objawów i przyczyn pogarszającego się stanu wielkich osiedli mieszkaniowych i zidentyfikowanie dobrych przykładów poprawy ich funkcjonowania. Tych korzystnych rozwiązań szukano w sferze poprawy fizycznego stanu osiedli, w szeroko pojętej sferze społecznej (zdrowie, bezpieczeństwo, edukacja itp.) oraz w relacjach władze – osiedle. Badaniami, prowadzonymi głównie przez ośrodki uniwersyteckie, objęto 29 osiedli mieszkaniowych na terenie 15 miast. Należą do nich: Amsterdam, Barcelona, Berlin, Birmingham, Budapeszt, Jönköping, Koper, Lubljana, Londyn, Lyon, Madryt, Mediolan, Sztokholm, Utrecht, Warszawa.

Do badania wybrano dwa osiedla, które z założenia znacznie się od siebie różniły: Wrzeciono na warszawskich Bielanach oraz najstarszą część Ursynowa – tzw. Ursynów Północny. Pierwsze z nich nie cieszy się zbyt dobrą sławą, należy do grupy osiedli przyfabrycznych – w sąsiedztwie istnieje huta (dawniej „Warszawa", ostatnio „Luccini"). Budowane w latach 60. XX w., w dobie budownictwa oszczędnościowego, zamieszkiwane jest przez społeczność o niezbyt wysokim statusie społecznym. Znajduje się na nim 213 budynków, w których w 1988 r. mieszkało 31 379 mieszkańców. Na Ursynowie Pn. znajduje się 319 budynków zamieszkiwanych przez 33 600 ludzi. Osiedle to zostało zbudowane w latach 1978-1981, ma wśród warszawiaków raczej dobrą opinię i jest zamieszkane przez ludność o relatywnie wysokim statusie społecznym.

Na każdym z osiedli we wszystkich miastach objętych badaniem przeprowadzono od 100 do 200 wywiadów, według jednolitej ankiety. Początkowym zamiarem było stworzenie próby losowej. Posługując się planem Wrzeciona wylosowano do badań 43 budynki. Ankieterzy mieli dotrzeć do co 20 mieszkania (np. 7, 27, 47) – niestety napotkano na wiele problemów[2] i w rezultacie zrezygnowano z takiego sposobu doboru respondentów. Kolejne ankiety były przeprowadzane już z przypadkowymi osobami[3].

opublikował po 4 raporty, jako wyniki badań czterech faz tego programu, wydawane pod wspólnym tytułem: *Large Housing Estates in European Cities*. Zostały one również udostępnione w Internecie pod adresem: www.restate.geog.uu.nl/results Badania te zostały wykonane według jednego wzorca, co zapewniło porównywalność wyników. Opis programu badawczego został zamieszczony po polsku pod adresem: http://www.igipz.pan.pl/miasto/restate/restate.htm Końcowym efektem całego programu jest książka o charakterze podręcznika – poradnika przedstawiająca wybrane pozytywne i negatywne przykłady praktycznych rozwiązań zastosowanych w różnych krajach (Kempen i in. 2006). Będzie ona przetłumaczona na język polski.

[2] Mimo wielokrotnego powrotu pod te same adresy nie udało się zastać wielu respondentów, często napotykano na rozmaite bariery (domofony, kraty), które uniemożliwiały dotarcie do drzwi i nawiązanie bezpośredniego kontaktu z potencjalnymi respondentami, kolejną barierą był strach. Często starsze osoby przez zamknięte drzwi odmawiały wywiadu, stosując różne wymówki. Próbując dotrzeć do takich mieszkańców przez spółdzielnią mieszkaniową i spółkę administrującą budynkami komunalnymi, z wylosowanej próby ankietowej udało się przeprowadzić 30 wywiadów, czyli 15%.

[3] Ankieterzy krążyli dookoła budynków i rozmawiali z tymi ludźmi, którzy się zgodzili na ankietę. Ich obowiązkiem było tylko zapytać, jaki jest adres badanego i sprawdzić czy mieści się on w ramach badanego obszaru. Starano się, aby badani byli zróżnicowani pod względem płci, wieku,

Ankieta składała się z 56 pytań, w większości zamkniętych. Wśród respondentów zarówno na Ursynowie, jak i na Wrzecionie przeważały kobiety. Stanowiły 57,2% respondentów na Wrzecionie i aż 60,3% na Ursynowie. Nie wszystkie pytania, przygotowanej przez międzynarodowy zespół ankiety, były przystosowane do polskich warunków. Przykładowo, chcąc zebrać informacje o wykształceniu respondentów, pytano o to, ile lat trwała ich edukacja od momentu ukończenia 6 roku życia. Mogli wybrać odpowiedź z gotowego zestawu: 1-6 lat, 6-10 lat, 11-12 lat, 13-14 lat oraz 15 lat i dłużej. W przypadku odpowiedzi 11-12 lat nie wiadomo, czy respondent ukończył 8 lat szkoły podstawowej i 3 zawodowej czy też szkołę podstawową i średnią. W związku z tym brak pełnej orientacji, czy ma wykształcenie zasadnicze zawodowe czy też średnie.

