

„Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha” /materiał pokonferencyjny/

1. Wprowadzenie

Konferencja „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha” miała miejsce w dniach 9 – 10 grudnia 2019 r. w Wałbrzychu w obiektach Starej Kopalni. Zorganizowano ją w ramach Działania 2 „Program komunikacji społecznej i promocji procesu rewitalizacji miasta Wałbrzych”. Celem konferencji było przedstawienie działań mieszkaniowych w rewitalizacji miasta, podsumowanie dotychczasowych osiągnięć i dyskusja nad dalszymi działaniami i rolą mieszkalnictwa w rozwoju miasta.

Gmina Wałbrzych przyjęła do realizacji Gminny Program Rewitalizacji (GPR), uchwalony w 2016 r¹, na zasadach ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Program obejmuje sześć podobszarów rewitalizacji: Biały Kamień, Stary Zdrój, Śródmieście, Sobięcin, Nowe Miasto i Podgórze. Obszary rewitalizacji zajmują ok. 4,9% powierzchni miasta a zamieszkuje łącznie 28,4% mieszkańców Wałbrzycha. W przygotowaniu programu aktywnie uczestniczyli mieszkańcy biorący udział w debatach i konsultacjach. Dodatkowo, wykorzystano wyniki szeregu badań i analiz wspieranych środkami pomocy technicznej z racji statusu miasta Wałbrzycha jako miasta pilotażowego w procesie przygotowywania i wdrażania programu rewitalizacji.

Misją wałbrzyskiego GPR jest zrównoważenie rozwoju obszaru rewitalizacji Miasta Wałbrzycha poprzez działania na rzecz jego odnowy i ożywienia oraz wzmocnienia integracji społecznej. W programie przyjęto 3 cele strategiczne:

- Cel 1: Wzrost aktywności, zaradności i poczucia współodpowiedzialności wśród mieszkańców
- Cel 2: Wysoka jakość przestrzeni publicznej i poprawa warunków zamieszkania
- Cel 3: Stymulowanie rozwoju osobistego i gospodarczego.

Poszczególnym celom przypisano kierunki działań. Zważywszy na sytuację miasta i tematykę konferencji należy skoncentrować analizę na zagadnieniach bezpośrednio wiążących się z mieszkalnictwem (cel 2). Część projektów służy dwóm lub więcej celom, np. projekty wspólnot mieszkaniowych, które prowadzą do poprawy jakości zamieszkiwania, w tym uwarunkowań środowiskowych (eliminacja niskiej emisji), ale równocześnie mobilizują i aktywizują społeczność lokalną oraz prowadzą do poprawy sytuacji gospodarczej.

Głównymi kierunkami działań w celu 2 są przedsięwzięcia prowadzące do poprawy jakości zamieszkiwania, z szerokim uwzględnieniem ograniczania niskiej emisji oraz starań o zachowanie wartości architektonicznych i urbanistycznych istniejącej tkanki miejskiej.

¹ Uchwała Nr XXIX/385/2016 z dnia 18 października 2016 r. w sprawie przyjęcia gminnego programu rewitalizacji miasta Wałbrzycha na lata 2016 – 2025.

Istotnymi zadaniami są też rozwój systemu usług dla ludności, usprawnienia komunikacyjne, odnowa przestrzeni publicznych.

Należy podkreślić, że uwarunkowania gospodarcze i przestrzenne spowodowały w mieście wyjątkowo trudną sytuację mieszkaniową. Zasoby czynszowe, aktualnie komunalne, są w złym stanie technicznym, co wynika z wieloletnich zaniedbań i braku działań remontowych. Wskutek intensywnej depopulacji i złego stanu technicznego części zasobów w mieście pojawiły się pustostany i część budynków wyburzono². W Wałbrzychu znajduje się bardzo wiele kamienic w bardzo złym stanie technicznym. 97% budynków mieszkalnych stanowiących zasób gminy powstało przed 1945 r., stan techniczny 42% komunalnego zasobu mieszkaniowego określany jest jako liche i złe, 17% zasobu, ze względu na stan techniczny, kwalifikuje się do rozbiórki. W mieście brakuje lokali socjalnych; ocenia się, że na najem socjalny w 2018 r. oczekiwało ok. 1,1 tys. osób. Miasto potrzebuje również lokali standardowych komunalnych oraz – dla ograniczenia procesu depopulacji i stymulowania rozwoju ośrodka miejskiego – zwiększenia podaży różnorodnych zasobów w sektorze publicznym (mieszkania dostępne) i prywatnym.

