
Wysiedlenia w procesie rewitalizacji Wałbrzycha – raport z badania

Opracował zespół:

Karolina Kamińska

Natalia Kruk

Maja Szymańska

Miranda Zarzycka

Studentki Instytutu Stosowanych Nauk Społecznych
Uniwersytet Warszawski

Warszawa, czerwiec 2021

Redakcja:

Karolina Kamińska

Miranda Zarzycka

Spis treści

1. Wstęp	4
2. Struktura zasobu na obszarze rewitalizacji	6
Stan i stopień zużycia budynków	7
Skala remontów	8
Gminne rozwiązania na rzecz budynków, wymagających remontów lub działań przystosowawczych, nie objętych rewitalizacją	9
Czasowe przesiedlenia lokatorów	
Skala przesiedleń	100
Zmiany w remontowanym zasobie	100
3. Najemcy lokali na obszarze rewitalizacji	111
Gminny Program Rewitalizacji – charakterystyka społeczno-ekonomiczna Wałbrzycha	111
Główne problemy społeczno-ekonomiczne na obszarach rewitalizacji	155
4. Lokale zastępcze:	167
Proces najmu lokali zastępczych	167
Lokalizacja	17
Stan techniczny lokali zastępczych	18
Wybór i odmowa przyjęcia lokalu	19
5. Czysze	19
Stawka czynszu dotychczas i po remontach	19
Najem socjalny lokali	22
Szczegóły sprzedaży lokali	233
6. Komunikacja z mieszkańcami	234
Odczucia wałbrzyszan i wałbrzyszanek odnośnie przesiedleń	234
Organizacja komunikacji z mieszkańcami	245
Skuteczność komunikacji	245
Komitet Rewitalizacji – rekrutacja	256
7. Analiza źródeł medialnych	256
Stosunek interesariuszy do tematyki przesiedleń i powrotów	256
Obraz przesiedleń i powrotów w lokalnych mediach	267
Tematy natury społecznej podejmowane w mediach	290
8. Polityka związana z przesiedleniami	312
Logistyka przesiedleń	312
Zaplecze teoretyczne logistyki przesiedleń	312
Harmonogram i polityka przesiedleń	312

Powroty do dotychczasowych miejsc zamieszkania	323
Cele i deklaracje mieszkańców związane z powrotami	323
Waga tematu przesiedleń w dokumentach związanych z rewitalizacją	334
Spójność polityki przesiedleń – opinia autorek raportu	
9. Podsumowanie	345
Źródła i bibliografia:	367

1. Wstęp

W wyniku nagłej decyzji Rządu RP o likwidacji przemysłu wydobywczego, Miasto doświadczyło dotkliwej dla mieszkańców kumulacji szeregu negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych. W większej części miasta nawarstwiły się problemy degradacji gospodarczej, społecznej, środowiskowej i technicznej¹.

Rewitalizacja przeprowadzana w Wałbrzychu na tak dużą skalę od 2010 roku jest kompleksowo zorganizowana. Na podstawie doświadczeń z poprzednich lat, Urząd Gminy Wałbrzych powołał specjalne stanowisko do kontaktu z mieszkańcami i mieszkankami terenów objętych rewitalizacją – latarnika społecznego.

Rewitalizacją jest objętych sześć dzielnic: Śródmieście, Nowe Miasto, Podgórze, Stary Zdrój, Sobięcín oraz Biały Kamień. Został powołany międzydzielnicowy Komitet Rewitalizacji, gdzie przedstawicielami były osoby mieszkające na danym obszarze, poparte przez innych mieszkańców, jednakże ostateczną decyzję o składzie Komisji podejmuje Prezydent Miasta². Pierwsza Komisja³ powołana na lata 2017-2021 składała się z 13 osób, a jedyną dzielnicą bez przedstawicielstwa był Biały Kamień. 19 maja 2021 został ogłoszony II Komitet Rewitalizacji na lata 2021-2025, w którego skład wchodzi 11 osób, natomiast tylko trzy osoby to przedstawiciele dzielnic (Nowe Miasto, Śródmieście oraz Stary Zdrój)⁴.

Ekspertki, z którymi przeprowadziłyśmy wywiady zwróciły uwagę na to, że nieliczne rodziny, które zostały przesiedlone w związku z rewitalizacją, zdecydowały się powrócić do swojego poprzedniego miejsca zamieszkania. Z jednej strony mówiły o dogłębnym badaniu potrzeb osób co do mieszkania, w którym miałyby zamieszkać

¹ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.*
<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].

² *Komitet rewitalizacji, „Wałbrzych Rewitalizacja”,* <http://rewitalizacja.walbrzych.pl/partycypacja-spoleczna/komitet-rewitalizacji/> [dostęp: 14.06.2021].

³ Tamże.

⁴ *Wyznaczono skład drugiej kadencji Komitetu Rewitalizacji, „Wałbrzych Rewitalizacja”,* <http://rewitalizacja.walbrzych.pl/2021/05/19/wyznaczono-sklad-drugiej-kadencji-komitetu-rewitalizacji/> [dostęp: 14.06.2021].

na czas remontów⁵ oraz okolicy, która spełniałaby ich oczekiwania (szpitale, szkoły i in. infrastruktura), co powodowało, że zmiana miejsca zamieszkania stawała się docelowa. Z drugiej strony, mówiły również o *dzikich lokatorach*, zmianie tkanki społecznej oraz potrzebie ściągnięcia do miasta klasy kreatywnej i wyższej średniej (artyści, lekarze itp.)⁶. W 1998 roku w Wałbrzychu zamknięto kopalnię, co spowodowało odpływ ludności. Do 2020 roku wyjechało z Miasta prawie trzydzieści tysięcy osób⁷.

Obszary objęte rewitalizacją zostały wytyczone na podstawie dwóch przesłanek - diagnoz wskaźnikowych i oceny eksperckiej. Dzięki temu zostały wyznaczone miejsca, gdzie są nagromadzone problemy społeczne i gospodarcze powiązane z układem funkcjonalno-przestrzennym przy uwzględnieniu stanu technicznego zabudowy i zagospodarowania terenu⁸.

Oprócz samej rewitalizacji, Wałbrzych bierze udział w programach, które mają na celu przeciwdziałać negatywnym zjawiskom społecznym i gospodarczym. Dotacje pochodzą z funduszków zarówno unijnych, jak i krajowych.

Pierwszy okres rewitalizacji był realizowany w latach 2007-2013, kiedy to modernizowano znaczną część Śródmieścia. Na podstawie tych doświadczeń został przygotowany Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025. W tym raporcie zajmujemy się opracowaniem dokumentów z lat 2016-2021 oraz doświadczeń i wiedzy ekspertek, z którymi przeprowadziłyśmy wywiady.

⁵ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz, kierowniczką Biura Lokalowego (wywiad przepr. K. Kamińska i N. Kruk), „Zoom.us”, 25 maja 2021.

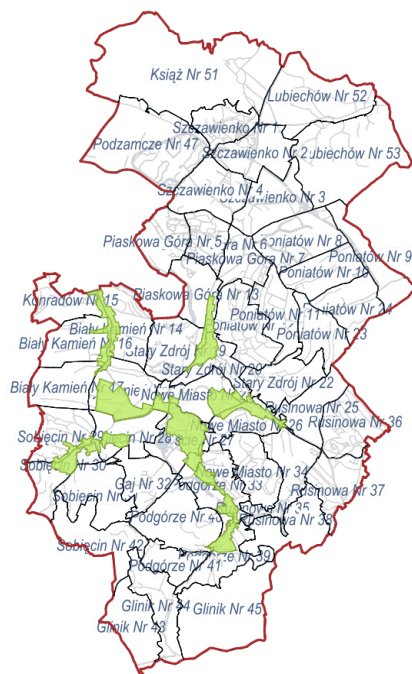
⁶ Tamże.

⁷ GUS, 2021. <https://stat.gov.pl/> [dostęp: 15.06.2021]

⁸ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025*.

<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].

Rewitalizacja w Wałbrzychu jest oparta na ustawie o rewitalizacji⁹, Narodowym Planie Rewitalizacji¹⁰ oraz o Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020¹¹.



Zdj. 1. Na zielono został zaznaczony obszar objęty rewitalizacją. Teren stanowi 4,9% Wałbrzycha, ale jest zamieszkały przez prawie 1/3 mieszkańców¹².

2. Struktura zasobu na obszarze rewitalizacji

W dzielnicach rewitalizowanych zasób lokalowy Gminy wynosi: 655 budynków stanowiące własność Gminy Wałbrzycha oraz 1496 budynków, które stanowią własność wspólnoty z udziałem Gminy. W sumie w budynkach jest 4203 gminnych

⁹ Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r.
<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20150001777/T/D20151777L.pdf> [dostęp: 14.06.2021].

¹⁰ Narodowy Plan Rewitalizacji.
https://rpo.slaskie.pl/dokument/narodowy_plan_rewitalizacji_2022_zalozenia [dostęp: 14.06.2021]

¹¹ Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020.
<https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/dokumenty/wytyczne-w-zakresie-rewitalizacji-w-programach-operacyjnych-na-lata-2014-2020/> [dostęp: 14.06.2021].

¹² Mapa: <https://www.gis.walbrzych.pl/e-uslugi/portaal-mapowy> [dostęp: 14.06.2021]; informacje: Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.
<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].

lokali mieszkalnych, 6491 lokali komunalnych oraz 571 komunalnych lokali użytkowych¹³.