Na *pytanie o poziom satysfakcji z osiedla* w skali od 1-10, notę wysoką, w granicach 7-10 postawiło 73,5% badanych na Ursynowie, a tylko 41% na Wrzecionie. Porównując wynik podobnego badania na Ursynowie w 1984 r. – po 20 latach zadowolenie z zamieszkiwania osiedla Ursynów jest co najmniej tak powszechne, jak krótko po jego wybudowaniu, gdy wyniosło 69% (Węcławowicz i in. 2005).

Na pytanie *o poziom satysfakcji z mieszkania*, w granicach not 7-10 zmieściło się 67,5% badanych na Ursynowie i zaledwie 27,8% na Wrzecionie. Tabela 4 objaśnia te różnice. Dodać należy, że na Wrzecionie budowano też tzw. ślepe kuchnie.

Na pytanie *o zamiar przeprowadzki w ciągu najbliższych dwóch lat* pozytywnie odpowiedziało 17% badanych mieszkańców osiedla Wrzeciono i 25% mieszkańców Ursynowa. Należy zwrócić uwagę, że ocena jakości życia i dalszych perspektyw osiedla jest wyższa wśród mieszkańców Ursynowa. Mimo to, więcej ursynowian nosi się z zamiarem zmiany miejsca zamieszkania. Oznacza to, że ludzie tam mieszkający, o względnie wysokim statusie społecznym i rozwiniętych potrzebach, mając większe możliwości finansowe łatwiej decydują się na opuszczenie osiedla. Interesujące jest to, że decyzje te są podejmowane w osiedlu powoli lecz systematycznie modernizowanym, mającym relatywnie dobrą opinię zarówno wśród mieszkańców, jak i warszawiaków z innych dzielnic. Natomiast mniej mieszkańców Wrzeciona, mimo dominacji małych mieszkań i gorszych warunków panujących w osiedlu, może planować zakup mieszkania o wyższym standardzie w innej dzielnicy.

Jednym z głównych czynników powodujących ucieczkę zamożniejszej części społeczności osiedlowej są zbyt małe mieszkania w stosunku do rosnących wymagań, poziomu zamożności wielu grup oraz dużej łatwości zakupu i budowy własnego domu (tab. 1). Niewielkie są możliwości przeciwdziałania

wykonywanej pracy, oraz żeby ich miejsca zamieszkania były rozmieszczone równomiernie na badanym obszarze, a budynki różnej wysokości.

temu zjawisku, choć skutki społeczne i gospodarcze mogą być bardzo niekorzystne dla całych dzielnic miast, a nawet ich centrów. Pozostaną w nich bowiem w większości ludzie o niskim statusie społecznym i finansowym, co w konsekwencji prowadzi do spirali upadku. Te najmniejsze mieszkania w przyszłości będą zajmować ludzie o relatywnie niskich dochodach, często emeryci, których możliwości finansowe i energia życiowa są mniejsze niż innych grup, a także młodzi ludzie, których w danym okresie życia nie stać na mieszkanie większe. Ci jednak będą dążyć do szybkiego znalezienia większego lokum, o wyższym standardzie, przez co nie będą się nigdy czuli związani z takimi osiedlami.

Tabela 1

Główny powód rozważanej przeprowadzki w ciągu najbliższych 2 lat na Wrzecionie i Ursynowie Płn. w Warszawie (w %)

Powód wyprowadzki	Wrzeciono	Ursynów
Zbyt małe mieszkanie	37,1	23,1
Za drogie mieszkanie	5,7	7,7
Chcę kupić mieszkanie	8,6	25,6
Bliżej rodziny, przyjaciół	5,7	2,6
Do spokojniejszej okolicy	14,3	10,3
Do bezpieczniejszej okolicy	0,0	2,6
Inne	28,6	28,2
Liczba odpowiedzi (=100%)	35,0	39,0

Źródło: Ankiety RESTATE, 2004.

Z wywiadów (poza pytaniami ankiety) z mieszkańcami wynika, że w wielu budynkach „starej" części Ursynowa ok. 25% zamożniejszych mieszkańców już się wyprowadziło albo do własnych domków, albo do lepszej dzielnicy, m.in. dlatego, że nie czuli się związani z dotychczas zamieszkiwanym osiedlem.

Chcąc mocniej zintegrować dotychczasowych mieszkańców z osiedlem, Spółdzielnia Jary na Ursynowie zaproponowała swoim członkom wykupienie ok. 100 mieszkań w nowych budynkach po cenie ok. 200 zł/m² niższej, niż pozostałym klientom. Dzięki temu już drugie pokolenie zamieszkuje w tym osiedlu i rośnie szansa na wzrost ich poczucia przynależności do tej lokalnej społeczności. Wiele wskazuje więc na to, że jednym ze sposobów powstrzymania spadku popularności wielkopłytowych osiedli jest uzupełnianie istniejącej zabudowy nowymi obiektami, dzięki czemu różnicuje się skład społeczny tych osiedli, napływają do nich nieźle zarabiające grupy ludzi, zapobiegając tym samym ich upadkowi.

