

PARTYCYPACJA LOKATORSKA JAKO ELEMENT ZRÓWNOWAŻENIA SPOŁECZNEGO

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/3>

 Katarzyna Suszyńska
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

 Karim Youssef
California Baptist University, USA

Tenant participation as an element of social sustainability

Purpose: Identification of the connections between tenant participation in social housing and the theory of social capital and social sustainability.

Design/methodology/approach: Critical analysis of Polish and foreign literature on tenant participation, social capital and social sustainability. The authors adapted various concepts of social capital as the theoretical basis.

Findings: In the literature on the subject, two meanings of the term social sustainability may be distinguished – the so-called soft application of the term and a more “severe” one, which covers the issues of changing the balance of power and profound social changes. The authors have attempted to delineate the third perspective, putting forward a thesis that the most useful for research on social housing is Coleman’s concept of social capital, where social capital is related to the capital of an individual. In studies on the housing environment in the social housing stock, it is necessary to identify the social capital of residents in the context of the environment, i.e. housing estates, by examining the level of participation of tenants in the decision-making process.

Originality and value: The concepts of tenant participation, social capital and social sustainability are frequent subjects of research. However, these terms are rarely combined, which determines the originality of the proposed approach. The study is of practical importance in relation to social housing, since increasing the social capital of tenants through their participation in the decision-making process is one of the steps towards overcoming the impasse in the field of social sustainability.

Keywords: social housing, tenant participation, social capital, social sustainability.

Sugerowane cytowanie:

Suszyńska, K. i Youssef, K. (2022). Partycypacja lokatorska jako element zrównoważenia społecznego. W: P. Bartkowiak (red.), *Tendencje rozwoju współczesnego rynku nieruchomości mieszkaniowych* (s. 53-65). Poznań: Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

<https://doi.org/10.18559/978-83-8211-124-8/3>



Ta książka jest udostępniana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-ND 4.0)

Wstęp

Zrównoważony rozwój mieszkalnictwa obejmuje nie tylko ulepszenia po stronie popytu czy podaży, ale również poprawę jakości zamieszkiwania w dotychczasowym zasobie mieszkaniowym. Poprawa ta powinna się przejawiać m.in. w ciągłych ulepszeniach w bieżącym zarządzaniu zasobem i profesjonalizacji usług świadczonych mieszkańcom. Powinna również obejmować kształtowanie właściwych postaw społecznych. Kwerenda literatury światowej dotyczącej zrównoważonego rozwoju pokazała, że istnieje konieczność pogłębienia badań na temat społecznego wymiaru zrównoważonego rozwoju oraz jego związku z partycypacją lokatorską (Barrado-Timón, 2020; McKenzie, 2004; Rataj i Suszyńska, 2017; Swapan, 2016).

W rozdziale autorzy zaprezentowali jakościowe podejście do problematyki zaangażowania w sprawy lokatorskie poprzez osadzenie badań w teoriach społecznych. Za podstawę teoretyczną przyjęto różne koncepcje kapitału społecznego.

Zrównoważony rozwój społeczny powinien uwzględniać zarówno wymiar polityczny, jak i kwestie podziału władzy i kontroli (Manzi, Lucas, Jones i Allen, 2010). Zrównoważenie jako koncepcja obejmuje zasady równości społecznej, dostępu do zasobów, partycypacji i kapitału społecznego. Ten rozdział stanowi wkład w wysiłki naukowe nad doskonaleniem kierunków rozwoju polskiego rynku nieruchomości poprzez pełniejsze zrozumienie roli zrównoważonego rozwoju społecznego w tym procesie. Opracowanie opiera się na przekonaniu, że zrównoważony rozwój społeczny nie jest ani wynikiem końcowym, ani stanem końcowym, ani też procesem ciągłym. Zrównoważenie społeczne jest kruchą równowagą w układzie sił, by nie tylko utrzymać lub zbalansować status quo, ale by ulepszyć i wzmocnić pozycję najemców. Taka interpretacja musi uwzględniać ograniczenia w pełnej partycypacji najemców w systemie mieszkalnictwa społecznego (ograniczone możliwości co do podejmowania decyzji w sprawie zasobu zarządzanego przez podmioty publiczne, brak woli wielu mieszkańców do angażowania się w sprawy lokatorskie itp.) (Suszyńska, 2017).

