

Gmina Miasto Włocławek

**Szczegółowa
DIAGNOZA
obszaru rewitalizacji
Włocławka**

Opracowanie:
PZR Consulting Sp. z o.o.
Urząd Miasta Włocławek

październik 2017

SPIS TREŚCI

1. Obszar rewitalizacji Włocławka	3
Wstępna charakterystyka obszaru	4
2. Pogłębione badania obszaru rewitalizacji	6
2.1. <i>Interesariusze rewitalizacji</i>	6
2.2. <i>Mieszkańcy obszaru rewitalizacji</i>	7
2.3. <i>Pogłębione badania problemów, z jakimi borykają się mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz mechanizmów ich powstawania</i>	10
Aspekt społeczny obszaru rewitalizacji	11
Aspekt techniczny obszaru rewitalizacji	32
Aspekt przestrzenno – funkcjonalny obszaru rewitalizacji.....	34
Aspekt gospodarczy obszaru rewitalizacji	41
Aspekt środowiskowy obszaru rewitalizacji	45
Najpilniejsze potrzeby zmian i potencjały obszaru rewitalizacji.....	47
2.4. <i>Pogłębione badania zjawiska powstawania zadłużeń czynszowych w obszarze rewitalizacji</i>	49
Kontekst problemu zadłużeń w obszarze rewitalizacji	49
Przyczyny zadłużenia	51
Praktyki pomagające spłacić dług.....	52
Działania zmniejszające lub zapobiegające problemowi zadłużeń.....	54
2.5. <i>Synteza pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji</i>	58
3. Diagnoza kondycji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji	65
3.1. <i>Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów w poszczególnych grupach mieszkańców</i>	65
3.2. <i>Analiza przyczyn utrwalania się wykluczenia społecznego na badanym obszarze, z uwzględnieniem wszystkich wymiarów ekskluzji</i>	67
3.3. <i>Mechanizmy utrwalania się ubóstwa i wykluczenia społecznego</i>	71
3.3.1. Korelacje między diagnozowanymi czynnikami kryzysu społecznego.....	71
3.3.2. Powiązania przyczynowo-skutkowe między zjawiskami kryzysowymi	73
3.3.3. Perspektywa sytuacji indywidualnej – „labirynt problemów”	74
3.4. <i>Ocena możliwości poprawy sytuacji osób wykluczonych społecznie</i>	75
3.5. <i>Ocena możliwości aktywizacji zawodowej mieszkańców długotrwale bezrobotnych wraz ze wskazaniem warunków, jakie muszą być spełnione, aby aktywizacja ta zakończyła się sukcesem</i>	76
4. Struktura własności i ocena potencjału nieruchomości	79
5. Podsumowanie i wnioski	81
Spis rysunków	85
Spis tabel	86
Spis wykresów	87
Załączniki	88

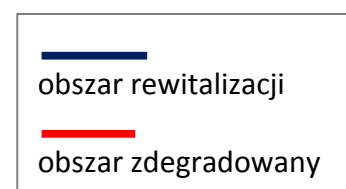
<i>Załącznik nr 1. Wykaz mieszkańców obszaru rewitalizacji, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne</i>	<i>88</i>
<i>Załącznik nr 2. Wykaz zadłużonych mieszkańców obszaru rewitalizacji, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne</i>	<i>89</i>
<i>Załącznik nr 3. Wykaz zarządców i właścicieli nieruchomości w obszarze rewitalizacji oraz pracowników Urzędu Miasta Włocławek odpowiedzialnych za gospodarkę mieszkaniową, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne</i>	<i>90</i>
<i>Załącznik nr 4. Scenariusz wywiadu dla mieszkańca obszaru rewitalizacji - warunki bytowe mieszkańców oraz występujące problemy i deficyty w tym zakresie</i>	<i>90</i>
<i>Załącznik nr 5. Scenariusz wywiadu dla pracownika socjalnego/asystenta rodziny z obszaru rewitalizacji/inni pracownicy: warunki bytowe mieszkańców oraz występujące problemy i deficyty w tym zakresie</i>	<i>92</i>
<i>Załącznik nr 6. Scenariusz wywiadu dla osób zadłużonych: przyczyny powstawania zadłużeń czynszowych z punktu widzenia dłużników czynszowych.....</i>	<i>94</i>
<i>Załącznik nr 7. Scenariusz wywiadu dla właścicieli nieruchomości: bezpośrednie i pierwotne przyczyny niepłacenia czynszu z punktu widzenia właścicieli nieruchomości</i>	<i>95</i>
<i>Załącznik nr 8. Wyniki badań stanu technicznego budynków i struktura własności nieruchomości</i>	<i>96</i>

1. Obszar rewitalizacji Włocławka

Obszar rewitalizacji został wyznaczony Uchwałą Nr XXX/44/2017 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 marca 2017r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta Włocławek. To teren, który obejmuje **część obszaru zdegradowanego**, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym, z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju gminy, prowadzona jest rewitalizacja.

Znajduje się pomiędzy ulicami: Towarową, Targową, wzdłuż Zielonego Rynku (do południowej granicy działki nr ew. 81 KM 50), Królewiecką (od południowej granicy działki nr ew. 78 wzdłuż ulicy Królewieckiej do południowej granicy działki nr ew. 16, wzdłuż zachodniej granicy działek nr ew. 16, 17, 18 KM 50), Zduńską (od zachodniej granicy działki nr ew. 20 wzdłuż południowej granicy działek nr ew. 21 i 161 KM 50), Placem Wolności, wzdłuż Brzeskiej (do południowej granicy działki nr ew. 56/2 KM 45), Wojska Polskiego (od zachodniej granicy działki nr ew. 55/5 KM 45), Placem Kopernika, Wyszyńskiego, Gdańską oraz brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ulicy Gdańskiej do ulicy Towarowej.

Rysunek 1. Włocławek, obszar rewitalizacji na tle podobszaru zdegradowanego I



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Tabela 1. Wykaz ulic znajdujących się w obszarze rewitalizacji

Lp.	Ulice znajdujące się w całości w obszarze rewitalizacji		
1.	20 Stycznia	13.	Rybacka
2.	3 Maja	14.	Rzemieślnicza
3.	Bednarska	15.	Srebrna
4.	Browarna	16.	Szpichlerna
5.	Cyganaka	17.	Św. Jana
6.	Kowalska	18.	Tumska
7.	Maślana	19.	Wiślana
8.	Matebudy	20.	Zamcza
9.	Piekarska	21.	Zapiecek
10.	Plac Stary Rynek	22.	Zduńska
11.	Przechodnia	23.	Złota
12.	Przedmiejska	24.	Żabia
Lp.	Ulice znajdujące się w części w obszarze rewitalizacji		
25.	Brzeska nr nieparzyste od 1 do 31, parzyste 2, 4, 4a		
26.	Bulwary Marsz. J. Piłsudskiego nr od 5b do 28		
27.	Gdańska nr nieparzyste od 1 do 7		
28.	Królewiecka nr parzyste od 2 do 40, nieparzyste od 1 do 25		
29.	Łęgska nr parzyste od 34 do 58, nieparzyste od 59 do 79		
30.	Plac Mikołaja Kopernika nr 1, 2, 3, 3a		
31.	Plac Wolności nr 1, 2, 3-4, 5, 17a, 18/19 i 20		
32.	Stodólna nr 78, 80, 84 i 59		
33.	Targowa nr parzyste od 2 do 14		
34.	Towarowa nr parzyste od 2 do 6		
35.	Wojska Polskiego nr 1, 3		
36.	Wyszyńskiego nr 2, 4		
37.	Zielony Rynek nr 3, 4, 5, 6		

Źródło: opracowanie własne Urząd Miasta Włocławek

Wstępna charakterystyka obszaru

W celu dokonania rzetelnej i szczegółowej diagnozy miasta oraz obszaru rewitalizacji posłużono się programem informatycznym agregującym dane oraz wizualizującym natężenie przestrzenne zjawisk. Dane służące diagnozie zostały pozyskane od właściwych merytorycznie instytucji, a następnie zaimportowane do systemu. Natężenie poszczególnych obszarów odpowiada realnemu poziomowi stanu zjawisk występujących w mieście oraz w obszarze rewitalizacji.

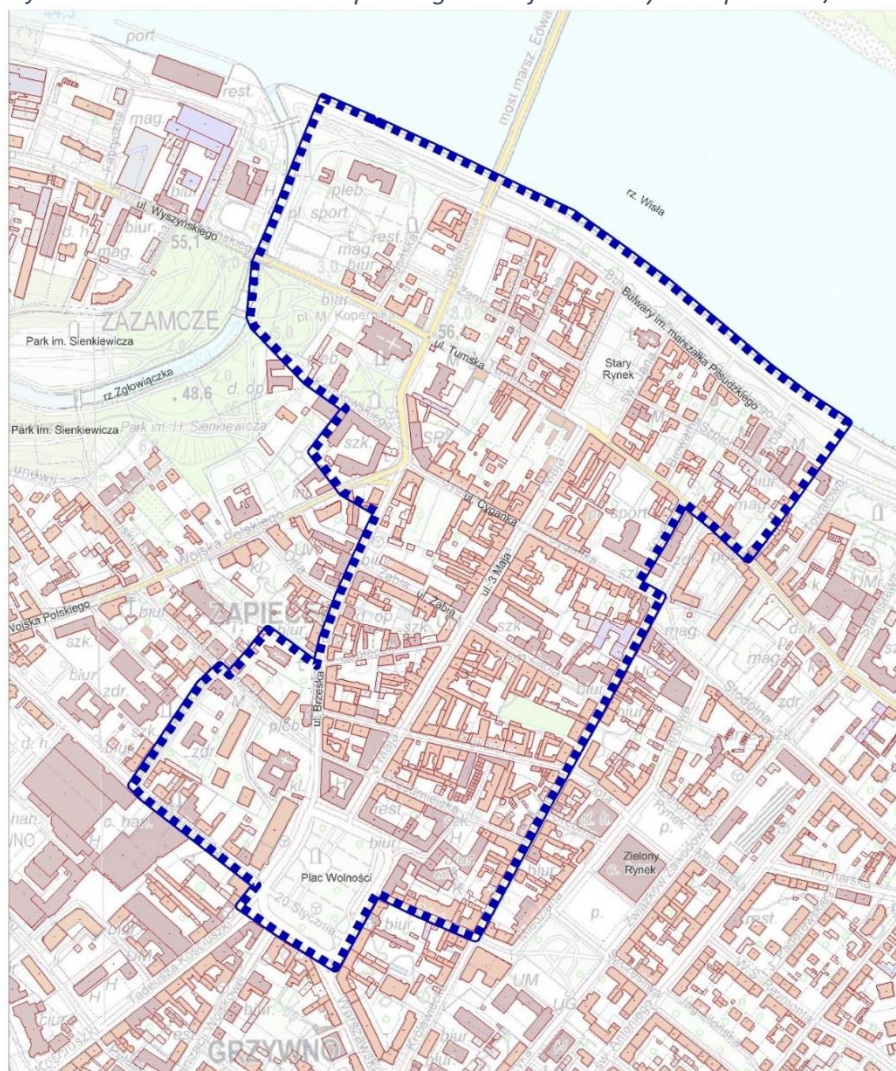
Całkowita powierzchnia obszaru rewitalizacji wynosi 42,7 ha, co stanowi 0,5% całkowitej powierzchni Włocławka i 1,39% terenu zurbanizowanego. W obszarze zameldowanych jest 5 348 mieszkańców, co stanowi 5% ogółu ludności Włocławka (stan na 19.09.2016).

Obszar rewitalizacji to niewielki fragment miasta, jednoznacznie wyróżniający się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, a także gospodarczych, środowiskowych, technicznych i funkcjonalno-przestrzennych. Sytuacja na tym terenie wymaga intensywnych i kompleksowych działań rewitalizacyjnych.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż jest to zabytkowe centrum Włocławka, miejsce, które mogłoby pełnić funkcję wizytówki miasta, posiadające istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego. W bezpośrednim sąsiedztwie koncentrują się jednostki świadczące usługi wyższego rzędu, jak: szkolnictwo ponadpodstawowe, szkolnictwo wyższe, kultura, administracja samorządowa i rządowa, opieka zdrowotna.

Prawie cały obszar rewitalizacji jest położony na terenie stanowiącym obszar wpisany do rejestru zabytków jako Dzielnica Starego Miasta, pod numerem A/1560 z dnia 30.09.1957. W związku z powyższym, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 Nr 162 poz. 1568) wszystkie działania inwestycyjne prowadzone w tym obszarze wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rysunek 2. Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1560



■ ■ ■ ■ ■ Dzielnica Starego Miasta wpisana do rejestru zabytków pod nr A/1560 z dnia 30 września 1957r.

Źródło: opracowanie własne Urząd Miasta Włocławek, 2017r.

Ponadto cały obszar rewitalizacji znajduje się na terenie, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszaru położonego we Włocławku pomiędzy: brzegiem rzeki Wisły na odcinku od ujścia rzeki Zgłowiączki do zachodniej granicy nieruchomości nr 1/26 KM 48, wzdłuż tej granicy i w kierunku zachodnim wzdłuż granicy działki nr 3/6 i 3/1 KM 48, ulicą Ogniówą, Chmielną, Wronią, Okrzei do wysokości ulicy Kościuszki, granicą obszarów kolejowych, ulicą Szpitalną, Okrzei i zachodnią granicą Parku im. H. Sienkiewicza, ulicą Wyszyńskiego oraz zachodnim brzegiem rzeki Zgłowiączki z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi po 1 stycznia 1995r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 167, poz. 1403 z 27 lipca 2011r.). Miejscowy plan ustala zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar rewitalizacji to najstarsza część Włocławka, stanowiąca fragment jednostki strukturalnej o nazwie Śródmieście. W niniejszym raporcie stosuje się nazwę „śródmieście”, zamiennie z określeniem „obszar rewitalizacji”.

2. Pogłębione badania obszaru rewitalizacji

2.1. Interesariusze rewitalizacji

Wg Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. RP z dnia 3 listopada 2015, poz. 1777 oraz 2016 r. poz. 1020 i poz. 1250), interesariuszami rewitalizacji są:

- mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz właściciele, użytkownicy wieczystości nieruchomości oraz podmioty zarządzające nieruchomościami znajdującymi się na tym obszarze, w tym spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego;
- pozostali mieszkańcy gminy;
- podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność gospodarczą;
- podmioty prowadzące lub zamierzające prowadzić na obszarze gminy działalność społeczną, w tym organizacje pozarządowe i grupy nieformalne;
- jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne;
- organy władzy publicznej;
- inne podmioty, realizujące na obszarze rewitalizacji uprawnienia Skarbu Państwa.

Zgodnie z powyższym, wskazano na następujące grupy interesariuszy obszaru rewitalizacji Włocławka:

a. interesariusze w ujęciu wiekowym i społecznym:

- osoby w wieku przedprodukcyjnym (od 0 do 17 lat), czyli dzieci i młodzież;
- osoby w wieku produkcyjnym (mężczyźni w wieku 18-64 lata, kobiety w wieku 18-59 lat): osoby samotne, rodziny, rodziny wielodzietne i rodziny niepełne;
- osoby w wieku poprodukcyjnym – seniorzy (mężczyźni w wieku 65 lat i więcej, kobiety w wieku 60 lat i więcej): osoby samotne, osoby w rodzinach.

b. interesariusze w ujęciu problemowym:

- osoby bez wykształcenia lub z niskim wykształceniem;
- osoby bez kwalifikacji, z niskimi lub nieaktualnymi kwalifikacjami zawodowymi;
- osoby bezrobotne;

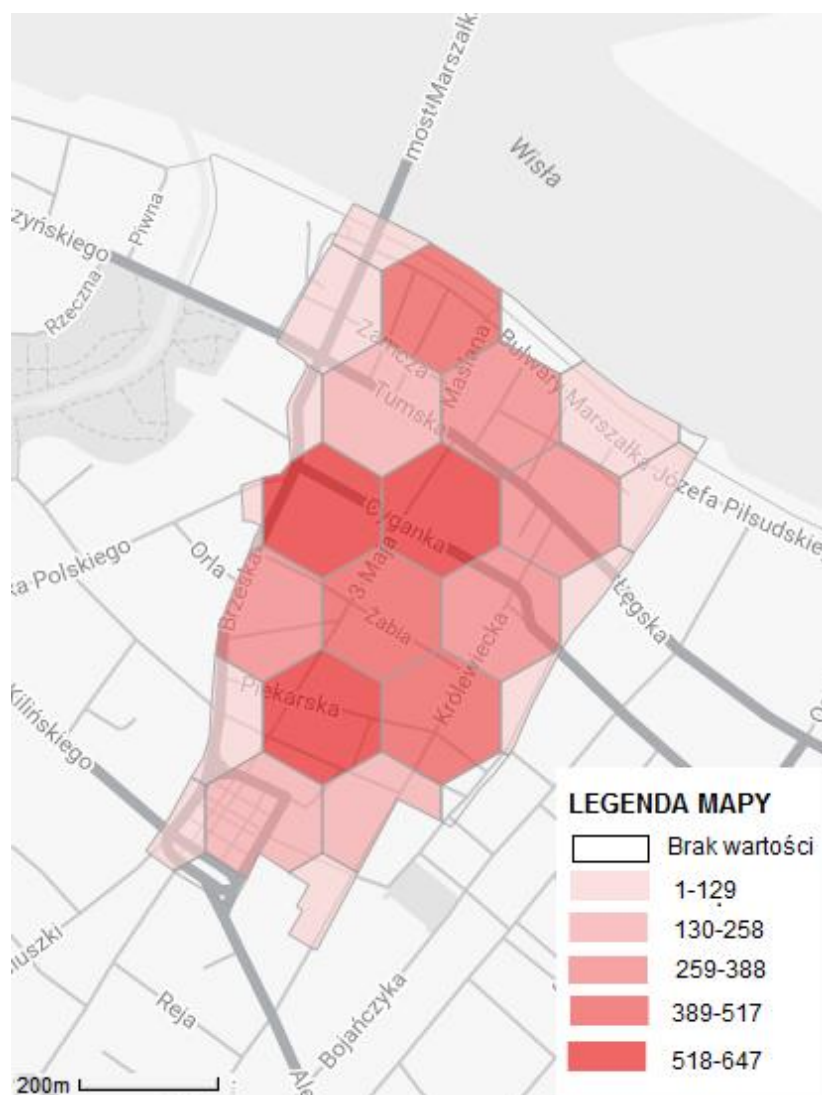
- osoby o niskich dochodach;
- osoby prowadzące działalność gospodarczą w obszarze rewitalizacji;
- osoby z rodzin wielodzietnych;
- osoby z rodzin niepełnych;
- osoby niepełnosprawne lub długotrwale i przewlekle chore;
- seniorzy;
- osoby należące do społeczności romskiej.

2.2. Mieszkańcy obszaru rewitalizacji

(Element I, punkt 2b SIWZ)

Obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest przez 5 348 osób, w tym 2 782 kobiet i 2 566 mężczyzn (dane na dzień 30.06.2016). Natężenie rozmieszczenia przestrzennego mieszkańców obszaru rewitalizacji zostało ukazane na poniższym rysunku.

Rysunek 3. Rozmieszczenie przestrzenne liczby mieszkańców w obszarze rewitalizacji Włocławka



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Najwięcej mieszkańców zamieszkuje centralną część obszaru rewitalizacji, tj. ulice 3 Maja, Cyganka, Piekarska, Żabia.

Dalsza analiza prezentuje liczbę kobiet i mężczyzn w podziale na trzy kategorie wiekowe wraz z udziałem procentowym kobiet i mężczyzn w poszczególnych kategoriach wiekowych.

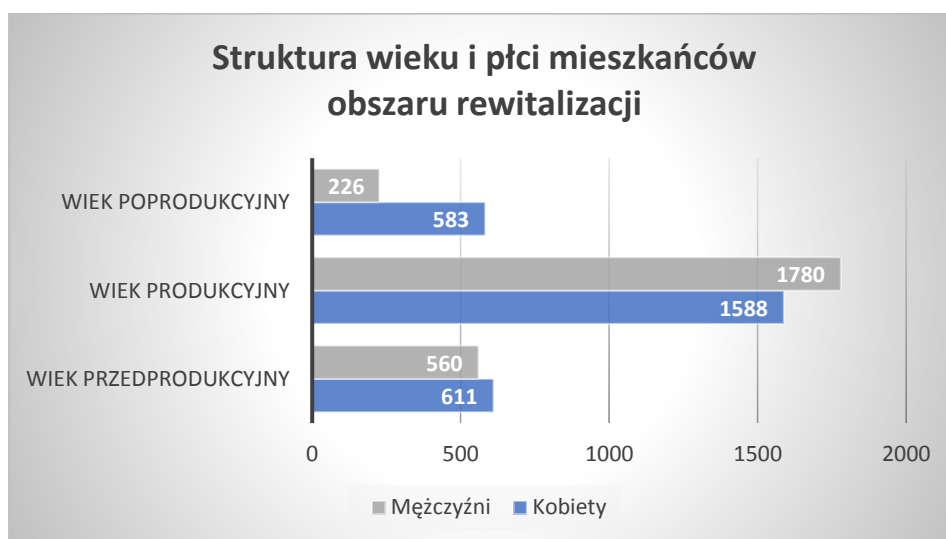
Definicje przyjętych kategorii wiekowych wg Głównego Urzędu Statystycznego to:

Wiek przedprodukcyjny - wiek, w którym ludność nie osiągnęła jeszcze zdolności do pracy, tj. grupa wieku 0 - 17 lat.

Wiek produkcyjny - wiek zdolności do pracy, tj. dla mężczyzn grupa wieku 18-64 lata, dla kobiet 18-59 lat.

Wiek poprodukcyjny - wiek, w którym osoby zazwyczaj kończą pracę zawodową, tj. dla mężczyzn - 65 lat i więcej, dla kobiet - 60 lat i więcej.

Wykres 1. Liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na wiek i płeć (stan na 30.06.2016).



Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Tabela 2. Udział % kobiet i mężczyzn w poszczególnych kategoriach wiekowych (stan na 30.06.2016).

Kategoria wiekowa	Obszar rewitalizacji			Miasto
	Mężczyźni	Kobiety	Razem	Razem
Udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym	10,5	11,4	21,9	16,4
Udział mieszkańców w wieku produkcyjnym	33,3	29,7	63,0	59,5
Udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym	4,2	10,9	15,1	24,1
Razem	48,0	52,0	100,0	100,0

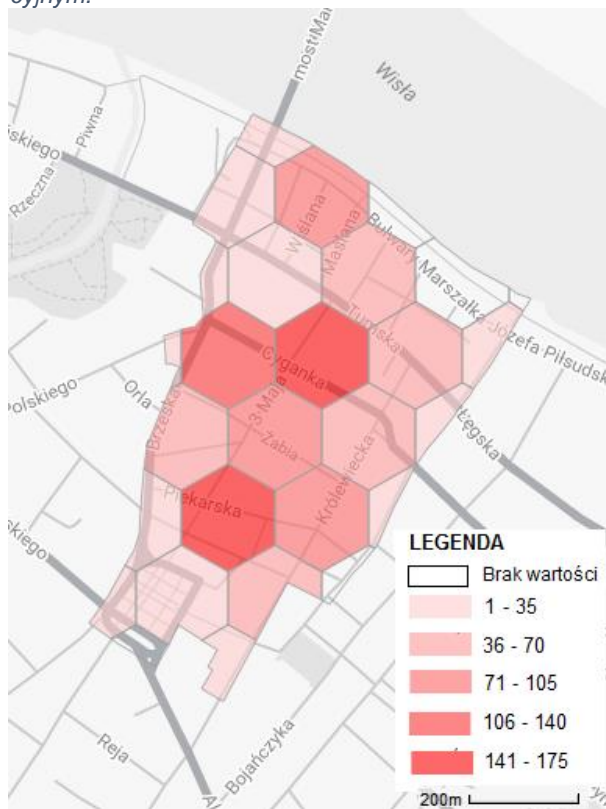
Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Analiza udziału poszczególnych grup wiekowych w strukturze mieszkańców Śródmieścia wskazuje, iż najliczniejszą grupę stanowią osoby w wieku produkcyjnym (63%), natomiast najmniej liczną osoby w wieku poprodukcyjnym (15,1%), których jest mniej niż osób w wieku przedprodukcyjnym (21,9%). Struktura mieszkańców obszaru rewitalizacji wygląda zdecydowanie korzystniej niż tożsama analiza w odniesieniu do całego miasta. W mieście Włocławek widoczny jest wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym, a niższy udział osób w wieku przedprodukcyjnym.

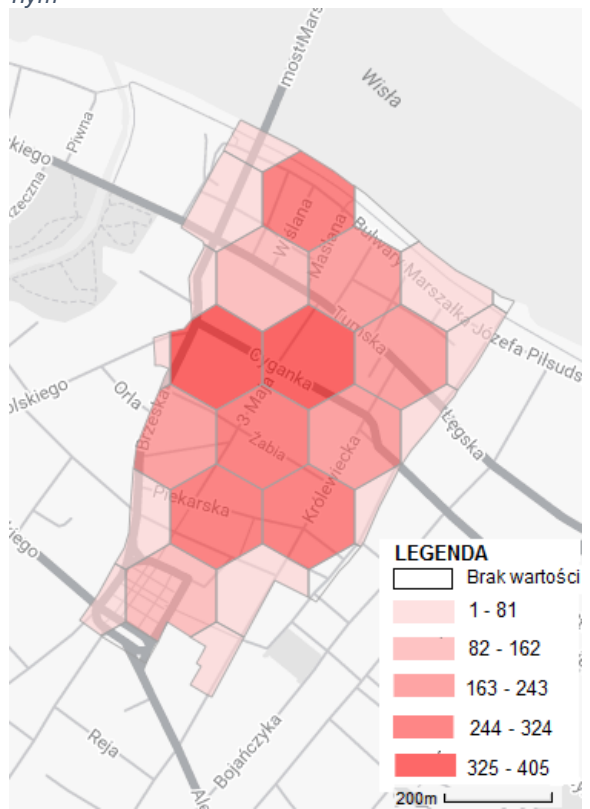
Poniżej zostały zaprezentowane rysunki z rozmieszczeniem przestrzennym mieszkańców obszaru rewitalizacji w poszczególnych grupach wiekowych.

Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji Włocławka

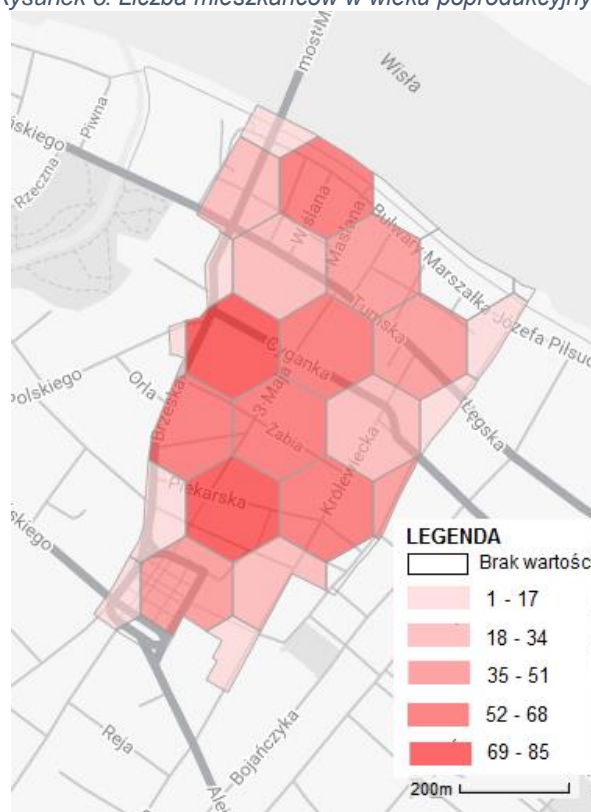
Rysunek 4. Liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym.



Rysunek 5. Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym



Rysunek 6. Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

2.3. Pogłębione badania problemów, z jakimi borykają się mieszkańcy obszaru rewitalizacji oraz mechanizmów ich powstawania

Badanie zostało przeprowadzone przy użyciu techniki **pogłębionych wywiadów indywidualnych (IDI)** częściowo ustrukturyzowanych. Oznacza to, że badacz, prowadząc rozmowę z respondentem, posługuje się przygotowanym wcześniej scenariuszem wywiadu, wskazującym wątki i zagadnienia, które należy poruszyć w trakcie wywiadu, ale dopuszczalne i wskazane jest zadawanie w trakcie rozmowy dodatkowych pytań pogłębiających, zależnie od jej przebiegu. Scenariusz przeprowadzonych wywiadów stanowi załącznik nr 4 do raportu.

IDI są jedną z podstawowych technik badań jakościowych. Polegają na bezpośredniej, indywidualnej rozmowie badacza z respondentem. Ich celem jest uzyskanie szczegółowych opinii i informacji od konkretnych osób, spełniających określone przez badacza kryteria doboru próby. Tę technikę wykorzystuje się przede wszystkim w celu wyjaśnienia natury badanego zjawiska, dotarcia do istoty rzeczy, otrzymania informacji, które trudno byłoby uzyskać innymi metodami, szczególnie ilościowymi.

Zastosowany dobór próby badawczej był doborem celowym z wykorzystaniem metody kuli śnieżnej, która pozwoliła dotrzeć do zróżnicowanej grupy mieszkańców obszaru rewitalizacji. Przeprowadzono 36 wywiadów indywidualnych z mieszkańcami obszaru rewitalizacji. Ponadto przeprowadzono wywiady z pracownikami socjalnymi Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, Komendantem Miejskim Policji we Włocławku oraz z dzielnicowymi, pedagogami szkolnymi, Dyrektorem Centrum Organizacji Pozarządowych i Wolontariatu we Włocławku oraz z osobą odpowiedzialną z ramienia Urzędu Miasta za współpracę z organizacjami pozarządowymi oraz wywiad z Dyrektorem Centrum Kultury Browar „B” we Włocławku. Łącznie przeprowadzono 41 wywiadów pogłębionych. Zestawienie osób, z którymi przeprowadzono wywiady, stanowi załącznik nr 1 do raportu.

Badania zostały skonstruowane w taki sposób, aby z jednej strony zapewnić zgodność z oczekiwaniami Zmawiającego (dokument SIWZ), z drugiej strony, aby zapewnić pogłębioną analizę poszczególnych negatywnych zjawisk wskazanych przez Ustawodawcę, na podstawie których został wyznaczony obszar rewitalizacji. Stąd konstrukcja niniejszej części raportu.

Celem badania było:

- uzyskanie opinii mieszkańców obszaru rewitalizacji na temat ich warunków bytowych oraz występujących problemów i deficytów w tym zakresie,
- identyfikacja problemów społecznych i mechanizmów ich powstawania wśród różnych grup mieszkańców występujących na wskazanym obszarze,
- identyfikacja przyczyn wykluczenia społecznego na badanym obszarze, z uwzględnieniem wszystkich wymiarów ekskluzji,
- identyfikacja lokalnych liderów i liderów, osób cieszących się zaufaniem badanych i będących dla nich źródłem wartościowych opinii.

Aspekt społeczny obszaru rewitalizacji

Postrzeganie obszaru rewitalizacji przez jego mieszkańców

Mieszkańcy obszaru rewitalizacji Włocławka utożsamiają się z miejscem swojego zamieszkania, mieszkanie w śródmieściu nie jest – w ich odczuciu - stygmatyzujące. Wielu mieszkańców jest emocjonalnie przywiązanych do tej części miasta. Jednak to przede wszystkim pragmatyczne aspekty związane z mieszkaniem w centrum miasta decydują o tym, że mieszkańcy nie chcą się stąd wyprowadzać (łatwy i szybki dostęp do wielu punktów handlowych, usługowych, parków, kościołów, centralne położenie). Nieliczni badani, którzy chcieliby zmienić miejsce zamieszkania, zrobiliby to przede wszystkim z powodu warunków mieszkaniowych – chętnie zamieszkaliby w bloku z centralnym ogrzewaniem lub „w domku na przedmieściach”.

Obszar rewitalizacji kojarzony jest wśród badanych jako część miasta, w której koncentrują się problemy społeczne. Wśród części mieszkańców jest mocno odczuwalna tęsknota za śródmieściem, które powinno stać się reprezentacyjną dzielnicą miasta.

W centrum mieszkają ludzie o niższym statusie społecznym, a w przypadku Włocławka śmiem nawet twierdzić, że margines społeczny. To wynika z ogromnych zaniedbań, z problemów.

Na podobne aspekty funkcjonowania obszaru rewitalizacji wpływające na jego wizerunek zwracają wagę przedstawiciele instytucji publicznych. Badani przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz Komendy Policji podkreślają zmiany, które zaszły w obszarze rewitalizacji w ostatnich kilkudziesięciu latach – odpływ mieszkańców i pogłębianie problemów społecznych.

To centrum miasta, więc pod względem logistycznym, dostępu do usług, bliskości wszystkiego, to najlepsze miejsce, ale z wielu powodów, a przede wszystkim dużego zaniedbania, ubóstwa i koncentracji osób potrzebujących pomocy, jest tu specyficznie. Jeszcze w latach 90-tych mieszkało się tu naprawdę dobrze. Dziś nie.

Śródmieście zawsze było największym skupiskiem osób z marginesu. Ale sytuacja się zmienia, sporo osób wyjechało, wyludniło się. Ta dzielnica ginie, wymiera, nowych ludzi tu nie ma.

Przyczyną tej degradacji było zasiedlanie prywatnych kamienic przypadkowymi osobami. Po wojnie powstawały zakłady, do których sprowadzano ludzi z okolicznych wsi. Było mnóstwo zakładów pracy. Po przemianach, kiedy zakłady zaczęły padać ludzie tracili pracę.

Obszar rewitalizacji śródmieścia postrzegany jest przez jego mieszkańców jako część miasta, która pilnie wymaga interwencji. Jednocześnie jest to obszar z dużym potencjałem, wymagającym nie tylko rozwiązania problemów mieszkańców rewitalizacji, ale także wzmocnienia potencjału centrum i jego funkcji miastotwórczych.

Charakterystyka mieszkańców śródmieścia i łączących ich relacji społecznych

Statystyki dotyczące liczby mieszkańców obszaru rewitalizacji wskazują, że osoby w wieku produkcyjnym (w wieku aktywności zawodowej) są dominującą grupą mieszkańców tego obszaru miasta. Większość badanych zwraca uwagę, że wśród osób w wieku produkcyjnym wielu mieszkańców jest słabo wykształconych, korzysta z różnych form wsparcia Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, usiłuje radzić sobie z bezrobociem poprzez podejmowanie zajęć dorywczych oraz prac „na czarno”. Respondenci sygnalizują także, że coraz bardziej zauważalny staje się odpływ młodych dorosłych mieszkańców oraz fakt, że w tej części miasta raczej nie pojawiają się nowi mieszkańcy.

