

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Büssü

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

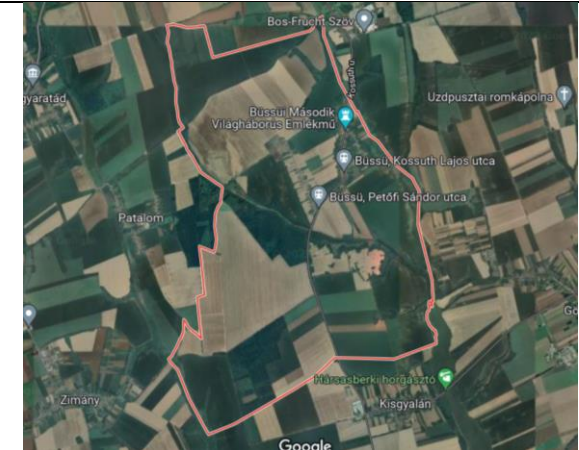
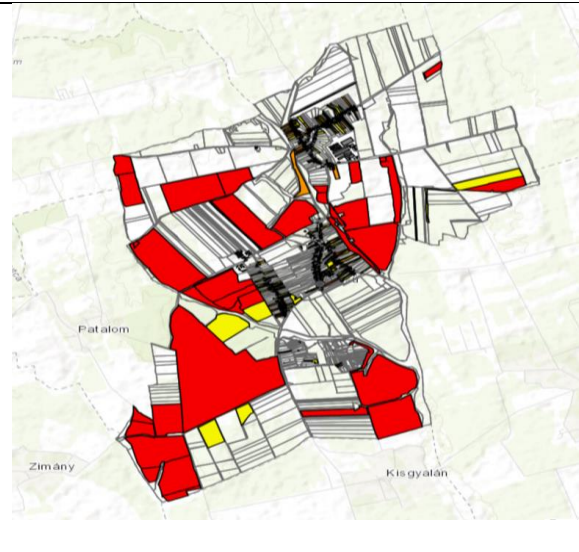

## Büssü

Somogy megye

Kaposvári járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június

	<p><b>Terület: 17,19 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépség: 375 fő<sup>1</sup></b> <b>Jogállás: község</b> <b>Járás: Kaposvári</b> <b>Megye: Somogy</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

<sup>1</sup> 2022. január 1. Forrás: <https://nyilvantarto.hu/hu/statisztikak?stat=kozerdeku>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Büssü	
Megye	Somogy	
Járás	Kaposvári	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	371	375
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	101%	
15 év alattiak aránya (2021)	29,1%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	74%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	16%	10%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	128%	
Lakásszám (2011)	153	
Üres lakások száma (2011)	41	30-35
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	179	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	55	40
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	179	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	114	
Lakások száma (2019)	153	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	153	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	130	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	38	
WC nélküli lakások száma (2011)	54	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	18	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	193673 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	104%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	800000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	21	10-12
Kiinduló kvóta érték kerekítve	4	2-3

# 1. A település leírása

## 1.1. A település pozíciója

A Baranya, Somogy és Tolna megyék alkotta dél-dunántúli régió a maga 14 169 km<sup>2</sup>-es kiterjedésével hazánk legnagyobb területű régiója, ugyanakkor az ország legritkábban lakott térsége (66,4 fő/km<sup>2</sup>), valamint leghátrányosabb helyzetű területeinek, településeinek jelentős része is ezen a területen található. A régiót közlekedés-földrajzi szempontból több irányba is perifériális elhelyezkedés jellemzi, a régió nagy része Magyarország aprófalvas térségei közé tartozik (Ormánság, Belső-Somogy). A régió kedvezőtlen településszerkezete egy szintén kevésbé optimális közlekedési helyzettel párosul, mely tovább súlyosbítja a városhálózat fejletlenségéből és az aprófalvak-, kistelepülések nagy arányából eredő hátrányokat. A régió 655 településének több, mint fele (346) aprófalva, amelyekben a lakosság 10%-a él, Baranya megyében az 500 fős lakosságszám alatti aprófalvak aránya közel 70%, míg Somogyban ugyanez az arány 44%, Tolna megyében pedig 28%. Az aprófalvas településszerkezetet rendszerint kedvezőtlen gazdaságföldrajzi környezet veszi körül, a régió városai között a kisvárosok dominálnak, a középvárosok hiánya jellemzi a területet, Kaposvár, Pécs és Szekszárd valós térségi központi funkciókat betöltő települések, amelyek mindegyikében megindult az agglomerálódás és a szuburbanizációs folyamat. A régió 24 kistérsége közül 9 hátrányos helyzetű, további 9 pedig leghátrányosabb helyzetűnek minősül (<http://www.terport.hu/regiok/magyarország-regioi/del-dunantuli-regio>).

A Kaposvári járás területileg Magyarország legnagyobb járása (1 591,36 km<sup>2</sup>), mely népességét tekintve is az élen jár, a második legnépesebb járásként tartják számon (117 492 fős lakosságszámmal, a régiós arányt meghaladó 74 fő/km<sup>2</sup> népsűrűséggel), mely 78 települést foglal magába. A járásban mindössze négy városi rangra emelkedett település található, Kaposvár, Igal, Kadarkút és Nagybajom, a járásban található települések közül mindössze 15 lakosságszáma haladja meg az 1000 főt, a járásra tehát, ahogyan a régióra is, az aprófalvak túlsúlya jellemző, amelyek a legtöbb feladatot csak egymással társulva képesek ellátni. Infrastrukturális szempontból a térség helyzete kedvező, hiszen bár a főváros 180 km-re található, mégis elérhető közelségben van több fontos nagyváros, megyeszékhely (Pécs, Szekszárd, Zalaegerszeg), illetve a Balaton 50 km-es távolsága és a folyamatos útépitések kiemelik a térséget. Kaposvár, mint megyeszékhely a szerepkörének megfelelő teljes közigazgatási, oktatási, egészségügyi, kulturális, sport intézményi ellátottsággal rendelkezik, és a megye gazdaságának központja. A járás gazdasági-társadalmi fejlettségének mutatói azonban Kaposvár nélkül az országos átlag alatti szintet mutatnak, a települések több, mint fele (40 község) a lakosságszám nem éri el az 500 főt és további 19 település is az 1000 fő alatti aprófalvak kategóriájába tartozik. Az aprófalvak problémái a térségben hatványozottabban jelentkeznek. A települések részben a közlekedési főutak mentén, részben azoktól 6-8 km-es távolságra helyezkednek el, az infrastrukturális hiányosságok a településszerkezetet kisebb, 3-5 községes csoportokra tagolják, amely településcsoportoknak egy-egy falu képezi a kialakult természetes központját. A települések több mint egynegyede zsáktelepülés (A Kaposvári, 2015). Bár a települések között jelentős különbségek vannak, általánosságban jellemzi a területet a kedvezőtlen munkaerőpiaci környezet (mind kínálati, mind keresleti oldalról), a rossz infrastruktúra, a szolgáltatásokhoz való hozzáférés egyenlőtlenségei, valamint, az elmúlt évtizedek kedvezőtlen demográfiai folyamatainak

köszönhetően a falvak jelentős részének előregedése, gettósodása, azaz etnikai és társadalmi homogenizációja (Fábián, Kolosi, Róbert, 2000).

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Kaposvári járásban, hasonló körülményektől meghatározottan helyezkedik el a térség 500 fő alatti lakosságú aprófalvainak egyikeként Büssü, mely a megye középkeleti részén található. Határos községei Kazsok, Kisgyalán, Fonó, Gölle és Zimány. A település a Baté-Igal összekötő út felénél helyezkedik el, Igaltól 8, Kaposvártól és Dombóvártól 25 km-re. A település és a környező nagyobb települések közti tömegközlekedés relatíve jónak mondható. Az Igalba történő eljutást napi 9 járat biztosítja, melyek közül az első 03.59-kor indul, az utolsó pedig 18.15-kor közlekedik és a járatok többsége 13 perc alatt éri el a célállomást. A hajnali munkába jutást nehezíti, hogy éppen az első két járat az, ami több, mint egy órás menetidővel közlekedik. Kaposvár felé napi 13 járat indul, körülbelül egy órás menetidővel, 03.59-től 20.12-ig közlekednek a buszok. Gépjárművel a háztartások jelentős része rendelkezik, hiszen a TEIR adatai szerint 2020 december 31.-én a 375 fős lakosság mellett 80 gépkocsi volt található a településen az üzemeltető lakóhelye szerinti statisztika alapján (teir.hu). A községnek van falubusza, melynek kapacitásai, csakúgy, mint a kistelepülések mindegyikében, korlátozottak, illetve a közlekedést nehezíti, hogy a települések közötti utak jelentős felújításra szorulnak, azok minősége gyenge, számos helyen javításra szorul.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A Kaposvári járás népességszáma a népszámlálási adatok szerint folyamatos csökkenést mutat. Míg 1980-ban még 131 ezer főt meghaladó állandó lakosságszámmal büszkélkedhetett a járás, addig a 2011-ben zajlott népszámlálás idejére ez a szám kicsit több, mint 117 ezer főre csökkent. A lakónépesség létszáma hasonló mértékben, 132 ezer főről 118 ezer főre változott ugyanezen időtartam alatt.