3.1. Społeczny kontekst partycypacji lokatorskiej

Idea partycypacji lokatorskiej wpisuje się w szerszy kontekst partycypacji społecznej i oznacza wszelkie aktywności angażujące ludzi chętnych do współdziałania w kwestiach publicznych (Cornwall, 2008; Glass, 1979). Koncepcja partycypacji społecznej bazuje na tradycyjnie rozumianej teorii demokracji, która zakłada, że każdy obywatel ma prawo głosu i udziału w podejmowaniu decyzji ważnych dla ogółu (Fenster, 1993). Ujęcie operacyjne konceptu zapro-

ponował Tomasz Sowada (2019), definiując partycypację społeczną jako proces włączania obywateli w mechanizmy podejmowania decyzji prowadzące do obywatelskiego upodmiotowienia.

W literaturze przedmiotu partycypację społeczną często definiuje się w kontekście zaangażowania politycznego, obywatelskiego (Swapan, 2016), publicznego i organizacyjnego (Suszyńska, 2015). Zakresy semantyczne powyższych terminów nie są precyzyjne. Zdaniem Stefana M. Kwiatkowskiego (2003) partycypacja obywatelska oznacza włączanie się w proces rozwiązywania problemów na poziomie lokalnym. Z kolei Jenifer Rietbergen-McCracken i Deepa Narayan (1998) określają partycypację społeczną jako proces, w którym uczestnicy kształtują i kontrolują inicjatywy rozwojowe. Może ona przybrać różne formy, od konsultacji do pełnej współpracy.

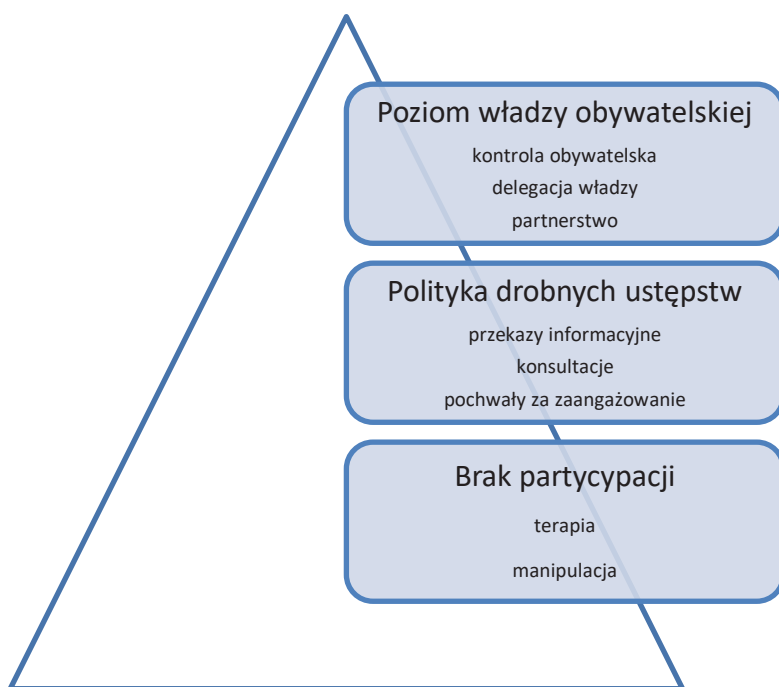
Jednym z najistotniejszych obszarów aktywności społecznej jest partycypacja lokatorska. Jej krótką, sumaryczną definicję zaproponowali Bo Bengtsson i Tommy Berger (2005), według których jest ona kolektywnym działaniem w ramach lokalnego osiedla mieszkaniowego. W publikacji autorzy ci dokonali eksplikacji pojęcia i opisu determinant partycypacji. Podkreślili, że koncepcja partycypacji lokatorskiej wychodzi poza relację lokator–właściciel, przybierając postać na przykład inicjatyw skierowanych na poprawę estetyki czy funkcjonalności osiedli, a także że działania w ramach najbliższego środowiska mieszkaniowego przekładają się na efekty o szerszym zasięgu geograficznym, na przykład środowiskowe.

W literaturze przedmiotu można zauważyć wzrost zainteresowania ruchami lokatorskimi (Bendyk, 2014; Billeter, Brewer i Galvin, 2011; Liedholm i Lindberg, 1995; Ward, 1992), które w ostatnich dekadach uległy znacznej intensyfikacji. Nadrzędnym celem aktywizacji mieszkańców jest zagwarantowanie im realnego wpływu na mechanizm zarządzania w ramach budynku czy osiedla, co skutkuje zwiększeniem efektywności zarządzania i wzrostem satysfakcji z zamieszkiwania w danej okolicy. W szerszym ujęciu aktywizacja lokatorów wpływa na wzrost demokracji uczestniczącej (Taylor, 2003, s. 191).