Mieszkańcy w przedziale wiekowym 25-40 lat wyemigrowali, młodszy i starszy zostali. Większość to patologia mieszka. (...) u mnie w kamienicy akurat dobrze żyją, ale w innych raczej nie, różne są kłótnie, awantury, u nas akurat tam spokój jest nad Wisłą, ale tu na Cygance, na Piekarskiej, na 3 Maja to słyhać ciągle.

Sami mieszkańcy obszaru wskazują, że dużym problemem śródmieścia są problemy społeczne: alkoholizm, przemoc, przestępczość. Śródmieście zamieszkują zarówno rodziny patologiczne, jak i niedysfunkcyjne, ale często skromnie uposażone i wielodzietne.

Badani pedagodzy szkolni wskazują z kolei na problem bezrobocia oraz braku motywacji i gotowości osób zamieszkujących obszar rewitalizacji do zmiany swojej sytuacji życiowej. Zdaniem pedagogów przekłada się to również na brak wsparcia dzieci w nauce i procesie dorastania oraz wzmocnia syndrom wyuczonej bezradności i dziedziczenia biedy.

Panuje tu marazm ... dzieci nie mają wsparcia, pomocy w nauce.

Że to śródmieście to patologia to jest nieprawda, tu są normalne rodziny.

Zwłaszcza jednak osoby starsze przyznają, że boją się niektórych sąsiadów, przejawiających zachowania patologiczne i nielegalne - zaczepiających przechodniów, wszczynających bójki, stosujących przemoc, dopuszczających się kradzieży, nadużywających alkoholu i narkotyków. Jednocześnie jednak pojawiają się głosy, że „będąc stąd”, można czuć się raczej bezpiecznie.

Ja nie mogę powiedzieć, bo mieszkam tu naprawdę ponad 30 lat, na tej ulicy. Jeszcze nigdy mi się nic nie przytrafiło, ale chodzę i widzę co się dzieje.

Z przeprowadzonych wywiadów wyłania się obraz społeczności niezbyt zintegrowanej, spędzającej ze sobą nawzajem zbyt mało czasu bezinteresownie, dla towarzystwa i przyjemności. Mieszkańcy wprawdzie sobie pomagają, kiedy zachodzi taka potrzeba, ale odbywa się to najczęściej w kręgu kilku najbliższych sąsiadów. Większość badanych ma przynajmniej jedną osobę, sąsiadkę lub sąsiada, na którą może liczyć, z którą wspólnie się wspierają w trudniejszych chwilach.

Relacje sąsiedzkie ograniczają się do kontaktów na jednej kondygnacji, dalej to już są anonimowi ludzie.

Na co dzień „wszystkie drzwi są pozamykane”, nie otwiera się obcym. Najbliżsi znajomi i sąsiedzi mają wręcz ustalone specjalne sygnały nadawane domofonem, które w ogóle skłaniają ich do reakcji na dzwonek. Choć we wcześniejszych ustaleniach pojawiły się wzmianki o spacerach i grillach, to z dalszych fragmentów rozmów z mieszkańcami wynika, że nie jest to zwyczajowy sposób wspólnego spędzania czasu przez mieszkańców oraz że dotyczą raczej wąskich kręgów sąsiedzkich. Zdaniem badanych brakuje działań, które na co dzień pozwoliłyby na integrację społeczności, które dawałyby wrażenie, że okolica „tętni życiem”. Nawet w przypadkach, w których badani deklarują wspólne spędzanie wolnego czasu z sąsiadami, opinie na temat wzajemnej sympatii i zażyłości są podzielone.

Wśród mieszkańców panuje obojętność, nie ma czegoś takiego, że jeden sąsiad przychodzi do drugiego, żeby się napić herbaty, kawy.

Raczej (mieszkańcy okolicy) się nie spotykają tak, jak kiedyś – teraz to każdy sobie zamknięty, komputer, telewizor, takie rzeczy. (...) Niby możemy liczyć jeden na drugiego, ale poza tymi momentami pomocy to siedzimy sami w domu – każdy sobie. To nie jest tak, że chodzimy do siebie czy mamy jakieś wspólne zajęcia.

Z opinii badanych na temat społeczności sąsiedzkiej wyłania się interesujący wniosek: w obszarze rewitalizacji funkcjonuje coś w rodzaju niewielkich sąsiedzkich „subspołeczności samopomocowych”, w których tkwi potencjał do rozwoju i wykorzystania w procesie rewitalizacji obszaru. Z przeprowadzonych rozmów wynika, że mniejsze grupki sąsiedzkie podejmują razem inicjatywy dla naprawy najbliższej przestrzeni i poprawy jakości życia wszystkich zaangażowanych: tworzą dla siebie wspólne działki i ogródki, sprawnie rozdzielają między siebie

obowiązki pielęgnacji roślin, razem starają się przeprowadzać konieczne remonty. Wypracowane w ten sposób efekty niejednokrotnie są jednak niszczone przez miejscowych „chuliganów”, czemu - uczestników inicjatyw - koniecznie trzeba zapobiec.

Identyfikacja liderów społecznych

Zdecydowana większość respondentów nie dostrzega absolutnie nikogo, kto mógłby zostać uznany za lidera wewnętrznego, działającego w ramach społeczności śródmieścia Włocławka. W rozmowach sporadycznie wskazywano współmieszkańców darzonych szczególną sympatią lub zachęcających innych do podejmowania wspólnych inicjatyw. Respondenci wymieniali osoby, które inicjują zagospodarowywanie podwórek, pomagają w kontaktach z właścicielem mieszkania czy inicjują spotkania sąsiedzkie.

Chyba tylko ja, tutaj, jeśli coś się dzieje, to przychodzą do mnie, dzwonią, proszą, ja chodzę, załatwiam, tutaj młodzi są zarządcami, więc łatwiej mi jest się dogadać niż starszym.

Obecność liderów społecznych, zdaniem badanych, jest bardzo pożądana. Osoby te mogłyby zaktywizować do działań mieszkańców, którzy obecnie nie podejmują żadnych inicjatyw. Taką rolę mogliby pełnić na przykład streetworkerzy.

Znaczna część respondentów nie była w stanie wskazać żadnej osoby ani organizacji z zewnątrz, która organizowałaby czas wolny albo w jakikolwiek inny sposób pomagała mieszkańcom okolicy. Pozostali mieszkańcy wskazali na świetlice dla dzieci i młodzieży (Zapiecek na ulicy 3 Maja oraz świetlica Caritas), instytucje działające na rzecz osób starszych (Uniwersytet Trzeciego Wieku, Ośrodek Dziennego Pobytu, Klub Seniora na ul. Żabiej), działania MOPRu, zwłaszcza pani Lidii Kobus (Pracownik socjalny Osiedlowej Sekcji Pomocy Społecznej „Śródmieście”), a także kluby sportowe dla dzieci i Centrum Kultury „Browar B”.

Inne światło na kwestie aktywności społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji rzuca wywiad z przedstawicielem Centrum Organizacji Pozarządowych, które mieści się przy ulicy Żabiej. Osoba badana wskazuje z jednej strony na brak liderów wśród mieszkańców, ale jednocześnie na ich duży potencjał, który ujawnia się w aktywnym działaniu w inicjatywach organizowanych przez organizacje pozarządowe, który wymaga wzmocnienia. Jednocześnie respondentka wskazuje, że Śródmieście jest jednym z chętnie wybieranych obszarów na działania organizacji pozarządowych, co tylko potwierdza deficyty tej części miasta. Podkreśla też, że potrzeba konkursów i działań skierowanych tylko w obszar Śródmieścia.

Mieszkańcy śródmieścia są najbardziej aktywni, chętnie angażują się we wszystko, w tym w to, co robią ngo'sy. W wolontariacie większość osób to też ludzie ze śródmieścia.

Ludzie z potencjałem, angażują się w wiele inicjatyw (...). Ci którzy długo mieszkają są patriotami lokalnymi.

Z kolei przedstawiciel Centrum Kultury Browar „B” zwraca uwagę na niską aktywność mieszkańców w zakresie uczestnictwa w kulturze. Respondent wskazuje, że mieszkańcy, w tym obszarze rewitalizacji, najczęściej uczestniczą w wydarzeniach, w których będą mieć dodatkowe profity (na przykład będzie coś rozdawane), na innych pojawiają się zdecydowanie rzadziej. Mieszkańcy generalnie nie wychodzą także z własną inicjatywą, czego wyrazem może być podany przez badanego brak pomysłów mieszkańców z obszaru rewitalizacji na działania kulturalne w ramach konkursu „Moja kultura”.

Zdaniem przedstawiciela Browaru „B” mieszkańcy obszaru rozpoznają instytucje kulturalne działające w śródmieściu, wybierają jednak zdecydowanie wydarzenia z obszaru kultury masowej i popularnej. W działaniach (na przykład w świetlicy) uczestniczy wiele dzieci, widoczny jest natomiast deficyt młodzieży.

Mieszkańcy Śródmieścia nie włączają się w działania kulturalne. W konkursie „Moja kultura” nie było pomysłów stąd.

Realizowaliśmy projekt Sztuka Zamiast – działania plastyczne z terapeutą i psychologiem - frekwencja żadna, na zakończenie 150%, bo były darmowe rzeczy.

Na tańsze rzeczy (wydarzenia) przychodzą, ale rzadko.

Badani przedstawiciele instytucji publicznych wskazują, że przyczyną wycofania z życia kulturalnego mieszkańców obszaru rewitalizacji jest przede wszystkim brak odpowiednich wzorców ze strony rodziców i najbliższego otoczenia, uzależnienie od stylu życia, którego fundamentem jest pomoc społeczna, nieumiejętność radzenia sobie z życiowymi sytuacjami i bardzo niska świadomość społeczna.

Wskazują też na ofertę, która być może nie do końca odpowiada na potrzeby i kompetencje mieszkańców obszaru, a także brak wewnętrznych liderów, którzy zachęcaliby mieszkańców do uczestnictwa w życiu kulturalnym i społecznym.

Bezpieczeństwo

Kolejnym czynnikiem, świadczącym o niskiej kondycji społecznej badanego obszaru, jest poziom bezpieczeństwa, zmierzony liczbą przestępstw, liczbą założonych Niebieskich Kart oraz zgłoszonych interwencji do straży miejskiej. Skala problemów związanych z przestępczością w obszarze rewitalizacji jest większa niż skala zjawiska na poziomie miasta.

Warto zwrócić uwagę na wskaźnik dotyczący zgłaszanych interwencji do straży miejskiej, który w obszarze rewitalizacji jest zdecydowanie wyższy niż dla całego miasta. Może to świadczyć o potrzebie/konieczności interwencji właściwych służb zainicjowanej zgłoszeniami użytkowników Śródmieścia oraz wzmożoną liczbą patroli w tym obszarze. Należy zaznaczyć, iż zgłoszenia nie zawsze wynikają z poczucia odpowiedzialności za najbliższe otoczenie przez mieszkańców, ponieważ charakteryzują się oni brakiem zaufania do instytucji porządku publicznego i niezgłaszaniem przestępstw, zakłócania porządku czy aktów przemocy. Jest to zjawisko charakterystyczne dla obszarów zdegradowanych społecznie. Problem przestępczości w obszarach zdegradowanych często okazuje się pochodną pozostałych problemów społecznych, z którymi borykają się mieszkańcy. Należy zauważyć, że skala zjawiska bywa większa niż wykrywalność przestępstw, ponieważ w środowiskach zdegradowanych często nie zgłasza się przestępstw, szczególnie związanych z przemocą.

Tabela 3. Wskaźniki określające zjawisko przestępczości – obszar rewitalizacji na tle miasta Włocławek

Wskaźnik	Obszar rewitalizacji	Miasto Włocławek
Liczba przestępstw kryminalnych na 1000 mieszkańców	23,56	12,65
Liczba zgłoszeń interwencji do Straży Miejskiej na 1000 mieszkańców	286,08	81,09
Liczba założonych Niebieskich Kart na 1000 mieszkańców	17,8	8,08

Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Mieszkańcy obszaru rewitalizacji w większości określają zamieszkiwaną część Włocławka jako niebezpieczną. Nawet jeśli sami nie doświadczyli przemocy, ani nie byli jej bezpośrednimi świadkami, to wielu z nich przyznaje, że wciąż słyszy o różnych incydentach. Zwłaszcza osoby starsze boją się wychodzić wieczorami, inni boją się wypuszczać swoje dzieci po zmroku. Mieszkańcy twierdzą, że zdarza się spotkać młodego człowieka w kapturze i z nożem, zdarzają się napady. Nierzadko dochodzi do kradzieży, są także osoby, które próbują zastraszyć mieszkańców. Jako szczególnie niebezpieczne lokalizacje respondenci wskazują bulwary nad Wisłą, ulice 3 Maja, Piekarska, Żabia, Cyganka.

Niektórzy mieszkańcy przyznają, że doświadczyli lub doświadczenia przemocy bezpośrednio lub doświadczył jej ktoś z ich bliskiego otoczenia. Mimo to, spora część badanych przyznała, że osobiście czuje się bezpiecznie w miejscu zamieszkania. Wszystkie takie osoby wyraziły przekonanie, że dzielnica jest bezpiecznym miejscem tylko dla „swoich”, natomiast „obcy”, przebywający w śródmieściu, mają powody do obaw.

No ale ja, mi jeszcze nikt krzywdy nie zrobił. I w ogóle tu u nas na podwórku, to żadnemu. Bo to nawet, to z widzenia się znamy.

Mieszkańcy nie wyrażają zadowolenia z działań policji i innych służb porządkowych. Narzekają na ich opieszałość, oczekują większego zainteresowania i reagowania w sytuacjach zagrożenia ich życia i mienia, w szczególności, że - jak twierdzą - widząc takie sytuacje, zawsze starają się wezwać odpowiednie służby.

Mimo interwencji, policja nie poradziła sobie ze zjawiskiem picia w bramach, a co za tym idzie z agresją wobec przechodniów, z zaczepkami, itp.

Tylko jeden z respondentów stwierdził, że bezpieczeństwo w ostatnim czasie poprawiło się ze względu na zamontowanie monitoringu. Stosunek liczby interwencji do liczby groźnych incydentów nadal jest niewystarczający.

Z kolei badani przedstawiciele Komendy Policji zwracają uwagę, że obszar rewitalizacji nie jest obecnie miejscem w mieście o szczególnej koncentracji problemów przestępczości. Taka sytuacja miała miejsce 15 – 20 lat temu, jednak stereotyp Śródmieścia jako niebezpiecznego miejsca w mieście nadal silnie funkcjonuje wśród mieszkańców. Większość osób, z którymi były problemy w tym zakresie, zdaniem badanych, nie mieszka już na śródmieściu. Częściej do zdarzeń kryminalnych dochodzi na osiedlach, choć najwięcej w okolicach dworca i Wzorcowni, ze względu na większą liczbę ludzi i sklepów.

Przedstawiciele policji przyczyn przestępczości w śródmieściu upatrują w powielaniu wzorców zachowań wewnątrz rodziny i kręgu sąsiedzkiego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz generalnym braku aktywności tej części miasta, a także małej liczby mieszkańców spoza śródmieścia – nowych mieszkańców i osób odwiedzających.

Badani funkcjonariusze podkreślają, że mieszkańcy obawiają się o swoje bezpieczeństwo w Śródmieściu. Nie wyrazili jednak gotowości do rozmowy na temat działań policji w obszarze rewitalizacji, ich skuteczności i kierunków zmian. ~~(nie udało się w toku wywiadu ustalić)~~

Złe przykłady. Nieporadni mieszkają we własnym sosie. Czasem są jednostki, które chcą się wyrwać. Czasem komuś się udaje. Reszta dziedziczy styl życia.

Nie jest zbyt bezpiecznie, ale było gorzej. Jednak dużo ludzi się boi. Sytuacje niebezpieczne zdarzają się, ale to nie jest tak jak kiedyś, jest lepiej.

Edukacja

W obszarze rewitalizacji we Włocławku zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr. 3 im. Mikołaja Kopernika na ulicy Cyganka 6/10, ponadto w najbliższym sąsiedztwie znajdują się 3 szkoły podstawowe: nr. 10 im. 2 Armii Wojska Polskiego przy ulicy Starodębskiej 21b, nr. 14 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego przy ulicy Bukowej 9 oraz Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Katolickich im. Ks. Jana Długosza przy ulicy Wojska Polskiego 2a (klasy I - III) oraz przy Łęgskiej 26 (klasy VI – VIII).

Analiza sytuacji szkół wskazuje, iż Szkoła Podstawowa nr 3 mimo posiadanego bardzo dobrego zaplecza infrastrukturalnego oraz kadrowego postrzegana jest jako szkoła, do której uczęszczają dzieci z rodzin z problemami społecznymi. Wizerunek szkoły na zewnątrz jest bardzo zły, co przekłada się na realizację obowiązku szkolnego dzieci z rejonu szkoły w innych placówkach (poza rejonem). Dla przedmiotowej szkoły są to liczby porównywalne do liczby dzieci uczęszczających do szkoły.

Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Katolickich im. Ks. Jana Długosza we Włocławku jest nową placówką funkcjonującą we Włocławku od 2013 roku, i nie jest objęta rejonizacją.

Tabela 4. Uczniowie szkół podstawowych

Rok szkolny	Liczba uczniów ogółem	Liczba uczniów rejonu szkoły, którzy realizują obowiązek szkolny w innych placówkach	Liczba uczniów z czerwonym paskiem	Udział uczniów z czerwonym paskiem (%)	Liczba dzieci nie-promowanych do następnej klasy	Udział dzieci nie-promowanych do następnej klasy (%)
Szkoła Podstawowa nr 3						
2014/2015	394	319	16	4,06	26	6,6
2015/2016	383	311	14	3,65	24	6,3
2016/2017	348	306	21	6,03	6	1,7
Szkoła Podstawowa nr 10						
2014/2015	382	207	45	11,78	7	1,8
2015/2016	402	237	50	12,43	16	3,9
2016/2017	394	306	42	10,65	4	1,0
Szkoła Podstawowa nr 14						
2014/2015	608	141	124	20,39	2	0,3
2015/2016	614	203	102	16,61	3	0,4
2016/2017	606	193	96	15,84	22	3,6
Szkoła Podstawowa w Zespole Szkół Katolickich im. Ks. Jana Długosza we Włocławku						
2014/2015	103	-	12	11,65	0	0
2015/2016	185	-	29	15,67	3	1,6
2016/2017	190	-	44	23,15	1	0,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez szkoły

Jednocześnie, mimo dużej pracy nauczycieli, udział uczniów z wyróżnieniem wśród dzieci wywodzących się z trudnego środowiska domowego jest na niższym poziomie, niż w szkołach sąsiednich, co jest widoczne na podstawie liczby uczniów z czerwonym paskiem na świadec-

twie na zakończenie roku szkolnego. Dla Szkoły Podstawowej nr 3 udział uczniów z wyróżnieniem oscyluje w granicach od 3,65% do 6,03%, natomiast w pozostałych szkołach w najbliższym sąsiedztwie obszaru rewitalizacji osiąga poziom min. 10,65%. Ponadto w SP 3 odnotowany został najwyższy udział dzieci niepromowanych do następnych klas. Jednak w roku szkolnym 2016/2017 największa liczba dzieci kontynuujących edukację w tej samej klasie miała miejsce w SP 14.

Zarówno pedagodzy szkolni z SP3, jak również Dyrektor Szkoły oraz Dyrektor Świetlicy Zapiecek zauważają, iż dzieci są bardzo ciekawe oraz chętne do uczestnictwa w nowych przedsięwzięciach organizowanych dla nich, ponadto są bardzo zdyscyplinowane (wyjścia do kina, teatru, przedstawienia z udziałem dzieci). Natomiast dużym problemem jest zaangażowanie rodziców do wspólnego (z dzieckiem) podejmowania działań, co może wynikać z braku chęci, potrzeby angażowania się w sprawy szkoły, dziecka.

Problemy społeczne w obszarze

Bezrobocie

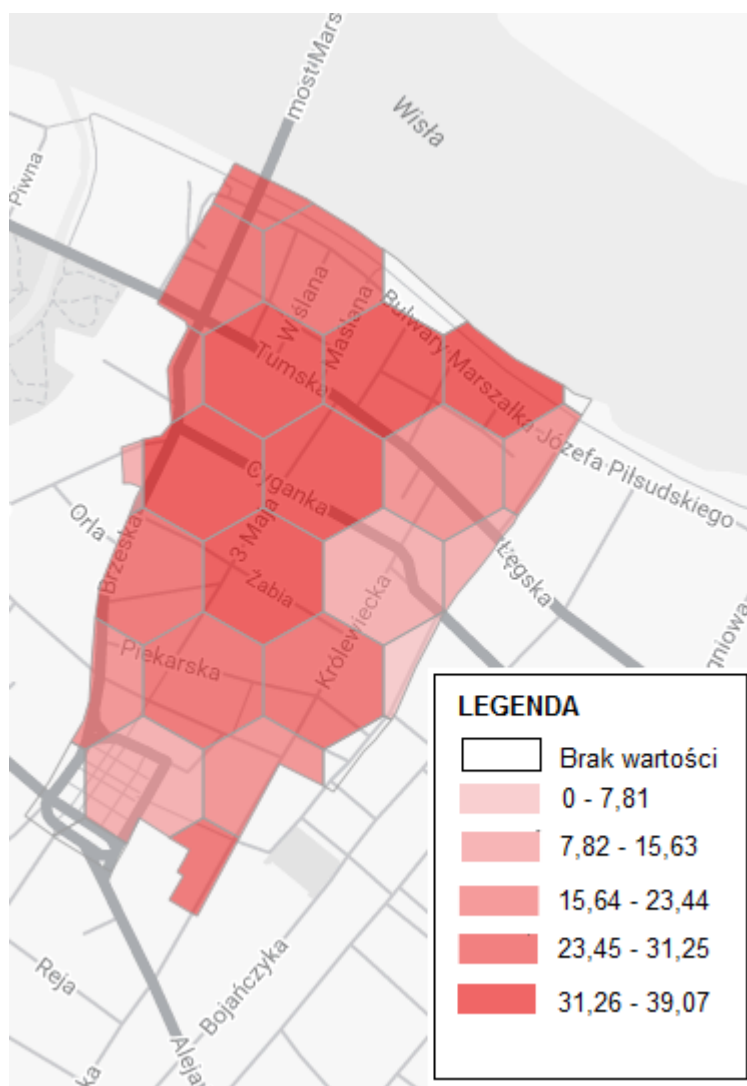
Obszar rewitalizacji jest miejscem, w którym koncentruje się wiele problemów społecznych. Jednym z głównych problemów jest bezrobocie.

Podstawowym parametrem, charakteryzującym zjawiska kryzysowe w obrębie rynku pracy, jest stopa bezrobocia rejestrowanego, a więc – proporcja liczby bezrobotnych do liczby osób aktywnych ekonomicznie (czyli – zsumowanych liczb bezrobotnych i pracujących). Według danych Powiatowego Urzędu Pracy we Włocławku, udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym na dzień 30.06.2016 roku wyniósł 11,4%, natomiast udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym w mieście stanowi 5,9%.

Dalszej analizie poddano wskaźnik przedstawiający wielkość udziału osób bezrobotnych w ogólnej liczbie mieszkańców obszaru rewitalizacji w stosunku do średniej w mieście. Wskaźnik ten mówi o problemach spowodowanych pozostawaniem bez pracy różnych grup mieszkańców, m.in.: długotrwale bezrobotnych, osób nieposiadających kwalifikacji zawodowych, z niskim poziomem wykształcenia, absolwentów oraz mieszkańców w wieku powyżej 50 roku życia. Dane obrazują społeczną sytuację mieszkańców i umacniają analizy przeprowadzone na podstawie danych statystycznych pozyskanych z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, ponieważ bezrobocie również jest przejawem sytuacji ubóstwa.

Liczba zarejestrowanych bezrobotnych na dzień 30.06.2016 roku we Włocławku wyniosła 7 255 osób, natomiast w obszarze rewitalizacji 941 osób (13% wszystkich osób bezrobotnych w mieście). W obszarze rewitalizacji udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym wyniósł w 2016 roku 27,9%. Na koniec czerwca 2016 roku liczba osób bezrobotnych na 1 tys. ludności w obszarze rewitalizacji wyniosła 176,0. Jest to wynik dwukrotnie gorszy niż wynik dla miasta.

Rysunek 7. Udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Tabela 5. Wskaźniki zjawiska bezrobocia

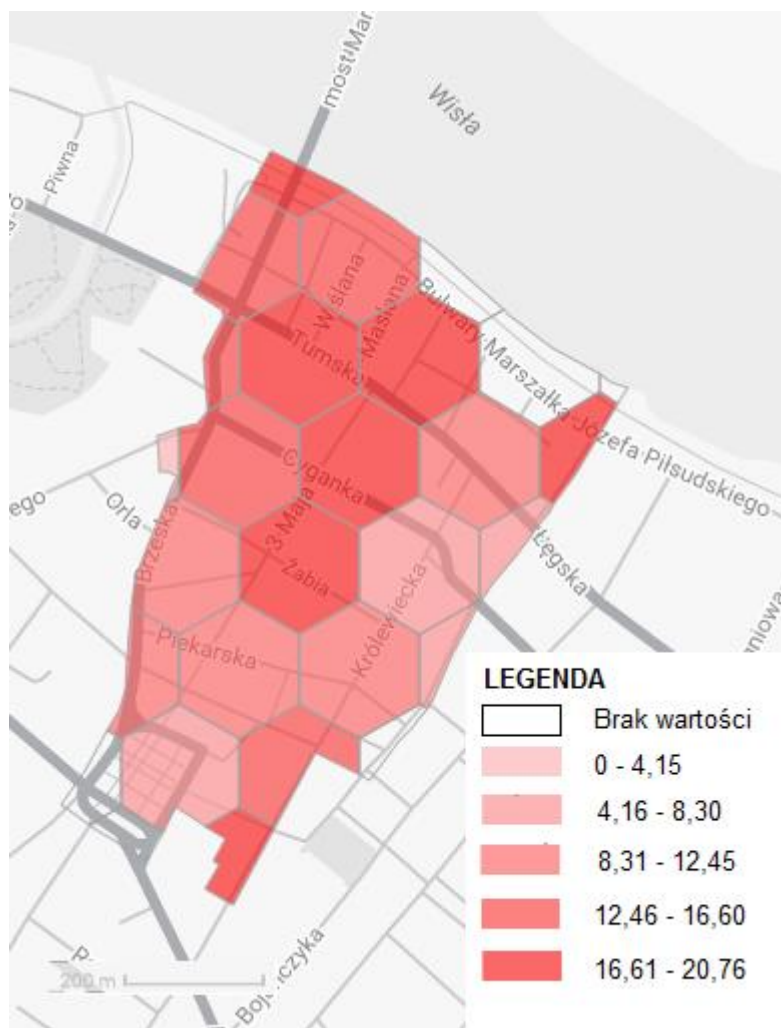
Wskaźnik	Obszar rewitalizacji	Miasto Włocławek
Udział bezrobotnych w ludności w wieku produkcyjnym	27,9	11,4
Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	13,1	5,9
Liczba osób bezrobotnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców	176,0	67,9
Udział osób bezrobotnych z najniższym wykształceniem w ogóle bezrobotnych	49,7	37,8

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Więcej informacji na temat problemu bezrobocia w obszarze rewitalizacji dostarczają dwa kolejne wskaźniki poddane analizie – udział osób długotrwale bezrobotnych oraz udział osób bezrobotnych z najniższym wykształceniem (gimnazjalnym i poniżej). Liczba długotrwale bezrobotnych (pozostających bez pracy 12 miesięcy i dłużej) na koniec czerwca 2016 roku we Włocławku wyniosła 3 754 osoby, natomiast w obszarze rewitalizacji 442 (11,8% wszystkich

długotrwale bezrobotnych). Na koniec czerwca 2016 roku, udział osób długotrwale bezrobotnych w obszarze rewitalizacji w odniesieniu do osób w wieku produkcyjnym wynosił 13,1. Jest to wynik ponad dwukrotnie gorszy niż wynik dla miasta, podobnie jak w przypadku tego wskaźnika dla bezrobocia. Zestawiając ze sobą dane, dotyczące udziału osób bezrobotnych i długotrwale bezrobotnych w mieście i w obszarze rewitalizacji, wyraźnie widać, że bezrobocie i bezrobocie długotrwale są porównywalnymi problemami w obszarze rewitalizacji. Blisko połowa osób bezrobotnych to osoby długotrwale bezrobotne.

Rysunek 8. Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym

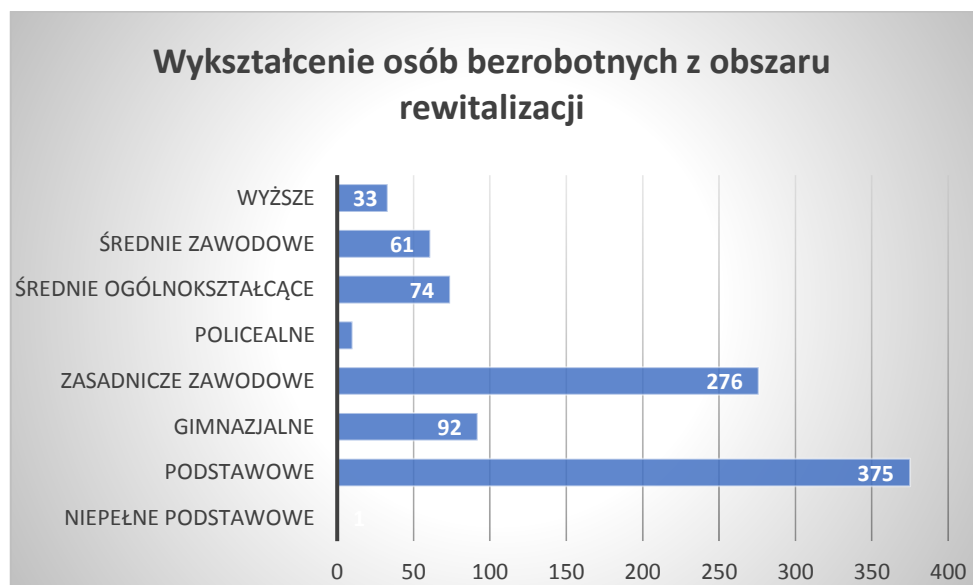


Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Liczba osób bezrobotnych z najniższym wykształceniem (gimnazjalnym i poniżej) w 2016 roku, na podstawie danych z PUP, w mieście Włocławek wynosiła 2 743 osoby, w obszarze rewitalizacji wyniosła 468 osób, co stanowi 49,7% ogółu bezrobotnych, mieszkających w obszarze i 6,4% wśród wszystkich bezrobotnych we Włocławku. Wyraźnie widać, że niski poziom wykształcenia mieszkańców obszaru rewitalizacji wpływa na ich aktywność zawodową i szanse na rynku pracy.

Wykształcenie osób bezrobotnych, zamieszkujących obszar rewitalizacji, prezentuje poniższy wykres oraz tabela. Z zebranych danych wynika, iż najwięcej osób pozostających bez pracy ma wykształcenie podstawowe oraz zasadnicze zawodowe i gimnazjalne.

Wykres 2. Liczba bezrobotnych obszaru rewitalizacji w podziale na poziom wykształcenia (stan na 31.12.2016)



Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Tabela 6. Udział % bezrobotnych mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na poziom wykształcenia (stan na 31.12.2016).

Poziom wykształcenia	%
Niepełne podstawowe	0,1%
Podstawowe	40,7%
Gimnazjalne	10,0%
Zawodowe	29,9%
Policealne	1,1%
Średnie ogólne	8,0%
Średnie zawodowe	6,6%
Wyższe	3,6%
Razem	100,0%

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Najwięcej osób wśród bezrobotnych nie ma żadnego zawodu wyuczonego – takich osób jest ponad dwieście. Pozostałe osoby reprezentują różnorodne grupy zawodowe, z czego najwięcej jest: ślusarzy, murarzy, stolarzy, malarzy budowlanych, szwaczek, sprzedawców, kucharzy i krawców. Warto zestawić potencjał mieszkańców obszaru rewitalizacji na rynku pracy z ofertami lokalnego rynku. Na dzień 5.05.2017 odnotowano łącznie 208 ofert pracy (bez ofert dla osób niepełnosprawnych). W 38 z nich wymagane było wykształcenie zasadnicze zawodowe lub wyżej, w 44 ofertach wykształcenie średnie, w tym przede wszystkim kierunkowe, a w 16

wykształcenie wyższe. Jedynie w 2 ofertach wymagane było wykształcenie na poziomie minimum podstawowym. Podstawowym kryterium w przywołyiwanych ofertach nie jest jednak wykształcenie, a doświadczenie w wykonywaniu zawodu czy określonej pracy, którego często bezrobotni ze śródmieścia nie posiadają.

Tabela 7. Zestawienie najczęściej pojawiających się ofert pracy na dzień 5.05.2017 rok na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy we Włocławku

Rodzaj oferty pracy	Liczba ofert
Budownictwo	
Brukarz	4
Cieśla	2
Murarz	3
Hydraulik	2
Malarz	2
Operator koparki	4
Pomocnik (budowlany, hydraulika, murarza)	5
Pracownik dociepleń	4
Zbrojarz	2
Handel i usługi	
Dyspozytor transportu	2
Elektromechnik/elektryk	4
Fizjoterapeuta/rehabilitant	3
Fryzjer	2
Kosmetyczka/kosmetolog	3
Magazynier	2
Pielęgniarka	2
Pracownik hali	3
Sprzedawca / kasjer	10
Oświata (nauczyciel przedszkolny, oligofrenopedagog)	2
Gastronomia	
Kucharz	13
Pomoc kuchenna	3
Transport	
Kierowca	10
Krawiectwo	
Pracownik szwalni	3
Krawiec/krawcowa	2
Szwaczka	11
Przemysł	
Ślusarz	2
Stolarz meblowy	3

Rodzaj oferty pracy	Liczba ofert
Spawacz	2
Pracownik produkcji	4
Operator maszyn/urządzeń produkcyjny	5
Pomocnik tapicera, spawacza itp.	2
Inżynier, pracownik wysoko wykwalifikowany	4
Monter	10
Administracja – pracownicy wysoko wykształceni	13
Osoby niepełnosprawne	25
Staż dla osób do 30 roku życia	34
Staż dla osób powyżej 30 roku życia	5

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Na podstawie powyższej tabeli możemy stwierdzić, że oferty pracy na lokalnym rynku pracy Włocławka w dużej mierze odpowiadają na kwalifikacje i poziom wykształcenia mieszkańców obszaru rewitalizacji. Przyczyną problemu bezrobocia należy zatem szukać w innych mechanizmach i niekorzystnych zjawiskach społecznych, tj. w dziedziczeniu wyuczonych bezradności, uzależnieniu od świadczeń pomocy społecznej, niskim poziomie aktywności społecznej, braku dobrych wzorców w społeczności lokalnej.

