

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Csesztve



MAGYAR MÁLTAI
SZERETETSZOLGÁLAT

RRF-3.3.1-22-2022-00001

Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Csesztve

Nógrád megye

Balassagyarmati járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022.06.27.

	<p>Terület: 16,25 m² Lakónépesség: 341 Jogállás: Község Járás: Balassagyarmati Megye: Nógrád</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Csesztve	
Megye	Nógrád	
Járás	Balassagyarmati	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	341	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	100%	
15 év alattiak aránya (2021)	18,5%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	119%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	29%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	104%	
Lakásszám (2011)	186	
Üres lakások száma (2011)	58	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	
Lakások száma (2019)	183	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	130	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	116	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	230	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	76	
WC nélküli lakások száma (2011)	46	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	25	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,7	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	405925 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	113%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	7920000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	7	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója

A fejezet tartalma

A település fekvése, távolsága a járásközponttól, megyeszékhelytől, nagyobb munkaerőpiaci központtól, illetve közösségi közlekedés helyzete. Növekvő vagy csökkenő lakosság, el- és bevándorlás mértéke, szegregátumban élők/roma lakosság aránya. Helyi és térségi gazdaság munkaerőfelszívó képessége a célcsoport szempontjából. A településen elérhető szolgáltatások. A célcsoportot érintő, lakhatási és foglalkoztatási szempontból releváns önkormányzati fejlesztések felsorolása az elmúlt időszakban.

1.1.1. A település fekvése és elérhetősége

Csesztve Nógrád megye nyugati részén fekszik a Balassagyarmati járásban. A település négy részből áll: Csesztve, Bakópuszta, Galibapuszta és Kincsempuszta – a távolság viszonylag nagy ezek között a területek között. Csesztve Község Önkormányzata nem rendelkezik önálló polgármesteri hivatallal. A hivatal hatáskörébe, feladatkörébe tartozó feladatokat a Körjegyzőség jogutódja a **Szügyi Közös Önkormányzati Hivatal** látja el. A Járásközpont és a 22-es főút mindössze 10 kilométerre van, ami könnyen elérhetővé teszi a települést, autóval és tömegközlekedéssel egyaránt. Ez kifejezetten előnyös a hiányos szolgáltatások miatt. A buszjárat sűrű és minden településhez tartozó területet érint, a munkavállalók és iskolások is biztonsággal tudnak közlekedni hosszabb várakozási idő nélkül. Vonat a szomszédos Szügyön és Mohorán is elérhető.

1.1.2. Térségi munkalehetőségek

Helyben nincs munkalehetőség, az önkormányzat is csak 4 főt foglalkoztat jelenleg.

A térségben azonban több munkahely is van a környéken, amik könnyen megközelíthetőek autóval és tömegközlekedéssel is. A munkavállalás főleg a járásközpont Balassagyarmaton koncentrálódik, ahol több gyár, egy ipari park és rengeteg más alternatíva áll rendelkezésre. Opció még a gödi Samsung gyár, aminek céges busza is van, de a településre nem megy be – Balassagyarmaton van lehetőség csatlakozni.

A vízműnél is többen dolgoznak, de ott is közfoglalkoztatott státuszban.

1.1.3. Lakosság

Lakosságszám (2021)	341
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	100%
15 év alattiak aránya (2021)	18,5%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	119%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	29%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	104%
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	405925 Ft
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	113%

Csesztve lakossága 340 körül van – ezt az önkormányzat is megerősítette az interjú során. A statisztikák szerint a település öregedő – erre utal a 15 alattiak, illetve a 60 év felettek aránya

az összlakosságban. A kivándorlás nem jellemző, inkább helyben maradnak a lakosok, sőt! Több esetben költöznek be külsősök is a településre a vidéki élet romantikája miatt.

A romák aránya kb. 10%, ez nagyjából 30-40 embert jelent.

