

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Hugyag

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

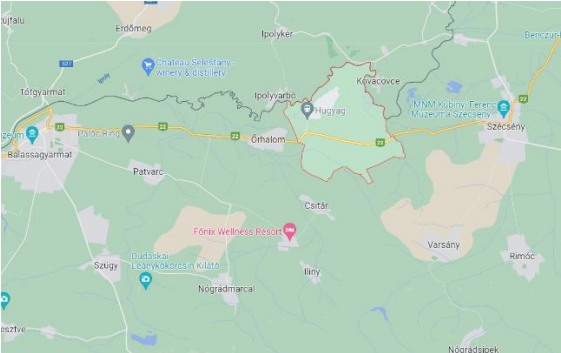
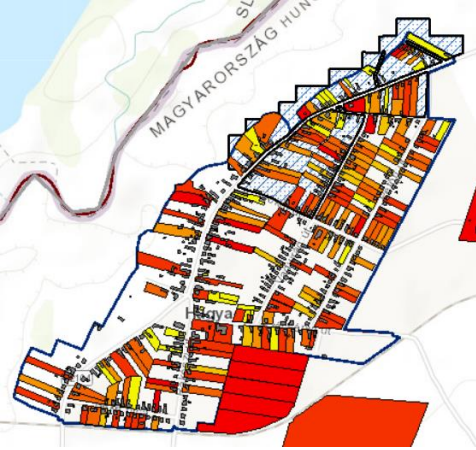
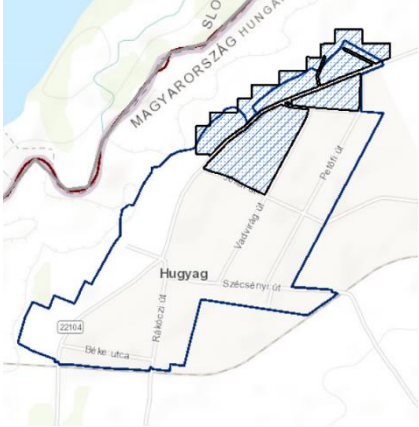
Hugyag

Nógrád megye

Balassagyarmati járás

Szervezet neve: HIT Gyülekezete Roma missziós hálózata

Dátum: 2022.04.14.

	<p>Terület: 10,9 m² Lakónépesség: 884 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	Hugyag	
Megye	Nógrád	
Járás	Balassagyarmati	
Programba vonás köre	3	
Szervezet neve	HIT Gyülekezete Roma Missziós Hálózata	
Lakosságszám (2021)	884	
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)	99%	
15 év alattiak aránya (2021)	20,5%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	110%	
60 éves és idősebbek aránya	20%	
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)	92%	
Lakásszám (2011)	328	
Üres lakások száma (2011)	26	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	213	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	71	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	213	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	71	
Lakások száma (2019)	328	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	196	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	168	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	303	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	115	
WC nélküli lakások száma (2019)	57	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	22	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)	721431 Ft	
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)	95%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	3000000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	26	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	5	

1 A település leírása

1.1 A település pozíciója

Település pozíciója	
előzetes adatgyűjtés alapján	
Lakosságszám: KSH: HEP:	<p>A KSH adatai szerint a lakosság száma (2021-es adat) 884 fő, aminek száma az elmúlt évtizedben stagnált. A 15 év alattiak aránya 20,5%, számuk 10%-ot nőtt a vizsgált időszakban (2012/2021). A 60 év felettiak szintén 20%-át teszik ki a lakosságnak, arányuk lassú csökkenést mutat.</p> <p>A felmérések megegyeznek a KSH adataival.</p>
Közlekedés: Szociális diagnózis és menetrendek	<p>A 22. számú főút közelsége kedvező a tömegközlekedésnek, könnyen elérhető Szécsény, Salgótarján, de a járásközpont Balassagyarmat és Rétság is. A település déli részén fekvő vasút járatmennyisége miatt nem mérvadó.</p> <p>Hugyag – Szécsény (10p – 37 járat) – Salgótarján – 24 járat (60p)</p> <p>Hugyag – Balassagyarmat (15p – 42 járat) – Rétság – 22 járat (60 – 90 p)</p>
Térségi munkalehetőségek: Szociális diagnózis és telepi interjúk	<p>A településen az önkormányzat az egyetlen foglalkoztató, de a közfoglalkoztatottak száma jelentősen csökkent az elmúlt években. A férfiak jellemzően a feketegazdaságban dolgoznak építkezéseken vagy vasaznak.</p> <p>Több munkahely is van a környéken az olyan városok közelsége miatt, mint Szécsény, Balassagyarmat, Salgótarján vagy akár Rétság. Vác is belátható időn belül megközelíthető. Páran a gödi Samsung gyárba járnak dolgozni.</p>