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 - 2025 znalazły się 302 przedsięwzięcia, w tym 280 zadań infrastrukturalnych i 22 działania (projekty miękkie). Znacząca liczba projektów infrastrukturalnych dotyczy bezpośrednio lub pośrednio sfery mieszkaniowej³.

2. Projekty mieszkaniowe w programach rewitalizacji.

Poprawa sytuacji mieszkaniowej była od początku działań rewitalizacyjnych kluczowym przedmiotem interwencji w programach realizowanych w krajach zachodnich. Czasami działania te przyjmowały dość kategoryczną formę „czyszczenia” zabudowy zdegradowanej technicznie, ale też zamieszkałej przez wykluczone warstwy społeczne. Według Carmon (1999) w historii rewitalizacji miały miejsce trzy generacje programów rewitalizacji. Pierwsza generacja, wyżej wspomniana, zwana epoką buldożerów, była szczególnie wyraźna w USA w latach 50. i 60. XX w. Deweloperzy odzyskiwali atrakcyjne lokalizacje pod nowe inwestycje kosztem biedniejszych dzielnic i ich mieszkańców. Drugą generację, szczególnie silną w Europie, określa się mianem rewitalizacji społecznej. Plany i działania były nastawione nie tylko na odnowę substancji materialnej i poprawę warunków bytu mieszkańców, ale też na budowę więzi społecznych, w tym poprzez włączanie mieszkańców w procesy decyzyjne i szeroką partycypację społeczną. Głównymi działaniami były rehabilitacja zasobów mieszkaniowych i wzrost liczbowy i jakościowy usług społecznych. Niemniej, w powszechnym odczuciu, efekty przemian społecznych nie były satysfakcjonujące. W trzeciej fazie rewitalizacji, określanej jako „ekonomiczna (biznesowa) odnowa centralnych części miast”, motorem rewitalizacji są prywatni przedsiębiorcy. Chodzi tu o indywidualnych inwestorów poprawiających swoje własne warunki mieszkaniowe lub warunki działalności zarobkowej, ale też o firmy realizujące przedsięwzięcia w partnerstwie z samorządami

² Wyburzenia budynków mieszkalnych – w niewielkiej skali – były prowadzone przed uruchomieniem GPR, są też elementem aktualnego programu mieszkaniowego.

³ Dane liczbowe podane w tej części pochodzą z tekstu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 – 2025.

lokalnymi. Programy rewitalizacji trzeciej generacji prowadzone są w centralnych częściach miast i atrakcyjnie położonych terenach przemysłowych. Z reguły są to projekty wielkoskalowe, w których rozwijane są trzy podstawowe funkcje: mieszkaniowa, biznesowa (głównie biurowa) oraz rekreacyjna (tereny zieleni z dostępnością urządzeń sportu i rekreacji).