3.2. Poziomy partycypacji społecznej i lokatorskiej

W literaturze dotyczącej partycypacji w życiu publicznym najczęściej spotyka się klasyfikację zaproponowaną przez Sherry Arnstein, tzw. drabinę partycypacji (rysunek 3.1). Partycypację społeczną dzieli się w niej na osiem szczebli, które symbolizują różne poziomy władzy obywatelskiej. Osiągnięcie najwyższego poziomu oznacza znaczny stopień władzy, gdzie jednostki poprzez swoją aktywność mogą wpływać na decyzje rządu albo innych podmiotów decyzyjnych. Najniższe szczeble drabiny – manipulacja (*manipulation*) i terapia (*therapy*) –

składają się na poziom braku partycypacji. Na tym etapie podmioty sprawujące władzę jedynie przekazują obywatelom podstawowe informacje (ale nie wpływy), co z kolei prowadzi do likwidacji nihilizmu obywatelskiego. Dalsze przekazy (*informing*), konsultacje (*consultation*) oraz pochwały za zaangażowanie (*placation*) stanowią kolejny etap – tzw. politykę drobnych ustępstw (*tokenism*), która z kolei umożliwia obywatelom wysłuchanie i swobodne zabieranie głosu w dyskusji, jednak nadal nie nadaje im decyzyjności. Partnerstwo (*partnership*), delegacja władzy (*delegation*) i kontrola obywatelska (*citizen control*) to najwyższe szczeble władzy, które składają się na ostatni poziom partycypacji, a mianowicie władzę ludu (*citizen power*), na którym to etapie obywatele uzyskują realny i wymierny wpływ na strategiczne decyzje (Arnstein, 1969).



Rysunek 3.1. Poziomy partycypacji społecznej według Arnstein

Źródło: opracowano na podstawie (Arnstein 1969, s. 217).

Koncepcja „drabiny partycypacji” Arnstein daje podwaliny pod model Ward (1992), w którym poszczególne poziomy są odnoszone do partycypacji lokatorskiej (rysunek 3.2). Helen Ward postrzega partycypację lokatorską jako zaangażowanie lokatorów w decydowanie o usługach, których są odbiorcami (Ward, 1992, s. 153). Autorka wyróżniła dwa rodzaje partycypacji lokatorskiej.

Pierwszy (poziomy 1–3) to tzw. konsultacje. Na tym etapie właściciel (lub zarządca) jest wyłącznym decydem, nie posiada procedur i narzędzi, które mógłby zaoferować lokatorom, by umożliwić im aktywne uczestnictwo w zarządzaniu. Górna połowa drabiny symbolizuje natomiast realny wpływ lokatorów na decyzje związane z zajmowanymi nieruchomościami.



Rysunek 3.2. Poziomy partycypacji lokatorskiej według Ward

Źródło: opracowano na podstawie (Ward, 1992, s. 153).

Liz Cairncross, David Clapham oraz Robina Goodlad (1997, s. 20) wyróżnili z kolei trzy podstawowe modele zaangażowania lokatorów w zarządzanie mieszkaniem. W pierwszym, tradycyjnym modelu lokatorzy nie wykazują wcale zaangażowania bądź wykazują znikome zaangażowanie w zarządzanie, powierzając je w całości profesjonalnym zarządcom, a w kwestii rozwiązań konceptualnych – władzom samorządowym. W tym modelu lokatorzy stają się pasywnymi odbiorcami systemu zarządzania.

Drugi typ, tzw. model konsumencki, wyłonił się w latach 90. wraz z rozwojem paradygmatu klienta w sferze usług publicznych. Zakłada on, że najemca powinien być traktowany jak klient przedsiębiorstw komercyjnych i otrzymywać

usługi na pożądanym poziomie. Mieszkańcy z założenia stanowią najlepsze źródło ewaluacji jakości usług.

Trzecie, tzw. obywatelskie, podejście akcentuje kolektywny charakter udziału lokatorów w praktykach zarządczych poprzez dialog, konsultacje czy wspólnie podejmowane decyzje. Zakłada, że aktywizacja mieszkańców na poziomie budynku/osiedla przełoży się na większe zaangażowanie obywatelskie i prodemokratyczne zachowania społeczne (Chapman i Kirk, 2001, s. 38).

