



## Określenie sposobu przydziału lokali komunalnych w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROCŁ najemcom w zasobie komunalnym Miasta Łodzi oraz oczekującym na przyznanie lokalu komunalnego, w tym mieszkań komunalnych o statusie socjalnego

Metodologia Zadania 1 realizowanego w ramach projektu

Opracowanie modelu zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach programu „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi”

przygotowana przez PCG Polska Sp. z o.o.  
na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi



Autorki:

Monika Daab

Anna Kołodziejczyk

Agata Miśkowiec

Ewa Rogalska

14 listopada 2018 r.



Rzeczpospolita  
Polska



Unia Europejska  
Fundusz Spójności





## Spis treści

Cele badawcze i ogólne podejście projektowe .....	3
Metody i narzędzia badawcze wykorzystywane do realizacji poszczególnych celów .....	5
1.1. Oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem .....	5
1.2. Określenie profilu osób zainteresowanych powrotem .....	8
2. Oszacowanie liczby najemców, którzy nie będą mogli powrócić do pierwotnie zajmowanych lokali .....	12
3. Określenie, które grupy osób powinny mieć pierwszeństwo na etapie zasiedlania .....	13
Produkty .....	15



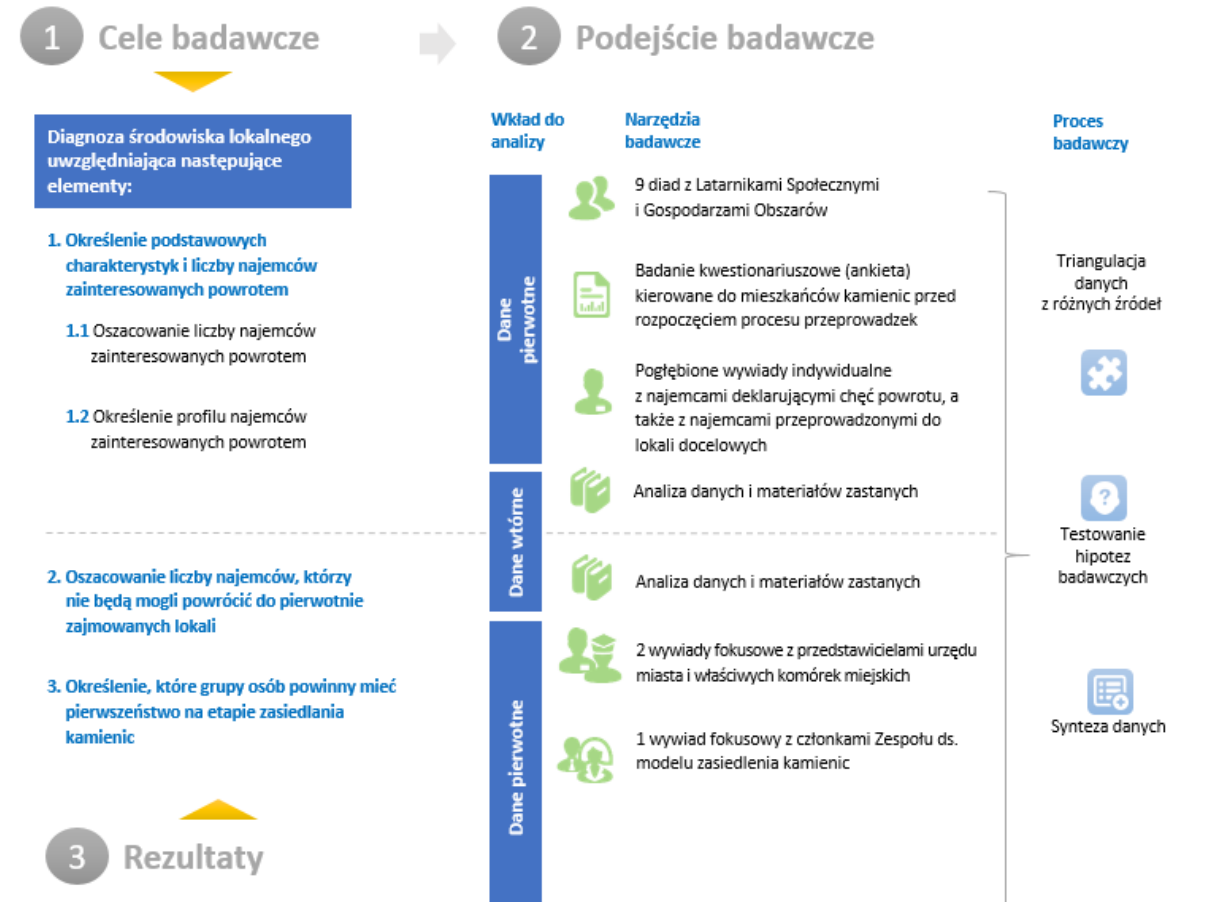
## Cele badawcze i ogólne podejście projektowe

Głównym celem przedstawionych w poniższym opracowaniu badań i analiz jest dostarczenie informacji, które pozwolą na określenie sposobu zasiedlania mieszkań komunalnych wyremontowanych w ramach ROCL. Zaproponowane techniki badawcze mają za zadanie wsparcie procesu formułowania zasad zasiedlenia, ze szczególnym uwzględnieniem zasad powrotu mieszkańców przeprowadzonych w ramach remontów będących częścią procesu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, oraz ułatwienie wypracowania obiektywnych kryteriów przydziału wyremontowanych lokali. Poniżej przedstawiono szczegółowe cele proponowanych działań.

1. Określenie podstawowych charakterystyk najemców, którzy zostali przeprowadzeni w ramach procesu rewitalizacji oraz wyrażają chęć powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali.
  - 1.1. Oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem
  - 1.2. Określenie profilu najemców zainteresowanych powrotem
2. Oszacowanie liczby najemców, w przypadku których powrót do wcześniej zajmowanych mieszkań nie będzie możliwy z uwagi na wdrożone rozwiązania architektoniczne lub zmianę sposobu użytkowania lokalu.
3. Określenie, które grupy mieszkańców powinny być brane pod uwagę co do powrotu w pierwszej kolejności na etapie zasiedlania lokali.

