**Warsztaty:** Katalog dobrych praktyk w rewitalizacji na podstawie doświadczeń i dorobku miast realizujących projekty w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i projektów pilotażowych

**Data:** 18-20 lipca 2018 r.

**Cel warsztatów:** wymiana dobrych praktyk wypracowanych w ramach projektów MRM i pilotażowych w zakresie rewitalizacji

**Organizator:** Departament Programów Pomocowych, Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju

W dniach 18-20 lipca 2018 r. przedstawiciele miast realizujących projekty w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast i projekty pilotażowych uczestniczyło w warsztatach w celu wymiany dobrych praktyk i dotychczasowych doświadczeń z realizacji projektów i wdrażania programów rewitalizacji. Na warsztatach poruszono tematy w ramach trzech bloków tematycznych:

* Partycypacja społeczna, współpraca z NGO, zagadnienia związane z ekonomią społeczną,
* Mieszkalnictwo,
* Ożywienie gospodarcze i finansowanie procesu rewitalizacji.

**Temat: Ożywienie gospodarcze i finansowanie procesu rewitalizacji**

Ekspert prowadzący warsztat: dr Aleksandra Jadach-Sepioło

W bloku dotyczącym ożywienia gospodarczego i finansowania procesu rewitalizacji pierwsza część warsztatów została poświęcona badaniom kondycji przedsiębiorstw na obszarze rewitalizacji. Omówiono je na przykładzie dwóch już zakończonych badań – w Lublinie oraz Opolu Lubelskim. Oba badania, ze względu na metody badawcze i uzyskane wyniki mogą stanowić inspirację dla innych miast.

W przypadku Lublina na uwagę zasługuje szczegółowa identyfikacja wszystkich typów przedsiębiorstw działających na obszarze pilotażowym, szczegółowe rozpoznanie specyfiki ich działalności oraz oczekiwań. Ponieważ badania przeprowadzono na samym początku realizacji projektu, w końcu 2016 r., przedmiotem dyskusji były sugestie dotyczące możliwości rozbudowania ich o dodatkowe wątki lub techniki badawcze z pespektywy innych uczestników warsztatów. Cenną wskazówką może być włączenie do analogicznego badania wyników wywiadu fokusowego z przedsiębiorcami, a więc nie tylko pogłębionych wywiadów czy ankiet, ale też wspólnego spojrzenia na sytuację przedsiębiorców na obszarze rewitalizacji. Szansą na takie wspólne spotkanie było Święto Ulicy Lubartowskiej w grudniu 2016 r., już po zakończeniu badania. Umożliwiło prowadzącym projekt na zgromadzenie danych od właścicieli punktów handlowych, było również szansą na skonfrontowanie danych statystycznych z odczuciami i opiniami tych przedsiębiorców. Opinie przedsiębiorców wskazały na potrzebę prowadzenia szerokiego dialogu, aby żadna strona nie czuła się pominięta. Dodatkowo, omówiono znaczenie sposobu organizacji funkcji komunikacyjnej przy punktach usługowych i znaczenia ruchu pieszego. W Lublinie opracowano dwa dokumenty wzmacniające ten aspekt ożywienia gospodarczego pn. *„Miasto dla pieszych” i „Atlas ruchu pieszych”*.

W dyskusji sformułowano też ważny postulat na podstawie badania, że dzięki poznanej strukturze przedsiębiorstw można w lepszy sposób zadbać o ich przetrwanie na obszarze. Często zdarza się w działaniach rewitalizacyjnych, że są one skierowane bardziej na przyciągnięcie nowych przedsiębiorstw i inwestorów, niż utrzymanie przedsiębiorstw, które od wielu lat funkcjonują w danym miejscu.

W Opolu Lubelskim można mówić o dobrej praktyce badawczej z perspektywy małego miasta. Wykonawca zastosował różne techniki badawcze i uwzględnił wszystkie kluczowe grupy badanych – przedsiębiorców, bezrobotnych oraz młodzież szkół ponadgimnazjalnych. Dzięki temu uzyskano pełen obraz problemów gospodarczych opolskiego obszaru rewitalizacji. Problemy te są jednocześnie typowe dla większości innych małych miast. Za przykładem Opola Lubelskiego, warto sprawdzić w dialogu z lokalnymi przedsiębiorstwami czy wypracowane rozwiązania, mogą znaleźć zastosowanie w innych miastach – m.in. wspólne pakiety usług, współpraca między różnymi typami przedsiębiorców w ramach oferty lojalnościowej, szerokie doradztwo dla przedsiębiorców (np. wzmacnianie kompetencji).