3.3. Zrównoważenie społeczne w sektorze mieszkalnictwa społecznego

Prawdziwym wyzwaniem płynącym z koncepcji zrównoważonego rozwoju społecznego jest zdefiniowanie go w prosty, klarowny sposób, z zastosowaniem podejścia zorientowanego na człowieka. Dążenie do zrównoważenia społecznego jest szczególnie ważne i potrzebne w sektorze mieszkalnictwa społecznego. Ocena zrównoważenia społecznego w tym sektorze zwykle jest oparta na ocenie bliższego sąsiedztwa oraz wskaźnikach opisujących warunki życia, takich jak standard wykończenia lokali, stan techniczny budynków, równy dostęp do zasobu, sprawiedliwa i efektywna alokacja oraz niski koszt eksploatacji. Aspektem, który również należy uwzględnić, są relacje właściciel–najemca oraz upodmiotowienie osób mniej uprzywilejowanych (Chiu, 2003, s. 290).

Zrównoważony rozwój społeczny jest zwykle opisywany przez pryzmat innych koncepcji, takich jak jakość życia i społeczne zróżnicowanie, a nie jest rozpatrywany jako koncept sam w sobie, czyli jako idea społecznego zrównoważenia. Niejednoznaczność interpretacji i nadużywanie w nieuprawnionym kontekście terminu zrównoważenie społeczne sprawiają, że często zostaje on zdewaluowany do chwytliwej lecz pustej frazy (Davidson, 2010).

Zrównoważony rozwój społeczny w dyskursie naukowym jest często poddawany krytyce ze względu na to, że jest zbyt abstrakcyjny, aby można go było wdrożyć w praktyce, nie uwzględnia złożoności lokalnych kontekstów politycznych, a także nie uwzględnia podstawowych ograniczeń koncepcji wzmacniania pozycji (*empowerment*) i partycypacji (Manzi i in., 2010). Jednym ze sposobów ograniczenia heterogenicznych interpretacji tego terminu jest koncentracja badań wyłącznie na wątkach spójności społecznej i włączenia społecznego, które są węższymi kategoriami niż równość i sprawiedliwość społeczna. Niemniej w literaturze przedmiotu przywoływane są również argumenty przeciwko takiemu zawężaniu pola semantycznego zrównoważonego rozwoju społecznego (Boström, 2012).

Nadmierne i nieuzasadnione użycie terminu zrównoważenie społeczne w dyskursie politycznym powoduje jego systematyczną dewaluację, co Mark

Davidson (2010, s. 875) określił jako „nośną tubę dla długich i modnych dyskursów na temat polityki społecznej”. Autorowi temu przychodzą w sukurs tacy ekonomiści jak Peter Marcuse (1998) i Erik Swyngedouw (2009), którzy zaproponowali ewolucję terminologiczną polegającą na bardziej celowym i precyzyjnym stosowaniu terminów, takich jak: zrównoważony rozwój społeczny, różnorodność (*social mix*), mieszkalnictwo dostępne czy usługi publiczne. Autorzy ci postulowali zreformowanie programów socjalnych polityki społecznej poprzez bardziej radykalne podejście zakładające redystrybucję władzy w społeczeństwie.

W związku z powyższym mamy do czynienia z wyodrębnieniem się dwóch perspektyw semantycznych pomiędzy ogólnym rozumieniem i zastosowaniem terminu zrównoważenie społeczne – tzw. miękkim zastosowaniem tego terminu – a bardziej „surowym”, które obejmuje kwestie zmiany układu sił i głębokie zmiany społeczne. W rozdziale podjęto próbę wytyczenia trzeciej perspektywy, wypełniającej lukę pomiędzy „miękkimi” kwestiami polityki zrównoważenia, takimi jak spójność społeczna, a ujęciem radykalnym (przebudowa układu sił).

W odniesieniu do mieszkalnictwa społecznego podniesienie kapitału społecznego lokatorów poprzez ich udział w procesie podejmowania decyzji jest jednym z kroków w kierunku wyjścia z impasu na polu zrównoważenia społecznego. Pełny efekt synergii można uzyskać poprzez włączenie lokatorów w proces zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Jednym ze sposobów zdefiniowania zrównoważonego rozwoju społecznego jest postrzeganie go jako procesu tworzenia zrównoważonych obszarów (Woodcraft, 2012). W obszarach tych obserwuje się wyższą jakość życia mieszkańców, co wynika z zapewnienia udogodnień socjalnych i systemów partycypacji lokatorskiej. Zrównoważony rozwój społeczny zachodzi zarówno na poziomie jednostki, jak i całych społeczeństw poprzez stopniowe i konsekwentne budowanie kompetencji społecznych. Proces ten można wspomagać za pomocą narzędzi zrównoważonej polityki społecznej, takich jak wsparcie partycypacji lokatorskiej, identyfikacja i monitorowanie potrzeb najemców i podnoszenie ich kapitału społecznego.