Duża część tych nowych budynków mieszkalnych powstaje w postaci tzw. osiedli zamkniętych. Ludzie, którzy kupują w nich mieszkania są z nich raczej zadowoleni. Mniejszym entuzjazmem darzą je dotychczasowi mieszkańcy okolicznych budynków, zbudowanych z wielkiej płyty. W wywiadach przepro-

wadzonych na Ursynowie Pn. mieli oni różne zastrzeżenia do ich lokalizacji – nowe zabrały im otwartą przestrzeń, wybieg dla psów, czasem zmniejszyły ilość światła, w trakcie budowy był hałas, bałagan. W wielu przypadkach jednak dostrzegali też i korzystne strony tego dogęszczenia: bardziej uporządkowany teren, z nową zielenią, nowymi drogami dojazdowymi, często parkingiem podziemnym częściowo dostępnym dla mieszkańców sąsiednich budynków, nowe usługi pojawiające się w parterach tych obiektów, osłonięcie od hałaśliwej ulicy itp. Wśród ankietowanych 55% wyraziło swoją akceptację dla tego typu zabudowy, a 35% zgłaszało zastrzeżenia. Akceptujący (w 76%) podkreślali głównie zwiększone bezpieczeństwo zamieszkiwania w osiedlu zamkniętym i ograniczenie niepożądanych kontaktów, a kolejne 4% komfort i wygodę. Przeciwnicy podkreślali poczucie izolacji – 16% oraz utrudniony dostęp do lokalu. (5,5%).

Mając do wyboru trzy odpowiedzi na pytanie: *jaką formę powinno przyjmować nowe budownictwo mieszkaniowe w Pani/Pana dzielnicy?* aż 53% opowiedziało się za zabudową zamkniętą w formie wydzielonych i ogrodzonych terenów mieszkaniowych, 30% najchętniej widziałoby dalszą rozbudowę w dotychczasowej formie osiedlowej – pojedyncze budynki na otwartej przestrzeni, a tylko 11% w formie tradycyjnej – z zabudową wzdłuż ulicy. Widać przyzwyczajenie mieszkańców do osiedlowej formy kształtowania osiedli. Różne formy budownictwa w dużym stopniu wpływają na kształt przestrzeni publicznych i sąsiedzkich.

Niezwykle istotne dla mieszkańców jest zagospodarowanie przestrzeni publicznych. Niewielu z nich zdaje sobie z tego sprawę, dyskusje na ten temat rozgorzały dopiero w ostatnich 20 latach. Ich zagospodarowanie w trakcie budowy osiedli było bardzo skromne i takie często pozostało do dziś. Jest to ogromna szkoda, gdyż samopoczucie mieszkańców w takim otoczeniu jest bardzo złe. Puste, często zaniedbane tereny wokół osiedlowych budynków nastrajają ludzi negatywnie, mieszkańcy często nie identyfikują się z terenem zamieszkania. Schematyzm i monotonia układu i kolorystyki budynków w wielu, czasem sąsiadujących ze sobą osiedlach jest dla większości ich mieszkańców frustrująca. Powstało pojęcie „nie-miejsc", zaproponowane przez francuskiego autora, który je scharakteryzował, jako przestrzenie zdominowane przez ich tranzytowy charakter, które są tak nieatrakcyjne i pozbawione tożsamości, że ludzie przemieszczają się w nich, jakby w pośpiechu (Hołub 2002). Dlatego odpowiednie zagospodarowanie tych przestrzeni publicznych, ich różnicowanie i uatrakcyjnienie jest bardzo istotnym czynnikiem nie tylko poprawy jakości życia w osiedlu, ale wzmaga również poczucie odrębności, rodzi pewien patriotyzm lokalny, zachęca do aktywności społecznej.

Ciekawe były odpowiedzi na pytanie: *co się Pani/Panu najbardziej podoba w osiedlu?* Zdecydowana większość – blisko 66% mieszkańców Wrzeciona i 47% Ursynowa wymieniło tereny zielone. Świadczy to o tym, jak wielką rolę

odgrywa zieleń w postrzeganiu otoczenia. Jej stała pielęgnacja i tworzenie nowych zadbanych enklaw czy ciągów może niewielkim kosztem w istotny sposób poprawić wizerunek osiedla.

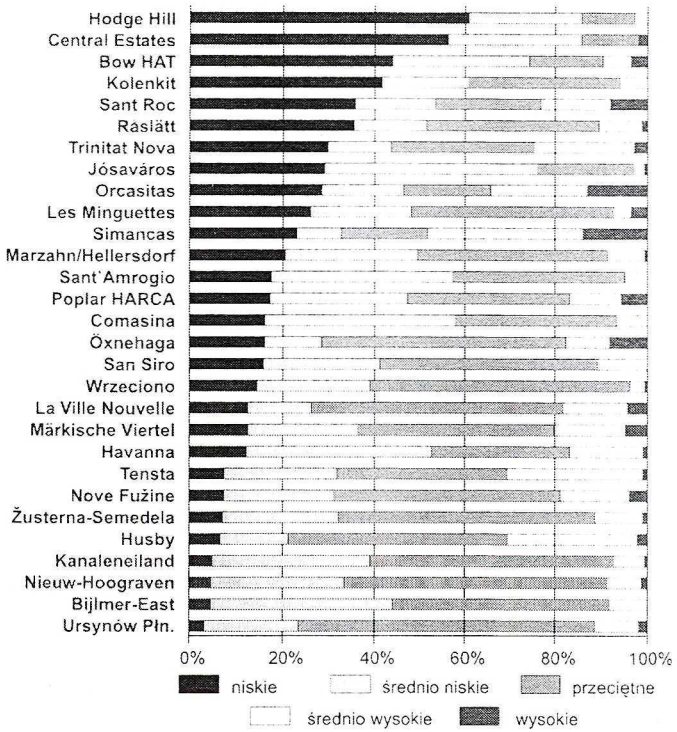
Nieco zaskakujące były odpowiedzi na pytanie przeciwne: *co się Pani/Panu najbardziej nie podoba w osiedlu?* Większość nie wybrała, jednej z 8. podanych odpowiedzi, natomiast mając wybór z grupy „inne" podała psie odchody. Problem jest nieco wstydliwy, wywołujący mnóstwo konfliktów w obrębie osiedli i nie tylko. Trwają różnorodne eksperymenty w celu jego rozwiązania, jednak największe możliwości tkwią chyba w skuterach-odkurzaczach, wprowadzonych wiele lat temu na ulice Paryża przez ówczesnego mera miasta, dziś prezydenta republiki – J. Chiraca. Zaczęto je stosować z powodzeniem również i w Polsce (Niezgoda 2006).