1.1.4. Elérhető szolgáltatások

- Óvoda
- Háziorvos
- Védőnő
- Családsegítő
- Falugondnok
- Csesztvei Gyermekekért Alapítvány
- Csesztvei Hagyományörző és Kulturális Egyesület
- Bolt
- Polgárőr Tagozat

1.1.5. Önkormányzati fejlesztések

Magyar falu program:

Óvodai játszóudvar és közterületi játszótér fejlesztése

Óvodaépület felújítása

Út, híd, kerékpárforgalmi létesítmény építése/felújítása

TOP-3.2.1.-16-NG1 – Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése

TOP-2.1.3.-16-NG1 – Települési környezetvédelmi infrastruktúra fejlesztések

VP-19.2.1-17 – Helyi Fejlesztési Stratégiák megvalósítása

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

- rossz pozíció: nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő;
- 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;
- **jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.**

...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;
- billegő település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya egyharmadnál magasabb, de kevesebb, mint a település lakosságának fele. A magasabb státuszú háztartások elköltöznek a településről. A település lakossága jellemzően enyhén csökken;
- **jobb státuszú, vegyes összetételű település: a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya alacsonyabb, a nem roma lakosság közül a fiatalok egy része elköltözik a településről. A település lakossága jellemzően csökken.**

1.2 A település szerkezetének leírása

A fejezet tartalma

A település központja és a szegregátumok állapota, a szilárd útburkolattal való ellátottság, közművek rendelkezésre állása, a helyi adottságok alapján hol, melyik településrészben vannak a legkritikusabb (külön: árvizes részek) és a fejleszhető részek. Szegregátumok száma és elhelyezkedése. Van-e a településen elég lakható ingatlan, van-e elég felújítható ingatlan a településen, hogyan alakultak a lakóingatlan adás-vételek az elmúlt években.

1.2.1. Szegregátumok elhelyezkedése a településen

Nincs szegregátum

1.2.2. A település infrastruktúrája

Lakások száma (2019)	183
Közüzemmi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	130
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	116
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	230
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	76

Csesztve és Bakópuszta összközművesített, azonban a másik két közigazgatásilag a településhez tartozó területen (Galibapuszta és Kincsempuszta) csak az áram elérhető. Kincsempuszta kifejezetten azt a hatást kelti, hogy magasabb jövedelmű emberek élnek ott – ez a terület helyezkedik el a legközelebb Balassagyarmathoz. Azonban ezeken a területeken az ivóvíz is fűrt kúttal van megoldva, a szennyvízelvezetés pedig emésztővel. Ezek a területi különbségek torzítják a statisztikát – a valóságtól sokkal drámaibb képet festenek.

1.2.3. Lakásállomány

Lakásszám (2011)	186
Üres lakások száma (2011)	58
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0
Lakások száma (2019)	183
WC nélküli lakások száma (2011)	46
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	25
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	7920000 Ft
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	7

Csesztvén és Kincsempusztán gyakori kép az éppen felújítás alatt álló ingatlan. Folyamatosan épül és szépül a lakásállomány. A Csesztvéhez tartozó újtelepet leszámítva az épületek hagyományosak, régi gangos – feltehetőleg vályogból épült – parasztházak. A legtöbbjük rendezett, jól karbantartott.

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- az egész település szegregátum;
- a településen belül a szegregált részek a település nagyobb részét teszik ki;
- településen belül a szegregált részek a település jelentős hányadát, de kevesebb mint felét teszik ki,;
- településen belül csak kisebb szegregált részek vannak;
- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el;
- **nincs szegregált rész a településen.**

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

A fejezet tartalma

A településen történt lakhatással kapcsolatos fejlesztések, amelyeket az elmúlt 10-15 évben valósítottak meg, külön hangsúllyal a 2014-2021 uniós programozási időszak EFOP telepprogramjára, esetleg az előző időszak TÁMOP telepprogramjára. A megvalósított programok eredményei (új, felújított lakások, bérlakások elosztásának módszere: milyen célcsoportoknak, milyen kiválasztással). A lakhatási körülmények javítását célzó szoft programokkal kapcsolatos vélemények feltárása is szükséges.

1.3.1. Helyi lakhatási szegénység fejlesztését célzó fejlesztések

Egy bérlakása van az önkormányzatnak, melyet jelenleg 5.000 Forint/hónap bérleti díj fejében ad ki 2022 augusztus végéig. Az ingatlan későbbi sorsa kérdéses. Egyéb lakhatást javító intézkedésük nem volt – szűkösek az erőforrások, kevés a lehetőség.

