

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Kálló

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

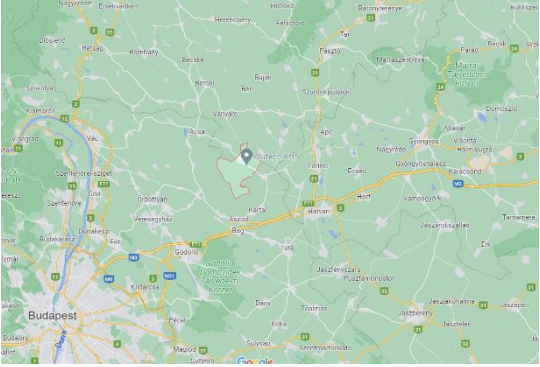

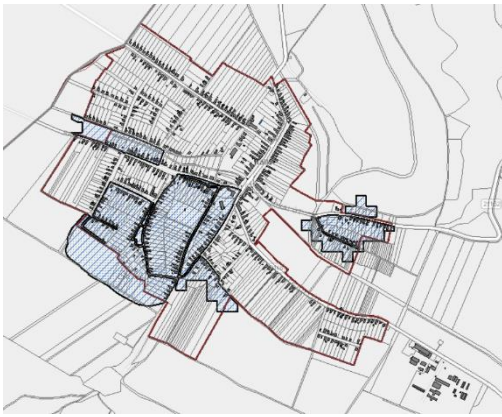
## Kálló

Nógrád megye

Pásztói járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022.06.15.

	<p><b>Terület: 36,97 m<sup>2</sup></b> <b>Lakónépség: 1630</b> <b>Jogállás: Község</b> <b>Járás: Pásztói</b> <b>Megye: Nógrád</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>

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Kálló	
Megye	Nógrád	
Járás	Pásztói	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	1630	
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	106%	
15 év alattiak aránya (2021)	33,8%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	147%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	15%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	81%	
Lakásszám (2011)	531	
Üres lakások száma (2011)	67	
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	668	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	181	
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	667	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	181	
Lakások száma (2019)	532	
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	467	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	477	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	291	
WC nélküli lakások száma (2011)	105	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	64	
Egy szobára jutó lakó (2021)	1,1	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	1313496 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	96%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	5700000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	50	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	11	

# 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

Kálló község Nógrád megye legdélebben fekvő települése. Vonat nincs, csak közúton elérhető a település – közel van a 21-es számú főút és az M3-as autópálya is. A település innen 15 percen belül elérhető autóval. A település tömegközlekedése inkább nyugatra nyit – Heves irányába nehezebb, Budapest, Gödöllő és Vác viszont könnyen elérhető. Nógrád megye északi része gyakorlatilag elérhetetlen autó nélkül.

A megye peremén fekvő község nem sok figyelmet kapott, ez is közrejátszott a nyugati nyitásban – közigazgatási és egészségügyi szolgáltatásokban hiányt szenved – de a helyi önkormányzat az elmúlt években ezeket a hiányokat igyekezett pótolni.

A településhez mezőgazdaságra alkalmas, nagy földterületek tartoznak, továbbá Daróc-puszta, Ilka major, Magyalos-puszta és az István major is ide tartozik.

#### 1.1.2. Térségi munkalehetőségek

A település jó fekvése és könnyű elérhetősége miatt több céges buszjárat is érinti a községet. Hatvan, Gödöllő, Aszód és Budapest is elérhető alternatíva. Ebből adódóan a feketemunka is népszerű, ahol napi bejelentéssel, vagy bejelentés nélkül foglalkoztatják az embereket. A bérezés itt is kifejezetten magas. Többen élnek a térségi hulladékkezelő kínálta munkalehetőségekkel is.

