

Barbara AUDYCKA*

RELOKACJE W ŁÓDZKIEJ REWITALIZACJI W KONTEKŚCIE MIĘDZYNARODOWEJ DEBATY NA TEMAT PRZESIEDLEŃ

REVITALISATION-INDUCED RELOCATIONS IN ŁÓDŹ IN THE CONTEXT OF THE INTERNATIONAL DEBATE ON DISPLACEMENT

DOI: 10.25167/sm.4893

ABSTRAKT: Celem artykułu jest analiza relokacji prowadzonych w ramach Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi w kontekście debaty poświęconej przesiedleniom. W pierwszej części artykułu opisano przebieg debaty międzynarodowej, z jednej strony koncentrując się na paradygmacie „prawa do pozostania”, z drugiej podsumowując aktualny stan badań w krajach Europy Zachodniej. W drugiej części opisano uwarunkowania przesiedleń w łódzkiej rewitalizacji wynikające z aktów prawa krajowego i miejscowego oraz ich praktyczną realizację, a także przeanalizowano deklaracje lokatorów dotyczące zaplanowanych powrotów. Wyniki analizy wskazują na to, że w przypadku łódzkiej rewitalizacji większość lokatorów nie korzysta z możliwości powrotu do mieszkań po remoncie; koncentracja na prawie do powrotu powinna więc ustąpić miejsca dokładnemu zdefiniowaniu i zagwarantowaniu takich warunków przeprowadzek, które będą satysfakcjonujące dla mieszkańców.

SŁOWA KLUCZOWE: rewitalizacja, przesiedlenia, relokacje, mieszkalnictwo

ABSTRACT: The aim of the article is to analyze the case of relocations carried out within the Area Revitalization of the Center of Łódź in the context of international debate on displacements. The first part of the article describes the course of the debate on displacements, focusing, on the one hand, on the paradigm of the “right to stay” and, on the other hand, summarizing the current state of research in Western European countries. The second part describes the conditions of resettlement in the revitalization of Łódź, resulting from the laws and implementation practices at the national and local level, and also analyses tenants’ explanations regarding their planned return. The results of the analysis show that in the case of revitalization in Łódź, most tenants do not take advantage of the opportunity to return to their apartments after renovation. The focus on the right to return should therefore give way to the precise definition and guarantee of such relocation conditions that are satisfactory for the residents.

KEY WORDS: redevelopment, revitalization, displacement, relocations, housing

* <https://orcid.org/0000-0003-2923-9042>

Wprowadzenie i metody badawcze

Problematyka przesiedleń związanych z przebudową obszarów miejskich zajmuje istotne miejsce w badaniach międzynarodowych. Dla wielu badaczy przymusowe relokacje wyznaczają linię demarkacyjną między „poprawną” rewitalizacją a niosącą negatywne społeczne skutki gentryfikacją (Newman i Wyly 2006). Badania nad ich przebiegiem i skutkami społecznymi zainaugurowano w Stanach Zjednoczonych w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku, a definicje i paradygmaty wypracowane w dwóch kolejnych dekadach na długi czas nadały ton zarówno debacie akademickiej, jak i wdrożeniom.

Refleksja nad przesiedleniami jest też coraz mocniej obecna w badaniach nad ponad dwudziestoletnim procesem rewitalizacji w Polsce. Z początku działania rewitalizacyjne, realizowane jeszcze przy wsparciu funduszy przedakcesyjnych i opierające się na ogólnej kompetencji gmin do prowadzenia działalności gospodarczo-naprawczej, koncentrowano na budynkach użyteczności publicznej i przestrzeniach reprezentacyjnych (Muzioł-Węclawowicz 2009). Po włączeniu w remontowany zasób lokali mieszkaniowego zasobu gminy kwestia przesiedleń stała się źródłem narastających napięć (Jadach-Sepioło i Jarczewski 2015; Drozda 2017; Spadło 2020). Problem dostrzeżono w ustawie o rewitalizacji z 2015 roku, która zdefiniowała społeczność lokalną jako odbiorcę programu i stworzyła narzędzia mające gwarantować, że będzie ona głównym beneficjentem zmian. Efektem ustawy było uregulowanie procedur związanych z przesiedleniami mieszkańców na czas remontu oraz ich powrotem do dawnych lokali.

Celem artykułu jest porównanie refleksji teoretycznej poświęconej przesiedleniom w amerykańskich i europejskich pracach naukowych z analizą relokacji wynikających z programu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Artykuł składa się z dwóch części: w pierwszej przybliżono amerykańską i europejską literaturę poświęconą problemowi przesiedleń, w tym klasyczne typologie i postulaty powstałe w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku oraz obecny stan badań i debaty naukowej. W drugiej części przeanalizowano relokacje związane z łódzkim programem rewitalizacji na podstawie aktów prawnych, materiałów zebranych w analizach i raportach oraz źródła prasowe¹. W podsumowaniu porównano doświadczenia łódzkie z wybranymi wnioskami z badań międzynarodowych.

Badanie przeprowadzono przede wszystkim w oparciu o analizę prawną, literatury oraz danych wtórnych. W części pierwszej dokonano przeglądu prac naukowych opublikowanych w języku angielskim opisujących przesiedlenia w krajach, w których zagadnienie to jest podejmowane w debacie akademickiej (przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych, Wielkiej Brytanii i Holandii). W części drugiej przeanalizowano akty prawa krajowego i miejscowego dotyczące praw lokatorów w procesie rewitalizacji

¹ Druga część artykułu opiera się na, uzupełnionym o aktualne dane, materiale badawczym przedstawionym w artykule: Audycka, Barbara. 2021. The Right to Stay Put or the Right to Decide? The question of displacement in the revitalisation of Łódź (Poland). *Housing Studies*, 1–15.

oraz strategiczne dokumenty przygotowane na potrzeby łódzkiej rewitalizacji i opublikowane na stronie Centrum Wiedzy o Rewitalizacji. Analiza została uzupełniona o przegląd artykułów prasowych oraz informacje uzyskane podczas dwóch rozmów z przedstawicielami Urzędu Miasta Łodzi, opisanych w bibliografii i oznaczonych w tekście jako R1 i R2. Wybór metod badawczych wynikał z tematu, w którym istotną rolę odgrywało zapoznanie się z międzynarodowym dorobkiem teoretycznym, oraz z dużej ilości dostępnego materiału badawczego niezbędnego do opracowania zagadnienia, powstałego zarówno w wyniku niezależnych badań, jak i na zlecenie Urzędu Miasta.