1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A fejezet tartalma

Együtműködő, nem együtműködő, mennyire támogatja a településen belüli mobilizációt (szegregátumból kifelé, ha releváns) illetve a településről történő kifelé mobilizáció blokkolásához fűződik-e valamilyen érdeke? (pl. gyerekszám csökkenése a helyi intézmények működése miatt kockázatos, településüzemeltetéshez kapcsolódó közmunka, egyéb függőségi rendszerek)

1.4.1. A helyi önkormányzat hozzáállása

Az önkormányzat támogató, látja a lehetőséget a programban. Több olyan ingatlan is van, aminek szeretnének funkciót adni, de nincs lehetőségük. Rendelkezésre állnak üres telkek is, amiket eladásra kínálnának, továbbá olyan földterület is van, ami alkalmas lehet mezőgazdaságra – megfelelő munkaerő és infrastruktúra biztosítása esetén.

Inkább a már lakott ingatlanokban – ahol a lakók önerőből nem tudnák megoldani a felújítást – látja a kapcsolódási pontot a programmal.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket az önkormányzat alapvetően elutasítja;
- a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyét, akkor esetleg érdekeltté tehető benne;
- **a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.**

2 A lakosság helyzete

A fejezet tartalma

Foglalkoztatottság és jövedelmek szintje a célcsoport tekintetében: milyen típusú munkákat végeznek (közfoglalkoztatottság, alkalmi/idegnyomunkák, hetelés, stb.), milyen jövedelemért, ezekben körülbelül hány fő érintett. Legfőbb szociális problémák (élethelyzetek, devianciák, eladósodottság, uzsora, perspektívák, mely szolgáltatásokhoz nem férnek hozzá, nem megfelelő minőségű szolgáltatások). Családok szociális helyzetük szerinti besorolása.

2.1 Foglalkoztatottság

2.1.1. Közfoglalkoztatás

Közfoglalkoztatásban részt vevők havi átlagos létszáma *										
Csesztve Nógrád megye Balassagyarmati járás	2013. év	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022 01 - 04. hó
Hosszabb időtartamú közfoglalkoztatás támogatása	3	5	0	5	2	2	6	7	6	6
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	3	2	2	4	8	4	3	3	3	6
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	-	-	7	-	4	5	1	-	-	-
-- Mezőgazdaság	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Helyi sajátosságokra épülő közfoglalkoztatás	-	-	3	-	-	-	-	-	-	-
-- Szociális jellegű program	-	-	4	-	4	5	1	-	-	-
-- Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mindösszesen	6	7	10	10	14	11	10	10	10	12
Közfoglalkoztatási mutató	2,91%	3,68%	4,88%	4,86%	6,93%	5,57%	5,17%	5,32%	4,82%	6,24%
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma zárónapon	13	11	8	9	8	11	10	11	8	4
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	2	3	2	3	2	3	2	4	2	2
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	14	11	8	8	5	8	6	9	8	5
Regisztrált álláskeresők száma zárónapon	29	25	18	19	16	22	18	23	18	11
-- Ebből tartós álláskereső	12	9	6	3	4	4	6	7	6	6
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója	14,38%	12,89%	8,99%	9,59%	7,76%	11,63%	9,10%	11,86%	8,88%	5,50%
Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma	200	194	203	199	203	192	195	194	200	200
1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	
11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%	18%	19%	20%+	

forrás: [Közfoglalkoztatás \(bm.hu\)](http://Közfoglalkoztatás (bm.hu))

Számuk folyamatosan csökken. Korábban 10-15 főt is foglalkoztattak, jelenleg mindössze 4 közfoglalkoztatott van. Különböző feladatokat látnak el. A 2 férfi alkalmazott nyári időben főleg a területgondozással foglalkozik – fűvet nyírnak. A női alkalmazottak több mindenben is

besegítenek – akár adminisztráció, könnyebb fizikai munka. Nincs gazdaságfejlesztő beavatkozás.