Büssüben a 2012 és 2017 év között a lakónépesség változása hullámzó volt. A kiinduló adatahoz viszonyítva a 2014-es és 2016-os években növekedés figyelhető meg. A lakónépesség száma 2016-ban érte el a csúcst (HEP, 2020). A polgármester tájékoztatása szerint a népességszám csökkenő tendenciát mutat, amely egyaránt köszönhető a kedvezőtlen demográfiai folyamatoknak és az elvándorlásnak is. A lakosság köréből a fiatalok indulnak el jellemzően Igal és a környező nagyobb települések, valamint a szomszédos Kazsok irányába, ugyanakkor a település vezetője szerint a bevándorlás nem jellemző, mindössze néhányan – köztük néhány külföldi – érkezett a településre az elmúlt években.

1. számú táblázat: A lakosságszám változása 2012 és 2017 között (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Fő	Változás
2012	400	bázis év
2013	379	94,8%
2014	405	106,9%
2015	390	96,3%
2016	406	104,1%
2017	N.A.	N.A.

A TEIR adatai alapján a csökkenés, ingadozás a 2017-es évet követően sem állt meg, hiszen e szerint 2020 decemberében a lakónépesség létszáma mindössze 371 fő volt. A nők és férfiak száma kiegyensúlyozott, 195 volt a férfiak száma az állandó lakosságban, míg ennél nem sokkal kevesebb, 176 a nőké (TEIR, 2020). Bár a lakosságszámok jellemzően más számot mutatnak a különböző források szerint (népességyilvántartó, KSH, települési statisztika és honlap, TEIR, stb.), a mérsékelt, de csökkenő tendencia és a hosszú távon prognosztizálható népességfogyás mégis kijelenthető.

A csökkenő tendencia egyik okaként jelölhető meg, hogy évek óta jellemző az elvándorlási folyamat, melynek keretében számos család hagyja el a települést, hiszen munkahelyek hiányában az előre lépni szándékozó, motivált családok csak nehezen boldogulnak a településen. A polgármester tájékoztatása alapján a bevándorlások nem jellemzőek, mindössze néhány család érkezik évente, illetve néhány külföldi állampolgár dönt a településen történő letelepedés mellett.

2. számú táblázat: Ki- és bevándorlások egyenlege 2012 és 2017 között (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Állandó jellegű odavándorlás	Elvándorlás	Egyenleg
2012	4	10	-6
2013	8	33	-25
2014	29	7	22
2015	9	35	-26
2016	24	18	6
2017	N.A.	N.A.	N.A.

2017-et követően is hasonlóan alakult a tendencia, hiszen a belföldi elvándorlások száma 2020 decemberében 39, míg az bevándorlások száma mindössze 6 fő (TEIR, 2020). A vándorlási egyenleg tehát jelentős deficitben van, amit a születések száma sem feltétlenül tud ellensúlyozni, hiszen a természetes szaporodás és fogyás egyenlege sem mondható magabiztosan pozitívnak.

3. számú táblázat: Természetes szaporodás egyenlege 2012- 2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Élveszületések száma	Halálozások száma	Természetes szaporodás (fő)
2012	6	2	4
2013	7	5	2
2014	9	5	4
2015	12	3	9
2016	12	8	4
2017	N.A.	N.A.	0

A TEIR adatai szerint a természetes szaporodás egyenlege 2020 decemberében szintén csupán mérsékelten pozitív értéken azonosítható, hiszen az élveszületések száma 7 volt, míg a halálozásoké ezzel szemben 4 (TEIR, 2020). A vándorlások egyenlege erősen negatív, míg a természetes szaporodás egyenlege évről évre szinte alig van pozitív tartományban, vagyis összességében bár ingadozó mértékben, de folyamatos és mérsékelt lakosságszám csökkenésnek lehetünk tanúi.

A település lakosságszámának változása mellett a korösszetétel vizsgálata során szintén fontos figyelembe venni az egyes korcsoportok arányának a teljes lakosságzámban történő megjelenését, hiszen a közép- és hosszútávú tendenciák, valamint a foglalkoztatottsági adatok, öregedési index, stb. szempontjából különösen beszédesek lehetnek.

4. számú táblázat: A lakosság korcsoportok szerinti megoszlása az önkormányzat adatbázisa szerint (2020) (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Korcsoport	Fő		
	Férfiak	Nők	Összesen
<b>Állandó népesség száma</b>	226	213	<b>439</b>
<b>0-2 évesek</b>			35
<b>0-14 éves</b>	87	61	148
<b>15-17 éves</b>	10	14	24
<b>18-59 éves</b>	104	109	213
<b>60-64 éves</b>	13	10	23
<b>65 év feletti</b>	12	19	31

A településen a gyermekek száma nem mondható kiemelkedően magasnak, hiszen a 18 év alattiak száma mindössze 172 fő, ez a szám azonban képes lehet ellensúlyozni az előregedő tendenciát, hosszú távon különösen akkor, ha sikerül helyben tartania a település vezetésének a lakosság fiatal tagjait.

5. számú táblázat: Öregedési index változása 2012-2017 (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2021)

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő)	Öregedési index (%)
2012	33	141	23,40%
2013	33	126	26,19%
2014	31	143	21,68%
2015	32	142	22,54%
2016	31	148	20,95%
2017	N.A.	N.A.	N.A.

Büssü községben az öregedési index jóval 100% alatt van, ami azt mutatja, hogy a településen a 14 éven aluliak száma jóval meghaladja a 65 éven felüliek számát. Ebből megállapítható, hogy Büssü népességszerkezetét vizsgálva továbbra is egy fiatalodó társadalomról beszélhetünk (HEP, 2020).

A polgármester tájékoztatása szerint a településen élő roma lakosság aránya 85%-ra tehető, mely a reális képet közvetítheti, ellentétben a népszámlálás adataival, ahol ehhez képest mindössze 172 fő szerepel, azonban tudjuk, hogy az ilyen jellegű szenzitív adatok esetében a népszámlálási adatok jelentős fenntartásokkal kezelendők (KSH, 2011).

A szociális- és egyéb közszolgáltatások, ellátások, juttatások célja a szociális jogok érvényre juttatása, a szociális biztonság megeremtése, megőrzése, azonban a közszolgáltatási intézményrendszer mind az intézmények, mind a szolgáltatások tekintetében területileg egyenlőtlenül oszlik meg. Ez részben a területi adottságokkal függ össze, tehát értelemszerűen részben hazánk aprófalvas jellegéből adódik, az intézmények és szolgáltatások egyenlőtlenségének további része azonban a működtetésükért felelős önkormányzatok teherviselő képességének egyenlőtlenségeiből fakad. A tapasztalatok azt mutatják, hogy azon települések és kistérségek maradnak ki az ellátási körből, vagy férnek hozzá csupán nehézségek árán a szolgáltatásokhoz, melyek esetében hatványozottan indokolt lenne azok jelenléte, hiszen ezeken a hátrányos helyzetű településeken kumulálódnak a leginkább a gazdasági, foglalkoztatási és egyéb társadalmi, szociális problémák. A települési adottságok, a települések rangjának és méretének adatai emellett alapvetően nemcsak azt határozzák meg, hogy milyen a lakosok hozzáférése az egészségügyi, oktatási és szociális szolgáltatásokhoz, de befolyásolják azt is, hogy milyen minőségű szolgáltatásban fognak részesülni, és azt milyen módon, milyen nehézségek árán tudják elérni. A kistérségi társulási rendszer létrejötte többek között ezen hozzáférési problémákat volt hivatott orvosolni, azonban gyakorlati megvalósulását tekintve számos diszfunkciót mutat.

Büssü esetében hasonló helyzetkép bontakozik ki, hiszen a településen a közszolgáltatások jelentős része csupán valamilyen kistérségi feladatellátási forma keretében elérhető, mely biztosítja, hogy a lakosság helyben érhesse el ezeket a szolgáltatásokat, azonban az elérhetőség mindemellett igen korlátozott is. A védőnői és a házi orvosi szolgáltatás heti 1-1 napon van jelen a településen, mint ahogyan a családsegítés is heti egy alkalommal működik az igali Családsegítő és Gyermekegészségügyi Szolgálat kistérségi feladatellátása jóvoltából. Általános iskola nincs a településen, ezt szintén Igalban vehetik igénybe a település 14 év alatti lakói, az oktatási nevelési intézmények közül mindössze az óvodai szolgáltatás érhető el helyben, mely két csoporttal működik. A polgármester tájékoztatása szerint étkeztetés, házi segítségnyújtás és idősek klubja is biztosított a településen, a falugondnoki szolgáltatást egy kaposvári falugondnok látja el a település számára.