W Polsce programy rewitalizacji, w duchu drugiej generacji programów rewitalizacji, pojawiły się po 1990 r. Wcześniej były realizowane programy odnowy skupiające się na rewaloryzacji zabytkowych miast i dzielnic. Do 2004 r. rewitalizacja miała charakter pionierskich, indywidualnych programów miejskich. Należy podkreślić, że właśnie te pierwsze programy rewitalizacji były silnie powiązane z wyzwaniem, jakim jest poprawa mieszkalnictwa na obszarach kryzysowych⁴. Z chwilą przystąpienia Polski do Unii Europejskiej procesy rewitalizacji w Polsce zostały silnie powiązane z dostępnością funduszy strukturalnych UE. Mieszkalnictwo w zasadniczym zakresie, szczególnie w latach 2004 – 2006, pozostało poza wsparciem funduszy unijnych i tym samym utraciło swoją istotną rolę w procesach rewitalizacji na rzecz projektów z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej. Ta była intensywnie wspierana najbardziej atrakcyjnymi – dotacyjnymi – środkami unijnymi. Urzędy marszałkowskie dysponujące od 2007 r. głównymi środkami na rewitalizację w ramach Regionalnych Programów Operacyjnych stosowały różne podejścia do finansowania projektów mieszkaniowych w ramach możliwych zakresów działania. W latach 2007 – 2013 nieznaczne fundusze na przedsięwzięcia mieszkaniowe kierowano na zdegradowane zasoby społeczne wielorodzinne w obszarach rewitalizacji, a w latach 2014 – 2020 przedmiotem wsparcia projektów mieszkaniowych w rewitalizacji są głównie działania podnoszące efektywność energetyczną i ograniczające emisję zanieczyszczeń (Muzioł-Węclawowicz, 2019).

Na tle innych regionów regulacje dolnośląskiego RPO należy uznać za sprzyjające programom mieszkaniowym. Miasto Wałbrzych intensywnie wykorzystuje dofinansowania ze środków RPO na cele mieszkaniowe remonty i modernizacje budynków wspólnot mieszkaniowych.

Rozwiązania wynikające z wdrażenia ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji należy uznać za sprzyjające przedsięwzięciom mieszkaniowym w procesie rewitalizacji. W sferze ogólnej wynika to z silnego priorytetu dla rozwiązywania problemów społecznych. Z kolei nowe instrumenty prawno-organizacyjne w postaci Specjalnej Strefy Rewitalizacji czy miejscowego planu rewitalizacji są przydatne dla usprawniania inwestycji mieszkaniowych, szczególnie w sektorze mieszkalnictwa społecznego. Niestety, nie wprowadzono w ustawie o rewitalizacji krajowych instrumentów finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych.

W aktualnie wdrażanych programach rewitalizacji zwraca uwagę wzrost zainteresowania problematyką mieszkaniową w rewitalizacji. Projekty mieszkaniowe obejmują przede wszystkim remonty i modernizacje, w tym termomodernizację i wymianę systemów grzewczych w zasobach komunalnych oraz nowe budownictwo komunalne w obszarach rewitalizacji. Duży jest również udział projektów mieszkaniowych wspólnot mieszkaniowych, realizowanych indywidualnie lub w formule projektów zintegrowanych obejmujących sąsiadujące budynki. Wzrostowi liczby projektów mieszkaniowych sprzyjają:

⁴ Można dla przykładu wspomnieć Strategię renowacji śródmieścia Szczecina z 1993 r., Program rewitalizacji Starówki w Dzierżonowie, który był jednym z programów polityki mieszkaniowej miasta (1996 r.).

- rozwiązania w rządowych programach polityki mieszkaniowej – programie społecznego budownictwa czynszowego oferującym preferencyjne finansowanie kredytowe, programie wsparcia tworzenia zasobów czynszowych z udziałem dotacji ze środków Funduszu Dopłat, programie Termomodernizacji i Remontów, które od kilku lat są systematycznie modyfikowane i poszerza się zakres przedmiotowy wspieranych działań jak i zakres podmiotowy, np. uprawnienia do korzystania programów dla spółek komunalnych innych niż towarzystwa budownictwa społecznego,
- dostępność funduszy unijnych i innych środków publicznych na inwestycje energooszczędnościowe i pomniejszające zanieczyszczenie powietrza,
- obecność profesjonalnych podmiotów gospodarki mieszkaniowej – towarzystw budownictwa społecznego i innych podmiotów komunalnych,
- rosnąca aktywność wspólnot mieszkaniowych w zakresie działań remontowo-modernizacyjnych w celu podniesienia standardu zamieszkiwania,
- rosnąca świadomość roli mieszkalnictwa w polityce miast na rzecz rozwoju, ograniczania depopulacji, podniesienia jakości życia i zwiększania atrakcyjności jednostek osadniczych.