<p>Elérhető szolgáltatások:</p> <p>SZD, HEP, Interjúk</p>	<p>Óvoda, Védőnői szolgálat, Családsegítő, házi orvos heti 2 alkalommal, Posta, élelmiszerbolt és szociális étkezési lehetőség is van a településen. Bankautomata, gyógyszertár nincs csak a környező városokban. Az önkormányzat helyzete válságos, a korábbi EFOP pályázatok közül egy megvalósítása részben nem teljesült és annak folytatását sem sikerült kivitelezni. Emiatt több százmilliós visszafizetési kötelezettség is előállhat, ami a helyi önkormányzat csődeljárását vonja maga után.</p>
<p>Önkormányzati fejlesztések:</p>	<p>EFOP-1.6.2</p> <p>EFOP-2.4.1</p> <p>További utánjárás szükséges – a pontos adatokat lekértük, várjuk a választ</p>
<p>Terepi interjúk</p>	
<p>Vándorlás</p>	<p>A településre inkább a bevándorlás jellemző a környező falvakból, településekről jönnek főleg rokonok, a községben szociális hálóval rendelkezők. Az eszközkezelős házakat is megvették többen, amikor lehetőség nyílt rá.</p>
<p>Összefoglaló megállapítások</p>	
<p>A térségi pozíció jó: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település és a szolgáltatások is elérhetőek. Bár a legtöbb buszjárat a 22. számú főútról elérhető, ami gyalogszerrel kellemetlen távolságban lehet.</p> <p>Társadalmi összetétel: gettósodó település, a hátrányos helyzetű, roma népesség aránya nő a településen belül, a nem roma háztartások nagy arányban elköltöztek/kihalnak. A település lakossága ennek ellenére inkább növekvő tendenciát mutat.</p>	

1.2 A település szerkezetének leírása

Településszerkezet	
Előzetes adatgyűjtés alapján	
Közmű és úthálózat:	<p>A település teljes egészében összközművesített.</p> <p>A 2019-es adatok szerint a 328 lakásból 303-ban van bevezetve az áramszolgáltatás (92%), 196-ban van víz (59%), csatorna 168 ingatlanra van kötve (51%), gáz 115 (32%)</p> <p>A közutak pormentesek, de helyenként rossz minőségűek</p>
Szegregátumok: KSH, Interjú Szociális diagnózis:	<p>A statisztika szerint Hugyag északi része érintett csak a szegregáció szempontjából, de a valóságban az egész település annak nevezhető. Már a 2011-es adatok szerint is 213 ingatlan volt a szegregátum területén a 328-ból.</p> <p>A statisztikai szegregátumot 71 lakás jelenti, melyben 122 fő él. Ez a teljes lakásállomány 21,6%-a, ami következtében a szegregátum lakósűrűsége magasabb, mint a települési átlag.</p>
Helyi ingatlanpiac:	<p>Az eszközező felvásárlási lehetőségénél többen éltek jogukkal és vásárolták meg ingatlanjaikat. A CSOKkal is többen éltek. A lakástranzakciók száma mindössze 26 a 2019 – 2020-as időszakban, ami alacsonynak mondható.</p>
Telepi interjúk	
Eladó ingatlanok a településen:	<p>Az önkormányzat 5 ingatlant vásárolt meg a Komplex-Telepprogram keretén belül, melyek felújítására már nem került sor, de szociális bérlakás feladatukat kisebb fennakadásokkal így is képesek ellátni. Több esetben marad el a bérletdíjak kifizetése.</p> <p>Nincs túl sok eladó ingatlan a településen a beköltözések és a belső migráció miatt.</p>
Összefoglaló megállapítások	
<p>A statisztika észak-Hugyagot jelöli szegregátumnak, de a vezetőség szerint „táblától-tábláig” szegregátum az egész település.</p> <p>A település teljes egészében összközművesített, a közutak pormentesek, helyenként rossz minőségűek.</p>	