Niezależnie od wyników badań w obrębie osiedli warszawskich warto też zaprezentować niektóre elementy obrazujące ich sytuację na tle pozostałych badanych osiedli europejskich (Musterd, van Kempen 2005). Ciekawe obserwacje można poczynić analizując np. zestawienie wypowiedzi ankietowanych na temat oceny ich dochodów. Zadano im pytanie z pięcioma wariantami odpowiedzi (od niskich do wysokich dochodów, ryc. 1). Bardzo dobrze ocenili dochody swoich gospodarstw domowych ursynowianie, których w grupie mającej najniższe dochody znalazło się najmniej we wszystkich badanych miastach Europy.

Zdziwienie może budzić też to, że mieszkańcy Wrzeciona – osiedla z dużym udziałem emerytów, ludzi o niskich kwalifikacjach oraz bezrobotnych – znaleźli się w grupie wyżej oceniających poziom swoich dochodów, niż zamieszkujący osiedla w Szwecji czy Francji. Jest to kolejny dowód na rozbieżność ocen jakości życia i rzeczywistego poziomu życia mieszkańców różnych regionów.

Trzeba zaznaczyć, że odsetek osób pracujących wśród respondentów na Ursynowie był wyższy niż na Wrzecionie (tab. 3). Grupa osób bez pracy zarobkowej obejmuje nie tylko bezrobotnych, ale także emerytów i studentów. Nieco bardziej obiektywnie sytuację finansową mieszkańców obu osiedli, choć w sposób pośredni obrazują dane w tabelach 2 i 3.

Widoczna jest wyraźna różnica w poziomie wykształcenia mieszkańców tych osiedli. Na Wrzecionie, osiedlu w pewnym stopniu przyfabrycznym (obok huty Warszawa, obecnie Luccini), ponad połowa dorosłych mieszkańców ma najwyżej średnie wykształcenie, a kolejne 25% studiuje lub ukończyło studia. Na Ursynowie Pn. te proporcje są zupełnie inne: średnie lub niższe wykształcenie ma tylko 23,2%, a ukończyło studia lub kontynuuje 57,6% mieszkańców. Siłą rzeczy dochody mieszkańców obu osiedli różnią się na skutek dużych różnic w poziomie wykształcenia. Rzutuje ono bowiem również na poziom bezrobocia, które obniża dochody poszczególnych rodzin. Dwukrotnie wyższy jest też udział osób powyżej 65 lat: na Wrzecionie (wybudowanym w latach 60.



Ryc. 1. Dochody gospodarstw domowych (według ankietowanych), ułożone od najniższych

Źródło: Musterd i in. (2005) (ryc. 1-6).

XX w.) jest ich 22,9%, natomiast na Ursynowie Pn. – osiedlu z przełomu lat 70. i 80. – jest ich dwukrotnie mniej – 11,3%.

Pytania o ocenę dochodów swoich gospodarstw domowych wzbudzały największy opór i nieufność wśród ankietowanych, mimo że mieli tylko wybrać jedną z pięciu grup: niskie, średnio niskie, średnie, średnio wysokie i wysokie.

Mniej formalne rozmowy z ankietowanymi oraz z kluczowymi osobami osiedli (urzędnicy samorządowi, pracownicy spółdzielni mieszkaniowych, przedstawiciele rad osiedla itp. – tzw. *stakeholders*) dostarczają dodatkowych informacji. Jedną z nich jest np. istnienie na Wrzecionie dużej grupy osób trwale bezrobotnych, których dzieci, podobnie jak ojcowie nawet nie szukają pracy i dziedzictwo to obejmuje już nawet trzecie pokolenie. Ludzie tego pokroju w najlepszym razie żyją w tzw. szarej strefie, w tym z pokątnego handlu, nie-

rzadko towarami kradzionymi – sprzyja temu przylegający do osiedla Wolumen – niegdyś największe targowisko Warszawy.

Tabela 2

Liczba lat nauki ankietowanych na osiedlach Wrzeciono i Ursynów Pn. (w %)

Lata nauki	Wrzeciono	Ursynów
Brak	1,0	0,0
1–6 lat	1,5	0,0
6–10 lat	16,5	5,3
11–12 lat	31,5	17,9
12–14 lat	24,0	19,2
Więcej niż 14 lat	25,5	57,6
Suma (=100%)	201,0	151,0

Źródło: RESTATE badania terenowe 2004 (tab. 2-4).