3.4. Kapitał społeczny jako składnik zrównoważonego rozwoju społecznego

Kapitał społeczny odnosi się do rzeczywistych i potencjalnych zasobów wynikających z relacji społecznych (Nahapiet, 2009). Termin ten jest konstytutywnym składnikiem zrównoważonego rozwoju społecznego (Vallance, Perkins i Dixon, 2011). Zakłada się, że wzrost kapitału społecznego przełoży się na wzrost zrównoważenia społecznego. Kapitał społeczny jest jedną z form

kapitału – oprócz m.in. kapitału kulturowego czy gospodarczego. W literaturze wyróżnia się trzy jego typy: kapitał wiążący (*bonding*), kapitał pomostowy (*bridging*) i kapitał spajający (*linking*).

Wiążący kapitał społeczny dotyczy tworzenia więzi między członkami grupy. Nacisk jest kładziony na interakcję między jednostkami, które są uprawnione do przyłączenia się do grupy pod warunkiem respektowania jej wartości i celów. Wzmacnianie tego rodzaju kapitału społecznego wśród mieszkańców budownictwa społecznego może się przełożyć na efekty ogólnospołeczne (Cheung i Leung, 2011). Pomostowy kapitał społeczny dotyczy tworzenia „połączeń” między grupami za pośrednictwem określonych podmiotów, które definiują i promują komunikację między nimi. Spajający kapitał społeczny dotyczy z kolei tworzenia pionowych powiązań z wyższymi szczeblami w hierarchii społecznej, takimi jak urzędnicy państwowi i decydenci.

W polityce rządu na rzecz zrównoważonego rozwoju zwykle podkreśla się znaczenie kapitału społecznego jako czynnika rozwoju. Szczególnie istotne jest to w odniesieniu do ludności w trudnej sytuacji materialnej lub – w wypadku perspektywy przestrzennej – mieszkańców obszarów problemowych (Blandy i Lister, 2005). Polityka ta ma na celu poszerzanie sieci kontaktów, wzajemne respektowanie wyznawanych wartości i przyjętych norm, co w założeniu ma doprowadzić do rewitalizacji społecznej i materialnej mniej uprzywilejowanych obszarów.

Żeby zrozumieć subtelne różnice w definiowaniu kapitału społecznego, Maria Carrasco i Usama Bilal (2016) sugerują, że warto sięgnąć do pionierskich prac Pierre’a Bourdieua, Jamesa Colemana i Roberta Putnama. Bourdieu postrzega kapitał społeczny jako sposób na odtworzenie struktury klasowej. Tego rodzaju kapitał społeczny ucieleśnia się jako „habitus” w codziennych interakcjach jednostki. Habitus jest elastycznym, otwartym systemem strukturyzującym, dzięki któremu człowiek dysponuje licznymi strategiami twórczymi i może się odnaleźć w nieprzewidzianych strukturach społecznych (Elliot, 2011, s. 173). Coleman postrzega kapitał społeczny jako zasób, który jest dostępny dla wszystkich jednostek w społeczeństwie, a nie dla nielicznych elit. Pojęcie to operacjonalizował najczęściej w badaniach jako aktywność obywatelską w organizacjach pozarządowych (za: Gagacki, 2013). Putnam z kolei postrzega kapitał społeczny jako niezbędny atrybut pomyślnego funkcjonowania społeczeństwa w tym sensie, że umożliwiał uczestnikom skuteczniejsze wspólne działanie. Kapitał ten jest zjawiskiem kulturowym, jest zasobem wspólnoty, a nie tworzących ją jednostek. Obejmuje obywatelskie nastawienie członków społeczeństwa, normy wspierające współdziałanie oraz zaufanie interpersonalne i zaufanie obywateli do instytucji publicznych (Czapiński, 2008).

Uogólniając, można powiedzieć, że trzy opisane percepcje kapitału społecznego skupiają się na trzech skalach: skali jednostki (indywidualny kapitał spo-

łeczny Bourdieu), skali grupy lub społeczności (kapitał społeczny Colemana) oraz skali społeczeństwa (społeczny kapitał Putnama).