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

Lakhatással kapcsolatos fejlesztések	
Előzetes adatgyűjtés - interjúk	
EFOP Telepprogram	2016-ban pályáztak a komplex telepprogramban való részvételre, el is indult, de a kivitelezés körül problémák adódtak, ami a testület felosztatását eredményezte és valószínűleg büntetőjogi eljárás lesz a következménye.
Terepi interjúk	
Önkormányzat	A programot nem sikerült végig csinálni, 5 ingatlan megvásárlásra került, amik felújítás nélkül ugyan, de szociális bérlakásként funkcionálnak.
JP	Tisztában vannak azok működésével, azonban felhívják a figyelmet a szociális bérlakásokba való beköltözés előtti foglalkozások fontosságára.
Összefoglaló megállapítások	
A településen van igény a szociális bérlakások üzemeltetésére, mind felújított ingatlanok, mind pedig új építésű ingatlanok formájában. A komplex-telepprogram nem tudott eleget tenni az igényeknek. Ennek ellenére a szükségességük motiválta a pályázatot. A jelenlétház munkatársai szerint azonban a bizalmi tőke jelentősen sérült az önkormányzati visszaélések okán.	

Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban	
Terepi interjúk	
Önkormányzat	Az önkormányzat készséggel fogadja a programot, de fontos megjegyezni, hogy az előrehozott választások miatt – 2022 június, a vezetés hozzáállása változhat. A jelenlegi álláspont szerint a már megvásárolt 5 ingatlant is a Máltai lakhatási program fennhatósága alá szeretnék helyezni, esetleg eladják a részükre.
JP	Amikor a lakosság körében felmerült, hogy a bérlakásoknál tulajdonosváltás történik, nagyon hangos visszhang fogadta. Megelőző munka és pontosan kidolgozott feltételrendszer szükséges ennek felvezetéséhez. A jelenlegi bérlakás rendszer szellős, nem elég merevek a keretei, így visszaélésre alkalmasak. – Több esetben jelentkezett a fizetési szándék hiánya
Összefoglaló megállapítások	
Egyértelműen támogató a hozzáállás, ugyanakkor figyelembe kell venni a tényt, hogy a célkitűzések az előrehozott választások után esetleg változhatnak. Fontos a célközönség felkészítése a program változásaira, ha a fenntartó a Málta lesz.	

2 A lakosság helyzete

A lakosság helyzete a célcsoport tekintetében	
Előzetes adatgyűjtés és interjú	
<p>Foglalkoztatottság jövedelem: SZD, Terepi interjúk</p>	<p>– A célcsoport fő megélhetési forrása az önkormányzat által biztosított közmunkaprogram jelenti. Ezen kívül a településen nincs munkalehetőség, így a lakosság egy része a fekete vagy szürkegazdaságban – építkezéseken dolgozik, vasazik. A jelenlévő 3 mikrovállalkozás nem képes a helyi igények kielégítésére. A 8 osztály vagy alacsonyabb végzettségűek aránya közel 50%, ami a megyei és az országos átlagot is meghaladja.</p> <p>Balassagyarmaton, Szécsényben vannak alkalmas munkahelyek (Aluflex, Rustic-Candle), de nem jellemző nagy számban ezek kihasználása. A járásközpont ipari befektetései nem hoztak változást. Említésre került a gödi Samsung gyár is, mint foglalkoztató. Ennek kapcsán szóba került a közfoglalkoztatás „elkényelmesítő” hatása, ami nagyban visszavetette az általános munkakedvet.</p> <p>A közfoglalkoztatottak száma kezdetben 130 volt, majd egy csökkentés után stagnált két évig 70-80 fő között, végül 2022-től ez is lefeleződött, így most 30 embert foglalkoztatnak. Főleg női munkaerő jellemzi a közfoglalkoztatást, a férfiak a fekete-gazdaságban tevékenykednek.</p> <p>A vezetőség szerint valamilyen módon mindenki dolgozik, mindössze 1-2 családnál jellemző a teljes dologtalanság.</p>
<p>Szociális problémák: Szociális diagnózis</p>	<p>A szociális diagnózisban meghatározott problémákat az interjú során a helyi szakemberek is megerősítették. Ezek: Nevelési problémák (kettős nevelés, elhanyagoló nevelés, agresszív vagy ráhagyó nevelés), Alacsony iskolázottság – a romák körében magasabb a számuk, a munkanélküliek között szintén.</p> <p>A megfelelő higiénia hiánya, az optimális tanulási környezet hiánya. Kis mértékben okoz gondot a kábítószerfogyasztás – nincs helyi díler, de a közeli Órhalomban van -, az alkoholfogyasztás. Ugyanakkor az uzsora, emberkereskedelem és prostitúció egyáltalán nem jellemző. Többen említették viszont a szülők általános felelőtlen hozzáállását és az érzelmi tudatosság hiányát is.</p>