Do realizacji poszczególnych celów wykorzystane zostaną odmienne zestawy narzędzi w ramach zróżnicowanych metod badawczych. Metody te – wzajemnie się uzupełniając i dostarczając wyników do kolejnych etapów badań – pozwolą na spięcie podejmowanych działań w spójny ciąg, prowadzący do sformułowania ostatecznych wniosków. Opisane techniki umożliwią przeprowadzenie badań ilościowych i jakościowych, zarówno o charakterze pierwotnym, jak i wtórnym. Grafika poniżej podsumowuje ogólną koncepcję badawczą, przedstawioną w niniejszym opracowaniu.

Rysunek 1. Ogólna koncepcja realizacji badania dla I fazy projektu.



Źródło: Opracowanie własne.

## Metody i narzędzia badawcze wykorzystywane do realizacji poszczególnych celów

### 1.1. Oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem

#### *Badania jakościowe*

**Technika:** diady, czyli wywiad prowadzony jednocześnie z dwoma respondentami

łącznie przeprowadzonych zostanie 9 diad, tak by możliwe było pozyskanie informacji ze wszystkich ośmiu projektów realizowanych w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. W każdej diadzie uczestniczyć będą Latarnik Społeczny i/lub Gospodarz, wspólnie reprezentujący dany obszar/obszary ROCŁ. Czas trwania wywiadu: około 1 godziny.

**Uzasadnienie wyboru:** rozmowy przeprowadzone z Latarnikami i Gospodarzami pozwolą na zebranie podstawowych informacji na temat mieszkańców przeprowadzonych z poszczególnych obszarów objętych programem rewitalizacji. Ich celem jest wstępne zapoznanie się z charakterystyką i profilem tych osób, głównymi problemami danego obszaru oraz ustalenie skali relokacji, a także nowych miejsc zamieszkania przeprowadzonych osób. Informacje te pozwolą przede wszystkim na zaprojektowanie badania ilościowego, którego celem będzie oszacowanie liczby najemców zainteresowanych powrotem do pierwotnie wynajmowanych lokali. Dzięki lepszemu poznaniu kontekstu relokacji możliwe będzie doprecyzowanie pytań zawartych w kwestionariuszach ankietowych, jak również wstępne określenie czynników zachęcających i zniechęcających do powrotu, które w następnych etapach badań poddane zostaną weryfikacji w toku rozmów z mieszkańcami.

Powyższym celom najlepiej posłużą diady, gdyż stwarzają one optymalne warunki do otrzymania szczegółowego materiału badawczego w analizowanym zakresie.

#### **Pytania badawcze:**

- Ilu mieszkańców przeniesiono do lokali zamiennych ze względu na rewitalizację?
- Ilu mieszkańców przeprowadzono do lokali docelowych, zawierając nowe umowy najmu?
- Kim są przeprowadzeni mieszkańcy? (Charakterystyka społeczno-demograficzna)
- Z jakimi problemami borykali się mieszkańcy obszaru? Jakie deficyty występowały na obszarze??
- Jak w kontekście powyższych problemów i deficytów zmieniła się sytuacja mieszkańców po przeprowadzce?
- Gdzie obecnie zamieszkują przeprowadzeni mieszkańcy?
- Jak przeprowadzone osoby radzą sobie w nowych lokalizacjach?
- Kto, spośród przeprowadzonych mieszkańców, mógłby być przede wszystkim zainteresowany powrotem?
- Kto z perspektywy charakterystyki społecznej obszaru rewitalizacji powinien / musi wrócić?

- Jakie czynniki mogą wpływać na chęć powrotu?
- Jakie są bariery uniemożliwiające powrót zainteresowanym osobom?
- Jakie problemy mogą pojawić się podczas procesu zasiedlania kamienic?
- Jaki jest stosunek mieszkańców wobec rewitalizacji i relokacji?

### Badania ilościowe

**Technika i uzasadnienie wyboru:** PAPI (*Paper and Pencil Interview* czyli tradycyjny wywiad z wykorzystaniem kwestionariusza ankiety i ołówka). Ankieta będzie wypełniana przez mieszkańców kamienic przed rozpoczęciem procesu przeprowadzki, pod obecność (lub z pomocą) ankietera. Istnieje możliwość pozostawienia kwestionariusza ankiety u respondenta i odebrania go w terminie późniejszym. Obecność ankietera i jego/jej wyjaśnienia pozwalają na zebranie pełniejszych danych (bez pomijania pól). W przypadku respondentów zamieszkujących obszary 7 oraz 8 kwestionariusz zostanie rozdystrybuowany i zebrany z pomocą Latarników Społecznych, którzy mają już rozpoznane planowane do przeprowadzki środowiska i nawiązali kontakt ze zdecydowaną ich większością. Rozwiązanie to pozwoli na sprawniejsze zrealizowanie badania poprzez potencjalnie korzystny wpływ na wskaźnik odpowiedzi (*response rate*). Można bowiem przypuszczać, że najemcy wykazywać będą większą skłonność do udzielania odpowiedzi Latarnikom, z którymi wiąże ich już pewna relacja i poziom zaufania, niż anonimowym ankieterom.

Badanie ilościowe wykorzystywane są do szacowania częstotliwości zjawiska i pozyskiwania odpowiedzi na pytanie „ile?”. Dlatego też sprawdzą się w przypadku określenia liczby osób zainteresowanych powrotem do obecnie zajmowanych lokali oraz do zidentyfikowania korelacji między chęcią powrotu a różnymi uwarunkowaniami.

Szczególnie istotne w obliczu znacznej skali relokacji jest to, że odpowiedni dobór próby pozwoli na uzyskanie wyników reprezentatywnych dla całej populacji, przy ograniczonym zaangażowaniu zasobów czasowych i finansowych. Dodatkowo prosta forma wywiadów (większość pytań zamkniętych, czas przeprowadzenia jednej ankiety nieprzekraczający 15 minut) umożliwi przebadanie dużej grupy respondentów w relatywnie krótkim czasie i zmniejszy ryzyko rezygnacji respondentów z badania z uwagi na jego czasochłonność i uciążliwość.