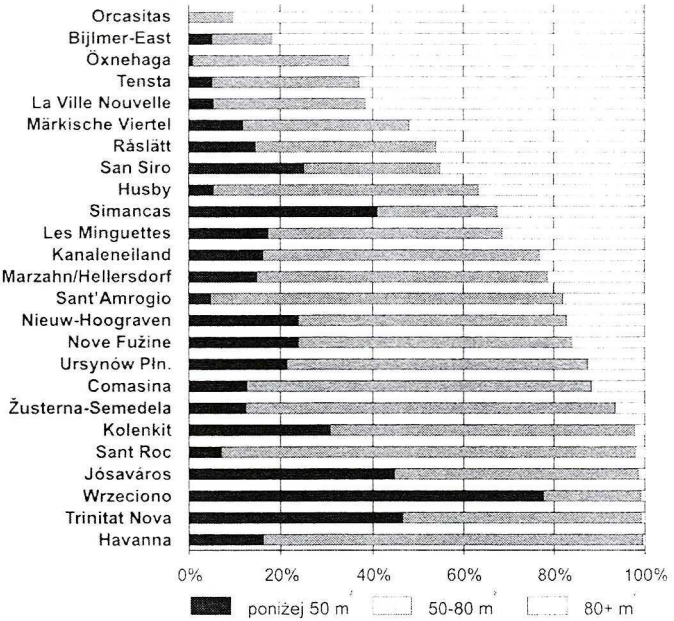
Tabela 3

Udział pracujących i niepracujących wśród ankietowanych (w %)

Posiadanie pracy zarobkowej	Wrzeciono	Ursynów
Tak	36,3	51,0
Nie	63,7	49,0
Suma (=100%)	201,0	151,0

Ryc. 2 obrazuje porównanie wielkości mieszkań uszeregowanych według liczby przekraczających 80 m² w badanych osiedlach. Sytuacja warszawskich osiedli przedstawia się w tej sferze znacznie gorzej niż pod względem samooceny dochodów. Na trzecim miejscu od końca znalazło się Wrzeciono, gdzie dominują mieszkania poniżej 50 m². Nisko w tym rankingu znalazł się Ursynów Pn., ze średnią statystyczną wielkości mieszkania wynoszącą niewiele ponad 60 m², gdzie udział mieszkań najmniejszych, poniżej 50-metrowych wyniósł 21,2%. Niski jest też niestety udział na Ursynowie mieszkań największych – powyżej 80 m² (12,6%), który usytuował to osiedle w dolnej strefie zestawienia, mimo że osiedle to zbudowano kilkanaście lat później niż Wrzeciono – na przełomie lat 70./80.

Dane w tabeli 4 pozwalają wejrzeć głębiej w strukturę wielkości mieszkań osób ankietowanych w Warszawie. Wyraźnie widoczne są różnice między omawianymi osiedlami. Aż 43,8% mieszkań na Wrzecionie stanowiły mieszkania poniżej 40 m², podczas gdy na Ursynowie zaledwie 6%, z kolei mieszkań o powierzchni w granicach 51-80 m² na Wrzecionie było tylko 21,4%, a na Ursynowie aż 66,2%. Wynika to oczywiście z różnego okresu budowy – Wrzeciono zostało zbudowane kilkanaście lat wcześniej, kiedy obowiązywały inne normatywy. Stawia to jednak rodziny mieszkające obecnie na Wrzecionie w bardzo trudnej sytuacji życiowej.



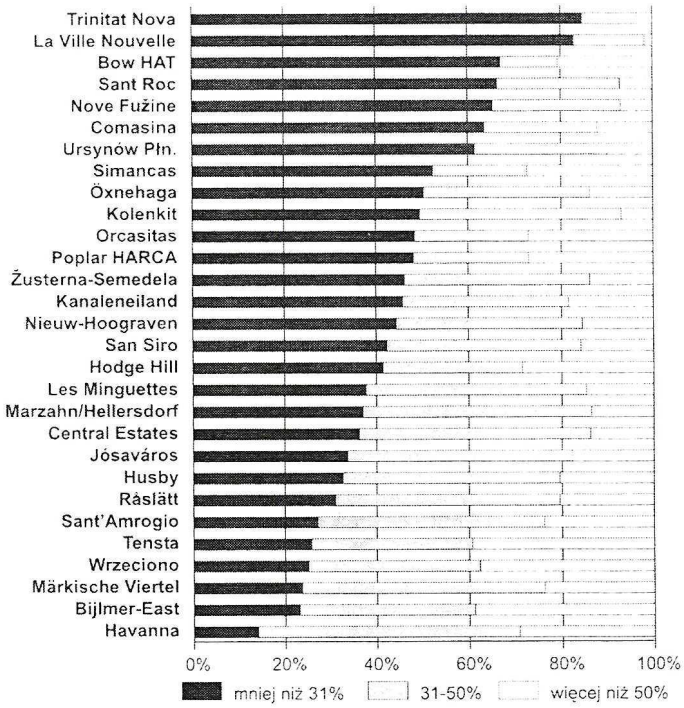
Ryc. 2. Wielkość mieszkań ułożona wedug największych (80 m² i większych); na wykresie od prawej strony