I. Stan i stopień zużycia budynków

Stan budynków, które objęte są remontami w ramach rewitalizacji, w dokumencie *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu* określony jest jako poniżej standardu - "według danych na 30 czerwca 2018 roku 80% zasobu mieszkaniowego gminy jest w stanie technicznym średnim, lichym i przeznaczonym do rozbiórki", o wysokim stopniu zużycia, wynikającym z wieku budynków i niewystarczającej liczby napraw i renowacji¹⁴. Przykładowo, w dzielnicy Biały Kamień prawie wszystkie budynki mieszkalno-usługowe były wybudowane na przełomie XIX i XX wieku oraz są objęte ochroną konserwatorską.

Według kierowniczkii Biura Lokalowego Jolanty Pabisz, również „zasób mieszkaniowy jest w stanie [...] mocno wyeksploatowanym”¹⁵, co wynika między innymi z faktu, że „ponad 90% budynków wybudowano najprawdopodobniej przed 1939 rokiem”. Stare budownictwo nie uwzględniało w ramach mieszkań łazienek i toalet, a kamienice ogrzewane są za pomocą wysokoemisyjnych kaflowych pieców, czyli tzw. kopciuchów.

Tab.1. Liczba budynków z sześciu podobszarów rewitalizacji podzielona na stopień zużycia.¹⁶

Dzielnica	Stopień zużycia budynków - w wierszach podana jest liczba budynków z danego podobszaru						Rozbiórka	Suma budynków
	0,00-15,00%	15,01-30,00%	30,01-50,00%	50,01-70,00%	70,01-100,00%			
Biały Kamień	1	0	26	67	0	19	113	

¹³ Uchwała Nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r.

¹⁴ *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu*, https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92616/12_Narzedzia_finance_w_Walbrzychu.pdf, 2019, [dostęp: 15.06.2021], s. 27.

¹⁵ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

¹⁶ Dane na podstawie informacji zawartych w *Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025*. <http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].

Stary Zdrój	3	1	30	47	4	18	103
Śródmieście	0	2	34	28	0	21	85
Sobiecin	1	1	65	22	1	12	102
Nowe Miasto	0	2	26	29	2	3	62
Podgórze	2	0	50	88	2	28	170

Tab.2. Wiek zabudowy z podobszarów rewitalizacji.¹⁷

Dzielnica	Wiek zabudowy mieszkaniowej na terenie podobszarów			
	1293 - 1907	1908 - 1950	1951 - 1987	1988 - 2015
Biały Kamień	28%	24%	30%	18%
Stary Zdrój	23%	56%	13%	9%
Śródmieście	54%	32%	8%	6%
Sobiecin	65%	31%	3%	1%
Nowe Miasto	9%	63%	5%	23%
Podgórze	56%	36%	2%	6%

¹⁷ Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.

<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].

II. Skala remontów

Do *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha* wpłynęły 183 projekty z ramienia wspólnot mieszkaniowych¹⁸. Były one zgłaszane również przez inne podmioty – kolejnych 118 projektów zostało złożonych m.in. przez Gminę Wałbrzych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, PUP, organizacje pozarządowe, uczelnie wyższe i działające na terenie rewitalizacji przedsiębiorstwa¹⁹. Niestety, mimo przeprowadzonej analizy, nie udało nam się zdobyć informacji na temat tego, jaki odsetek wszystkich budynków jest objęty remontami.

III. Gminne rozwiązania na rzecz budynków, wymagających remontów lub działań przystosowawczych, nie objętych rewitalizacją

Stan budynków, które należą do Gminy Wałbrzych, lecz nie należą do zasobu rewitalizowanego, jak np. w dzielnicach Szczawienko i Piaskowa Góra, nie został udokumentowany i udostępniony w źródłach, do których miałyśmy dostęp.

Dokumenty nie formułują tego wprost, ale wydaje się, że budynki, które należą do Gminy Wałbrzych lub te, w których znajdują się mieszkania do niej należące, znajdujące się na podobszarach rewitalizowanych, są remontowane albo w skrajnych przypadkach wyburzane.

Przed rozpoczęciem procesu rewitalizacji Wałbrzycha w 2010 roku, substancja mieszkaniowa była stara i zdewastowana, najprawdopodobniej ponad 90% wszystkich budynków było wybudowanych przed 1939 rokiem²⁰. Tereny rewitalizowane zostały wybrane na podstawie dogłębnego badania i analizy przeprowadzonej w ścisłej współpracy z różnymi instytucjami państwowymi i samorządowymi.

Gmina co roku rozpisuje konkurs “ŁADNY DOM”, w którym mogą wziąć udział wspólnoty i właściciele, którzy przeprowadzili remonty w swoich budynkach – można wygrać nagrody pieniężne. Jest również wdrożony program małych ulepszeń, w

¹⁸ Narzędzia finansowe w Wałbrzychu, https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92616/12_Narzedzia_finansowe_w_Walbrzychu.pdf, 2019, [dostęp: 15.06.2021], s. 15.

¹⁹ Tamże, s. 15.

²⁰ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

którym najemcy lokali gminnych mogą we własnym zakresie i na własny koszt modernizować i adaptować.

IV. Czasowe przesiedlenia lokatorów

Od Justyny Pichowicz, kierowniczkii Biura ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych dowiedziałyśmy się, że spośród wszystkich remontów planowanych w ramach programu, kilkadziesiąt kamienic będzie wymagało modernizacji głębokiej prowadzonej przez zarządcę tych budynków – Gminę Wałbrzych²¹. Ten typ remontów cechuje konieczność ingerencji w konstrukcję budynku, dlatego też w tych przypadkach konieczne będzie przesiedlenie lokatorów do lokali zastępczych.

V. Skala przesiedleń

Pomimo podjętych prób rozwiązania tej wątpliwości, nie jest nam znany odsetek budynków wymagającej głębokiej modernizacji oraz zamieszkujących je rodzin, które będą objęte koniecznością czasowego przesiedlenia do lokali zastępczych.

Natomiast liczba osób zamieszkujących tereny rewitalizowane w ramach programu to 5189 osób w dzielnicy Biały Kamień, 3255 w Starym Zdroju, 5565 w Śródmieściu, 4083 w Sobięcinie, 7564 w Nowym Mieście i 6105 w Podgórzu²². Według danych liczbowych zawartych w dokumencie *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu*, daje to łącznie 31 761 wałbrzyszan, którzy biorąc pod uwagę całkowitą liczbę mieszkańców zamieszczonej na stronie Urzędu Miasta (110 603 osoby), stanowią około 29% całej jego populacji²³.

VI. Zmiany w remontowanym zasobie

Według kierowniczkii Biura ds. Rewitalizacji zmiany w zasobie mieszkaniowym Wałbrzycha mają na celu przede wszystkim poprawę warunków mieszkaniowych. Justyna Pichowicz wyróżnia dwa obszary działania podjętego w ramach programu rewitalizacji:

²¹ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz, kierowniczką Biura ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych (wywiad przepr. M. Szymańska i N. Kruk), „Zoom.us”, 31 maja 2021.

²² *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu*,

https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92616/12_Narzedzia_finansowe_w_Walbrzychu.pdf2019, [dostęp: 15.06.2021], s. 10.

²³ *Wałbrzych w statystyce*, Oficjalny Serwis Miasta Wałbrzycha,

<https://um.walbrzych.pl/pl/page/walbrzych-w-statystyce-0> [dostęp: 15.06.2021].

- remonty części wspólnych kamienic, realizowane w większości przez wspólnoty mieszkaniowe;
- remonty w ramach programu głębokiej modernizacji kamienic, których realizatorem jest Gmina Wałbrzych²⁴.

W przypadku remontów generalnych kamienic konieczne będą „przekształcenia całego budynku, czyli [...] zmiana podziału lokali mieszkalnych, uzupełnianie lokali mieszkalnych o infrastrukturę, której brakowało, [...] [takich jak] łazienka, toaleta, dobudowywanie wind, zmiana zupełna sposobu ogrzewania”²⁵.

Ponadto, Biuro ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych przewiduje możliwość zmiany statusu prawnego danego lokalu – „może być tak, że na przykład [...] na parterze [są lokale użytkowe] i one będą przekształcone na potrzeby mieszkaniowe, ale to są indywidualne sytuacje”²⁶.

3. Najemcy lokali na obszarze rewitalizacji

I. Gminny Program Rewitalizacji – charakterystyka społeczno-ekonomiczna Wałbrzycha

Na wybranym do rewitalizacji obszarze ma miejsce największa koncentracja negatywnych zjawisk społeczno-ekonomicznych. Wyłonienie tego obszaru miało miejsce dzięki ścisłej współpracy instytucji samorządowych (takich jak MOPS, policja, straż miejska i in.) oraz analiza danych statystycznych pozyskanych z GUS-u.

Największe nagromadzenie negatywnych zjawisk występowało w południowej części miasta. Obszar objęty rewitalizacją stanowi 4,9% powierzchni Wałbrzycha, ale jest zamieszkiwany przez 28,4% jego populacji. Rewitalizacją zostało objętych sześć najbardziej zdegradowanych części dzielnic: Podgórze, Nowe Miasto, Sobięcín, Śródmieście, Stary Zdrój oraz Biały Kamień. Obszary te nie posiadają wspólnych granic. Charakteryzuje je ponadprzeciętny poziom ubóstwa, bezrobocia,

²⁴ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

²⁵ Tamże.

²⁶ Tamże.

przestępczości, niski poziom kwalifikacji bezrobotnych, przy tym dzielnice mają potencjał rozwojowy²⁷.

Biały Kamień jest obszarem w największym kryzysie społeczno-gospodarczym. Rewitalizacja obejmuje 41,36% mieszkańców (5 189 osób) oraz 16,47% powierzchni (476 220 m²). Rewitalizacją zostało objętych dwadzieścia ulic, gdzie zostały scharakteryzowane główne problemy społeczno-ekonomiczne takie jak: bezrobocie, przemoc w rodzinie, kradzieże, uzależnienie (głównie od alkoholu), przekazywanie negatywnych wzorców młodszemu pokoleniom²⁸. Brak infrastruktury do alternatywnych form aktywności mieszkańców. Dzieci i młodzież sprawiają duże problemy wychowawcze, opiekunowie nie potrafią im pomóc.