W części poświęconej wsparciu przedsiębiorstw na obszarach rewitalizacji przedstawiono dwa dokumenty Lublina silnie ze sobą skorelowane – plan zarządzania lokalami użytkowymi, który zestawia informacje administracyjne, w tym głównie potrzeby remontowe, oraz program marketingowy dla usług i przedsiębiorców w rewitalizowanym obszarze, w szczególności dla lokali objętych planem zarządzania. Efektem ma być powstanie Dzielnicy Nieustannej Przemiany, w której będą preferowani jako najemcy przedstawiciele szeroko rozumianego przemysłu kreatywnego. Kluczem do określenia kreatywnego charakteru prowadzonej działalności usługowej jest jej twórczy charakter i ochrona praw autorskich do wytwarzanych produktów lub świadczonych usług. Działania marketingowe miałyby zbyt małą siłę oddziaływania wobec potrzeb remontowych, dlatego w Lublinie stopniowo uruchamiane są różne formy wsparcia przekształceń w lokalach usługowych, np. remontowanie pustostanów pod potrzeby nowych działalności kreatywnych czy zaproszenie architektów wnętrz do współpracy z przedsiębiorcami w ramach Kreatywnych Przemian.

Współpraca środowisk pozarządowych i przedsiębiorców jest też polecanym rozwiązaniem w Opolu Lubelskim, zastosowanym w powstającym Opolskim Inkubatorze Przedsiębiorczości. Początkowo miał on służyć jedynie przedsiębiorcom, ale włączenie do jego oferty współpracy z organizacjami pozarządowymi i grupami nieformalnymi jest odpowiedzią na wyniki badania kondycji przedsiębiorstw i potrzeb wsparcia kompetencyjnego czy dodatkowych szkoleń. Warsztaty dawały także możliwość przedyskutowania procedur wyboru wykonawców badań czy konkursów ofert na innowacyjne formy wsparcia dla przedsiębiorstw. Omówiono także innowacyjny pomysł prototypowania zmian w przestrzeni publicznej w Dąbrowie Górniczej, które mają przyczynić się do ożywienia gospodarczego ulicy 3 Maja, dawnej głównej ulicy handlowej miasta.

Ostatnia część warsztatów dotyczyła finansowania procesu rewitalizacji. Omówione zostały zagadnienia uczestnictwa sektora prywatnego w finansowaniu procesów rewitalizacji oraz współpracy sektorów publicznego i prywatnego przy realizacji odnowy miast. Szczegółowo przeanalizowano przede wszystkim instrumenty finansowego wsparcia właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych w ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji (SSR) na przykładach Łodzi i projektowanego rozwiązania w Opolu Lubelskim. Przeanalizowano także rozwiązania upowszechniające włączenie interesariuszy do współfinansowania działań rewitalizacyjnych. Jako rekomendowane źródło wiedzy o dostępnych instrumentach wskazano opracowany w Bytomiu poradnik: „Publiczne, komercyjne i filantropijne źródła finansowania projektów rewitalizacyjnych (infrastrukturalnych i społecznych) w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Bytom.2020+ – poradnik dla interesariuszy procesu rewitalizacji w Bytomiu”. [http://www.bytomodnowa.pl/uploads/images/badanie%20jako%C5%9Bci%20zycia%202/Poradnik%20GPR%20BYTOM%20(online).pdf](http://www.bytomodnowa.pl/uploads/images/badanie%20jako%C5%9Bci%20zycia%202/Poradnik%20GPR%20BYTOM%20%28online%29.pdf)

Wspólne spojrzenie pomogło uczestnikom wymienić doświadczenia, różnice, źródła wiedzy i kierunki myślenia o dostosowaniu zasad finansowania realizowanych przez nich projektów rewitalizacyjnych. W czasie warsztatów przedstawione zostały bardzo ciekawe rozwiązania, które ożywiły dane obszary nie tylko ekonomicznie, ale również społecznie.