3. Funkcje mieszkaniowe w rewitalizacji i rozwoju miast

Od kilku lat wzrasta świadomość roli mieszkalnictwa w polityce rozwojowej miast. Nie chodzi tu tylko o fizyczny stan substancji mieszkaniowej, jego strukturę własnościową, standard zabudowy i warunki mieszkaniowe. Liczy się szeroka polityka miasta wobec nowych i obecnych mieszkańców. Jednym z jej aspektów jest lokalna polityka mieszkaniowa. Miasta stanęły wobec nowych wyzwań wynikających z dynamicznych procesów depopulacji i starzenia się społeczeństwa⁵. Starzenie się społeczeństwa w Polsce nastąpiło z opóźnieniem w porównaniu ze krajami Europy Zachodniej, a to oznacza, że w najbliższych kilkunastu latach nastąpi szybki proces singularyzacji gospodarstw seniorów i przyrost ludności w najwyższej grupie wiekowej – tzw. starości sędziwej (powyżej 85 lat). Regres demograficzny powoduje, że władze miast rozważają strategie „powstrzymania” odpływu ludności, szczególnie w odniesieniu do młodych grup wiekowych – młodzieży i ludzi w wieku mobilnej aktywności zawodowej. Równoległe podejmują działania na rzecz „przyjęcia” nowych mieszkańców, szczególnie reprezentujących zawody i umiejętności deficytowe na lokalnym rynku. Praktycznie rynek pracy jest już ustabilizowany i systematycznie, choć dość powolnie podnoszą się i wyrównują się dochody ludności w większych miastach. Nadal jednak dostępność mieszkań, tak w sektorze społecznym jak i prywatnym, jest czynnikiem istotnym w rozważaniu docelowego miejsca do życia. W miastach liczących ok. 100 tys. mieszkańców obserwuje się powroty młodych, wykształconych ludzi, którzy – szczególnie po założeniu rodziny – doceniają walory życia w mniejszych miastach, biorąc pod uwagę powszechną

⁵ Tę część opracowano na podstawie wystąpienia autorki pt. Jak miasta zabiegają o nowych mieszkańców, na Konferencji „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha” w dniu 10 grudnia 2019 r.

dostępność podstawowych usług, oszczędności czasowe w przemieszczaniu się, bliskość rodziny.

Stąd część miast wdraża swoje lokalne programy mieszkaniowe adresowane do młodszej generacji własnych mieszkańców i przybyszów. Wykorzystują przy tym instrumenty:

- fazy przygotowawczej procesu inwestycji mieszkaniowej – planowanie strategiczne i planowanie przestrzenne,
- etapu przygotowania inwestycji – działania w sferze gospodarki nieruchomościami,
- etapu realizacji – instrumenty finansowe, w szczególności preferencyjne zewnętrzne źródła finansowania
- etapu użytkowania – zarządcze, finansowe, np. dopłaty do czynszu dla najemców komunalnych (wynajmowanie mieszkań przez gminę od TBS czy innych podmiotów i następnie podnajmowanie ich lokatorom uprawnionym do gminnej pomocy mieszkaniowej) lub w innych, nowo budowanych zasobach (rządowy program dopłat na czynszu w pierwszych latach najmu).