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, annak ellenére, hogy saját erőforrásokat kevésbé tud hozzárendelni ezen lehetőségek igénybevételéhez. Az önkormányzat fejlesztések melletti elköteleződésének eredményeként az elmúlt években számos hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között elsősorban infrastrukturális beruházásokat célzó konstrukciók voltak megtalálhatóak. A megvalósult programok segítségével megtörtént a közösségi ház felújítása, a falugondnoki szolgáltatáshoz szükséges beszerzések megvalósítása, egy szolgálati lakás vásárlása, valamint az utak burkolattal való ellátása. Komplex települési program nem valósult meg a településen, annak ellenére, hogy az



önkormányzat elkészítette a vonatkozó pályázati anyagot és azt be is nyújtotta, azonban ennek egyik elemét elutasították.

A település 2022-ben csatlakozott a Felzárkózó Települések Programhoz, a Jelenlét Pont kialakításával kapcsolatos előkészítő tevékenység megkezdődött, a Program megvalósítója várhatóan a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet lesz.

## A fejezet fő következtetései

### Következtetések a település...

#### ...térségi pozíciója tekintetében:

- közepes pozíció: helyben viszonylag elégségesek, illetve a közelben elérhetőek a szolgáltatások, a munkaerőpiac viszont nehezebben érhető el. Ha van is munkahely a közelben, az nem kompatibilis a célcsoport munkavállalási képességeivel;

#### ...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- gettósodó település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya nő a településen belül, a nem roma háztartások nagy arányban elköltöznek a településről. A települése lakossága jellemzően stagnál vagy nő;

## 1.2. A település szerkezetének leírása

Büssü esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014). Büssü esetében elmondható, hogy a településen számos fontos társadalmi és gazdasági szempont szerint tapasztalhatóak problémák, a települést nem csupán kilátástalan foglalkoztatási viszonyok, iskolázottsági problémák, a közszolgáltatások hiánya és általánosan alacsony életszínvonal, hanem rossz lakhatási és lakáskörülmények, lakhatási szegénység egyaránt jellemzi. A településen a lakások egy része magántulajdonban van, azonban az érintettek többsége olyan szegény lakástulajdonos, aki korlátozott anyagi viszonyai miatt sem megfizetni, sem fenntartani nem tud egy megfelelő minőségű és elhelyezkedésű ingatlant. A településen a lakhatással kapcsolatos tulajdonviszonyok erőteljesen rendezetlenek, mely általános jelenség a hátrányos helyzetű kistelepülések körében, az önkormányzat törekszik ezen helyzetek rendezésének segítésére. A településen nem jellemző a magánbérlet, elsősorban inkább külföldi állampolgárok bérelnék a településen. Előfordul, hogy egy külföldi személy több ingatlant vesz a községben, azokat felújítja és külföldi személyek számára adja ki bérletbe. Jogcím nélküli lakáshasználat csupán 1-2 esetben fordul/fordult elő.

A településen található ingatlanok igen rossz állapotban vannak, többségük nem elfogadható minőségű (szubstandard) lakás, mely gyakran szűkös, egészségtelen lakhatási lehetőséget biztosít csupán lakóik számára. A polgármester tájékoztatása alapján a zsúfolt lakhatási körülmények csupán mérsékelten jellemzőek a településen, mindössze 2-3 olyan ház lehet, ahol több generáció kényszerű együttélése miatt túlzásfolt lakáskörülmények alakultak ki.

Büssü településen 153 db az összes lakásállomány, ebből elégtelen lakhatási körülményeket biztosító lakások nincsenek. A településen önkormányzati tulajdonú bérlakás egy található, szociális lakásállomány nincs, illetve egyéb lakás céljára használt lakáscélú ingatlan is egy van, ami a Tájház, funkciója múzeum.

A település majdnem összközműves, a szennyvíz szolgáltatás kialakítása folyamatban van. A településen a vezetékes vízzel ellátott lakások aránya 100%, az árammal ellátott lakások aránya 100%, a vezetékes gázzal ellátott lakások aránya 20%. Mindenképpen meg kell jegyezni azonban, hogy ezek a mutatószámok nem biztos, hogy hűen tükrözik a valóságot, hiszen attól, hogy van lehetőség a szolgáltatás igénybevételére, nem biztos, hogy annak lehetőségével élni is tudnak az ott lakók (HEP, 2020). A HEP adataival némiképp ellentmondó információ, miszerint vannak a településen olyan lakóházak, amelyek életveszélyes állapotban vannak és mégis lakják őket. A polgármester tájékoztatása alapján körülbelül 5-6 ilyen lakás található elsősorban a település szegregált részén, a Petőfi utcában. Emellett a Petőfi utcában található ingatlanok szinte mindegyike – amely 30 ingatlant jelenthet - kritikus állapotú a település vezetőjének megítélése szerint.

Az ingatlanok jelentős részében megtalálhatóak kisebb-nagyobb olyan, az életminőséget rontó műszaki problémák, mint a vizesedés, penészesedés, illetve több ingatlanban azonosíthatóak szerkezeti problémák is, mely lakásminőségi problémák igen nagy arányban érintik a gyerekeket egészségtelen, veszélyes életkörülményeket okozva ezzel számukra. A településen, különösen a szegregátum területén elhelyezkedő ingatlanok jellemzően rossz komfortfokozatúak. A népszámlálás adatai alapján a településen található 153 lakóingatlan közül mindössze 17 összkomfortos, 71 komfortos, 10 félkomfortos és 54 komfort nélküli (KSH, 2011). A lakásállomány energetikai szempontból elavult, több háztartás közművekkel való ellátottsága nem megfelelő, nincs villany, vezetékes víz, vízöblítéses wc vagy fürdésre, tisztálkodásra alkalmas helyiség az épületen belül. A polgármesterrel folytatott interjú információi alapján a Petőfi utcában található lakóingatlanok 90%-ában nincs fürdőszoba/wc, itt számos olyan háztartás találunk, ahol kikötötték, szűkítették az áram és a vízszolgáltatást, illetve legalább 20-30 háztartásban találhatunk kártyás mérőórákat.

A településen nem jellemzőek a lakásépítések, utoljára négy szocpolos lakás kialakítása történt, a felújítások szintén nem általánosak. Az önkormányzat nem rendelkezik szociális bérlakással, egy szolgálati lakás található a településen, amelyben a körzeti megbízott lakik.

A településen az ingatlanpiac mozgása elenyésző, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen 10-12 lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek magyar vagy külföldi tulajdonosok. A polgármester szerint jelen pillanatban 1-2 eladásra meghirdetett ingatlan lehet a településen, az interneten is mindössze egy kapcsolódó hirdetés található (<https://ingatlan.com/bussu/elado+haz>). Üres ingatlan maximum 1-2 lehet a településen a polgármester becslése szerint, ezek lakható állapotban vannak, megvásárolhatóak. A megürült ingatlanok jellemzően elkelnek, az utolsó eladások között egy idős lakó intézménybe költözése miatt megürült házának megvásárlása szerepel, ami egy kassói roma család tulajdonába került. A településen találhatóak üres telkek, ezek közül több önkormányzati tulajdont képez, a telkek egy része közművesített, beépíthető földterület.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális

folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Büssü településen két szegregátum, és két szegregátummal veszélyeztetett terület található. A szegregátumokban (a Petőfi u. páros oldala és a Kossuth u. (a temetőtől), Táncsics u., Jókai u., Kossuth u. belterület határa) 179 fő él. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül ezen a területen meghaladja a 60%-ot. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül pedig 80% körüli. A foglalkoztatottak között 87,5% azoknak az aránya, akik alacsony presztízsű munkát végeznek, tehát a munkával eltöltött idő és befektetett energia nem térül meg számukra, holott dolgoznak. Ez kedvezőtlenül hat a munkamotivációra és szinte lehetetlenné teszi a felzárkózási, felemelkedési esélyeket. Mindezek jelentős anyagi, szociális hátrányt és nehezített életkörülményeket okoznak az itt élő generációk, családok számára. Önerőből nem tudják megoldani problémáikat, természetes támaszaik kimerültek, deficitesek, nem működnek megfelelően, vagy nem léteznek.

6. számú táblázat: A szegregátumok jellemzői (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Mutató megnevezése	Büssü összesen	1. szegregátum (Petőfi u. páros oldala)	2. szegregátum (Kossuth u. (a temetőtől) - Táncsics u. - Jókai u. - Kossuth u. - belterület határa)
Lakónépesség száma	391	126	53
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	34,0	50,0	41,5
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	54,0	41,3	47,2
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	12,0	8,7	11,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	63,0	76,9	80,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	3,3	0,0	...
Lakásállomány (db)	153	29	26
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	42,5	62,1	34,6
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	69,7	84,6	76,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	50,2	63,5	64,0
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	28,8	14,8	22,2
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	57,1	70,4	66,7
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	412		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,3	87,5	...
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	77,0	90,5	86,8
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	25,6	33,3	...
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	14,4	25,0	...
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	43,8	59,3	40,0
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	...	...

## A fejezet célja, fő következtetései

### **Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:**

- településen belül csak kisebb szegregált részek vannak;
- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el;

A Lechner adatbázisban hivatalos szegregátumként a Petőfi utca, a Táncsics utca és a Jókai utca szerepel. A hivatalos szegregátum lehatárolás megegyezik a polgármester által szegregátumként megjelölt területtel.