Z kolei zastosowanie techniki badania opartej na wywiadach bezpośrednich pozwoli zapobiec wyłączeniu z analiz osób bez dostępu do Internetu czy telefonu (i w konsekwencji zaburzeniu reprezentatywności próby). Ponadto obecność wykwalifikowanego ankietera / Latarnika Społecznego zwiększy prawdopodobieństwo wypełniania przez respondentów całej ankiety i udzielania przemyślanych odpowiedzi.

W ramach kontroli nad realizacją badania, każdorazowo podjęte zostaną działania, które zapewnią jakość danych i rzetelność przeprowadzanego badania ilościowego, w tym m.in.:

- szczegółowe monitorowanie próby według przyjętych kryteriów, by zapewnić reprezentację warstw i charakterystyk respondentów odzwierciedlającą cechy badanej populacji
- każdorazowe wstępne szkolenie ankieterów w tym m.in. z etyki prowadzenia badań, komunikacji z grupami docelowymi badania, zachowania poufności i konieczności ochrony danych osobowych. W odpowiedzi na obawy Zamawiającego co do mylnej interpretacji pytań przez

respondentów ankieterzy zostaną przeszkoleni także pod kątem jasnego przekazywania celu badania. Respondenci uczuleni zostaną na jego wyłącznie informacyjny charakter służący rozeznaniu sytuacji (tj. podkreślone zostanie, iż wypowiedzenie swoich preferencji nie rodzi żadnego zobowiązania po stronie Urzędu Miasta, a tym samym nie jest gwarancją spełnienia wyrażonych preferencji).

- wyrwykowa kontrola ankieterów w tym m.in. poprzez obecność koordynatora badania w miejscu zaplanowanego wywiadu oraz poprzez sprawdzanie kompletności składanych ankiet i notatek z wywiadów.

#### Pytania badawcze:

- Ilu najemców, po zakończeniu remontów, chce wrócić do obecnie zajmowanych lokali?
- W jaki sposób i w jakim stopniu na chęć powrotu wpływają zróżnicowane czynniki, takie jak:
  - czynniki społeczno-demograficzne (np. liczba osób w gospodarstwie domowym, wiek, posiadanie dzieci itp.)
  - czynniki ekonomiczne (np. sytuacja finansowa, zatrudnienie)
  - czynniki lokalizacyjne oraz mieszkaniowe (np. lokalizacja lokalu)
  - inne czynniki, w tym rodzinne i osobiste (np. zmiana szkoły / przedszkola w przypadku gospodarstw domowych z dziećmi, niepełnosprawność, odległość do innych członków rodziny)

**Próba badawcza:** 146 osób wybranych losowo spośród populacji najemców planowanych do przeprowadzenia w ramach programu rewitalizacji. Wskazana liczba respondentów pozwala zachować reprezentatywność badania przy założeniu poziomu ufności 95%, maksymalnego błędu na poziomie 5% oraz populacji łącznie 235 najemców. Aby zapewnić, że w próbie badawczej nie występuje problem nadreprezentacji jednych grup mieszkańców kosztem innych, prowadzony będzie bieżący monitoring odpowiedzi pod kątem reprezentatywności respondentów. W tym celu w pierwszej kolejności zostanie zdefiniowana struktura demograficzna i ekonomiczna całej populacji, policzony zostanie także udział mieszkańców poszczególnych obszarów w łącznej liczbie osób, które mają zostać przeprowadzone. Na tej podstawie ustalony zostanie odsetek poszczególnych grup mieszkańców, którego zachowanie w próbie badawczej zapewni wiernie odzwierciedlenie cech populacji. Dzięki temu uzyskane wyniki będzie można ekstrapolować na całą populację.

#### Wykaz niezbędnych danych:

Dane dotyczące najemców zamieszkujących kamienice przed rozpoczęciem procesu przeprowadzek (planowanych do przeprowadzenia w ramach ROCL):

- Adresy zamieszkania
- Struktura demograficzna (liczba, wiek, płeć członków gospodarstw domowych)
- Sytuacja ekonomiczna (np. status na rynku pracy / poziom zadłużenia / średni dochód na jednego członka gospodarstwa domowego)
- Przynależność członków do grup zagrożonych wykluczeniem (np. osoby z niepełnosprawnością, opuszczające pieczę zastępczą, samotni rodzice, samotne osoby starsze, itp.) .

## 1.2. Określenie profilu osób zainteresowanych powrotem

### Badania jakościowe

**Technika:** Pogłębione wywiady indywidualne z najemcami, którzy zadeklarowali chęć powrotu do lokali po zakończeniu remontu zamieszkiwanych kamienic, a także z mieszkańcami przeprowadzonymi do lokali docelowych (niewyrażającymi chęci powrotu). W zdecydowanej większości przypadków wywiady będą prowadzone osobiście, w miejscu zamieszkania rozmówców, jednak w drugiej grupie (osoby niewyrażające chęci powrotu) dopuszcza się zrealizowanie części rozmów telefonicznie (w zależności od dostępności numerów telefonów).

**Uzasadnienie wyboru:** Wywiady indywidualne pozwolą na pogłębienie zrozumienia motywacji do powrotu do obecnie zajmowanych lokali, dając najemcom okazję do swobodnej wypowiedzi i wskazania hierarchii czynników, które wpłynęły na ich decyzję. Umożliwią bliższe spojrzenie na walory okolicy, które w opinii najemców są szczególnie istotne, dadzą okazję do zrozumienia roli sytuacji osobistej, oczekiwań związanych z rewitalizacją oraz innych czynników, które wykraczają poza katalog przyczyn zaproponowanych w ramach badania ilościowego (w pytaniu zamkniętym dotyczącym przyczyn decyzji co do powrotu).

Dodatkowo rozmowy z najemcami, którzy zadeklarowali chęć powrotu wzbogacone zostaną ankietami kierowanymi do najemców, którzy wybrali lokale docelowe w innych lokalizacjach. Będzie to nie tylko okazja ku temu, by dowiedzieć się jak decyzja ta wpłynęła na zmianę sytuacji rozmówców (a zatem przeprowadzenia swoistego monitoringu losów mieszkańca), ale także szansa na zdefiniowanie głównych barier powstrzymujących rozmówców przed powrotami. Spojrzenie na owe bariery w odniesieniu do określonych dotychczas motywatorów, leżących u podstaw woli powrotu, pozwoli na ocenę spójności formułowanych wniosków.