Więcej informacji o lokalnym kontekście problemu bezrobocia dostarczyły wywiady indywidualne z mieszkańcami obszaru rewitalizacji. Wynika z nich, że zdecydowana większość mieszkańców pracuje „na czarno”. Dostępna praca jest często na tyle niskopłatna, że mieszkańcom trudno jest utrzymać siebie i rodzinę. W takiej sytuacji bardziej korzystne jest dla mieszkańców pracowanie w tzw. *szarej strefie*, niewykazywanie dochodów i dzięki temu wspomaganie budżetu domowego środkami z pomocy społecznej. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji najczęściej zarobkowo pracują jedynie mężczyźni, kobiety zdecydowanie częściej zajmują się domem i wychowują dzieci.

Brak pracy lub praca niskopłatna generuje kolejne problemy z tym związane – popadanie w zadłużenia czy uzależnienie od pomocy społecznej.

Na problem bezrobocia w obszarze rewitalizacji zwracają uwagę badani pracownicy pomocy społecznej. Wskazują, że przyczyną tej sytuacji jest przyjęty przez mieszkańców i dziedziczony styl życia, oparty o korzystanie z zasiłków pomocy społecznej. Zdaniem badanych, mieszkańcy bezrobotni nie szukają pracy. Na zmniejszenie atrakcyjności zatrudnienia wpływa wysokość otrzymywanych zasiłków, która jest niejednokrotnie porównywalna z wynagrodzeniem za oferowaną we Włocławku pracę. Pracowniczki Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie wskazują, że duży problem z podjęciem pracy mają matki samotnie wychowujące dzieci, bądź matki z rodzin wielodzietnych, w których ojciec nie wywiązuje się z opieki nad dziećmi. Kobiety te nie mają z kim zostawić pod opieką dzieci, a ponadto oferowana praca często jest zmianowa lub popołudniowa.

Problem bezrobocia został wskazany jako jeden z głównych problemów przez pozostałych przedstawicieli instytucji publicznych, z którymi przeprowadzone zostały wywiady: pedagogami szkolnymi, funkcjonariuszami policji, przedstawicielem Centrum Organizacji Pozarządowych i Centrum Kultury Browar „B”. Warto w tym kontekście zwrócić uwagę na podłoże problemu, które nie jest związane z barkiem ofert pracy na lokalnym rynku, które byłyby dostosowane do poziomu wykształcenia i umiejętności dominującej grupy bezrobotnych mieszkańców obszaru rewitalizacji. Przyczyn bezrobocia, jak wskazują badani przedstawiciele instytucji, należy szukać w postawach, motywacji i wzorcach zachowań osób bezrobotnych, być może także w formach i zakresie udzielanego wsparcia.

Część mieszkańców obszaru rewitalizacji zwraca uwagę na obecność problemu tzw. wyuczonej bezradności, czyli dziedziczonego z pokolenia na pokolenie sposobu podejścia do życia, charakteryzującego się niezadaniem i niedbałością o własny dobytek, stagnacją, postawą rozszewniową i przyjęciem modelu „życia z dnia na dzień”.

Respondenci zwracają także uwagę na problemy przemocy (przeciwko ludziom i mieniu), w tym także na przemoc domową oraz na uzależnienia mieszkańców od alkoholu i narkotyków oraz obecność dopalaczy. Zdaniem mieszkańców w obszarze rewitalizacji funkcjonuje tzw. *czarny rynek* w zakresie handlu papierosami, alkoholem i dopalaczami, co potwierdzają także pracownicy socjalni. Na problemy uzależnień od alkoholu, narkotyków czy zażywanie dopalaczy szczególnie wśród młodych mieszkańców wskazują także badani pedagodzy szkolni.

Ubóstwo

Kolejnym ważnym problemem społecznym, któremu należy się bliżej przyjrzeć, jest uzależnienie mieszkańców obszaru rewitalizacji od świadczeń pomocy społecznej.

Prawo do świadczeń pieniężnych przyznawanych na podstawie ustawy o pomocy społecznej z 12 marca 2004 r. przysługuje osobom i rodzinom, których posiadane dochody nie przekraczają kryteriów dochodowych ustalonych w oparciu o próg interwencji socjalnej. Weryfikację kryteriów dochodowych i świadczeń przeprowadza Ministerstwo Pracy i Polityki Społecznej na podstawie wyników badania prognozy interwencji socjalnej. Od dnia 1 października 2015 r. dla osoby samotnie gospodarującej jest nim dochód nie przekraczający kwoty 634 zł, natomiast dla osoby w rodzinie – kwota 514 zł. Osoby korzystające ze finansowego wsparcia MOPR bardzo często w ogóle nie posiadają dochodów.

Wg publikacji przygotowanej przez Europejską Sieć Przeciwdziałania Ubóstwu ludzie żyją w ubóstwie, jeżeli ich dochody i zasoby są na tak niskim poziomie, że uniemożliwia to tym ludziom osiągnięcie standardu życiowego, uznawanego za odpowiedni w społeczeństwie, w którym żyją. Ze względu na swoje ubóstwo wspomniane osoby doświadczają wielu niekorzystnych sytuacji w wyniku braku zatrudnienia, niskiego dochodu, niewłaściwych warunków mieszkaniowych, nieodpowiedniej opieki zdrowotnej oraz barier w zakresie dostępu do kształcenia ustawicznego, oferty kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej. Powoduje to marginalizowanie i wykluczanie z uczestnictwa w różnych działaniach (gospodarczych, towarzyskich i kulturalnych), będących normą dla innych. Rzeczywisty obraz ubóstwa to codzienne zmagania z życiem i próby przeżycia, wpływające niekorzystnie na zdrowie i samopoczucie oraz wprowa-

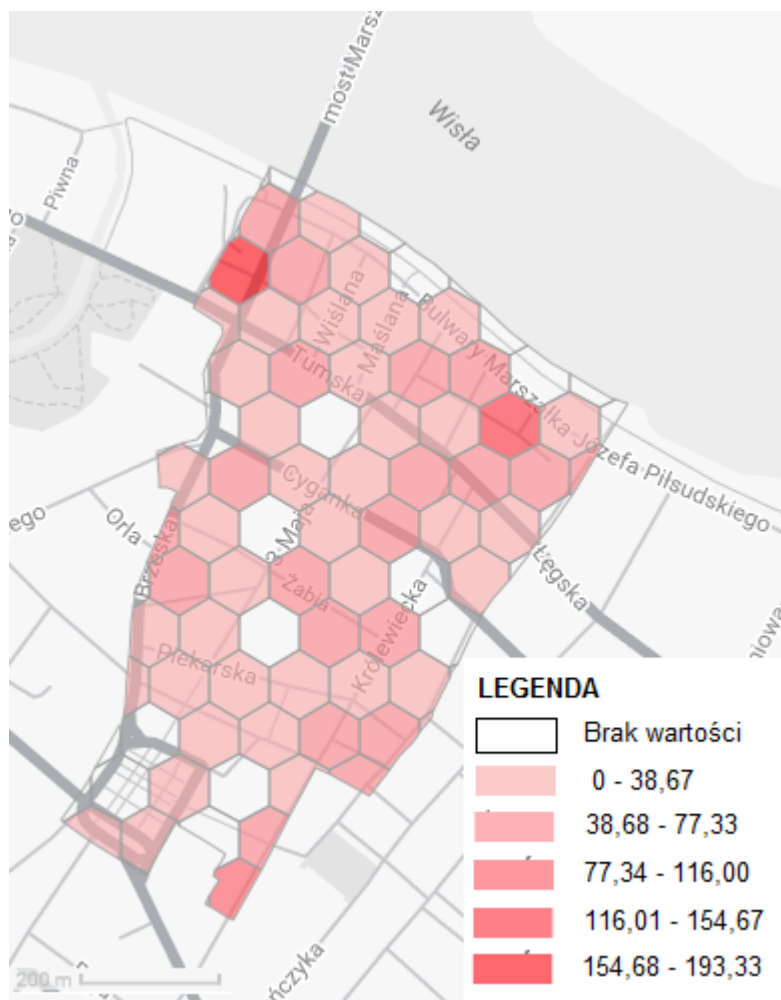
dzające napięcia do relacji i kontaktów osobistych. Zasadniczo ubóstwo wpływa w realny sposób na wiele aspektów ludzkiego życia i ogranicza ludziom możliwość korzystania z ich podstawowych praw. Osoby dotknięte ubóstwem doświadczają często różnego rodzaju niedogodności, które sprawiają, że ubóstwo staje się pułapką. Ubóstwo ogranicza również możliwości wykorzystania w pełni swojego potencjału, na przykład u dzieci wychowujących się w warunkach ubóstwa istnieje wyższe prawdopodobieństwo wystąpienia problemów zdrowotnych, trudności w nauce, zaś po osiągnięciu dorosłości – stania się kolejnym pokoleniem zagrożonym bezrobociem i trwałym ubóstwem. Powyższa definicja zjawisk, będących następstwem ubóstwa oddaje sytuację Śródmiejskich rodzin korzystających ze wsparcia pomocy społecznej.

Analiza wskaźnika obejmuje dane na temat udzielania pomocy w postaci świadczeń pieniężnych, tj. zasiłków oraz różnego rodzaju dodatków dla beneficjentów MOPR, spełniających ustalone ustawowo kryterium dochodowe. Jest to jeden z najważniejszych wskaźników, obrazujących sytuację kryzysową w mieście, gdyż pozwala zidentyfikować obszary zamieszkałe przez osoby będące w najtrudniejszej sytuacji społeczno-ekonomicznej oraz towarzyszące temu bezrobocie. Ubóstwo jest zjawiskiem szczególnie niepokojącym, prowadzącym często do wykluczenia z życia społecznego.

W 2016 roku z pomocy społecznej Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (dalej MOPR) we Włocławku skorzystało 12 095 osób (11% mieszkańców miasta), w tym 5 840 osób otrzymało pomoc z powodu ubóstwa. W samym obszarze rewitalizacji z powodu ubóstwa pomoc otrzymało 1 494 osoby, co stanowi 100% wszystkich osób korzystających z pomocy społecznej w obszarze rewitalizacji i 12,3% w mieście.

Liczba osób korzystających z pomocy społecznej, wyniosła w obszarze rewitalizacji 27,93% i jest dwukrotnie większa niż wartość wskaźnika dla miasta, co może świadczyć o dużej skali problemu uzależnienia od pomocy społecznej wśród mieszkańców obszaru.

Rysunek 9. Udział osób w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy społecznej w ludności ogółem



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Bardziej szczegółowych danych w zakresie udzielanej pomocy społecznej dostarczają dane opisujące występujące trudne sytuacje powodujące konieczność zapewnienia pomocy, czyli problemy w rodzinie (Tabela 8). Dane zestawione w tabeli poniżej wyraźnie wskazują, że głównym problemem w rodzinie w obszarze rewitalizacji Włocławek jest ubóstwo, czyli życie poniżej ustalonego kryterium dochodowego oraz bezrobocie, które należy rozpatrywać jako silnie determinujące sytuację ubóstwa.

Znaczna część mieszkańców obszaru rewitalizacji korzysta ze wsparcia pomocy społecznej z powodu niepełnosprawności, długotrwałej choroby oraz bezradności w sprawach opiekuńczo – wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego, w tym ponad połowa osób z powodu bezradności w rodzinach wielodzietnych. Możemy zatem stwierdzić, że także niepełnosprawność, długotrwała choroba oraz bezradność i wielodzietność rodzin determinują sytuację ubóstwa.

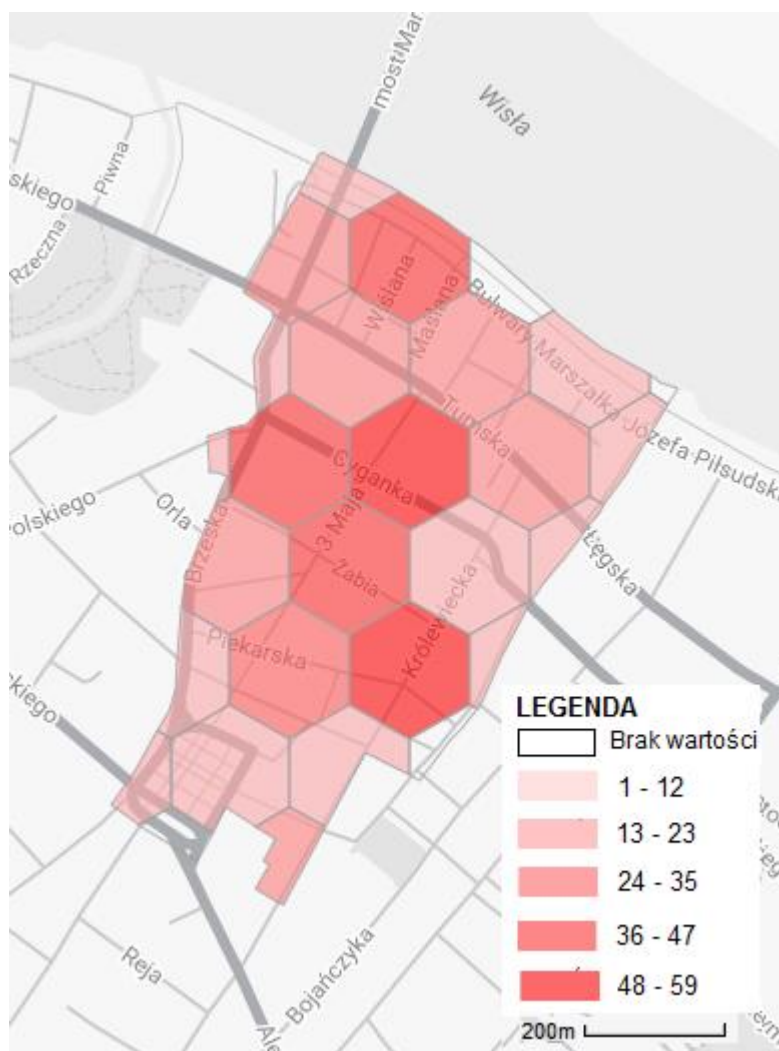
Tabela 8. Problemy w rodzinie powodujące konieczność zapewnienia pomocy społecznej w obszarze rewitalizacji

Powody udzielenia pomocy	Liczba rodzin, którym udzielono wsparcia	Liczba osób, którym udzielono wsparcia
ubóstwo	714	1494
bezrobocie	633	1381
niepełnosprawność	187	326
długa ciężka choroba	73	128
potrzeba ochrony macierzyństwa	22	92
wielodzietność	32	172
bezradność w sprawach opiekuńczo – wychowawczych i prowadzenia gospodarstwa domowego	108	296
bezradność w rodzinach wielodzietnych	29	163
po zakładzie karnym	24	24
alkoholizm	23	47
narkomania	2	3

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Informacją uzupełniającą obraz kondycji społeczno-ekonomicznej mieszkańców obszaru rewitalizacji, jest liczba udzielanych zasiłków na dożywianie dzieci. Z tego wsparcia najczęściej korzystają rodziny wielodzietne oraz dotknięte problemem ubóstwa. Według danych pozyskanych z MOPR liczba osób, którym zrealizowano świadczenia na posiłki dla dzieci i młodzieży w okresie nauki w szkole, wyniosła w 2016 roku 3 120, w tym 415 osób w obszarze rewitalizacji (co stanowi 13,3% wszystkich dzieci dożywianych w mieście).

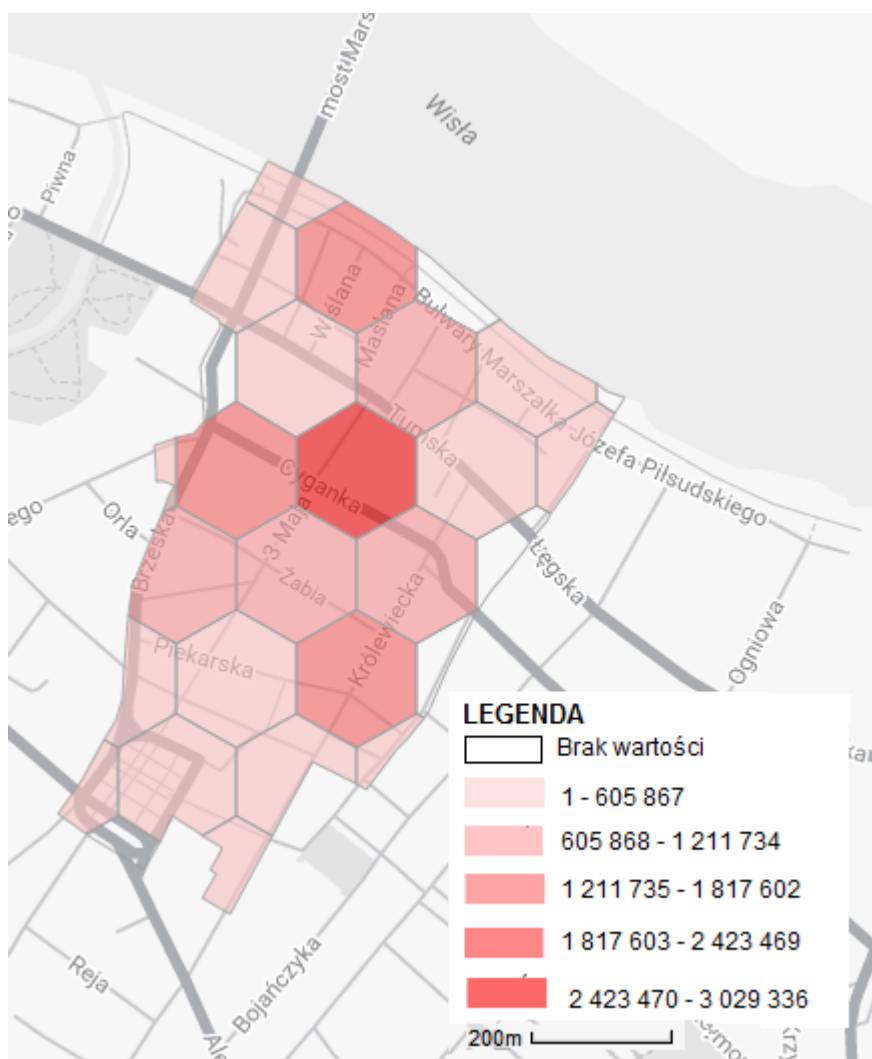
Rysunek 10. Rozmieszczenie przestrzenne liczby dzieci dożywianych



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

O kondycji społeczno-ekonomicznej mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz skali ubóstwa świadczą także dane, dotyczące zadłużenia mieszkań komunalnych, w tym socjalnych. Łącznie zadłużenie dla miasta wynosiło w 2016 roku 63 854 504,60 zł, w tym z obszaru rewitalizacji 13 325 434,62 zł.

Rysunek 11. Rozmieszczenie przestrzenne wysokości zadłużeń komunalnych (zł)



Źródło: Urząd Miasta Włocławek

Najwyższe zadłużenie dotyczy mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, ulokowanych na ulicach przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 9. Zestawienie ulic z najwyższym zadłużeniem budynków obszaru rewitalizacji

Nazwa ulicy	Wysokość zadłużenia
3 Maja	1 947 113,71 zł
Cyganka	3 078 422,54 zł
Żabia	1 092 293,37 zł

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

Ubóstwo i wykluczenie społeczne to drugi najczęściej wskazywany przez badanych przedstawicieli instytucji publicznych problem obszaru rewitalizacji. W ich opinii przyczyną takiego stanu jest przyjęty sposób życia oparty o pomoc społeczną, roszczeniowa postawa, brak mo-

tywacji i wzorców do dążenia do innego standardu życia. Szczególnie przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie wskazują, że w śródmieściu wytworzyła się wręcz kultura życia oparta na zasiłkach, która jest dziedziczona z pokolenia na pokolenie.

Podobnie przyczyny powstawania problemów społecznych w obszarze rewitalizacji postrzegają badani mieszkańcy, którzy wskazują brak pracy i podejmowania jakichkolwiek aktywności przez mieszkańców. Brak inicjatyw społecznych i odmiennych wzorców w najbliższym otoczeniu powoduje zdaniem mieszkańców, że problemy społeczne się pogłębiają.

Negatywne zjawiska w sferze społecznej – podsumowanie

Analiza obszaru rewitalizacji Włocławka ujawniła wiele deficytów. W obszarze występuje silna koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, szczególnie ubóstwa i bezrobocia oraz niskiego poziomu wykształcenia osób bezrobotnych. Prowadzone przez wielu badaczy społecznych (m.in. Karwacki, Hrynkiewicz, Rymsza, Kurowska, Panek) analizy potwierdzają, że problemy ubóstwa dotyczą osoby słabiej wykształcone, gorzej socjalizowane, pochodzące z zaniedbanych środowisk i społeczności lokalnych.

Zdaniem mieszkańców obszaru rewitalizacji, lokalną specyfikę źródła problemu bezrobocia i ubóstwa w obszarze rewitalizacji Włocławka, należy wiązać z upadkiem lokalnych przedsiębiorstw w ostatnich dziesięcioleciach, w których pracowało wielu mieszkańców miasta. Osoby te, które nagle straciły źródło dochodów, zostały beneficjentami instytucji pomocowych. Dawne bloki pracownicze stały się skupiskiem bezrobotnych osób, które wymagają wsparcia ze strony gminy. Możemy wnioskować, że spowodowało to narastanie kolejnych problemów, dzisiaj obecnych w obszarze rewitalizacji: przemocy, alkoholizmu czy wzrostu przestępczości. Zamieszkiwanie osób o podobnych problemach w jednym obszarze skutkuje także przekazywaniem wzorców związanych z dziedziczeniem biedy, wyniesionych ze środowiska dorastania młodych ludzi przy jednoczesnym braku obecności wzorców odmiennych. Z przeprowadzonych wywiadów można wnioskować, że gmina nie podjęła wystarczającej interwencji i problemy obszaru zaczęły się pogłębiać. Jednocześnie mamy tu do czynienia z niskim poziomem poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców obszaru. Osoby, które nie mieszkają w śródmieściu, postrzegają je jako niebezpieczne, taki wizerunek wydaje się utrwalony w świadomości większości mieszkańców Włocławka. Kryzysową sytuację obszaru rewitalizacji pogłębia fakt, że z obszaru zaczynają wyprowadzać się młodzi dorośli, a śródmieście przestało być atrakcyjne nawet jako centrum miasta, co potwierdzają przeprowadzone wywiady z mieszkańcami obszaru.

Brak odpowiednio wcześniej podjętych działań aktywizujących i wzmacniających mieszkańców, pracy podmiotów i liderów społecznych w obszarze rewitalizacji spowodował, że zamiast uruchamiać w mieszkańcach obszaru rewitalizacji zachowania kompensacyjne czy wspomagać pokonywanie deficytów, wzmocnił się system upowszechniania wyuczonej bezradności i przystosowania się do życia „na zasiłku”.

Dużym problemem obszaru rewitalizacji jest także brak zajęcia i alternatyw dla zachowań patologicznych, brak odpowiednich osób – liderów społecznych, mogących przekazać mieszkańcom odmienne wzorce.

W związku z natężeniem i współwystępowaniem problemów społecznych badanego obszaru, które dotyczą głównie rodzin zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem społecznym, konieczne jest zwiększenie działań skierowanych do tej grupy mieszkańców. Rodziny te, poza problemem ubóstwa dotknięte są także problemem bezrobocia, trudnościami opiekuńczo-wychowawczymi oraz niejednokrotnie problemami uzależnień i przemocy domowej.

Aspekt techniczny obszaru rewitalizacji

W ramach inwentaryzacji urbanistycznej obszaru rewitalizacji Włocławka przeprowadzonej w okresie kwiecień - maj 2017 roku, oceniono około 300 budynków. Ponad 50% budynków jest w złym lub średnim stanie technicznym wymagającym generalnego remontu obiektu. Ponadto przynajmniej 80 % obiektów wymaga doraźnych napraw lub remontu poszczególnych elementów. Oprócz złego stanu technicznego budynki są w większości zaniedbane przez lokatorów lub zniszczone przez okolicznych mieszkańców. Najlepszym stanem technicznym i walorami estetycznymi charakteryzują się budynki administracyjne i usługowe, szczególnie usługi kultury np. muzea. Podobne cechy oraz często wysoką wartość zabytkową posiadają obiekty sakralne oraz zarządzane przez instytucję Kościoła.

Przeprowadzone badanie pokazuje, że zły stan techniczny i zaniedbania nie ograniczają się do kilku skupisk bądź ulic, a występują regularnie na całym obszarze opracowania.

Sporadyczne przypadki aktywności mieszkańców wskazują, iż zły stan techniczny budynku nie jest przeszkodą w dbaniu o najbliższe otoczenie. Nierzadko występują również sytuacje odwrotne. W obiektach świeżo zmodernizowanych przez administratorów można zauważyć wysoką niedbałość o otoczenie.

Warunki mieszkaniowe

Obszar rewitalizacji Włocławka jest zróżnicowany pod względem warunków mieszkaniowych. Zamieszkiwanie w określonej części obszaru determinuje ocenę badanego obszaru przez badanych mieszkańców.

Dobrze mi się mieszka, ponieważ mieszkam w nowej substancji mieszkaniowej, więc posiadam to wszystko, co powinno być w XXI wieku standardowym wyposażeniem każdego lokalu mieszkaniowego (ogrzewanie centralne, gaz). Ludziom mieszka się tu bardzo różnie – zależy od tego, w jakim budynku te osoby zamieszkują. Tam w śródmieściu, gdzie postawione są nowe bloki (a jest ich już sporo) – tam ludziom żyje się dobrze. Tam mieszkają ludzie, którzy mają dobrą pracę, dobrze zarabiają albo np. jedna osoba jest za granicą, przysyła pieniądze. W starszych budynkach jest bieda i to widać. Są takie momenty w roku, kiedy wszyscy mieszkańcy odczuwają skutki powszechnego palenia w piecach.

Dobrze mieszka się latem, natomiast jesienią i zimą z powodu opalania „wszystkim” w piecach, jest dym i zanieczyszczone powietrze.

Generalnie respondenci dokonali negatywnej oceny warunków mieszkaniowych w centrum Włocławka. Mieszkańcy wskazują, że kamienice będące w zasobie gminy w dużej mierze wymagają gruntownych remontów, które w części „publicznej” (klatki schodowe) odbywają się zbyt rzadko. W części „prywatnej” (wnętrze mieszkań) trudno doprowadzić do wymiany okien, remonty w dużej mierze trzeba przeprowadzać na własną rękę. Budynki mają zniszczone dachy i ściany, problemem wielu mieszkań są wilgoć oraz zagrzybenie. Zdaniem jednego z badanych małżeństw, mieszkańcom doskwiera brak ogródków działkowych i garaży do prywatnej dyspozycji.

Respondenci wskazują konkretne lokalizacje, w których znajduje się wiele zniszczonych budynków: ulice Królewiecka, Łęgska, Tumska, Cyganka, 3 Maja, Żabia, między ulicą Brzeską a Starym Rynkiem oraz bulwary nad Wisłą.

Również badani przedstawiciele instytucji publicznych wskazują na bardzo niski standard budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji. Respondenci zwracają uwagę, że od lat 80-tych nie inwestowano w kamienice, dlatego powstające bloki stawały się atrakcyjną alternatywą dla bardziej zamożnych mieszkańców, a w śródmiejskich kamienicach koncentrowano mieszkania komunalne.

Warunki są na ogół przerażające: zdewastowane kamienice, na klatkach ciemno. Często mieszkania wyglądają podobnie. Oczywiście są też skromne i zadbane, a czasem meliny - z mebli łóżko, stół, jedna izba, smród, grzyb, nie wszędzie są toalety.

Od końca 80. lat zaczęli się wyprowadzać ci co mieli pieniądze. Bo tu nikt nie remontował kamienic. Koncentrowano mieszkania komunalne. A warunki życia w nowych blokach były lepsze.

Rysunek 12. Stan techniczny budynków w obszarze rewitalizacji



Źródło: PZR Consulting Sp. z o.o.

Jeśli chodzi o dostęp do podstawowych mediów, największym problemem jest dostęp do sieci ciepłowniczej. Zwłaszcza w starym budownictwie mieszkańcy sami ogrzewają swoje mieszkania i często nie stać ich na kupno opału. Obszar rewitalizacji jest wyposażony we wszystkie niezbędne media, problemem jest natomiast podłączenie niektórych kamienic na przykład do sieci ciepłowniczej – co, jak wskazuje jedna z badanych przedstawicielek Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie, często wynika z zaniedbań właściciela nieruchomości bądź obawy przed wzrostem kosztów utrzymania budynku wynikających z niepłacenia za ogrzewanie przez mieszkańców.

W mieszkaniach nierzadko brakuje ciepłej wody i większość lokatorów używa bojlerów lub podgrzewaczy. W niektórych budynkach wciąż funkcjonują publiczne toalety na klatkach schodowych lub w podwórzu. Zdarzają się też przerwy w dostawie gazu. Badani wskazali, że nie ma problemu z dostępem do telewizji czy Internetu.

Negatywne zjawiska w sferze technicznej – podsumowanie

Analizowany obszar rewitalizacji cechuje wysoka koncentracja negatywnych zjawisk technicznych, rozumiana przede wszystkim jako złe warunki mieszkaniowe mieszkańców obszaru rewitalizacji. Budynki mieszkalne znajdują się w bardzo złej kondycji, często wymagają kapitalnego remontu. Jednym z głównych problemów jest brak podłączenia do sieci ciepłowniczej. W przestrzeni wokół budynków brakuje zagospodarowanych podwórek czy ogródków. Złe warunki mieszkaniowe w dużej mierze wpływają na jakość życia mieszkańców, a także kształtują negatywne postrzeganie obszaru przez osoby z zewnątrz. Negatywne zjawiska techniczne silnie oddziałują na aspekty społeczne obszaru rewitalizacji, dlatego podjęte przedsięwzięcia rewitalizacyjne należy rozpatrywać także w kategoriach dowartościowania mieszkańców oraz zmniejszenia wykluczenia obszaru rewitalizacji w postrzeganiu przez pozostałych mieszkańców miasta oraz wzmocnienia wizerunku centrum miasta.

Aspekt przestrzenno – funkcjonalny obszaru rewitalizacji

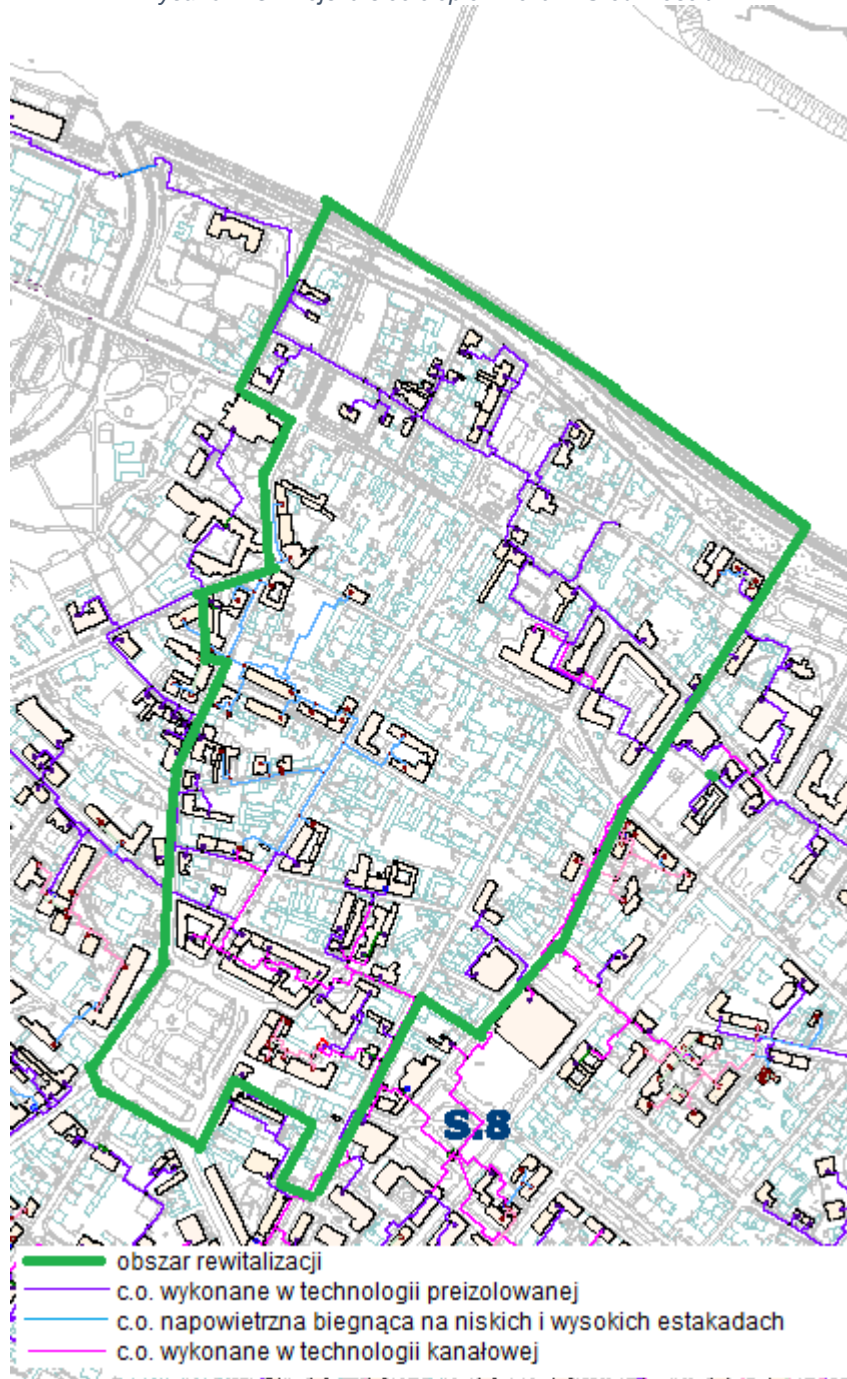
Obszar rewitalizacji jest wyposażony we wszystkie niezbędne media: wodne, kanalizacyjne i energetyczne, jednak tylko ok. 50% budynków objętych opracowaniem posiada przyłącze lub ma możliwość przyłączenia się do sieci ciepłowniczej. Podobny odsetek dotyczy przyłączy do sieci gazowniczej. Pozostałe budynki ogrzewane są za pomocą pieców klasycznych zlokalizowanych w mieszkaniach. Niewielka ilość obiektów posiada piece ekologiczne.

W mieszkaniach brakuje ciepłej wody i większość lokatorów używa bojlerów lub podgrzewaczy. W niektórych budynkach wciąż funkcjonują publiczne toalety na klatkach schodowych lub w podwórzu. Zdarzają się też przerwy w dostawie gazu. Badani wskazali, że nie ma problemu z dostępem do telewizji czy Internetu.