Terepi interjúk	
<p>Eladósodottság</p> <p>KSH</p> <p>Interjúk</p>	<p>A településre az eladósodottsági térkép alapján jellemző az eladósodottság. Az adatok szerint általában magas összegről beszélhetünk, amit az adósságkezelés hatékonyan nem tud megoldani – Ez a szolgáltatás lassan indul be a településen, egyelőre nem jut el a célközönséghez.</p> <p>A személyes interjúm a polgármester állítása ezzel ellentétes, ő azt mondta, hogy sok az adósság, de 1 millió forint alatti összegek, amik még kezelhetőek lehetnek egy jól működő adósságkezeléssel. „Klasszikus” adósságok jellemzik az érintetteket, mint pl. a provident, telefonszolgáltatók felé fennálló adósságok, korábbi hitelekből fakadó tartozások, közműhátralékok.</p>
<p>Családok helyzete a szociális szegénység szempontjából lakhatási</p> <p>Önkormányzat</p> <p>JP</p>	<p>A települést négy kategóriában lehet felosztani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Akiknek hivatalos bejelentett munkájuk van - A gyors pénzszerzési lehetőségeket keresők - Közfoglalkoztatottak - Nem dolgozók <p>Az első csoporton túl, ami a legszűkebb réteget jelenti, gyakorlatilag mindegyiket tekinthetjük célcsoportnak. Az alacsony vagy bizonytalan jövedelműeknél gyakran előfordulnak ebből fakadó problémák, de a már említett lakossági igénytelenség is erős a településen. Az átlagosnál nagyobb arányú alacsony iskolázottság és az általános munkakedv hiánya is nagyban visszaveti a munkavállalást, ami ellehetetleníti a lakhatási kiadásokat.</p> <p>Jelenleg 2 családot látnak bevonhatónak a programba a jelenlétház dolgozói. Ez egyfelől a kedvezőtlen morálból fakad, másrészt a bizalmi tőke teljes hiánya is közrejátszik.</p>

Családtípusok kategóriájának nagysága:	
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.	1-2
<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. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	40-50
<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.	10-15

3 A lakásállomány helyzete

Lakáshelyzet a célcsoport tekintetében	
Előzetes adatgyűjtés	
KSH	A 2011-es adatok szerint 71 lakás van a szegregátumban, ami ellentmondásos az interjúk során hallottakkal.
SZD	A szociális diagnózis is a KSH adatira támaszkodik. A szegregátumban 122 fő él, közöttük 83 fő 16-54 év közötti felnőtt. A szegregátumban 71 lakás található, amely a teljes lakásállomány 21,6%-a, így a szegregátum lakósűrűsége magasabb, mint a települési átlag. A lakások komfortfokozatára vonatkozó adatok szerint a településen összesen 61 alacsony komfortfokozatú lakás van. Ez a teljes lakásállományhoz viszonyítva 18,6%. A szegregátumon belül található lakásokhoz viszonyítva ez az arány 33,8%, amely majdnem kétszerese a települési átlagnak.