Na tym etapie badań profile osób zainteresowanych powrotem zostaną doprecyzowane poprzez przeanalizowanie ich wewnętrznej motywacji i uwarunkowań zewnętrznych wpływających na decyzję o powrocie.

**Próba badawcza:** Wywiady przeprowadzone zostaną ze wszystkimi najemcami, którzy zostali dotychczas zidentyfikowani przez Latarników Społecznych jako wyrażający wolę powrotu. Jest to grupa ok. 20 środowisk, spośród których ok. 15 to mieszkańcy kamienic przed rozpoczęciem procesu przeprowadzek, a 2 to mieszkańcy kamienic już przeprowadzonych. Dodatkowo, w oparciu o odrębny kwestionariusz, do badania włączonych zostanie 50 najemców przeprowadzonych do lokali docelowych, znajdujących się w innych niż pierwotna lokalizacjach.

### Pytania badawcze:

Najemcy chcący powrócić do pierwotnie zajmowanych lokali:

- Przez jaki czas przed rozpoczęciem rewitalizacji najemcy zamieszkiwali w budynkach, które poddane zostaną remontom?
- Na ile mieszkańcy pewni są swojej decyzji co do powrotu?
- Co miało wpływ na decyzję o powrocie – jakie czynniki mieszkańcy brali pod uwagę?



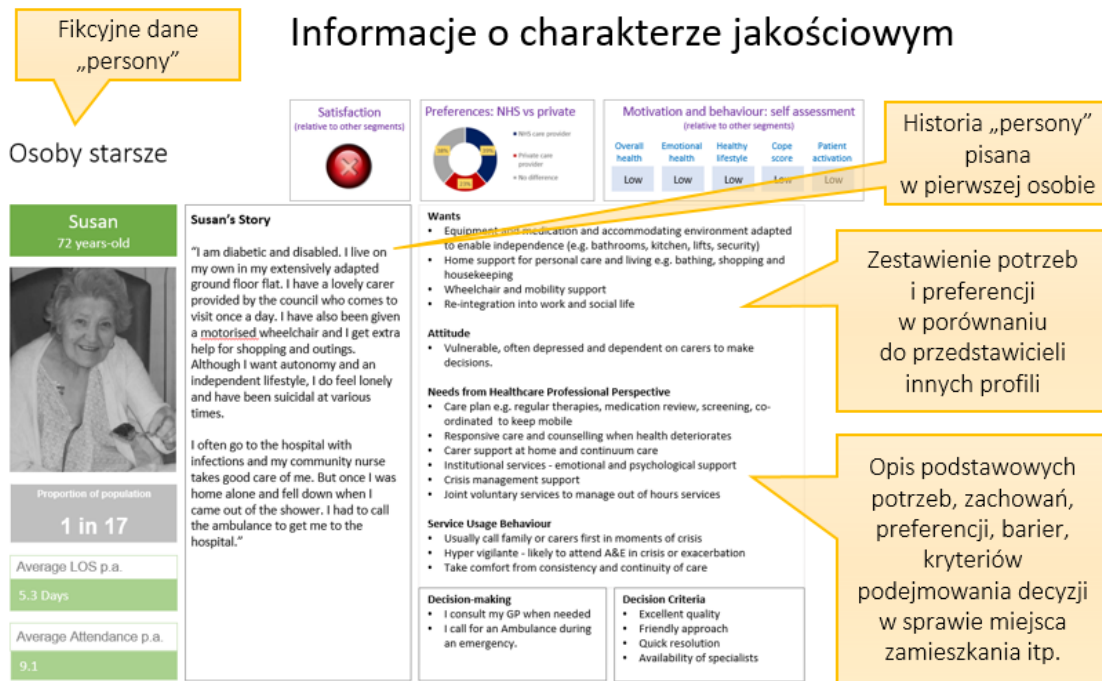
- Jakie czynniki odgrywały rolę decydującą?
- Co mieszkańcy cenią najbardziej w okolicy, którą zamieszkują?
- Jak mieszkańcy wyobrażają sobie zmiany okolicy na skutek rewitalizacji?
- Jakie mieszkańcy widzą dla siebie korzyści z rewitalizacji (inne niż możliwość powrotu do wyremontowanych lokali)?
- Czy mieszkańcom najbardziej zależy na powrocie do tych samych lokali, do tych samych budynków czy ogólnie na obszar rewitalizacji – do wyremontowanych kamienic?
- W przypadku możliwości zmiany, lokal o jakiej powierzchni najemcy chcieliby zajmować po zakończeniu remontu?
- Jakimi cechami społeczno-ekonomicznymi wyróżniają się najemcy chcący powrócić do remontowanych kamienic? Czy występuje korelacja między określonymi cechami z tej grupy a główną przyczyną woli powrotu?

Najemcy przeprowadzeni do lokali docelowych:

