

Rewitalizacja poznańskich kamienic – ale jak?

Andreas Billert

Prywatyzacji mieszkań – niedźwiedzia przysługa

Program prywatyzacji mieszkań po 1990 roku, nie należał do pomysłów szczególnie fortunnych. Nigdzie w Europie nie prywatyzuje się pojedynczych mieszkań w nie wyremontowanych budynkach. Czyniąc tak, wyrzuca miasto swe problemy drzwiami, po czym wracają one oknem. Pozbycie się zdekapitalizowanych zasobów nie usuwa problemu, ale tworzy dla władz miasta i obywateli problem nowy.

Sprzedając po niskich cenach stare mieszkania lokatorom, gmina sprzedaje im “klódkę bez klucza”. W odróżnieniu od właściciela kamienicy, właściciel mieszkania, nie może pokryć kosztów jego remontu z dochodów z czynszu. Musi to czynić z środków, przeznaczonych na swe utrzymanie, zmniejszając ze szkodą dla siebie, rodziny i gospodarki lokalnej swą siłę nabywczą. Nie remontując swego mieszkania, naraża się na wysokie koszty energii. Staje się właścicielem zdegradowanego domku jednorodzinnego, w którym z biedą może od czasu do czasu zatkać ciekącą rynnę. Szczególnie trudna sytuacja występuje tam, gdzie dwie złe konstrukcje własności występują łącznie – w zasobach wspólnej własności – gminy i prywatnych właścicieli mieszkań.

Prywatni właściciele starych kamienic i ich dylemat

Warunki dla ekonomicznie racjonalnej odnowy znajdujących się we władaniu gminy i wspólnot mieszkaniowych starych poznańskich kamienic nie są korzystne.

W korzystniejszym położeniu, znajdują się prywatni właściciele całych kamienic. Waler tej własności – pomijając złe warunki lokalizacyjne i konkurencję nowych zasobów – polega na jej stosunkowo łatwej zdolności generowania kapitału dla inwestycji remontowych. Trudność leży natomiast w sposobie jego odzyskania. Model, polegająca na wyprowadzeniu dotychczasowych lokatorów, dokonaniu następnie remontu kamienic i pozyskaniu nowych, gotowych zapłacić, nowy wysoki czynsz, potrzebny dla odzyskania zainwestowanych środków, jest możliwy tylko na ograniczoną skalę. Wzrost czynszu po remoncie wyrażałby się dwucyfrową wartością za metr kwadratowy. Zdobycie dla tysięcy w ten sposób wyremontowanych mieszkań nowych, zasobnych lokatorów byłoby praktycznie niemożliwe.

Właściciele remontujący pojedyncze mieszkania, czy domy, przekonują się często, że trudno znaleźć nowych lokatorów, a nie sposób wypełnić wszystkich budynków sklepami, biurami, czy bankami. Wielu właścicieli próbuje opuszczone mieszkania wynajmować grupom studenckim (co bynajmniej nie poprawia stanu mieszkań).

Kapitał lokatorski starych kamienic

Rozwiązanie problemu odnowy starych kamienic nie leży w spekulowaniu o ich intratnym wynajęciu. Jedynie niewielkie, szczególnie atrakcyjne stare obszary Poznania mają w przyszłości szansę stać się celem pożądań bogatych najemców i podmiotów gospodarczych. Rozwiązaniem dla starych zasobów Poznania może być jedynie działanie skierowane na stabilizację sytuacji lokatorów mieszkających już w starych kamienicach, oparte o różnicowanie zakresów inwestycji remontowych wywołujących zróżnicowane czynsze. Dalej, na pozyskiwanie nowych najemców z kręgu osób nie mogących zaspokoić swych potrzeb na rynku deweloperskim ani budownictwa jednorodzinnego. W praktyce, zabudowa historycznych kamienic, może w perspektywie następnych 10-20 lat, funkcjonować głównie jako szeroko dostępny rynek mieszkaniowy o zróżnicowanym standardzie, mogący konkurować praktycznie co najwyżej z zasobami TBS-ów. Właściciele starych zasobów winni tę sytuację pojmować jako ich jedyną szansę.