W Gminnym Programie Rewitalizacji są podane propozycje rozwiązań, jak np. tworzenie lub rozwój kawiarni, restauracji. Wydaje się to być jednak już propozycja dla przyszłych mieszkańców, po rewitalizacji, a co za tym idzie po zmianie mieszkańców - jak zauważają ekspertki podczas wywiadów pogłębionych, spośród kilkuset rodzin, których dotyczy rewitalizacja w Wałbrzychu, dosłownie kilka wróciło lub zamierza wrócić do swojego pierwotnego miejsca zamieszkania.

Dziesięć ulic z szesnastu ma wskaźnik powyżej średniej osób korzystających z pomocy MOPS na 1000 mieszkańców. Średnia wynosi 42,51. Na tym tle jeszcze bardziej widoczne są dwie ulice (Piaskowa oraz Komuny Paryskiej), gdzie wskaźnik wynosi odpowiednio 101,60 oraz 91,74.

Podobnie wygląda sytuacja w przypadku wskaźnika dotyczącego osób bezrobotnych, gdzie w ponad połowie ulic wskaźnik był powyżej średniej wartości w mieście, dotyczy to zwłaszcza osób długotrwale bezrobotnych.

Obszar objęty rewitalizacją można określić mianem korzystającego z pomocy MOPS-u, długotrwale bezrobotnych mieszkańców wśród osób młodych oraz powyżej 50 r.ż., jak i niebezpiecznego. Występuje tam duży odsetek przestępstw wśród nieletnich.

Blisko 1/3 dzielnicy Stary Zdrój jest objęta rewitalizacją. Podobnie, jak Biały Kamień, był kiedyś samodzielną miejscowością. Jest zamieszkały przez stosunkowo

²⁷ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.*

<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021], s.19.

²⁸ Tamże, ss. 34, 54, 76, 100, 121, 140.

młode społeczeństwo. 38,90% stanowią osoby do 34 roku życia, co jest wyższym wskaźnikiem niż średnia dla Wałbrzycha. Bardzo wysoki wskaźnik rodzin korzystających z pomocy MOPS-u. Osiem na trzynaście ulic objętych rewitalizacją, mają dużo wyższy wskaźnik, aniżeli średnia w mieście. Analogiczna sytuacja jest w przypadku bezrobotnych. Jest bardzo dużo przestępstw popełnianych przez nieletnich. W raporcie został zauważony brak infrastruktury zapewniającej organizację czasu w okresie pozaszkolnym.

W Śródmieściu obszar rewitalizacji jest zamieszkały przez 59,17% mieszkańców i mieszkanki dzielnicy, który zajmuje 78,83% jego powierzchni (65 ulic). Posiada najmłodszą strukturę demograficzną, przynajmniej według wykresu kołowego, ponieważ informacje zawarte w tekście oraz te przedstawione na diagramie się wykluczają²⁹. Na tym terenie powstało również Centrum Aktywności Lokalnej, ze względu na korzystną i rojącą strukturę demograficzną. W raporcie zauważono potencjał edukacyjno-kulturalny, m.in. wzrost czytelnictwa wśród dzieci i młodzieży. Jest to najlepiej rojący teren z dużym potencjałem i zapleczem infrastrukturalnym. Jest jednak również zamieszkały przez osoby długotrwale bezrobotne, które nie wykazują chęci podjęcia zatrudnienia. Można zauważyć wysoki wskaźnik karalności i uzależnień, a także wysoką przestępczość wśród nieletnich. Raport zwraca uwagę na małą kreatywność, niskie kwalifikacje wśród mieszkańców.

W przypadku Sobięcina, program rewitalizacji obejmuje 46,78% powierzchni dzielnicy oraz 64,97% ludności. Jest to teren przemysłowy, częściowo wpisany na listę konserwatora zabytków. Raport zwraca uwagę na niską aktywność mieszkańców w życiu dzielnicy i małym zainteresowaniem okolicą. Sobięcina jest uważany przez mieszkańców za najmniej atrakcyjną dzielnicę, która z roku na rok coraz bardziej się wyludnia. Głównymi problemami, z jakimi mierzy się dzielnica, są dziedziczne ubóstwo, patologie społeczne, długotrwale i duże bezrobocie, zwłaszcza wśród młodych, wysoka przestępczość (w drastycznie wysokim stopniu dotyczy to nieletnich). Dużo rodzin korzysta z pomocy MOPS-u.

Rewitalizowany teren Nowego Miasta stanowi 18,54% powierzchni dzielnicy oraz obejmuje 52% jej mieszkańców. Jest to obszar o stosunkowo stałej strukturze

²⁹ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.*

<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021], s. 67.

aktywnych mieszkańców (około 23%), wpisującej się w średnią dla Miasta. Jest to głównie dzielnica mieszkaniowa (bardzo duży zasób jest w posiadaniu miasta). Z drugiej strony, dzielnica boryka się z bezrobociem, które idzie w parze z uzależnieniami, karalnością i przestępczością. Jest bardzo duże zapotrzebowanie ze strony rodzin na korzystanie pomocy MOPS-u. Wyróżniającym się na tle miasta wysoka stopa bezrobocia wśród młodych mieszkańców do 25 r.ż. oraz wysoka przestępczość nieletnich³⁰. Jest wybitnie niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców.

Na Podgórzu podobszar zajmuje 18,28% dzielnicy, dotyczy to 61,18% mieszkańców. Dzielnica ma stosunkowo młodą strukturę demograficzną, jednakże ludność jest bardzo mało aktywna lokalnie. Tylko 7,61% mieszkańców wzięło udział w głosowaniu na projekt lokalny do budżetu partycypacyjnego w roku 2015³¹. Na Podgórzu ma miejsce brak zainteresowania mieszkańców wobec najbliższego otoczenia - zaśmiecanie ulic i podwórek. Dużo patologii społecznych: wandalizm, kradzieże, przestępczość. Abnegacja wobec siebie, jak i społeczności, bardzo dużo osób korzysta z pomocy MOPS-u. Odsetek bezrobocia wśród osób do 25 r.ż. jest powyżej średniej miasta. Sześć ulic na dwadzieścia trzy objęte rewitalizacją, wykazuje wysoki odsetek przestępstw wśród nieletnich, jednakże nie jest on największy spośród terenów objętych rewitalizacją. Jest bardzo duży odsetek osób długotrwale bezrobotnych. Wybitnie niska aktywność działalności gospodarczych. Na tym obszarze jest bardzo duże zanieczyszczenie środowiska, warto byłoby zgłębić temat, czy mała liczba osób starszych nie jest wynikiem wysokiej śmiertelności.

Podsumowując, wszystkie obszary objęte rewitalizacją charakteryzują się na tle miasta wysoką przestępczością nieletnich, dziedziczeniem biedy, uzależnieniami, małą aktywnością, niskim zainteresowaniem najbliższą okolicą, patologicznymi wzorcami przekazywanym z pokolenia na pokolenie. Istotnym aspektem jest również wysoki poziom skażenia środowiska, gdzie w zależności od historii dzielnicy, jest to wynik przemysłowego charakteru, sposobu ogrzewania budynków i

³⁰ *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025.*

<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021], s. 124.

³¹ Tamże, s. 135.

ukształtowania terenu. Najczęściej kombinacja powyższych czynników z różnym natężeniem.

II. Główne problemy społeczno-ekonomiczne na obszarach rewitalizacji

Również w oparciu o dokument *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu* można wyróżnić kilka zasadniczych problemów społeczno-ekonomicznych na obszarach objętych programem rewitalizacji. Głównymi zagadnieniami podejmowanymi w ramach tego opracowania w sferze społecznej są:

1. intensyfikacja zapotrzebowania wałbrzyszan i wałbrzyszanek na pomoc socjalną,
2. „brak perspektyw dla ludzi zaczynających swoją dorosłość”³², co skutkuje zarobkową migracją młodych wykształconych osób do większych miast,
3. gwałtowny wzrost bezrobocia i „degradacja statusu społeczno-ekonomicznego”³³ powodujące szereg innych problemów społecznych, na przykład: „patologie, bezdomność, przestępczość”³⁴,
4. „wzrost liczby mieszkańców wykluczonych społecznie i zawodowo”³⁵, mające swoje źródło m. in. w dezaktywizacji zawodowej wałbrzyszan i wałbrzyszanek podejmujących opiekę nad osobami w podeszłym wieku lub chorymi,
5. spadek liczby ludności wpłynął znacząco na zmniejszenie się oferty usługowej miasta.

Natomiast w sferze ekonomicznej:

1. niski poziom wykształcenia osób bezrobotnych (36% osób)³⁶,
2. zła kondycja mikroprzedsiębiorstw,
3. „słaba dynamika rozwoju gospodarczego Śródmieścia wobec potencjału turystycznego oraz w kontekście pełnienia funkcji centrum miasta jako obszaru obsługi mieszkańców i lokalnych przedsiębiorców”³⁷,

³² *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu*,
https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92616/12_Narzedzia_finance_w_Walbrzychu.pdf,
2019, [dostęp: 15.06.2021], s. 11.

³³ Tamże.

³⁴ Tamże.

³⁵ Tamże.

³⁶ Tamże, s. 12.

³⁷ Tamże.

4. „niskie dochody lokalnych przedsiębiorców, pomimo dużego potencjału turystycznego obszaru”³⁸,
5. liczba pustostanów wśród lokali użytkowych rośnie lub jest stała.