Terepi interjúk	
Életveszélyes házak	Nem jellemző, maximum 1-2
Lakóingatlanok állapota, üres lakóingatlanok	Viszonylag nagy a felvásárlás, 1-2 család önkényes lakásfoglalóként lakik ingatlanokban. Az eszközkezelős házak nagyrésze megvásárlásra került a lakók által.
Közművekből kikötött családok	Vannak ilyen családok a jelenlétház dolgozóinak látóterében, de nincs pontos adat.
Kártyás villanyórával rendelkező ingatlanok	A pontos számot nem tudják, de van a településen – egyre gyakoribb, a jelenlétház is szorgalmazza ezek használatát.
Tulajdonviszonyok	Inkább rendezettek, de van példa ennek az ellenkezőjére is. Utóbbiakat fel kell keresni és megvizsgálni, mennyire visszafejthetőek, kezelhető-e a probléma adósságkezeléssel, esetleg krízissel.
Túlzsúfoltság	Nem elterjedt a településen, de 1-2 családnál jelen van.
Összefoglaló megállapítások:	
Nincsenek számszerű adatok a közművekkel kapcsolatos problémákról, ezt mindenképpen szükséges pótolni, felmérni, hogy a cselekvési terv megfelelő irányba indulhasson el.	

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	1-2
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	1-5
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	30-40
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	50

4 A lakhatási beavatkozási terv

A lakhatási beavatkozási terv az előzetes adatgyűjtés során feldolgozott adatok, illetve a terepi interjúk során lekérdezett adatok alapján készült el. Interjú készült: A polgármesterrel, védőnővel, családsegítővel és óvodavezetővel, továbbá a helyi megvalósítószervezet munkatársaival.

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

Az eddigi helyzetelemző munka lakhatási szegénységre vonatkozatható következtetései:

A település térségi pozíciója mérsékeltén jó, a tömegközlekedés kedvező – 20 percen belül elérhetőek a közeli városok (Szécsény, Balassagyarmat), ahol megfelelő szakképesítéssel vagy anélkül is lehet munkát találni. A nógrádi megyeszékhely, Salgótarján is 1 órányi buszútra van, a járatsűrűség szintén kedvező. A városok és a főút közelsége ellenére a település mégis kiszorul a főáramból.

A település társadalmi összetétele kedvezőtlen, a statisztika és a lekérdezettek véleménye nem egységes. A hivatali álláspont a „táblától-tábláig” szegregátum, a jelenlétponton dolgozók pedig valahol a statisztika és a hivatali álláspont között foglalnak állást. A roma lakosság aránya magas, 80% körüli. A nem roma lakosság aránya fokozatosan csökkent az elmúlt évtizedben, mára főleg az idősebbek maradtak csak.

A település összközművesített, mindössze 1-2 ingatlan van, ahova körülményesebben érnek el a szolgáltatások. A statisztikai adatok szerint a lakásállomány 8 százalékában nincs áram és 41 százalékában nincs víz. Ez a valóságban valamivel magasabb, több család esetében előfordul a hátralék miatti kikötése. Nagyjából a lakosság 20-30 százaléka érintett. Csatorna az ingatlanállomány felében van.

Az ingatlanok jellemzően saját tulajdonban vannak, kevés a kritikusan túlszűfolt lakóházzal tudnak, 1-2 eset, de a népsűrűség koncentrálnak a településen, így elképzelhető, hogy szükséges egy felmérés konkrétan meghatározott számok mentén kategorizálva. A célcsoportnál, bizonyos családok tekintetében gyakori a településen belüli mozgás, így az adatokat naprakészen kell lekérdezni.

Az eladósodottság kérdése szintén további utánjárást igényel. A statisztikai adatok szerint a mértéke magas, de az önkormányzati álláspont szerint 1 millió alatti összegek, amik adósságkezeléssel kezelhetőek lennének. Jelen van az adósságkezelés a településen, de egyelőre nem nagy az érdeklődés az irányába. A tartozások valamilyen telefonszolgáltató felé irányuló hátralékból, providentből, közműhátralékból és/vagy egyéb lakossági hitelekből fakadnak jellemzően.