### **1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések**

Az életminőség, a társadalmi életbe való bekapcsolódás és a társadalmi mobilitás lehetőségének alapvető meghatározója a megfelelő lakhatáshoz való hozzáférés. A megfelelő lakhatás az általánosan elfogadott értelmezés szerint az alábbi jellemzőkkel bír:

- megfelelő minőségű: hozzáférést biztosít az egészség megőrzését, biztonságot, komfortot, táplálkozást lehetővé tevő alapszolgáltatásokhoz és infrastruktúrához (ivóvíz, energia, tisztálkodási lehetőségek, ételtárolás, szemétszállítás, sürgősségi ellátások) valamint lakható (megfelelő alapterületű, védelmet nyújt hideg, nedvesség, eső, szél, egyéb egészséget veszélyeztető tényezők ellen);
- megfizethető: a lakhatással kapcsolatos költségek olyan szintűek, amely lehetővé teszi a többi alapvető szükséglet kielégítését is, illetve más alapvető szükséglet kielégítését nem veszélyezteti;
- jogilag biztonságos: az ott lakókat jogi garanciák védik az erőszakos kilakoltatás, zaklatás és egyéb fenyegetések ellen;
- megfelelő elhelyezkedésű: olyan helyen található, amely lehetővé teszi a munkába járást, egészségügyi szolgáltatások, oktatás és egyéb szociális szolgáltatások igénybe vételét, a társadalmi integrációt és mobilitást (OHCHR (1991) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 1991.12.13. CESCR General comment 4. (General Comments).

A fentiek szerint értelmezhető elégséges és megfelelő lakhatás hazánk hátrányos helyzetű településeinek, aprófalvainak, zsáktelepüléseinek jelentős részén nem elérhető, valamint akár a lakhatási problémák fokozódását okozó tényezőkkel, lakóhelyi szegregációval is találkozhatunk több településen. A jövedelmi szegénység és a lakóhelyi szegregáció egyidejű jelentkezése súlyos társadalmi problémákat vet fel Magyarország számos településén, mely hosszú évtizedek óta tapasztalható jelenség, hiszen korántsem csupán a rendszerváltás óta találkozhatunk szegregált lakókörnyezetekkel, melyeket többek között a rendszerváltást jóval megelőző beavatkozások mentén kialakuló élethelyzetek, társadalmi és települési folyamatok hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a besűkült kapcsolati háló

különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A társadalmi és a területi hátrányokat együttesen megjelenítő és fokozottan újratermelő roma telepek felszámolása a magyarországi társadalom- és településpolitika együttes feladata. Az Európai Unió által támogatott programok közül kettő is ezt a feladatot célozta a korábbi programozási időszakokban. Büssü terve között szerepelt, hogy csatlakozzon a komplex telepprogramhoz, javítva ezzel a település lakosságának lakhatási körülményeit. Ennek keretében megtörtént a szegregátum felmérése, a leendő programelemek kialakítása, a pályázati anyag összeállítása, azonban végül mégsem tudott megvalósulni a projekt bérlakásfejlesztési elemet tartalmazó része a településen.

## **A fejezet fő következtetései**

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, sőt, kimondottan támogató attitűdöt mutat, készséggel venne részt a jogosultak kiválasztásában. Véleménye szerint jelenleg 1-2 olyan család azonosítható, akik számára megoldást jelenthetne egy hasonló bérlakásfejlesztés, azonban szkeptikus a program várható fogadtatásával kapcsolatban. Úgy gondolja, azok a családok, akik saját ingatlanukban élnek, nehezen vagy talán egyáltalán nem lennének mobilizálhatóak, illetve nem szívesen válnának meg ingatlanjaiktól. Zsúfolt körülmények között jelenleg 2-3 család él, akik számára megoldást jelenthetne egy bérlakás program, azonban a polgármester megítélése szerint ők nem lennének képesek arra, hogy vállalják a bérlakással járó magasabb lakhatási költségeket. A polgármester üdvöznélne egy felújítási program megvalósítását is, mely nagymértékű segítséget jelenthetne a lakosság számára életkörülményeik javításában.

### **1.4. Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban**

A helyi fejlesztési programok sikerességének, hatékonyságának és az elért eredmények fenntarthatóságának egyik lehetséges záloga a település vezetőinek, kulcsembereinek elköteleződése. A települések fejlesztési lehetőségeinek a természeti és társadalmi adottságokon – földrajzi elhelyezkedés, lakosságszám, az ott élők iskolai végzettsége, stb. – túlmenően, további meghatározó eleme a vezetés gondolkodásmódja és szemlélete, legyen szó bármilyen típusú fejlesztési területekről.

A település vezetője a vele készített interjú alapján tisztában van a településén jelen lévő lakhatási és szociális problémákkal, ismeri a helyzet kialakulásának folyamatát és az érintett családokat, háztartásokat. Korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a településen a lakhatási körülmények javítását szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatban, hiszen a komplex telepprogram megvalósítása bár tervben volt, mégsem jött létre. A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, sőt, kimondottan támogató attitűdöt mutat, készséggel venne részt a jogosultak kiválasztásában. Véleménye szerint jelenleg 1-2 olyan család azonosítható, akik számára megoldást jelenthetne egy hasonló bérlakásfejlesztés, azonban szkeptikus a program várható fogadtatásával kapcsolatban. Úgy gondolja, azok a családok, akik saját ingatlanukban élnek, nehezen vagy talán egyáltalán nem lennének mobilizálhatóak, illetve nem szívesen válnának meg ingatlanjaiktól. Zsúfolt körülmények között jelenleg 2-3 család él, akik számára megoldást jelenthetne egy bérlakás program, azonban a polgármester megítélése szerint ők nem

lennének képesek arra, hogy vállalják a bérlakással járó magasabb lakhatási költségeket. A polgármester üdvözléne egy felújítási program megvalósítását is, mely nagymértékű segítséget jelenthetne a lakosság számára életkörülményeik javításában. Az önkormányzat szerint különösen a jogosultsági feltételek kialakítására kell nagy hangsúlyt helyezni, illetve a fokozatosság szem előtt tartására, annak érdekében, hogy az új és a régi lakhatási viszonyok között ne legyen túl nagy különbség, illetve a megnövekedett megélhetési költségek ne lehetetlenítsék el a program megvalósulását.

## A fejezet fő következtetései

### Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

## 2. A lakosság helyzete

### 2.1. A lakosság helyzete

A dél-dunántúli régió és azon belül is az ezen a területen elhelyezkedő aprófalvak, kistelepülések a rendszerváltás legnagyobb vesztesei között említhetőek. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppen, hogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tökevonzó képessége alacsony, így a foglalkoztatási szint nehezen mozdítható ki az alacsony színvonalon történő stagnálásból. Tovább nehezíti a társadalmi kohézió és a gazdasági fejlődés esélyeit a kedvezőtlen településszerkezet a fejletlen városhálózattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával.

A településen a polgármester becslése szerint hozzávetőleg 100-150 fő aktív korú személy található, akik közül mindössze körülbelül 20-25 fő rendelkezik rendszeres, bejelentett munkával. A folyamatos foglalkoztatással rendelkező személyek elsősorban Igalon a Pek-Snacknél, a Fextronicnál, valamint Tamásiban egy húsipari cégnél dolgoznak, mely foglalkoztatók egyébiránt busszal segítik dolgozóik munkába járását. A külföldi munkavállalás nem jellemző a település lakói között, az ingázás néhány esetben előfordul, azonban a polgármester meglátása szerint ezt a foglalkoztatási formát csupán rövid ideig bírják az abban elhelyezkedők. Az alkalmi- és időnyomunka igen elterjedt a településen, amely jellemzően mezőgazdasági munkák, csetezés, gyógynövénygyűjtés formájában valósul meg. A település vezetőjének véleménye szerint jelenleg nincs olyan család a településen, ahol ne realizálna valamilyen mértékű és típusú munkajövedelem. A településen nincsenek foglalkoztatók, csupán az önkormányzat vesz részt ezen feladatokban, ő is jobbra elsősorban a közfoglalkoztatás működtetésével, melynek keretében jelenleg 5 fő közfoglalkoztatott van a községben, illetve 5 fő elítélt teljesíti közérdekű munkabüntetését. Az önkormányzat emellett

egy főt foglalkoztat, akinek foglalkoztatási formája hamarosan megváltozik és közfoglalkoztatottként végzi majd tovább tevékenységét.