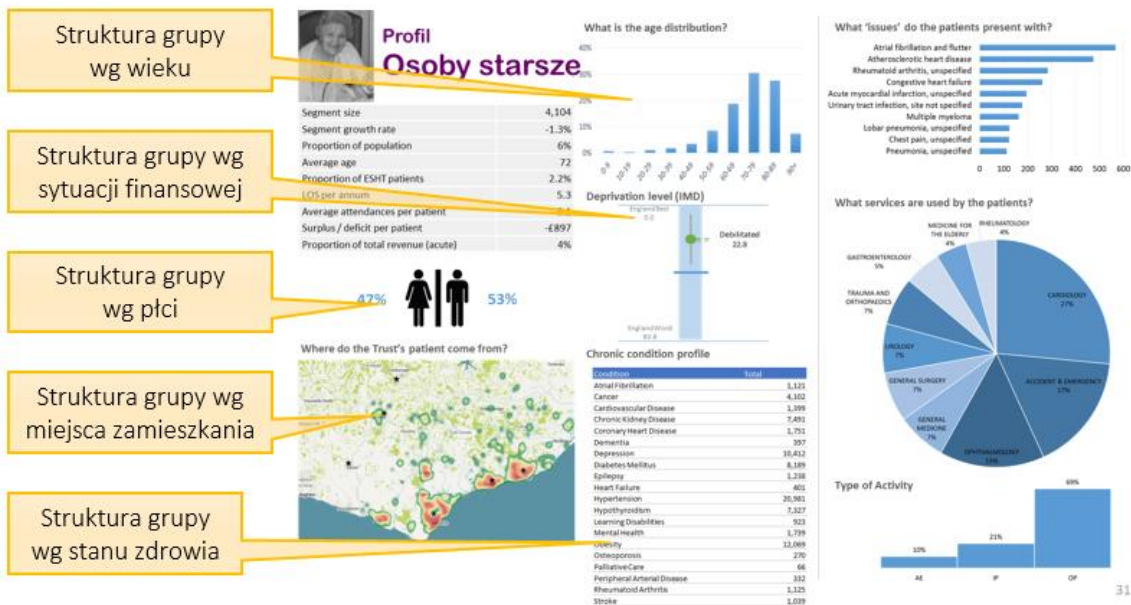
- Od jak dawna najemcy zajmują lokale docelowe?
- Jak najemcy oceniają zmianę swojej ogólnej sytuacji po przeprowadzce (względem stanu sprzed przeprowadzki)?
- Co sprawiło, że sytuacja ta poprawiła się/uległa pogorszeniu?
- Jak najemcy oceniają standard i wyposażenie obecnie zajmowanych lokali?
- Jaki jest stopień adaptacji najemców w nowym środowisku (w jakim stopniu zdążyli się przyzwyczaić do nowej sytuacji)
- Co wpłynęło na decyzję respondentów o wyborze lokalu docelowego w innej lokalizacji?
- Czy występuje korelacja między pewnymi cechami społeczno-ekonomicznymi a przyczynami, dla których najemcy nie chcieli wrócić do uprzednio zajmowanych lokali?

Powstałe w oparciu o wyniki badania profile najemców chętnych do powrotu zawierały będą narrację przedstawiającą typowe cechy i zachowania standardowego reprezentanta danej osoby. Opis będzie zwięzły, pozwoli Zamawiającemu oraz innym adresatom raportu lepiej zidentyfikować i zrozumieć przedstawicieli poszczególnych person. Do opisu można będzie wracać przy planowaniu dalszych działań na rzecz respondentów. Nacisk będzie położony na atrakcyjną graficznie prezentację danych zebranych w profilach, dzięki czemu zwiększy się czytelność i użyteczność raportu.

Rysunek 2. Przykładowe schematy opisu profili najemców.



### Informacje o charakterze ilościowym



### 3. RODZINA

#### Matka samotnie wychowująca dziecko

Ewa (29) i Ola (9 m-cy)



#### Historia Ewy i Oli

„Miał być tak pięknie! Tymczasem dwa lata po ślubie mój mąż Paweł stracił pracę, zaczął pić, a na mnie odrağowywał swoje frustracje. Nie wiedziałam, że jest zdolny do takich zachowań. Może i bym z nim została, gdyby nie Ola. Kto by się nią zajął, gdyby coś mi się stało? Mieszkam w domu Samotnej Matki i ubiegam się o przydział lokalu. Paweł nie chce iść na terapię.”

„Kilka godzin dziennie pracuję w sklepie z odzieżą. Przyjmuję dostawy towaru, sortuję ubrania i otwieram sklep, zanim przyjdzie szefowa. Moją Olę zostawiam w tym czasie w żłobku, bo chcę żyć jak normalne pracujące kobiety. To trudne zwłaszcza, że mała często choruje.”

„Każdy lokal w dobrym stanie, w bezpiecznej okolicy będzie dla mnie wybawieniem. Potrafię tworzyć ciekawe stylizacje z ubrań znalezionych w sklepach z używaną odzieżą. Można naprawdę świetnie się ubierać za niewielkie pieniądze. Chodziłabym na zakupy np. z seniorkami, by pomóc im dobrać właściwy strój. Potrzebowałabym wsparcia w opiece nad Olą.”

9%  
Udział samotnych rodziców w populacji miasta Łódź



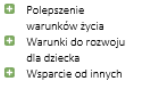
Średnia szacowana długość zamieszkania w DW  
5-10 lat



Możliwość czynszowe



Aktualne miejsce zamieszkania  
Bałuty



**Dlaczego TAK?**

- Zmiana otoczenia
- Polepszenie warunków życia
- Warunki do rozwoju dla dziecka
- Wsparcie od innych

**Dlaczego NIE?**

- Zmiana szkoły/żłobka i środowiska
- Koszty utrzymania lokalu

#### Możliwy wkład w życie Domu:

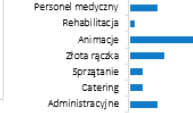
- pomoc w robieniu zakupów
- sprzątanu, wyniesienie śmieci
- organizacja wydarzeń i aktywny udział w życiu Domu
- opieka nad zwierzętami
- wyprowadzanie psów
- wspólne spędzanie czasu, spacer
- wsparcie w umawianiu wizyt lekarskich



#### Oczekiwania wobec sąsiadów:

- opieka nad dzieckiem
- pomoc w odrabianiu lekcji
- wspólnie spędzony czas, wysłuchanie, wsparcie
- współpraca i zaangażowanie

#### Potrzeby usług w DW lub w pobliżu



Sytuacja mieszkaniowa	MAJĄ	CHCIAŁBYBY
Wielkość M	Indywidualny pokój w Domu Samotnej Matki	1-2 pokoje, do 40 m <sup>2</sup>
Stan techniczny	dobry	dobry
Lokalizacja	I piętro	dowolnie
Udogodnienia	wspólna łazienka	własna łazienka
Wyposażenie	podstawowe	wyposażone mieszkanie
Bezpieczeństwo	ochrona przed mężem	domofon, zamykana brama, wsparcie osób