Analizując dostęp do miejskiej sieci ciepłowniczej w Śródmieściu, widoczne jest iż dostęp mają obiekty użyteczności publicznej m.in. szkoła podstawowa, szkoła wyższa, szkoła plastyczna, urząd miasta, starostwo powiatowe, obiekty kościelne, kultury, muzeum, centrum organizacji

pozarządowej, zakład usług społecznych, hotele oraz część zmodernizowanych kamienic, użytkowanych głównie jako miejsca świadczenia usług. Natomiast wielorodzinne kamienice nie są wyposażone w sieć.

Rysunek 13. Miejska sieć ciepłownicza w Śródmieściu



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MPEC

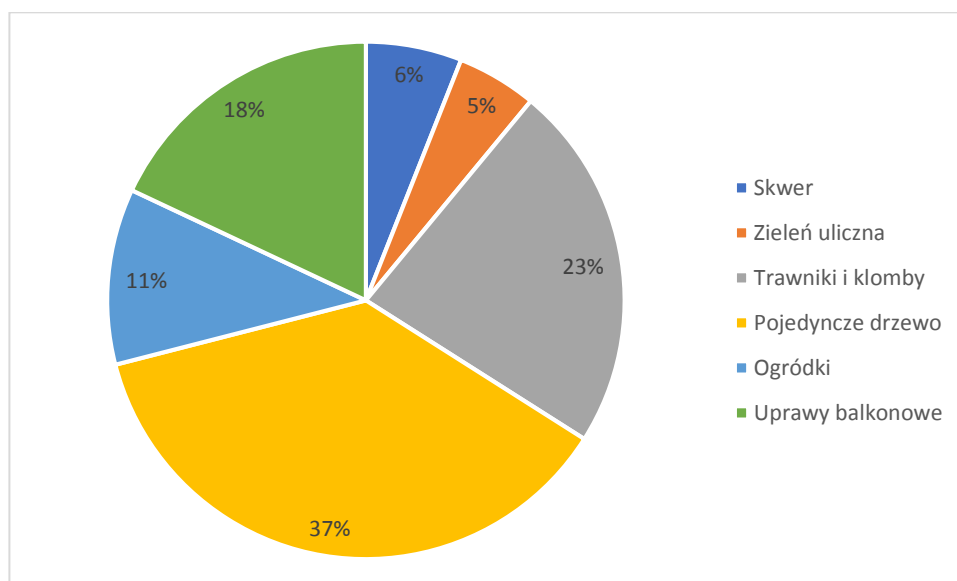
Spowodowane jest to częściowo niechęcią właścicieli nieruchomości do podłączania się do sieci wynikającą z przyczyn ekonomicznych. Ponadto dużą część kamienic w Śródmieściu zamieszkuje osoby z zadłużeniem czynszowym, które nie są w stanie pokryć kosztów zmiany systemu ogrzewania i jego dalszego utrzymania. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej jako spółka prawa handlowego kieruje się w swych działaniach rachunkiem ekonomicznym nie

podejmując działań inwestycyjnych w przypadku braku zainteresowania potencjalnych odbiorców usługi.

Jakość przestrzeni publicznej

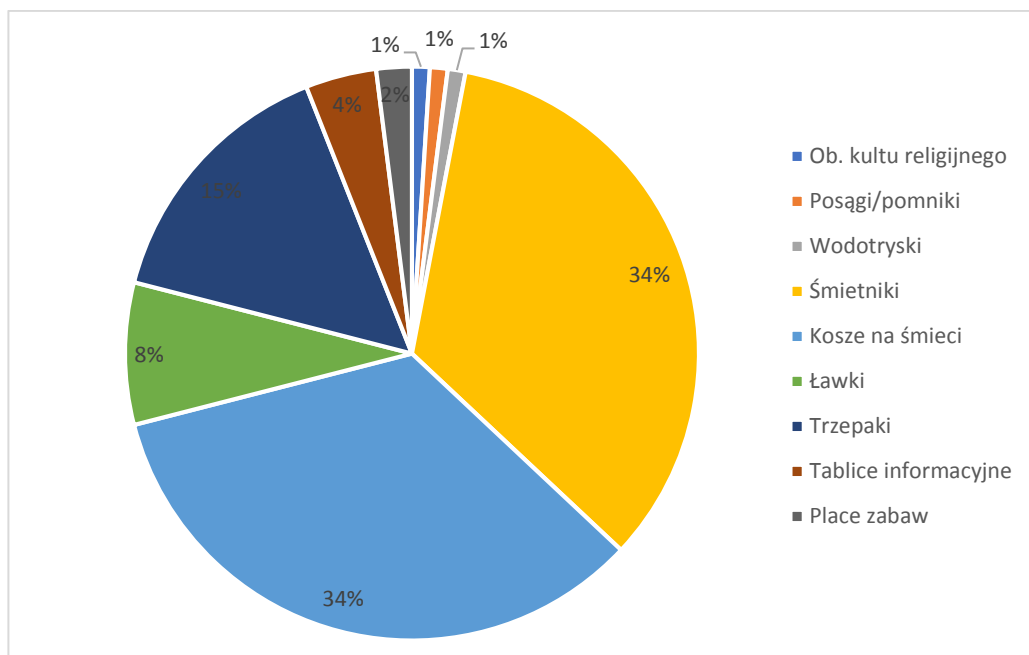
Badania obszaru rewitalizacji zostały przeprowadzone w czerwcu 2017 roku w formie ćwiczeń terenowych specjalnościowych ze studentami drugiego stopnia kierunku Gospodarka Przestrzenna Uniwersytetu Łódzkiego. Poniżej zostały przedstawione wykresy prezentujące udział występowania zieleni oraz elementów zagospodarowania przestrzeni w obszarze rewitalizacji.

Wykres 3. Rodzaje zieleni występującej w obszarze rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań studentów Uniwersytetu Łódzkiego (czerwiec 2017r.)

Wykres 4. Elementy zagospodarowania w obszarze rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne na podstawie badań studentów Uniwersytetu Łódzkiego (czerwiec 2017r.)

W obszarze rewitalizacji najwięcej zieleni występuje w postaci pojedynczych drzew. Zauważalna jest zbyt mała ilość skwerów, ławek, placów zabaw.

Zagospodarowanie przestrzeni publicznej i najbliższego otoczenia budynków mieszkalnych zostało przez mieszkańców ocenione bardzo negatywnie. Badani zwracają uwagę na brzydkie i zaniedbane podwórka, walające się śmieci, dominację samochodów w przestrzeni, brak przestrzeni do zabawy dla dzieci, zrujnowane klatki schodowe, brak ławek, niewiele zieleni. Kobiety wskazują na nawierzchnię chodników i skwerów, po których trudno się poruszać, np. w butach na obcasie czy z wózkiem dziecięcym.

U mnie wygląda to dobrze, ale to jest taka trochę enklawa, np. place zabaw nie są ogólnodostępne, są zamykane, trudno dostać się osobom z zewnątrz. Ludzie z sąsiedztwa korzystają z tego, co jest ogólnodostępne, np. na bulwarze, z placów zabaw, siłowni. (...) Stan podwórek jest bardzo różny, najczęściej strach wejść do środka.

Rysunek 14. Miejsce zabaw dla dzieci na jednym z podwórek – obszar rewitalizacji we Włocławku



Źródło: PZR Consulting Sp. z o.o.

Brak zagospodarowania przestrzeni publicznej powoduje, że mieszkańcy bardzo rzadko spędzają wspólnie czas. Wielu badanych zauważa, że na śródmiejskich podwórkach mimo wszystko często widuje się dzieci, które spędzają tam wiele czasu, lecz niejednokrotnie „biegają samopas”, nie mając zbyt wielu miejsc i propozycji zorganizowanych aktywności do wyboru. Same próbują sobie zagospodarowywać czas: poruszają się w kilkunastoosobowych grupach, malują kredą na chodnikach, bawią się w podchody, w policjantów, w gumę, w

chowanego. Z dostępnych form spędzania czasu dla młodszych mieszkańców śródmieścia popularnością cieszą się orliki. Jedenastoletnia respondentka przyznała, że codziennie przychodzi do kawiarenki obywatelskiej zlokalizowanej przy ulicy 3 Maja.

Nie są niestety rzadkością patologiczne formy wspólnego spędzania czasu – na podwórkach i w bramach można spotkać grupy mieszkańców nadużywających alkoholu, często są to młodzi ludzie. Opinia o młodzieży w zakresie spędzania wolnego czasu nie jest ogólnie zła, badani wskazują, że młodzież jest obecnie dość kulturalna i kreatywna, ale trzeba poszerzyć skierowaną do nich ofertę aktywności.

Najczęstsze formy spędzania wolnego czasu wśród dorosłych badanych to z kolei spacer po okolicznych parkach (np. Park Łokietka, Park Sienkiewicza), skwerach, Bulwarach nad Wisłą oraz na Placu Wolności, gdzie można przysiąść na ławce. Badani wspominają zwłaszcza o letnim okresie, kiedy więcej czasu spędza się wspólnie z innymi członkami społeczności, choćby na grillach i innych „posiadówkach” w ciepłe wieczory. Niektórzy uprawiają wspólnie sport (np. gra w piłkę), chodzą do barów, zajmują się wolontariatem. Część mieszkańców ma w zwyczaju spędzać czas poza śródmieściem, np. na prywatnych działkach. Kilka osób zwraca uwagę, że okolica jest dość niebezpieczna na swobodne przechadzki, zwłaszcza starsze osoby często czują się podczas spacerów niekomfortowo. Jeśli chodzi o starszych mieszkańców, niektórzy badani mówią o Ośrodku Dziennego Pobytu (który mieści się przy ulicy Brzeskiej 15), który ich zdaniem dobrze prosperuje i daje możliwości codziennego korzystania z ciekawych form spędzania czasu: odbywają się tam różne zajęcia, organizowane są wyjścia i wyjazdy, imprezy sportowe i świąteczne.

Przedstawiciele badanych instytucji publicznych również dostrzegają duże deficyty w zakresie zagospodarowania najbliższego otoczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji. Dostrzegają pilną potrzebę zagospodarowania podwórek i stworzenia nowych miejsc do spędzania czasu w przestrzeni publicznej.

Jednocześnie wskazują na funkcjonowanie instytucji kultury i świetlic oraz zagospodarowanych miejsc w przestrzeni znajdujących się w najbliższej okolicy obszaru – bulwary, boiska, place zabaw. Pracowniczki Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie wskazują, że w obszarze zawiązują się grupki sąsiedzkie, które spędzają wspólnie czas. Często jednak potrzebny jest impuls, pokierowanie, aby mieszkańcy zrobili coś razem bądź spędzili wspólnie czas. Dlatego też sama informacja o organizowanych wydarzeniach czy możliwościach spędzenia czasu, która zdaniem pracowniczek MOPR jest dostępna, nie jest wystarczająca, aby zachęcić mieszkańców do działania.

Z kolei badani pedagodzy szkolni zwracają uwagę na to, w jaki sposób czas wolny spędzają dzieci. Najczęściej same sobie go organizują, bez kontroli i wiedzy rodziców, co nie zawsze jest bezpieczne. Czasami dzieci uczęszczają na zajęcia w świetlicach. Badane osoby pracujące na co dzień z dziećmi z obszaru rewitalizacji podkreślają, że dzieci często chcą po prostu być poza domem, aby uciec od rodzinnych problemów.

Dzieci uciekają z domów na klatki schodowe, na ulice, w miejsca mało dostępne, opuszczone. Bawią się często na dachach. Palą tam ogniska, skaczą. Generalnie spędzają czas poza domem, tworzą grupki, bandy. Czasem uczęszczają na zajęcia w świetlicach (...). Ważne jest to, co dostanie dziecko na warsztatach w świetlicy. Jeśli coś dostają, choćby jedzenie, to przychodzą na takie zajęcia.

Badani mieszkańcy obszaru rewitalizacji Włocławka mają wiele pomysłów na to, co można by zmienić w okolicy, aby mieszkańcy chętniej spędzali czas wspólnie poza domem. Oczekują wokół siebie więcej zieleni i skwerów, fontann, nowych deptaków, miejsc do zabaw i ćwiczeń na świeżym powietrzu, np. placów zabaw, piaskownic, parków linowych. Respondenci twierdzący, że mieszkańcy praktycznie w ogóle się nie integrują, wskazali, że do zmiany tego stanu rzeczy mogłoby się przyczynić zadbanie o podwórka i usunięcie z nich samochodów. Wielokrotnie artykułowano też potrzebę postawienia ławek. Jedna z osób stwierdziła, że można by lepiej wykorzystywać bulwary, urządzić tam więcej gastronomii i fontanny, korzystać z przygotowanej sceny. Bardzo przydałaby się funkcjonalna sieć ścieżek rowerowych. Zdaniem badanych, spacerunki byłyby łatwiejsze i przyjemniejsze dla wszystkich, gdyby naprawiono nawierzchnię, zastąpiono czymś bruk. Jedna ze starszych mieszkanki zaproponowała zrobienie jeszcze jednego miejsca na kształt Ośrodka Dziennego Pobytu.

Badani dostrzegają dużą potrzebę organizacji spędzania wolnego czasu dla różnych grup mieszkańców oraz odpowiedniej informacji w tym zakresie. Szczególnie istotne jest dla mieszkańców obszaru rewitalizacji stworzenie przestrzeni do spędzania czasu jesienią i zimą, ich zdaniem zbiorowe formy aktywności można zorganizować w jakimś centrum sportu, na ściankach wspinaczkowych, kortach, na basenie, w świetlicach.

Komunikacja i transport

Badani włocławianie korzystają ze wszystkich dostępnych środków transportu: samochodów, rowerów, komunikacji miejskiej, chodzenia pieszo, nawet motocykli. Używają ich jednak z różną częstotliwością i mierzą się z utrudnieniami, które można napotkać wybierając każdą z tych opcji. W obrębie śródmieścia wszyscy zdecydowanie najczęściej poruszają się pieszo, ponieważ wszelkie ważne miejsca, z których korzystają na co dzień, położone są wystarczająco blisko.

Bliskość jest szczególnie ważna dla osób starszych, które nie są już w stanie jeździć rowerem lub prowadzić samochodu, a częste wyprawy komunikacją miejską byłyby dla nich zbyt uciążliwe. Chodzenie pieszo w obrębie obszaru rewitalizacji utrudnia nawierzchnia, która w wielu miejscach wymaga naprawy lub zmiany, zwłaszcza tam, gdzie znajduje się bruk lub żwir.

Pieszemu nie sprzyja także wzmożony ruch samochodowy (niektórym wyraźnie nie podoba się wprowadzenie ruchu samochodowego na ul. 3 Maja), a także niewystarczające oznakowanie.

Zdaniem jednej z badanych poprawy bezpieczeństwa wymagają zwłaszcza ulice, którymi dzieci chodzą do szkoły.

Szkoła nie jest oznakowana, na Łęgskiej nie ma ani pasów ani nikogo, kto przeprowadza dzieci, trzeba wejść na jezdnię i zatrzymać samochody.

Sporo respondentów wybiera rower, jednak poruszanie się w ten sposób jest utrudnione ze względu na brukowaną nawierzchnię, jak i na dość częste kradzieże jednośladów. Jeśli chodzi o ścieżki rowerowe, część osób twierdzi, że jest ich wystarczająco wiele i są dobrze zaplanowane, niektórzy zaś uważają, że przydałoby się rozbudować ich sieć. Znaczna część badanych jest zmotoryzowana i korzystanie z samochodu w śródmieściu ocenia jako stosunkowo wygodne, ale utrudnione przez dość gęsty ruch uliczny, ulice zamykane przez zniszczenia budynków i nawierzchni, brak miejsc parkingowych, a także fakt, że nawet mieszkańcy dzielnicy często muszą płacić za miejsca parkingowe.

Śródmieście jest skomunikowane z innymi częściami Włocławka poprzez autobusy Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego, których funkcjonalność jest różnie oceniana przez badanych. Część twierdzi, że komunikacja miejska działa sprawnie, ale kilka osób ma zastrzeżenia do częstotliwości kursów – w dni robocze połączeń jest względnie dużo, w weekendy zaś stanowczo zbyt mało. Niezadowolenie wzbudza też rozplanowanie kursów – niejednokrotnie konieczne są przesiadki z autobusu do autobusu, które nie są na tyle jasno objaśnione, by uniknąć dezorientacji mieszkańców, zwłaszcza osób starszych.

Negatywne zjawiska w sferze przestrzenno – funkcjonalnej. Podsumowanie

Analizowany obszar rewitalizacji cechuje wysoka koncentracja negatywnych zjawisk przestrzenno-funkcjonalnych, które przede wszystkim wpływają na jakość życia mieszkańców, ale także osłabiają funkcje centrum miasta. Badany obszar zmaga się z problemem braku sieci ciepłowniczej, zagospodarowania przestrzeni, braku otwartych przestrzeni integracyjnych, do wypoczynku i rekreacji, wartościowego spędzania czasu przez mieszkańców. Zagospodarowania wymagają także dostępne tereny zieleni i place, które obecnie nie pełnią funkcji kulturowej czy społeczno-twórczej.

Negatywne zjawiska przestrzenno-funkcjonalne silnie oddziałują na aspekty społeczne obszaru rewitalizacji – niski poziom integracji, niski poziom przepływu różnych wzorców, dlatego podjęte przedsięwzięcia rewitalizacyjne należy rozpatrywać także w kategoriach dowartościowania mieszkańców oraz zmniejszenia wykluczenia obszaru rewitalizacji w postrzeganiu przez pozostałych mieszkańców miasta a także wzmocnienia roli centrum miasta.

Nie stwierdzono natomiast problemu braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości czy też niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej obszaru rewitalizacji. Deficyty zauważono jednak w zakresie infrastruktury poruszania się w obszarze rewitalizacji, szczególnie pieszo i rowerem, które powinny być dominującą formą poruszania się po centrum.

Należy pamiętać, że dobrze zagospodarowana przestrzeń publiczna podnosi jakość życia mieszkańców, zwiększa poczucie bezpieczeństwa w danym obszarze, wzmacnia więzi społeczne i tworzenie wspólnot lokalnych. Odpowiednie jej zagospodarowanie pozwala także zwiększyć obroty lokalnego biznesu czy wręcz przyczynia się do powstawania nowych punktów handlowych. Dobrze zagospodarowana przestrzeń publiczna zwiększa atrakcyjność danego obszaru poprawiając także jego wizerunek.

Ze względu na występowanie zdiagnozowanych problemów przestrzenno-funkcjonalnych wskazane są działania zwiększające aktywność społeczną i gospodarczą mieszkańców obszaru zdegradowanego, rozumiane jako przywrócenie funkcji społecznych w obszarze zdegradowanym, które zapobiegałyby pogłębieniu dalszej degradacji przestrzenno-funkcjonalnej obszaru oraz w konsekwencji wzmocniły jego funkcje społeczne.

Aspekt gospodarczy obszaru rewitalizacji

Ustawa o rewitalizacji zwraca uwagę w szczególności na dwa rodzaje negatywnych zjawisk gospodarczych: niski stopień przedsiębiorczości mieszkańców oraz słabą kondycję lokalnych przedsiębiorstw. W odniesieniu do obu zjawisk należy brać pod uwagę, że sama statystyka nie daje pełnej informacji o faktycznym stanie lokalnej gospodarki.

Na wstępie warto przytoczyć dane dotyczące liczby podmiotów gospodarczych. Na koniec 2015 roku we Włocławku zarejestrowano 12 505 przedsiębiorstw, natomiast w samym obszarze rewitalizacji wskazano ich 884. Wartość wskaźnika liczby podmiotów gospodarczych na 100 osób jest nieco większy dla obszaru rewitalizacji niż dla całego miasta, co wynika z tego, że obszar rewitalizacji znajduje się w centrum miasta, w którym występuje duża koncentracja sklepów i usług.

Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na dzień 30.04.2016 r. (wg danych Urzędu Statystycznego) po adresie zamieszkania wynosiła 7 772 osoby w mieście, oraz 299 w obszarze rewitalizacji. Powyższe wartości wskazują na niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Tabela 10. Liczba podmiotów gospodarczych na 100 osób.

Wskaźnik	Obszar rewitalizacji	Miasto Włocławek
Liczba podmiotów gospodarczych na 100 osób	16,5%	11,7%
Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą na 100 mieszkańców w wieku produkcyjnym	5,6%	13%

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. na podstawie danych Urzędu Miasta Włocławek

W obszarze rewitalizacji liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i jednocześnie zamieszkujących w obszarze wynosi 184 osoby. Najwięcej przedsiębiorców, bo aż 69, prowadzi działalność gospodarczą o charakterze handlu hurtowego i detalicznego, naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle (PKD 2007, Sekcja G). Drugą co do wielkości grupą działalności przedsiębiorców jest budownictwo (PKD 2007, Sekcja F), którą ma

zarejestrowanych 31 przedsiębiorców.

Ponadto 244 osoby prowadzą działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji, jednak zamieszkują poza tym terenem. Tutaj przeważającą formą działalności gospodarczej jest również handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (112 działalności gospodarczych). Kolejną jest działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 35 przedsiębiorstw, w tym biura podatkowe, rachunkowe, kancelarie adwokackie (PKD 2007, Sekcja M).

Pozostała część działalności gospodarczych to spółki, których siedziba znajduje się w obszarze rewitalizacji. Struktura działalności skupia się głównie wokół handlu hurtowego i detalicznego (105 przedsiębiorstw) oraz usług (55 przedsiębiorstw).

Na podstawie danych związanych z bezrobociem mieszkańców (opisanych dokładnie w ramach analizy negatywnych zjawisk społecznych), sytuacja mieszkańców obszaru rewitalizacji na rynku pracy wskazuje na niski poziom przedsiębiorczości. Uzupełniających informacji dostarczają dane zebrane podczas obserwacji w terenie oraz w materiał zebrany na podstawie wywiadów indywidualnych. Przeprowadzone z mieszkańcami obszaru rewitalizacji wywiady potwierdzają zamieranie funkcji handlowo – usługowej centrum miasta. Respondenci wskazują, że ulice 3 Maja, Cyganka, Żabia, Piekarska dawniej tętniły życiem.

15-20 lat temu Cyganka, Żabia, Piekarska to były bardzo prężne ulice. Było tam mnóstwo ludzi, ale to normalnie aż tłok! Aż było miło wyjść na tę ulicę i popatrzeć, jak wygląda życie.

Choć sami mieszkańcy śródmieścia wskazują, że dostępność do sklepów i usług jest odpowiednia, to jednocześnie zwracają uwagę, że w centrum Włocławka dominują sklepy spożywcze, monopolowe, budowlane, z używaną odzieżą oraz banki i apteki. W samym centrum brakuje mieszkańcom sklepów warzywnych, drobnych usług rzemieślniczych (np. warsztat szewski, krawiecki, sklep z częściami metalowymi). Badani mieszkańcy wskazują, że w sklepach można kupić raczej podstawowe produkty. Mieszkańcy potwierdzają występowanie sklepów charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych:

Najwięcej tutaj jest lumpeksów, spożywczaków i sklepów po 5 zł.

Najwięcej to jest ciucholandii (...). Znajoma mówi, że nasza Piekarska, to będzie lumpeksowa. No tak, no bo wszędzie, wszędzie są.

Z przeprowadzonych rozmów z mieszkańcami wynika również, że obecnie w śródmieściu ma miejsce duża rotacja nowych sklepów. Zaledwie kilka lokali można określić jako stabilne przedsiębiorstwa, funkcjonujące na rynku kilkanaście lat. Przyczyn takiego stanu rzeczy jest kilka: szczególnie wpływ ma wypieranie drobnego handlu przez supermarkety i galerie handlowe,

które oferują tańsze produkty niż osiedlowe sklepy spożywcze, a także wysokie czynsze, nie pozwalające utrzymać prowadzonej działalności. Znaczenie ma także wyludnianie się śródmieścia, w którym w dużej mierze zostają mniej zamożni mieszkańcy, natomiast nowi się nie pojawiają. Właściciele sklepów w obszarze rewitalizacji wskazują na niski poziom dochodów mieszkańców, którzy regularnie robią zakupy „na zeszyc”.

10-15 lat temu można było z zamkniętymi oczami wyliczyć lokale użytkowe, które były np. wzdłuż ul. 3 Maja. Każdy wiedział, gdzie jaki sklep jest i co sprzedaje, a teraz te sklepy giną i nikną, ale to wynika z braku opłacalności takiego handlu. To jest też efekt zamierania śródmieścia, bo kiedyś ul. 3 Maja to była przecież główna ulica handlowa. Na śródmieściu są sklepy, ale większość ludzi z powodów finansowych (chęci zaoszczędzenia) robi zakupy w innych miejscach, np. w supermarketach.

Sklep, żeby tu się utrzymywał musi być otwarty do późna i musi mieć alkohol.

Im dalej w dół 3 Maja, tym bardziej obumiera ta dzielnica i nie ma nic.

Rysunek 15. Jeden z zamkniętych sklepów w obszarze rewitalizacji



Źródło: PZR Consulting Sp. z o.o.

Współcześnie zamożniejsze społeczeństwa traktują centra miast niemal wyłącznie jako przestrzeń wypoczynku, rekreacji i rozrywki. Jednak śródmieście Włocławka nie przyciąga mieszkańców nie tylko ofertą handlowo – usługową, ale także brakiem oferty spędzania czasu w centrum, która mogłaby zatrzymać mieszkańców. Wydaje się, że obecnie funkcje miejsca spotkań mieszkańców i handlu przejęło położone w bliskim sąsiedztwie śródmieścia centrum handlowo-rozrywkowe Wzorcownia. W związku z pojawieniem się centrum handlowego, upadła większość sklepów odzieżowych w śródmieściu.

Pojawienie się wzorcowni spowodowało, że wiele osób wyniosło się z tego miejsca i takim renomowanym miejscem jest właśnie ta, no nieszczęsna Wzorcownia, która zabrała serce temu miastu naprawdę.

Wkraczanie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, które zastępują w coraz szerszym zakresie możliwości realizacji potrzeb przez tradycyjne przestrzenie w miastach, jest istotnym czynnikiem wpływającym na kondycję centrum miast i działających tam podmiotów gospodarczych. Zjawisko to obserwujemy także w obszarze rewitalizacji Włocławka. Wydaje się zatem, że coraz częściej dla potencjalnego odbiorcy czynnikiem decydującym o wyborze miejsca zaspokajania potrzeb, jest nie tylko czynnik dostępności (łatwość dotarcia, zaparkowania samochodu), ale konkretna oferta i cel, którymi mieszkańcy mogliby być zainteresowani. Jeśli centra miast nie spełniają tych kryteriów, mieszkańcy traktują je jako przestrzeń użytkową i korzystają z niej tylko, jeśli muszą. Nadal w centrach wielu miast zlokalizowane są urzędy administracji różnych szczebli, kościoły czy muzea.

O kondycji gospodarczej obszaru rewitalizacji świadczy także potencjał zatrudnienia mieszkańców oraz ich poziom wykształcenia i kwalifikacji zawodowych. Z przeprowadzonych wywiadów z mieszkańcami obszaru rewitalizacji wynika, że najwięcej osób pracuje jako pracownicy fizyczni – mężczyźni najczęściej w budowlance, kobiety w sklepach lub przy sprzątanii. Mieszkańcy wskazują także, że wiele osób znajduje zatrudnienie w firmie WIKA, oczyszczaniu miasta czy utrzymaniu zieleni.

Zdecydowana większość mieszkańców obszaru rewitalizacji pracuje „na czarno”. Badani wskazują, że raczej trudno o dobrze płatną i stałą pracę.

Problemem jest także niskie wykształcenie i niskie kwalifikacje znacznej części mieszkańców obszaru rewitalizacji. Nie bez znaczenia jest także dziedziczenie systemu opartego o korzystanie z pomocy społecznej i zakorzenienie mieszkańców w kulturze ubóstwa.

Mieszkańcy śródmieścia nie chcą pracować (...) Większość mężczyzn pracuje jako pracownik fizyczny, po budowach. Pójdzie, popracuje tydzień, dwa jest mu za ciężko i rezygnuje. A kobiety jako sprzedawcy. U nas za dużo takich firm nie ma żeby zatrudniały większą liczbę osób, a jak już są to ciężko się dostać.

Praca jest, jak ktoś chce pracować, to nie ma problemu, tylko mieszkańcy Śródmieścia są już przyzwyczajeni do opieki społecznej.

Mieszkańcy śródmieścia najczęściej nie pracują, nie szukają tej pracy, bo im się nie opłaca. Jeżeli pracują, to pracują najczęściej jako pracownicy fizyczni przy remontach, a kobiety przeważnie w marketach.

Negatywne zjawiska w sferze gospodarczej. Podsumowanie

Analizy negatywnych zjawisk gospodarczych w obszarze rewitalizacji Włocławka nie można dokonywać w oderwaniu od analizy społecznej obszaru. Czynnikiem, który zdecydowanie wpływa na kondycję gospodarczą badanego obszaru i jego potencjał, jest zasób osób w wieku produkcyjnym oraz odsetek osób bezrobotnych z najniższym wykształceniem.

W obszarze rewitalizacji dużym problemem jest wysokie natężenie osób bezrobotnych, wśród których dominuje problem niskiego wykształcenia oraz braku lub niskich kwalifikacji zawodowych mieszkańców w wieku produkcyjnym, co bezpośrednio przekłada się na ich niski poziom dochodów. Nisko wykwalifikowani pracownicy pochodzą w dużej mierze z rodzin wykluczonych i dotkniętych problemem ubóstwa.

Należy także zauważyć, że jednym z problemów, który także wpływa na stan gospodarczy obszaru jest niski stopień przedsiębiorczości mieszkańców. Wynika on w dużej mierze z przekazywania wzorców związanych z dziedziczeniem biedy i braku impulsów do zmian.

Z kolei ocena lokalnego rynku pracy przez mieszkańców obszaru rewitalizacji wskazuje, że centrum Włocławka nie oferuje szerokich perspektyw ekonomicznych. Dotyczy to zarówno możliwości znalezienia pracy jak i prowadzenia własnego biznesu. Sytuacja obszaru rewitalizacji Włocławka jest podobna do stanu wielu centrów polskich miast. Śródmieścia już od kilku lat zmagają się z problemem wyludniania się. Często bardziej majątni mieszkańcy wyprowadzają się ze zrujnowanych kamienic do nowych osiedli na peryferiach (suburbanizacja), przez co sklepy czy punkty usługowe w śródmieściu tracą rację bytu, a dzielnica zмага się z coraz większymi problemami społecznymi. Potwierdza to między innymi koncentracja sklepów i usług charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych (sklepy z używaną odzieżą, lombardy, sklepy alkoholowe itp.). Pierwotnie przestrzeń centrum miasta spełniała trzy podstawowe funkcje – miejsca spotkań, handlu i obszaru komunikacji wiążącego pozostałe miejskie obszary. Obecnie funkcje te zostały w dużej mierze ograniczone do roli symbolicznej i turystycznej, a ich zagospodarowanie powoduje, że nie są obszarami atrakcji usługowej, handlowej i kulturalnej dla mieszkańców miasta.

Podobne problemy obserwujemy w obszarze rewitalizacji Włocławka.

Aspekt środowiskowy obszaru rewitalizacji

Aspekt środowiskowy jest podstawowym czynnikiem oddziałującym na otoczenie człowieka i postrzeganą jakość życia w danym miejscu.

Gmina nie dysponuje danymi w odniesieniu do wszystkich budynków w mieście, które zostały poddane termomodernizacji, a jedynie odnośnie budynków należących do zasobów gminnych. Liczba budynków, które zostały docieplone w całym mieście to 62 budynki będące w zasobie gminnym, w tym 3 w obszarze rewitalizacji (dane z roku 2016).

W obszarze rewitalizacji nie usuwano do tej pory azbestu.

We Włocławku, przy ul. Okrzei (która znajduje się w pobliżu obszaru rewitalizacji), znajduje się jedna ze stacji pomiarowych, która dokonuje pomiaru pyłu zawieszzonego PM10. Jak podaje

na swojej stronie internetowej Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, analizy stężeń pyłu zawieszonego PM10 za rok 2016 dla strefy miejskiej Włocławka zostały przekroczone 42 razy, w 2015 roku 68 razy. Średnia liczba dni przekroczeń ozonu w ciągu roku od roku 2011 utrzymuje się na tym samym poziomie (33 dni z przekroczeniem poziomu) i przekracza ich średnią dopuszczalną liczbę, która wynosi 25 dni w roku.

Jednym z najważniejszych zdiagnozowanych przez mieszkańców obszaru rewitalizacji problemów środowiskowych jest brak zieleni. Badani mieszkańcy szczególnie podkreślają stratę zieleni na Starym Rynku. Jedyne większe tereny zieleni wskazywane przez badanych to Park Sienkiewicza, do którego część mieszkańców boi się chodzić (przy parku położona jest noclegownia dla bezdomnych).

Nie widzę zaniedbanych terenów zieleni, ale widzę zjawisko, które mi się nie podoba – kurczenie się tych terenów zieleni. To, że zieleń znika jest winą projektantów, poza tym jest kwestią wygody – takie trawniki trzeba utrzymywać, a płytę betonową woda zmyje i wszystko, i jest czysto.

A w tej chwili zrobili fontannę i nie wiem jak to nazwać – sam beton i nic więcej; powinni to jak najszybciej pozrywać. Nawet nie chce się tamtędy przechodzić. To powinno być konsultowane z mieszkańcami. Powinni to zmienić i to jak najszybciej, cały ten beton powinni wziąć i zdjąć i zrobić tak, jak było. – o Starym Rynku.

Na ul. 3 Maja kiedyś było dużo zieleni, teraz kostka na kostce, beton na betonie i jeszcze jeden beton.

Duży problem, według badanych mieszkańców, stanowi także nieporządek w okolicach budynków prywatnych i na podwórkach oraz fakt, że mieszkańcy nie dbają o swoje otoczenie. Mieszkańcy wskazują, że ulice są zanieczyszczone przez psie odchody (ul. Zapiecek to dzika toaleta dla psów mieszkańców z ulicy 3 Maja).

No i też ludzie śmieci wywalają tak sobie ot, lodówkę wezmą, jest jakiś pusty plac to tam to rąbną, jakiś kawałek papy, remontu, starych gumolit wyrzucony jest tak sobie.

Drugim postrzeganym przez badanych mieszkańców śródmieścia problemem obszaru rewitalizacji jest zanieczyszczenie powietrza. Problem ten wynika z tego, że znaczna część mieszkańców nadal korzysta z pieców i ze względu na niskie dochody palą śmieciami czy starą odzieżą.

Dym z kominów to problem całego śródmieścia, ludzie tu palą wszystkim tu są smugi dymu pranie na balkonie nieraz ściągają z sadzą.