A lakásviszonyok jellemző problémái a közműdíj-, illetve lakáshitel-tartozások, hátralékok felhalmozódása, amely Büssüben is jellemző. A polgármester tájékoztatása szerint az eladósodottság igen erősen jelen van a településen, mind hitelek, provident kölcsönök, a víz és áram szolgáltatást érintő hátralékok, valamint uszora formájában (egy büssüi lakos ad uszora kölcsönököt a település lakói számára. Az eladósodottság számos esetben veszélyezteti a lakhatást, a polgármester véleménye szerint szinte minden házat terhel jelzáloghitel. A polgármester tájékoztatása szerint egy Taszáron élő, de a településre bejelentett vállalkozó tartozás fejében megveszi az adósságproblémákkal rendelkező családok ingatlanjait, majd kiköltözteti őket a házakból. A lakhatási lehetőségeiket így elvesztett családok általában elhagyják a települést. A vállalkozó az utóbbi években 22 házat vett meg ilyen módszerrel (ezek közül több a Petőfi utcában található), mely ingatlanokat nem hasznosítja, sőt számos esetben hagyja ezeket amortizálódni.

A végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Büssüben 7 ingatlan vagy földterület áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-B%C3%BCss%C3%BC>), illetve az eszközközkezelő tulajdonába is kerültek át ingatlanok, amelyben a családok visszabérlés formájában laknak.

Büssü Község Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993 évi III. törvény (továbbiakban Szt.) rendelkezései alapján normatív lakásfenntartási támogatást nyújt az arra jogosult személynek, lakhatásukkal összefüggő kiadásai csökkentése érdekében. 2011- ben a Szt. alapjaiban megváltoztatta a támogatás feltételrendszerét, jelentősen megemelve az egy fogyasztási egységre jutó jövedelem összegét. Az összeg megemelése nagyban hozzájárult ahhoz, hogy a támogatásból korábban kizárt személyek is hozzájuthassanak ehhez az ellátási formához (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020). Büssüben az ellátásban részesülő lakosok száma az elmúlt években csökkenő tendenciát mutat.

7. számú táblázat Lakásfenntartási támogatásban részesülők száma 2012-2017  
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).

Év	Lakásfenntartási támogatásban részesített személyek száma	Adósságcsökkentési támogatásban részesítettek száma
2012	53	0
2013	55	0
2014	55	0
2015	48	0
2016	14	0
2017	14	0

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán, és mivel a szegénységben élő gyerekek aránya magas a községben, ez a település jövőjére nézve súlyos gondokat vetít előre. Egyes családokban a szülők motivátlansága, nevelési kompetenciáik alacsony szintje, és az ebből fakadó elhanyagolás a gyermekek nem megfelelő szocializációjához, magatartásproblémáihoz vezet. Különösen nehéz azoknak a gyerekeknek,

akiknek szülei addikciókkal, elsősorban alkoholproblémákkal küzdenek. A településen hiányoznak a rájuk fókuszáló fejlesztők és szociális munkások, az intézményekben tapasztalható szakemberhiány pedig tovább rontja a helyzetet. A családokban előfordul elhanyagolás, a gyerekek körében magas az ebből fakadó iskolakerülések, hiányzások aránya, a hiányos szocializáció, illetve számos esetben fordul elő, hogy a gyerekek éhesek, alapszükségleteik kielégítése tekintetében is elhanyagoltak (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2021).

A TEIR adatai szerint a településen 2020 decemberében 22 veszélyeztetett és védelembe vett kiskorú gyermek található, amely magas számnak mondható, azonban a polgármester tájékoztatása alapján kiemelésre csupán két család esetében volt szükség az elmúlt években. A védelembe vett gyermekek családjáról általánosságban elmondható, hogy a szülők kis része rendelkezik munkahellyel, továbbá töredékük keres magának alkalmi munkát, esetükben komplex szociális problémák azonosíthatóak, melyek mind a lakhatási, foglalkoztatási, mind pedig az életvitelhez kapcsolódó területeket érintik.

## A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	kb. 5-10
<u>Minimális önfenntartó képességgel rendelkező családok:</u> megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	kb. 10-20
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	kb. 10

## 3. A lakásállomány helyzete

### 3.1. A lakásállomány helyzete

Büssü esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014). Büssü esetében



elmondható, hogy a településen számos fontos társadalmi és gazdasági szempont szerint tapasztalhatóak problémák, a települést nem csupán kilátástalan foglalkoztatási viszonyok, iskolázottsági problémák, a közszolgáltatások hiánya és általánosan alacsony életszínvonal, hanem rossz lakhatási és lakáskörülmények, lakhatási szegénység egyaránt jellemzi. A településen a lakások egy része magántulajdonban van, azonban az érintettek többsége olyan szegény lakástulajdonos, aki korlátozott anyagi viszonyai miatt sem megfizetni, sem fenntartani nem tud egy megfelelő minőségű és elhelyezkedésű ingatlant. A településen a lakhatással kapcsolatos tulajdonviszonyok erőteljesen rendezetlenek, mely általános jelenség a hátrányos helyzetű kistelepülések körében, az önkormányzat törekszik ezen helyzetek rendezésének segítésére. A településen nem jellemző a magánbérlet, elsősorban inkább külföldi állampolgárok bérelnék a településen. Előfordul, hogy egy külföldi személy több ingatlant vesz a községben, azokat felújítja és külföldi személyek számára adja ki bérletbe. Jogcím nélküli lakáshasználat csupán 1-2 esetben fordul/fordult elő.

A településen található ingatlanok igen rossz állapotban vannak, többségük nem elfogadható minőségű (szubstandard) lakás, mely gyakran szűkös, egészségtelen lakhatási lehetőséget biztosít csupán lakóik számára. A polgármester tájékoztatása alapján a zsúfolt lakhatási körülmények csupán mérsékelten jellemzőek a településen, mindössze 2-3 olyan ház lehet, ahol több generáció kényszerű együttélése miatt túlzásúfolt lakáskörülmények alakultak ki.

Büssü településen 153 db az összes lakásállomány, ebből elégtelen lakhatási körülményeket biztosító lakások nincsenek. A településen önkormányzati tulajdonú bérlakás egy található, szociális lakásállomány nincs, illetve egyéb lakás céljára használt lakáscélú ingatlan is egy van, ami a Tájház, funkciója múzeum.

A település majdnem összközműves, a szennyvíz szolgáltatás kialakítása folyamatban van. A településen a vezetékes vízzel ellátott lakások aránya 100%, az árammal ellátott lakások aránya 100%, a vezetékes gázzal ellátott lakások aránya 20%. Mindenképpen meg kell jegyezni azonban, hogy ezek a mutatószámok nem biztos, hogy hűen tükrözik a valóságot, hiszen attól, hogy van lehetőség a szolgáltatás igénybevételére, nem biztos, hogy annak lehetőségével élni is tudnak az ott lakók (HEP, 2020). A HEP adataival némiképp ellentmondó információ, miszerint vannak a településen olyan lakóházak, amelyek életveszélyes állapotban vannak és mégis lakják őket. A polgármester tájékoztatása alapján körülbelül 5-6 ilyen lakás található elsősorban a település szegregált részén, a Petőfi utcában. Emellett a Petőfi utcában található ingatlanok szinte mindegyike – amely 30 ingatlant jelenthet - kritikus állapotú a település vezetőjének megítélése szerint.

Az ingatlanok jelentős részében megtalálhatóak kisebb-nagyobb olyan, az életminőséget rontó műszaki problémák, mint a vizesedés, penészesedés, illetve több ingatlanban azonosíthatóak szerkezeti problémák is, mely lakásminőségi problémák igen nagy arányban érintik a gyerekeket egészségtelen, veszélyes életkörülményeket okozva ezzel számukra. A településen, különösen a szegregátum területén elhelyezkedő ingatlanok jellemzően rossz komfortfokozatúak. A népszámlálás adatai alapján a településen található 153 lakóingatlan közül mindössze 17 összkomfortos, 71 komfortos, 10 félkomfortos és 54 komfort nélküli (KSH, 2011). A lakásállomány energetikai szempontból elavult, több háztartás közművekkel való ellátottsága nem megfelelő, nincs villany, vezetékes víz, vízöblítéses wc vagy fürdésre, tisztálkodásra alkalmas helyiség az épületen belül. A polgármesterrel folytatott interjú információi alapján a Petőfi utcában található lakóingatlanok 90%-ában nincs fürdőszoba/wc, itt számos olyan háztartás találunk, ahol kikötötték, szűkítették az áram és a vízszolgáltatást, illetve legalább 20-30 háztartásban találhatunk kártyás mérőórákat.

A településen nem jellemzőek a lakásépítések, utójára négy szocpolos lakás kialakítása történt, a felújítások szintén nem általánosak. Az önkormányzat nem rendelkezik szociális bérlakással, egy szolgálati lakás található a településen, amelyben a körzeti megbízott lakik.