Kierowniczki Biura ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych i Biura Lokalowego także zwracają uwagę na liczne problemy natury społeczno-ekonomicznej występujące w Wałbrzychu. „Wiele [...] osób [...] nie chce mieszkać w tej samej dzielnicy, w której mieszkała, bo to często są osiedla, gdzie gdzieś występuje patologia” – mówi w ramach wywiadu eksperckiego Justyna Pichowicz o osobach zamieszkujących obszary objęte programem rewitalizacji³⁹.

Jolanta Pabisz, wypowiadając się o modernizacji przestrzeni miejskiej Wałbrzycha, wspomina o tym, że miasto dokłada wszelkich starań, „żeby przyciągać ludzi, którzy [stworzą] jakąś wartość dodaną [...]. Na przykład mamy taki system dla osób, które z uwagi na swoje umiejętności, kwalifikacje, charakter wykonywanej pracy, są uznawane jako osoby niezbędne. To są: artyści, lekarze, aktorzy, czyli takie grupy, którym staramy się w tych starych dzielnicach zapewnić mieszkania po to, właśnie, żeby [...] trochę zmienili tkankę społeczną”⁴⁰. Z wywiadu dowiadujemy się, że według kierowniczki Biura Lokalowego jednym z rozwiązań tych problemów byłoby osiedlanie w dzielnicach objętych programem rewitalizacji przedstawicieli i przedstawicielek klasy kreatywnej.

4. Lokale zastępcze:

I. Proces najmu lokali zastępczych

W przypadku remontów realizowanych przez Gminę Wałbrzych w ramach programu głębokiej modernizacji kamienic, tak jak już zaznaczyliśmy w poprzednim rozdziale, konieczne będzie przesiedlenie zamieszkujących je osób. Według wiedzy eksperckiej Jolanty Pabisz, lokale zastępcze przyznawane są rodzinom w oparciu o wcześniejsze konsultacje i badanie potrzeb danej rodziny.

Dane pozyskiwane są za pomocą wywiadu kwestionariuszowego – „w tych ankietach pytamy o to, czy [mieszkańcy] chcą pozostać w tej samej dzielnicy, czy

³⁸ Tamże.

³⁹ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

⁴⁰ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

może przenieść się do innej [...], czy chcą wrócić do tego budynku po rewitalizacji. Jakie są oczekiwania wobec odległości do szkół, sklepów, przedszkoli, szpitali, przystanków komunikacji”⁴¹.

Pracownice i pracownicy biura Lokalowego dokonują również analiz „potrzeb szczególnych”⁴² w przypadku wywiadów z osobami z niepełnosprawnościami – „naszą ofertę lokali zamiennych dostosowujemy tak, aby maksymalnie spełniała ona oczekiwania mieszkańców”⁴³.

II. Lokalizacja

Według informacji uzyskanych od obu ekspertek, z którymi przeprowadziłyśmy wywiady, pierwsze propozycje lokalizacji mieszkań zastępczych dla osób i rodzin objętych koniecznością przeprowadzki z racji gruntownych remontów zamieszkiwanych przez nie kamienic, o ile we wstępnym badaniu potrzeb nie pojawiła się informacja o tym, by było inaczej, są dobierane w pobliżu dotychczasowego miejsca zamieszkania.

Justyna Pichowicz, kierowniczką Biura ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych wspomina, że miasto w procesie przyznawania lokali zastępczych dba o to, by osoby przesiedlane „w pierwszej kolejności otrzymywały opcję zamieszkania czegoś bardzo pobliskiego, czyli w sąsiedztwie. [...] I to się tak udaje robić”⁴⁴. Urzędniczka zaznacza, że stoi za tym chęć poszanowania więzi społecznych, które wałbrzyskanie i wałbrzyszanki objęci i objęte koniecznością przeprowadzki, tworzyły i pielęgnowały – „to są więzi [...] związane nie tylko ze szkołą, ale też sklepy, przecież, sąsiedzi... I tak dalej”⁴⁵.

Jolanta Pabisz, opisując w wywiadzie eksperckim okoliczności przyznawania lokali zastępczych, potwierdza wspomnianą wcześniej zasadność ich bliskiego położenia względem pierwotnego miejsca zamieszkania – „mamy już takie doświadczenie, że ludzie chcą zostać w tej samej dzielnicy, wobec czego szukamy

⁴¹ Tamże.

⁴² Tamże.

⁴³ Tamże.

⁴⁴ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

⁴⁵ Tamże.

im mieszkań w tej samej dzielnicy, żeby nie musieli diametralnie zmieniać swojego życia, czyli dojazdów do pracy, dzieci do szkół, do przedszkoli, do żłobków”⁴⁶.

Istnieją jednak przypadki, w których osoby objęte koniecznością przesiedleń nie wyrażają chęci powrotu do poprzedniego miejsca zamieszkania. Według rozeznania Justyny Pichowicz „są osiedla, gdzie gdzieś występuje patologia i jeżeli rodzina jest w stanie finansowo spełnić kryteria, żeby mieszkać w komunalnym mieszkaniu o określonej stawce czynszu, no to woli raczej mieszkać w takiej części miasta, gdzie złapie oddech”⁴⁷.

III. Stan techniczny lokali zastępczych

Kierowniczka Biura Lokalowego zaznacza również, że lokale zastępcze proponowane osobom, które są objęte koniecznością przeprowadzki na skutek głębokiej modernizacji budynków, są lokalami o znacznie wyższym standardzie niż mieszkania opuszczane przez Wałbrzyszanki i Wałbrzyszan na rzecz przeprowadzenia remontów.

Te mieszkania, które proponujemy, to są mieszkania, które są wyposażone we wszystko. Czyli są łazienki, toalety, mieszkania są po kapitalnym remoncie, wszystkie instalacje są wymienione, ogrzewanie jest zmieniane na już przyjazne, czyli jeśli jest możliwe z odnawialnych źródeł energii, to takie wykorzystujemy. Jeżeli nie, to są [jest] jakieś ogrzewanie na paliwo gazowe, na przykład na paliwo, centralne. Te warunki są nieporównywalne w mieszkaniach, które oferujemy.

IV. Wybór i odmowa przyjęcia lokalu

Jolanta Pabisz w części wywiadu eksperckiego poświęconej lokalom zastępczym podkreśla, że osobom i rodzinom, które przez generalne remonty budynków będą zmuszone do przeprowadzki, przysługuje nieograniczona ilościowo i czasowo możliwość wyboru mieszkania. „Taka rodzina może wybierać, dopóki nie wybierze lokalu, który jej najbardziej odpowiada, nie mamy żadnych limitów, czy ograniczeń... Nie jest tak, że pokazujemy 2-3 lokale i to już koniec” – zaznacza kierowniczka Biura Lokalowego.

⁴⁶ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

⁴⁷ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

Nie było jednak mowy o puli lokali zastępczych, z których osoby bezpośrednio dotknięte głęboką modernizacją kamienic będą mogły wybierać lub odrzucać na zasadzie równoległego porównania, a również, czy będą mogły zmienić zdanie i dokonać wyboru lokalu wcześniej odrzuconego.

5. Czysze

I. Stawka czynszu dotychczas i po remontach

Zarządzenie Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 29 marca 2019 r. ustalające bazową stawkę czynszu w wysokości **6,58 zł** za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, ma status obowiązujący, jednakowoż zostało zdefiniowane na okres 1 kwietnia 2019 do 31 marca 2020⁴⁸. Przeprowadzona przez nas analiza doniesień medialnych wykazała, że podczas sesji Rady Miejskiej 21 listopada 2019 r. „przegłosowano uchwałę o podniesieniu o 95 groszy stawki bazowej za wynajem mieszkań komunalnych”⁴⁹. W związku z podjętą decyzją, stawka czynszowa wzrosła do wysokości **7,53 zł** za metr kwadratowy powierzchni takiego lokalu⁵⁰. Według wyżej wspomnianego zarządzenia, stawka za najem socjalny lokalu wynosi **1,64 zł** za metr kwadratowy powierzchni i podobnie jak w przypadku czynszu dotyczącego mieszkań komunalnych, miała obowiązywać do 31 marca 2020⁵¹, jednak nie znaleźliśmy żadnej informacji, która wskazywałaby na jej podwyżkę.

Kierowniczka Biura Lokalowego Jolanta Pabisz w pisemnej odpowiedzi na nasze zapytanie o wysokość opłat czynszowych, które będą obowiązywać na tych terenach po planowanych remontach, udzieliła nam informacji, że stawki te są ściśle zależne od obowiązującej polityki czynszowej zawartej w *Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023*

⁴⁸ Zarządzenie nr 231/2019 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali z umową najmu socjalnego lokalu, lokali przejściowych, pomieszczeń tymczasowych [...], <http://bip.um.walbrzych.pl/zarzadzenie/29184/zarzadzenie-nr-231-2019> [dostęp: 15.06.2021], s. 1.

⁴⁹ *Wałbrzych: Wyższy czynsz w mieszkaniach komunalnych*, Wałbrzych Naszemiasto, <https://walbrzych.naszemiasto.pl/walbrzychwyzszy-czynsz-w-mieszkaniach-komunalnych/ar/c1-7437059> [dostęp: 14.06.2021].

⁵⁰ Tamże.

⁵¹ Zarządzenie nr 231/2019 Prezydenta Miasta Wałbrzycha..., dz. cyt., s. 2.

(dalej: WPGZM), a również od *Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha* w kwestii ustalenia wysokości czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu⁵².