A lakóingatlanok állapota nem kritikus. Látható az ingatlanok általános elhanyagolása, a karbantartás teljes vagy részleges hiánya – ez az egész településre jellemző utcakép, ami sok szempontból jobb, mint a programban résztvevő települések nagyrésztén. Az udvarok viszonylag rendezettek, 1-2 ingatlan szemetesebb, elhanyagoltabb. Nincs klasszikus szegregátumnak nevezhető területe a településnek, mára a község minden részén fellelhető. Nincs pontos adat a lakóházak kategóriába sorolásának számáról, de kb. 10 ingatlan emelhető be a bérlakásprogramba.

Az önkormányzat nyitott a bérlakásfejlesztési programra. A már meglévő 5 ingatlanját is kész a Málta fennhatósága alá helyezni egy kibővült bérlakásprogram keretein belül vagy eladni azokat. A megnyert komplex-telepprogram kudarcba fulladt a településen, ami a testület feloszlását és valószínűleg büntetőjogi eljárás alá vonását is eredményezi. Fontos szempont, hogy a politikai célkitűzések változhatnak a júniusban esedékes előrehozott választások eredménye függvényében. Feltételezhető, hogy együttműködő marad az önkormányzat, minden segítség hasznos lehet az EFOP utáni hátrányok felszámolásában.

Jelentős problémaforrás a célcsoportra jellemző nemtörődömség és hanyagság. Ennek már a szociális diagnózisban is hangot adtak a szakemberek. Gondok vannak a gyermeknevelés körül, problémaforrás a megyei és országos szinten is magas alacsony iskolai végzettség aránya. Több esetben tapasztaltak problémákat a higiéniaival, az optimális tanulási környezet hiányával. Tapasztalható az érzelmi tudatosság hiánya is.

Az eladó ingatlanok számára nincs megbízható adat a helyi szakemberektől és vezetőségtől. A számuk valószínűleg alacsony.

A lakhatási mátrix kitöltéséhez a szakemberekkel és vezetéssel történt interjú adatait használtam fel:

A lakáshelyzet Hugyagon nem kritikus. Nincsenek, vagy csak 1-2 olyan eset van, ahol tényleges életveszélyről beszélhetünk. A teljes nyomorban élő családok száma is maximum 1-2.

Főleg a közmunkából élő családok esetében alacsony a család bevétele, de ez több tényezőtől is függ. Ha a pár férfi tagja építkezéseken dolgozik, a bevétel, ezáltal a lakhatásra fordítható összeg lényegesen magasabb.

A helyi szakértők elbeszélése szerint általánosságban elmondható, hogy a családok környezete rendezettebb. Az udvar és az ingatlan belső része is jobban karbantartott, mint az ingatlanok külseje. Sok esetben a belső lélettér sokkal igényesebben van kialakítva, mint az épület külső része.

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

Főbb következtetés az interjúk alapján, hogy 2 olyan család van, akik komoly anyagi nehézségek között élnek olyan ingatlanokban, amik életveszélyesek vagy közel életveszélyesek. A legjellemzőbb, hogy a minimális öfenntartási képességgel rendelkező családok laknak olyan ingatlanokban, amiket kisebb ráfordítással még rövid vagy akár hosszútávra is lakhatóvá lehet tenni.

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	2	0	0	2	~1-2
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	0	3	0	3	~5-10
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	10	5	15	~30-40
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	0	30	10	40	~50
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	2	43	15	60	-
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	~1-2	~50-60	~10-15	-	-

A településen kevés vagy egyáltalán nincs krízishelyzet – a családok helyzete gyorsan változhat, mindenesetre körülbelül 1-2 családot érint rövidebb-hosszabb távon a teljes nyomorban élés.

3 minimálisan öfenntartó él olyan ingatlanban, ami még nem életveszélyes, de már nem éri meg nagyobb összegeket áldozni rá.