Przegląd literatury poświęconej przesiedleniom

Początków refleksji nad świadomym zasiedleniem przestrzeni miejskich możemy doszukiwać się w debacie publicznej już w połowie XIX wieku. Na korzyści wynikające z zaaranżowanego sąsiedztwa składającego się z różnych grup społecznych wskazywali najpierw filantropi i progresywni przemysłowcy, twórcy osiedli patronackich, a potem uczeni reprezentujący nowe dyscypliny naukowe – socjologię i planowanie przestrzenne (Sarkissian 1976). Spośród klasyków myśli społecznej najwięcej miejsca poświęcił planowaniu sąsiedztw Lewis Mumford, który przekonywał, że zróżnicowane otoczenie wpływa na podniesienie poziomu edukacji i higieny oraz pozwala na międzykulturową wymianę² (Mumford 1938, 1968). Jednakże doświadczenia pierwszej fali odnowy miast w Stanach Zjednoczonych, polegającej często na przymusowym wysiedlaniu mieszkańców budynku w celu jego wyburzenia (Klemek 2011), skłoniły badaczy do odrzucenia idei „starannie przygotowanego sąsiedztwa” na rzecz wolności wyboru miejsca zamieszkania i otoczenia. Orędownikiem tego podejścia był między innymi Herbert Gans, który w swojej książce *The Urban Villagers* (1982) charakteryzował więzi tworzone w sąsiedztwach robotniczych, wskazując na poczucie bezpieczeństwa i wzajemne wsparcie wśród mieszkańców. W tym samym czasie, po drugiej stronie oceanu, Ruth Glass, definiując proces gentryfikacji, zwróciła uwagę na to, że „posuwa się [on] szybko naprzód do czasu aż większość oryginalnych mieszkańców z klasy robotniczej zostanie wyparta i cały charakter społeczny okolicy ulegnie zmianie” (Glass 1964, XVIII–XIX, za: Drozda 2017).

Zjawisko dostrzeżone w latach sześćdziesiątych przez socjologów, w latach siedemdziesiątych nabrało masowego charakteru i stało się przedmiotem zainteresowania decydentów. Pierwszą systematyczną definicję przesiedlenia (*displacement*) przygotowano w raporcie na potrzeby Departamentu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Stanów Zjednoczonych (Grier i Grier 1978, 256). Zgodnie z nią, przesiedlenia doświadczają (...)

² Co ciekawe, ten sam autor miejscami porzucał tezę o nawiązywaniu przyjaznych i owocnych relacji między grupami i wskazywał na to, że konflikty sąsiedzkie wynikające z odmiennych stylów życia mogą stanowić swoistą szkołę rozwiązywania konfliktów i wzmacniać kompetencje społeczne mieszkańców (Mumford 1968, 210).

każde gospodarstwo domowe, (...) zmuszone do opuszczenia miejsca zamieszkania ze względu na warunki, które wpływają na mieszkanie lub jego bezpośrednie otoczenie i (1) którym gospodarstwo domowe nie może zapobiec ani ich kontrolować oraz (2) które mają miejsce pomimo spełnienia przez gospodarstwo domowe wszystkich kryteriów uprawniających do zamieszkiwania i (3) sprawiają, że dalsze zamieszkiwanie staje się dla gospodarstwa domowego niemożliwe, niebezpieczne lub niedostępne finansowo (tłum. aut.).

Kompleksową analizę zjawiska zawdzięczamy Peterowi Marcuse (1985), który zwrócił uwagę na to, że są one skutkiem nie tylko fizycznej lub ekonomicznej przemocy. Typologia, którą skonstruował, dzieli przesiedlenia na dwie kategorie: bezpośrednie i pośrednie. Te pierwsze są wynikiem prawnego lub ekonomicznego nacisku, takiego jak decyzja administracyjna lub zwiększenie kosztów zamieszkiwania. Przesiedlenia bezpośrednie mogą mieć charakter gwałtowny i dotyczyć grupy aktualnych mieszkańców (*last-resident displacement*) lub długotrwały, skutkujący stopniowymi wyprowadzkami (*chain displacement*). Do metod pośrednich zalicza Marcuse „presję na przesiedlenie” (*displacement pressure*), w wyniku której mieszkańcy czują się coraz bardziej wyobcowani w swojej okolicy, stopniowo pozbawiani dawnych sąsiadów i znajomych, lokalnych sklepów i punktów usługowych, oraz „przeciwdziałanie zasiedleniom” (*exclusionary displacement*) poprzez rosnące koszty zamieszkania, uniemożliwiające osiedlanie się gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Pogłębiona refleksja nad przesiedleniami pojawiła się równoległe ze sformułowaniem przez Chestera Hartmana „prawa do pozostania” (*the right to stay put*) (Hartman 1984). Prawo to miało polegać na zagwarantowaniu przez władze publiczne możliwości utrzymania najmu lub własności mieszkań w rewitalizowanych częściach miast, bez ryzyka eksmisji lub gwałtownego wzrostu kosztów zamieszkiwania. Z uwagi na niezbędne do jego realizacji ograniczenie praw własności interesem użytkowników mieszkań, nie zostało ono poddane faktycznej debacie legislacyjnej, pozostało jednak mocnym postulatem i rekomendacją dla tworzenia polityk publicznych zarówno w Ameryce Północnej, jak i Europie. Prawo do pozostania zostało sformułowane w oparciu o założenie, że mieszkańcy, mając taką możliwość, wolą pozostać w dotychczasowym mieszkaniu lub w sąsiedztwie. Według Hartmana przesiedleni najemcy szukają nowych mieszkań w pobliżu dotychczasowych „w celu zachowania istniejących więzi osobistych, handlowych i instytucjonalnych oraz z powodu ograniczeń na rynku mieszkaniowym, wynikających z uprzedzeń klasowych i rasowych” (Hartman 1984, 305–306). W efekcie wynajmują miejsca mniejsze, gorszej jakości i/lub płacą więcej tylko po to, by pozostać w tej samej okolicy³. Toteż według Marcuse’a i Hartmana przesiedlenia nie tylko pozbawiają mieszkańców udziału w pozytywnych skutkach remontów, ale też, ze względu i na rosnącą

³ Trajektorię tę w ostatniej dekadzie opisali szczegółowo Matthew Desmond, Carl Gershenson i Barbara Kiviat (2015) na przykładzie miasta Milwaukee. Wnioski pozwalają na rewizję tezy Hartmana i położenie nacisku nie na wolę, lecz na przymus zamieszkiwania w określonej dzielnicy, który w przypadku Milwaukee był związany ze ścisłym podziałem rasowym. Zmiana miejsca zamieszkania była postrzegana jako przejaw awan-

presję popytową, i potrzebę pozostania w sąsiedztwie, niemal z definicji prowadzą do pogorszenia warunków bytowych.

W opinii większości badaczy przesiedlenia są także konstytutywnym elementem procesu gentryfikacji (Newman i Wyly 2006). Nierozłączność obu pojęć jest widoczna, jeśli przytoczymy szeroką definicję gentryfikacji jako zmiany składu społecznego otoczenia, w której osoby o wyższym statusie społeczno-ekonomicznym zastępują osoby o niższym statusie i której towarzyszą zmiany w przestrzeni będące rezultatem inwestycji (Clark 2005). Ilościowa analiza przesiedleń pozwala na określenie przestrzennego zakresu gentryfikacji towarzyszącej nowym inwestycjom (Ghertner 2015); zwolennicy socjologii krytycznej nawołują jednak do koncentracji nie na zmianach przestrzennych, lecz na sytuacji przesiedlanych mieszkańców i „podążaniu za nimi” w badaniach, również dosłownie, poza obszar dotychczasowego zamieszkiwania (Slater 2006).