Część badanych zwraca także uwagę na problem spalin samochodowych i hałasu spowodowanego stosunkowo dużym ruchem samochodów po śródmieściu. Badani zauważają, że samochody często dominują w przestrzeni – stają na chodnikach, blokują przejścia, zaznaczają także, że odkąd ulica 3 Maja jest otwarta dla ruchu samochodowego hałas z tym związany jest większy.

Negatywne zjawiska w sferze środowiskowej. Podsumowanie

Analizując odpowiedzi badanych, dotyczące środowiskowych kwestii funkcjonowania obszaru rewitalizacji, można stwierdzić, że największym problemem obszaru rewitalizacji jest jakość powietrza oraz brak zieleni. Niska ocena jakości powietrza wiąże się w głównej mierze z zanieczyszczeniami powodowanymi przez piece węglowe, z których korzysta jeszcze wielu mieszkańców obszaru rewitalizacji. Problem ten potęgują skutki obecności dużej liczby samochodów w badanym obszarze. Niewątpliwie są to elementarne aspekty, wobec których powinny zostać podjęte działania w pierwszej kolejności, gdyż mają one bezpośredni wpływ na jakość życia i zdrowia mieszkańców.

Myśląc jednak szerzej o rozwoju obszaru rewitalizacji, należy pamiętać także o stosunkowo niskich ocenach potencjału rekreacyjnego obszaru. Czyste, zadbane i atrakcyjne centrum może stać się mocnym punktem Włocławka, a przez to motorem zmian w samym obszarze rewitalizacji.

Najpilniejsze potrzeby zmian i potencjały obszaru rewitalizacji

Badani mieszkańcy obszaru rewitalizacji wskazali na konkretne działania, które pozwoliłyby poprawić jakość życia mieszkańców obszaru rewitalizacji:

- **infrastruktura** – pilne potrzeby to poprawa stanu zieleni, rozbudowa lub rewitalizacja obiektów takich jak skwery czy place zabaw, zadbanie o czystość, remont dróg, remont budynków i chodników, w tym odrestaurowanie zabytkowej zabudowy oraz remont większości kamienic, poprawienie warunków mieszkaniowych, m.in. wprowadzenie centralnego ogrzewania do mieszkań, stworzenie darmowych toalet, ponowne zagospodarowanie sklepików, odnowienie i poszerzenie przestrzeni rekreacyjnej, np. stworzenie miejsc w rodzaju kawiarni z ogródkami;
- **zadbanie o dzieci i młodzież** – potrzeba tworzenia nowych miejsc do podejmowania aktywności przez najmłodszych członków społeczności, takich jak place zabaw czy kluby sportowe dla młodzieży, zadbanie o oznakowanie drogi do szkoły dla dzieci, wprowadzenie inicjatyw rozwojowych skierowanych do dzieci i młodzieży: aktywizacja społeczna, zajęcia kulturalne, sportowe etc;
- **poprawa bezpieczeństwa** – niezbędna jest organizacja systemu szybkiego i skutecznego reagowania na zachowania mieszkańców zagrażające innym osobom: wprowadzenie większej liczby patroli policji i straży miejskiej, zabezpieczenie różnych miejsc w przestrzeni publicznej, np. placów zabaw i parków, zwiększenie bezpieczeństwa na drogach;
- **rozwój osobisty i społeczny mieszkańców** – konieczne jest dokonanie zmian w mentalności i zachowaniu członków społeczności śródmieścia w zakresie: postrzegania wizerunku własnej

dzielnicy i dobra wspólnego, złych nawyków, m.in. niszczenia przestrzeni, stosowania przemocy i innych destrukcyjnych działań; trzeba rozpocząć proces aktywizacji społecznej i zawodowej: zwiększyć ofertę miejsc pracy oraz wypracowywać dobre nawyki: praca zamiast pobierania zasiłków, przedsiębiorczości, współtworzenia i współodpowiedzialności za przestrzeń publiczną; w społeczności występuje silne zapotrzebowanie na kluby, zajęcia, imprezy etc.; część badanych sugerowała nawet wprowadzenie „nowych” mieszkańców, którzy pomogą odbudować społeczność sąsiedzką;

- **diagnoza potrzeb** – mieszkańcy wyrażają zapotrzebowanie na ustalenie priorytetów działań w obszarze rewitalizacji i opracowanie systemu długofalowych rozwiązań.

Badani mieszkańcy dostrzegają potencjał rozwoju obszaru rewitalizacji Włocławka przede wszystkim w infrastrukturze śródmieścia. Respondenci wskazują na konkretne obiekty i miejsca, których wykorzystanie mogłoby wpłynąć na poprawę wizerunku obszaru i wzmocnić jego potencjał miastotwórczy:

- ul. 3 Maja, która w opinii większości mieszkańców, powinna stać się deptakiem, a nie zatłoczoną miejską ulicą, jak jest obecnie; mieszkańcy chcieliby ożywić przestrzeń handlową oraz rekreacyjną w tym miejscu (wymagałoby to obniżenia wysokich cen najmu lokali użytkowych) oraz przywrócić ławki i zieleń,
- pustostany, które można zagospodarować inicjatywami społecznymi, takimi jak kluby, świetlice, miejsca dla seniorów, a część z nich przeznaczyć na kawiarnie i restauracje,
- Plac Wolności i Centrum Kultury Browar B, fontanna przy kościele św. Jana i katedra, które są atrakcyjnymi miejscami odwiedzin,
- Kino na Cygance, piękny budynek z wejściem przez starą i zaniedbaną bramę, którą należałoby ożywić np. poprzez urządzenie tam kawiarenek,
- skwery, o które należałoby zadbać, oczyścić i na nowo zagospodarować,
- Wisła, plaża, przystań oraz Bulwary im. Marszałka Józefa Piłsudskiego które są znakomitymi miejscami rekreacji na świeżym powietrzu i przydałoby się na ich terenie więcej punktów z gastronomią.

Kilkoro badanych stwierdziło, że szczególnie ważni w śródmieściu są mieszkańcy, dla których konieczne są nowe możliwości zatrudnienia, którym brakuje entuzjazmu i zapału do działania. Jeden z respondentów zwraca uwagę na konieczność zaangażowania w działania rewitalizacyjne podmiotów społecznych, które mają potencjał zmiany wizerunku obszaru rewitalizacji i angażowania mieszkańców w proces zmian.

(...) mieszkańcy Włocławka o swoim mieście mówią o wiele gorzej niż osoby, które przyjeżdżają tu z zewnątrz (...). Myślę, że mogłyby o to zadbać organizacje, stowarzyszenia, uniwersytet trzeciego wieku, kluby, sekcje, np. Starówka – oni powinni rozpropagować śródmieście. Trzeba zacząć od członków, mówić o tym, że ta starówka nie jest taka najgorsza, że jest tu co robić, co oglądać. A potem próbować przekonywać innych – może najpierw rodzinę, znajomych, może tą metodą (...).

2.4. Pogłębione badania zjawiska powstawania zadłużeń czynszowych w obszarze rewitalizacji

Badanie zostało przeprowadzone przy użyciu techniki **pogłębionych wywiadów indywidualnych (IDI)** częściowo ustrukturyzowanych.

Zastosowany dobór próby badawczej był doborem celowym, konkretne typy respondentów wskazane zostały w SIWZ, natomiast w dotarciu do części respondentów wykorzystano metodę kuli śnieżnej.

Celem badania było zdiagnozowanie przyczyn niepłacenia czynszu z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, w tym przedstawicieli administracji gminnej odpowiedzialnych za gospodarowanie gminnym zasobem mieszkaniowym oraz dłużników czynszowych, a także zebranie informacji odnośnie możliwości rozwiązania problemu zadłużeń w obszarze rewitalizacji przez respondentów.

Przeprowadzono 12 wywiadów z właścicielami nieruchomości w obszarze rewitalizacji oraz pracownikami Urzędu Miasta Włocławek odpowiedzialnymi za gospodarkę mieszkaniową, a także 12 wywiadów z mieszkańcami obszaru rewitalizacji Włocławka będącymi dłużnikami. Wykaz respondentów stanowi załączniki nr 2 i 3 do raportu. Ponadto, przeprowadzając 1 wywiad z pracownikami socjalnymi (MOPR we Włocławku), podczas których poruszono kwestie zadłużeń mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Kontekst problemu zadłużeń w obszarze rewitalizacji

Właściciele nieruchomości w obszarze rewitalizacji oraz pracownicy Urzędu Miasta Włocławek odpowiedzialni za gospodarkę mieszkaniową wskazują, że koncentracja lokali zadłużonych w obszarze rewitalizacji Włocławka występuje w jego centralnej części. Ulice Żabia, 3 Maja i Cyganka wymieniane są przez badanych zarządców i właścicieli lokali jako okolice o największym zadłużeniu, w których dług w przeliczeniu na lokatora wynosi około 40-50 tysięcy złotych. Szczególnie obciążona zadłużeniem jest ul. 3 Maja. Badani wskazują, że budynki przy Placu Wolności są nowsze i w lepszym stanie, stąd ten problem jest tam dużo mniejszy.

Zdaniem respondentów, duża liczba zadłużonych mieszkań na terenie Włocławka jest wynikiem upadku lokalnych przedsiębiorstw w ostatnich dziesięcioleciach. Przyległe do fabryk budynki pracownicze, wraz z zadłużonymi mieszkańcami, którzy, z dnia na dzień stracili źródło dochodów, oddane były na rzecz gminy, która na tamten czas nie dysponowała zapleczem zastępczych lokali socjalnych. Doprowadziło to w szybkim tempie do bardzo dużej ilości dłużników. Zadłużone kamienice w obszarze rewitalizacji to w przeważającej większości nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, które są w trwałym zarządzie gminy. Można je nazwać „gminnymi spadkami po blokach zakładowych”. Dodatkowym aspektem, w wyniku którego postępuje proces zadłużania, jest niekonsekwentne prawo, dające w pewnym sensie przyzwolenie na zadłużanie się, ponieważ osoby niepłacące czynszu nie są obecnie w żaden sposób karane, a procedury komornicze i eksmisyjne są nieskuteczne. Zasoby komunalne w obszarze rewitalizacji są zadłużone w dużej mierze od kilkunastu lat. Dzisiejsza polityka gminy

polega na utrzymaniu zasobu mieszkaniowego, gmina nie sprzedaje nieruchomości i nie tworzy wspólnot mieszkaniowych, bo zbyt dużo to kosztuje.

Zadłużeni mieszkańcy, z którymi przeprowadzane zostały wywiady indywidualne, to przede wszystkim podopieczni Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie (dalej MOPR).

Wśród respondentów były osoby o zróżnicowanej sytuacji życiowej i finansowej oraz z różną skalą problemu zadłużenia. Jednoznacznie można stwierdzić, że mieszkania dłużników są o niskim standardzie, najczęściej ogrzewane samodzielnie przez mieszkańców.

Badani mieszkańcy zamieszkują obszar rewitalizacji najczęściej z dwóch powodów: mieszkanie zostało im przydzielone z ramienia urzędu miasta lub mieszkają w danym miejscu od pokoleń.

Złożyliśmy wniosek i po 12 latach dostaliśmy mieszkanie.

Jak długo tutaj mieszkam? 18 lat (...), mieszkam tu, bo dostałam tu mieszkanie i czynsz też był mniejszy. Kiedyś to było 168 zł a teraz jest 230 zł.

Mieszkam tu 46 lat, mój mąż tu mieszkał, który już nie żyje i ja tak zostałam.

Część badanych mieszkańców wybrało mieszkanie na Śródmieściu świadomie – ze względu na łatwą dostępność, dobre położenie (często blisko miejsca pracy) oraz niskie koszty czynszu.

Mieszkamy tutaj dziewięć lat. Właściciel jest z Warszawy, jesteśmy tylko najemcami. Nasza rodzina tu mieszka, córka poszła do szkoły. To jest miejsce, w którym przyzwyczailiśmy się żyć.

Mieszkańcy zadłużeni stanowią duży problem dla zarządców, szczególnie zwracają na to uwagę właściciele prywatnych kamienic.

Cały przód został opróżniony z lokatorów. W oficynach mieszka 16 lub 17 rodzin. Jeśli chodzi o płatności, to 1/3 płaci i jest super, 1/3 średnio, trzeba pogonić by płacili, a 1/3 nadaje się właściwie tylko do wyeksmitowania. (właściciel prywatnej kamienicy)

Początkowo staraliśmy się by miasto zabrało swoich lokatorów, to są ludzie z przydziałami, z decyzjami, nie z umowami prywatno-cywilnymi. (właścicielka prywatnej kamienicy)

Przyczyny zadłużenia

Główną przyczyną zadłużenia badanych osób jest zła sytuacja finansowa spowodowana utratą pracy najczęściej przez mężczyzn – niejednokrotnie jedyne osoby pracujące w rodzinie. Jeżeli zadłużeni mieszkańcy pracują, to często zarabiają na tyle mało, że nie wystarcza na opłacenie całości czynszu lub są pilniejsze wydatki. Często na pogorszenie sytuacji finansowej badanych wpływa także choroba najbliższych osób w rodzinie bądź samych rozmówców. Gorzej radzą sobie także osoby, które mają kilkoro dzieci. Przyczyn zadłużenia należy także szukać w problemach alkoholowych zadłużonych. Część badanych osób wskazuje, że zadłużenie odziedziczyło po swoich dziadkach czy rodzicach.

To nie tak, że nie było pieniędzy. Pracowałam, najpierw na umowę, potem na czarno, więc pieniądze były. Ale zaraz jak pojawiała się wypłata to pojawiała się też takie myślenie, że jak w tym miesiącu nie opłacę czynszu to na pewno zrobię to w następnym miesiącu. I tak ten dług narastał - wraz z powtarzaniem sobie, że w następnym miesiącu na pewno uregulujemy. Nie będziemy pić tylko się wszystko opłaci. Ale nie udawało się.

I rachunczki grubiały. (osoba bezdomna)

Z kolei badani zarządcy i właściciele zadłużonych nieruchomości wskazują szerzej na przyczyny zadłużania się mieszkańców. Zdaniem badanych zadłużenie często jest wynikiem powiązanych ze sobą problemów: braku pracy, niskich dochodów bądź ich braku, problemów z alkoholem lub wypadków losowych, czyli na przykład ciężkiego zachorowania osoby w rodzinie.

Zarządcy i właściciele nieruchomości wskazują, że częstszą przyczyną zadłużeń mieszkańców nie jest brak pieniędzy, a przyzwolenie na bycie zadłużonym ze strony społeczności, w której mieszkają zadłużeni oraz z przyjęcia przez nich strategii niepłacenia, która przejmowana jest po rodzicach. Osoby zadłużone często mają świadomość, że są bezkarne.

Ustawodawstwo nie przewiduje konsekwencji. Niepłacenie czynszu to najtańsza forma kredytu. (pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina)

Pokpiłam sprawę i uzbierało się dużo. Tu w kamienicy może ze 2 rodziny płacą czynsz (dłużnik wieloletni, mieszkanie gminne)

Mieszkańców, zdaniem jednej respondentki, można podzielić na dwie grupy: osoby z małym i dużym zadłużeniem. Pierwsza z grup jest chętna, by oddać dług, podejmując się chociażby prac porządkowych. Drugą grupę stanowią wieloletni „zasiedziali” dłużnicy, którzy niekoniecz-

nie nie posiadają środków do życia, ale zdają sobie sprawę z tego, że są ponad prawem i niewiele można im w obecnej sytuacji zrobić. Badani wskazują, że lata doświadczeń pokazały mieszkańcom, że nie ma konsekwencji z niepłacenia czynszu.

Lata doświadczeń uczą ich, że konsekwencji nie ma prawie żadnych (...) to jest główna przyczyna zadłużeń. (pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina)

Jeden z badanych zwraca uwagę na specyficzną grupę osób zadłużonych - osoby starsze, które są na rentach i niskich emeryturach. Choć ta grupa osób zadłużonych nie pojawia się jako grupa dominująca, to biorąc pod uwagę proces wyludniania się i starzenia społeczności obszaru rewitalizacji, należy zwrócić uwagę, że zadłużonych ludzi starszych będzie coraz więcej.

Praktyki pomagające spłacić dług

Zadłużeni mieszkańcy Włocławka i obszaru rewitalizacji najczęściej mają możliwość spłaty zadłużenia w ratach. Zdarza się, że zadłużeni sami podejmują inicjatywę i wysyłają pismo do zarządcy o możliwość umorzenia części długu lub całości. Zdecydowanie częściej to jednak zarządcy i właściciele reagują na zaległości w opłatach.

U nas na podwórku sporo właśnie takie pisma złożyło, żeby albo umorzyć, albo rozłożyć na raty. No ja tu mam po pięćdziesiąt złotych i tu większość tak spłaca. (osoba zadłużona pow. 3 mies., zasoby AZK)

Osoby zadłużone zwracają uwagę, że bardzo wiele zależy od podejścia zarządcy czy właściciela budynku. Z doświadczeń badanych osób wynika, że jeżeli zarządcy mają dobry kontakt z lokatorami, znają ich to o wiele łatwiej jest dojść do porozumienia.

Właściciel wydzwaniał, my wyjaśniliśmy w jakiej jesteśmy sytuacji odroczył płatność. (osoba zadłużona pow. 3 mies., mieszkanie prywatne)

Nie jest taki konfliktowy, nie jest tam jaki tam, wie jaka jest sytuacja. Na pewno nie wyrzuci nie na bruk. (osoba zadłużona pow. 3 mies. 2, mieszkanie prywatne)

Zarządcy i właściciele nieruchomości wskazują, że mieszkańcy mają kilka możliwości spłaty długu: rozłożenie go na raty, dopłacanie do czynszu drobnymi kwotami czy odpracowanie długu w formie prac na rzecz wspólnoty czy kamienicy (np. sprzątnięcie klatek schodowych, terenów zielonych, malowanie).

Wpłacają do czynszu po 100, 200 złotych więcej (...), mogą również odpracować przez utrzymywanie czystości, drobne remonty. (pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej bez udziału gminy)

We Włocławku od 2010 roku mieszkańcy mogą korzystać z ulg w spłacie należności wobec lokali zarządzanych przez gminę lub jej jednostki podległe. Przyjęta w 2010 roku uchwała (Uchwała nr XLIV/177/10 z dnia 28.06.2010r.) zakłada m.in. możliwość rozłożenia należności na raty, odroczenie terminu spłaty i umorzenie długu. Ponadto w 2016 roku została przyjęta kolejna uchwała (Uchwała nr XXVI/147/2016 z dnia 21.12.2016r.), która dotyczy szczególnego trybu umarzania należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym za lokale mieszkalne stanowiące własność lub pozostające w posiadaniu gminy. Zgodnie z uchwałą przyjęto trzy różne możliwości. Jeśli mieszkaniec wpłacił do 31 marca 2017 roku jednorazowo 30% zadłużenia, to 70% zostało mu umorzone. Jeżeli wpłacił 40% w rozłożeniu na 5 rat, umarzone jest 60%. Jeżeli ktoś miał wyrok zobowiązujący do zapłaty, to po spłacie całości kosztów sądowych, 50% umarzano.

Zdaniem przedstawicielki Administracji Zasobów Komunalnych, rozwiązanie to pozwoliło na umorzenie dużych kwot długu, także osób, wobec których były wszczynane postępowania komornicze.

W Śródmieściu dobrym przykładem jest ul. Zielony Rynek – tam ok. 80% najemców skorzystało i spłaciło długi. Ludzie się zmotywowali w krótkim czasie – wyszli na prostą, dostali nowe umowy, możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. (pracownik AZK)

Zarządcy i właściciele lokali podkreślają, że trudno jest wyegzekwować od mieszkańców spłatę zadłużenia. Znaczna część z nich stosuje formalne środki od zawiadomienia o wystąpieniu długu i wezwania do zapłaty, poprzez podanie sprawy do sądu do odcinania mediów w mieszkaniu (ciepłej wody, ogrzewania). Szczególnie prywatni właściciele podkreślają, że wszczynanie postępowań windykacyjnych czy komorniczych jest bezskuteczne, ponieważ mieszkańcy najczęściej nie mają w ogóle dochodów. Ponadto generuje to dodatkowe koszty, które obciążają właścicieli nieruchomości.

Idąc do sądu z zadłużeniem 2,5 tys., chcąc złożyć sprawę muszę zapłacić 500 zł, którego mi nikt nie zwróci. Oczywiście sprawę wygram od razu, nawet adwokata już w tej chwili nie potrzebuję. Następnie ja to muszę zanieść do komornika, jemu wpłacić 200-300 zł, mija 8 miesięcy, góra 12 i dostaję pismo, że z powodu braku ścisłości sprawa zostaje umorzona. Nie jestem w stanie odzyskać długu, a jeszcze swoje pieniądze wpłacam, żeby to zrobić. Więc

nie idę do sądu – nie ma sensu. Dłużnicy często pracują na czarno, mają świadomość tego, że jak się zarejestrują to może im sięciągnąć. A te dochody, które można im dokumentować są nietykalne. (właściciel prywatnej kamienicy)

Po 3 - 4 miesiącach stosuję ponaglenie zadłużonego, wezwanie do zapłaty, wezwanie do zarządu wspólnoty, następnie odcinanie dóbr (np. ciepłej wody, centralnego ogrzewania). Ponadto wypowiedzenie z terminem uregulowania całości zadłużenia bądź podjęcia systemu ratalnego, po wpłaceniu połowy zadłużenia. (członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina)

Jednocześnie badani dłużnicy zauważają, że w przypadku prywatnych właścicieli możliwość odpracowania długu czy rozłożenia go na raty jest mniejsza niż w przypadku mieszkań gminnych.

Prywaciarzom to chyba bardziej zależy, żeby eksmitować niż żeby coś pomóc. Jeżeli jest jeszcze dobry punkt, w śródmieściu, to właściciel chce się pozbyć, a nie myślą, żeby ktoś coś odpracował. (osoba bezdomna 2)

Działania zmniejszające lub zapobiegające problemowi zadłużeń

Badani respondenci widzą szereg możliwości, które mogą zmniejszyć w przyszłości problem zadłużeń, trudno im jednak wskazać narzędzia, które mogłyby rozwiązać problem na dzień dzisiejszy.

Osoby zadłużone wskazują, że dobre rozwiązania funkcjonują obecnie – możliwość rozłożenia długu na raty bądź jego odpracowania. Zwracają jednak uwagę, że konieczna jest szybka reakcja właściciela mieszkania i podjęcie decyzji dotyczącej rozwiązania problemu.

To chyba najlepiej, żeby to można było odpracować (...) czy syn czy ja przy sprzątnięciu czy innych rzeczach. (...) Żeby pieniędzy za to nie dostawać tylko od razu na to konto, żeby to było przelewane. (mieszkaniec z wyrokiem eksmisji)

Jeden z badanych dodaje, że mieszkańców warto zachęcać do spłaty długów, np. poprzez umorzenie odsetek za terminową spłatę. Jest to szczególnie ciekawa propozycja w zestawieniu z praktykami niektórych zarządców, którzy pogarszają mieszkańcom warunki życia w wyniku niespłacania zadłużenia.

Gdyby PGM chciał dla płacących terminowo zdjąć odsetki, albo chociaż część, to by było motywujące i uczące odpowiedzialności. Często odsetki to jest połowa długu. (dłużnik wieloletni, mieszkanie gminne)

Inna zadłużona osoba wskazuje, że czasami nie wystarczy skupić się na samym zadłużeniu, a rozwiązać przyczynę, która do tego zadłużenia doprowadziła, czyli na przykład zapewnić edukację w zarządzaniu budżetem domowym, pomoc w znalezieniu pracy, pomoc osobom z problemem alkoholowym w wyjściu z nałogu.

Badani właściciele i zarządcy nieruchomości patrzą na problem zadłużeń z szerszej perspektywy, proponują działania zarówno bezpośrednie, jak i odnoszące się do ogólnej polityki mieszkaniowej miasta. Zdaniem wielu badanych zarządców podstawą do skutecznego rozwiązywania problemów związanych z zadłużaniem mieszkań jest dobre zarządzanie wspólnotami i spółdzielniami. To rolą zarządu wspólnoty mieszkaniowej powinno być dopilnowanie, aby nie dochodziło do wysokich zadłużeń. Zarząd powinien na bieżąco kontrolować wysokość ewentualnych zaległości czynszowych i szybko na nie reagować.

Nie ma możliwości zadłużania się, dbamy o to, żeby rozwiązywać takie sprawy na bieżąco (...). Pomocna jest systematyczność i dyscyplina – zarówno ze strony osób wynajmujących, jak i zarządzających – zarządu i zatrudnionych firm zarządzających. (członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina 2)

Kolejna osoba badana uzupełnia, że kluczową dla wyjścia z sytuacji jest wnikliwa i dogłębna analiza sytuacji lokatorów. Zdiagnozowanie indywidualnych przyczyn zadłużenia oraz możliwości spłaty długu przez wynajmującego.

To jest niemożliwością, żeby wiedząc, że coś się dzieje niedobrego, nie zapukać w te drzwi i nie zapytać co się dzieje, skąd te zadłużenia. (członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina 2)

Indywidualna praca z mieszkańcami zdaniem jednej z respondentek powinna być także oparta na uświadamianiu konsekwencji zadłużeń, np. poprzez kampanię informacyjną. Jednocześnie należy wprowadzić rozwiązania, które pozwalałyby na umorzenie części długu, przy spłacie określonej części zadłużenia, co w dłuższej perspektywie czasu pozwoliłoby mieszkańcom na ponowne zawarcie umowy najmu, dając również następnym pokoleniom szanse do nabycia lokalu nieobciążonego zadłużeniem. Zdaniem przedstawiciela Wydziału Gospodarki Miejskiej,

w pracy z mieszkańcami warto wykorzystać potencjał lokalnych liderów i przy współpracy z tymi osobami prowadzić indywidualną pracę z mieszkańcami.

Właściciele i zarządcy nieruchomości zwracają uwagę na konieczność zmiany polityki mieszkaniowej w mieście. Zdania badanych dotyczące kształtu tej polityki są jednak zróżnicowane. Część respondentów jest wyraźnymi przeciwnikami tzw. *gettoizacji*, czyli lokowania mieszkańców o podobnych problemach w jednym obszarze. Badani wskazują, że osoby z problemami społecznymi, zadłużone powinny się przesiedlać w społeczności bardziej zamożne, żeby wyeliminować sytuację uczenia się od siebie nawzajem niepłacenia za czynsz, jednocześnie dając możliwość poznawania dobrych wzorców.

Tak jest z zadłużeniem – lokuje się ludzi, którzy nie płacili, z nakazem eksmisji w jednym miejscu. To największy błąd jaki można zrobić. Takich ludzi trzeba wyprowadzać w środowiska dobrze funkcjonujące. Za dawnych czasów zrobiono tak z mieszkańcami osiedla Kokoszka, które nie było dumą Włocławka – zostali rozmieszczeni w różnych mieszkaniach, na różnych osiedlach. I ten problem zniknął. (członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina 2)

Z kolei przeciwnicy tego podejścia sugerują, że dobrym rozwiązaniem byłoby przesiedlanie rodzin do wspólnych mieszkań socjalnych, a tym samym pogarszanie ich warunków bytowych. Kilku badanych zarządców i właścicieli nieruchomości wskazuje, że jednym z rozwiązań mogłaby być zamiana standardów mieszkaniowych na zasadzie gradacji. Mieszkańcom, którzy wywiązują się z opłat, powinno się podwyższać standard życia poprzez przesiedlenie do lepszych mieszkań, podczas gdy dłużnicy, którzy nie radzą sobie z opłatami, byłiby przekwaterowani do mieszkań niższego standardu, gdzie przy okazji opłaty są niższe. Badani zaznaczają jednak, że warunkiem zajścia takiej rotacji jest posiadanie przez gminę zaplecza mieszkaniowego. Zdaniem badanych, w przypadku zadłużonych osób, Miasto powinno mieć możliwość przeznaczania ich zasiłki na spłatę długu.

Przedstawiciel Wydziału Gospodarki Miejskiej również podtrzymuje stanowisko, zgodnie z którym osoby z zadłużeniem powinny otrzymać mieszkania socjalne o podstawowym, ale niskim standardzie i o małych metrażach bez części wspólnych. Zwraca jednak uwagę, że mieszkańców nie należy izolować na oddzielnym osiedlu i należy zadbać o dostępność do zagospodarowanych przestrzeni publicznych w pobliżu miejsca zamieszkania – place zabaw, ogródki.

Musi być różnorodność, potrzebny jest miks mieszkaniowy. (przedstawiciel Wydziału Gospodarki Miejskiej)

Miasto powinno dysponować takim wachlarzem mieszkań, aby zapewnić lokale o wyższym standardzie dla tych, którzy nie płacą oraz te o lepszych standardach dla systematycznie płacących. (pracownik Referatu Lokalowego UMW)

Badani proponują sprzedaż większości lokali prywatnym przedsiębiorstwom, przy jednoczesnym wybudowaniu tanich lokali socjalnych, do których można by przesiedlić wieloletnich dłużników. Odrestaurowane przez prywatnych przedsiębiorców mieszkania, zdaniem jednej z respondentek, z łatwością znalazłyby nowych nabywców.

Właściciele i zarządcy lokali zwracają także uwagę, że konieczne dla poprawy sytuacji mieszkańców jest usprawnienie komunikacji na linii gmina – zarządcy mieszkań. Ci drudzy dysponują wiedzą na temat swoich lokatorów, która może okazać się użyteczna dla władz gminy. Pomocne dla zarządców byłoby powołanie w urzędzie działu zajmującego się oddłużeniami oraz stanowiska inspektora, który pomagałby rozwiązywać problemy wspólnot. Dzisiaj, zdaniem badanych, gmina nie jest partnerem do współpracy dla osób zarządzających wspólnotami:

Gmina jako właściciel jest dobrym partnerem, bo jest wypłacalna, ale jeśli chodzi o wspólne działanie, to na spotkanie przychodzi osoba, która nie jest kompleksowo przygotowana. (pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina)

Kolejny badany zwraca jednak uwagę, że gmina nie może w większym niż dotychczas stopniu partycypować w działaniach wspólnot, gdyż posiada za małe w nich udziały. Przez to próby współpracy są mało skuteczne i nie odbywają się na zasadzie partnerstwa. W interesie gminy jest profesjonalizowanie się zarządców i wspólnot, nie ma jednak podstaw, aby wspierała to gmina. Badany zauważa też problem administrowania terenami wokół budynków wspólnot lub gruntów na którym te budynki stoją - sam budynek nie należy do gminy, jednak podwórko czy chodnik, biegnący przy kamienicy, należy, więc to gmina jest odpowiedzialna za zarządzanie tym terenem.

Respondenci - zarządcy zwracają także uwagę na konieczne zmiany prawne, które z jednej strony pozwoliłyby na zmniejszenie niepotrzebnej biurokracji oraz umożliwiłyby wykupienie mieszkań, ich remont i docelowo wynajęcie osobom, które płaciłyby czynsz, co miałyby bezpośrednio przełożenie na oddłużenie budynku. Miasto nie ma też narzędzi prawnych, aby wymusić na zadłużonych mieszkańcach odpracowanie długu, co mogłoby być narzędziem nie tyle rozwiązującym problem zadłużeń, co uzupełniającym.

Podsumowując badane zjawisko powstawania zadłużeń czynszowych, należy zaznaczyć, że nie można go analizować i próbować rozwiązywać w oderwaniu od problemów społecznych mieszkańców obszaru rewitalizacji. Jednoznacznie można stwierdzić, że zadłużenie jest ściśle

związane z problemem bezrobocia i ubóstwa, uzależnień oraz w wielu sytuacjach wynika z problemu dziedziczenia biedy przez mieszkańców.

Konieczne wydaje się stworzenie procedur systemowych i długofalowych. Potrzeba przemyślanego planu, który systematycznie i konsekwentnie będzie wprowadzany w życie przez lokalne władze. Niezbędna jest także wnikliwa i dogłębna analiza sytuacji lokatorów i zdiagnozowanie indywidualnych przyczyn zadłużenia, która pozwoli na dopasowanie odpowiednich rozwiązań.

Należy nawiązać współpracę z zarządcami wspólnot i prywatnymi właścicielami nieruchomości oraz włączyć ich w działania rewitalizacyjne.

Program wychodzenia z zadłużenia powinien być uzupełniony o elementy edukacyjne i informacyjne dla mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz pracy indywidualnej nad postawami mieszkańców.