Przedmiotowe ujęcia można również skategoryzować według genezy kapitału społecznego. Dla Bourdieu kapitał społeczny jest wypadkową kapitału ekonomicznego i kulturowego jednostki. To sprawia, że koncepcję Bourdieu należy traktować jako oddolne podejście do definiowania kapitału społecznego. Żeby podnieść swój kapitał społeczny, należy podnieść swój kapitał ekonomiczny i kulturowy. Dla Putnama kapitał społeczny jest wynikiem warunków społecznych utrzymywanych przez rządy, które ułatwiają tworzenie sieci społecznych między jednostkami. To sprawia, że koncepcja Putnama jest odgórnym podejściem do definiowania kapitału społecznego. Żeby poprawić kapitał społeczny, rządy muszą stworzyć sprzyjające warunki dla interakcji społecznych i partycypacji obywatelskiej.

Według Colemana kapitał społeczny jest wynikiem współzależności między jednostką a grupą – korzyści z dostępu do kapitału społecznego przypadają jednostkom w grupie niezależnie od wielkości kapitału społecznego, który posiada każda jednostka. Zasoby kapitału społecznego są zagregowane.

Który z tych poglądów najlepiej odzwierciedla postawy mieszkańców budownictwa społecznego? Wydaje się, że w pierwszej kolejności należy odrzucić koncepcję kapitału społecznego Bourdieu, która podkreśla podziały w klasach społecznych. Klasy te przejawiają się i ucieleśniają w jednostkach poprzez ich habitus, powodując reprodukcję struktury klasowej. Niekorzystna lokalizacja większości inwestycji społecznych w miastach, zła sytuacja finansowa gospodarstw mieszkaniowych w tym zasobie składają się na ubogi habitus, który unieumożliwia bądź utrudnia mieszkańcom zwiększanie ich kapitału społecznego.

Koncepcja Putnama również nie znajdzie zastosowania w odniesieniu do badań mieszkalnictwa społecznego ze względu na skalę. Kapitał społeczny w jego ujęciu dotyczy partycypacji obywatelskiej w skali kraju, regionu lub miasta. W rzeczywistości Putnam w pracy *Bowling alone?* wykorzystuje wskaźniki partycypacji obywatelskiej jako miernik funkcjonowania społeczeństwa amerykańskiego jako całości.

Do badań mieszkalnictwa społecznego najbardziej adekwatna, zdaniem autorów niniejszego rozdziału, byłaby koncepcja kapitału społecznego Colemana, gdzie kapitał społeczny jest powiązany z kapitałem jednostki. W studiach nad środowiskiem mieszkaniowym w zasobie mieszkań społecznych konieczne jest bowiem zidentyfikowanie kapitału społecznego mieszkańców w kontekście otoczenia, czyli osiedli mieszkaniowych.

Podsumowanie

Osiągnięcie zrównoważenia społecznego w zasobie mieszkań społecznych przyniesie wymierne efekty w postaci poprawy jakości życia mieszkańców i osiągnięcia ładu społeczno-politycznego. Paradygmat zrównoważonego rozwoju jest tutaj paradygmatem interwencjonistycznym. Interwencjonizm ten polega na przeformułowaniu roli mieszkańców w taki sposób, by z biernych obserwatorów stali się aktywnymi uczestnikami procesu. W ten sposób zwiększa się poczucie przynależności najemców i ich satysfakcja ze środowiska mieszkaniowego. Taki paradygmat koncentruje się na promowaniu miękkich aspektów zrównoważonego rozwoju, a nie twardych, takich jak równość i sprawiedliwość społeczna (Colantonio, 2009; Barrado-Timón, 2020).

Partycypacja lokatorów, do niedawna przez wielu zarządców i właścicieli marginalizowana (lub wręcz niepożądana), zyskuje współcześnie miano jednego z kluczowych czynników sukcesu zarządzania zasobami mieszkań czynszowych. W opracowaniu *Housing for life. A guide to housing management practices* Christine Davies (1992, s. 5) zauważyła wiele usprawnień na polu zarządzania za sprawą zaangażowania lokatorów, m.in.:

- niższe koszty utrzymania i remontów budynków,
- zwiększenie funkcjonalności powierzchni mieszkaniowej,
- większą satysfakcję z pracy dla zarządców,
- wzrost zadowolenia mieszkańców,
- większą dbałość o czystość i estetykę osiedla,
- zmniejszenie pustostanów i szybszy ponowny wynajem.