Z uwagi na specyfikę inwestycji prowadzonych w Stanach Zjednoczonych, zazwyczaj przez inwestorów prywatnych i w warunkach ograniczonej kontroli, oraz w obliczu braku zasobu publicznego dedykowanego najuboższym mieszkańcom, przesiedlenia związane z rewitalizacją oceniano w tamtejszych warunkach w sposób jednoznacznie negatywny. Zainaugurowany w latach dwutysięcznych spór między badaczami ilościowymi i jakościowymi dotyczył więc nie ewaluacji skutków przesiedleń, a oceny ich faktycznego zakresu (Freeman i Braconi 2004; Newman i Wyly 2006; Easton i in. 2020). Ci ostatni starali się opisać psychologiczne i społeczne skutki przesiedlenia bezpośredniego (Davidson 2008; Manzo, Kleit i Couch 2008) i „presji na przesiedlenie” (Shaw i Hagemans 2015; Pull 2020).

Badania europejskie w większym stopniu niuansują ocenę skutków przesiedleń. Już w latach osiemdziesiątych Schill i Nathan (1983) zweryfikowali tezę Hartmana o wyłącznie negatywnych skutkach relokacji w programach inicjowanych przez samorządy. Elliott-Cooper i inni (2019) przywołują klasyczne badanie Younga i Willmotta (1957), opisujące gospodarstwa domowe we wschodnim Londynie, dla których przeprowadzka ze śródmieścia do nowo wybudowanych przedmieść, choć wymuszona, poskutkowała zadowoleniem z poprawy standardu życia. W metaanalizie badań, głównie holenderskich, poświęconych przesiedleniom Kleinhans (2019) mówi o ich „janusowym obliczu”, podkreślając niejednoznaczność, a czasami nawet sprzeczność rezultatów relokacji. Według autora, mimo braku zapewnienia prawa do pozostania, spełnienie określonych warunków prowadzi do finalnego zadowolenia większości, choć nie wszystkich, mieszkańców ze zmiany. Warto nadmienić, że ani Kleinhans, ani inni autorzy nie dokonywali porównania efektów relokacji z sytuacją, w której mieszkańcy mogli pozostać w swoich mieszkaniach lub powrócić do nich po zakończeniu generalnego remontu.

Kilka elementów łączy europejskie studia przypadków, odróżniając je zarazem od przypadków amerykańskich. Pierwszym jest publiczny właściciel nieruchomości

su lub degradacji społecznej; dla czarnych mieszkańców przenosiny do „białej” dzielnicy są bardzo trudne i najczęściej krótkotrwałe, zarówno ze względu na kwoty czynszu, jak i trudności w kontaktach sąsiedzkich.

podlegających rewitalizacji, który łagodzi napięcia związane z procesem i przyczynia się do bardziej sprawiedliwego podziału zasobów (Payne i Durrand-Lasserve 2012; Hubbard i Lees 2020). Publiczny właściciel dysponuje także pulą potencjalnych lokali zamiennych o dobrym standardzie, co daje możliwość satysfakcjonującego wyboru. Stąd badacze przesiedleń uważnie przyglądają się redukcji publicznego zasobu lokalowego (Atkinson 2004; Hubbard i Lees 2020) oraz prywatyzacji gruntów (Ghertner 2015), traktując je jako wskaźnik redukcji zasobu dostępnego dla mniej zamożnych gospodarstw domowych oraz wzrostu liczby wymuszonych przeprowadzek w miastach. Teoretycy gentryfikacji ostrzegają jednak przed bezwarunkowym zaufaniem do publicznego inwestora: Hackworth i Smith (2001) wyodrębniają i opisują gentryfikację inicjowaną przez państwo (*state-led gentrification*). Charakteryzuje się ona większościovym udziałem podmiotów publicznych w procesie inwestycyjnym ze względu na znaczne ryzyko inwestycyjne, jej celem jest jednak zmiana społecznego składu sąsiedztwa i stworzenie warunków dla inwestycji kapitału prywatnego.

Kolejnym kluczowym czynnikiem jest spektrum decyzji pozostawione mieszkańcom na mocy prawa krajowego i miejscowego (Maeckelbergh 2012; Kearns i Mason 2013). W przypadku publicznej własności, zobowiązania do udostępnienia informacji i dialogu z mieszkańcami są większe niż w przypadku prywatnych podmiotów, co zwiększa udział mieszkańców w procesie decyzyjnym (Mjoernell, Femenias i Annadotter 2019). O tym jednak, że dialog nie zawsze towarzyszy publicznej własności, możemy przekonać się, analizując zainaugurowany w roku 2018 duński program przesiedleń, opisywany w mediach jako „plan gett” i szeroko krytykowany przez mieszkańców, stronę społeczną i opinię publiczną⁴ (Fabian i Hansen 2020).

Wreszcie lokalizacja miejsca zamieszkania w wielu badaniach jest traktowana jako czynnik skorelowany z zadowoleniem z przeprowadzki. Im bliższa dawnemu miejscu zamieszkania, tym lepiej oceniany jest cały proces (Doff i Kleinhans 2011; Kearns i Mason 2013). Z drugiej strony, niektórzy badani przyznają, że radykalna zmiana okolicy zamieszkania wpłynęła na nich pozytywnie, pozwoliła bowiem odseparować się od więzi sąsiedzkich lub rodzinnych, które stanowiły obciążenie dla gospodarstwa domowego (Briggs, Popkin i Goering 2010). Powyższe trzy czynniki, charakterystyka i lokalizacja lokali zamiennych oraz spektrum wyboru, będą przedmiotem szczególnej uwagi w analizie łódzkich relokacji.

W polskiej literaturze przedmiotu kwestia przesiedleń została podjęta przede wszystkim przez praktyków i specjalistów zajmujących się wdrożeniami procesów

⁴ Program pod nazwą Jedna Dania bez Odrębnych Wspólnot, przez opinię publiczną ochrzczoney mianem „plan gett” (*ghetto plan*) obejmuje 28 sąsiedztw, w których ponad 50% mieszkańców pochodzi spoza Europy Zachodniej, a czynnikowi temu towarzyszą niekorzystne zjawiska związane z edukacją, zatrudnieniem i przestępczością. W teorii program ten ma na celu przestrzenną dekoncentrację negatywnych zjawisk społecznych: środkiem służącym temu jest jednak przymusowe przesiedlenie części mieszkańców do innych dzielnic. Osoby nominowane do przesiedleń nie mają możliwości odrzucić zaproponowanego lokalu zamiennego. Zwolnione lokale mają zostać uyrunkowane lub wynajęte poza sektorem socjalnym.

rewitalizacyjnych (Jadach-Sepioło 2021). Na uwagę zasługuje artykuł Aleksandry Jadach-Sepioło i Wojciecha Jarczewskiego (2015), w którym autorzy opowiadają się za selektywnym modelem powrotów, z jednej strony umożliwiającym ciągłość najmu dawnym mieszkańcom, z drugiej – wykluczającym lokatorów, których funkcjonowanie mogłoby doprowadzić do dewastacji wyremontowanego zasobu. Zbliżone podejście charakteryzowało relokacje w obu łódzkich programach remontowych: rezultaty pierwszego programu Miasto Kamienic w obszarze przesiedleń i powrotów zostały opisane przez łódzkie badaczki (Garus 2017; Wołaniuk 2013).

Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi

Kontekst krajowy

Warunki związane z przesiedleniami wynikającymi z rewitalizacji w Polsce są bliższe warunkom europejskim, jeśli chodzi o strukturę i właściciela zasobu. Podobnie jak miasta w badanych krajach europejskich, miasta w Polsce dysponują istotnym udziałem własności nieruchomości gruntowych, budynków oraz mieszkań rozproszonych na obszarze rewitalizacji (Jarczewski i Kułaczowska 2019). Z uwagi na historyczną trajektorię, jest on najczęściej skoncentrowany przestrzennie w ścisłych centrach miast, co zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania nowego lokum w pobliżu dawnego miejsca zamieszkania. Niestety, w większości przypadków lokum znajduje się także w złym stanie technicznym, stąd liczba lokali o dobrym standardzie pozostaje mocno ograniczona.