2.5. Synteza pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji

Tabela 11. Zestawienie problemów obszaru rewitalizacji Włocławka i ich przyczyn

Główne zdiagnozowane problemy	Przyczyny powstawania i utrwalania się problemów
Aspekt społeczny	
Zadłużenia czynszowe Zagrożenie eksmisją	<ul style="list-style-type: none"> • upadek lokalnych zakładów pracy • praca niskopłatna • niskie wykształcenie osób bezrobotnych • problemy osobiste: alkoholizm, choroby • lokalizowanie mieszkańców o podobnych problemach w tej samej części miasta • niewiele impulsów do zmian wewnątrz społeczności mieszkańców • historycznie ukształtowane skupiska rodzin wymagających wsparcia • brak polityki decentralizacji mieszkań komunalnych • dziedziczenie wyuczonej bezradności • niska skuteczność dotychczasowych mechanizmów rozwiązujących problem zadłużenia • ograniczone możliwości prawne gminy • przyzwolenie lokalnego środowiska mieszkańców na niepłacenie czynszu • niedostateczny poziom współpracy właścicieli i zarządców budynków z władzami miasta
Bezrobocie	<ul style="list-style-type: none"> • niskie wykształcenie mieszkańców • niskie kwalifikacje mieszkańców • brak pracy na lokalnym rynku • funkcjonowanie „szarej strefy” • dziedziczenie wyuczonej bezradności

Główne zdiagnozowane problemy	Przyczyny powstawania i utrwalania się problemów
Praca niskopłatna	<ul style="list-style-type: none"> • słabe wykształcenie mieszkańców • niskie kwalifikacje mieszkańców • brak pracy na lokalnym rynku • funkcjonowanie „szarej strefy”
Uzależnienie od pomocy społecznej	<ul style="list-style-type: none"> • długotrwałe bezrobocie • praca niskopłatna • dziedziczenie wyuczonej bezradności • niewiele impulsów do zmian wewnątrz społeczności mieszkańców • historycznie ukształtowane skupiska rodzin wymagających wsparcia • lokalizowanie mieszkańców o podobnych problemach w tej samej części dzielnicy • brak rozpraszania mieszkań komunalnych • wielodzietność
Dziedziczenie systemu opartego o zasiłek	<ul style="list-style-type: none"> • niewiele dobrych wzorców • niewiele impulsów do zmian wewnątrz społeczności mieszkańców • historycznie ukształtowane skupiska rodzin wymagających wsparcia • dzieci nie uczęszczają do przedszkola • niechęć do edukacji nieformalnej • brak presji rodziców na zmianę • niskie wykształcenie rodziców
Niski poziom integracji mieszkańców i wzajemnego zaufania	<ul style="list-style-type: none"> • niewielu liderów społecznych • niezagospodarowana przestrzeń publiczna
Występowanie patologii społecznych (przemoc, alkoholizm, przestępczość)	<ul style="list-style-type: none"> • ubóstwo i bezrobocie • niewiele dobrych wzorców • dziedziczenie wyuczonej bezradności • lokalizowanie mieszkańców o podobnych problemach w tej samej części dzielnicy • brak polityki dekoncentracji mieszkań komunalnych • przyzwolenie na przemoc i wandalizm • niskie zaufanie do instytucji dbających o porządek publiczny • niezgłaszane akty przemocy
Niski poziom edukacji	<ul style="list-style-type: none"> • niewiele dobrych wzorców • niskie zaangażowanie rodziców w edukację dzieci • dziedziczenie wyuczonej bezradności • niewielu liderów społecznych • deficyt aktywnych organizacji pozarządowych pracujących z mieszkańcami
Brak dobrych wzorców	<ul style="list-style-type: none"> • niewielu liderów społecznych • niskie zaangażowanie rodziców w edukację dzieci • mała liczba najmłodszych dzieci uczęszczających do przedszkola

Główne zdiagnozowane problemy	Przyczyny powstawania i utrwalania się problemów
	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizowanie mieszkańców o podobnych problemach w tej samej części dzielnicy
Brak poczucia bezpieczeństwa	<ul style="list-style-type: none"> • występowanie patologii społecznych (przemoc, przestępstwa) • nieskuteczne interwencje policji • przyzwolenie na przemoc i wandalizm • brak zaufania do instytucji dbających o porządek publiczny • niezgłaszane akty przemocy
Brak liderów społecznych	<ul style="list-style-type: none"> • zbyt małe wsparcie dla aktywności społecznej • niewiele wzorców aktywności społecznej
Brak aktywności obywatelskiej	<ul style="list-style-type: none"> • brak zainteresowania mieszkańców dostępnymi narzędziami wzmacniającymi partycypację obywatelską
Brak oferty spędzania czasu wolnego	<ul style="list-style-type: none"> • niewielu liderów społecznych • deficyt aktywnych organizacji pozarządowych pracujących z mieszkańcami • niezagospodarowana przestrzeń publiczna • niewystarczająca oferta spędzania czasu
Brak zainteresowania ofertą kulturalną i aktywnym spędzaniem czasu wolnego (szczególnie w kontekście dzieci i młodzieży)	<ul style="list-style-type: none"> • brak wzorców uczestnictwa w kulturze • niewielu liderów społecznych wewnątrz obszaru rewitalizacji
Aspekt przestrzenno – funkcjonalny	
Zaniedbanie przestrzeni, brud, wandalizm	<ul style="list-style-type: none"> • brak wzorców utrzymywania czystości i dbania o najbliższe otoczenie • niskie zaangażowanie mieszkańców w zagospodarowanie najbliższego otoczenia
Problemy w poruszaniu się pieszo i na rowerze, brak dobrej organizacji przestrzeni ulic	<ul style="list-style-type: none"> • niewielkie nakłady na inwestycje związane z modernizacją dróg/ścieżek rowerowych/ciągów pieszych i ich dostosowywaniem do istniejących standardów w projektowaniu dróg

Główne zdiagnozowane problemy	Przyczyny powstawania i utrwalania się problemów
Niska jakość przestrzeni publicznej Brak ławek, miejsc spotkań, przeznaczonych dla różnych grup, szczególnie kobiet, dzieci i seniorów	<ul style="list-style-type: none"> • niedostateczne zaangażowanie mieszkańców w dbanie o najbliższe otoczenie • lata zaniedbań inwestycyjnych obszaru
Brak zagospodarowanych miejsc spędzania czasu wolnego w przestrzeni publicznej (szczególnie w kontekście dzieci i młodzieży)	<ul style="list-style-type: none"> • deficyt organizacji chcących realizować działania w obszarze • deficyt chętnych do prowadzenia działań • lata zaniedbań inwestycyjnych obszaru
Aspekt gospodarczy	
Niska kondycja lokalnego rynku	<ul style="list-style-type: none"> • konkurencja ze sklepami wielkopowierzchniowymi • niski poziom dochodów mieszkańców obszaru rewitalizacji • negatywny wizerunek obszaru • zmniejszenie znaczenia roli śródmieścia jako centrum miasta • niedopasowanie do nowych standardów zakupowych
Brak wsparcia dla działalności prowadzonej w śródmieściu	<ul style="list-style-type: none"> • niedostateczna współpraca między lokalnymi przedsiębiorcami a miastem • nieskuteczność lub brak mechanizmów wsparcia
Niski stopień przedsiębiorczości mieszkańców	<ul style="list-style-type: none"> • niewiele dobrych wzorców wewnątrz społeczności obszaru rewitalizacji zachęcających do podejmowania własnych inicjatyw, w tym biznesowych • niewiele impulsów do zmian wewnątrz społeczności obszaru rewitalizacji zachęcających do podejmowania własnych inicjatyw, w tym biznesowych • przekazywanie i utrwalanie wzorców związanych z życiem opartym o korzystanie z zasiłków wewnątrz społeczności obszaru rewitalizacji wzmacniających postawy nieaktywne i roszczeniowe
Niski poziom dochodów mieszkańców	<ul style="list-style-type: none"> • niski poziom kompetencji zawodowych mieszkańców • niski poziom wykształcenia mieszkańców • wysokie bezrobocie • przekazywanie i utrwalanie wzorców związanych z życiem opartym o korzystanie z zasiłków wewnątrz społeczności obszaru rewitalizacji
Bezrobocie długotrwałe	<ul style="list-style-type: none"> • niski poziom kompetencji zawodowych mieszkańców • niski poziom wykształcenia mieszkańców • dziedziczenie sposobu życia opartego o korzystanie z pomocy społecznej

Główne zdiagnozowane problemy	Przyczyny powstawania i utrwalania się problemów
Aspekt techniczny	
Zły stan budynków i infrastruktury	<ul style="list-style-type: none"> • nieuregulowany status prawny budynków • niechęć zarządców i właścicieli do inwestowania w zadłużone lokale • brak wsparcia finansowego dla właścicieli budynków zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków • procedury prawne utrudniające wykup zadłużonych mieszkań • brak dbałości o wspólne mienie ze strony mieszkańców • brak precyzyjnych wytycznych konserwatorskich • brak środków na utrzymanie i remont mieszkania • brak środków gminnych na inwestycje lokalowe • niewystarczający zasób mieszkaniowy miasta na mieszkania socjalne • brak dobrych wzorców w utrzymywaniu dobrego stanu mieszkania
Wysoki udział budynków ogrzewanych węglem i wymagających termomodernizacji	<ul style="list-style-type: none"> • małe zainteresowanie wymianą pieców na inne źródła ciepła przez mieszkańców, właścicieli kamienic, wspólnoty mieszkaniowe • brak presji społecznej wśród mieszkańców na ekologiczne ogrzewanie • obawa mieszkańców, właścicieli kamienic i wspólnoty mieszkaniowe przed wyższymi kosztami ogrzewania • brak świadomości mieszkańców na temat skutków, jakie niesie za sobą stosowanie paliw powodujących niską emisję
Aspekt środowiskowy	
Wysoki udział budynków ogrzewanych węglem i wymagających termomodernizacji	<ul style="list-style-type: none"> • małe zainteresowanie wymianą pieców na inne źródła ciepła przez mieszkańców, właścicieli kamienic i wspólnoty mieszkaniowe • niska presja społeczna wśród mieszkańców na ekologiczne ogrzewanie • obawa mieszkańców, wspólnoty mieszkaniowe, właścicieli kamienic przed wyższymi kosztami ogrzewania • niski poziom świadomości mieszkańców na temat skutków, jakie niesie za sobą stosowanie paliw powodujących niską emisję
Mała ilość zieleni	<ul style="list-style-type: none"> • lata zaniedbań inwestycyjnych obszaru • brak społecznych inicjatyw mieszkańców wpływających na zwiększanie terenów zieleni • brak standardów kształtowania lokalnych przestrzeni publicznych

Źródło: opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o.

Najczęstszym narzędziem stosowanym w celu syntezy diagnozy wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań funkcjonowania jednostek samorządu terytorialnego jest **analiza SWOT**. Polega ona na podsumowaniu diagnozy poprzez określenie mocnych stron, słabych stron, szans i zagrożeń mogących wpłynąć na sytuację rozwojową danego obszaru.

Przyjęto, że:

- mocne strony określają wszystko to, co stanowi atut, przewagę, zaletę (aktualna sytuacja obszaru rewitalizacji);
- słabe strony określają wszystko to, co stanowi słabość, barierę, wadę (aktualna sytuacja obszaru rewitalizacji);
- szanse określają wszystko to, co stwarza szansę korzystnej zmiany (perspektywa zmiany obszaru rewitalizacji);
- zagrożenia określają wszystko to, co stwarza niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej (perspektywa zmiany obszaru rewitalizacji).

Stosując powyższe założenia i interpretując wyniki pogłębionej diagnozy stanu obszaru rewitalizacji, bazującej na analizie danych zastanych oraz analizie jakościowej i ilościowej danych uzyskanych w drodze badań społecznych, wskazano zestawienie mocnych i słabych stron obszaru rewitalizacji oraz szans i zagrożeń rozwoju obszaru, które przedstawia poniższa tabela.

Tabela 12. Analiza SWOT

Silne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Centralny obszar miasta i potencjał miastotwórczy ▪ Skoncentrowana zabudowa o wartościach historycznych ▪ Dostępność przestrzeni publicznej wewnątrz obszaru (np. 3 place – Stary Rynek, Plac Wolności oraz plac służący obecnie jako parking pod Mostem im. E. Śmigłego – Rydza) ▪ Dostępność instytucji publicznych wewnątrz bądź w pobliżu obszaru (szkoły, w tym szkoły wyższe, instytucje pomocowe, instytucje kultury, urzędy administracji samorządowej i rządowej) ▪ Doświadczenie instytucji publicznych i organizacji pozarządowych w pracy z osobami wykluczonymi społecznie ▪ Bliskość Parku Sienkiewicza, bulwarów wiślanych 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wysoka liczba osób bezrobotnych ▪ Niski poziom wykształcenia osób bezrobotnych ▪ Wysoki udział osób pracujących w tzw. <i>szarej strefie</i> ▪ Niskie dochody mieszkańców ▪ Niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców ▪ Wysoki udział mieszkańców długotrwale korzystających z pomocy społecznej ▪ Dziedziczenie systemu wyuczonej bezradności ▪ Występowanie patologii społecznych (przemoc, przestępstwa, uzależnienia) ▪ Niski poziom integracji społecznej i niski poziom zaufania społecznego wśród mieszkańców obszaru ▪ Niska liczba liderów społecznych i działań integrujących mieszkańców ▪ Niskie zaangażowanie społeczne i obywatelskie mieszkańców ▪ Zaniedbana przestrzeń publiczna ▪ Brak zagospodarowanej przestrzeni spędzania czasu i integracji mieszkańców ▪ Ucieczka młodych dorosłych ▪ Słaba kondycja lokalnych przedsiębiorstw ▪ Zły stan techniczny budynków ▪ Wysokie zadłużenie mieszkań ▪ Złe warunki lokalowe ▪ Niska efektywność energetyczna budynków ▪ Zanieczyszczenie powietrza dymami z pieców ▪ Nieskuteczność podejmowanych dotychczas działań aktywizujących
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania ▪ Zaangażowanie instytucji publicznych i organizacji pozarządowych w działania na rzecz mieszkańców obszaru ▪ Wykorzystanie roli i znaczenia centrum miasta ▪ Zamieszkanie w obszarze nowych mieszkańców ▪ Zmiana wizerunku obszaru ▪ Wytworzenie mody na mieszkanie w centrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Problemy własnościowe i ograniczone możliwości wsparcia publicznego nieruchomości prywatnych ▪ Postępująca degradacja budynków mieszkalnych ▪ Utrwalony wśród mieszkańców miasta negatywny wizerunek obszaru ▪ Starzenie się społeczeństwa ▪ Niewielki poziom własnych środków finansowych na działania rewitalizacyjne wobec zidentyfikowanych potrzeb inwestycyjnych ▪ Zagrożenia zdrowia mieszkańców związane z zanieczyszczeniem powietrza (wskutek niskiej emisji) ▪ Suburbanizacja miasta

Źródło: Opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o.

3. Diagnoza kondycji społecznej mieszkańców obszaru rewitalizacji

3.1. Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów w poszczególnych grupach mieszkańców

Mechanizmy powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów w poszczególnych grupach interesariuszy w ujęciu problemowym w obszarze rewitalizacji mają to samo podłoże.

Wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji w ujęciu problemowym wskazano:

- osoby bez wykształcenia lub z niskim wykształceniem;
- osoby bez kwalifikacji, z niskimi lub nieaktualnymi kwalifikacjami zawodowymi;
- osoby bezrobotne;
- osoby o niskich dochodach;
- osoby prowadzące działalność gospodarczą w obszarze rewitalizacji;
- osoby z rodzin wielodzietnych;
- osoby z rodzin niepełnych;
- osoby niepełnosprawne lub długotrwale i przewlekłe chore;
- seniorzy;
- osoby należące do społeczności romskiej.

Na podstawie przeprowadzonych wywiadów indywidualnych można wskazać na pewne stałe mechanizmy powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów społecznych. Do ich powstawania i utrwalania dochodzi przez współwystępowanie kilku negatywnych zjawisk, które wzajemnie się wzmacniają. Są to zwłaszcza:

- życie w enklawach biedy (obszar zdegradowany społecznie, ekonomicznie i infrastrukturalnie),
- dziedziczenie systemu biedy,
- powszechność zjawiska wielowymiarowej deprivacji,
- niski kapitał społeczny większości mieszkańców tworzących społeczność,
- nieskuteczność lokalnych systemów rozwiązywania problemów społecznych,
- niska inicjatywność i aktywność mieszkańców,
- brak skutecznych rozwiązań lokalnych wspierających działania oddolne,
- ograniczony wpływ polityki miasta na sferę gospodarczą i procesy na rynku pracy, co powoduje, że niemożliwe jest skuteczne usunięcie źródła problemów (braku zarobkowych źródeł utrzymania).

Wielowymiarowość deprivacji, którą można uznać za dominujący problem wśród wskazanych wyżej grup mieszkańców obszaru rewitalizacji przejawia się przede wszystkim w:

- złych warunkach mieszkaniowych i niskiej jakości infrastrukturze w najbliższym otoczeniu,
- braku poczucia bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania,
- braku możliwości zaspokojenia potrzeb innych niż podstawowe (a niejednokrotnie również podstawowych potrzeb życiowych),

- braku możliwości uczestnictwa w kulturze i rozwijającego spędzania czasu wolnego,
- niskiej jakości kontaktach z mieszkańcami i braku integracji społeczności,
- negatywnych relacjach wewnątrz rodziny.

Kumulacja deprywacji i zamieszkiwanie w obszarze, w którym problemy społeczne są wzmacniane przez występowanie negatywnych zjawisk przestrzenno–funkcjonalnych i technicznych (zdegradowane budynki, brak zieleni, brak zagospodarowanej przestrzeni publicznej na miejsca wypoczynku) skutkuje wzmacnianiem się negatywnych zjawisk w obrębie społeczności obszaru rewitalizacji.

Kluczową rolę w utrwalaniu problemów społecznych wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji odgrywa niski poziom kapitału społecznego, który przejawia się w braku wspólnych działań, braku zaufania do instytucji zewnętrznych i słabymi więziami wewnątrz społeczności. Brak uczestnictwa mieszkańców w życiu społecznym powoduje pogłębienie poczucia izolacji społecznej, także wobec najbliższej, sąsiedzkiej wspólnoty, a to z kolei skutkuje dalszym poczuciem, że jest się zdany na samego siebie. Ponadto brak pozytywnych wzorców kulturowych i kontaktu z ludźmi, którzy odnieśli sukces powoduje, że dominujący wśród społeczności styl życia uznawany jest z czasem za naturalny, co prowadzi do pogłębienia przekonania o niezmienności sytuacji, niezależnie od podejmowanych wysiłków.

Kolejnym kluczowym czynnikiem jest system dziedziczenia biedy silnie związany z życiem w enklawach biedy. Zjawisko to odnosi się do przenoszenia niedostatku na następne pokolenia. Wynika to z tego, że dzieci i młodzież z jednej strony doświadczają wielowymiarowej deprywacji, z drugiej kształtowane są przez otoczenie społeczne, złożone z osób w złej sytuacji materialnej, o niskim statusie społecznym, często niskich umiejętnościach społecznych, przywykłych do ograniczonych perspektyw na zmianę swojej sytuacji życiowej. Powoduje to, że uczniowie osiągają niedostateczne bądź złe wyniki w nauce, z czasem zaczynają opuszczać lekcje bądź rezygnują z chodzenia do szkoły. W okresie dojrzewania ścieżki życiowe chłopców i dziewcząt z enklaw biedy, którym nie udało się pokonać stresu związanego ze szkołą i jej wymaganiami, rozchodzą się. Dziewczęta narażone są na wczesną nieplanowaną ciążę, chłopcy na działalność przestępczą, za którą najpierw trafiają do zakładów wychowawczych, a potem – zdumiewająco często – do więzień. Ci mężczyźni i te kobiety stanowią dla siebie wzajemnie pole wybieralności partnerki/partnera. Z ich związków rodzą się dzieci, które – jeśli nie uzyskają odpowiedniego wsparcia – powielą los swoich rodziców. Oznacza to, że dzieci stanowią najbardziej zagrożoną grupę wśród mieszkańców stref biedy. Należy zaznaczyć, że mechanizm ten często jest wzmacniany przez otoczenie zewnętrzne, które stygmatyzuje osoby (także dzieci) pochodzące ze zdegradowanych części miast.

Choć ogólne mechanizmy powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów są podobne dla różnych grup mieszkańców obszaru rewitalizacji, to należy zwrócić uwagę na kilka szczególnych grup, w których dodatkowe czynniki wzmacniają występujące problemy.

Należą do nich:

- osoby z rodzin wielodzietnych: konieczność opieki nad dziećmi, która wyłącza z rynku pracy (zwłaszcza kobiety), niskie osiągnięcia szkolne dzieci, obniżenie motywacji do zmiany w wyniku objęcia programem Rodzina 500+, wycofanie – brak czasu jako pretekst do wyłączenia ze wspólnoty lokalnej;
- osoby z rodzin niepełnych, w tym samotnie wychowujące dzieci: długotrwałe wyłączenie z rynku pracy, nieporadność w poszukiwaniu pracy, brak opieki dla dzieci powodujący zaniechanie aktywnego poszukiwania pracy, niska wartość wykształcenia, zaniechania edukacyjne dzieci;
- osoby niepełnosprawne lub ciężko, przewlekłe chore, samotni seniorzy: trudność w zaspokojeniu podstawowych potrzeb, zły lub pogarszający się stan zdrowia, wyłączenie z rynku pracy połączone z przekonaniem o niezatrudnialności, nastawienie na dotrwanie do czasu uzyskania stałego wsparcia socjalnego, izolacja społeczna;
- młode rodziny bezrobotne: niskie kompetencje zawodowe, niski poziom wykształcenia, małe doświadczenie zawodowe, nieumiejętność poszukiwania pracy.

Problemy przestrzenno–funkcjonalne, środowiskowe, techniczne czy gospodarcze obszaru rewitalizacji należy również rozpatrywać w odniesieniu do zdiagnozowanych problemów społecznych, obszary problemowe bowiem są ze sobą ściśle powiązane.

Ważnym zjawiskiem w kontekście powstawania i utrwalania się problemów jest osłabienie roli obszaru rewitalizacji jako części centrum miasta oraz odpływ zamożniejszej części mieszkańców z obszaru. W konsekwencji rewitalizowaną część centrum miasta zamieszkują w dużej mierze osoby mniej zamożne, o niższym kapitale społecznym i kulturowym, które nie zapewniają utrzymania się na rynku lokalnym przedsiębiorstwom oraz nie mają środków, a także często wykształconej potrzeby dbania o swoje najbliższe otoczenie.

Sytuację problemową wzmacnia ograniczony wpływ polityki miasta na sferę gospodarczą i procesy na rynku pracy, częsta nieskuteczność lub niedopasowanie lokalnych systemów rozwiązywania problemów społecznych oraz wiele lat zaniedbań obszaru rewitalizacji.

Ze względu na to, że mechanizmy powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów są wielowymiarowe niezbędne są kompleksowe, przemyślane działania kierowane do całej społeczności, które będą reagować na zdiagnozowane przyczyny negatywnych zjawisk.

3.2. Analiza przyczyn utrwalania się wykluczenia społecznego na badanym obszarze, z uwzględnieniem wszystkich wymiarów ekskluzji

Wykluczenie społeczne oraz ubóstwo należą do złożonych zjawisk, przy czym nie ma jednej powszechnie obowiązującej definicji ubóstwa, jak również istnieje wiele definicji wykluczenia społecznego. Często ubóstwo traktowane jest jako jeden z symptomów wykluczenia społecznego, a czasem ubóstwo jest utożsamiane z wykluczeniem społecznym. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjmuje się pogląd, że wykluczenie społeczne nie jest synonimem ubóstwa, ale stanowi jeden z istotnych wymiarów wykluczenia społecznego, które można ogólnie zdefiniować za Departamentem Badań Społecznych i Warunków Życia, Głównego Urzędu Sta-

tystycznego, jako połączenie braku zasobów ekonomicznych, występowania izolacji społecznej oraz ograniczonego dostępu do praw o charakterze społecznym i obywatelskim. Wychodząc z tej ogólnej definicji za wykluczone społecznie uznaje się osoby, które jednocześnie doświadczają ubóstwa oraz są wyizolowane społecznie.

W przyjętej metodyce wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji przyjęto poniższe definicje ubóstwa i wykluczenia społecznego:

Ubóstwo to stan doznawania przez kogoś przynajmniej jednego z dwóch problemów:

- głęboki niedostatek – jego dochody ekwiwalentne na członka rodziny są niższe niż 60% mediany takich dochodów w danym kraju (*kryterium dochodowe*),
- głęboka deprywacja materialna – brak środków na wydatki związane z realizacją podstawowych, uzasadnionych potrzeb: opłacenia bieżących rachunków za czynsz i energię, ogrzania domu, pokrycia niespodziewanych wydatków, zjedzenia przynajmniej raz na dwa dni posiłku z odpowiednią ilością białka, spędzenia tygodnia urlopu rocznie poza miejscem zamieszkania, posiadania podstawowych udogodnień technicznych standardowych dla danego społeczeństwa (*kryterium wydatkowe*).

(źródło: definicja własna – W. Kłosowski)

Wykluczenie społeczne to doznawany przez jednostkę lub grupę faktyczny brak możliwości lub znaczne utrudnienie pełnienia ról społecznych dostępnych dla innych, nawiązywania normalnych relacji społecznych, korzystania z dóbr publicznych i infrastruktury społecznej, gromadzenia zasobów i zdobywanie dochodów w godny sposób. Wykluczona społecznie jest jednostka lub grupa, która w sensie formalnym należy do danego społeczeństwa i chce uczestniczyć w jego życiu czynnie, lecz nie może z powodów będących poza jej kontrolą.

(źródło: definicja własna – W. Kłosowski)

Jako główne kryterium diagnostyczne ubóstwa we Włocławku przyjęto natężenie korzystania z zasiłków pomocy społecznej uwarunkowanych kryterium dochodowym. Kryterium to od 1 października 2015 r. wynosi dla osoby samotnie gospodarującej – 634 zł, a dla osoby w rodzinie – w wysokości 514 zł. Warto zaznaczyć, że kryteria dochodowe obowiązujące w chwili sporządzania tej diagnozy są bliskie poziomowi minimum egzystencji, które dla 2013 roku zostało wyliczone przez Instytut Pracy i Spraw Socjalnych na poziomie 541,91 zł dla osoby samotnej i 455,90 zł na osobę w gospodarstwie dwuosobowym (dwóch osób dorosłych). Wg tego samego opracowania dla wszystkich innych typów rodzin minimum egzystencji jest wyższe niż oficjalne kryterium dochodowe. A więc skalę korzystania w obszarze rewitalizacji ze środowiskowej pomocy społecznej, w szczególności przez osoby będące poniżej kryterium dochodowego, można uważać za trafną miarę skrajnego ubóstwa w obszarze.

Ubóstwo w obszarze rewitalizacji dotyka w różnym stopniu wielu grup społecznych i zależy od całego szeregu czynników, zarówno demograficznych jak i społeczno-ekonomicznych.

Z zebranych danych ilościowych i jakościowych wynika, że najważniejszymi czynnikami, które wpływają na ryzyko znalezienia się gospodarstwa domowego w sferze ubóstwa są: rodzaj

głównego źródła utrzymania oraz fakt występowania w gospodarstwie domowym osób bezrobotnych. Wysoki poziom ryzyka ubóstwa dotyczy także gospodarstw, których podstawę utrzymania stanowią renty. Główne determinanty znalezienia się gospodarstwa domowego w sferze ubóstwa w obszarze rewitalizacji Włocławka to zarówno wykonywany zawód, jak i poziom wykształcenia głowy gospodarstwa domowego. Wyraźnie najczęściej gospodarstw domowych dotkniętych bezrobociem to gospodarstwa domowe, których głowa ma niskie wykształcenie: podstawowe, gimnazjalne i zasadnicze zawodowe. Im niższy poziom wykształcenia, tym więcej osób jest bezrobotnych i korzysta z zasiłków. Wśród rozpatrywanych grup zawodów mieszkańców rewitalizacji to osoby niewykwalifikowane są najliczniejszą grupą dotkniętą ubóstwem.

Dodatkowym czynnikiem istotnie zwiększającym ryzyko znalezienia się gospodarstwa domowego w stanie ubóstwa jest liczba osób w danym gospodarstwie domowym. Z przeprowadzonych badań jakościowych wynika, że częściej dotknięte ubóstwem są rodziny wielodzietne. Stwierdzono, iż najmniej gospodarstw dotkniętych ubóstwem to rodziny 2 i 3 osobowe, natomiast najczęściej to gospodarstwa domowe składające się z co najmniej 6 osób. Ubóstwo wynikające z głębokiej deprivacji materialnej podobnie jak w przypadku ubóstwa dochodowego wynikającego z niedostatku, dotyka przede wszystkim rodzin wielodzietnych, ale także rodzin niepełnych, najczęściej matek samotnie wychowujących dzieci.

Analizując problemy socjalne, ubóstwo i wykluczenie w obszarze rewitalizacji, stwierdzono także różnicowanie w ich poziomie. Stopień dolegliwości poszczególnych aspektów ma różny poziom: umiarkowany, intensywny oraz krytyczny. Zdiagnozowano osoby żyjące w niedostatku, biedzie i nędzy, bezrobotnych czasowo, długotrwale i chronicznie, stygmatyzowanych i wykluczonych, uzależnionych od pomocy społecznej i bezradnych.

Z przeprowadzonych wywiadów jakościowych z mieszkańcami i pracownikami socjalnymi wynika, że główną przyczyną wykluczenia społecznego, niezależnie od tego czy są dotknięte ubóstwem czy nie, jest wiek. Najbardziej narażone na wykluczenie są osoby najstarsze (w wieku 75 lat i więcej), a najmniej - pracujący w wieku produkcyjnym i osoby najmłodsze (do 24 roku życia). Wśród osób dotkniętych ubóstwem determinującym czynnikiem wpływającym na osłabienie kontaktów i integracji społecznej jest zła sytuacja dochodowa. W przypadku wykształcenia, wyraźny wpływ na zwiększenie ryzyka izolacji odnotowano w przypadku osób posiadających wykształcenie co najwyżej zasadnicze zawodowe i niższe. Istotnym czynnikiem powodującym wykluczenie jest także niepełnosprawność i przewlekłe czy częste poważne zachorowania członków gospodarstwa domowego.

Podsumowując, wykluczeniem społecznym na badanym obszarze dotknięte są przede wszystkim osoby pozostające poza rynkiem pracy – bezrobotni, renciści, emeryci oraz osoby starsze i niepełnosprawne, osoby z rodzin wielodzietnych i rodzin niepełnych.

Świadczenia socjalne wraz z dodatkowym zarobkowaniem „na czarno” dla znacznej części mieszkańców obszaru rewitalizacji stało się jedynym źródłem utrzymania i spowodowało

utrwalanie się głębokiego ubóstwa oraz uniemożliwia integrację ze społeczeństwem. Równoległe ujawniają się zachowania niepożądane jak uzależnienia od alkoholu, dopalaczy i narkotyków, a także przestępczość. Ten stan rzeczy pogłębia powszechny we Włocławku pogląd, że śródmieście zamieszkiwane jest przez społeczność patologiczną. W ten sposób wszyscy mieszkańcy śródmieścia w pewien sposób są niesprawiedliwie wykluczeni społecznie (stygmatyzowani) ze względu na miejsce zamieszkania.

Inną formą wykluczenia, zdiagnozowaną w obszarze rewitalizacji Włocławka, jest wykluczenie cyfrowe (e-wykluczenie). Ogólna definicja, stosowana m.in. w dokumentach Unii Europejskiej, stanowi, że wykluczenie cyfrowe to wykluczenie z funkcjonowania w społeczeństwie informacyjnym. Takie pojmowanie pojęcia wykluczenia cyfrowego wynika ze stale rosnącej liczby dziedzin, na które wpływ wywierają nowoczesne technologie informacyjno-komunikacyjne. Uwzględnia się tu przede wszystkim dostęp do nowoczesnych technologii informacyjno-komunikacyjnych: nie tylko posiadanie sprzętu, zapewniającego odpowiednio efektywne korzystanie z globalnej sieci, ale również autonomię użytkownika tego sprzętu, umiejętności niezbędne do korzystania z niego, sposób użytkowania komputera i Internetu oraz regularność korzystania z nowoczesnych technologii informacyjno-komunikacyjnych.

Możliwości i umiejętności posługiwania się technologiami cyfrowymi przyczyniają się do utrzymania i utrwalania hierarchii społecznej poprzez budowanie dysproporcji pomiędzy grupami społecznymi. Konieczność posiadania coraz większej wiedzy, umiejętności, lepszych narzędzi, a także dysponowania czasem i środkami na zdobywanie ich w konsekwencji prowadzą część społeczeństwa do wykluczenia cyfrowego. Z analizy i obserwacji mieszkańców obszaru rewitalizacji Włocławka wynika, że wykluczenie społeczne może powodować e-wykluczenie i że w dużym stopniu się z nim pokrywa.

Do stanu wykluczenia społecznego może również prowadzić każdy czynnik decydujący o „pozostawaniu innym” względem społeczeństwa. W analogiczny sposób: cała grupa osób może stać się wyizolowana względem szerszej społeczności. Przyczyny i obszary takiej izolacji są bardzo różne. Mogą do nich należeć m.in.: pochodzenie etniczne, niski poziom wykształcenia, a nawet niewielki dostęp do środków komunikacji (niska mobilność społeczna). Do przyczyn wykluczenia społecznego należy również zaliczyć funkcjonujące w społeczeństwie stereotypy i uprzedzenia, których skutkiem jest bezpośrednia lub pośrednia dyskryminacja ze względu na jakąś cechę danej osoby, np. płeć, orientację seksualną, wiek, pochodzenie rasowe czy wyznanie. Dyskryminacja bardzo często może przyjmować formę dyskryminacji wielokrotnej, obejmującej więcej niż jedną przyczynę. Przykładem takiego typu wykluczenia może być dyskryminacja starszych osób niepełnosprawnych lub kobiet należących do mniejszości narodowych czy etnicznych.

W badanym obszarze pojawiają się informacje odnośnie dyskryminacji społeczności Romów zamieszkującej śródmieście.

3.3. Mechanizmy utrwalania się ubóstwa i wykluczenia społecznego

W rzeczywistości społecznej z jej nieskończoną złożonością i dynamiką wszelkie wyjaśnienia jednoczynnikowe są z gruntu fałszywe, a więc na żadne pytanie dotyczące przyczyn zjawisk społecznych nie da się sensownie odpowiedzieć odwołując się do tylko jednej przyczyny danego zjawiska. Ta zasada szczególnie nasila się w odniesieniu do zjawisk wykluczenia i ubóstwa, które są bez wątpienia zjawiskami węzłowymi w złożonej sieci problemów społecznych i mają szczególnie złożoną sieć przyczyn i skutków. W sieci tej z pewnością można się spodziewać także licznych relacji dwukierunkowych, kiedy – przykładowo – dane zjawisko jest z jednej strony skutkiem ubóstwa, a z drugiej – przyczyną ubóstwa.

Istotne staje się więc nie tylko wskazanie korelacji między zjawiskami (a więc sytuacji, gdy występowaniu jednego zjawiska zawsze lub bardzo często towarzyszy inne zjawisko), ale także próba odkrycia związków przyczynowo-skutkowych i wskazania kierunków oddziaływań. Poniżej przedstawiamy zarówno analizę korelacji, jak i próbę zrekonstruowania wśród problemów społecznych sieci przyczyn i skutków.

3.3.1. Korelacje między diagnozowanymi czynnikami kryzysu społecznego

Korelacje (współwystępowanie) pomiędzy poszczególnymi czynnikami kryzysu społecznego są możliwe do stwierdzenia metodami statystycznymi. Wykrycie korelacji jest pierwszym etapem przy poszukiwaniu związków przyczynowo-skutkowych.

W diagnozie służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, kierowano się metodyką brytyjskiego Wskaźnika Wielowymiarowej Deprywacji, ale także licznymi źródłami krajowymi. Wynika z nich przede wszystkim, że kluczowym węzłem sieci między problemami społecznymi jest ubóstwo, a z kolei jedną z jego głównych korelat jest bezrobocie. W naszej diagnozie przeliczenia statystyczne wskazują także niskie wykształcenie oraz wielodzietność jako zjawiska bardzo silnie skorelowane z ubóstwem. Natomiast niepełnosprawność lub przewlekła choroba w rodzinie, oraz przynależność do mniejszości romskiej są skorelowane z ubóstwem w stopniu zauważalnym, choć niższym.

Na etapie poszukiwania korelacji przyjęliśmy model, w którym **ubóstwo jest problemem centralnym**, a więc głównym zadaniem tego etapu było wykrycie współwystępowania (korelacji) z ubóstwem innych negatywnych zjawisk społecznych. Z kolei zjawiska bardzo silnie i silnie skorelowane z ubóstwem same zostały przeanalizowane pod kątem skorelowania z pozostałymi zjawiskami. Za mniej istotne dla analizy bezpośrednich przyczyn ubóstwa uznano występowanie wzajemnej korelacji między zjawiskami, z których żadne nie jest silnie skorelowane z ubóstwem. Jednak takie korelacje mogą z kolei być bardzo istotne dla wyjaśnienia szerszego mechanizmu powstawania wykluczenia społecznego, które w określonych przypadkach może także być zupełnie nieskorelowane z ubóstwem.