Z uwagi na ograniczone środki finansowe w budżetach gmin i wysokie koszty realizacji inwestycji mieszkaniowych miasta w swoich strategiach przyciągania mieszkańców stosują zasadę promocji całego sektora mieszkaniowego, w tym rynkowego, szczególnej troski o rozwój społecznego sektora czynszowego. W trudnych warunkach liczy się konsekwencja w działaniu; lokalne programy mieszkaniowe często mają nieznaczące efekty ilościowe, ale trwałość tych programów w horyzoncie wieloletnim czyni je atrakcyjnymi. Te lokalne programy często są kierowane do absolwentów wyższych uczelni, młodych pracowników, szczególnie przedstawicieli deficytowych zawodów (pielęgniarki, inżynierowie). Dają też z reguły szersze opcje wyboru, np. poprzez ofertę mieszkań na wynajem w zasobach TBS lub innej spółki komunalnej z opcją dojścia do własności dla zainteresowanych użytkowników. Wykorzystuje się tu tzw. komercyjny kredyt budowlany z BGK lub inne źródła finansowania dłużnego. Bezpośrednie zaangażowanie gmin daje wyraźne atuty w postaci pełnej kontroli procesów inwestycyjnych przez gminę, wykorzystanie lokalnych zasobów i dostosowanie programów do miejscowych potrzeb.

W tym kontekście przydatne są zorientowane mieszkaniowo programy rewitalizacji, które przyczyniają się do poprawy atrakcyjności danego miasta wskutek systematycznych działań wyrównujących standard życia w szczególnie zaniedbanych dzielnicach, poprawy estetyki i jakości przestrzeni publicznych, rozwoju usług społecznych. Dodatkowo, projekty mieszkaniowe w ramach rewitalizacji oraz działań ogólnych prowadzą do podniesienia standardu mieszkalnictwa i zwiększenia puli nieruchomości wykorzystywanych jako zachęta do pozostania w mieście lub przyjazdu.

4. Mieszkaniowe przedsięwzięcia Miasta Wałbrzycha⁶

Gmina Miejska Wałbrzych należy do liderów w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych, przy czym miasto dysponuje wyjątkowo niekorzystnymi uwarunkowaniami w zakresie standardu i jakości zabudowy mieszkaniowej. Miasto rozwijało się jako ośrodek górniczy, w którym wiele usług dostarczały bezpośrednio kopalnie. W latach dziewięćdziesiątych

⁶ Tę część opracowano na podstawie materiałów konferencyjnych – wystąpień prelegentów.

ubiegłego wieku zakłady pracy zostały zamknięte, pojawiło się wysokie bezrobocie i nastąpiła szeroka pauperyzacja społeczeństwa. Miasto przejęło w większości zasoby mieszkaniowe zakładów pracy. Znajdowały się one w wyjątkowo złym stanie technicznym. Działania na rzecz poprawy mieszkalnictwa prowadzone są w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji, w ramach gospodarowania mieniem komunalnym (mieszkania komunalne wynajmowane na zasadach najmu socjalnego i standardowego najmu komunalnego) oraz w szeregu innych procesach, takich jak inwestycje miejskie, programy aktywizujące mieszkańców.

Od wielu lat miasto prowadzi kompleksowy program rozwoju, oparty o zasadę współpracy lokalnej w ramach Aglomeracji Wałbrzyskiej zrzeszającej 22 gminy. W bieżącej perspektywie finansowej UE aglomeracja podjęła się realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych o budżecie w wysokości 193,6 mln EURO. Z dofinansowania realizacji projektów w ramach ZIT Aglomeracji Wałbrzyskiej korzystają: przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego, instytucje kultury, instytucje systemu oświaty, organizacje pozarządowe, instytucje rynku pracy, spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe, kościoły i związki wyznaniowe.

Miasto prowadzi szerokie działania mające na celu otwarcie miasta i usprawnienie komunikacji publicznej w mieście. Podobnie, duży nacisk jest kładziony na funkcjonowanie usług publicznych, dobrą jakość świadczeń i szeroką ofertę. Ten kontekst ogólnorozwojowy jest istotny dla realizacji programów mieszkaniowych, korzystnie wpływając na poprawę środowiska zamieszkiwania.

4.1. Potrzeby mieszkaniowe

W Wałbrzychu jest 49 200 mieszkań, z tego:

- 29 200 stanowią mieszkania będące własnością osób fizycznych
- 11 650 stanowią zasoby mieszkaniowe Gminy Wałbrzych
- 7 000 to mieszkania spółdzielni mieszkaniowych
- 710 mieszkań stanowią zasoby TBS
- 640 mieszkań należy do zasoby zakładów pracy.