Bardzo interesujący jest układ kosztów utrzymania mieszkań według ocen respondentów. Na Wrzecionie tylko 24% rodzin ankietowanych przeznaczało 30% lub mniejszą część dochodów na opłacenie wszelkich kosztów związanych z mieszkaniem. Blisko 40% badanych rodzin na Wrzecionie przeznacza na utrzymanie mieszkania ponad 50% łącznych dochodów, co przy dominacji mieszkań o powierzchni poniżej 50 m² świadczy o rzeczywiście niskich docho-

Tabela 4

Wielkość mieszkań osób ankietowanych na osiedlach warszawskich

Wielkość mieszkania	Wrzeciono (w %)	Ursynów (w %)
Poniżej 30 m²	8,5	0,7
31-40 m²	35,3	5,3
41-50 m²	33,8	15,2
51-60 m²	16,9	29,8
61-80 m²	4,5	36,4
81-100 m²	0	9,3
Ponad 100 m²	1,0	3,3
Suma (=100%)	201,0	151,0

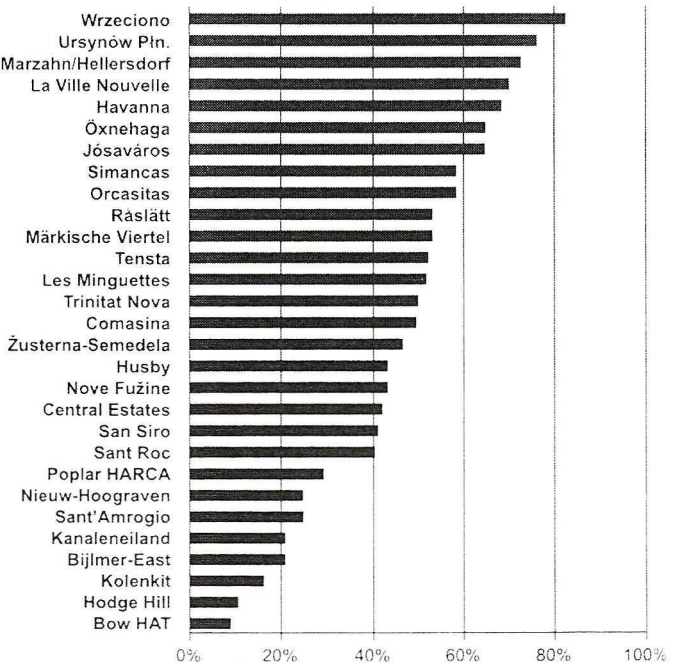


Ryc. 3. Udział kosztów utrzymania mieszkania w budżetach gospodarstw domowych, posortowany według udziału niższego niż 31%

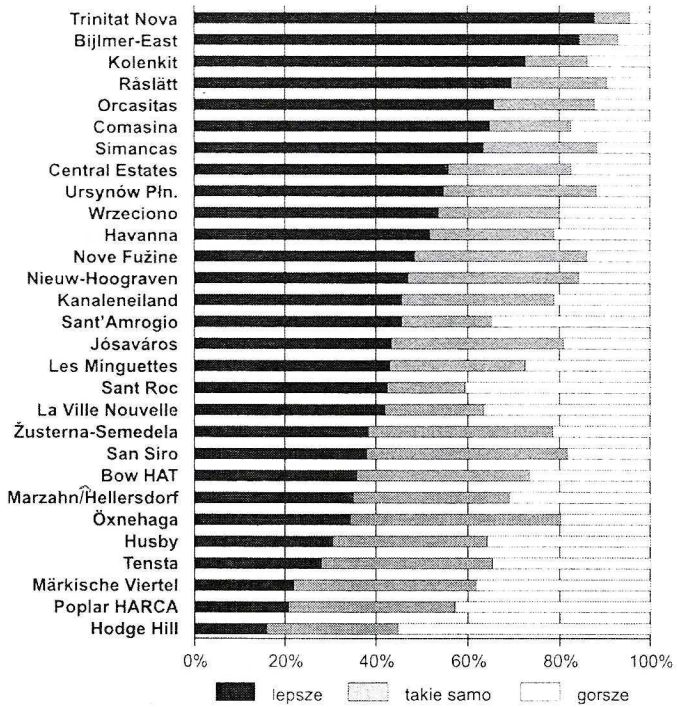
dach zamieszkałej tam ludności. W strefie, w której koszty utrzymania mieszkania są relatywnie wysokie znajdują się cztery, z pięciu badanych osiedli na terenie b. państw socjalistycznych: dwa osiedla w Budapeszcie (Havanna i Jósaváros), Marzahn/Hellersdorf w Berlinie Wschodnim i Wrzeciono. Wyraźnie różni się od tej grupy Ursynów, gdzie mimo większych mieszkań, koszty ich utrzymania stanowią mniejsze obciążenie budżetu lepiej sytuowanych rodzin.

Zaskakująco dobrą pozycję mają obydwa warszawskie osiedla pod względem renowacji mieszkań. Jak widać na ryc. 4, znajdują się one na czele wszystkich badanych osiedli. Wiele wskazuje na to, że masowy ruch modernizacji i odnowy własnych mieszkań dzięki kilkuletnim ulgom remontowo-budowlanym, pozwalającym odpisać mieszkańcom od podatku 19% poniesionych kosztów i materiałów, umożliwił w minionej dekadzie poprawę standardu wielu mieszkań. Należałoby zadbać o to, aby w nadchodzących latach podobną operację można było przeprowadzić w stosunku do całych budynków mieszkalnych.