A településen az ingatlanpiac mozgása elenyésző, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen 10-12 lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek magyar vagy külföldi tulajdonosok. A polgármester szerint jelen pillanatban 1-2 eladásra meghirdetett ingatlan lehet a településen, az interneten is mindössze egy kapcsolódó hirdetés található (<https://ingatlan.com/bussu/elado+haz>). Üres ingatlan maximum 1-2 lehet a településen a polgármester becslése szerint, ezek lakható állapotban vannak, megvásárolhatóak. A megürült ingatlanok jellemzően elkelnek, az utolsó eladások között egy idős lakó intézménybe költözése miatt megürült házának megvásárlása szerepel, ami egy kazsoki roma család tulajdonába került. A településen találhatóak üres telkek, ezek közül több önkormányzati tulajdont képez, a telkek egy része közművesített, beépíthető földterület.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Büssü településen két szegregátum, és két szegregátummal veszélyeztetett terület található. A szegregátumokban (a Petőfi u. páros oldala és a Kossuth u. (a temetőtől), Táncsics u., Jókai u., Kossuth u. belterület határa) 179 fő él. A legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül ezen a területen meghaladja a 60%-ot. A rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül pedig 80% körüli. A foglalkoztatottak között 87,5% azoknak az aránya, akik alacsony presztízsű munkát végeznek, tehát a munkával eltöltött idő és befektetett energia nem térül meg számukra, holott dolgoznak. Ez kedvezőtlenül hat a munkamotivációra és szinte lehetetlenné teszi a felzárkózási, felemelkedési esélyeket. Mindezek jelentős anyagi, szociális hátrányt és nehezített életkörülményeket okoznak az itt élő generációk, családok számára. Önerőből nem tudják megoldani problémáikat, természetes támaszaik kimerültek, deficitesek, nem működnek megfelelően, vagy nem léteznek.

8. számú táblázat: A szegregátumok jellemzői (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Mutató megnevezése	Büssü összesen	1. szegregátum (Petőfi u. páros oldala)	2. szegregátum (Kossuth u. (a temetőtől) - Táncsics u. - Jókai u. - Kossuth u. - belterület határa)
Lakónépesség száma	391	126	53
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	34,0	50,0	41,5
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	54,0	41,3	47,2
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	12,0	8,7	11,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	63,0	76,9	80,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	3,3	0,0	...
Lakásállomány (db)	153	29	26
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	42,5	62,1	34,6
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	69,7	84,6	76,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	50,2	63,5	64,0
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	28,8	14,8	22,2
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	57,1	70,4	66,7
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	412		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	49,3	87,5	...
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	77,0	90,5	86,8
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	25,6	33,3	...
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	14,4	25,0	...
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	43,8	59,3	40,0
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	6,3	...	...

**A fejezet célja, fő következtetései**

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	5-6
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 20
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	kb. 10-15
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	kb. 5

## 4. A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

Hazánk településeit tekintve a lakosság lakhatási helyzete, a lakással, lakhatással járó terhek, költségek, a jellemző lakhatási jogcímek, valamint a lakhatás vonatkozásában megjelenő kezelendő kérdések, problémák is igen változatos képet mutatnak, bár számos törvényszerűség megfigyelhető a területen. Az országon belül, ahogy az egyes települések társadalmi-gazdasági helyzete változatosságot mutat, úgy követi ezt le a társadalmi összetétel és az ezzel együtt jelentkező szociális, ezen belül lakhatási problémák, mint például a lakásárak, lakbérek növekedése, a hajléktalanság mértékének növekedése, az energiaszegénység, a rossz lakásminőség, a szociális bérlakások hiánya, stb. (Habitat for Humanity, 2021).

Az Európai Unió egészében jellemző a lakhatás megfizethetőségének romlása, valamint a keresetekhez viszonyítottan lakhatásra fordítandó kiadások arányának növekedése, legyen szó akár lakásvásárlásról, akár lakásbérletről vagy a lakás fenntartásának költségeiről. A magyarországi 89,68 százalékos lakásárindex növekedés a második legmagasabb a 2010 és 2020 közötti időszakban az EU országait tekintve, ezzel szemben a jövedelmek ennél kisebb mértékben, 70 százalékkal nőttek. Az OECD számításai szerint Magyarországon a lakásár jövedelemhez viszonyított aránya a 2015-ös szinthez képest 2020-ra 26 százalékkal emelkedett, a Nemzeti Bank számításai alapján pedig a „2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban” (Habitat for Humanity, 2021). Nincs ez másként Büssüben sem, hiszen a lakosság jelentős része számára saját ingatlan vásárlása nem jelent reális lehetőséget, bár a polgármester elmondása szerint a zsúfolt lakhatási körülmények csupán 2-3 család esetében vannak jelen. Az utóbbi néhány évben kiszélesedett lakhatást célzó kormányzati támogatási programok ezen célcsoportok számára jobbra nem igénybe vehetőek, a lakások vásárlása a falusi CSOK elterjedtsége ellenére a jogosultsági kritériumok és a saját tőke hiánya miatt nem megvalósítható.

A lakásárak és bérleti díjak jelentős emelkedésének következménye, hogy egyre több ember számára válik elérhetetlenné a megfizethető és méltó lakhatás. 2018-ban a magyar háztartások jövedelmük valamivel több, mint ötödét (21,2%) költötték lakhatásra, az alacsony jövedelmű háztartások esetében ez az arány azonban már jövedelmük 45,8 százalékát jelenti (Habitat for Humanity, 2021). A megfizethető lakások elérhetőségét az is jelentősen rontja, hogy a hazai szociális bérlakás szektor a rendszerváltást követően nagymértékű szűkítésen esett át, amelynek köszönhetően az önkormányzatok tulajdonában alig-alig maradt ingatlantulajdon, amelynek elenyésző része hasznosul csupán szociális bérlakásként, különösen igaz ez a kisebb települések vonatkozásában, ahol szinte alig érzékelhető a bérlakások jelenléte. Így igaz ez Büssüben is, ahol nem található szociális bérlakás, csupán egy szolgálati lakás, ami a körzeti megbízott használatában van.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Össességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity,

2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Büssü, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása, különösen a szegregált településrészen. A településen az ingatlanoknak csak kisebb része mondható jó állapotúnak, amelyek elszórtan vannak jelen néhány ponton, azonban az ingatlanállomány szinte egésze igen rossz állapotúnak mondható, különösen igaz ez a szegregátum területén elhelyezkedő ingatlanokra, ahol 5-6 lakott ház életveszélyes állapotban van, illetve az ingatlanok szinte mindegyike kritikus állapotú.

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben érintik a lakásminőségi problémák. A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban, vagyis élnek olyan túlzásúlt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban (Habitat for Humanity, 2021). A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció jelentős mértékben érinti Büssü településének lakóit is, ahol az ingatlanok jelentős hányada komfort nélküli, egészségre káros, félkomfortos.

A lakhatási szegénységhez kapcsolódó egyik legkardinálisabb kérdés a lakhatási szegregáció jelenléte, mely hazánkban mind városi, mind vidéki környezetben egyaránt jellemző. A lakóhelyi szegregáció nem „csupán” valamiféle térbeli elkülönülést/elkülönítést jelent, de törvényszerűen rosszabb lakhatási körülményeket is magában hordoz. Magyarországon a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében. Ezek a problémák gyakran koncentrálnak térben faluszéli roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben (Habitat for Humanity, 2021). Büssü esetében a Lechner adatbázis szerint két összefüggő szegregátum található. A lakásviszonyok tekintetében elmondható, hogy a szegregátumban található ingatlanok jelentős része rossz állapotú, erősen felújítandó, illetve komfortosításra szorul.

#### **4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása**

A rendszerváltás okozta társadalmi sokkhatás, az azt követő folyamatos frusztráció, majd az egymást érő gazdasági recessziók alapjaiban változtatták meg a magyar társadalom szerkezetét, de főleg azokat az értékeket és érdekeket, amelyek leginkább hatással vannak a társadalmi folyamatok alakulására. A gazdasági szerkezetátalakulással járó fokozódó munkanélküliség és a területi egyenlőtlenségek egyre nyilvánvalóbb bebetonozódása komoly csapást mért a legsérülékenyebb társadalmi csoportokra, köztük a gyermekes családokra. Az

alacsony foglalkoztatási ráta, az országosnál kedvezőtlenebb iskolázottsági-, egészségügyi- és infrastrukturális mutatók állandó jellemzőivé váltak a leszakadó térségeknek. A fejlesztési források allokációja, minden jó – vagy rossz szándék ellenére sem képes változtatni a helyzeten, még akkor sem, ha az Európai Unió csatlakozást követően jelentős összegek kerültek felhasználásra társadalmi felzárkóztatás címszóval. A projektszemlélet, és ehhez kapcsolódóan a fejlesztési programok ilyen jellegű finanszírozása, számos előnye mellett egy nagyon komoly problémát hordoz magában, mégpedig a fenntarthatóság akadályozottságát. A gazdaság alacsony teljesítőképessége, az alacsony bérszínvonal, a munkalehetőségek hiánya és a közmunka csapdája kilátástalan helyzetben tartja a leszakadó térségek különböző projekteiben megfelelő munkaerőpiaci kompetenciákkal felvértezett aktívkorú népességét. Nem is beszélve a tőlük sokszor függő, inaktív korúakról, gyermekekről.