Według informacji Miejskiego Zarządu Budynków bieżące potrzeby w sektorze publicznym wynoszą 3 600 mieszkań, z tego złożono 3 000 wniosków o przyznanie mieszkania do remontu na koszt własny⁷. Na przydział lokalu komunalnego oczekuje 330 osób, a na lokal zamienny – 270. Ocenia się, że łącznie z potrzebami zgłaszanymi na rynku, w Wałbrzychu brakuje 5 000 mieszkań o dobrym standardzie.

4.2. Programy mieszkaniowe

⁷ Z uwagi na ograniczenia budżetowe miasto prowadzi program udostępniania mieszkań najemcom pod warunkiem wykonania remontu na koszt własny. Remonty takie są kosztowne i dlatego w polityce sprzedaży lokali mieszkalnych wyjątkowo w odniesieniu do tej kategorii mieszkań stosowany jest wysoki upust cenowy przy sprzedaży na rzecz najemcy, który wykonał remont mieszkania. Sięga on 90% ceny mieszkania.

W Wałbrzychu konsekwentnie realizowana jest strategia tworzenia szerokiej oferty mieszkaniowej przy wykorzystaniu zdywersyfikowanych źródeł finansowania. Miasto współpracuje z deweloperami inwestującymi na terenie Wałbrzycha. Równocześnie prowadzone są wyburzenia budynków nie nadających się do remontu. Szczegółowo planowane jest ponowne zagospodarowanie pozyskanych tą drogą terenów budowlanych.

W zakresie finansowania przedsięwzięć mieszkaniowych wyróżnić należy dwa źródła niewykorzystywane do tej pory przez inne miasta lub stosowane rzadko. Chodzi o:

- pozyskanie środków na inwestycje z rynku kapitałowego – emisję obligacji przychodowych przez Gminę Wałbrzych
- finansowanie z Europejskiego Banku Inwestycyjnego w ramach Planu Junckera.

Obligacje przychodowe, których istotą jest wykup obligacji ze środków pochodzących z dochodów wypracowywanych w ramach realizowanych inwestycji, zostały wyemitowane w 2015 r. na kwotę 94,7 mln zł, z 15 letnim okresem wykupu i roczną karencją. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na budowę nowych domów komunalnych (26,4 mln zł), remonty budynków mieszkalnych (14,8 mln zł) oraz na budowę dróg i rozwój transportu miejskiego.

Wałbrzych jest jedynym miastem w kraju, które podjęło w 2017 r. współpracę z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym by móc finansować zadania GPR z atrakcyjnego finansowania kredytowego w ramach Planu Junckera⁸. Zaletą tego finansowania jest duża elastyczność wykorzystywania środków; przedsięwzięcia planowane do współfinansowania ze środków EBI są wykazywane w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Wałbrzycha. Zaplanowano przeznaczenie tych środków na różnorodne działania w ramach GPR: środowisko, energia i efektywność energetyczna, budownictwo społeczne, pomoc społeczna, kultura, rewitalizacja przestrzeni miejskich. Projekty mieszkaniowe w ramach finansowania z EBI dotyczą ponad 100 mieszkań.

Miasto wykorzystuje też inne dostępne programy mieszkaniowe krajowe i unijne. Dzięki wsparciu dotacyjnemu RPO Województwa Dolnośląskiego i zaangażowaniu organizacyjnemu i informacyjnemu miasta możliwe jest podejmowanie rewitalizacyjnych projektów mieszkaniowych przez wspólnoty mieszkaniowe. Szeroko wykorzystywane są programy rządowe obsługiwane przez BGK – preferencyjne finansowanie zwrotne społecznego budownictwa czynszowego i dotacje na tworzenie zasobów czynszowych o umiarkowanych czynszach z Funduszu Dopłat. W Wałbrzychu powstało 215 mieszkań w programie Mieszkanie Plus realizowanym przez PFR Nieruchomości. Mieszkania oddano do użytku w pierwszym kwartale 2019 r., stawka czynszu wynosi 18 – 21 zł za 1 m², a użytkownicy korzystający z tych mieszkań na zasadach najmu instytucjonalnego płacą dodatkowo 4 zł za 1 m² tak zwanej opłaty administracyjnej⁹. Spółka komunalna ZBM systematycznie prowadzi prace remontowe ok. 100

⁸ Plan Junckera to Plan Inwestycyjny dla Europy przygotowany przez Komisję Europejską i Europejski Bank Inwestycyjny plan pobudzenia inwestycji w gospodarce europejskiej.