Ponadto zaangażowanie lokatorów w sprawy mieszkaniowe sprzyja zacieśnianiu więzi społecznych, zwiększeniu poczucia odpowiedzialności i przynależności do grupy, a tym samym pomaga eliminować problemy społeczne. Podstawowym warunkiem powodzenia aktywizacji jest jednak zapewnienie lokatorom realnego wpływu na jakość usług zarządczych.

Należy podkreślić, że poziom partycypacji lokatorskiej w zasobach mieszkań społecznych zależy w dużej mierze od rodzaju przyjętego w danym kraju systemu mieszkalnictwa społecznego, lokalnych uwarunkowań, ale również tradycji angażowania się obywateli w życie społeczne. Zwiększenie roli lokatorów mogłoby się wydawać pod względem formalnym najłatwiejszą do przeprowadzenia zmianą w polskim systemie mieszkalnictwa społecznego, jednakże wymaga wieloletniego i wielopłaszczyznowego planu realizacji, opartego na zbudowaniu podstaw edukacji społeczeństwa obywatelskiego, szczególnie w zakresie współzarządzania zasobami mieszkaniowymi. Wymaga również uruchomienia systemu promocji udanych przykładów i wzorców współdziałania w zarządzaniu społecznymi zasobami mieszkaniowymi w postaci na przykład specjalnych programów w mediach itp. Warto również rozwijać badania nad modelami współ-

zarządzania społecznymi zasobami mieszkaniowymi oraz propagować dobre praktyki w tym zakresie, wypracowane w gospodarkach o dobrze rozwiniętych systemach budownictwa społecznego. Bez wątplenia państwo powinno stworzyć podstawy prawne dla udziału lokatorów budownictwa społecznego we współzarządzaniu tymi zasobami. Większość krajów wysoko rozwiniętych wprowadziła do podstawowych ustaw regulujących gospodarkę mieszkaniową zapisy dotyczące aktywnej roli lokatorów.

Przeprowadzona w niniejszym opracowaniu dyskusja nie wyczerpuje całości kształtu omawianej problematyki. Do najważniejszych kwestii wymagających pogłębionych badań zaliczyć należy potrzebę zdefiniowania i dopasowania pojęcia kapitału społecznego w kontekście wąskiego segmentu mieszkalnictwa społecznego. W literaturze brakuje opracowań naukowych dotyczących wzajemnych powiązań między zrównoważonym rozwojem społecznym, kapitałem społecznym i mieszkalnictwem społecznym.

Bibliografia

- Arnstein, S. R. (1969). A ladder of citizen participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216-224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Barrado-Timón, D. A. (2020). The meaning and content of the concept of the social in the scientific discourse on urban social sustainability. *City & Community*, 19(4), 1103-1121. <https://doi.org/10.1111/cico.12480>
- Bendyk, E. (2014). Ludzie z miasta. *Polityka*, 48, 22-25.
- Bengtsson, B. i Berger, S. (2005). *Gräsrot, språkrör och träffpunkt. Lokal organisering och demokrati i boendet*. Gävle: Uppsala Universitet. Institutet för bostads- och urbanforskning.
- Billeter, A., Brewer, S. i Galvin, J. (2011). National Housing for Older People Awards. London: Elderly Accommodation Council.
- Blandy, S. i Lister, D. (2005). Gated communities: (Ne)Gating community development. *Housing Studies*, 20(2), 287-301. <https://doi.org/10.1080/026730303042000331781>
- Boström, M. (2012). A missing pillar? Challenges in theorizing and practicing social sustainability: introduction to the special issue. *Sustainability: Science, Practice and Policy*, 8(1), 3-14, <https://doi.org/10.1080/15487733.2012.11908080>
- Cairncross, L., Clapham, D. i Goodlad, R. (1997). *Housing management, Consumers and citizens*. New York: Routledge.
- Carrasco, M. A. i Bilal, U. (2016). A sign of the times: To have or to be? Social capital or social cohesion?, *Social Science and Medicine*, 159, 127-131. <https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2016.05.012>
- Chapman, M. i Kirk, K. (2001). *Lessons for community capacity building: A summary of research evidence*. Edinburgh: Scottish Homes.