### 3. RODZINA – Możliwe warianty

#### Rodzina w trudnej sytuacji materialnej

Dorota (41) i Jan (41) z córką (12)



Dorota i Jan mają nastoletnią córkę Gosię. Dorota pracowała jako słowa, ale straciła pracę po restrukturyzacji szpitala. Obecnie dorabia sprząając bądź pomagając w parafii. Jan, z dyplomem łódzkiej ASP, pracuje dorywczo przy pracach wykończeniowych. Kilka lat temu, po zwolnieniu Doroty, prywatny właściciel wypowiedział im umowę najmu, bo nie byli w stanie opłacać podwyższonego czynszu. Na lokal z gminy czekają już dwa lata pomieszkując u mamy Jana na Górnej w M3. Zbyt małe mieszkanie rodzi codzienne napięcia w rodzinie. Muszą bardzo oszczędnie gospodarować, by wytrwać „do pierwszego.” Są pełni wiary w ludzi i gotowi nieść pomoc bliźnim, jak przysłało na wierzących i praktykujących

#### Ojciec samotnie wychowujący dziecko

Jerzy (36) i Filip (6)



Zona Jerzego, Danuta, 4 lat temu przegrała walkę z nowotworem. Od tego czasu są z Filipem sami. Jurek pracuje zmianowo jako ochroniarz w centrum handlowym, Filip chodzi do IV klasy. Jest bardzo samodzielny, ale czasem sąsiadka, pod nieobecność taty, sprawdza czy dotarł ze szkoły do domu. Obecnie mieszkają w mieszkaniu po babci, w kamienicy na Starych Bałutach w kiepskich warunkach. Ogrzewane jest piecem kaflowym, łazienka jest na korytarzu a Filip ma mało miejsca do nauki. Od 3 lat czekają na mieszkanie z gminy. Jurek wierzy, że dobrzy ludzie pomogą synowi otworzyć się, a jego wesprą w wychowywaniu. W zamian oferuje pomoc w zakupach i cięższych pracach porządkowych.

#### Rodzina w przeciętnej sytuacji materialnej

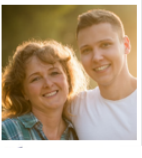
Ania (36) i Kuba (37) z dziećmi (6)



Ania i Jakub wychowują bliźnięta: Ewę i Łukasza. Rodzice pracują w tej samej firmie. Wynajmują 3 pokojowe mieszkanie. Kilka lat temu wrócili z Anglii, gdzie pracowali z nadzieją na zaoszczędzenie pieniędzy. Nie mogą kupić swojego z uwagi na długi, które pozostawili po sobie rodzice Jakuba, a wynajmowanie mieszkania jest dla nich sporym wydatkiem. Chcieliby zamieszkać w DW z myślą o mniejszych kosztach. Dzieci niebawem rozpoczną szkolną przygodę. Rodzina jest bardzo aktywna i otwarta. Lubią ludzi i chętnie spędzają czas w towarzystwie. Rodzice obawiają się reakcji dzieci na zmianę środowiska, z drugiej strony chcieliby, aby bliźnięta poszły do szkoły w okolicy nowego miejsca zamieszkania.

#### Samotna matka i dorosły syn

Basia (50) i Adam (18)



Basia jest szwaczką, Adam uczniem technikum informatycznego. Basia ma jeszcze dwoje dorosłych dzieci, które są już „na swoim”. Po śmierci jej męża okazało się, że zostawił im ogromne długi. By je spłacić, Basia musiała sprzedać swoje mieszkanie. Tymczasowo z synem zamieszkała w uporządkowanej suterenie w segmentie jej przyjaciółki na Śmłusku, bo nie stać ich na najem komercyjny. To daleko od miejsca pracy Basi i szkoły Adama, zwłaszcza że nie mają samochodu. Adam nie odnajduje się w obecnej sytuacji. Chciałby żyć normalnie, bliżej centrum i ludzi. Basia – społecznik lokalny lider w swojej poprzedniej dzielnicy, chętnie wesprze wspólnotę DW w zarządzaniu Domem.

Źródło: Opracowanie własne. (Uwaga: Przedstawiony materiał pochodzi z innych projektów realizowanych przez ekspertów wchodzących w skład zespołu badawczego i ma wyłącznie charakter poglądowy. Ostateczny schemat opisu profilu najemców zostanie wypracowany w ramach prowadzonych prac badawczych i może odbiegać od przedstawionego materiału informacyjnego ze względu na inne cele projektu oraz dostępność informacji.)

### Analiza danych zastanych i wywiady eksperckie

**Technika:** Analiza danych i materiałów dotyczących wybranych spośród stosowanych w Polsce rozwiązań w zakresie zasiedlania remontowanych budynków, w szczególności z częściowym utrzymaniem dotychczasowej struktury najemców. Analizie towarzyszyć będą wywiady eksperckie prowadzone osobiście lub telefonicznie z osobami, które z ramienia miasta koordynowały proces zasiedlenia lub były zaangażowane w jego przeprowadzenie w innych charakterze.

**Uzasadnienie wyboru:** Blizsze spojrzenie na przykłady już zrealizowanych rewitalizacji, remontów budynków i ich ponownych zasiedleń prowadzić będzie do określenia profili osób, które powróciły do uprzednio zajmowanych lokali. Informacje te pozwolą na osadzenie w szerszym kontekście wyników uzyskanych w drodze badań pierwotnych, niejako pozwolą na ich weryfikację lub – w przypadku zidentyfikowanych rozbieżności – zwrócą uwagę na potencjalne problemy oraz ich przyczyny uniemożliwiające powrót zainteresowanym osobom. Analiza zostanie przygotowana m.in. na podstawie procesu rewitalizacji prowadzonego w m. st. Warszawa w oparciu o Zintegrowany Program Rewitalizacji m. st. Warszawy do roku 2022 oraz Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m. st. Warszawy na lata 2018-2022 oraz w Gdańsku w oparciu o dokument pn. Gminny Program Rewitalizacji w mieście Gdańsk na lata 2017-2023 i wcześniej obowiązujący Lokalny Program

Rewitalizacji. Ponadto, analizie zostaną poddane praktyki stosowane w minionych latach w mieście Łodzi. Dodatkowo wywiady eksperckie z osobami zaangażowanymi w proces zasiedlenia remontowanych budynków pozwolą na zapoznanie się z dotychczasowymi doświadczeniami pozwalającymi na identyfikację potencjalnych ryzyk oraz dobrych praktyk w analizowanym zakresie.