Jako że w Polsce programy rewitalizacji zainaugurowano znacznie później niż w Stanach Zjednoczonych i Europie Zachodniej, decydenci i praktycy mieli okazję skorzystać z tzw. renty zapóźnienia, co poskutkowało dbałością o społeczny wymiar rewitalizacji. Efektem tego było przyjęcie postulatu „prawa do pozostania” i włączenie go w kształt ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji. Ostatecznie postulat przyjął formę gwarancji utrzymania umowy najmu lokalu po zakończeniu remontu, co stanowiło poszerzenie prawa wyboru mieszkańców oraz podważyło logikę przymusowych przesiedleń jako niezbędnego komponentu rewitalizacji.

Jednocześnie prawo to podlega kilku istotnym ograniczeniom. Przede wszystkim ustawa nie gwarantuje utrzymywania czynszów na poziomie sprzed remontu, pozwalając na regulowanie stawki zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieszkaniowym zasobie gminy, co hipotetycznie oznacza możliwość wzrostu czynszów aż do poziomu komercyjnego⁵. Choć jest to uzasadnione wyższym standardem budynku wymagającym większych środków na jego utrzymanie, nie daje gwarancji dostępności finansowej dla najmniej zamożnych dotychczasowych mieszkańców. Ponadto ustawa przewiduje wyjątki od prawa pozostania w przypadku: (1) zmiany powierzchni mieszkalnej lub

⁵ W przeważającej większości w polskich gminach wysokość czynszu ustalana jest w odniesieniu do wartości odtworzeniowej i nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej rocznie. Górny pułap czynszu nie jest jednak w Polsce objęty regulacją ustawową.

funkcji lokalu, (2) decyzji lokatorów o osiedleniu się w innym lokalu lub (3) wyroku eksmisyjnego ciężącego na dotychczasowym najemcy.

Praktyczna realizacja prowadzi także do masowego przekształcania „prawa do pozostania” w faktyczne „prawo powrotu”, ustawa bowiem umożliwi właścicielom budynków przeniesienie lokatorów do lokalu zamiennego na okres generalnego remontu. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny zasobu, większość gmin korzysta z tej możliwości, mimo że oznacza to obowiązek zagwarantowania lokalu zamiennego – w tej samej miejscowości i o takim samym lub wyższym standardzie w odniesieniu do powierzchni, wyposażenia i stanu technicznego⁶ – a także zawiadomienie z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem i pokrycie kosztów przeprowadzki. W rezultacie brak przesiedleń nie oznacza więc rezygnacji z mobilności, lecz jedno- lub dwukrotną przeprowadzkę.

Organizacja łódzkiej rewitalizacji

W mieście Łodzi, będącym przedmiotem niniejszego studium, jak w soczewce skupiają się kluczowe wyzwania rewitalizacji, związane zarówno z techniczną i społeczną degradacją obszaru, jak i napięciami wynikającymi z przesiedleń mieszkańców. W dawnym wielokulturowym imperium włókienniczym udział mieszkań gminnych nadal wynosi 11,7% mieszkań w mieście, z czego ponad 20% znajduje się w centralnej dzielnicy Śródmieście (GUS 2020). Techniczna degradacja zasobu mieszkaniowego wynika z ponad siedemdziesięcioletniego braku inwestycji w kamienice przejęte po drugiej wojnie światowej po właścicielach pochodzenia żydowskiego i niemieckiego. Poprzedzająca program rewitalizacji diagnoza 51 wybranych do remontu kamienic wykazała, że dla 26% z nich stopień zużycia technicznego wynosił ponad 70%, a tylko dla 4% kamienic był mniejszy niż 30%. Spośród mieszczących się w nich 1300 mieszkań tylko 285 było użytkowanych, większość z nich miała wspólną łazienkę i była pozbawiona podstawowych udogodnień (Gminny Program Rewitalizacji; *Inwentaryzacje i ekspertyzy kamienic* 2018). Stan zasobu najlepiej ilustruje przypadek kamienicy przy ulicy Wschodniej 50, pierwotnie przeznaczony do rewitalizacji, którą po rozpoczęciu prac remontowych zdecydowano się wyburzyć; regularnie dochodzi do zawaleń innych przedwojennych kamienic w centralnych częściach miasta (Bujalski 2020).

Spółeczność zamieszkująca obszar rewitalizacji tradycyjnie jest uznawana za podlegającą wielowymiarowemu wykluczeniu, to z jej udziałem zrealizowano pierwsze w Polsce panelowe badania socjologiczne nad „enklawami biedy” (Warzywoda-Kruszyńska 2013). Opierając się na tezie Wacquanta (2008) o potrzebie włączenia badań nad segregacją przestrzenną w ramy dynamicznej analizy klasowej, badacze upatrywali źródeł powstania enklaw w deindustrializacji miasta, upadku systemu bezpieczeństwa socjalnego oraz deinstytucjonalizacji rodziny. Wyniki badania, obok potwierdzenia tezy o reprodukcji ubóstwa w enklawach, dostarczyły wglądu w nastawienie lokatorów

⁶ Lub lokalu zamiennego zdefiniowanego w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów.

do sąsiadów i zamieszkiwanej okolicy. Większość pytanym narzekała na zły standard mieszkań i traktowała je jak lokum przejściowe. Niektórzy mieszkańcy wspominali zintegrowaną społeczność robotniczą, która kiedyś zamieszkiwała okolicę, ale prawie wszyscy twierdzili, że nie odczuwają sąsiedzkiego wsparcia ani poczucia wspólnoty. Okolica była postrzegana jako nieatrakcyjna i niebezpieczna, a najemcy, którzy indywidualnie starali się poprawić jakość zamieszkania, bardzo często zaczęli od dodatkowych zamków montowanych w drzwiach i oknach (Warzywoda-Kruszyńska 2013).

Pierwsze wyzwania związane z przesiedleniami pojawiły się w Łodzi w latach 2011–2014 w związku z programem Miasto Kamienic⁷. Zaplanowane remonty kamienic zostały opóźnione z uwagi na brak przygotowania procesu przez miasto: niezapewnienie lokali zamiennych o odpowiednim standardzie i ograniczona komunikacja z lokatorami doprowadziła do masowego odmawiania przenosin. Sam program został poddany wielowymiarowej krytyce: w warstwie założeń zwracano uwagę na brak wyczerpujących informacji i konsultacji społecznych oraz likwidację lokali socjalnych⁸ w remontowanym zasobie (Zestaw modeli i rekomendacji 2017); nowi mieszkańcy skarżyli się natomiast na powierzchowność remontów mieszkań, do których wkrótce wdaryły się pleśń i wilgoć (Bujalski 2017). Odnotowany przez badaczy wskaźnik powrotów był bardzo niski; do roku 2013 tylko 14 z 237 gospodarstw domowych powróciło do dawnych mieszkań (Wolaniuk 2013); w badaniach jakościowych respondenci wskazywali na wysiłek, jaki towarzyszył poszukiwaniom nowego lokalu i negocjacom z miastem, ostatecznie jednak większości z nich udało się doprowadzić do poprawy warunków mieszkaniowych (Garus 2017).