Według tekstu obowiązującej uchwały stawki czynszowe mogą ulegać podwyższeniu, jeżeli:

1. lokal położony jest w nowo wybudowanym budynku, którego okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy – **35% podwyżki**,
2. lokal położony jest w budynku stanowiącym własność Gminy Wałbrzych, będącym po kapitalnym remoncie (i wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), którego okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy – **30% podwyżki**,
3. lokal położony jest w nowo wybudowanym budynku, wyposażonym w windy, dostosowanym do potrzeb osób z niepełnosprawnościami poruszających się na wózkach, którego okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy – **65% podwyżki [sic!]**,
4. lokal jest po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych, a okres jego użytkowania nie przekracza 96 miesięcy – **15% podwyżki**,
5. lokalu znajduje się w budynku poddanym „termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny” lub w budynku, w którym „wykonano remont całej elewacji”, którego okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy – **5% podwyżki**,
6. lokal jest położony w budynku jedno lub dwu lokalowym – **15% podwyżki**,
7. w części lokalu mieszkalnego najemca prowadzi działalność gospodarczą – **10% podwyżki** (podwyżka czynszu obejmuje tę powierzchnię, na której prowadzona jest działalność)⁵³.

Uchwała przewiduje również serię obniżek stawki czynszu, między innymi w przypadku, gdy:

- w lokalu nie ma łazienki lub toalety – **2% obniżki**,
- lokal znajduje się w suterenie – **15% obniżki**,

⁵² Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

⁵³ Uchwała nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023, <http://bip.um.walbrzych.pl/uchwala/27768/uchwala-nr-lxi-751-18> [dostęp: 15.06.2021], s. 14-15.

- toaleta umiejscowiona jest poza obrysem budynku – **20% obniżki**,
- kuchnia umiejscowiona w lokalu nie ma okna – **3% obniżki**,
- lokal umiejscowiony jest w obszarze zagrożonym występowaniem siarkowodoru – **20% obniżki**,

oraz w innych⁵⁴. Sformułowane są również zasady sumowania się zniżek i obniżek, a także informacje o możliwości złożenia wniosków o obniżkę czynszu przysługującą z innych tytułów, niż wymienione w uchwale⁵⁵.

Z powyższych informacji wynika, że stawki czynszowe w lokalach objętych remontami znacząco wzrosną. Dodatkowo, wyznaczone w uchwale w sprawie przyjęcia WPGZM cele strategiczne związane są między innymi z waloryzacją „stawek czynszu, która w konsekwencji doprowadzi do ustalenia czynszu na poziomie pozwalającym w co najmniej w 70% pokryć koszty remontów zasobu mieszkaniowego”⁵⁶, a również z ograniczeniem „procesu narastania zaległości czynszowych poprzez [...] efektywną egzekucję zaległości czynszowych i realizację wyroków o eksmisję”⁵⁷.

II. Najem socjalny lokali

Warto również zaznaczyć, że wraz z nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów, od dnia 19 kwietnia 2019 gminy nie mają już obowiązku tworzenia tzw. lokali socjalnych – „nie ma też pojęcia «lokal socjalny» tylko najem socjalny lokalu. Wobec czego o tym, czy czynsz jest «socjalny», decyduje umowa najmu oraz wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy” – odpowiedziała Jolanta Pabisz na nasze zapytanie dotyczące tego, czy miasto przewiduje utrzymanie zasobu socjalnego po planowanych remontach.

Według naszych obserwacji, Miasto Wałbrzych bez większego sprzeciwu przystało na taką możliwość, o czym świadczy zawarty w WPGZM fragment poświęcony analizie wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, wraz z objaśnieniem:

⁵⁴ Tamże, s. 14.

⁵⁵ Zob. tamże, s. 15-17.

⁵⁶ Tamże, s. 13.

⁵⁷ Tamże.

Budowa nowych budynków z mieszkaniami o czynszu socjalnym nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego. Trudno jest bowiem uznać za sprawiedliwe, że do nowych lokali socjalnych wprowadzają się osoby, które płacą za nie tylko nieznaczną część kosztów utrzymania, podczas gdy w nieporównywalnie gorszych warunkach mieszkają lokatorzy mieszkań komunalnych. Dodatkowo wysoki koszt budowy nowego budynku z lokalami socjalnymi nie zwraca się w czynszu. Czynsz za najem lokali socjalnych kształtuje się na poziomie 50 % czynszu minimalnego i nie pokrywa kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej⁵⁸.

Z treści uchwały, a także z wypowiedzi kierowniczkii Biura Lokalowego, można wnioskować, że najem socjalny będzie kontynuowany w lokalach starych budynków poddanych wcześniejszym remontom – „lokale mieszkalne przekazywane do dyspozycji Gminy przez najemców przeniesionych do lokali zamiennych (z wyjątkiem lokali przeznaczonych do rozbiórki) będą remontowane i przeznaczone na lokale socjalne lub lokale zamienne o niższym czynszu od czynszu w lokalach nowo budowanych”⁵⁹. Gmina nie planuje jednak powiększania zasobu mieszkań socjalnych o lokale w budynkach nowo wybudowanych, jak również utrzymania mieszkań socjalnych w ogóle – o przyznaniu osobom i rodzinom możliwości najmu socjalnego będzie, tak jak do tej pory, rozstrzygała sytuacja dochodowa potencjalnych najemców.

Pozostaje nam mieć nadzieję, że nowa polityka dotycząca najmu socjalnego okaże się skuteczna, zwłaszcza że z danych zawartych w materiale pokonferencyjnym traktującym o polityce mieszkaniowej w procesie rewitalizacji Wałbrzycha wynika, że do tej pory była ona niewydolna – „ocenia się, że na najem socjalny w 2018 r. oczekiwało ok. 1,1 tys. osób”⁶⁰.

⁵⁸ Uchwała nr LXI/751/18..., dz. cyt., s. 3

⁵⁹ Tamże, s. 4.

⁶⁰ Muzioł-Węclawowicz A., *Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha. Materiał pokonferencyjny*, Fundusze Europejskie, https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92493/8_Material_konferencyjny_Polityka_mieszkaniowa_w_procesie_rewitalizacji_Walbrzycha.pdf (dostęp: 15.06.2021), s. 2.

III. Szczegóły sprzedaży lokali

Kierowniczka Biura Lokalowego, Jolanta Pabisz, zapytana o możliwość wykupu lokalu znajdującego się na obszarze rewitalizacji zaznaczyła, że „zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Wałbrzych zostały określone w uchwale w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych, aktualnej na dzień składania wniosku o nabycie lokalu przez jego najemcę”. Z tekstu uchwały w sprawie przyjęcia WPGZM dowiedzieliśmy się, że w latach 2021-2023 planowana jest sprzedaż 225 lokali mieszkalnych oraz 30 lokali użytkowych⁶¹. Ma ona zachodzić na zasadzie prywatyzacji selektywnej, polegającej na wskazaniu przez Gminę Wałbrzych tych budynków zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, w których ma ona niski udział.

Wykup mieszkań będzie możliwy również dla ich dotychczasowych najemców i najemczyń, natomiast „jeżeli najemcy w tych budynkach nie wyrażą chęci wykupienia lokalu, powinni być oni przeprowadzeni do lokali zamiennych, a pozyskane lokale Gmina powinna sprzedawać”⁶². Tekst uchwały jednak zastrzega, że w latach 2019-2023, o ile będzie to możliwe, lokale komunalne będą sprzedawane dotychczasowym najemcom tych mieszkań⁶³.

Z wiadomości uzyskanych od Jolanty Pabisz, jak również z tekstu uchwały, nie wynika w żaden sposób to, by wykup lokalu (nie)wyremontowanego był niemożliwy.

6. Komunikacja z mieszkańcami

I. Odczucia wałbrzyszan i wałbrzyszanek odnośnie przesiedleń

Według Jolanty Pabisz, w trakcie przesiedleń na bieżąco monitorowane były potrzeby lokatorów oraz ich wrażenia na temat procesu, głównie za pomocą ankiet dotyczących ich preferencji odnośnie lokali zastępczych, tak, aby doświadczenie to przysporzyło im jak najmniej niedogodności. Pod uwagę brane są preferencje mieszkańców w kwestii odległości od najważniejszych punktów, takich jak szkoły czy sklepy, odpowiedniego skomunikowania z resztą miasta czy opuszczenia lub pozostania w danej dzielnicy; przy przydzielaniu mieszkań zawsze uwzględniane są

⁶¹ Uchwała nr LXI/751/18..., dz. cyt., s. 13.

⁶² Tamże, s. 11.

⁶³ Tamże.

szczególne potrzeby lokatorów, takie jak np. rampy dla osób poruszających się na wózkach.

Kierowniczka Biura Lokalowego podkreśla, że w znacznej większości mieszkańcy mieli pozytywne odczucia na temat przeprowadzanej rewitalizacji - standard obecnie zamieszkiwanych przez nich mieszkań był bardzo niski, w starym, przedwojennym budownictwie często nie było łazienek ani toalet, a system ogrzewania nie przystawał do zalecanych w dzisiejszych czasach rozwiązań (często korzystano w dalszym ciągu z pieców kaflowych). W obliczu tak fatalnych warunków mieszkalnych – zapewnia urzędniczka – wizja podniesienia standardu życia jest dla mieszkańców ulgą, dla której warto znieść tymczasowe uciążliwości⁶⁴.

II. Organizacja komunikacji z mieszkańcami

Ze względu na mnogość programów, które odpowiadają za finansowanie rewitalizacji, remonty wszystkich budynków nie są przeprowadzane jednocześnie, lecz rozłożone w dłuższej perspektywie czasowej. Ze względu na to wyprowadzki mieszkańców również odbywają się indywidualnie, zależnie od planów obejmujących ich budynek, a nie całościowo. Zgodnie z odpowiedziami uzyskanymi od Justyny Pichowicz, o planowanych w ramach rewitalizacji zmianach i związanej z nimi koniecznością wyprowadzki lokatorzy informowani są za pośrednictwem Biura Lokalowego, które aranżuje rozmowy ze swoimi pracownikami. Celem takiego spotkania jest zdobycie informacji na temat kondycji finansowej mieszkańców, ich elastyczności organizacyjnej i ogólnej sytuacji życiowej, tak, by jak najlepiej dostosować lokale zastępcze i sprawnie przeprowadzić proces przenosin; w trakcie rozmowy mieszkańcy mogą również dowiedzieć się wszelkich szczegółów (metrażu, standardu, lokalizacji) na temat proponowanych im potencjalnych miejsc kwaterunku⁶⁵.