2.1.2. Elsődleges munkaerőpiaci helyzet

A munkanélküliség alacsony, az elmúlt évtizedben csökkenő tendenciát mutatott. A lakosság jelentős része dolgozik, főleg az elsődleges munkaerőpiacon, a korábban említett munkahelyek valamelyikén.

2.2 Szociális problémák

Nincsenek a jellemzően „300-ban” előforduló problémák a településen. Nincsenek az egész lakóközösségre jellemző sajátosságok, inkább az egyéni életutakból fakadó általános problémák.

Problémás terület a roma lakosság hanyagsága a környezet rendben tartását illetően. Tulajdonképpen Csesztvén és Bakópusztán van 3-5 ingatlan, ahol a roma lakosság koncentrálódik és ezeken a területeken több esetben előfordul illegális személtlerakó, amit többszöri felszólítás ellenére sem számolnak fel. Ezek autóbontásokból fennmaradt veszélyeshulladékok, vagy a bálával hozatott rongyok maradványai. Gyakori az égetés – rongy, réz. Több esetben gond van az állattartással is ezeken a területeken – nincsenek megkötve, sem elkerítve.

A fejezet következtetései

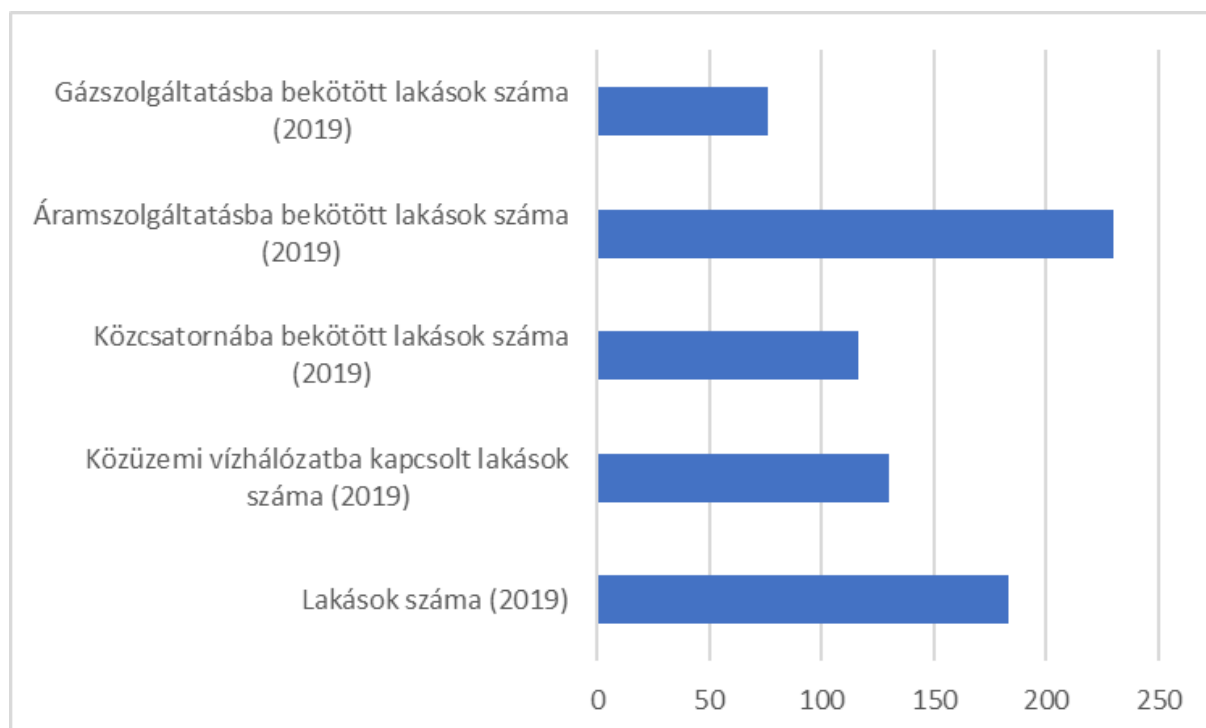
Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	Egyedülálló idősök, akik havi 22 ezer forintból élnek. 3-4 ilyen személy van a településen kb.
<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.	~10 család van, aki érintett lehet – szükséges megvizsgálni
<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.	A lakosság jelentős része idetartozik.