Mieszkańcy Ursynowa i Wrzeciona względnie dobrze oceniają możliwości poprawy warunków życia w swoich osiedlach (ryc. 5). Wynika to w dużym stopniu z dostrzeganych przez nich oznak pozytywnych zmian w ostatnich latach. Wiele budynków zostało ocieplonych i otynkowanych, w większości wymieniono instalacje, wprowadza się nowe usługi – głównie w nowej zabudowie na obrzeżach osiedli, do Wrzeciona ma dotrzeć metro, łączące je z centrum miasta. Ponad 50% ankietowanych na obu osiedlach sądzi więc, że i w przyszłości ich osiedle będzie coraz lepiej funkcjonowało, będzie miało piękniejszą zieleń, więcej miejsc parkingowych, a wraz z rozwojem gospodarczym kraju rozwijać się będzie ich osiedle. Odsetek przewidujących, że sytuacja w badanych osiedlach będzie się pogarszać nie przekracza 20% i jest nieco wyższy na Wrzecionie, którego fragmenty są zaniedbane, a nieliczne działania na rzecz jego poprawy są mniej odczuwane przez mieszkańców. Wyraźnie są widoczne różnice na korzyść budynków spółdzielczych, wiele z nich jest ocieplonych, mają świeże tynki, pomalowane klatki schodowe.



Ryc. 4. Udział respondentów w mieszkaniach odnawianych lub modernizowanych w minionych 5 latach



Ryc. 5. Czy zdaniem respondentów osiedle będzie w przyszłości lepszym miejscem do życia? Sortowanie według kategorii „lepsze"

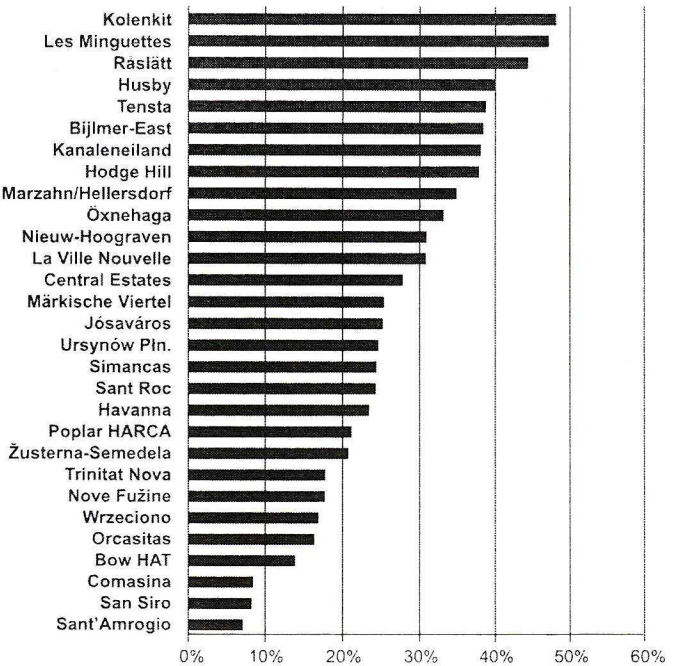
Te przewidywania nie wpływają na ich zamiary co do najbliższej przyszłości. Mieszkańcy Ursynowa plasują się w środku grupy badanych osiedli pod względem liczby ankietowanych zamierzających wyprowadzić się z osiedla w ciągu najbliższych 2 lat (25%). Wrzeciono zajmuje bardziej odległe miejsce, mimo trudnych warunków mieszkaniowych jego mieszkańców. Mają oni jednak znacznie mniejsze możliwości finansowe, a i struktura wieku (dwukrotnie wyższy odsetek mieszkańców powyżej 65 roku życia) osłabia ich mobilność.

W trakcie badań przeprowadzono także wiele wywiadów z przedstawicielami władz lokalnych (radni, burmistrzowie), prezesami spółdzielni, urzędnikami w dzielnicach, nauczycielami itp., aby uzyskać pełniejszy obraz sytuacji w osiedlach oraz sukcesów i porażek w próbach poprawy sytuacji. Wyłonił się z nich nieoczekiwany i poważny problem. Obserwuje się dość konsekwentne działania, mające na celu przyspieszoną likwidację spółdzielczości mieszkaniowej. Między innymi zlikwidowanie możliwości budowy mieszkań lokatorskich,

konieczność wyodrębniania własności w nowych budynkach oraz cały pakiet innych rozwiązań prawnych doprowadził do sytuacji, w której bardzo nieliczne spółdzielnie mieszkaniowe inwestują w nowe obiekty. Należą do nich te, które posiadają jeszcze tereny z okresu przed transformacją ustrojową. Dla pozostałych droga do nowej inwestycji jest praktycznie zamknięta. Jej podjęcie wymaga zgody członków spółdzielni. Na ogół nie udaje się ich przekonać, że zagęszczenie terenu nowymi budynkami będzie korzystne, nawet jeśli pojawi się tam nowa sieć usług, których najczęściej w osiedlach spółdzielczych brakuje.