#### Pytania badawcze:

- Jaki jest profil mieszkańców, którzy wrócili do pierwotnie zajmowanych mieszkań?
- Czy i w jakim stopniu wnioski z tego etapu różnią się od wyników pozyskanych w drodze badań pierwotnych? Jakie są przyczyny tych rozbieżności?
- Jakie problemy mogą pojawić się podczas procesu zasiedlania kamienic?
- Jakie są bariery uniemożliwiające powrót zainteresowanym osobom?

#### Wykaz niezbędnych danych:

- Informacje na temat podstawowych charakterystyk osób, które wróciły do pierwotnie zajmowanych mieszkań (idealnie z uwzględnieniem wszelkich analizowanych dotychczas elementów składających się na profil najemców)

## 2. Oszacowanie liczby najemców, którzy nie będą mogli powrócić do pierwotnie zajmowanych lokali

### *Analiza danych zastanych z wykorzystaniem metod ilościowych*

**Technika i uzasadnienie wyboru:** Analiza poddana zostaną w pierwszej kolejności programy funkcjonalno-użytkowe remontowanych budynków oraz dokumentacja projektowa: *Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – projekty 1-8*. Dla poszczególnych budynków zestawiona zostanie liczba lokali mieszkalnych przed i po remoncie, celem określenia zmiany, jakiej wartość ta ulega w toku procesu. Analizie poddana będzie także liczba mieszkań, których powierzchnia zostanie zmniejszona. Na tym etapie możliwe będzie określenie różnicy między szacowanym zapotrzebowaniem na mieszkania w remontowanych budynkach (liczba osób chcących powrócić) a liczbą i charakterem (cechami) faktycznie dostępnych lokali mieszkaniowych. Różnica ta stanowić będzie liczbę najemców, którzy nie będą mieli możliwości wrócić do zamieszkiwanych uprzednio budynków.

Następnym krokiem będzie zestawienie profili najemców chcących wrócić do konkretnych budynków (liczba osób w gospodarstwie domowym, oczekiwana powierzchnia lokalu) z dostępnym w danej lokalizacji zasobem mieszkaniowym. Analiza ta pozwoli na określenie liczby środowisk, które mają możliwość powrotu do lokali adekwatnych do ich potrzeb i oczekiwań.

#### Pytania badawcze:

- Jak wskutek remontów zmieni się liczba lokali mieszkalnych?
- Ilu najemców nie będzie miało możliwości powrotu do zamieszkiwanych pierwotnie budynków?

- Ilu najemców, spośród tych, którzy wyrazili chęć powrotu, będzie miało możliwości powrotu do lokali odpowiadających na ich potrzeby i oczekiwania (dotyczące powierzchni)?

#### Wykaz niezbędnych danych:

- Informacje na temat liczby, metrażu i przeznaczenia lokali w remontowanych budynkach – zarówno przed, jak i po remontach
- Dane na temat najemców wyrażających chęć powrotu (pozyskane na etapie badania ilościowego)

### 3. Określenie, które grupy osób powinny mieć pierwszeństwo na etapie zasiedlania kamienic

#### *Badania jakościowe*

**Technika:** dwa 6-10 osobowe zogniskowane wywiady grupowe z przedstawicielami Zarządu Lokali Miejskich, Biura Gospodarki Mieszkaniowej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Biura ds. Rewitalizacji (w tym z Gospodarzami Obszarów i Latarnikami Społecznymi, Specjalistą ds. mieszkalnictwa), Komisji Dialogu Obywatelskiego ds. Polityki Lokalowej, i ds. Wdrażania Konwencji ONZ o Prawach Osób Niepełnosprawnych. Dodatkowo proponuje się zorganizowanie spotkania Zespołu ds. modelu zasiedlania kamienic wyremontowanych w ramach ROCŁ celem podsumowania, zaopiniowania i pogłębienia wniosków sformułowanych dotychczas.

**Uzasadnienie wyboru:** Zgromadzenie szerokiego grona interesariuszy projektu pozwoli na wieloaspektowe podejście do zagadnienia pierwszeństwa co do powrotu do uprzednio zajmowanych lokali przez mieszkańców remontowanych budynków. Doświadczenie Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów pracujących z przeprowadzonymi najemcami może umożliwić zidentyfikowanie konkretnych środowisk o największych potrzebach i potencjale skorzystania z efektów rewitalizacji (a także pozytywnego wzmocnienia tych efektów), w oparciu o charakterystyki których opracowane zostaną ogólne profile osób, którym powinno przysługiwać pierwszeństwo powrotu. Przedstawiciele ZLM i BGM mogą z kolei zwrócić uwagę na grupy, które powinny być traktowane priorytetowo ze względu na stopień niezaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i/lub termin przeprowadzki, a zatem z perspektywy optymalizacji procesu przyznawania lokali w skali całego Miasta. A zatem uczestnicy grup fokusowych mogą zwracać uwagę na różne przesłanki wzajemnie się prowokując i stymulując do dyskusji na temat ich istotności i hierarchii w odniesieniu do własnych doświadczeń i wiedzy, co pozwoli uwypuklić ewentualne bariery czy kontrowersje różnej natury związane z przyjęciem określonych rozwiązań.

#### Pytania badawcze:

- Jakie podstawowe warunki powinny spełniać wszystkie grupy osób, którym przyznane zostanie pierwszeństwo co do powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali?

- W jaki sposób i w jakim stopniu w procesie formułowania zasad pierwszeństwa co do powrotu rolę odgrywać powinny:
  - potrzeby najemców wynikające z trudnej sytuacji?
  - potencjał korzystania przez najemców z pozytywnych efektów rewitalizacji?
  - potencjał korzystnego wpływania i aktywnego kształtowania lokalnego otoczenia przez najemców?
  - inne aspekty / uwarunkowania, takie jak koszty związane z utrzymaniem wyremontowanych lokali?
- Jakie grupy osób w ramach powyższych obszarów powinny otrzymać pierwszeństwo podczas zasiedlania remontowanych budynków? Jak je zidentyfikować i jak najlepiej do nich dotrzeć?