Pozostałe negatywne zjawiska społeczne wymienione przez ustawę o rewitalizacji w art. 9. ust 1.: przestępczość, niski poziom edukacji, a także niewystarczający poziom uczestnictwa w

życiu publicznym i kulturalnym, zostały uwzględnione w kolejnym punkcie jako węzły sieci interpretacyjnej na poziomie odkrywania prawdopodobnych powiązań przyczynowo-skutkowych pomiędzy skorelowanymi zjawiskami.

Poniższa tabela pokazuje bezpośrednie i pośrednie korelacje ubóstwa z innymi negatywnymi zjawiskami społecznymi w obszarze rewitalizacji Włocławka.

Tabela 13. Korelacje (współwystępowanie) czynników wykluczenia

Czynnik oceniany		Czynniki skorelowane z czynnikiem ocenianym
Opis	status	
Ubóstwo w gospodarstwie domowym	GLÓWNY	<ul style="list-style-type: none"> • Bezrobocie lub utrzymywanie się z renty – korelacja b. wysoka • Niski poziom wykształcenia głowy gospodarstwa domowego – korelacja wysoka • Wielodzietność, samotne rodzicielstwo – korelacja wysoka • Niepełnosprawność lub choroba – korelacja istotna • Przynależność do mniejszości romskiej – korelacja istotna
Bezrobocie lub utrzymywanie się z renty	WYSOKI	<ul style="list-style-type: none"> • Ubóstwo w gospodarstwie domowym – korelacja b. wysoka • Niski poziom wykształcenia głowy gospodarstwa domowego – korelacja b. wysoka • Niepełnosprawność lub choroba – korelacja istotna • Przynależność do mniejszości romskiej – korelacja istotna
Niski poziom wykształcenia głowy gospod. domowego		<ul style="list-style-type: none"> • Przynależność do mniejszości romskiej – korelacja b. wysoka • Bezrobocie lub utrzymywanie się z renty – korelacja b. wysoka • Ubóstwo w gospodarstwie domowym – korelacja wysoka • Wielodzietność lub samotne rodzicielstwo – korelacja istotna
Wielodzietność lub samotne rodzicielstwo		<ul style="list-style-type: none"> • Przynależność do mniejszości romskiej – korelacja b. wysoka • Ubóstwo w gospodarstwie domowym – korelacja wysoka • Niski poziom wykształcenia głowy gospodarstwa domowego – korelacja istotna
Niepełnosprawni lub przewlekłe chorzy w domu		<ul style="list-style-type: none"> • Ubóstwo w gospodarstwie domowym – korelacja istotna; • Bezrobocie lub utrzymywanie się z renty – korelacja istotna
Przynależność do romskiej grupy etnicznej	ZAUWAŻALNY	<ul style="list-style-type: none"> • Wielodzietność – korelacja bardzo wysoka • Niski poziom wykształcenia – korelacja bardzo wysoka • Ubóstwo w gospodarstwie domowym – korelacja istotna; • Bezrobocie lub utrzymywanie się z renty – korelacja istotna

Źródło: opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. (W. Kłosowski)

Rysunek 16. Schemat siły korelacji pomiędzy czynnikami wykluczenia powiązаныmi z ubóstwem



Źródło: opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. (W. Kłosowski)

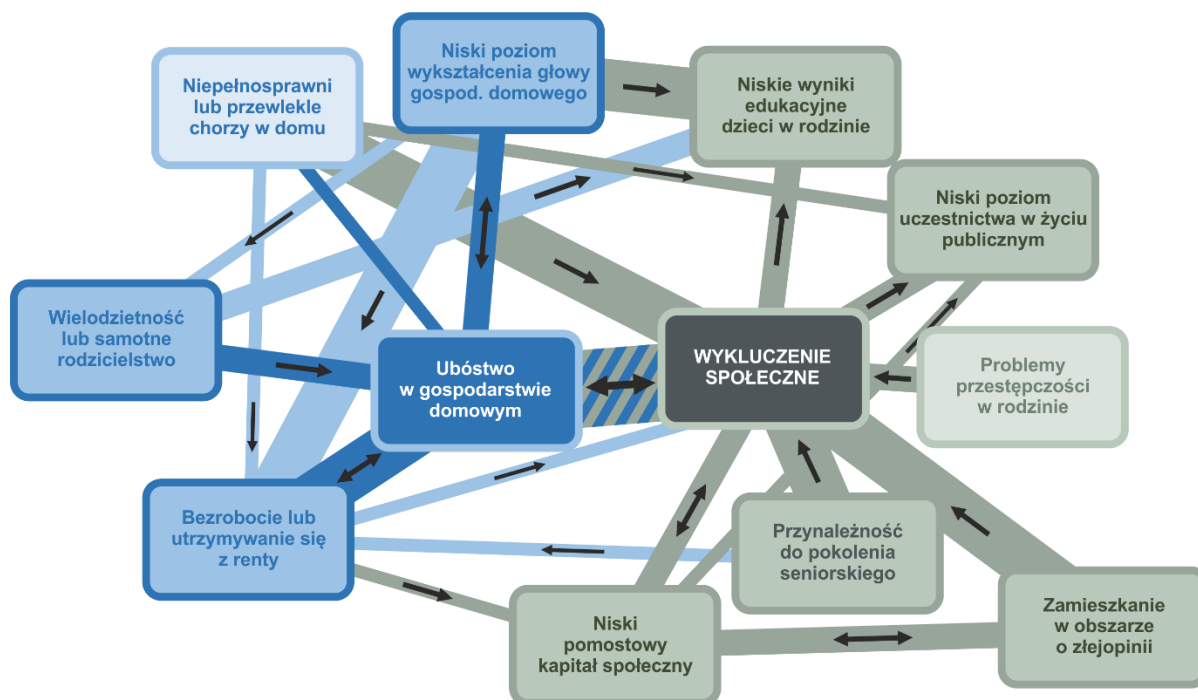
Na powyższym schemacie nie uwidoczniono na razie tych czynników wykluczenia, które nie mają istotnej korelacji z ubóstwem, np. przynależności do seniorskiej grupy wiekowej, przestępczości, niskiego poziomu edukacji czy wycofania z życia publicznego oraz kulturalnego. Elementy te pojawią się w dalszej części analizy.

3.3.2. Powiązania przyczynowo-skutkowe między zjawiskami kryzysowymi

W latach 70-tych wśród teoretyków polityki społecznej popularna była koncepcja tzw. *cyklu deprivacji* związana z kulturowymi wyjaśnieniami ubóstwa (R. Holman, 1978): głównym odpowiedzialnym za utrwalanie się biedy z pokolenia na pokolenie miała być rodzina i jej deficyty opiekuńczo-wychowawcze. Jednak ta koncepcja okazała się głęboko niepełna i dziś wiadomo, że w zasadniczy sposób myliła skutki z przyczynami. Dlatego w nowszych ujęciach podejmowano próby włączania w wyjaśnianie wykluczenia społecznego zarówno ubóstwa materialnego, jak i ubóstwa więzi społecznych (deficytów pomostowego kapitału społecznego). Długotrwałe bezrobocie i jego liczne negatywne konsekwencje dla sytuacji materialnej i społecznej jednostki i jej gospodarstwa domowego a także niedostateczne zatrudnienie, segmentacja rynku pracy i ubóstwo pracowników, czyli jakość zatrudnienia uznano za drugi kluczowy czynnik powodującym ubóstwo i wykluczenie społeczne (Frieske, Bednarski, 2012).

W niniejszym opracowaniu sięgamy nieco głębiej: poniżej podejmujemy próbę analizy wieloczynnikowej, uwzględniającej nie tylko mnogość przyczyn i skutków wykluczenia, ale także wskazania kierunków oddziaływań przyczynowych, a więc stawiamy hipotezy, co w poszczególnych relacjach jest przyczyną a co skutkiem. W tym ujęciu uwzględniamy także liczne relacje oddziaływania wzajemnego, z których kluczową jest relacja pomiędzy wykluczeniem i ubóstwem, które nasilają się nawzajem. Wykres poniżej pokazuje taką mapę powiązań, w której zaznaczono zarówno korelaty ubóstwa, jak i korelaty wykluczenia niepowiązane z ubóstwem. Strzałki wskazują kierunki oddziaływań (wyłącznie lub silnie dominujące).

Rysunek 17. Schemat powiązań przyczynowo-skutkowych pomiędzy czynnikami wykluczenia i ubóstwa



Źródło: opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. (W. Kłosowski)

Jak widać na powyższym schemacie, wzajemna relacja negatywnego sprzężenia zwrotnego pomiędzy wykluczeniem i ubóstwem jest kluczowa dla całego schematu. Na wykluczenie wpływają mocno także: niepełnosprawność lub choroba, zamieszkanie w obszarze o złej reputacji i bycie seniorem, a nieco słabiej – niski poziom pomostowego kapitału społecznego (sieci relacji poza własnym środowiskiem) i problem przestępczości w rodzinie, który bywa przyczyną zrywania więzi społecznych. Z kolei czynnikami współgenerującymi ubóstwo są – oprócz wykluczenia – bezrobocie i nieco słabiej oddziałujące: wielodzietność i niskie wykształcenie. Ważne są też węzły poboczne sieci powiązań. Na przykład, jak widać na schemacie, brak sukcesów edukacyjnych dzieci zależy głównie od niskiego wykształcenia rodziców, ale także od wielodzietności (a więc trudniejszych warunków nauki) i wykluczenia, a więc braku sieci wsparcia i wzorców pobudzających aspiracje.

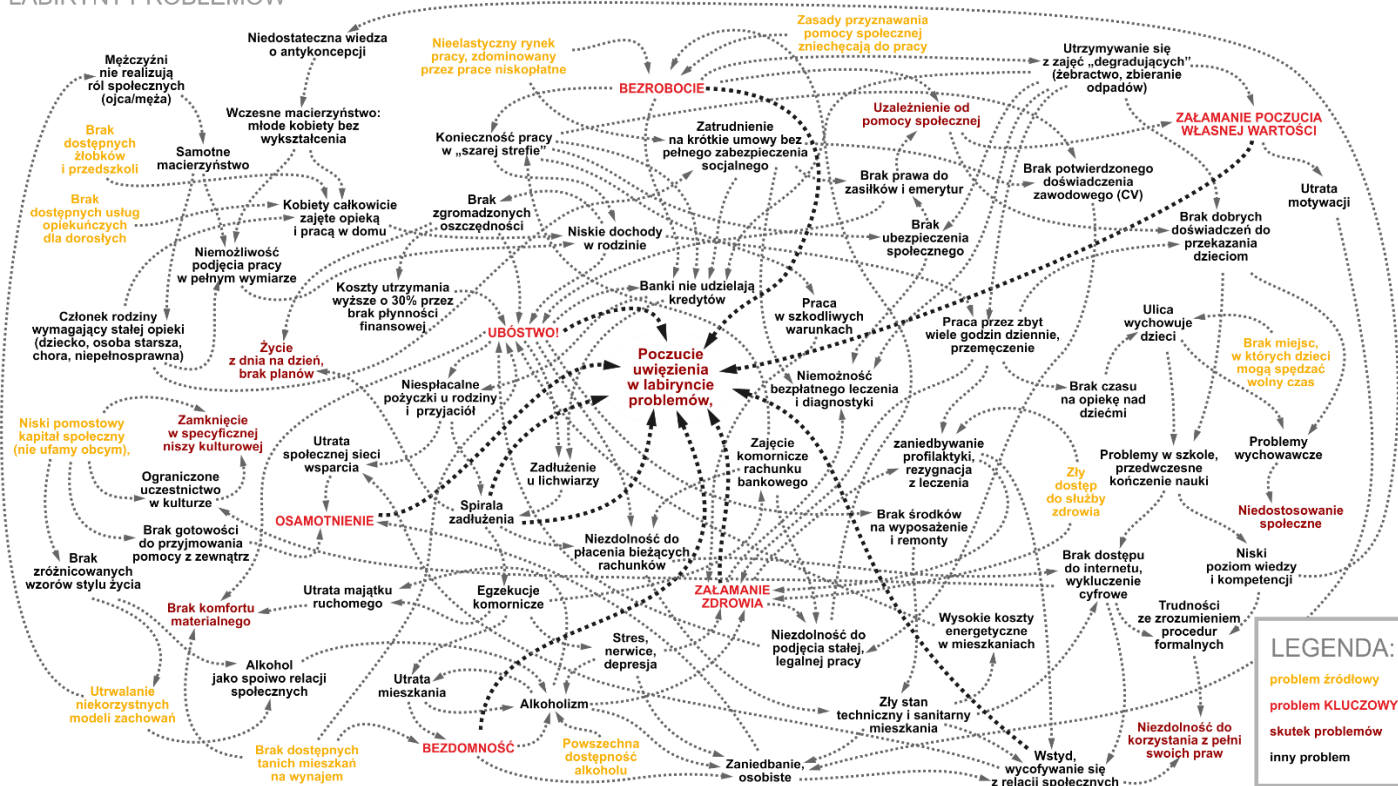
3.3.3. Perspektywa sytuacji indywidualnej – „labirynt problemów”

Powyższe analizy odnoszą się do problemów w ujęciu zbiorowym, odnoszą się do całych środowisk społecznych. Jeśli przykładowo w jakimś środowisku dominuje niskie wykształcenie rodziców, to możemy się tam częściej spodziewać niskich wyników edukacyjnych dzieci oraz kłopotów ze znalezieniem pracy, a więc – powszechniejszego zjawiska ubóstwa.

Inaczej jednak wygląda perspektywa indywidualna, sytuacji pojedynczego człowieka, gdzie sieć powiązań między problemami doświadczanymi indywidualnie jest dużo bardziej złożona niż sieć powiązań między problemami społecznymi w skali makro. Modelem trafnie analizującym zjawisko „uwieżenia w sieci problemów” jest tzw. „Labirynt problemów”.

Rysunek 18. „Labirynt problemów” – model analizowania indywidualnych sytuacji problemowych w obszarze zdegradowanym

LABIRYNT PROBLEMÓW



Źródło: opracowanie własne PZR Consulting Sp. z o.o. (W. Kłosowski)

Dopiero powyższy schemat w zestawieniu z poprzednimi pokazuje całą złożoność powiązań przyczynowo-skutkowych czynników ubóstwa i wykluczenia. Aby trafnie planować przyszłe działania, trzeba uwzględnić powyższą złożoność.

3.4. Ocena możliwości poprawy sytuacji osób wykluczonych społecznie

Od przemian ustrojowych po 1989 roku realizowana i udoskonalana jest w Polsce polityka społeczna w postaci różnorodnych mechanizmów i narzędzi, którą dodatkowo wzmocniły narzędzia i instrumenty aktywnej integracji Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki realizowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego na lata 2007-2013.

Nie jest możliwe do stwierdzenia, jaki wpływ (pozytywny czy negatywny) miały poszczególne czynniki instytucjonalne na badanym obszarze, np. polityka gospodarcza kraju, polityka społeczna, pomoc socjalna, narzędzia aktywizacyjne. Obecnie polska polityka wobec tych zjawisk zakłada działania stałe i projekty finansowane ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego o charakterze pomocy pieniężnej i usług aktywizacyjnych. Wśród ekspertów wydaje się dominować nastawienie na wzmocnienie szczególnie usług aktywizacyjnych, zamiast zapewnienia minimum socjalnego, zmiana w kierunku od *welfare* do *workfare*, czyli od zapewniania bezpieczeństwa socjalnego do motywowania i przygotowywania do pracy (aktywna polityka społeczna). Wynika to z faktu, iż polityka społeczna oparta tylko na zapewnieniu zasiłków, nie

prowadzi do likwidacji ubóstwa, a nawet je utrwała, czego dowodem jest obszar zdegradowany Włocławka. Przejawy myślenia aktywizacyjnego widać już w różnych projektach i instytucjach, również w obszarze wsparcia przez pomoc społeczną, ale nie dokonał się jeszcze zasadniczy przełom w tym względzie. Tak istotne dla strategii aktywizacji instytucje zatrudnienia socjalnego (w postaci zajęć reintegracyjnych i zatrudnienia wspieranego) oraz prac społecznie użytecznych nie stały się ani w polityce krajowej ani w polityce społecznej Włocławka powszechne.

W ocenie badanych pracowników socjalnych, przedstawicieli instytucji miejskich oraz szkolnych pedagogów, wykluczeniu społecznemu i mechanizmom dziedziczenia nieporadności życiowej sprzyja obecna polityka społeczna państwa a szczególnie Program 500+. Programy aktywizujące są niewystarczające.

Najważniejszym kierunkiem interwencji w zakresie przeciwdziałania ubóstwu i wykluczeniu społecznemu w rewitalizowanym obszarze powinno być nastawienie na aktywizację zawodową mieszkańców, wspieranie mechanizmów aktywizujących, zmieniających wzorce i postawy życiowe wśród dzieci i młodzieży.

Dodatkowe możliwości ekonomiczne utrzymania i trwałości działań aktywizujących daje nam ustanowienie w obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji i związany z jej utworzeniem instrument trybu bezprzetargowego. Odpowiednie wypracowanie mechanizmów zatrudnienia socjalnego (przedsiębiorstwa i spółdzielnie socjalne) z wykorzystaniem tego instrumentu, będzie czynnikiem zwiększającym efektywność prowadzonej w obszarze aktywnej polityki społecznej i wpłynie na skuteczność i trwałość podejmowanych działań.

Rekomendowanym kierunkiem działań jest także zmiana stereotypu w postrzeganiu mieszkańców śródmieścia oraz społeczności Romskiej przez pozostałych mieszkańców miasta.

3.5. Ocena możliwości aktywizacji zawodowej mieszkańców długotrwale bezrobotnych wraz ze wskazaniem warunków, jakie muszą być spełnione, aby aktywizacja ta zakończyła się sukcesem

W obszarze rewitalizacji Włocławka problem bezrobocia wynika z wielu nałożonych na siebie problemów, które jednocześnie koncentrują się przestrzennie. Sytuacja trwa od lat i z roku na rok pogłębia się. Dla przykładu, alkoholizm wśród osób bezrobotnych jest trwałą barierą aktywizacji zawodowej mieszkańców, skazujący osoby nim dotknięte na pasywne metody wsparcia, opierającego się na świadczeniach publicznych. W podobnej sytuacji znajdują się osoby niepełnosprawne czy matki samotnie wychowujące dzieci.

Jednocześnie system wsparcia (świadczenia socjalne, program 500 +) w wielu przypadkach jest na tyle wystarczający, że osoby bezrobotne świadomie nie poszukują pracy, ponieważ w ich przekonaniu pracować się po prostu nie opłaca. Dotyczy to nie tylko osób o najniższym wykształceniu, dla których wynagrodzenie w ich przekonaniu może nie równoważyć wysokości świadczeń socjalnych, ale także osób młodych, które dziedziczą system życia oparty o dostępne świadczenia.

Działania wspierające osoby bezrobotne w śródmieściu Włocławka powinny mieć charakter holistyczny, tzn. powinny brać pod uwagę wszystkie programy prowadzone przez samorząd, zmierzające do eliminowania i ograniczenia skali wykluczenia społecznego. Wykorzystując jednocześnie działania innych instytucji działających w tym obszarze, kluczowe staje się odpowiednie skoordynowanie dziś rozproszonych działań, przy jednoczesnym wykorzystaniu narzędzi, które gminie daje ustawa o rewitalizacji (szczególnie uchwalenie na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji - SSR).

Rekomendowane kierunki działań:

Zapewnienie dostępnej i dobrej jakości usługi edukacji przedszkolnej oraz sieci żłobków, w tym tworzenie małych "domowych" żłobków i przedszkoli oraz punktów przedszkolnych.

Zapewnienie systemu stałego podnoszenia jakości usługi edukacji przedszkolnej, wprowadzenie systemu wspierającego / zachęcającego rodziców i opiekunów do oddawania najmłodszych mieszkańców do przedszkoli i żłobków. Wprowadzenie (w ramach np. osiedlowego biura pracy) usługi opieki nad dziećmi najmłodszymi, dostosowanej do zmianowego systemu pracy. Takie rozwiązania zapewniłyby równy start dzieciom przed rozpoczęciem edukacji szkolnej oraz stworzyłyby opiekunom dzieci, szczególnie z rodzin wielodzietnych i niepełnych, szansę na podejmowanie pracy, także w systemie zmianowym lub choćby w niepełnym wymiarze godzin.

Wsparcie aktywności zawodowej seniorów.

Seniorzy, szczególnie osoby z niskimi świadczeniami, żyjącymi w ubóstwie, to grupa społeczna szczególnie defaworyzowana. Możliwość podjęcia pracy przez seniorów jest nie tylko szansą na zwiększenie ich dochodów, ale przede wszystkim przeciwdziała ich wykluczeniu społecznemu. Osoby starsze mogą być aktywne zawodowo w obszarze pomocy w opiece nad dziećmi. Takiego wsparcia potrzebują zwłaszcza rodzice pracujący w systemie zmianowym. Aktywność zawodowa seniorów może zostać wykorzystana w celu przekazania umiejętności i doświadczenia osobom wchodzącym na rynek pracy, ze szczególnym uwzględnieniem znikających zawodów rzemieślniczych.

Wprowadzenie systemu aktywizacji zawodowej osób młodych, wchodzących na rynek pracy.

System tworzenia warunków do zatrudnienia mieszkańców wchodzących na rynek pracy powinien opierać się na skoordynowanym i wspartym finansowo programie praktyk oraz staży, szczególnie w instytucjach publicznych, ułatwiającym zdobywanie doświadczenia i nowych kwalifikacji, a także na wsparciu osób przedsiębiorczych w oparciu o transfer wiedzy. Należy wykorzystywać narzędzia takie jak *tutoring*, stypendia dla młodych przedsiębiorców oraz inicjatywy wspierające "młodych innowatorów", zapewniające im możliwość wdrażania swoich biznesowych pomysłów. Wsparcie może być oparte na partnerstwie z przedsiębiorstwami z Włocławka. Zasadą powinno być indywidualne wsparcie poszczególnych mieszkańców.

Zapewnienie mieszkańcom możliwości pracy interwencyjnej, dorywczej i czasowej.

Specjalna Strefa Rewitalizacji (SSR) wprowadza instrumenty, umożliwiające zatrudnianie mieszkańców obszaru rewitalizacji do realizacji działań rewitalizacyjnych poprzez procedury wyboru wykonawcy w trybie bezprzetargowym – jednym z kryteriów wyboru jest konieczność zatrudniania osób bezrobotnych z obszaru SSR.

Dla mieszkańców obszaru może powstać “Osiedlowe Biuro Pracy”, które przy odpowiedniej koordynacji może stanowić uzupełnienie działań Powiatowego Urzędu Pracy.

Wsparcie osób niepełnosprawnych wykluczonych z rynku pracy.

Przedsięwzięcia powinny wspierać tworzenie warunków do podejmowania działań zarobkowych przez osoby pozostające obecnie bez pracy, w tym tworzenia przestrzeni do pracy wspólnej (*coworking*). Przedsięwzięcia te powinny prowadzić do tworzenia miejsc, gdzie osoby niepełnosprawne mogą pracować wspólnie z osobami w pełni sprawnymi.

Do opracowania tego mechanizmu i poszczególnych narzędzi należy wykorzystać wiedzę i doświadczenie organizacji i instytucji wspierających osoby z różnymi niepełnosprawnościami.

Podnoszenie kwalifikacji zawodowej mieszkańców obszaru, szczególnie bezrobotnych, którzy dziś na rynku pracy mają niewystarczające kwalifikacje do podjęcia zatrudnienia i nie są przygotowani do nowych oczekiwań pracodawców.

Działania nie powinny powielać dotychczasowego systemu wsparcia opartego jedynie na szkoleniach, które często odbywały się w oderwaniu od oczekiwań lokalnego rynku pracy, ale winny być oparte o zdiagnozowane potrzeby pracodawców. W tym celu należy zbudować sieć relacji między pracodawcami a osobami poszukującymi pracy.

Wspieranie lokalnego biznesu.

Działania rewitalizacyjne powinny być nakierowane na interwencję poprawiającą konkurencyjność lokalnych przedsiębiorców, tak, aby zwiększali swoje dochody, a w konsekwencji zatrudnienie. Należy wprowadzić działania zmierzające do zmniejszania opłat i podatków lokalnych (m.in. za zajęcia pasa drogowego, kosztów najmu w nieruchomościach gminnych); w tym celu ustanowić listę branż preferowanych, dla których zostanie opracowany program wsparcia. Wykorzystując narzędzia rewitalizacyjne, należy stwarzać warunki do rozwoju produktów lokalnych, w tym turystycznych, co stworzy szansę na powstawanie nowych lokalnych biznesów.

Opracowanie i wdrożenie skoordynowanej i aktywnej polityki aktywizacji bezrobotnych oraz stałe monitorowanie skali i dynamiki zmian w grupie mieszkańców bezrobotnych. Skoordynowane działania muszą opierać się na jednej zintegrowanej i aktywnej polityce wsparcia dla bezrobotnych mieszkańców obszaru. Na potrzeby programu rewitalizacji powinien powstać nowy lokalny (obszarowy) program wsparcia osób bezrobotnych, ze szczególnym uwzględnieniem tych pozostających bez pracy powyżej 24 miesięcy. Jednocześnie działania nakierowane na osoby bezrobotne powinny w Gminnym Programie Rewitalizacji stanowić

jeden z kluczowych celów prowadzonej interwencji, dzięki czemu Samorząd będzie miał możliwość dynamicznego i realnego wpływania na kształtowanie lokalnego rynku pracy. Działania powinny być skierowane do precyzyjnie zidentyfikowanych grup bezrobotnych mieszkańców obszaru, przy jednoczesnym założeniu, że sukcesem będzie trwałe wprowadzenie osób na rynek pracy, a nie jedynie ich przeszkolenie.

4. Struktura własności i ocena potencjału nieruchomości

Celem niniejszego badania była ogólna ocena stanu technicznego i potencjału nieruchomości znajdujących się w obszarze rewitalizacji.

Na bazie inwentaryzacji urbanistycznej w okresie od 4 do 18 kwietnia 2017 roku przeprowadzono oględziny budynków oraz gruntów.

Przedstawione formularze, stanowiące załącznik nr 7 do niniejszego raportu, sporządzone na podstawie wizji lokalnej przedstawiają uogólnioną ocenę stanu technicznego, ocenę estetyczną, wskazującą towarzyszącą infrastrukturę techniczną oraz ocenę potencjału wszystkich obiektów objętych opracowaniem

Dla ujednoczenia podejścia ocena została przeprowadzona w oparciu o spójną metodologię:

- 1) W niektórych, zazwyczaj wysokich budynkach, z uwagi na niemożliwość dokonania oględzin, ocena stanu technicznego dachu jest oparta na zdjęciach satelitarnych.
- 2) Stwierdzenie "brak dostępu" rozumie się jako brak możliwości rzetelnej oceny danego elementu budynku lub w przypadku podwórza - brak możliwości wejścia na działkę przez osoby postronne.
- 3) Aktywność mieszkańców oceniana na podstawie dbałości o podwórze, klatki schodowe i inne przestrzenie wspólne poszczególnych budynków.
- 4) Infrastruktura techniczna:
 - a. dostępne uzbrojenie w sieci opracowane na podstawie serwisu www.geoportal.wloclawek.eu
 - b. uwzględniono sieci znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiącym bezproblemowe przyłącze dodatkowej infrastruktury - do 10 m
- 5) Możliwości inwestycyjne zostały ocenione z uwzględnieniem lokalizacji budynków, budynków towarzyszących oraz infrastruktury technicznej.
- 6) Ściany nośne – możliwość tylko powierzchniowej oceny bez ekspertyz i szczegółowych oględzin. Wyraźne pęknięcia na ścian w formularzach zostały uwzględnione jako zły stan techniczny.
- 7) Brak oceny stanu technicznego fundamentów.
- 8) We wnioskach dla poszczególnych obiektów wskazano zalecenia oraz możliwości mogące pozytywnie wpłynąć na funkcjonowanie i atrakcyjność nieruchomości oraz jej otoczenia.
- 9) Przyjęto, że wskazane możliwości inwestycyjne z założenia wpływają na podniesienie wartości obiektu np. remont czy podniesienie wartości estetycznej.

- 10) W możliwościach remontowych wskazano elementy budynków wymagające najpilniejszych napraw oraz poprawiające ogólną estetykę obiektów.
- 11) Możliwość lokalizacji ogródka gastronomicznego wskazywaną w możliwościach inwestycyjnych oceniono na podstawie lokalizacji oraz możliwości lokalowych. Wzięto również pod uwagę lokale, które posiadały takie ogródki w przeszłości.
- 12) W załączonym wykazie pustostanów ujęto budynki które są niezamieszkałe i nieużytkowane na przynajmniej 50% swojej powierzchni.

Wnioski ogólne

W ramach inwentaryzacji urbanistycznej obszaru rewitalizacji Włocławka oceniono około 300 budynków zgodnie z przedstawioną powyżej metodologią. Ponad 50% budynków jest w złym lub średnim stanie technicznym wymagającym generalnego remontu obiektu. Ponadto przynajmniej 80 % obiektów wymaga doraźnych napraw lub remontu poszczególnych elementów. Oprócz złego stanu technicznego budynki są w większości zaniedbane przez lokatorów lub zniszczone przez okolicznych mieszkańców. Najlepszym stanem technicznym i walorami estetycznymi charakteryzują się budynki administracyjne i usługowe, szczególnie usługi kultury np. muzea. Podobne cechy oraz często wysoką wartość zabytkową posiadają obiekty sakralne oraz zarządzane przez instytucję Kościoła.

Ulice bogate w lokale usługowe to przede wszystkim Plac Wolności oraz ul. 3-go Maja i przyległe do niej ulice poprzeczne, czyli ulice: Przedmiejska, Piekarska, Żabia, Cyganka.

W mniejszym stopniu ulice: Brzeska, Królewiecka, Targowa, Srebrna, Złota i Zduńska. Ulice: Zapiecek, Tumska i Łęgska posiadają niewielką ilość lokali usługowych jednak wykazują potencjał funkcjonowania na nich pierzei usługowych. Ulice: Zamcza, Szpichlerna, Bulwary oraz poprzeczne do nich ulice: Matebudy, Wiślana, Maślana, Św. Jana oraz Browarna charakteryzują się głównie zabudową mieszkaniową oraz obiektami związanymi z kulturą. Analizując intensywność usług można stwierdzić, że im bliżej Placu Wolności tym większa intensywność występowania lokali usługowych i atrakcyjność samych usług, natomiast im bliżej Wisły, tym gorsza atrakcyjność oraz mniejsza ilość aktywnych lokali.

Przeprowadzone badanie pokazuje, że zły stan techniczny i zaniedbania nie ograniczają się do kilku skupisk bądź ulic, a występują regularnie na całym obszarze opracowania.

Sporadyczne przypadki aktywności mieszkańców wskazują, iż zły stan techniczny budynku nie jest przeszkodą w dbaniu o najbliższe otoczenie. Nierzadko występują również sytuacje odwrotne. W obiektach świeżo zmodernizowanych przez administratorów można zauważyć wysoką niedbałość o otoczenie.

Na całym obszarze objętym opracowaniem regularnie występują nieruchomości mające duży potencjał dla nowych inwestycji, głównie mieszkaniowo-usługowych. Opracowanie wskazuje również liczne możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów. Duży wpływ na potencjał nieruchomości ma też infrastruktura techniczna. Większość obiektów posiada przyłącza wodne, kanalizacyjne i energetyczne, jednak tylko ok. 50% budynków objętych opracowaniem posiada przyłącze lub ma możliwość przyłączenia się do sieci ciepłowniczej. Podobny odsetek dotyczy przyłączy do sieci gazowniczej. Pozostałe

budynki ogrzewane są za pomocą pieców klasycznych zlokalizowanych w mieszkaniach. Niewielka ilość obiektów posiada piece ekologiczne.

5. Podsumowanie i wnioski

Przeprowadzone pogłębione badania ilościowe i jakościowe oraz analizy odnośnie problemów z jakimi borykają się mieszkańcy obszaru rewitalizacji, jednoznacznie potwierdzają, że jest to fragment miasta, w którym koncentrują się negatywne zjawiska społeczne, gospodarcze, środowiskowe, techniczne i funkcjonalno-przestrzenne. Sytuacja w tym obszarze wymaga intensywnych i kompleksowych działań rewitalizacyjnych.

Prezentowana w niniejszym opracowaniu diagnoza problemów, ich przyczyn i mechanizmów powstawania i utrwalania się, kończy pierwszy etap prac, zwany DIAGNOZĄ i jest punktem wyjścia do kolejnego etapu PLANOWANIA, czyli wypracowania kompleksowego programu naprawczego - Gminnego Programu Rewitalizacji.

W tym celu rekomenduje się przeprowadzenie szerokiego procesu wypracowywania rozwiązań wspólnie z mieszkańcami obszaru rewitalizacji, pozostałymi interesariuszami oraz ekspertami, urzędnikami i decydentami.

Włączenie lokalnej społeczności w rewitalizację, to kluczowy element tego procesu, decydujący o jego skuteczności. Partycypacja mieszkańców powinna być podstawą na etapie planowania, ale także w kolejnych etapach - wprowadzania zmian i ich monitorowania. Rewitalizacja to proces dopasowywania zdegradowanych części miasta do zmieniających się potrzeb mieszkańców, ciągła praca nad podnoszeniem jakości życia mieszkańców.

Proces ożywiania obszaru musi mieć pełne wsparcie mieszkańców i pozostałych kluczowych interesariuszy. Ich zaangażowanie i chęć wprowadzania zmian są konieczne, aby rewitalizacja powiodła się.

Rewitalizacja zmienia od lat funkcjonujące przyzwyczajenia. Każdy interesariusz musi mieć świadomość, jakie zmiany go czekają. Dlatego tak ważne jest, aby informacje docierały do wszystkich oraz aby towarzyszyła im edukacja z zakresu rewitalizacji. Informacja i edukacja powinny być dopasowane do różnych, wcześniej zdefiniowanych grup interesariuszy.

W celu zapewnienia partycypacji interesariuszy w wypracowywaniu rozwiązań, na podstawie przeprowadzonej diagnozy rekomenduje się powołanie zespołów zadaniowych, do których poza ekspertami i urzędnikami należy zaprosić pozostałych interesariuszy rewitalizacji.