Szintén ebben a családtípusban van a legtöbb olyan háztartás, ahol a lakásokat megéri modernizálni, felújítani – 10 rövid távú és 30 hosszútávú befektetés, lakásmegtartás szempontjából.

5 olyan szociálisan jobb helyzetben lévő család van, akik rosszabb lakáskörülmények között élnek – első körben érdemes lenne rájuk fókuszálni a lakásprogramnak.

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

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

- Első lépésként egy **átfogó ingatlanpiaci helyzet-felmérésre** van szükség, hogy kiderüljön pontosan mennyi eladó ingatlan van, milyen állapotban és melyik területén a településnek. Továbbá a célcsoport által lakott ingatlanok felmérése is szükséges, hogy megtudjuk számszerűen mennyi háztartásnál van probléma a lakhatási kiadásokkal és az eladósodottsággal. Ezeket a remélhetőleg hamarosan elterjedő adósságkezelés feltudja mérni. Ebből kiindulva átfogóbb képet kaphatunk a lakosság tényleges helyzetéről. Elindulhat az esetlegesen rejtve maradt tulajdonviszonyok rendezése, az előre fizetős villanyórák kezdeményezése és az adósságok mértékének meghatározása.
- **A lakosság hozzáállásának javítása** érdekében fontos a bérlakásprogramra felkészítő soft-programok széleskörű alkalmazása. Erős szociális jelenlétre van szükség, hogy eredményt érhessenek el velük. A Fagy szerepe meghatározó, a szülői hanyagság kompenzálása érdekében. Célszerű már óvodáskorban elkezdni a felkészítést – egyrészt óvoda van a településen, így könnyebb az elérés is, másrészt a Fagy is elkezdett dolgozni a családokkal, a bizalom kiépítése elkezdődött.
- **A munkaerőpiaci helyzet javítása** érdekében reális alternatívákat kell találni a településen kialakított munkahelyekkel vagy a környező városok kínálta lehetőségeket kell kiaknázni. Érdemes lehet célorientáltabban felmérni a lehetőségeket és partnerséget keresni a gyárakkal, például a munkába-járás biztosítása egy jó előrelépés lehetne.

Lakhatási program:

- Fontosabb **a lakhatásra való felkészítés** pontos kidolgozása, mint az ingatlanok azonnali felhasználása. Ebben az esetben szem előtt kell tartani azt a már megtörtént konfliktust, mikor szóba került bizonyos ingatlanok tulajdonosváltása a Málta javára. Az érintettek „hangos” tiltakozásba kezdtek, nem értették a helyzetet. A jelenlétpont munkatársai szerint 10-ből kettő család áll jelenleg olyan szinten, hogy bevonhatóak egy lakhatási programba. Ront a helyzeten az önkormányzati bérlakások követelményrendszerének kidolgozatlansága is. Több esetben gond van a fizetési hajlandósággal. Ezt mindenképpen el kell kerülni.
- A településen az ingatlanokhoz jellemzően nagy telkek tartoznak. Ezt kétféleképpen is meg lehet közelíteni. Egyfelől lehetőség van egy komplex kiskert-program kidolgozására - Egyébként jelenlegi programban osztott vetőmagokra is nagy volt az igény. Ez segítség lehetne az anyagi nehézségben élőknek. Esetleg szomszédos kertek egybenyitásával kisebb összefüggő kertgazdaságok is kialakíthatóak lennének.
- A tulajdonviszonyok felmérése és rendezése, ha indokolt. A településen a bérprogram leginkább a már lakott, saját tulajdonban lévő ingatlanokat tudja célba venni. Ezekben az esetekben elengedhetetlen a családok aktív részvétele, feltételként kell meghatározni a bevonódásukat a programba. Érdemes a felmérések mellett az ilyen

jellegű igényeket is felmérni, a családon belüli hajlandóságot a beavatkozásoknál való segítségnyújtásra.