Jeszcze trudniej jest przekonać członków spółdzielni, żeby wziąć kredyt na zakup nowego terenu i budowę nowych obiektów, mimo że po sprzedaniu nowych mieszkań w osiedlu przybywa nowa grupa mieszkańców nieźle sytuowanych, o dość wysokim statusie społecznym, zwiększających potencjał finansowy spółdzielni, a więc i możliwości remontowe. Nietrudno wtedy o spłatę kredytu.

Trwa niezrozumiała propaganda, aby spółdzielnie dzieliły się na mniejsze i w wielu przypadkach nierzadko wskutek uporu niewielkich grup mieszkań-



Ryc. 6. Odsetek ankietowanych, którzy zamierzają się wyprowadzić z osiedla w ciągu 2 lat

ców takie kosztowne podziały są przeprowadzane. Jest to tym bardziej dziwne, że w dobie powszechnej globalizacji, liczba fuzji wielkich firm światowych, od banków począwszy na koncernach komputerowych skończywszy, stała się jednym z mierników rozwoju gospodarki światowej. W biznesie panuje więc uzasadniona ekonomicznie tendencja do łączenia przedsiębiorstw, a w spółdzielczości mieszkaniowej forsowane są działania odwrotne.

Zachodzi obawa, że działa tu nie tylko lobby pro-deweloperskie. Podobna indolencja kolejnych władz kraju doprowadziła do likwidacji Ministerstwa Budownictwa, i Gospodarki Przestrzennej, następnie mającego znacznie niższą rangę Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, obumierał przez lata dawny Instytut Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (ostatnio Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa), zlikwidowana została niezwykle cenna biblioteka tego instytutu (posiadająca m.in. zbiory d. Instytutu Urbanistyki i Architektury). Ten ciąg zdarzeń wskazuje również na pewną destrukcyjną konsekwencję działania.

Z pewnością w okresie socjalizmu idea spółdzielczości została zdegenerowana. Mimo to, wiele rozwiązań jakie zastosowano w poszczególnych spółdzielniach znacznie przewyższa to co oferują dziś deweloperzy i wspólnoty mieszkaniowe. Tymczasem trwa ustawiczne prezentowanie słabości spółdzielni, nadużyć i kumoterstwa, powszechnego w całej naszej gospodarce i życiu społecznym (Makosz 2006; Szyperska 2006).

Literatura

Hołub A., 2002, *Współczesna przestrzeń publiczna. Terapia patologii czy rozwój nowych terenów – poszukiwanie przesłanek projektowych*, [w:] *Przestrzeń publiczna miasta postindustrialnego*, M. Kochanowski (red.). Wyd. Politechniki Gdańskiej, Gdańsk, s. 9- 26.

Kempen R., Murie A., Knorr-Siedow T., Tosics I., (red.), 2006, *Regenerating Large Housing Estates in Europe: A Guide to Better Practice.* Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht.

Kozłowski S. J, 2005, *Możliwości modernizacji osiedli wielkopłytowych*, [w:] *Gospodarka w przestrzeni polskich miast*, T. Marszał (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 216, s. 127-143.

Kozłowski S. J, 2005, *Pozytywne przykłady modernizacji osiedli mieszkaniowych*, [w:] *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki.*. XVIII Konwersatorium Wiedzy o Mieście, UŁ, Polskie Towarzystwo Geograficzne Komisja Geografii Osadnictwa i Ludności, Łódź, s. 341-350.

Kozłowski S. J, 2005, W *Lubljanie o wielkich osiedlach mieszkaniowych.* Sprawozdanie z konferencji w Lubljanie (Słowenia) *Restrukturyzacja wielkich osiedli mieszkaniowych w Europie* 19-21 maja, Urbanista, s.4,

Kozłowski S.J. 2006, *Osiedla mieszkaniowe Ursynów Płn. i Wrzeciono w Warszawie w świetle badań programu RESTATE. Wybrane wyniki.* Referat na I Ogólnopolskim Forum Spółdzielczości Mieszkaniowej *Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce - stan obecny i perspektywy*, Krajowa Rada Spółdzielcza, Warszawa, 12 stycznia, s. 61-74.

Makosz A., 2006, *Lawina upadłości spółdzielni mieszkaniowych.* „Gazeta Prawna", 24 stycznia.

Musterd S., van Kempen R., 2005, *Large Housing Estates in European Cities. Opinions of Residents on Recent Developments.* RESTATE report 4k, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht.

Niezgoda A., 2006, *Gdzie ma pies pogrzebane.* „Polityka" 13, 1 kwietnia, s. 106-107.

Szyperska U., 2006, *Spółdzielcze triki.* „Polityka" 9, 4 marzec, s. 42.

Węcławowicz G., Kozłowski S. J., Bajek R., 2003, *Large Housing Estates in Poland, Overview of Developments and Problems in Warsaw.* RESTATE report 2f, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht.

Węcławowicz G., Guszcza A., Kozłowski S. J., 2004, *Large Housing Estates in Poland, Policies and Practices.* RESTATE report 3f, Faculty of Geosciences, Utrecht University, Utrecht.

Węcławowicz G., Guszcza A., Kozłowski S. J., Bielewska A., Adamiak A., Krasowska M., Fader A., Bierzyński A., 2005, *Large Housing Estates in Warsaw, Poland. Opinions of Residents..., op. cit.*