**Temat: Mieszkalnictwo**

Ekspert prowadzący warsztat: dr Alina Muzioł-Węcławowicz

Przedmiotem warsztatu było szerokie spektrum zagadnień związanych z mieszkalnictwem, począwszy od aktualnych działań badawczych i wdrożeniowych w miastach uczestniczących w warsztacie, przez zmiany prawne w mieszkalnictwie po zagadnienia finansowe. Warsztat miał więc służyć nie tylko wymianie dobrych praktyk, ale także pozwolić uczestnikom zaktualizować wiedzę w zakresie prawa i wsparcia mieszkalnictwa w dostępnych programach rządowej polityki mieszkaniowej oraz, dodatkowo, w ofercie kredytu komercyjnego BGK dla TBS i innych spółek komunalnych.

W pierwszej części warsztatu przedstawiono wnioski z działań wybranych miast, w których mieszkalnictwo jest wiodącym tematem projektu. Ze względu na największe zaawansowanie badań preferencji mieszkaniowych w czasie warsztatu omówiono zrealizowane dotychczas badania i przeanalizowano użyteczność podejść badawczych w innych miastach. Wyróżniono trzy typy badań:

1. podporządkowane sformułowaniu rekomendacji do polityki mieszkaniowej (Rybnik),
2. ukierunkowane na zgromadzenie jak najpełniejszego obrazu potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych (obecnych i potencjalnych najemców zasobu komunalnego, mieszkańców obszaru rewitalizacji, klientów Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie i Powiatowego Urzędu Pracy, studentów oraz przedstawicieli sektora kreatywnego z miasta i z sąsiednich miast Metropolii) oraz inwestorów rynku mieszkaniowego w celu lepszego profilowania mieszkaniowej oferty inwestycyjnej, obejmującej innowacyjne formy ożywienia pustostanów (Bytom),
3. pozwalające zrozumieć oczekiwania mieszkańców dotyczące jakości nowych zasobów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych w ich otoczeniu, które mogą pojawić się w mieście po przebudowie obszaru rewitalizacji (Wałbrzych).

W dyskusji omówiono różnice między metodykami tych badań z perspektywy zakładanych celów. Szczegółowo prezentowane były badania przeprowadzone w Bytomiu. Uczestnicy dyskusji wskazali inne przykłady badań, np. we Wrocławiu prowadzono badania fokusowe zmierzające do określenia potrzeb mieszkaniowych osób zainteresowanych ofertą domu wielopokoleniowego. Do podobnego badania przygotowuje się Łódź, co było dobrą okazją do ożywionej dyskusji i wymiany kontaktów.

Przeprowadzono również – mówiąc o źródłach informacji dla analiz zagadnień mieszkaniowych – ćwiczenie z wykorzystaniem danych eksperymentalnej prognozy demograficznej GUS dla gmin na lata 2017-2030 dla Bytomia, Rybnika i Wałbrzycha.

Jednym z zagadnień podniesionych w dyskusji był model przeprowadzek i osłony mieszkańców w czasie intensywnych akcji remontowych. Słuchacze zainteresowani byli łódzkim modelem obejmujących pracę zespołu Latarników Społecznych i Gospodarzy Obszarów, mieli tu dużo pytań. Nie do końca jasne było dla uczestników, czym różni się Gospodarz Obszaru od administracji konkretnego budynku, a Latarnik Społeczny od pracownika socjalnego. Specyfika łódzkiego modelu wymagała więc szczegółowych wyjaśnień i przedstawienia dodatkowych zadań Gospodarza Obszaru związanych z logistyką przeprowadzek, wykraczających poza standardowe działania administratora, a także działań interwencyjnych, osłonowych i sieciujących, które podejmuje Latarnik Społeczny w szerszym zakresie niż pracownik socjalny, ale w ścisłym związku z sytuacją mieszkaniową przeprowadzanego lokatora. Zainteresowani modelem mogą szczegółowo zapoznać się z poświęconą mu publikacją: „Podręcznik dla Latarników Społecznych”. <http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2017/07/Podr%C4%99cznik-dla-Latarnik%C3%B3w-Spo%C5%82ecznych.pdf>

Szeroko dyskutowano postawy najemców zasobów objętych działaniami remontowymi, wymagającymi przeprowadzek. Zwracano powszechnie uwagę na brak zainteresowania powrotem do poprzedniego miejsca zamieszkania oraz na wygórowane oczekiwania wobec nowo zajmowanych lokali.