W roku 2018 zainaugurowano całościowy i oparty o ustawę z roku 2015 program Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi, podzielony na trzy etapy przewidziane do roku 2026. Program jest realizowany w oparciu o Specjalną Strefę Rewitalizacji, która daje władzom miejskim dużą swobodę w inwestycjach odnoszących się do społecznego budownictwa czynszowego, w tym w organizacji relokacji. Z uwagi na bardzo zły stan zasobu, generalne remonty prowadzone są po wyprowadzkach lokatorów, jednak „prawo powrotu” przedstawiono jako jedno z kluczowych zadań rewitalizacyjnych (Gminny Program Rewitalizacji 2018). Sam przewidywany wskaźnik powrotów ustanowiono natomiast na nierealistycznym poziomie 100% (Gminny Program Rewitalizacji 2018, 63), co może świadczyć o braku narzędzi do oszacowania realnej liczby powrotów.

Proces przydziału lokali zamiennych został szczegółowo zaprojektowany (Uchwała nr XLIV/827/12). Najemcy mogą wybierać spośród kilku (najczęściej trzech) lokali

⁷ Program oficjalnie nie został zakończony i tworzy ramy organizacyjne dla projektów wykraczających poza zakres ROCL. <https://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/programy-publikacje-raporty/rewitalizacja/program-miasto-kamienic/>.

⁸ Przed nowelizacją ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów z dnia 26 stycznia 2018 r., która scaliła mieszkaniowy zasób gminy i wyodrębniła dwa tytuły najmu: najem zwykły i najem socjalny. W zależności od poziomu dochodów gospodarstwo domowe jest uprawnione do najmu zwykłego lub socjalnego, w efekcie osobom o najniższych dochodach nie przypisuje się automatycznie zasobu o niższym standardzie.

i mają prawo do ich odrzucenia, jeśli standard nie jest taki sam lub wyższy niż w poprzednim lokalu. Wsparcie przeprowadzek zapewnił zespół 16 Gospodarzy Obszaru i Latarników Społecznych⁹. Ci ostatni nie tylko informowali o remontach, ale też pomagali w negocjowaniu warunków przeprowadzki i spłaty zaległości czynszowych, a nawet bezpośrednio w znalezieniu pracy i uzyskaniu świadczeń (Krzewińska i in. 2019, Murawska 2021). Latarnicy nawiązali kontakt z gospodarstwami domowymi przed ogłoszeniem przetargów na prace remontowe i mają je wspierać do czasu powrotu lub wprowadzenia się do docelowego mieszkania. Praca Latarników zaowocowała sprawną realizacją przeprowadzek, jednak i tym razem doszło do opóźnień w rozpoczęciu pierwszych remontów, ze względu na zbyt niskie, w stosunku do aktualnych cen rynkowych, budżety oferowane w przetargach. Dla mieszkańców oznaczało to przedłużenie czasu pobytu w lokalu zamiennym i brak pewności co do terminu potencjalnego powrotu.

Koncentracja przestrzenna zasobu umożliwiała najem lokali zamiennych w niewielkiej odległości od dotychczasowego mieszkania: ponad 90% lokali oferowanych w pierwszym roku przeprowadzek znajdowało się na obszarze rewitalizacji (Daab i in. 2019). Przewiduje się, że na kolejnych etapach programu mieszkańcom zaoferowane zostaną lokale zamienne w budynkach wyremontowanych w pierwszym etapie.

Analiza dokumentów legislacyjnych i strategicznych pozwoliła na identyfikację poważnych przeszkód w praktycznej realizacji prawa lokatorów do powrotu. Przede wszystkim poza, zgodnym z ustawą, nieobjęciem umowami najmu lokatorów z wyrokami eksmisji, władze nie uwzględniły na obszarze rewitalizacji formy najmu socjalnego. Zmniejsza to szanse na powrót mieszkańców o niskich dochodach nawet w przypadku braku wcześniejszych zaległości w płatnościach¹⁰. W wyremontowanych kamienicach czynsze mają wynosić 13,90 zł/m² (Uchwała nr XII/1442/19)¹¹, a więc ponad dwukrotność obecnego przeciętnego czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy w Łodzi.

Ponadto o tym, czy wracają na obszar rewitalizacji, czy wolą pozostać na stałe w lokalu zamiennym, gospodarstwa domowe musiały zdecydować na samym początku procesu, co jest praktyką zgodną z art. 28 pkt 5 ustawy o rewitalizacji, ale przedstawioną w niej raczej jako wyjątek niż reguła. W rozmowach Latarnicy Społeczni wskazali także na brak przystępnej informacji o oczekiwanych rezultatach remontów, na przykład w formie wizualizacji przykładowych mieszkań, co utrudniało przekonanie lokatorów, że ich standard mieszkaniowy można radykalnie poprawić.

⁹ Obecnie zespół pracuje w składzie pięcioosobowym i nie jest przyporządkowany do określonych kwartałów.

¹⁰ Łódź stosuje obniżki czynszu z tytułu niskich dochodów oraz dodatki mieszkaniowe, wypłacane bezpośrednio administratorowi zasobu. Kwoty dochodów uprawniających do obniżki czynszu są powiązane z najniższą emeryturą, szczegółowo zostały opisane w Wieloletnim Programie Zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Łodzi na lata 2021–2025. http://g.ekspert.infor.pl/p/_dane/akty_pdf/U72/2021/96/1502.pdf#zoom=90. Średni dodatek mieszkaniowy wynosił w roku (przed wprowadzeniem dopłat z Funduszu Przeciwdziałania COVID-19) 251,3 zł (GUS 2020).

¹¹ Średni czynsz w roku 2020 wyniósł 6,57zł, w tym czynsz w najmie zwykłym – 6,80zł.

Porównując opisane środki wsparcia – pomoc Latarników, zapewnienie wyboru mieszkań i pokrycie kosztów przeprowadzki z jednej strony, z polityką czynszową, redukcją zasobu i systemem „wczesnych decyzji” z drugiej – można stwierdzić, że najwięcej wysiłku włożono w skuteczne przeprowadzenie etapu wyprowadzek, mniejszą uwagę poświęcając potencjalnym powrotom. Widać wyraźnie, że najmniej zamożna część mieszkańców obszaru nie ma w praktyce możliwości powrotu, chyba że kosztem dużych wyrzeczeń zasób ten będzie też niedostępny dla innych najemców socjalnych. Wymaganie wczesnej decyzji o powrocie pozwoliło samorządowi na szybkie uzyskanie informacji o potrzebnych zasobach, uniemożliwiło jednak lokatorom podjęcie decyzji w oparciu o faktyczny przebieg programu lub choćby o zaplanowany efekt końcowy. Z drugiej strony, lokatorzy mogli wybrać lokale zamienne w nieodległej lokalizacji, co ułatwiło im dostęp do infrastruktury społecznej, z której korzystali dotychczas.