III. Skuteczność komunikacji

W ramach przeprowadzonych wywiadów z ekspertkami nie udało się uzyskać jasnej odpowiedzi odnośnie skuteczności komunikacji. Zagadnieniem do zbadania, a

⁶⁴ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

⁶⁵ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

również pewną wskazówką, która pomogłaby w rozwianiu wątpliwości dotyczących jakości komunikacji z mieszkańcami i mieszkańcami, może być kwestia braku przedstawicielstwa z Białego Kamienia w I Komitecie Rewitalizacji w latach 2017-2021 oraz drastycznie mniejsza liczba reprezentantów i reprezentantek podobszarów w II Komitecie Rewitalizacji na lata 2021-2025. Wyłoniono jedynie osoby z podobszarów: Stary Zdrój, Śródmieście oraz Nowe Miasto⁶⁶.

IV. Komitet Rewitalizacji – rekrutacja

Poza obowiązkowymi ogłoszeniami, które wyznacza regulamin powoływania Komitetu Rewitalizacji⁶⁷, Wałbrzysianie mogli dowiedzieć się o możliwości współpracy w ramach organu przez Biuletyn Informacji Publicznej, informacje rozwieszane były też na tablicach ogłoszeń, udostępniane na stronie internetowej, publikowane w mediach społecznościowych i tych o zasięgu lokalnym, a także rozsyłane drogą SMS-ową do osób potencjalnie zainteresowanych czynnym udziałem w procesie rewitalizacji⁶⁸.

7. Analiza źródeł medialnych

I. Stosunek interesariuszy do tematyki przesiedleń i powrotów

W mediach lokalnych znajdują się fragmenty wypowiedzi oraz wywiady z osobami zaangażowanymi w proces rewitalizacji od strony administracyjnej, które posiadają obiektywny i oficjalny charakter. Brak tutaj tekstów nacechowanych emocjonalnie. Znalaziono także (choć niewiele) artykuły pokazujące perspektywę osób, których proces rewitalizacji dotyka bezpośrednio – osób zamieszkujących budynki przeznaczonych do remontu, czy rozbiórki. Jest to perspektywa osób żyjących w bardzo złych warunkach. Nie ma jednak wypowiedzi bezpośrednio związanych z procesem przesiedleń.

⁶⁶ Wyznaczono skład drugiej kadencji Komitetu Rewitalizacji, „Rewitalizacja Wałbrzych”, <http://rewitalizacja.walbrzych.pl/2021/05/19/wyznaczono-sklad-drugiej-kadencji-komitetu-rewitalizacji/> [dostęp: 15.06.2021].

⁶⁷ Zob. Uchwała nr XXXV/438/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji, <http://bip.um.walbrzych.pl/uchwala/23338/uchwala-nr-xxxv-438-2017> [dostęp: 15.06.2021].

⁶⁸ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

Najwięcej informacji na temat przesiedleń i powrotów można znaleźć w komentarzach pod poszczególnymi artykułami, gdzie udzielają się mieszkańcy Wałbrzycha. Perspektywa zarówno mieszkańców tego miasta, jak i samych osób przesiedlanych, widoczna jest najbardziej pod postami i artykułami publikowanymi na platformie Facebook („Wałbrzych24”, „Wałbrzych Moje Miasto” itp.). Najwięcej komentarzy na ten temat znajduje się pod postami bezpośrednio nawiązującymi do procesu rewitalizacji i przesiedleń.

Komentarze te w większości nacechowane są negatywnie w stosunku do osób zamieszkujących budynki przeznaczone do remontów, rozbiórki i rewitalizacji.

II. Obraz przesiedleń i powrotów w lokalnych mediach

W źródłach lokalnych nie znaleziono artykułów bezpośrednio odnoszących się do tematyki przesiedleń i powrotu osób wysiedlonych. Media lokalne skupiają się na materialnym, często „reprezentacyjnym” aspekcie przesiedleń i powrotów opisując głównie proces rewitalizacji, temat konieczności przeprowadzek i ewentualnych powrotów stanowi temat poboczny, uzupełniający. Nie znaleziono także żadnych informacji na temat deklaracji związanych z powrotami samych mieszkańców obszarów rewitalizowanych, ani na temat wypracowanych celów związanych z powrotami i ich wskaźniki. W jednym z artykułów pojawia się wzmianka na ten temat, jednak brak konkretnych informacji: „«Planujemy przeprowadzać prace segmentami, blokami. Na czas prowadzenia prac wszyscy mieszkańcy będą wysiedleni a po zakończeniu remontów będziemy ponownie zasiedlać lokale» – tłumaczy Kacper Nogajczyk”⁶⁹.

Temat przesiedleń i powrotów ogranicza się do informacji na temat liczb i terminów wykonania danych prac rewitalizacyjnych i remontowych oraz tych o konieczności wysiedleń:

⁶⁹ *Wielka rewitalizacja na ul. Osiedleńców, „Wałbrzych24”*, <https://www.walbrzych24.com/artykul/21357/www.vita-centrum.eu> [dostęp: 15.06.2021].

Gruntowny remont kamienic nie będzie możliwy bez, przynajmniej chwilowego, wysiedlenia mieszkańców. Część z nich, po zakończeniu prac, powróci do swoich mieszkań⁷⁰;

Remont piętnastu budynków komunalnych to część projektu rewitalizacji miasta głęboka modernizacja, w związku z tym mieszkańcy będą musieli czasowo lub na stałe przeprowadzić się do innych lokalizacji⁷¹,

jak również informacji ogólnych na temat pomocy udzielanej przesiedlonym, a także ogólnego zarysu roli latarnika społecznego:

latarnik społeczny – kompleksowa pomoc lokatorom w organizacji całej procedury przeprowadzek. Szczególnie chodzi o osoby, które mają niejasną sytuację mieszkaniową⁷²;

latarnik pomoże w skontaktowaniu się z prawnikiem, działem windykacji czy biurem lokalowym. Pomoże wypełnić odpowiednią dokumentację i wskaże instytucje, w których mieszkańcy powinni dopełnić formalności⁷³;

“W organizacji przeprowadzek mają pomóc latarnicy społeczni⁷⁴.”

Bezpośrednie nawiązania do przesiedlanych lokatorów pojawiają się głównie w komentarzach pod artykułami i postami (głównie na portalu Facebook), które stanowią wypowiedzi nacechowane negatywnie.

W źródłach lokalnych brakuje konkretnych informacji na temat tego, w jaki sposób miasto zaplanowało przesiedlenia. Jeśli chodzi o sam harmonogram remontów, zamieszczono listę kamienic oraz ogólne informacje dotyczące danych obszarów podlegających pracom remontowych/ rewitalizacyjnych:

⁷⁰16 kamienic odzyska dawny blask, „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/arttykul/20645/16-kamienic-odzyska-dawny-blask> [dostęp: 15.06.2021].

⁷¹Wielkie remonty i wielka przeprowadzka. 120 rodzin będzie musiało opuścić swoje mieszkania, „Dziennik Wałbrzych”, <https://dziennik.walbrzych.pl/wielkie-remonty-i-wielka-przeprowadzka-120-rodzin-bedzie-musial-opuscic-swoje-mieszkania/> [dostęp: 15.06.2021].

⁷² Tamże.

⁷³ Tamże.

⁷⁴ Tamże.

W ramach programu rewitalizacji ze środków Europejskiego Banku Inwestycyjnego za 242 miliony złotych, wyremontowanych zostanie 16 kamienic m.in. przy ulicy Traugutta, Generała Zajączka, Młynarskiej, Pocztowej, a także ulicy Niepodległości⁷⁵.

Jeśli chodzi o losy osób przesiedlonych, opisane są konkretne przypadki:

Przydział 43 mieszkań, które tu powstaną będzie przebiegał podobnie jak w przypadku innych dotychczas nowobudowanych lokali komunalnych w całym mieście. Wnioski o przydział rozpatrywać będzie specjalna komisja i jak zwykle preferowane będą te same grupy mieszkańców⁷⁶;

Będą tu również mieszkać osoby z rozbieranych budynków na Sobięcinie czy Podgórzu. Jak zawsze preferujemy rodziny z dziećmi czy osoby senioralne - mówi Roman Szelemej⁷⁷.

W jednym z artykułów pojawia się odpowiedź na pytanie „czy w związku ze stanem budynku planowane tymczasowe przesiedlenie mieszkańców do lokali zastępczych”?⁷⁸:

⁷⁵Przerazające wnętrza walbrzyskich kamienic (FOTO), „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/artykul/27086/przerazajace-wnetrza-walbrzyskich-kamienic-foto> [dostęp: 15.06.2021].

⁷⁶Budują mieszkania przy ul. Staszica, „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/artykul/21469/buduja-mieszkania-przy-ul-staszica> [dostęp: 15.06.2021].

⁷⁷ Tamże.

⁷⁸ Żyją w ruinie, „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/artykul/9184/zyja-w-ruinie> [dostęp: 15.06.2021].

Na ten moment nie ma takiej potrzeby. Jeśli taka konieczność zaistnieje na pewno takie działania zostaną podjęte. Chcemy zauważyć, że w budynku nie wszystkie lokale posiadają umowę najmu. Wobec części użytkowników prowadzone jest postępowanie o eksmisję, zatem w takich przypadkach stanowisko co do przyznania lokalu zastępczego będzie musiał zająć właściciel⁷⁹.