Rekomendowane zespoły tematyczne:

Tabela 14. Propozycja zespołów tematycznych, które będą wypracowywać rozwiązania rewitalizacyjne

Lp.	Nazwa zespołu	Zdiagnozowane problemy, jakimi będzie zajmował się zespół	Oczekiwane rezultaty z pracy zespołów	Produkty, jakie powstaną na podstawie pracy zespołów	Liczba godzin spotkań
1.	Standardy mieszkania	<ul style="list-style-type: none"> - zły stan infrastruktury i budynków - wysoki udział budynków ogrzewanych węglem - niska efektywność energetyczna budynków - Inwestorzy, których celem jest wyrzucenie najemców i sprzedaż nieruchomości 	Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych, dzięki którym standardy mieszkania w obszarze rewitalizacji będą na odpowiednim poziomie. Skuteczna ochrona substancji mieszkaniowej.	Fundusz wsparcia remontów Przewodnik remontowy Standardy mieszkaniowe	15
2.	Nowa jakość przestrzeni publicznej	<ul style="list-style-type: none"> - zaniedbana przestrzeń wspólna - problemy w poruszaniu się pieszo i rowerem - brakuje miejsc spotkań - brakuje miejsc do spędzania czasu wolnego między budynkami - brakuje zieleni 	Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych, dzięki którym przestrzeń wspólna będzie wysokiej jakości, bezpieczna i sprzyjająca budowaniu wspólnoty i spędzaniu w niej czasu.	Zasady organizacji przestrzeni Woonerf na 3 Maja	15
3.	Edukacja (dzieci i młodzieży)	<ul style="list-style-type: none"> - niewystarczające wsparcie dla dzieci i młodzieży wychowującej się w obszarze rewitalizacji - brakuje dobrych wzorców - niski poziom wykształcenia 	Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych, których celem będzie zapewnienie równych szans w zdobywaniu wykształcenia dzieciom i młodzieży z obszaru rewitalizacji oraz redukcja trudności w edukacji. Sposoby stałego podnoszenia jakości usług edukacji przedszkolnej i szkolnej.		15
4.	Spędzanie wolnego czasu	<ul style="list-style-type: none"> - niski stopień integracji mieszkańców - niewystarczająca oferta spędzania czasu wolnego - nikłe zainteresowanie ofertą spędzania wolnego czasu 	Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych, których celem jest zapewnienie aktywności kulturalnej i sportowej mieszkańców oraz budowanie wspólnoty i dobrego wizerunku obszaru rewitalizacji.		15

Lp.	Nazwa zespołu	Zdiagnozowane problemy, jakimi będzie zajmował się zespół	Oczekiwane rezultaty z pracy zespołów	Produkty, jakie powstaną na podstawie pracy zespołów	Liczba godzin spotkań
5.	Aktywizacja zawodowa	<ul style="list-style-type: none"> - wysokie bezrobocie - praca niskopłatna - uzależnienie od pomocy społecznej - niska kondycja rynku pracy - niewystarczające wsparcie działalności gospodarczej - niski poziom przedsiębiorczości - szara strefa i czarny rynek 	<p>Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych tworzące skuteczne mechanizmy trwałego wchodzenia na rynek pracy osób bezrobotnych.</p> <p>Kierunki działań, mechanizmy lub instrumenty zapewniające pracę dla mieszkańców obszaru.</p>	<p>Program aktywizacji zawodowej</p> <p>Program funkcjonowania centrum aktywizacji i przedsiębiorczości</p>	15
6.	Rozwój przedsiębiorczości	<ul style="list-style-type: none"> - wysokie bezrobocie - praca niskopłatna - uzależnienie się od pomocy społecznej - niska kondycja rynku pracy - niewystarczające wsparcie działalności gospodarczej - niski poziom przedsiębiorczości - szara strefa i czarny rynek 	<p>Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych wspierające przedsiębiorców i zapewniające rozwój przedsiębiorczości w obszarze, w tym aktywizację parterów kamienic.</p>	<p>Program Rozwoju Przedsiębiorczości</p> <p>Program funkcjonowania centrum aktywizacji i przedsiębiorczości</p> <p>System zachęt dla najemców dla przedsiębiorców</p>	15
7.	Aktywizacja społeczna i obywatelska	<ul style="list-style-type: none"> - uzależnienie od pomocy społecznej - niski poziom zaufania - patologie - uzależnienia - brakuje wzorców / liderów - niski poziom bezpieczeństwa - niska aktywność publiczna i społeczna - niewystarczające wsparcie rodzin wielodzietnych - niewystarczające wsparcie osób chorych i niepełnosprawnych - izolacja społeczności romskiej 	<p>Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych wzmacniające i wyrównujące szanse mieszkańców mniej zaradnych, potrzebujących wsparcia, jak również zwiększające aktywność obywatelską.</p> <p>Rekomendacje do zmian polityki rozwiązywania problemów społecznych</p>	<p>System zachęt dla najemców dla organizacji pozarządowych</p>	15

Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji Włocławka

Lp.	Nazwa zespołu	Zdiagnozowane problemy, jakimi będzie zajmował się zespół	Oczekiwane rezultaty z pracy zespołów	Produkty, jakie powstaną na podstawie pracy zespołów	Liczba godzin spotkań
8.	Zadłużenie czynszowe	- zadłużenie czynszowe	Opracowanie założeń programu wspierania mieszkańców obszaru rewitalizacji w sukcesywnym zmniejszaniu zadłużenia z tytułu najmu lokalu, uwzględniające wszystkich zadłużonych lokatorów, także mieszkań nie należących do zasobu gminy. Rekomendacje odnośnie skutecznego zapobiegania powstawania zadłużeń czynszowych w przyszłości.	Program wychodzenia z zadłużenia + Analiza formalno-prawna + Dobre Przykłady	15
9.	Seniorzy	- seniorzy jako grupa zagrożona wykluczeniem społecznym	Propozycje przedsięwzięć rewitalizacyjnych i kierunki działań rewitalizacyjnych z zakresu aktywizacji i integracji seniorów z innymi mieszkańcami.		15
10.	Wizerunek Śródmieścia	- wizerunek miejsca niebezpiecznego - wykluczenie społeczne wynikające z wizerunku obszaru (stygmatyzacja) - generalny zły wizerunek obszaru	Strategia budowania wizerunku Śródmieścia System identyfikacji wizualnej. Propozycje przedsięwzięć i kierunki działań których celem jest zmiana wizerunku obszaru.		15
11.	Podwórko - przestrzeń wspólna (spotkania na podwórkach)	- zaniedbana przestrzeń wspólna - problemy w poruszaniu się pieszo i rowerem - brakuje miejsc spotkań - brakuje miejsc do spędzania czasu wolnego między budynkami - brakuje zieleni - niska integracja społeczna	Koncepcje zagospodarowania podwórek jako przestrzeni wspólnych i działania miękkie budujące wspólnoty.		130
12.	Zespół Strategiczny		Wizja, misja, system celów Model Zarządzania + monitorowanie, wdrażanie Komitet Rewitalizacji		20

Źródło: opracowanie własne PZR

Spis rysunków

Rysunek 1. Włocławek, obszar rewitalizacji na tle podobszaru zdegradowanego I.....	3
Rysunek 2. Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1560	5
Rysunek 3. Rozmieszczenie przestrzenne liczby mieszkańców w obszarze rewitalizacji Włocławka	7
Rysunek 4. Liczba mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym.	9
Rysunek 5. Liczba mieszkańców w wieku produkcyjnym	9
Rysunek 6. Liczba mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.	9
Rysunek 7. Udział osób bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym	20
Rysunek 8. Udział osób długotrwale bezrobotnych wśród osób w wieku produkcyjnym.....	21
Rysunek 9. Udział osób w gospodarstwach domowych korzystających z pomocy społecznej w ludności ogółem	26
Rysunek 10. Rozmieszczenie przestrzenne liczby dzieci dożywianych	29
Rysunek 11. Rozmieszczenie przestrzenne wysokości zadłużeń komunalnych (zł).....	30
Rysunek 12. Stan techniczny budynków w obszarze rewitalizacji	33
Rysunek 13. Miejska sieć ciepłownicza w Śródmieściu.....	35
Rysunek 14. Miejsce zabaw dla dzieci na jednym z podwórek – obszar rewitalizacji we Włocławku.....	37
Rysunek 15. Jeden z zamkniętych sklepów w obszarze rewitalizacji.....	43
Rysunek 16. Schemat siły korelacji pomiędzy czynnikami wykluczenia powiązanymi z ubóstwem.....	73
Rysunek 17. Schemat powiązań przyczynowo-skutkowych pomiędzy czynnikami wykluczenia i ubóstwa	74
Rysunek 18. „Labirynt problemów” – model analizowania indywidualnych sytuacji problemowych w obszarze zdegradowanym.....	75

Spis tabel

Tabela 1. Wykaz ulic znajdujących się w obszarze rewitalizacji.....	4
Tabela 2. Udział % kobiet i mężczyzn w poszczególnych kategoriach wiekowych (stan na 30.06.2016).	8
Tabela 3. Wskaźniki określające zjawisko przestępczości – obszar rewitalizacji na tle miasta Włocławek.....	16
Tabela 4. Uczniowie szkół podstawowych	18
Tabela 5. Wskaźniki zjawiska bezrobocia.....	20
Tabela 6. Udział % bezrobotnych mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na poziom wykształcenia (stan na 31.12.2016).	22
Tabela 7. Zestawienie najczęściej pojawiających się ofert pracy na dzień 5.05.2017 rok na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy we Włocławku	23
Tabela 8. Problemy w rodzinie powodujące konieczność zapewnienia pomocy społecznej w obszarze rewitalizacji	28
Tabela 9. Zestawienie ulic z najwyższym zadłużeniem budynków obszaru rewitalizacji	30
Tabela 10. Liczba podmiotów gospodarczych na 100 osób.	41
Tabela 11. Zestawienie problemów obszaru rewitalizacji Włocławka i ich przyczyn	58
Tabela 12. Analiza SWOT.....	64
Tabela 13. Korelacje (współwystępowanie) czynników wykluczenia	72
Tabela 14. Propozycja zespołów tematycznych, które będą wypracowywać rozwiązania rewitalizacyjne.....	82

Spis wykresów

Wykres 1. Liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na wiek i płeć (stan na 30.06.2016).	8
Wykres 2. Liczba bezrobotnych obszaru rewitalizacji w podziale na poziom wykształcenia (stan na 31.12.2016)	22
Wykres 3. Rodzaje zieleni występującej w obszarze rewitalizacji	36
Wykres 4. Elementy zagospodarowania w obszarze rewitalizacji	36

Załączniki

Załącznik nr 1. Wykaz mieszkańców obszaru rewitalizacji, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne

Mieszkańcy obszaru rewitalizacji	
1.	Mieszkanka ul. Matebudy, wiek: 35-40 lat,
2.	Mieszkanka ul. Piekarska, wiek: 45-50 lat,
3.	Mieszkaniec ul. Szpichlernej, wiek: 11 lat,
4.	Mieszkaniec ul. Łęgskiej, wiek: 35-40 lat,
5.	Mieszkaniec ul. Bulwary Piłsudskiego, wiek: 20-25 lat,
6.	Mieszkaniec ul. Królewieckiej, wiek: 60-65 lat,
7.	Mieszkanka ul. Pl. Wolności od 46 lat, wiek: 65+,
8.	Mieszkaniec ul. Łęgskiej od 30 lat, wiek: 35-45 lat,
9.	Mieszkaniec ul. Piekarskiej od 5 lat, wiek 35-40 lat,
10.	Mieszkanka ul. Bulwary od urodzenia, wiek: 50-55 lat,
11.	Mieszkanka ul. Cyganka, wiek: 60-65 lat,
12.	Mieszkanka ul. Maślanej, wiek: 45-50 lat,
13.	Mieszkanka ul. 3 Maja, wiek: 30 lat,
14.	Mieszkaniec ul. Królewieckiej, wiek ok. 55 lat,
15.	Mieszkanka ul. Królewieckiej, wiek ok. 65 lat;
16.	Mieszkaniec Królewieckiej, wiek ok. 60 lat;
17.	Mieszkanka ul. Pl. Wolności, wiek 77 lat;
18.	Mieszkaniec ul. 3 Maja, wiek ok. 35 lat;
19.	Mieszkaniec ul. Stodólnej, wcześniej Cyganka, wiek ok. 30 lat;
20.	Mieszkanka ul. Zamczej, wiek: 40-45 lat,
21.	Mieszkanka ul. Tumskiej, wiek: 40-45 lat,
22.	Mieszkaniec ul. Cyganka, wiek: 30-35lat,
23.	Mieszkanka ul. Maślanej,
24.	Mieszkanka ul. Brzeskiej, wiek: 55-60 lat,
25.	Mieszkanka ul. 3 Maja, wiek: 28 lat,
26.	Mieszkanka ul. Żabiej, wiek: 60-65 lat,
27.	Mieszkanka ul. 3 Maja, wiek: 25-30 lat,
28.	Mieszkanka ul. Brzeskiej, wiek: 65-70 lat,
29.	Mieszkaniec ul. Piekarska, wiek: 50-55 lat,
30.	Mieszkaniec ul. Żabiej, wiek: 15 lat,
31.	Mieszkaniec ul. 3 Maja, wiek: 50-55 lat,
32.	Mieszkanka ul. Wiślanej, wiek: 40-45 lat,
33.	Mieszkanka ul. Szpichlernej, wiek: 17 lat,
34.	Mieszkanka ul. 3 Maja, wiek: 15-20 lat,

35.	Mieszkanca ul. Matebudy, wiek: 25-30 lat,
36.	Mieszkaniec ul. 3 Maja, wiek: 65-70 lat,
Przedstawiciele instytucji	
37.	Pracownicy socjalni Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie we Włocławku (2 osoby jednocześnie)
38.	Komendant Miejskiej Policji we Włocławku oraz z dzielnicowi (5 osób jednocześnie)
39.	Pedagodzy szkolni (6 osób jednocześnie)
40.	Dyrektor Centrum Organizacji Pozarządowych i Wolontariatu we Włocławku oraz osoba odpowiedzialna z ramienia Urzędu Miasta za współpracę z organizacjami pozarządowymi (2 osoby jednocześnie)
41.	Dyrektor Centrum Kultury Browar „B” we Włocławku

Załącznik nr 2. Wykaz zadłużonych mieszkańców obszaru rewitalizacji, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne

Respondenci zadłużeni	
1.	Mieszkanca ul. Piekarskiej, mieszkanie AZK, zadłużenie przekraczające trzykrotną wysokość czynszu
2.	Mieszkanca ul. Bulwary, mieszkanie AZK, zadłużenie przekraczające trzykrotną wysokość czynszu
3.	Mieszkanca ul. Cyganka, mieszkanie prywatnego właściciela, zadłużenie przekraczające trzykrotną wysokość czynszu
4.	Mieszkanca ul. Cyganka, mieszkanie gminne AZK, zadłużenie przekraczające trzykrotną wysokość czynszu
5.	Mieszkanca ul. 3 Maja, mieszkanie prywatnego właściciela, zadłużenie nieprzekraczające trzykrotnej wysokości czynszu
6.	Mieszkanca ul. Cyganka, mieszkanie prywatnego właściciela, zadłużenie nieprzekraczające trzykrotnej wysokości czynszu
7.	Mieszkanca ul. Targowej, mieszkanie AZK, zadłużenie nieprzekraczające trzykrotnej wysokości czynszu
8.	Mieszkanca ul. 3 Maja, mieszkanie prywatnego właściciela, zadłużenie nieprzekraczające trzykrotnej wysokości czynszu
9.	Mieszkaniec ul. Cyganka, mieszkanie AZK, wyrok eksmisyjny
10.	Mieszkanca ul. 3 Maja, mieszkanie AZK, wyrok eksmisyjny
11.	Osoba bezdomna – mężczyzna; mieszka w schronisku dla osób bezdomnych; wcześniej mieszkaniec ul. 3 Maja
12.	Osoba bezdomna – kobieta; mieszka w schronisku dla osób bezdomnych wcześniej mieszkanka śródmieścia

Załącznik nr 3. Wykaz zarządców i właścicieli nieruchomości w obszarze rewitalizacji oraz pracowników Urzędu Miasta Włocławek odpowiedzialnych za gospodarkę mieszkaniową, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne

Zarządcy nieruchomości	
1.	Właścicielka prywatnej kamienicy przy ul. 3 Maja
2.	Właścicielka prywatnej kamienicy przy ul. Matebudy
3.	Pracownik wyższego szczebla Administracji Zasobów Komunalnych
4.	Pracownik Referatu Lokalowego Urzędu Miasta Włocławek
5.	Pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których udziały ma gmina, w tym budynkami w obszarze rewitalizacji, przy ul. Żabiej
6.	Pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynkami wspólnot mieszkaniowych, w których udziały ma gmina, w tym budynkami w obszarze rewitalizacji, przy ul. Przedmiejskiej
7.	Członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina przy ul. Piekar- skiej
8.	Członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w której udział ma gmina przy ul. Towa- rowej
9.	Pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynkami wspólnot mieszkaniowych, bez udziałów gminy, w tym budynkami w obszarze rewitalizacji, przy ul. 3 Maja
10.	Członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej bez udziałów gminy przy ul. 3 Maja
11.	Dyrektor Wydziału Gospodarki Miejskiej UMW
12.	Pracownik prywatnej firmy zajmującej się administrowaniem budynkami wspólnot mieszkaniowych, bez udziałów gminy, w tym budynkami w obszarze rewitalizacji, przy ul. 3 Maja
13.	Pracownicy socjalni Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie we Włocławku (2 osoby jednocześnie)

Załącznik nr 4. Scenariusz wywiadu dla mieszkańca obszaru rewitalizacji - warunki bytowe mieszkańców oraz występujące problemy i deficyty w tym zakresie

WPROWADZENIE

Na początku proszę o krótkie przedstawienie się. Proszę powiedzieć, czym zajmuje się Pan/Pani zawodowo, czy ma Pan/Pani dzieci.

ASPEKT PRZESTRZENNO - FUNKCJONALNY

1. Proszę powiedzieć, jak ogólnie mieszka się Panu(i) w śródmieściu? Czy to dobre miejsce do mieszkania we Włocławku?
2. Jak ocenia Pan(i) warunki mieszkaniowe swoje i najbliższych sąsiadów, jeżeli chodzi o:

- a. stan budynków mieszkalnych
- b. dostęp do podstawowych mediów i multimediiów (woda, kanalizacja, ciepło, gaz, telewizja, Internet)
- c. zagospodarowanie najbliższego otoczenia (podwórek, najbliższych ulic)
3. Proszę powiedzieć, czy spędza Pan(i) czas wolny w najbliższej okolicy? Gdzie Pan(i) przebywa? Co robi? (*moderator może naprowadzić respondenta pytając o spacer, spotkania z sąsiadami na podwórku, przesiadywanie przed kamienicą itp.*)
4. W jaki sposób spędzają tutaj czas wolny inni mieszkańcy, dzieci, młodzież?
5. Czego w najbliższej okolicy Pan(i)a zdaniem brakuje, aby mieszkańcy mogli spędzić czas poza domem? Czy takie zmiany, pozwoliłyby na to, aby mieszkańcy chcieli spędzać czas wspólnie?
6. Czy Pan(i)a zdaniem łatwo jest poruszać się po śródmieściu Włocławka (*moderator dopytuje, co wpływa na taką ocenę*)
 - a. pieszo (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
 - b. rowerem (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
 - c. samochodem (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
7. Czy łatwo jest Pan(i)u przemieścić się ze śródmieścia do innych części miasta?
8. Jak porusza się Pan(i) najczęściej po okolicy i mieście? Czy korzysta Pan(i) z komunikacji miejskiej, roweru?

ASPEKT SPOŁECZNY

1. Jak opisał(a)by Pan(i) mieszkańców śródmieścia? (*moderator dopytuje czy to raczej osoby młode czy starsze, pracujące czy nie, czy mieszkają tu rodziny wielodzietne itp.*)
2. Jak żyją tutaj ze sobą mieszkańcy? Czy sąsiedzi się ze sobą spotykają, pomagają sobie? Czy dzieci ze śródmieścia bawią się wspólnie? Czy pojawiają się wspólne działania podejmowane przez mieszkańców (*moderator może pokierować respondenta na np. wspólne grille, wspólne sadzenie kwiatów na podwórkach, sprzątanie okolicy itp.*)?
3. Czy wśród sąsiadów ma Pan(i) osobę, do której może Pan(i) zwrócić się o pomoc (zostawić dziecko pod opieką, pożyczyć pieniądze)?
4. Czy wśród mieszkańców najbliższej okolicy są mieszkańcy szczególnie lubiani lub tacy, którzy zachęcają innych do podejmowania jakiś wspólnych działań? Kto to taki?
5. Czy w najbliższej okolicy działa jakaś osoba/organizacja z zewnątrz, która organizuje w jakiś sposób czas wolny albo pomaga mieszkańcom w okolicy, np. młodzieży i dzieciom? Kto to taki?
6. Czy Pan(i) zdaniem śródmieście jest bezpieczne? Czy są w śródmieściu miejsca szczególnie niebezpieczne?
7. Czy w ciągu ostatnich kilku lat zdarzyła się Pan(i)u bądź komuś z rodziny/znajomych jakaś sytuacja w tej okolicy, którą można określić jako niebezpieczną?
8. Czy Pan(i)a zdaniem mieszkańcy śródmieścia borykają się z jakimiś problemami? Jakimi?

9. Czy możemy powiedzieć, że mieszkańcy śródmieścia borykają się z problemem bezrobocia, niskich zarobków, przemocy w rodzinie czy problemów z alkoholem. Jak Pan(i) uważa, skąd te problemy się biorą?

ASPEKT GOSPODARCZY

1. Czy w okolicy Pana(i) miejsca zamieszkania brakuje jakichś sklepów czy usług? Jeżeli tak, jakich?
2. Jakich sklepów i usług w śródmieściu jest najwięcej? Czy są to przedsiębiorstwa prowadzone od dłuższego czasu czy ciągle się zmieniające?
3. Czy pojawiają się nowe sklepy/usługi, jakie?
4. Czy mieszkańcy śródmieścia mają problem ze znalezieniem i utrzymaniem pracy? Gdzie najczęściej pracują?

ASPEKT ŚRODOWISKOWY

1. Czy w Śródmieściu zauważa Pan(i) zaniedbane tereny zieleni, nieporządek czy brak czystości w przestrzeni publicznej? Czy jest to problem w śródmieściu?
2. Czy w najbliższej okolicy przeszkadza Pan(i)u hałas samochodów, spaliny czy dym z kominów? Czy jest to problem w śródmieściu?

WIZERUNEK I KIERUNKI ZMIAN

1. Czy to, że mieszka Pan(i) w śródmieściu Włocławka było kiedykolwiek dla Pana(i) problemem? Z jakiego powodu?
2. Czy gdyby miał(a) Pan(i) taką możliwość to wyprowadziłby(aby) się Pan(i) do innej dzielnicy? Dlaczego tak/nie?
3. Od czego zacząłby/aby Pan/Pani zmiany w śródmieściu Włocławka, aby mieszkańcom żyło się tutaj lepiej?
4. Co jest Pan(i) zdaniem szczególnie ważne w śródmieściu Włocławka, co warto wzmocnić, rozwijać?

Załącznik nr 5. Scenariusz wywiadu dla pracownika socjalnego/asystenta rodziny z obszaru rewitalizacji/inni pracownicy: warunki bytowe mieszkańców oraz występujące problemy i deficyty w tym zakresie

WPROWADZENIE

1. Na początku proszę o krótkie przedstawienie się. Proszę powiedzieć, jak długo pracuje Pan(i) w śródmieściu Włocławka, kilku słów o sobie...
2. Jak mógłby/mogłaby Pan(i) opisać/scharakteryzować obszar wytyczony do rewitalizacji we Włocławku? Czy ten obszar jest jakoś szczególnie nazywany przez mieszkańców?

ASPEKT PRZESTRZENNO - FUNKCJONALNY I TECHNICZNY

1. Proszę powiedzieć, jak ogólnie ocenił(a)by Pan(i) jakość mieszkania w śródmieściu? Czy to dobre miejsce do mieszkania we Włocławku?

2. Jak ocenia Pan(i) warunki mieszkaniowe na śródmieściu jeżeli chodzi o:
 - a. stan budynków mieszkalnych
 - b. dostęp do podstawowych mediów i multimediów (woda, kanalizacja, ciepło, gaz, telewizja, internet)
 - c. zagospodarowanie najbliższego otoczenia (podwórek, najbliższych ulic)
3. Czy mieszkańcy śródmieścia mają zapewnione warunki, aby spędzać w najbliższej okolicy czas wolny? Jak to wygląda w przypadku dzieci, młodzieży, dorosłych, seniorów?
4. Czy mieszkańcy spędzają czas wspólnie?
5. Czego w najbliższej okolicy Pan(i) a zdaniem brakuje, aby mieszkańcy mogli spędzić czas poza domem? Czy takie zmiany, pozwoliłyby na to, aby mieszkańcy chcieli spędzać czas wspólnie?
6. Jak ocenił(a)by Pan(i) Czy Pan(i) a jakość poruszania się po śródmieściu Włocławka:
 - a. pieszo (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
 - b. rowerem (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
 - c. samochodem (*moderator za dopytuje co wpływa na taką ocenę*)
 - d. łatwość przemieszczania się z i do śródmieścia do innych części miasta?

ASPEKT SPOŁECZNY

1. Jak opisał(a)by Pan(i) mieszkańców śródmieścia Włocławka, kto mieszka w tym obszarze? Która grupa mieszkańców tej okolicy Włocławka wymaga Pana(i) zdaniem największego wsparcia?
2. W jaki sposób można tej grupie pomóc, jakimi działaniami?
3. Z jakimi problemami borykają się Pan(i) a zdaniem mieszkańcy śródmieścia? Jakie są Pan(i) a zdaniem przyczyny tych problemów?
4. Jak do tej pory wyglądała praca z tymi osobami/pomoc tym osobom? Czy uważa Pan(i), że potrzeba jakiś zmian w kierunkach świadczonej pomocy? Jakich?
5. Jak opisał(a)by Pan(i) mieszkańców śródmieścia? (*moderator dopytuje czy to raczej osoby młode czy starsze, pracujące czy nie, czy mieszkają tu rodziny wielodzietne itp.*)
6. Czy wśród mieszkańców najbliższej okolicy są mieszkańcy szczególnie lubiani lub tacy, którzy zachęcają innych do podejmowania jakiś wspólnych działań? Kto to taki? Czy w ogóle pojawiają się wspólne działania podejmowane przez mieszkańców (*moderator może pokierować respondentą na np. wspólne grille, wspólne sadzenie kwiatów na podwórkach, sprzątnięcie okolicy itp.*)?
7. Czy w najbliższej okolicy działa jakaś osoba/organizacja z zewnątrz, która organizuje w jakiś sposób czas wolny albo pomaga mieszkańcom w okolicy, np. młodzieży i dzieciom? Kto to taki?
8. Czy Pan(i) zdaniem śródmieście jest bezpieczne? Czy są w śródmieściu miejsca szczególnie niebezpieczne?
9. Czy w ciągu ostatnich kilku lat zdarzyła się Pan(i) u bądź komuś z rodziny/znajomych jakaś sytuacja w tej okolicy, którą można określić jako niebezpieczną?

ASPEKT GOSPODARCZY

1. Czy Pan(i)a zdaniem w śródmieściu brakuje jakichś sklepów czy usług? Jeżeli tak, jakich?
2. Jakich sklepów i usług w śródmieściu jest najwięcej? Czy są to przedsiębiorstwa prowadzone od dłuższego czasu czy ciągle się zmieniające?
3. Czy pojawiają się nowe sklepy/usługi, jakie?
4. Czy mieszkańcy śródmieścia mają problem ze znalezieniem i utrzymaniem pracy? Gdzie najczęściej pracują?

ASPEKT ŚRODOWISKOWY

1. Czy w Śródmieściu zauważa Pan(i) zaniedbane tereny zieleni, nieporządek czy brak czystości w przestrzeni publicznej? Czy jest to problem w śródmieściu?
2. Czy w najbliższej okolicy problemem jest hałas samochodów, spaliny czy dym z kominów?

WIZERUNEK I KIERUNKI ZMIAN

1. Od czego zaczęłyby/aby Pan/Pani zmiany w śródmieściu Włocławka, aby mieszkańcom żyło się tutaj lepiej?
2. Co jest Pan(i)a zdaniem szczególnie ważne w śródmieściu Włocławka, co warto wzmacniać, rozwijać?

Załącznik nr 6. Scenariusz wywiadu dla osób zadłużonych: przyczyny powstawania zadłużeń czynszowych z punktu widzenia dłużników czynszowych

Informacje podstawowe o miejscu zamieszkania respondenta

1. Jak długo mieszka Pan/Pani w tym miejscu?
2. Kto jest właścicielem mieszkania, które Pan/Pani wynajmuje? Prywatny właściciel czy gmina?
3. Z jakiego powodu wybrał/a Pan/Pani akurat to miejsce do mieszkania? Co o tym zdecydowało (wysokość czynszu, bliskość miejsca zamieszkania od miejsca pracy/nauki, mieszkanie zostało mi przyznane, tu mieszka moja rodzina, inne kwestie)

Problemy związane z opłatami czynszowymi

1. Jak ocenia Pan/Pani swoją sytuację finansową? Skąd ma Pan/Pani dochody (praca w oparciu o umowę, praca „na czarno”, renta/emerytura, zasiłki, inne)? Czy wystarcza Panu/Pani miesięcznych zarobków na bieżące, podstawowe potrzeby (opłaty, pożywienie, środki czystości)?
2. Czy ma Pan/Pani problemy z opłatą za czynsz?
3. Od jak dawna ma Pan/Pani problemy z opłatą za czynsz? Czy wie Pan/Pani jak wysoki jest aktualny dług?

4. Czy pamięta Pan/Pani od czego zaczęły się Pana/Pani problemy z opłatą za czynsz? Czy było to związane np. z utratą pracy, pogorszeniem zdrowia Pana/Pani lub członka rodziny, do tego stopnia, że nie mógł/mogła Pan/Pani pracować. Czy było to związane z innymi sytuacjami życiowymi, jakimi?
5. Czy Pana/Pani sytuacja związana z zadłużeniem czynszowym zmieniła się? Uległa pogorszeniu, czy polepszeniu - dlaczego?
6. Jak radzi sobie Pan//Pani z zadłużeniem? Czy pożycza Pan/Pani pieniądze na opłaty? Od kogo? Kto Panu/Pani pomaga w tej sytuacji? W jaki sposób oddaje Pan/Pani pożyczone na opłaty pieniądze?

Poszukiwanie rozwiązań związanych z oddłużeniem czynszowym

1. Czy próbował/a Pan/Pani rozmawiać z właścicielem mieszkania, aby zawrzeć jakąś umowę na spłatę zadłużenia?
2. Czy właściciel mieszkania kontaktował się z Panem/Panią, aby ustalić sposób spłaty zadłużenia? W jaki sposób (osobiście, listownie, poprzez pracownika socjalnego, policję)?
3. **Jeżeli tak:** Jakie propozycje spłaty zadłużenia zostały Panu/Pani zaproponowane? Czy propozycje spłaty zadłużenia przez właściciela były możliwe dla Pana/Pani do realizacji? Dlaczego tak/nie?
4. Co mogłoby pomóc Panu/Pani w obecnej sytuacji, aby mógł/mogła Pan/Pani wyjść z długów związanych z opłatami za mieszkanie?
5. Na zakończenie przedstawię Panu/Pani kilka propozycji działań, które być może mogłyby mieć wpływ na uniknięcie zadłużeń czynszowych.

Proszę powiedzieć, czy któraś z tych propozycji byłaby pomocna Panu/Pani w uniknięciu zadłużeń w opłatach za czynsz na początku ich powstawania:

- a. informacje o tym, jak dysponować pieniędzmi w domowym budżecie,
- b. pomoc np. pracownika socjalnego w dysponowaniu pieniędzmi w domowym budżecie,
- c. możliwość odpracowania części zadłużenia w postaci pracy na rzecz wspólnoty/spółdzielni, w której Pan/Pani mieszka,
- d. szybka reakcja właściciela mieszkania i rozłożenie powstałego zadłużenia na raty.

Załącznik nr 7. Scenariusz wywiadu dla właścicieli nieruchomości: bezpośrednio i pierwotne przyczyny niepłacenia czynszu z punktu widzenia właścicieli nieruchomości

1. Jaka część nieruchomości, którymi Pan(i)/gmina zarządza znajduje się w śródmieściu Włocławka?
2. Jaki odsetek tych nieruchomości jest zadłużonych? Czy są jakieś części śródmieścia, w których zadłużenie jest szczególnie wysokie bądź utrzymuje się od długiego czasu?

3. Od jak dawna nieruchomości w śródmieściu są zadłużone? Czy Pan(i)a zdaniem nastąpiła jakaś zmiana sytuacji/jakieś działanie, które wpłynęło na nasilenie tych problemów?
4. Jak opisał(a)by Pan(i) mieszkańców śródmieścia, którzy mają problemy z płaceniem czynszu? Z jakimi problemami Pan(i)a zdaniem borykają się Ci mieszkańcy?
5. Czy Pan(i)a zdaniem te osobiste problemy są bezpośrednią przyczyną powstawania zadłużeń czynszowych?
6. Jak mieszkańcy radzą sobie z zadłużeniem?

Poszukiwanie rozwiązań związanych z oddłużeniem czynszowym

1. Czy podejmuje Pan(i)/gmina jakieś umowy/ustalenia z najemcami w celu spłaty zadłużenia?
2. W jaki sposób się to odbywa (osobiście, listownie, poprzez pracownika socjalnego, policję)?
3. **Jeżeli tak:** Jakie propozycje spłaty zadłużenia Pan(i)/gmina proponuje? Z jakim spotykają się odzewem? Czy są skuteczne?
4. Na zakończenie przedstawię Pan(i)u kilka propozycji działań, które być może mogłyby mieć wpływ na uniknięcie zadłużeń czynszowych.
Proszę powiedzieć, czy któraś z tych propozycji byłaby Pan(i)a zdaniem pomocna najemcom w uniknięciu zadłużeń w opłatach za czynsz na początku ich powstawania:
 - a. informacje o tym, jak dysponować pieniędzmi w domowym budżecie,
 - b. pomoc np. pracownika socjalnego w dysponowaniu pieniędzmi w domowym budżecie,
 - c. możliwość odpracowania części zadłużenia w postaci pracy na rzecz wspólnoty/spółdzielni, w której Pan/Pani mieszka,
 - d. szybka reakcja właściciela mieszkania i rozłożenie powstałego zadłużenia na raty.
5. Jakie działania mogłyby pomóc właścicielom/zarządcom nieruchomości, aby rozwiązać lub zmniejszyć problem zadłużeń?

Załącznik nr 8. Wyniki badań stanu technicznego budynków i struktura własności nieruchomości.