Decyzje o powrotach

Niewykluczone, że wymienione czynniki wpłynęły na, zaskakujące w świetle badań międzynarodowych, decyzje mieszkańców obszaru rewitalizacji. W badaniu zrealizowanym w roku 2018, a więc tuż po rozpoczęciu działalności Latarników i przed większością przeprowadzek, spośród 573 gospodarstw domowych tylko 13 (2,3%) zadeklarowało chęć powrotu do mieszkań po remoncie (Daab i in. 2019, 10). Zgodnie z informacjami uzyskanymi w czerwcu 2022, tylko 4 gospodarstwa domowe wróciły do swoich kamienic: spośród nich jedno utrzymało tę samą umowę najmu, a 3 podpisały nowe umowy najmu lokali w tym samym budynku¹². Badania przeprowadzone na zlecenie Biura Rewitalizacji w celu opracowania modelu zasiedlenia wyremontowanych budynków (Daab i in. 2019) rzucają światło na uzasadnienie decyzji najemców. Analiza odpowiedzi pozwoliła wskazać dwie główne przyczyny powrotu: atrakcyjną lokalizację oraz przywiązanie do mieszkania i sąsiadów.

Lokalizacja była również najczęściej wskazywana przez najemców, którzy zdecydowali się wyprowadzić, ale tym razem rozumiano ją jako „hałaśliwe i brudne otoczenie”. Postrzeganie „ulic W” jako zdewastowanych i niebezpiecznych (choć to ostatnie jest sprzeczne ze statystykami przytoczonymi w części diagnostycznej Programu Rewitalizacji) skłania najemców do dobrowolnego wyprowadzania się nawet w przypadku przywiązania do sąsiedztwa. Drugą najczęstszą odpowiedzią była oczekiwana wyższa jakość nowego mieszkania, a na trzecim miejscu znalazła się niechęć do dwukrotnej przeprowadzki. Dodatkowo 13% najemców zwróciło uwagę na zagrożenia związane z rewitalizacją; możemy domyślać się, że w tym przypadku chodziło o jakość i czas trwania remontów. Co ciekawe, stosunkowo niewielu mieszkańców wymieniło ograniczenia finansowe jako determinanty decyzji: na podwyżki czynszów wskazało tylko 12% najemców.

¹² Informacja ustna uzyskana od przedstawicielki Biura Rewitalizacji i Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Łódź podczas Świątowego Forum Miejskiego w Katowicach, czerwiec 2022.

Tabela 1

Przyczyny decyzji o powrocie (n = 37, wielokrotny wybór).

Przyczyna deklarowanej chęci powrotu	Odsetek respondentów
Lokalizacja (odległość od kluczowych punktów, dostępność komunikacji miejskiej)	64,9%
Przyzwyczajanie do mieszkania	48,6%
Przywiązanie do sąsiadów	43,2%
Atrakcyjna okolica (czystość, zieleń, prestiżowe sklepy, kawiarnie)	37,8%
Sytuacja osobista (np. miejsce zamieszkania mojej rodziny)	29,7%
Wysoki standard lokalu po rewitalizacji	27,0%
Możliwość wykupu lokalu	13,5%
Namowa rodziny	2,7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Daab i in. 2019, 12.



Wykres 1. Przyczyny decyzji o pozostaniu docelowo w lokalu zamiennym (%).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Daab i in. 2019, 28.

Pięćdziesięciu pięciu najemców, którzy już przeprowadzili się do lokali zamiennych, wskazywało na te same trzy powody, dla których zdecydowali się nie wracać, choć w innej kolejności. Za najważniejszy uznano tym razem wyższy standard mieszkań, który najemcy byli już w stanie ocenić. Z ankiety wynika, że 84% gospodarstw domowych stwierdziło poprawę warunków mieszkaniowych w nowym miejscu, a 16% uznało, że nie uległy zmianie (Daab i in. 2009, 27).

Wyniki przytoczonych badań, potwierdzone znikomą liczbą powrotów do czerwca 2022, wskazują na to, że najemcy zdecydowanie przedkładają szybką poprawę standar-

du mieszkania nad czynniki potencjalnie skłaniające do powrotu, takie jak przywiązanie do otoczenia czy centralne usytuowanie dzielnicy. W większości nadal, podobnie jak dekadę wcześniej, żywią niechęć do dotychczasowego otoczenia mieszkaniowego i wydają się nie wierzyć w skuteczne remonty i poprawę wizerunku dzielnicy. Jednym z istotniejszych czynników okazuje się też niechęć do dwukrotnej przeprowadzki, co wyraźnie wskazuje na to, że nie można postawić znaku równości między prawem do pozostania i prawem powrotu.

Dyskusja

Łódzka rewitalizacja jest pierwszym tak rozległym programem, w którym kwestia przesiedleń została podjęta w sposób kompleksowy, w oparciu o ustawowo zagwarantowane prawo powrotu. Ze względu na skalę przedsięwzięcia oraz jego niemal w całości publiczny charakter, jego analiza może stanowić cenny wkład do debaty na temat przesiedleń i, co za tym idzie, do projektowania kolejnych wdrożeń. Wnioski z łódzkiego przypadku mają jednak nie tylko wymiar praktyczny, wpisują się także w ewolucję debaty międzynarodowej. Jak wynika z podsumowania stanu badań, kluczową kwestią dla socjologów amerykańskich było prawo do pozostania jako warunek niezbędny do przeprowadzania rewitalizacji w sposób satysfakcjonujący dla mieszkańców. Z kolei badacze europejscy udowodnili, że można stworzyć warunki, w których mieszkańcy mogą być zadowoleni z relokacji. Analiza łódzkiego studium pozwala na postawienie tezy, zgodnie z którą w określonych warunkach mieszkańcy uznają przeprowadzki za satysfakcjonujące i nie korzystają z prawa powrotu.

Jak wywnioskowano z przeglądu badań europejskich, istotne dla realizacji przesiedleń w sposób korzystny dla mieszkańców są przede wszystkim czynniki strukturalne (wielkość, jakość i lokalizacja lokali zamiennych) i sposób zarządzania procesem relokacji, wpływający na zakres informacji i wyborów pozostawionych lokatorom. W przypadku łódzkim obecność publicznego właściciela i struktura zasobu korzystnie wpłynęły na strukturalne warunki relokacji. Duża pula mieszkań skoncentrowanych przestrzennie lokali w mieszkaniowym zasobie gminy pozwoliła Łodzi proponować lokatorom lokale zamienne o satysfakcjonującym dla nich standardzie, w niewielkiej odległości od dotychczasowych.

Struktura miejskiego zasobu i szeroki zakres remontów przyczyniają się jednak do problematyzacji pojęcia powrotu do dawnego mieszkania. Z jednej strony mieszkańcy na czas remontu najczęściej przenoszą się do nieodległych budynków, na kolejnych etapach programu będą także mogli wybrać lokale zamienne spośród uprzednio wyremontowanych; z drugiej – częste będą przypadki wyodrębnienia nowych lokali o innych metrażach, na przykład ze względu na budowę łazienek. Powrót do dokładnie tego samego mieszkania o tej samej powierzchni staje się więc mało prawdopodobny; częściej potencjalne „powroty” dotyczyć będą tego samego budynku lub ulicy. Dodatkowo wyremontowane budynki i ich otoczenie znacząco się zmienia, co, mimo

formalnej możliwości powrotu, może skutkować pojawieniem się Marcuse'owskiej „presji na wysiedlenie”.