⁹ Maksymalna stawka czynszu za lokal komunalny, nowo wybudowany wynosi w Wałbrzychu 16 zł za 1 m², średnia stawka jest znacznie niższa.

mieszkań w ciągu roku. Ponadto poprawa stanu zasobów komunalnych następuje w wyniku realizacji programu „mieszkanie za remont”, angażowane są tu środki własne najemców.

4.3. Potencjał rozwojowy miasta

Gospodarowaniem miejskimi zasobami mieszkaniowymi zajmuje się Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. Od 15 listopada 2019 r. działa również spółka międzygminna InWałbrzych, której zadaniami są, między innymi, współpraca z inwestorami, zarządzanie nieruchomościami, budownictwo mieszkaniowe (realizacja i wsparcie).

Mając na uwadze różnice w cenach mieszkań i kosztach utrzymania między Wrocławiem a Wałbrzychem oraz poprawiającą się dostępność komunikacyjną między tymi miastami i w regionie, w trakcie konferencji przeprowadzono panel dyskusyjny pod prowokacyjnym tytułem „czy Wałbrzych może być sypialnią dla Wrocławia”. Uczestnicy debaty wskazywali przede wszystkim na potrzebę rozwoju „miejskości” samego Wałbrzycha, systematycznej poprawy warunków życia i wykorzystania walorów otaczającego miasto środowiska. Wałbrzych powinien być silnym ośrodkiem jako drugie co do wielkości miasto w regionie. Nie jest konkurencyjny jako miejsce zamieszkania dla Wrocławian aktywnych zawodowo, ale ma potencjał konkurencyjności wobec innych większych miast oraz w ramach własnej aglomeracji czy inicjatywy współpracy gmin sudeckich. To, że Wałbrzych tak znacząco stawia na dostępność mieszkań jest bardzo ważnym czynnikiem rozwojowym. Wynika to z wyzwania, jakim był – i jest jeszcze w wielu lokalizacjach – substandardowy charakter zasobów mieszkaniowych oraz z rosnącej roli jakości życia, w tym dostępności mieszkań, we współczesnych społeczeństwach przy podejmowaniu decyzji o wyborze miejsca zamieszkania.

Bibliografia:

Carmon N., 1999, Three generations of urban regeneration policies: analysis and policy implications, *Geoforum*, 30 (2), s. 145 – 158

Czy inwestować w Wałbrzychu?, 2019, wystąpienie i prezentacja na konferencji „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha”, 9 - 10 grudnia 2019 r., Wałbrzych

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wałbrzycha na lata 2016 – 2025, 2016, UM Wałbrzycha

Muzioł-Węclawowicz A., 2019, Rewitalizacja a mieszkalnictwo, w: Jarczewski W., Kułakowska A. (red.), Raport o stanie polskich miast – rewitalizacja, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Kraków – Warszawa, s. 105 -122

Potrzeby mieszkaniowe w gminie Wałbrzych, 2019, wystąpienie i prezentacja na konferencji „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha”, 9 - 10 grudnia 2019 r., Wałbrzych

Pichowicz J. 2019, Poprawa jakości życia w najstarszych dzielnicach, wystąpienie i prezentacja na konferencji „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha”, 9 - 10 grudnia 2019 r., Wałbrzych

Szelemej R, 2019, Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji, wystąpienie i prezentacja na konferencji „Polityka mieszkaniowa w procesie rewitalizacji Wałbrzycha”, 9 - 10 grudnia 2019 r., Wałbrzych