A szegénység területi koncentrációja miatt a tartósan leszakadó térségekben, különösen a kisebb településeken, a lakosság rossz munkaerőpiaci helyzetét, az alacsony jövedelemtermelő képességet, a kedvezőtlen egészségi állapotot tovább súlyosbítja a humánszolgáltatások hiányos rendszere, a hozzáférés egyenlőtlensége, valamint a lakhatási szegénység különböző formáinak, vetületeinek kumulált és nagyszámú megjelenése. A 300 leghátrányosabb helyzetű település mindegyike magán hordozza a fent leírt jegyeket, így Büssü esetében sem eltérő a helyzet, melyet többek között az is előre jelez, hogy a település a [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet] értelmében mind társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett településként, mind pedig jelentős munkanélküliséggel sújtott településként azonosítható.

A hátrányos helyzetű települések a gazdasági, társadalmi és szociális problémákat kumulált módon és jelentős mértékben tartalmazzák, mely előre vetíti, hogy helyzetük javítása érdekében komplex beavatkozási programok kidolgozására van szükség, mely a valós szükségletekre alapoz és nem nélkülözi az infrastrukturális beavatkozásokat támogató soft elemeket, hiszen a korábbi tapasztalatok is jól mutatják, hogy ezek lehetnek a programok sikerességének kulcsai, az élethelyzet, életminőség javításának valós generátorai, a fenntarthatóság zálogai. Ennek értelmében a lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében is számos tevékenység megvalósítására lehet szükség a településen:

- **Tulajdonviszonyok rendezése**

A lakhatási diagnózisok készítése során meglátogatott települések jelentős részében jellemző a lakhatáshoz kapcsolódó tulajdonviszonyok rendezetlensége, mely több esetben akár korábban is a lakhatási viszonyok javítását szolgáló tevékenységek megvalósulásának akadályát jelentette, legyen szó akár az adósságkezelési szolgáltatásról, akár CSOK keretében történő felújításról, vagy egyéb támogatási programokban történő részvételről. A rendezetlen tulajdonviszonyok a lakhatási szegénység csökkentésének általános és jelentős kerékkötőjét jelentik. Büssü esetében igen jelentősen jellemző a rendezetlen jogviszonyok, zsebszerződések előfordulása. A jogviszonyok rendezése érdekében az önkormányzattal szorosban együttműködve szükséges olyan szolgáltatáselemet létrehozni, amely felvállalja a tulajdonviszonyok, tulajdoni hányadok feltérképezését, az érintettek esetében a jogviszonyok rendezését segítő jogi segítségnyújtás biztosítását. A tulajdonviszonyok rendezése, az azokkal kapcsolatos eljárási díjak komoly anyagi terheket róhatnak a családokra, így fontos lenne egy kapcsolódó támogatási konstrukció kialakítása, amely lehetővé teszi, hogy az érintett családok/háztartások ne essenek el már ebben a fázisban a bárlakás programba történő bekapcsolódás lehetőségétől. Az önkormányzat figyelmet fordít a rendezetlen

jogviszonyok elrendezésében történő segítségnyújtásra, azonban kapacitásai korlátozottak e tekintetben, így fontos a program részéről e törekvés megtámogatása.

- **Az eladósodottság kezelését célzó programok bővítése mind mennyiségi, mind minőségi értelemben**

Adósságkezelési szolgáltatás jelenlétének hiánya a hátrányos helyzetű kistelepülések esetében különösen égető problémaként jelentkezik. Bár az önkormányzatok a települési támogatás keretében szinte kivétel nélkül biztosítanak lakásfenntartási támogatást, ez azonban nem elegendő a kialakult helyzet megoldására és az eladósodottság súlyosbodásának megelőzésére. Az adósságkezelési szolgáltatás elindítása és folyamatos kiterjesztése a településen az egyik legfontosabb alapját képezi a magasabb szintű lakhatást nyújtó programoknak, mivel addig, míg az adósságok fennállnak, a családok nem tudják kellőképpen növelni a rendszeres jövedelmüket és így nem tudják vállalni a magasabb lakhatási költségek rendszeres fizetését. A hivatalosan fennálló adósságok jelentősen gátolják a bejelentett munkavállalást, hiszen a legális jövedelem megjelenésével rögtön megindul a tartozások levonása a fizetésből. Az uzsorával való eladósodás a családoktól havi szinten von el jelentős anyagi forrásokat, ami ellehetetleníti, hogy kitörjenek a nyomorból.

A fentiek értelmében a beavatkozások egyik legfontosabb pillére az adósságkezelési szolgáltatás működtetése, mennyiségi és minőségi értelemben történő kiterjesztése. A mennyiségi növekedés keretében kiemelten fontos a potenciálisan érintett családok/háztartások folyamatos feltérképezése, a folyamatos bevonás biztosítása annak érdekében, hogy a településen érintettek körének mind nagyobb hányada kerüljön közelebb a szolgáltatás révén a lakhatási költségekkel kapcsolatban fennálló tartozásainak rendezéséhez. Az adósságok megléte minden esetben érzékeny kérdést jelent, így a bizalmi viszony kialakítása és megerősítése elsődleges feltétele a sikeres bevonási tevékenységnek. A településen még nem működik adósságkezelési szolgáltatás, így annak működtetése a Jelenlét Pont kialakítását követően tud majd megvalósulni.

- **Háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás tudatosságát javító programok, valamint a magasabb komfortfokozatú ingatlan kezelésével, fenntartásával kapcsolatos ismeretek, attitűdök javítását célzó programelemek**

A korábban megvalósult bérlakás programok negatív tapasztalataira építve, fontos általános tapasztalat az érintett települések esetében, hogy jelentős kihívást és egyben a program kudarcát jelentheti, amennyiben erőteljes kísérés és fokozatosság nélkül valósul meg a jogosult családok új ingatlanokba költözésének folyamata. Jellemzően a korábbi lakhatási helyzettől felfelé jelentősen eltérő komfortfokozatot, lakhatási körülményeket jelenthetnek a kialakuló bérlakások, mely irreális elvárásokat támaszt a családok felé, akiknek így a korábbiaknál jelentősen magasabb lakhatási költségekkel, számukra ismeretlen felszereltséggel kell szembesülniük és kell azt megfelelő módon használatba venniük, kevéssé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a családok kísérése és mentorálása a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. A településen csupán részben állnak rendelkezésre ilyen jellegű tapasztalatok, hiszen a komplex

telepprogram keretében kialakításra kerültek a bérlakások, illetve megtörténtek a felújítások, azonban ezeket még nem vették használatba a település lakói. Mindemellett ugyanakkor a település vezetése elkötelezett a lakhatási körülményeket javító beavatkozások mellett, véleményük szerint hozzávetőleg 1-2 olyan család lehet a településen, akit a program megkezdése előtt érdemes lenne bevonni és elkezdni felkészíteni egy bérlakásprogramban való lehetséges részvételre. A polgármester véleménye szerint a családok felkészítése, kísérése tekintetében fontos pontot jelenthet a programban való részvételi hajlandóság növelése, a kapcsolódó bizonytalanságok csökkentése.

▪ **Foglalkoztatás javítását, foglalkoztatottság megőrzését célzó programelem**

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való benmaradáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérléssel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése. A település vezetője szerint a potenciálisan jogosult családok között körülbelül 1-2 olyan található, aki képes is lehet a bérlakás költségeinek viselésére, így elsődlegesen fontos ezekre a családokra koncentrálni, felkészítésüket, vonatkozó mentorálásukat jóval a költözés megvalósulása előtt megkezdeni.

▪ **A közműszolgáltatásokba való be- és visszakapcsolás támogatása**

A lakhatási szegénységet és a megfizethetőségi problémákat tükrözi, ha a háztartások tartozásokat halmoznak fel a lakhatási költségek terén. A hátralékoknak különböző formái lehetnek: lakhatási célra felvett hitelek nemfizetése, elmaradások a lakbérékkel vagy a rezsiköltségekkel. Ezeknek az adatoknak az összesítése módszertanilag nehéz, illetve az önkormányzatok elől elzárt adatkezelés nehezíti a kapcsolódó információk gyűjtését, viszont az általános trendek jól beazonosíthatók. Bár a közműszolgáltatók nem továbbítják az önkormányzat felé a hátralékokkal, esetleges ki- és visszakapcsolásokkal összefüggő információkat, a családsegítéssel, szociális ügyintézésel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma.