- Cheung, C.-K. i Leung, K.-K. (2011). Neighborhood homogeneity and cohesion in sustainable community development. *Habitat International*, 35(4), 564-572. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.03.004>
- Chiu, R. L. H. (2003). Social sustainability, sustainable development and housing development: The experience of Hong Kong. W: R. Forrest i J. Lee (Eds.), *Housing and social change: East-West perspectives*. Routledge Taylor & Francis Group. <https://doi.org/10.4324/9780203402634>
- Colantonio, A. (2009). Social sustainability: A review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods'. W: M. Horner, A. Price, J. Bebbington i R. Emmanuel (Eds.), *Proceedings of the Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment* (s. 865-885). Loughborough, 22-24 April 2009. Dundee: SUE-MoT.
- Cornwall, A. (2008). Unpacking "Participation": Models, meanings and practices. *Community Development Journal*, 43(3), 269-283.
- Czapiński, J. (2008). Kapitał ludzki i kapitał społeczny a dobrobyt materialny. Polski paradoks. *Zarządzanie Publiczne/Public Governance*, 2(4), 5-28.
- Davidson, M. (2010). Social sustainability and the city. *Geography Compass*, 4(7), 872-880. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x>
- Davies, Ch. (1992). *Housing for life. A guide to housing management practices*. London: E & FN Spon.
- Elliot, A. (2011). *Współczesna teoria społeczna*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Fensicl, T. (1993). Settlement planning and participation. W: *Progress in Planning*, 39(2).
- Gagacki, J. (2013). Kapitał społeczny i kultura zaufania. *Ekonomia Społeczna*, 6(1), 65-72.
- Glass, J. J. (1979). Citizen participation in planning: The relationship between objectives and techniques. *Journal of the American Planning Association*, 45(2), 180-189.
- Kwiatkowski, J. (2003). *Partycypacja społeczna i rozwój społeczny*. Warszawa: Agencja Wydawniczo-Reklamowa MT.
- Liedholm, M. i Lindbergm, G. (1995). *Tenant power in progress*. Materiały prezentowane na konferencji European Network for Housing Research Vienna, 3-5 May.
- Manzi, T., Lucas, K., Jones, T. L. i Allen, J. (Eds.). (2010). *Social sustainability in urban areas: Communities, connectivity and the urban fabric*. Routledge.
- Marcuse, P. (1998). Sustainability is not enough. *Environment and Urbanization*, 10(2), 103-112. <https://doi.org/10.1177/095624789801000201>
- McKenzie, S. (2004). *Social sustainability: Towards some definitions* (Hawke Research Institute Working Paper no. 27). Magill, South Australia: Hawke Research Institute.
- Nahapiet, J. (2009). Capitalizing on connections: Social capital and strategic management. W: V. O. Bartkus i J. H. Davis (Eds.), *Social capital: Reaching out, reaching in* (s. 205-236). Cheltenham, UK: Edward Elgar.
- Rataj, Z. i Suszyńska, K. (2017). Znaczenie społecznego budownictwa mieszkaniowego w zrównoważonym rozwoju. *Progress in Economic Sciences*, 4, 177-192.

- Rietbergen-McCracken, J. i Narayan, D. (1998). *Participation and social assessment: Tools and techniques*. Washington, D.C.: International Bank for Reconstruction and Development/World Bank.
- Sowada, T. (2019). *Ruchy miejskie w działaniu. Oblicza partycypacji*. Poznań: Bogucki Wydawnictwo Naukowe.
- Suszyńska, K. (2015). Tenant participation in social housing stock management. *Real Estate Management and Valuation*, 3(23), 47-53. <https://doi.org/10.1515/re-mav-2015-0024>
- Suszyńska, K. (2017). Interwencjonizm na rynku mieszkaniowym – rozważania na temat tendencji komercjalizacyjnych budownictwa społecznego. *Studia Oeconomica Posnaniensia*, 5(11), 103-112.
- Swapan, M. S. H. (2016). Who participates and who doesn't? Adapting community participation model for developing countries. *Cities*, 53, 70-77.
- Swyngedouw, E. (2009). The antinomies of the postpolitical city: In search of a democratic politics of environmental production. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 601-620. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00859.x>
- Taylor, M. (2003). Neighbourhood governance: Holy Grail or poisoned chalice?. *Local Economy*, 18(3), 190-195. <https://doi.org/10.1080/0269094032000153808>
- Vallance, S., Perkins, H. C. i Dixon, J. E. (2011). What is social sustainability? A clarification of concepts. *Geoforum*, 42(3), 342-348. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.01.002>
- Ward, H. (1992). Tenant participation from the tenants' point of view. W: Ch. Davies (Ed.), *Housing management: Changing practice* (s. 150-170). London: Palgrave Macmillan.
- Woodcraft, S. (2012). Social sustainability and new communities: Moving from concept to practice in the UK. *Procedia – Social and Behavioral Sciences*, 68, 29-42. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.12.204>