III. Tematy natury społecznej podejmowane w mediach

Obok kwestii wysiedleń, która została zarysowana przez lokalne media w sposób ogólny, pojawiają się także wpisy i artykuły podejmujące inne tematy natury społecznej. W mediach lokalnych można znaleźć kilka artykułów poświęconych opisom złych warunków mieszkaniowych w budynkach, które czeka rewitalizacja, czy gruntowny remont. W artykułach na ten temat opisana została także trudna sytuacja samych mieszkańców (w ich obecnym miejscu zamieszkania nie ma łazienek, a wnętrza i sama architektura budynków nie są przystosowane do potrzeb osób w podeszłym wieku czy z niepełnosprawnościami):

Około 4 tysiące mieszkań bez toalety i łazienki oraz 14 budynków bez dostępu do bieżącej wody – tak wygląda sytuacja w Wałbrzychu⁸⁰;

Wracamy do tematu lokatorów budynku przy ul. Starej 3 w Wałbrzychu. Lokatorzy od kilku lat czekają na wyburzenie tej kamienicy i przeniesienie do nowych mieszkań bo z roku na rok warunki w ich budynku pogarszają się⁸¹.

W jednym z artykułów zamieszczona jest wypowiedź na temat trudnych warunków mieszkaniowych oraz niespełnionych obietnic:

⁷⁹ Tamże.

⁸⁰ *Ile wałbrzyskich mieszkań nie ma toalety*, „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/artykul/6323/ile-walbrzyskich-mieszkan-nie-ma-toalety> [dostęp: 15.06.2021].

⁸¹ *Kolejny rok mieszkania w ruderze?*, „Wałbrzych24”, <https://www.walbrzych24.com/artykul/24903/kolejny-rok-mieszkania-w-ruderze?> [dostęp: 15.06.2021].

– Do tej pory nie zmieniło się nic. Pani Pabisz obiecała, że do końca 2018 roku dostaniemy nowe mieszkania. Nie ma jednak żadnego odzewu, choć już wtedy wiedzieliśmy, że budynek jest do rozbiórki. Mamy wilgoć w mieszkaniach, do toalety schodzimy do piwnicy. Proszę sobie wyobrazić jaka to uciążliwość gdy temperatura spada do trzech stopni – mówi Jacek, który mieszka na Starej 3 od 12 lat.

Obok tematów związanych bezpośrednio z warunkami mieszkaniowymi budynków przeznaczonych do remontu pojawia się także kwestia bezumownego zajmowania lokali oraz osób w kryzysie bezdomności: Nieoficjalnie przyjmuje się, że powodem pożaru mogło być zaproszenie ognia przez bezdomnych, którzy nielegalnie zajmują niektóre pomieszczenia kamienicy.

Jednak nie poświęcono tym tematom więcej uwagi.

Kolejną kwestią poruszaną przez lokalne media jest temat związany z podwyżkami czynszów, jakie otrzymali wszyscy lokatorzy mieszkań komunalnych:

– Będę płacił od maja ponad 400 złotych za «to». Nie da się nazwać tego mieszkaniem. Ubikacja jest w piwnicy, ciepłej wody nie ma, gazu nie ma. Zostały tu tylko cztery rodziny, które opłacają mieszkania. Reszta pomarła albo dostała eksmisję. Oczekujemy, żeby wreszcie dostać jakieś mieszkania zastępcze. Tu się nie da mieszkać. Jest wilgoć i grzyb. malujemy to co roku ale to walka z wiatrakami – mówi Jacek, lokator budynku przy ul. Starej 3⁸².

Analizując wpisy i komentarze umieszczane na portalach internetowych i grupach związanych z Wałbrzychem, można ponadto dostrzec niechęć mieszkańców miasta (udzielających się na forum) w stosunku do mniejszości romskiej – konflikt etniczny (Romowie vs reszta). W sieci można zaobserwować liczne przejawy dyskryminacji mniejszości romskiej żyjącej w Wałbrzychu:

⁸² Tamże.

Favele ogniem i żelazem traktować a nie remontem⁸³;

Utylizacja cyganów is coming [sic!]⁸⁴.

W związku z owymi podziałami pojawiają się także negatywne komentarze odnośnie samego procesu rewitalizacji:

Szkoda pieniędzy i pracy ludzi, którzy będą to robić, zaorać, zrzucić bomby [sic!]⁸⁵.

8. Polityka związana z przesiedleniami

I. Logistyka przesiedleń

Z informacji pozyskanych od Justyny Pichowicz wynika, że Biuro ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych nie sporządziło kompleksowego planu modernizacji zabudowy, rewitalizacja jest przeprowadzana fragmentarycznie, ze względu na wspomniane wcześniej różne źródła finansowania. Na przestrzeni kilkunastu lat, według kierowniczki Biura ds. Rewitalizacji Miasta, ma odbyć się kilkadziesiąt całościowych, gruntownych remontów kamienic, wraz z ewentualnymi zmianami przeznaczenia lokali i wysiedleniami wszystkich mieszkańców danych budynków⁸⁶.

II. Zaplecze teoretyczne logistyki przesiedleń

Nie udało nam się dotrzeć do informacji o źródłach, w oparciu o które opracowany został plan przesiedleń, o ile w ogóle takowy powstał, co biorąc pod uwagę wypowiedź Justyny Pichowicz, do której nawiązuje powyższy fragment, może być przedmiotem wątpliwości.

III. Harmonogram i polityka przesiedleń

Kierowniczka Biura ds. Rewitalizacji potwierdza, że jest to organ odpowiedzialny za nadzorowanie i koordynację całego procesu, jednak jednocześnie twierdzi, że

⁸³ Komentarze pochodzą spod postów dot rewitalizacji na Facebookowym profilu Wałbrzych24 <https://www.facebook.com/walbrzych24/posts/2433024090090342> [dostęp: 15.06.2021].

⁸⁴ Tamże.

⁸⁵ Tamże.

⁸⁶ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

zarządzanie harmonogramem remontów i monitorowanie przesiedleń nie leży w zakresie przewidzianych dla niego obowiązków:

My nie mieliśmy takich założeń ani w programie pilotażowym rewitalizacji, żeby badać ten proces tak precyzyjnie;

oraz:

my, z punktu widzenia zarządzania rewitalizacją, nie mierzymy tych informacji dotyczących przeprowadzek i powrotów⁸⁷.

Ekspertką na tym polu działania jest kierowniczka Biura Lokalowego – urzędniczka zaświadcza o istnieniu systemowego planu remontów i wyprowadzek, które przeprowadzane są etapowo, zgodnie z wyznaczonymi terminami. Nadmienia też, że na dzień dzisiejszy proces ten przebiegał bardzo sprawnie i w porozumieniu z mieszkańcami, bez konieczności kierowania spraw do sądu⁸⁸.

IV. Powroty do dotychczasowych miejsc zamieszkania

Kierowniczka Biura Lokalowego zastrzega, że istnieje możliwość powrotu do dotychczasowych miejsc zamieszkania po zakończeniu ich modernizacji, jednak niewielu mieszkańców jest tym zainteresowanych. Według niej wynika to z faktu, że powtórne przeprowadzanie się dla wielu z nich byłoby zbyt dużą niedogodnością, szczególnie, że podczas długiego procesu remontu kamienic zdążą oni przyzwyczać się do nowego miejsca zamieszkania i okolicy. Zamiast wyprowadzać się tymczasowo do lokalu zastępczego, jak twierdzi urzędniczka, mają tendencję do osiadania w nowym miejscu, tak aby nie mieć perspektywy kolejnego uciążliwego procesu przeprowadzki⁸⁹.

V. Cele i deklaracje mieszkańców związane z powrotami

Z wywiadu z Justyną Pichowicz dowiadujemy się, że w przypadku wałbrzyskiej rewitalizacji nie zostały wyznaczone ogólnie żadne cele czy przewidywania dotyczące powrotów lokatorów do zmodernizowanych budynków, a także uzyskujemy potwierdzenie słów kierowniczki Biura Lokalowego - powroty lokatorów

⁸⁷ Tamże.

⁸⁸ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

⁸⁹ Tamże.

występują niezwykle rzadko, często również ze względu na przedłużający się okres prac remontowych⁹⁰.

Jolanta Pabisz uściśla te informacje, mianowicie każdego roku jedynie kilka rodzin decyduje się na powrót do poprzedniego miejsca zamieszkania - stanowi to bardzo niewielki procent przy liczbie remontowanych mieszkań liczonych w setkach⁹¹.

VI. Waga tematu przesiedleń w dokumentach związanych z rewitalizacją

W raporcie *Narzędzia finansowe w Wałbrzychu*, wydanego w roku 2019 na zlecenie Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, nie ma żadnych informacji dotyczących planowanego procesu wysiedleń, czy też jego dotychczasowego przebiegu, umieszczony jest natomiast jednostronicowy wykaz najważniejszych problemów społecznych występujących na terenach rewitalizowanych. Gminny Program Rewitalizacji zawiera znacznie obszerniejszą analizę problemów społecznych (zwracając uwagę przede wszystkim na bezrobocie, przestępczość, uzależnienia i zjawisko dziedziczenia biedy), jednak również żadnym stopniu nie podejmuje zagadnienia procesu wysiedleń.