Realizując Gminny Program Rewitalizacji, władze miejskie zastosowały dodatkowe narzędzia, które wpłynęły na zwiększenie zakresu informacji i możliwości wyboru. Przygotowując przeprowadzki, zagwarantowano mieszkańcom wybór lokalu zamiennego spośród kilku mieszkań. Zatrudniono dodatkowy personel, Latarników Społecznych, do którego zadań należało przekazywanie informacji o procesie i dostosowanie propozycji lokali do charakterystyki środowisk. Jednocześnie zastrzeżenia budzić może wymaganie wczesnego podjęcia decyzji o powrocie do lokalu po remoncie lub pozostaniu docelowo w lokalu zamiennym, bez możliwości oceny rezultatów remontu mieszkania i budynku. Braków tych nie zrekompensowała, niewystarczająca w opinii pracowników socjalnych, informacja dotycząca wyglądu budynków i otoczenia po remoncie, stąd podejmowane przez lokatorów w takim kontekście wybory miały na celu ograniczenie ryzyka. Przede wszystkim jednak drastycznie ograniczono możliwość powrotu gospodarstwom domowym o niskich dochodach, podnosząc stawkę czynszu i nie wprowadzając możliwości najmu socjalnego w wyremontowanym zasobie. Można wynioskować, że działanie to nosi znamiona opisywanej w części teoretycznej, „gentryfikacji inicjowanej przez miasto”, jako że nowi najemcy, choć nadal uprawnieni do lokalu w mieszkaniowym zasobie gminy, będą zamożniejsi od dotychczasowych.

Odpowiedzi mieszkańców na pytania dotyczące powrotów pozwalają wysnuć dwa ogólne wnioski dotyczące relokacji. Po pierwsze, mieszkańcy są zadowoleni z przeprowadzek, przede wszystkim z uwagi na znaczącą poprawę stanu i wyposażenia mieszkania. Pozwala to na negatywną weryfikację tezy Hartmana i Desmonda o bezwzględnej chęci lub potrzebie pozostania w dotychczasowym miejscu zamieszkania w odniesieniu do łódzkiej rewitalizacji. Jednocześnie wskazuje na potrzebę poszerzenia definicji powrotu, tak by uwzględnić w niej również kwestię powrotu do sąsiedztwa.

Po drugie jednak, przeważająca większość lokatorów nie żywi potrzeby powrotu do dawnych mieszkań, częściowo z powodu praktycznej niechęci do powtórnej przeprowadzki, częściowo z uwagi na przewidywany stan mieszkania i jakość sąsiedztwa. Może to oznaczać, że mieszkańcy nie są przekonani do skuteczności generalnych remontów i, szerzej, trwałego wpływu programu rewitalizacji na sąsiedztwo, co należy uznać za niepowodzenie w komunikacji z mieszkańcami lub samej organizacji procesu. Dopiero zakończenie pierwszych remontów umożliwi zweryfikowanie ich jakości i wpłynie na decyzje lokatorów na kolejnych etapach.

W warunkach, w których pozostanie w lokalu na czas remontu budynku jest w praktyce niemożliwe, a prawo do powrotu w proponowanej formie okazuje się nieatrakcyjne dla większości gospodarstw domowych, tym istotniejsze staje się dalsze badanie wpływu przesiedleń nie tylko na obszar rewitalizacji, ale przede wszystkim na sytuację dotychczasowych mieszkańców. Porównanie przypadku łódzkich relokacji z innymi programami realizowanymi w Polsce i w regionie może przyczynić się do opisanego kwestii przesiedleń w sposób nowy i zakorzeniony w doświadczeniach miast środkowoeuropejskich.

Bibliografia

- Atkinson, Rowland. 2004. The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance?, *European Journal of Housing Policy*, 4, 107–131.
- Audycka, Barbara. 2021. The Right to Stay Put or the Right to Decide? The question of displacement in the revitalisation of Łódź (Poland). *Housing Studies*, 1–15.
- Briggs, Xavier de Souza., Susan Popkin i John Goering. 2010. *Moving to Opportunity: The Story of an American Experiment to Fight Ghetto Poverty*. Nowy Jork: Oxford Press.
- Bujalski, Szymon. 2017. Mia100 Kamienic. Budynki po remontach stoją puste. Dlaczego? *Gazeta Wyborcza*. Dostęp: 8.10.2022. <https://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,22142389,mia100-kamienic-budynki-po-remontach-stoja-puste-dlaczego.html>.
- Bujalski, Szymon. 2020. Zabytek przy Wschodniej 50 zburzony. Odbudowy w ramach rewitalizacji nie będzie. *Gazeta Wyborcza*. Dostęp: 8.10.2022. <https://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,25706163,zabytek-przy-wschodniej-50-zburzony-odbudowy-w-ramach-rewitalizacji.html>.
- Bujalski, Szymon. 2019. Kolejny ważny przetarg i kolejny duży problem. Co z remontem ul. Włokienniczej? *Gazeta Wyborcza*. Dostęp: 8.10.2022. <https://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,25067824,kolejny-wazny-przetarg-i-kolejny-duzy-problem-co-z-remontem.html>.
- Clark, Eric. 2005. The order and simplicity of gentrification: A political challenge. W: *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, red. Rowland Atkinson i Garry Bridge, 261–269. Londyn: Routledge.
- Daab, Monika i in. 2019. Określenie sposobu przydziału lokali komunalnych w kamienicach wyremontowanych w ramach programu ROCL najemcom w zasobie komunalnym Miasta Łodzi oraz oczekującym na przyznanie lokalu komunalnego, w tym mieszkań komunalnych o statusie socjalnego. Centrum Wiedzy o Rewitalizacji. Dostęp: 8.10.2022. http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2019/02/20190416_Zasiedlenie-kamienic_Zad.-1_Przydzial-lokali-komunalnych-w-kamienicach-ROCC5%81.pdf.
- Davidson, Mark. 2008. Spoiled mixture: where does state-led positive gentrification end? *Urban Studies*, 45(12), 2385–2405.
- Desmond, Matthew, Carl Gershenson, i Barbara Kiviat. 2015. Forced relocation and residential instability among urban renters. *Social Service Review*, 89, 227–262.
- Doff, Wenda i Reinout Kleinhans. 2011. Residential outcomes of forced relocation: Lifting a corner of the veil on neighbourhood selection. *Urban Studies*, 48 (4), 661–680.
- Drozd, Łukasz. 2017. Uszlachetniając przestrzeń: jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy? Warszawa: Książka i Prasa.
- Easton, Sue i in. 2020. Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban studies*, 57(2), 286–306.
- Elliott-Cooper, Adam, Peter Hubbard i Loretta Lees. 2020. Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, 44(3), 492–509.
- Fabian, Louise i Hansen, Anders Lund. 2020. Common resistance against state-led stigmatization and displacement. W: *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues*, red. Guy Baeten i in., 125–143. Londyn: Routledge.
- Freeman, Lance i Frank Braconi. 2004. Gentrification and displacement: New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39–52.
- Gans, Herbert. 1982. *Urban villagers*. Nowy Jork: Simon and Schuster.
- Garus, Zofia. 2017. W: *Mieszkanie i dom jako nieoczywistość kulturowo-społeczna*, red. Inga Kuźma i Łucja Lange. Łódź.
- Ghertner, D. Asher. 2015. Why gentrification theory fails in 'much of the world'. *City*, 19, 552–563.
- GUS. 2020. *Gospodarka mieszkaniowa w 2019 roku*.
- Glass, Ruth. 1964. *London: aspects of change*, red. Center for Urban Studies. Londyn: MacGibbon i Kee.
- Gminny Program Rewitalizacji – Uchwała Nr XXXIV/1122/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi 2020. Dostęp: 8.10.2022. https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/files/public/PORTAL_REWITALIZACJA/GPR/08_1122.pdf.