Helyi munkalehetőségek:

- AluTech Kft. 130 fő, ebből kb. 30 helyi lakos
- Közfoglalkoztatás: ~20-25 fő
- Helyi intézmények, üzeletek

### 1.1.3. Lakosság

Lakosságszám (2021)	1630
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	106%
15 év alattiak aránya (2021)	33,8%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	147%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	15%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	81%
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	668
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	1313496 Ft
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	96%

Kálló ~1600 fős lakosságának 60-70%a roma származású, a helyi intézményekben (óvoda, iskola) ez az arány már 90% felett van. A településen kifejezetten nagy hagyománya van a nevelőszülőségnek – ez az egyik oka a 15 év alattiak kiugróan magas arányának. Az interjú szerint a 18 év alattiak száma ~940 fő, ami az összlakosság több, mint 57%-át jelenti. A 60 év feletti aránya alacsony és jelentősen csökkent a vizsgált évtizedben. A nem roma lakosságra inkább jellemző az elvándorlás, az idősebbek több esetben egyedül maradnak. A roma lakosság helyben marad, nem költözik el a településről az erős családi összeköttetések miatt.

### 1.1.4. Elérhető szolgáltatások

- Óvoda – 5 csoport/~120fő
- Bölcsőde – 12 + 8 fő
- Általános iskola ~ 220 fő
- Házi orvos
- Fogorvos
- Védőnő
- Gyógyszertár
- Védőnő
- Családsegítő
- Posta
- Rendőrőrs – 12 települést látnak el
- Tanoda
- Biztos Kezdet Gyerekház
- Mozgóboltok
- Ceferinó ház

### 1.1.5. Önkormányzati fejlesztések

#### Magyar Falu program:

Háziorvosi ellátás fejlesztése új eszközök beszerzésével Kálló községben

Eszközbeszerzés belterületi közterület karbantartásához Kálló községben (2019, 2020)

A Kállói Napraforgó óvoda fejlesztése

Óvoda udvar fejlesztése Kálló községében

**TOP-1.4.1.-15-NG1-2016-00028** – Óvoda fejlesztése, bővítése és új bölcsőde kialakítása Kálló községben

**TOP-1.4.1-19-NG1-2019-00018** – Új mini bölcsőde kialakítása Kálló községben

**TOP-3.2.1.-16-NG1-2017-00033** – Épületenergetikai fejlesztés Kálló községben

**TOP-4.1.1.-16-NG1-2019-00005** – Fogorvosi rendelő felújítása Kállón

**TOP-5.3.1.-16-NG1-2017-00006** – A közösség erősítése Nógrádtól Kállóig

**VP6-7.2.1.-7.4.1.2.-16** – Külterületi helyi közutak fejlesztése, önkormányzati utak kezeléséhez, állapotjavításához, karbantartásához szükséges erő- és munkagépek beszerzése

**EFOP-3.3.2.-16-2016-00249** – A Kállói könyvtár szolgáltatásainak bővítése a köznevelés támogatásáért

**EFOP-1.4.3.-16-2017-00108** – Kálló biztos kezdet gyerekház

**EFOP-2.1.2.-16-2018-00128** – Gyerekház kialakítása Kálló községben

#### A fejezet fő következtetései

##### Következtetések a település...

##### ...társégi 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

Hivatalosan 3 szegregátum van a településen, ahol kb. 150 család lakik, nagyrészt romák. A szegregátumok a község peremén helyezkednek el, van amelyik már korábbról jelen van a településen (Dózsa út, Árpád út – Bercsényi út), van olyan terület, amit a szocpolos házépítés alakított ki – Gárdonyi út – Táncsics út.

A lakosság jelentős része tömörül a szegregátumok valamelyikében. Már a 2011-es adatok szerint is 30%éknél felett volt az arány, ami az elmúlt években csak emelkedett.

#### 1.2.2. A település infrastruktúrája

Lakások száma (2019)	532
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	467
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	477
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	291

Az úthálózat 95%a pormentes, egy kis szakaszon kövezett út van a szegregátum területén. Mindenhol elérhető a víz, gáz és áram, a szennyvízszolgáltatás kiépítése most van folyamatban a településen – hamarosan ez is elérhető lesz. A statisztika szerint a lakásállomány jelentős részében megtalálhatóak a szolgáltatások.