Analiza podejść badawczych wzmocniona prezentacją prognoz demograficznych do roku 2030 stanowiły punkt wyjścia do dyskusji o największych wyzwaniach polityki mieszkaniowej gmin, w szczególności jak szacować liczebność klientów zasobu mieszkaniowego i oceniać ich potrzeby.

Na tym tle przeanalizowano skutki dla gmin zmian:

* ustawy z dnia 25 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, w szczególności dotyczące likwidacji wymogu wynajmowania 50% mieszkań rodzinom z dziećmi, możliwości kredytowania pomieszczeń wspólnych dla seniorów,
* ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, w szczególności dotyczące nowego tytułu dla wsparcia finansowego - przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny (do 20% kosztów), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące obligatoryjnego wzrostu stawek czynszu w przypadku przekraczania przez najemców poziomu dochodów kwalifikujących do najmu zasobów komunalnych.

Szeroko dyskutowano problemy z egzekwowaniem czynszów od najemców, dzielono się doświadczeniami w zakresie odzyskiwania zasobów nie użytkowanych. Przedstawiono także nowo projektowany mechanizm dopłat do czynszów w pierwszych latach najmu, podkreślając wyjątkową dostępność dopłat w związku z działaniami remontowymi w SSR oraz konsekwencje niskich progów dochodowych dla gospodarstw domowych kwalifikujących się do korzystania z mechanizmu dopłat do czynszów.

Ostatnim blokiem zagadnień były instrumenty finansowania mieszkalnictwa w kontekście działań rewitalizacyjnych prowadzonych przez gminy. W szczególności podjęto temat dotacji dla właścicieli nieruchomości i użytkowników wieczystych dostępne w Specjalnych Strefach Rewitalizacji oraz – niestosowanych dotychczas – umów urbanistycznych. Przywołano także popularne instrumenty, tj. dotacje z Funduszu Dopłat, wsparcie Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz szeroko stosowane instrumenty rynkowe np. dla wspólnot mieszkaniowych, a także rozwiązania, które mogą być inspiracją zarówno dla miast MRM czy pilotażowych, jak i innych wdrażających programy rewitalizacji.

**Temat: Partycypacja społeczna, współpraca z NGO, zagadnienia związane z ekonomią społeczną**

Ekspert prowadzący warsztat: Hanna Gill-Piątek

Podczas pierwszego dnia warsztatów przedstawiciele 15 miast i ekspert, Bogdan Skrzypczak, reprezentujący Ełk, w pierwszej części podzielili się dobrymi praktykami wypracowanymi w ramach swoich dotychczasowych działań w trakcie realizacji projektów w Modelowej Rewitalizacji Miast i pilotażach. W trakcie prezentacji, przeprowadzanych w różnej formie, uczestnicy wymieniali się wiedzą i zadawali pytania. Dotyczyły one zarówno skuteczności prezentowanych metod, jak i szczegółów technicznych czy formalnych. Ponieważ warsztat poświęcony był głównie wypracowaniu zestawu narzędzi partycypacji po tworzeniu programów rewitalizacji, tj. na etapie wdrażania, z każdego z miast zanotowaliśmy 2-3 przykłady do dalszej pracy:

1. Dobiegniew – ekonomia społeczna jako system: CIS + 4 zbudowane na jego bazie spółdzielnie socjalne, niektóre realizujące zadania rewitalizacyjne.
2. Opole Lubelskie – inicjatywy lokalne, Złoty Zakątek dla seniorów, współpraca i animacja przez OPS
3. Łódź – Modelowa Wspólnota – program mikrograntów, projektowanie partycypacyjne – inicjatywa „Zmieniamy ulice” oraz rolę Gospodarzy Obszarów i Latarników Społecznych.
4. Warszawa – warsztaty projektowe, wykorzystanie potencjału miejsca
5. Chorzów – centrum społeczne CUMA, do którego remontu i urządzania zaangażowana była młodzież potem je użytkująca
6. Dąbrowa Górnicza – długotrwała współpraca z ngo (12 lat), wspólne tworzenie koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, prototypowanie ulicy „Żywa ulica”
7. Konin – COP z inicjatywami mieszkańców, współpraca z ngo wspierającymi określone grupy (np. osoby z niepełnosprawnościami)
8. Lublin – animacja przy pomocy działań kulturalnych, prototypowanie podwórek, animacja podwórek
9. Grajewo – działania w podwórkach, centrum społeczne (ngo), streetworkerzy
10. Leszno – Stacja Biznes jako inkubator inicjatyw, wiele różnych prób współpracy z przedsiębiorcami, stowarzyszenie kupców Nowe Stare Miasto animujące starówkę
11. Stalowa Wola – 2 Miejsca Aktywności Lokalnej prowadzone przez ngo, które są operatorami mikrograntów i inkubatorami inicjatyw lokalnych
12. Starachowice – długotrwała praca z lokalną społecznością Wzgórza, "krok po kroku" wprowadzanie nowych działań
13. Włocławek – centrum dla ngo, kawiarenki obywatelskie
14. Rybnik – program edukacyjny, 1 mln na 100 inicjatyw, ekspercki zespół interdyscyplinarny jako wsparcie w projektowaniu
15. Hrubieszów – wiele prób współpracy z przedsiębiorcami, poszukiwanie modelu biznes-gmina ze wsparciem organizacyjnym miasta
16. Ełk – forum rewitalizacji, para streetworker + animator, centrum rewitalizacji

Aby utrwalić materiał, uczestnicy wybrali jedno przyszłe przedsięwzięcie z programów rewitalizacji w swoich miastach i dopasowali do niego wybrane z zapisanych metod partycypacji. Po tym ćwiczeniu nastąpiła dyskusja, której efektem miał być "List w butelce", czyli prosty zestaw 5 najważniejszych narzędzi, które miasta MRM rekomendują innym samorządom na etapie wdrażania programów. Narzędzia nazywano roboczo, starając się oddać nazwą ich różne wariacje, które funkcjonują w miastach MRM. Wybór odbył się w drodze głosowania z 7 propozycji.

LIST W BUTELCE, CZYLI 5 NAJWAŻNIEJSZYCH NARZĘDZI ZMIANY, KTÓRE WYBRALIŚMY:

1. „macki urzędu” (streetworkerzy, animatorzy, latarnicy, managerowie obszarów...)
2. projektowanie partycypacyjne, w tym prototypowanie
3. budowanie tożsamości lokalnej
4. centra aktywności w obszarach
5. wsparcie koordynatorów rewitalizacji

Warto podkreślić, że pierwsza pozycja zyskała w głosowaniu bardzo dużą przewagę (28 pkt, następna dopiero 19 pkt), co wskazuje na dostrzeganie silnej roli osób pracujących w obszarach w bezpośrednim kontakcie i z urzędem, i z mieszkańcami. Jest to ciekawe spostrzeżenie do dalszego opracowania na poziomie ponadlokalnym, ponieważ może on wskazywać na to, że deficyty bezpośredniego i codziennego kontaktu z mieszkańcami mogą być jednym z ukrytych powodów powstawania kryzysów w obszarach miejskich. Przyczyn powstawania stanów kryzysowych poszukuje się zwykle w czynnikach zewnętrznych, natomiast diagnozy rewitalizacyjne ze zrozumiałych powodów nie zawierają refleksji na temat konieczności zmian w kulturze organizacyjnej urzędów i sposobie zarządzania nie tylko procesem rewitalizacji, ale także całym miastem. Wniosek ten potwierdza fakt, że po ok. 2 latach planowania i realizacji programów uczestnicy warsztatów dostrzegli konieczność wsparcia organizacyjnego i merytorycznego koordynatorów rewitalizacji. Punkt ten w głosowaniu zdobył tyle samo punktów, co centra aktywności (13 pkt).

Oprócz wniosków merytorycznych uczestnicy starali się również zanotować metainformacje, którymi uzupełniali czy uzasadniali swoje wypowiedzi. Po zebraniu powstał z nich mini-katalog porad dotyczących wzmocnienia skuteczności działań partycypacyjnych w miastach przedstawiony w prezentacji podsumowującej.