- A település felmérése után, krízislakások kialakítására nincs szükség. Nincs igazi életveszély a településen, ahonnan azonnal kell költöztetni a lakókat. Azonban, ha lehetőség van a program keretein belül egy ilyen ingatlan fenntartására, célszerű egyet hirtelen krízishelyzetre állandósítani.
- Bérlakások kialakítása – Jelenleg kevés biztonságosan mozdítható család van, de a felkészítő programokkal a számuk növelhető. Igény ettől függetlenül lenne rájuk. Megvásárolt és felújított ingatlanok esetében az 5-10 lehet a megfelelő indikátorszám.
- Lépcsőzetes költöztetés – az előzetes programok alapján jól felmérhetőek a családok, könnyebben eldönthető, hogy milyen lakhatási körülményeket tudnak fenntartani. Az anyagi helyzetük pontos felmérése, javítása is segít a lépcsőzetes költöztetés kialakításakor.
- Új ingatlanok építése – nem indokolt, de a településen lévő ingatlanokhoz tartozó jellemzően nagy telkek lehetővé teszik új utcafrontok nyitását, amik a település központjában futnának.

Az önkormányzati bérlakások biztonságos átvétele erős alapot adhatna a bérlakásprogramnak, vásárlás nélkül is. 5 ingatlan már rendelkezésre áll, így nagyobb hangsúlyt fektethetne a program a saját tulajdonú lakóingatlanok felújítására.

Előkészítés:

- Szemléletmódváltó foglalkozások
- Foglalkoztatási mentor – Felnőttoktatási programok
- Családok jelentős szociális támogatása
- Családok felkészítése a bérlakásprogramra

Stabilizálás:

- Adósságkezelés lehetőségeinek a felmérése
- A tulajdonviszonyok pontos tisztázása a potenciális beavatkozások esetében
- Kisebb beavatkozások elvégzése – pontos felmérés szükséges
- Krízisek felmérése a településen

Bérlakásprogram:

- Együttműködés az önkormányzattal

4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

Helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	Nincsenek helyben beruházások
Helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre	Az 5 önkormányzati lakáson kívül nincs sok eladó ház
Közműinfrastruktúra	A település összközművesített
Megvásárolható ingatlanok tulajdonviszonya	Nincs adat
uzsora	Nincs a településen
Iskola, Szociális szolgáltatások elérhetősége	Óvoda van, de iskola nincs
Szegregátumok relatív mérete a településen	Megoszlanak a vélemények – az egész település szegregátumnak tekinthető

A bérlakásfejlesztés településhatáron kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők:

Településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	Igen
Konfliktusok a küldő és befogadó települések között	Jelen van
Ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	Jelen van
Szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	Nem lehet megítélni
Térségi növekedési centrum	Szécsény, Balassagyarmat
A helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség	Erős függőség
Fogadó települések magas árszínvonala	A környéken az utóbbi évek áremelkedése jellemző, az árak magasabbak

A ténylegesen megvalósítható bérlakásfejlesztések megbecslése:

- 1 db krízislakásra van szükség, ami az eladósodottság szélére sodródott vagy lakhatási krízisbe került családok részére nyújthat rövidtávú megoldást. Esetleg a lépcsőzetes költöztetés első – átmeneti állapotaként is funkcionálhat. Alacsony komfortfokozaton az átmeneti jelleg és a fenntarthatóság jegyében.

Bérlakások kialakítása:

- 5-10 bérlakás kialakítása lehet indokolt a programban. Ez nagyjából lefedi azoknak a családoknak a számát, akik bevonhatók vagy bevonhatóvá tehetők egy bérlakás-programba.

Saját tulajdonú lakások felújítása a család bevonásával.

- A családok kiválasztása, a tulajdonviszonyok pontos felmérése és az adósságok áttekintése után az ingatlanok felújítása. Kisebb beavatkozások, a közművek korszerűsítése, nyílászárók cseréje, a tető javítása, belső élettér rendezése, kertek rendezése, megművelése – mintakertek kialakítása. Egy tetőkommandó szerű brigáddal ezeknek a felújításoknak a nagy része kivitelezhető
- A településről való kiköltöztetéshez nincs elegendő információnk a családokról és a településen kívüli kapcsolatrendszerükről – ez további utánajárást igényel

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)	5			5
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	0	0	0	0
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	2	0	0	2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	1	0	0	2
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	3	0	0	2
Összesen	11	0	0	11