3 A lakásállomány helyzete

A fejezet tartalma

Épületek állapota, az életveszélyes, illetve kritikus állapotú házak számossága, aránya a településen, illetve a szegregátum(ok)ban. Tulajdonviszonyok elsősorban a segítségre szoruló családok körében (legális tulajdonviszonyok, mennyire jellemző albérlet, uzsora bérlet, szívességi lakáshasználat), ezek mértékének becslése. Lakósűrűségi viszonyok vizsgálata (a statisztikai adatok és a valós helyzet összevetése). Üres ingatlanok, illetve megvásárolható ingatlanok (ház, telek) száma (kapcsolódóan az üres ingatlanok tulajdonosi viszonyai, tehermentesek-e, ténylegesen megvásárolhatók-e).

3.1 Közműszolgáltatás



Csesztvén és Bakópusztán minden szolgáltatás elérhető a terület egészén, az utak pormentesek, azonban rossz minőségűek – ez főleg a közútkezelős főútra igaz. Kincsempusztán és Galibapusztán nem elérhető az áramon túl egyéb szolgáltatás – ez rontja a statisztikákat is. Ezeken a területeken az utak is föld, salak, köves utak – nincsenek leaszfaltozva.

3.2 Tulajdonviszonyok

3.2.1. Tulajdonviszonyok

1-2 ingatlan esetében van kritikusan sok tulajdonos, de alapvetően nincs probléma a tulajdonviszonyokkal. Inkább rendezettek.

3.2.2. Túlzsúfoltság

Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0

A településen élő roma családokra jellemző. Több esetben előfordul, hogy 1 ingatlanon belül 3-4 család is együtt él. A településen nincs szegregátum, így nincsenek statisztikai adatok ezzel kapcsolatban. A község többi részén nem jellemző a túlzsúfoltság.

3.3 Ingatlanpiac helyzete

3.3.1. Eladó és üres ingatlanok

Több üresen álló ingatlan is van, amiben nem laknak, eladni nem akarják és bérbe sem adják. Ennek az oka ismeretlen, de feltételezhetően valamilyen turisztikai fellendülést remélnék a településtől és befektetésként tekintenek az ingatlanokra.

Az eladó házak ára kifejezetten magas. 10 millió alatt nem lehet kapni jó minőségű ingatlant. Az utcakép kifejezetten kellemes, hagyományőrző arculata van, az épületek állapota határozottan jó. 1-2 romos, elhanyagolt épület rondít bele az idillbe.

A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	-
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	Felmérés szükséges
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	1-2
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	Főleg ilyenek vannak

4 A lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

A fejezet tartalma

Legfőbb lakhatási problémák és azok statisztikai adatok és becslések alapján való nagyságrendjének összegzése a szegregációt, a közmű ellátottságot (közmű elérhetősége, közműszolgáltatásokból kikapcsolt lakások), a lakásállomány javítását, a tulajdonviszonyok rendezetlenségét, az eladósodottság problémáit is érintve.

Az előzetes adatok vizsgálata és az interjúk során az alábbi okokkal magyarázható a település jelenlegi helyzete:

A település fekvése kifejezetten jó. Könnyen elérhető a járásközpont, de Budapest is belátható távolságon belül van. Autóval pár perc alatt elérhető Balassagyarmat, tömegközlekedéssel szintén kb. 20 perc. A település minden területét érintik a buszjáratok, a munkába járás, iskola és a településről hiányzó szolgáltatások is könnyedén elérhetőek.

A település lassan öregedő, a 60 év felettiek száma nő, arányuk határozottan magasabb a 15 év alattiakénál. A romák aránya kb. 10%, nagyjából 30-40 ember. Bár egymáshoz közel élnek, nincs szegregátum a településen.

Az önkormányzat lehetőséget lát a bérlakásprogramban – vannak elképzeléseik, terveik, de ezt az alacsony költségvetésük nem teszi lehetővé. Készséggel együttműködnek a programmal.

