształt strategii.

Strategia mieszkaniowa ukazuje wizję poprawy stanu mieszkalnictwa w gminie możliwą do osiągnięcia w dłuższym przedziale czasu, określa ogólną politykę, wyznacza różne, w danym momencie realne, kierunki działań oraz formułuje bardziej szczegółowe propozycje wskazujące jednocześnie potencjalnie dostępne środki realizacji.

Formalna akceptacja strategii mieszkaniowej przez władze gminy (Radę) może przebiegać na dwóch płaszczyznach:

- ogólnej, gdzie przyjęte uchwałą Rady cele i kierunki polityki mieszkaniowej staną się podstawą opracowania planu operacyjnego, czyli krótkookresowego programu wdrażania strategii,

- szczegółowej, gdzie uchwałą Rady przyjmuje się plan operacyjny, którego realizacja finansowa i rzeczowa uściślana będzie każdorazowo w przyjmowanych przez Radę uchwałach budżetowych.

Ze względu na roczny cykl budżetowy plan operacyjny musi być corocznie aktualizowany i uchwalany przez Radę, a jego aktualizacja stanowi jednocześnie ocenę aktualności strategii. ~