### 1.2.3. Lakásállomány

Lakásszám (2011)	531
Üres lakások száma (2011)	67
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	668
Lakásszám a szegregátumban (2011)	181
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	667
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	181
Lakások száma (2019)	532
WC nélküli lakások száma (2011)	105
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	64
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	5700000 Ft
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	50

Kettős képet fest a település. Egyrészt vannak a láthatóan jobb minőségű házak, főleg a főúton, a település központjában, továbbá bizonyos területeken – ebben tudatosság is van, a település megítélésének a javítása a cél, az arculat javítása. A szegregátumban elhelyezkedő ingatlanok azonban gyakran kritikus állapotban vannak. Több életveszélyes ingatlant is lakott és alacsony számban romok is előfordulnak.

A medián lakásár is meglehetősen magas lehet – az ingatlanok ára emelkedett az elmúlt években, attól függetlenül, hogy a településen nem elérhető a falusi CSOK. A lakástranzakciók is magasnak mondható ennek fényében. A megüresedett ingatlanokat azonnal felvásárolják a helyiek, ha lehetőségük van rá!

#### 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

Az önkormányzat elvetette a Komplex gondolatát – A nyersanyagok piaci árai és a belső feszültségek miatt. Még csak elméletben voltak bérlakások, de már ebben a státuszban is komoly belső konfliktusok voltak a lakosság körében a bérlakásra való jogosultság miatt.

Rendelkezésre állnak szolgálati lakások a pedagógusok számára – hiányszakma a településen, ezzel próbálnak meg bevonni új munkaerőt és megtartani a jelenlegit.

Volt rá példa, hogy egy éppen üresen álló ilyen lakást krízishelyzet miatt kiadtak, de problémák adódtak a fizetéssel.

## 1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

### A fejezet tartalma

*Együttműködő, nem együttműködő, 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 alapvetően támogató, ugyanakkor csak szoros együttműködéssel elképzelhető a program. Szívesen fogadják a programot, de nem gondolják egyértelmű megoldásnak a bérlakásokat. Erős a jelenlétük, jó rálátásuk van a település lakosságára. Vannak terveik, amiket a jelenlétprogram és bérlakásprogram egyaránt lehetővé tehet.

### 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/idegnyomkák, 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 *										
Kálló Nógrád megye Pásztói 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	4	13	21	16	40	25	14	26	28	21
Országos közfoglalkoztatási program támogatása	13	11	14	23	17	10	4	3	2	-
Járási startmunka mintaprogram támogatása összesen	9	-	18	23	11	9	2	0	-	-
-- Mezőgazdaság	-	-	6	6	-	-	-	-	-	-
-- Helyi sajátosságokra építő közfoglalkoztatás	-	-	1	12	0	1	1	0	-	-
-- Szociális jellegű program	9	-	11	5	10	8	2	-	-	-
-- Egyéb startmunka mintaprogram	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-- Magas hozzáadott értékű program	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mindösszesen</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>53</b>	<b>61</b>	<b>68</b>	<b>45</b>	<b>20</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>21</b>
Közfoglalkoztatási mutató	2,90%	2,85%	6,25%	7,04%	7,67%	5,04%	2,31%	3,32%	3,27%	2,35%
Ellátásban nem részesülő álláskeresők száma zárónapon	63	62	58	53	48	57	46	42	35	37
Álláskeresési ellátásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	9	6	8	7	10	15	10	13	13	16
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülő álláskeresők száma zárónapon	104	99	86	85	75	58	66	61	55	56
<b>Regisztrált álláskeresők száma zárónapon</b>	<b>177</b>	<b>167</b>	<b>152</b>	<b>146</b>	<b>133</b>	<b>130</b>	<b>121</b>	<b>116</b>	<b>103</b>	<b>108</b>
-- Ebből tartós álláskereső	85	83	76	66	66	49	60	53	53	54
Nyilvántartott álláskeresők relatív mutatója	20,05%	19,75%	17,88%	16,71%	15,02%	14,67%	13,75%	13,20%	11,36%	11,97%
<b>Munkavállalási korú (15-64 éves) népesség száma</b>	<b>882</b>	<b>846</b>	<b>848</b>	<b>871</b>	<b>883</b>	<b>889</b>	<b>883</b>	<b>876</b>	<b>902</b>	<b>902</b>
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://bm.hu)