Kifejezett szociális probléma nincs a településen. A roma lakosság környezete elhanyagoltabb, melyet sokszor a felszólítások ellenére sem számolnak fel. Több udvar szemetes, ami az autók bontásából származó veszélyes hulladékot jelenti. De többször előfordult rongybála rendelése is, aminek a nem használható része szintén hulladékként végezte – ezt sikerült az önkormányzatnak megállítania.

Több ingatlan van, amiben nem laknak és nem is akarják eladni, sem bérbe kiadni. Vannak eladó ingatlanok is, de áruk magas, 10.000.000 forint felett kezdődik az áruk.

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

Családtípusok Lakástípusok	Teljes nyomorban élő családok	Minimális öfenntartási képességgel rendelkező családok	Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok	Adott lakástípusban a család helyzete szerint beazonosított családok száma összesen	Az adott lakástípusba tartozó családok száma összesen
azonnali életveszélyt jelentő lakás	-	-	-	-	-
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	-	n.a.	-	n.a.	n.a.
nagyon rossz állapotú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	~1-2	n.a.	-	n.a.	n.a.
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	-	n.a.	-	n.a.	n.a.
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen					
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen					

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A lakhatási viszonyok javítását célzó beavatkozások megalapozása érdekében az alábbi beavatkozások szükségesek:

A helyi vezetőség és szakemberek is látják a lehetőséget a programban, készek szorosan együttműködni a kivitelező szervezettel és a bérlakásprogrammal.

Szociális alapozás:

- A célcsoport felmérése – kevés olyan ember van, aki tényleg nélkülözik, inkább 1 fős nyugdíjas háztartásokra jellemző a szegénység – 1-2 esetben a lakhatásuk is problémás
- Ingatlanpiac pontos feltérképezése az eladó házak tekintetében

Lakhatási programok:

- A lakhatási szegénység reális felmérése
- A helyi vezetőség inkább a már lakott ingatlanok felújításában látja a lehetőséget, úgy, hogy a lakók maradnak – fel kell mérni ezeknek a családoknak a szociális helyzetét és, hogy ebben a formában a program mennyire kivitelezhető.
- Új ingatlanok építése: Nem indokolt.

Stabilizálás

- Szoft programok:
 - Lakhatási szegénység felmérése
 - Célcsoport felmérése

Stabilizálás

- Magántulajdonú ingatlanok feltérképezése – milyen kisebb beavatkozások szükségesek, mikre van lehetőség és szükség.

Bérlakásfejlesztés

A településen belül mobilizálható családok száma: nem ismert.

Bérlakások: 2 db. – A lakó benmarad

4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

Ez a fejezet már „csak” a bérlakásprogramra fókuszál és annak nagyságrendjének, céljainak és célcsoportjainak, illetve javasolt megoldási modelljének konkretizálását szolgálja. A fejlesztések nagyságrendjét a feltárt szükségletekből kiindulva kell meghatározni. A szükséglet alapján meghatározott fejlesztések nagyságrendjét a Kézikönyvben meghatározott szempontok szerint lehet korrigálni.

4.3.1. A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	
település közlekedési összeköttetései	amennyiben az összeköttetések erősek , a munkahelyekre ingázást lehetővé teszik, és az elingázás távolsága életszerű	amennyiben az összeköttetések gyengék és költségesek , mind a közúti, mind a közösségi közlekedési viszonylatban, a munkahelyekre ingázást nem teszik lehetővé	(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	amennyiben foglalkoztatás bővülését szolgálja az addig csak közmunkában keresők köréhez képest	amennyiben nem módosul érdemben a csak közmunkában elhelyezhető aktív korúak aránya	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	amennyiben az elérhető lakások gazdaságosan felújíthatók a helyi lakáspiaci viszonyok között	amennyiben kevés vagy nincs elérhető és / vagy gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest)
közműinfrastruktúra	amennyiben a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség	amennyiben a vízi-közmű hálózatra való rácsatlakozás nem lehetséges , új építés esetén pedig nem elérhető a csatornahálózat	(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	amennyiben tiszta vagy alacsony költséggel tisztázhatók a jogviszonyok	terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	(1) TAKARNET adatok
uzsora	főképp a lakhatási helyzetekben lecsapódó kevés uzsora	a településen elterjedt uzsora, szerteágazó függőségi helyzetek	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben elérhető szolgáltatások köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétét szolgálja	a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges szolgáltatások hiányoznak	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma (3) betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	kis szegregátum(ok), a településközpont nem szegregátum	egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben	(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