VII. Spójność polityki przesiedleń – opinia autorek raportu

Bazując na informacjach zebranych z dokumentów związanych z rewitalizacją, a także pozyskanych w trakcie wywiadów pogłębionych z ekspertkami, dochodzimy do wniosku, iż w przypadku wałbrzyskiej rewitalizacji nie została opracowana spójna polityka dotycząca przesiedleń. Ta kwestia nie została uwzględniona w oficjalnej dokumentacji, zdobyte w wywiadach odpowiedzi urzędniczek są w dużej mierze niejasne, a wynikające z nich informacje nie pokrywają się. Justyna Pichowicz podczas jednego z wywiadów tłumaczy, że Biuro ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha nie zajmuje się sprawą wysiedleń mieszkańców, jak również, że z ramienia Biura nie są prowadzone analizy ani systematyczny nadzór nad tym procesem. Kierowniczka Biura poinformowała nas, że przesiedlenia lokatorów mają charakter indywidualny, a nie systemowy, podczas gdy w trakcie rozmowy z Jolantą Pabisz dowiedziałyśmy się, że są one realizowane zgodnie z wyznaczonymi wcześniej etapami.

⁹⁰ Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz..., dz. cyt.

⁹¹ Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz..., dz. cyt.

Takie rozbieżności wydają nam się niepokojące, mogą bowiem sugerować brak odpowiedniej komunikacji między różnymi organami uczestniczącymi w procesie rewitalizacji; z powyższych powodów nie możemy ocenić pozytywnie zaprezentowanej nam w wywiadach polityki dot. wysiedleń, nie mówiąc już o braku danych na temat konkretnych jej postanowień zawartych w programie rewitalizacji.

9. Podsumowanie

Rewitalizacja w założeniach czysto teoretycznych ma być procesem, który nada nowe życie nie tylko przestrzeni, budynkom, ale również (lub zwłaszcza!) społeczności, która zamieszkuje dany obszar. Z wywiadów eksperckich oraz dokumentów wynika, że blisko *en gros* architektury Wałbrzycha stanowią stare, zniszczone, zużyte w wysokim stopniu, czasem do wyburzenia lub pilnych remontów na dużą skalę kamienice. Rewitalizowane podobszary charakteryzują się zwartą zabudową - teren stanowi niecałe 5% całego obszaru Gminy, ale jest zamieszkanym przez blisko 1/3 wszystkich wałbrzyszan i wałbrzyszanek.

Wytypowane sześć podobszarów oraz ich mieszkanki i mieszkańcy, po długich analizach, wywiadach środowiskowych, szerokiej współpracy między instytucjami, zajmującymi się wszelkimi aspektami rewitalizowanych terenów, doświadczają i będą doświadczać na sobie długiego procesu wyboru mieszkań zastępczych, remontów, które mogą trwać do dwóch lat, aby na końcu stworzyć nową jakość. Takie jest założenie.

Praktyka pozostawia dużo wątpliwości oraz podejrzenie, czy cel ten przyświecał procesowi rewitalizacji, który ma miejsce w Wałbrzychu.

Na podstawie wywiadów eksperckich oraz lektury dokumentów, wyrażamy nieśmiałą wątpliwość w chęć sprowadzenia z powrotem poprzednich lokatorów i lokatorki.

Zaczynając od samego początku, kiedy to wywiady na temat potrzeb z osobami przesiedlanymi były *de facto* momentem wyboru mieszkania docelowego, dowiedzieliśmy się, że dosłownie kilka rodzin rocznie decyduje się na powrót do lokalu. Z jednej strony, Miasto wykazywało duże zaangażowanie w chęć znalezienia odpowiedniego mieszkania zastępczego (lub, jak można by przypuszczać, docelowego) dla lokatorów. Z drugiej, ekspertki jednoznacznie mówiły, że Gminie

zależy na przyciągnięciu klasy kreatywnej, wyższej średniej, osób młodych i wykształconych, oraz że rewitalizowane mieszkania są przeznaczone właśnie dla nich. Nie widziałyśmy tam chęci stworzenia dobrych warunków lokalowych dla dotychczasowych mieszkańców, lecz opróżnienia budynków, które znajdowały się w atrakcyjnych i dobrze rokujących obszarach.

Czynsze w zrewitalizowanych budynkach są podwyższane na podstawie kryteriów, które naszym zdaniem nie powinny się tam znaleźć, jak na przykład spełnianie podstawowych potrzeb osób z niepełnosprawnościami i poruszającymi się na wózku (windy, rampa podjazdowa do klatki).

Kontrowersyjne jest również ignorowanie konfliktu etnicznego i wynikającej z niego dyskryminacji objawiającej się używaniem w sieci mowy nienawiści, który ewidentnie występuje na terenie rewitalizowanym, pomiędzy Romami a resztą wałbrzyszan i wałbrzyszanek. Jest to widoczne na podstawie komentarzy w mediach informacyjnych i społecznościowych. Liczba Romów i Romek w Wałbrzychu oscyluje wokół czterystu osób, wałbrzyszan i wałbrzyszanek: około 110 tysięcy...

Wydaje nam się, że Miasto Wałbrzych liczy na coś, co może nigdy nie nadejść: napływ młodych, kreatywnych, aktywnych, atrakcyjnych z perspektywy rynku pracy osób. „Czy dzięki tym zmianom Wałbrzych może przyciągać nowych mieszkańców?” – czytamy w „Gazecie Wyborczej” o tym, na co coraz więcej urbanistów i urbanistek zwraca uwagę, a więc o walce miast o przyszłych rezydentów poprzez zwiększanie swojej atrakcyjności. Pytanie, czy Wałbrzych w tej walce ma jakieś szanse i czy nie lepiej by było zadbać o tych, których już ma?

Źródła i bibliografia:

Analiza własna autorek:

1. Wywiad ekspercki z Jolantą Pabisz, kierowniczką Biura Lokalowego (wywiad przepr. K. Kamińska i N. Kruk), „Zoom.us”, 25 maja 2021.
2. Wywiad ekspercki z Justyną Pichowicz, kierowniczką Biura ds. Rewitalizacji Miasta Wałbrzych (wywiad przepr. M. Szymańska i N. Kruk), „Zoom.us”, 31 maja 2021.

Transkrypcje wywiadów dostępne w aneksie stanowiącym osobny dokument.

Bibliografia:

1. *Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu*.
bip.um.walbrzych.pl/ [dostęp: 14.06.2021].
2. *Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016-2025*.
<http://bip.um.walbrzych.pl/artukul/230/22817/gminny-program-rewitalizacji-miasta-walbrzycha-na-lata-2016-2025> [dostęp: 14.06.2021].
3. Muzioł-Węclawowicz A., *Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha. Materiał pokonferencyjny*, Fundusze Europejskie,
https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92493/8_Material_konferencyjny_Polityka_mieszkaniowa_w_procesie_rewitalizacji_Walbrzycha.pdf [dostęp: 15.06.2021].
4. *Narodowy Plan Rewitalizacji 2022*.
https://rpo.slaskie.pl/dokument/narodowy_plan_rewitalizacji_2022_zalozenia [dostęp: 14.06.2021].
5. Raport “Narzędzia finansowe w Wałbrzychu”, Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Warszawa 2019
https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/media/92616/12_Narzedzia_finansowe_w_Walbrzychu.pdf [dostęp: 15.06.2021].
6. Uchwała nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023,
<http://bip.um.walbrzych.pl/uchwala/27768/uchwala-nr-lxi-751-18> [dostęp: 15.06.2021].
7. Uchwała nr XXXV/438/2017 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 12 stycznia 2017 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu określającego zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji,

- <http://bip.um.walbrzych.pl/uchwala/23338/uchwala-nr-xxxv-438-2017>
[dostęp: 15.06.2021].
8. Ustawa o rewitalizacji z 9 października 2015 r.,
<http://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20150001777/T/D20151777L.pdf> [dostęp 14.06.2021].
 9. *Wałbrzych. Rewitalizacja.*, <http://rewitalizacja.walbrzych.pl> [dostęp 14.06.2021].
 10. *Wałbrzych w statystyce*, Oficjalny Serwis Miasta Wałbrzycha,
<https://um.walbrzych.pl/pl/page/walbrzych-w-statystyce-0> [dostęp: 15.06.2021].
 11. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023.
<http://bip.um.walbrzych.pl/uchwala/27768/uchwala-nr-lxi-751-18> [dostęp: 15.06.2021].
 12. *Wytyczne w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020*, „Fundusze Europejskie”,
<https://www.funduszeuropejskie.gov.pl/strony/o-funduszach/dokumenty/wytyczne-w-zakresie-rewitalizacji-w-programach-operacyjnych-na-lata-2014-2020/> [dostęp 14.06.2021].
 13. Zarządzenie nr 231/2019 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali z umową najmu socjalnego lokalu, lokali przejściowych, pomieszczeń tymczasowych oraz dodatkowych pomieszczeń nie objętych umową najmu, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych, <http://bip.um.walbrzych.pl/zarzadzenie/29184/zarzadzenie-nr-231-2019> [dostęp: 15.06.2021].

Źródła wiedzy:

- 1) Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu,
<http://bip.um.walbrzych.pl/>.
- 2) Główny Urząd Statystyczny, <https://stat.gov.pl/>.
- 3) ISAP – Internetowy System Aktów Prawnych, <http://isap.sejm.gov.pl>.
- 4) Oficjalny Serwis Miasta Wałbrzycha, <https://um.walbrzych.pl/>.
- 5) Portal Funduszy Europejskich, <https://www.funduszeuropejskie.gov.pl>.
- 6) Serwis Regionalny Programu Województwa Śląskiego, <https://rpo.slaskie.pl/>.

7) Wałbrzych Rewitalizacja, <http://rewitalizacja.walbrzych.pl/>.

Portale informacyjne:

- 1) „Dziennik”, <https://dziennik.walbrzych.pl/>.
- 2) „Gazeta Wyborcza”, <https://www.gazeta.pl/0,0.html>.
- 3) „Nasze Miasto”, <https://walbrzych.naszemiasto.pl>.
- 4) „Wałbrzych 24”, <https://www.walbrzych24.com/>.
- 5) „Wałbrzych24.com” – strona na portalu Facebook, <https://www.facebook.com/walbrzych24>.