### Analiza danych zastanych

**Technika i uzasadnienie wyboru:** Analiza dokumentów określających cele, założenia i harmonogramy procesu rewitalizacji, w tym Gminnego Programu Rewitalizacji, ustawy o rewitalizacji oraz dokumentów powstałych w ramach projektów 1-8 Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Analiza prowadzona będzie przede wszystkim pod kątem doprecyzowania głównych grup beneficjentów rewitalizacji, a jej uzupełnienie stanowić będą różnego rodzaju publikacje, raporty, opracowania naukowe czy artykuły prasowe odnoszące się do zasad zasiedlania remontowanych budynków ze szczególnym uwzględnieniem kryteriów pierwszeństwa. Nacisk położony będzie na uwzględnienie różnych możliwych grup najemców wyremontowanych lokali, w tym:

- Osób przeprowadzonych na czas remontu, które przed rozpoczęciem procedury deklarowały chęć powrotu do pierwotnie zajmowanego lokalu,
- Osób przeprowadzonych na czas remontu, które początkowo nie deklarowały chęci powrotu, ale istnieją przesłanki za ich powrotem (np. problemy z adaptacją w nowym środowisku zdiagnozowane podczas badania prowadzonego wśród najemców przeprowadzonych do lokali docelowych),
- Osób przeprowadzonych na czas remontu, które pomimo początkowej deklaracji chęci powrotu do pierwotnie zajmowanych lokali nie mają takiej możliwości z uwagi na ich przebudowę i/lub zmianę funkcji,
- Osób zajmujących inne lokale komunalne, które są przeznaczone do wykwaterowania ze względu na remont, inwestycję, rozbiórkę, z uwzględnieniem najemców przeprowadzanych z innych kamienic w ramach ROCL oraz mieszkańców kamienic wymienionych w przedsięwzięciu nr 3 w GPR,
- Osób ubiegających się o przyznanie lokalu komunalnego.

Podjęcie to pozwoli na zapewnienie spójności formułowanych rekomendacji z ogólnymi celami rewitalizacji i wykorzystanie dotychczasowych zasobów wiedzy na temat możliwych rozwiązań, przesłanek ku ich wdrożeniu, czy też potencjalnych barier oraz zagrożeń związanych z proponowanymi rozwiązaniami. Dodatkowo umożliwi ono spojrzenie na proces zasiedlania wyremontowanych kamienic z perspektywy organizacyjnej, a w szczególności pod kątem odpowiedzi na najpilniejsze potrzeby (np. przeprowadzki z budynków wyłączonych z użytkowania, w pierwszej kolejności o najgorszym stanie technicznym), przy jednoczesnej optymalizacji wykorzystania dostępnych zasobów (dzięki

wykorzystaniu zbieżności harmonogramów przeprowadzek i terminów oddawania wyremontowanych kamienic do użytku).

#### Pytania badawcze:

- Które grupy mieszkańców – w świetle istniejących regulacji i zdefiniowanych celów rewitalizacji – w procesie zasiedlania remontowanych budynków powinny być brane pod uwagę w pierwszej kolejności?
- Jakie kryteria i zasady pierwszeństwa można by przyjąć podczas zasiedlania remontowanych budynków opierając się na dotychczasowych doświadczeniach?
- Jakie kryteria pierwszeństwa pozwoliłyby na optymalizację procesu przeprowadzek pod kątem organizacyjnym, w tym efektywności kosztowej?
  - Jak, biorąc pod uwagę harmonogram i skalę przeprowadzek z poszczególnych budynków (w szczególności wymienionych w GPR) i powstały w ramach ROCL zasób mieszkaniowy, można by zaprojektować mechanizm przeprowadzek wiązanych?
  - Dla jakiej części dostępnych lokali powinien mieć on zastosowanie?
  - Które budynki wyłączone z użytkowania powinny być traktowane priorytetowo (ze względu na stan techniczny)?
- Jak zapewnić pożądany miks społeczny?

#### Produkty

Wnioski sformułowane w toku przeprowadzonych badań zestawione zostaną z analizą uwarunkowań prawnych określających m.in. możliwość powrotu mieszkańców do lokali pierwotnie zajmowanych lub do innych lokali znajdujących się w wyremontowanych w ramach ROCL nieruchomościach. Przegląd regulacji prawnych obejmie m.in.:

- Ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz.1234)
- Ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398)
- Uchwałę nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi (t.j. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2017 r. poz. 4450)
- Uchwałę nr XXIV/572/16 z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016-2020 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego 2016 r. poz. 1187)

Wszelkie istotne dla realizacji zadania dokumenty przeanalizowane zostaną pod kątem spójności i zgodności zapisów, a w przypadku zidentyfikowania rozbieżności przedstawione zostaną propozycje ich ujednoczenia na potrzeby opracowywanego modelu zasiedlenia lokali komunalnych będących przedmiotem remontów prowadzonych w ramach rewitalizacji. Przedstawione zostaną także rekomendacje dotyczące aktualizacji miejskich dokumentów strategicznych i/lub aktów prawa miejscowego, jeśli potrzeba taka zostanie zidentyfikowana w oparciu o wytyczone dla programu ROCL cele.



Dogłębna analiza kontekstu rewitalizacji oraz jej uwarunkowań prawnych pozwoli na sformułowanie – na podstawie przeprowadzonych badań – zasad najmu mieszkań komunalnych wyremontowanych w ramach ROCL. Głównym produktem podejmowanych działań będzie zatem zestaw obiektywnych kryteriów określających kolejność, wedle której lokale będą przyznawane poszczególnym wyodrębnionym grupom najemców, przy zachowaniu zasad „przemieszania społecznego” (*social mix*). Zaproponowana zostanie także procedura kontaktu z potencjalnymi mieszkańcami, będąca uzupełnieniem proponowanego systemu przydziału lokali.