4.3.2. A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálási céljának nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

	Mobilizálás nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	amennyiben nincs minőségi szolgáltatást nyújtó intézmény	amennyiben a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt	(1) szabad férőhelyek aránya (2) jobb módúak elhordják a gyermeküket
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	amennyiben kiegyensúlyozott a viszony	adott településről érkezőkkel szemben nagyok az előítéletek	(1) bevett költözési irányok a településről
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	amennyiben alacsony az előítéletesség	amennyiben erős az elutasítás és a diszkrimináció	(1) az adott településre átköltözők tapasztalata (2) visszaáramlás konfliktusok miatt
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	amennyiben az átköltözések nem hoznak létre gócpontot , nem nő számottevően a szegregáció	a fogadó területen magas és jelentősen nő a hátrányos helyzetű lakosság aránya a településhez képest	(1) telepek / szegregátumok mérete és méretének alakulása a fogadó településen
van-e a közelben térségi növekedési centrum	amennyiben át lehet költözni a helyi növekedési centrumba	amennyiben nincs ilyen centrum és messzebb nehéz mobilizálni a családokat	(1) járásközpont vagy funkcionális településcsoport foglalkoztatási helyzetének alakulása (2) távolabbi centrumokban a költözés nem jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerétől való függőség	amennyiben az informális támogató hálózat életben tartása mellett tud költözni, vagy nincs szükség folyamatos támogatásra az élet minden területén	amennyiben csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család	(1) családsegítésbe (nem) bevont családok köre és állapota
céltelepülés árszínvonala	amennyiben a céltelepülési lakások gazdagosabban újíthatók fel a célterületi lakáspiaci viszonyokhoz képest	amennyiben megfizethetetlen az árkülönbség	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma (2) árkülönbség mértéke

4.3.3. A bérlakásfejlesztések alapvetően három típusú modellt követhetnek a családok mobilizációja szempontjából:

A helyi bérlakásfejlesztési igények a realitásokhoz közelítő nagyságrendjének megbecslése előtt sorra vesszük a fejlesztések, illetve a mobilizálási lehetőségeket befolyásoló tényezőket:

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

település közlekedési összeköttetései	Kifejezetten jó, a település könnyen elérhető autóval és tömegközlekedéssel egyaránt.
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	Nincs
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	Felmérést igényel
közműinfrastruktúra	A település nagyobb részén elérhető minden szolgáltatás
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	n.a.
uzsora	nincs
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	Iskola nincs, csak óvoda
szegregátumok relatív mérete a településen	nincs szegregátum

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők:

településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	Igen
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	Feltehetőleg nincs konfliktus
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	Nem ismert
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	Nem ismert
térségi növekedési centrum	Balassagyarmat, Rétság
a helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség	Nem ismert
fogadó település(ek) magas árszínvonala	Nem ismert

Becslés a programra

Bérlakások:

- 1 db bérlakása van az önkormányzatnak, amit a jelenlegi lakóknak 2022. augusztus végéig el kell hagyniuk. Az alapvető probléma az, hogy teljesen lelakták az ingatlant és pár év után teljesen fel kell újítani. Kétséges, hogy újra kiadja az önkormányzat. Mindenképpen fel kell mérni a lehetőségeket a bérlakások tekintetében. Lakott ingatlan megvétele a lakó bennmaradásával – ez az opció az önkormányzat számára leginkább szimpatikus, de bármiben partnerek.
- Továbbá fontos információ, hogy a csesztvei lakosság valószínűleg nem szívesen látna belterületen romákat. Viszonylag zárt közösség, elutasítóak.

A cselekvési terv kidolgozásáig az alábbi lépések megtétele szükséges:

- Az ingatlanpiac felmérése
- A célcsoport felmérése
- A bérlakásprogramba bevonható emberek felmérése

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)	~1-2			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)				
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	~1-2			
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást				
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást				
Összesen				