A közműdíj-hátralékok a megfizethetőségi problémák súlyosabb eseteiben a szolgáltatás szűkítéséhez, kikapcsolásához, majd végrehajtáshoz és lakásvesztéshez is vezethetnek. A szolgáltatás kikapcsolása a szabályozás miatt a vízellátás esetében korlátozottabb, a gáz- és áramszolgáltatásnál szélesebb körű, a távhőszolgáltatásnál műszaki okokból ritkán kivitelezhető. Az utóbbi évtizedben az előrefizetős mérőórák elterjedésével (2020-ban 13 ezer gázfogyasztó és 135 ezer áramfogyasztó) a szolgáltatás kikapcsolására vonatkozó statisztikák kevésbé jól mutatják azon lakhatási szegénységben élő háztartások számát, akik megfizethetőségi problémák miatt nem férnek hozzá az adott közműszolgáltatáshoz. A kikapcsolt fogyasztók száma 2012-re 102 ezer gázfogyasztóra és 37 ezer áramfogyasztóra emelkedett. A 2010-es évek második felében az értékek folyamatosan csökkentek: a 2020 végi adatok alapján 33 ezer lakossági gázfogyasztó, 8500 áramfogyasztó, 3700 távhőfogyasztó és 43 ezer vízfogyasztó volt kikapcsolva (Habitat for Humanity, 2021). Büssü esetében is megtalálható a jelenség, elsősorban a víz- és áramszolgáltatás esetében találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel, az áramszolgáltatás esetében



számos esetben történt már meg a visszakapcsolás során előrefizetős villanyóra felszerelése. A településen készült interjú szerint jelenleg számos esetben van jelen szűkítés a vízszolgáltatással összefüggésben és hozzávetőleg 20-30 háztartásban van felszerelt kártyás villanyóra, a Petőfi utcában lévő ingatlanok szinte mindegyikében. A lakhatáshoz kapcsolódó beavatkozások és az adósságcsökkentési szolgáltatás prioritásai között érdemes kezelni a közműszolgáltatásokban való részvétel lehetőségének rendezését, hiszen ez a terület a megfelelő lakhatás alapfeltételeként azonosítható és számos háztartás érintett időről-időre a probléma valamely szegmensében.

#### ▪ **A magántulajdonú házak felújításának támogatása**

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Büssü, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása.

A lakhatási körülmények javítása tekintetében a település lakói körében nagy igény mutatkozna a rossz állapotú saját ingatlanok állagmegóvásának, felújításának segítésére. Egy ilyen jellegű programelem meg tudná célozni azokat a háztartásokat, amelyek esetlegesen bizalmatlanok egy bérlakásprogrammal kapcsolatban, nem szívesen hagynák el saját tulajdonú ingatlanjaikat, illetve nem jogosultak vagy alkalmasak a bérlakásprogramban való részvételre. Jellemzően ezek azok a háztartások, amelyek a falusi CSOK keretében elérhető támogatásokat sem tudták realizálni valamilyen jogosultsági feltétel nem teljesülése miatt, így esetükben ez sem nyújtott segítséget a lakhatási körülmények javításában. Mivel a javításokra, felújításokra potenciálisan nagy az igény, ezért érdemes azokra a családokra koncentrálni, akik vállalják, hogy saját munkával és ha lehetőségük van rá, saját forrással részt vesznek a munkálatokban. A program első lépéseként a részvételi és együttműködési hajlandóságot szükséges felmérni a családok körében. A kritikus állagú és nem felújítható lakások esetében a legszükségesebb karbantartási munkákat lehet elvégezni, míg a másik két jobb lakástípus kategóriában már komolyabb felújítások is támogathatóak lehetnek. Jelenleg számos olyan ingatlan található a településen, amelyek kritikus vagy kiemelkedően rossz állapotban vannak, illetve nincsenek rákötve valamely közmű szolgáltatásra, így az ehhez kapcsolódó problémák, hiányosságok kezelése különösen fontos elem lehetne a település vonatkozásában. A település vezetőjének megítélése szerint minimum 20-30 olyan lakóház található a településen, amely kritikus állapotban van, rövid időn belül jelentősebb felújítási beavatkozásra szorul. A település vezetőjének részéről szintén támogatottságot élvezne egy, a meglévő ingatlanok felújítását, komfortosítását célzó programelem.

#### ▪ **Bérlakások kialakítása a településen belül mobilizálható családok számára**

A lakhatási körülmények javítására számos megoldás alkalmazható, melyek közül a rászoruló családok bérlakásba költözésének segítése az egyik járható út. Ezen beavatkozás célcsoportját olyan mobilizálható családok jelenthetik, akik rendelkeznek valamilyen szintű önfenntartó képességgel és akár jövedelmük növelésére is képessé tehetőek, emellett fontos, hogy életvitelük rendszerezettsége lehetővé tegye a megváltozó lakhatási körülmények kezelését. E célcsoport körébe tartozhatnak a településen élő különösen rossz

lakásminőségben élő családok, illetve azok a fiatal, többnyire gyermekes családok, akik szüleiknél túlzásúlt körülmények között élnek. A település vezetőjének megítélése szerint jelenleg 1-2 olyan család található a településen, aki túlzásúlt körülmények között él, lakhatási körülményei nem megfelelőek és képes, illetve hajlandó lenne egy bérlakásba való beköltözésre, az ezzel járó fenntartási költségek és együttműködési kötelezettségek vállalására. A település vezetője alapvetően támogató egy fejlesztési programmal kapcsolatban, kiemelten fontosnak tartja, hogy milyen formában és milyen kiválasztási kritériumok mentén történik a családok elhelyezése az egyes lakásokban. A bérlakások kialakítása és használatba vétele esetén fontos a fokozatosság szem előtt tartása, vagyis a komfortfokozat esetében a korábbi lakhatási viszonyokhoz képesti kezelhetetlen különbségek elkerülése, az esetleges kockázatok előzetes felmérése és kezelési lehetőségeinek kidolgozása.

#### **4.3. Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve**

A szociális tervezés, stratégia alkotás egyik legfontosabb feltétele, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű, felhasználható adattal rendelkezünk adott terület, célcsoport szociális problémáiról, szükségleteiről. Az adott település, közösség valós társadalmi szükségleteinek megismerése, felmérése tehát minden megalapozott szociális tervezés előfeltétele. Ez nem csupán a számszerűsíthető ellátási igények regisztrálását jelenti, és nem is egyoldalú „felmérés”, hanem olyan többszereplős kommunikációt feltételez, amelynek során a jóléti újraelosztásban, a jóléti szolgáltatásokban érdekelt csoportok és a döntéshozók folyamatosan cserélik az információkat. A valós szükségletek, azok nagyságrendjének ismerete, illetve az erre alapozott stratégia nélkül az erőforrások felhasználása is elégtelenül működik. A bérlakás program keretében az elkészülő lakhatási diagnózisok jelentik ezt a szükségletfelmérést, melynek keretében megszerezhetőek azok az információk, amelyek a bérlakásfejlesztés létjogosultságáról, annak optimális nagyságrendjéről adnak tájékoztatást. A fejlesztés hatékonysága és fenntarthatósága, megfelelő célzása tekintetében elengedhetetlen, hogy a valós szükségletekre alapozott tervezés és beavatkozás történjen, megfelelően összegyűjtve és értékelve a rendelkezésre álló információkat.

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők között az alábbi főbb pontok játszanak szerepet:

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosságnak;
- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;
- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcsatorna közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;

- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagyrésze érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek, mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A fenti tényezőket mérlegelve Büssü esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé, ugyanakkor néhány, azt lefelé módosító elemet is találhatunk. A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

8. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	<b>Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők</b>	<b>Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők</b>	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		x	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		x	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma
közműinfrastruktúra	x		(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		x	(1) TAKARNET adatok
uzsora		x	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		x	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen		x	(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

Mindezek mentén a településen a bérlakásfejlesztések megvalósulása valószínűsíthetően két prioritási pont mentén lehet reális:

- Stabilizáció szintje:

- a. Szubstandard de még felújítható lakásban élő család bizonytalan jogi helyzetben
- b. Eladósodott család saját vagy más tulajdonban, amely állapota még 5-10 évig lakható kisebb javításokkal
- c. Az önerőből történő fejlesztéseket megfizetni nem, de (amennyiben ez a fejlesztés eredménye) magasabb lakhatási költségeket stabilan megfizetni tudó és fenntartani képes családok

Mindhárom körben lehetnek családok a településen, így fontos eleme lehet a fejlesztésnek a magántulajdon felújítását biztosító beavatkozás.

**- Mobilizáció szintje:**

- a. Az önerőből történő tulajdonszerzést megfizetni nem képes, de magasabb lakhatási költségeket stabilan megfizetni tudó és fenntartani képes családok a településen belül.

Emellett reális és szükséges lehet a soft elemek jelentős részének megvalósítása is, ahogy az a fentiekben is kifejtésre került.

A beavatkozás valószínűsíthetően a harmadik modell szerint lesz reális:

A településen nem lesz megüresedett és beköltözhető lakás a bérlakások segítségével mobilizált családok nyomán, hiszen – ahogy azt a prioritizálandó esetek is mutatják – elsősorban nem a túlszűfolt körülmények jelentik a fő problémát, hanem a különösen rossz lakáskörülmények, vagyis több esetben nem lesz kivitelezhető a hátrahagyott lakások hasznosítása, azok kiemelkedően rossz állapota szerint.

A beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze:

**Bérlakás beavatkozások tervezését segítő mátrix: igények és lehetőségek szerint kialakítható megoldás típusok**

	Településen belül meglévő lakás	Új lakásépítés településen	Mobilizáció (településen kívüli lakás)	Összesen
Lakottan veszi meg a program a család lakását és felújítja (a család benne marad)	3-5			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be	0	0	0	0
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	1-2	0	0	1-2
Olyan család költözik be, akinek az előző	1	0	0	1

lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást				
Összesen	2-3	0	0	2-3