Program odnowy kamienic – współdziałanie właścicieli kamienic, lokatorów i miasta

Lokator mieszkający w budynku jest dzisiaj i będzie w przyszłości podstawową wartością ekonomiczną starych kamienic. Dla realizacji odpowiedniego programu odnowy konieczna jest przede wszystkim konstruktywna współpraca między właścicielami starych kamienic, lokatorami i miastem. Tylko taka współpraca może przynieść w przyszłości pożądane efekty. Punktem ciężkości modernizacji mieszkalnictwa w starych zasobach, winny stać się te, zlokalizowane na historycznych przedmieściach miasta – Starym Mieście, Śródcie, Jeżycach, Wildzie i Św. Łazarzu.

Zasoby w centrum stanowią odmienny problem, gdyż ich rozwój zależny jest od trudnych tam do przewidzenia procesów centrotwórczych, co nie znaczy, że nie powinno się na tym obszarze rozwijać również specyficznych dlań funkcji mieszkalnych. Program, konieczny dla odnowy starych kamienic, można będzie w pierwszym rzędzie realizować w tych zasobach, gdzie miasto gotowe będzie przekształcić swą własność w spółki mieszkaniowe z o.o. lub przekazać je TBS-om (model Szczecina) oraz w kamienicach właścicieli prywatnych. Za wszelką cenę należy zahamować proces opuszczania przez lokatorów starych zasobów. Jest to proces kontrproduktywny dla rewitalizacji.

Zadania miasta

Miasto jest współodpowiedzialne za losy prywatnych starych kamienic w Poznaniu. Winno skierować celowe i skoordynowane działania na rzecz poprawy warunków lokalizacyjnych w starych dzielnicach. Pomoc miasta winna kierować się również na doradztwie w zakresie przebudowy mieszkań (np. ich zmniejszania i sensownych podziałów dużych mieszkań), koordynację procesu rewitalizacji i pomoc w rozwiązywanie konfliktów i problemów społecznych mieszkańców. Kamienice poznańskie reprezentują kilka typowych układów, dla których miasto można bez trudu opracować szereg wariantów modernizacyjnych, diskutowanych następnie w zorganizowanych przez gminę dzielnicowych ośrodkach doradztwa przez właścicieli i lokatorów. Modele dla takich działań są znane, szeroko stosowane na zachodzie Europy i mogą zostać bez trudu zaadaptowane do warunków poznańskich. W ramach tych działań okazuje się często, że doradztwo i skuteczna

koordynacja wywołuje zmniejszenie kosztów remontów i ich racjonalizację, a zawsze jest podstawowym warunkiem skutecznego procesu rewitalizacji.

Lokalny Program Rewitalizacji Unii Europejskiej – polem działania dla odnowy poznańskich kamienic

Program powyższy wymaga pracochłonnej, żmudnej, cierpliwej i otwartej współpracy administracji, polityki i społeczeństwa – właścicieli i lokatorów. Winien być realizowany w oparciu o Lokalny Program Rewitalizacji – programu Unii Europejskiej na rzecz odnowy miast. Otwiera on również możliwości wspierania niektórych projektów w zakresie odnowy historycznej zabudowy miejskiej. W oparciu o ten program gminy polskie mają również budować i doskonalić systemy doradztwa, konsultacji społecznych i tworzenia agencji pełnomocniczych, przejmujących zadania gminy w zakresie mieszkalnictwa i jego odnowy.

Lokalny Program Rewitalizacji jest programem kroczącym i obliczonym na co najmniej kilkanaście lat. Znaczenie odnowy starych kamienic rozpatrywać należy również w kontekście poznańskiego programu “Trakt Królewsko-Cesarski”. Obszar tego programu, obejmuje w większości historyczną zabudowę starych kamienic i nie sposób go zrealizować bez działań skierowanych na ich odnowę.

Kończąc trzeba jeszcze raz stwierdzić z całą stanowczością: wszystkie dobre rady i modele rozwiązań problemu starych kamienic nie mają żadnych szans w mieście, którego politycy ekscesywnie otwierają nowe obszary peryferyjne na działalność deweloperską, czyli na rynek konkurencyjny wobec starych zasobów. W Poznaniu, gdzie liczba mieszkańców się sukcesywnie zmniejsza, powiększanie rynku mieszkaniowego nowymi produktami na peryferiach, zamiast stawiania na naprawę i poprawę jakościową istniejących i pustoszejących, to śmierć dla zasobów starego budownictwa.