- Grier Eunice i Grier, George. 1980. Displacement. A Reconaissance. W: *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation*, red. Shirley B. Laska, Daphne Spain. Pergamon Press, 252–268.
- Hackworth, Jeremy i Neil Smith. 2001. The changing state of gentrification, *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 92, 464–477.
- Hartman, Chester. 1984. Right to stay put. W: *Land Reform, American Style*, red. Charles Geissler i Frank Popper, 302–318. Totowa: Rowman & Allanheld.
- Hubbard, Peter i Loretta Lees. 2020. Council estate renewal in London: Conceptual and methodological issues. W: *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues*, red. Guy Baeten i in. 18–32. Londyn: Routledge.
- Inwentaryzacje i ekspertyzy kamienic. 2018. Centrum Wiedzy o Rewitalizacji. Dostęp: 8.10.2022. <http://centrumwiedzy.org/badania-analzy-inwentaryzacje/inwentaryzacje>.
- Jadach-Sepiolo, Aleksandra i Wojciech Jarczewski. 2015. Housing policy as a part of urban regeneration policy-the case of Poland. *Journal of Business and Economics*, 6(2), 381–392.
- Jadach-Sepiolo, Aleksandra. 2021. *Ewaluacja systemów zarządzania i wdrażania procesów rewitalizacji w Polsce*. Warszawa–Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- Jarczewski, Wojciech i Aleksandra Kułaczowska. 2019. Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja. Instytut Rozwoju Miast i Regionów: Warszawa–Kraków.
- Kearns, Ade i Phil Mason. 2013. Defining and measuring displacement: Is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive? *Housing Studies*, 28, 177–204.
- Klemek, Christopher. 2011. *The transatlantic collapse of urban renewal: Postwar urbanism from New York to Berlin*. University of Chicago Press.
- Kleinhans, Reinout. 2019. Uncovering the Janus head of forced residential relocation. W: *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*, red. Katrin Anacker, Mai Thi Nguyen i Peter Varady, 317–329. Londyn: Routledge.
- Krzewińska, Irena i in. 2018. Podręcznik dla Latarników Społecznych. Centrum Wiedzy o Rewitalizacji. Dostęp: 8.10.2022. <http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2017/07/Podr%C4%99cznik-dla-Latarnik%C3%B3w-Spo%C5%82ecznych.pdf>.
- Lees, L., Elliot Cooper, A. i Hubbard, P. 2020. Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, 44, 492–509.
- Maeckelbergh, Marianne. 2012. Mobilizing to stay put: Housing struggles in New York City. *International Journal of Urban and Regional Research*, 36, 655–673.
- Manzo, Lynne C., Rachel Kleit, R. G. i Dawn Couch. 2008. Moving three times is like having your house on fire once': The experience of place and impending displacement among public housing residents. *Urban Studies*, 45, 1855–1878.
- Marcuse, Peter. 1985. Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Mjornell, Kristina, Paula Femenias i Kerstin Annadotter. 2019. Renovation strategies for multi-residential buildings from the record years in Sweden – profit-driven or socioeconomically responsible? *Sustainability*, 11, 69–88.
- Mumford, Lewis. 1938. *The culture of cities*. Nowy York.
- Mumford, Lewis. 1968. *The urban prospect*. Nowy York: Harcourt, Brace & World.
- Murawska, Agnieszka. 2018. Rewitalizacja w Łodzi – społeczny aspekt. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 518, 111–120.
- Muzioł-Węclawowicz, Alina. 2009. Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich. W: *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, red. Wojciech Jarczewski, 25–88. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.
- Newman, Kathe i Elvin Wyly. 2006. The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43, 23–57.
- Payne, Geoffrey i Alain Durand-Lasserve. 2012. Holding on: Security of tenure-types, policies, practices and challenges. Research Paper prepared for the Special Rapporteur on adequate housing as a component of the right to an adequate standard of living, and on the right to non-discrimination in this context, Raquel

- Rolnik, to inform her Study on Security of Tenure. Dostęp: 8.10.2022. <https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SecurityTenure/Payne-Durand-Lasserve-BackgroundPaper-JAN2013.pdf>.
- Pull, Emil. 2018. A landscape of post-gentrification? A renovation case in Sweden. W: *Housing Displacement: Conceptual and Methodological Issues*, red. Guy Baeten i in., 53–66. Londyn: Routledge.
- Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*. 2019. Red. Wojciech Jarczewski i Aleksandra Kułaczowska. Kraków: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
- Sarkissian, Wendy. 1976. The idea of social mix in town planning: An historical review. *Urban Studies*, 13(3), 231–246.
- Schill, Michael H. i Richard Nathan. 1983. *Revitalizing America's cities: Neighborhood reinvestment and displacement*. Suny Press.
- Shaw, Kate S. i Iris Hagemans. 2015. 'Gentrification without displacement' and the consequent loss of place: The effects of class transition on low-income residents of secure housing in gentrifying areas. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323–341.
- Slater, Tom. 2006. The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30, 737–757.
- Spadło, K. 2020. Need for operational planning tools to conduct development policy in the revitalization areas in Poland. *Urban Development Issues*, 67, 57–64.
- Uchwała nr V/167/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2019 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016–2020.
- Uchwała nr XII/1442/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lutego 2019 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016–2020.
- Uchwała nr XLIV/827/12 z dnia 29 czerwca (2012) r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi nr XLIV/827/12.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji. Dz. U. 2015 poz. 1777.
- Wacquant, Loicq. 2008. Relocating gentrification: The working class, science and the state in recent urban research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32, 198–205.
- Warzywoda-Kruszyńska, Wielisława. 2013. *Ciągłość i zmiana w łódzkich enklawach biedy*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Wolaniuk, Alicja. 2013. Przemieszczenia ludności z budynków gentryfikowanych przez władze samorządowe w Łodzi. W: *Procesy gentryfikacji. Część II*, red. Jolanta Jakóbczyk-Gryszkiewicz. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
- Young, Michael i Peter Willmott. 1957. *Family and Kinship in East London*. Londyn, Boston i Henley: Routledge i Kegan Paul.
- Zestaw modeli i rekomendacji dla prowadzenia procesu rewitalizacji z centrum Łodzi. 2016. Centrum Wiedzy o Rewitalizacji. Dostęp: 8.10.2022. <http://centrumwiedzy.org/wp-content/uploads/2016/03/PILOTA%C5%BB-%C5%81%C3%93D%C5%B9-D-RAPORT-KO%C5%83COWY-REKOMENDACJE-I-MODELE-REWITALIZACJI.pdf>.

Dodatkowe źródła – rozmowy z przedstawicielami Urzędu Miasta Łodzi

- R1. Rozmowa z przedstawicielką Urzędu Miasta Łodzi podczas Światowego Forum Miejskiego w Katowicach 28.06.2022.
- R2. Spotkanie z Latarnikami Społecznymi i przedstawicielami Urzędu Miasta Łodzi podczas wizyty studyjnej zorganizowanej dla studentów Studiów Miejskich Uniwersytetu Warszawskiego w dniu 2.11.2022.