A közfoglalkoztatottak létszáma 15-20 fő között alakul, startmunka program már nincs. Nincs gazdaságélénkítő munkafolyamat, bár több területre van eszköz és elképzelés. Ennek egyik akadálya, hogy a munkaerő minősége a hasonló településekkel egyetemben változást mutat. Már inkább csak azok maradtak, akik nem feltétlenül akarnak dolgozni, vagy a párjuk bevételeit egészítik csak ki ezzel, esetleg valamilyen oknál fogva nem is alkalmasak az elsődleges munkaerőpiacon való munkavégzésre. A jelenlegi állomány főleg a közterület karbantartásával foglalkozik, szelektíven gyűjti a szemetet, komposztál.

### 2.1.2. Elsődleges munkaerőpiaci helyzet

Az elsődleges munkaerőpiacion kb. 30-50 fő dolgozik. A fent említett munkahelyek valamelyikén, további 30-50 fő dolgozik helyben. A feketemunka felszívja az aktívkorúak jelentős részét, ami sokkal jobb keresetet biztosít az általában alacsony iskolai végzettségűeknek. A munkanélküliségre vonatkozó statisztikák nem tudnak pontosak lenni – több család papíron jogosult különböző juttatásokra, közben átlagon felüli bevételük van.

## 2.2 Szociális problémák

Gyakori probléma a korai gyermekvállalás – nem ritka, hogy már 12-13 évesen szülnék a fiatal lányok. Ennek okán – és egyéb tényezők miatt is – több esetben előfordul a korai iskolaelhagyás, ami tovább fokozza a munkavállalás lehetőségeit.

Probléma a drog, főleg azon fiatalok körében, akik gyerekként lettek felnőttek, pont a fent említett okok miatt – korai családalapítás, munkakényszer. A teherbírás növelésére, a határok kitolására használják többen is ezeket a szereket. Nagyjából 30 feletti az a réteg, akik már inkább csak értékesítik. A helyi elérhetőség még inkább ellehetetleníti a drogprobléma megoldását.

Több család foglalkozik autóbontással, ami folyamatosan termeli a kezeletlen veszélyeshulladékot a településen. Ezeket rendszerint vagy az udvaron és a közvetlen környezetükben maradnak, de több példa van arra is, hogy illegális elhelyezik közterületeken. Van, hogy elássák a saját udvarukon – néhányan valamennyi pénzért erre kaphatóak.

Az üres ingatlanokat tüzelőnek szétszedik – ez több jelenleg az eszközező tulajdonában lévő ingatlant is fenyeget, amit az önkormányzat többszöri próbálkozás után sem tudott megszerezni.

Az eladósodottság mértékéről nincs megbízható információ. Sok ingatlanon van valamilyen terhelés, ami különböző hitelek nem fizetéséből fakad – Provident, áruhitel. Több családnak van problémája valamelyik közmujszolgáltatóval is, legalább 5 családról van az önkormányzatnak tudomása, akik lopják az áramot.

A lakhatási szegénység sok esetben a rossz beidegződésekből fakadó rosszul kezelt anyagi javakból fakad. Erősen érezhető a hiánymotiváció, a legszegényebb rétegeknél a leginkább jellemző a következetes költekezés hiánya.

### A fejezet következtetései

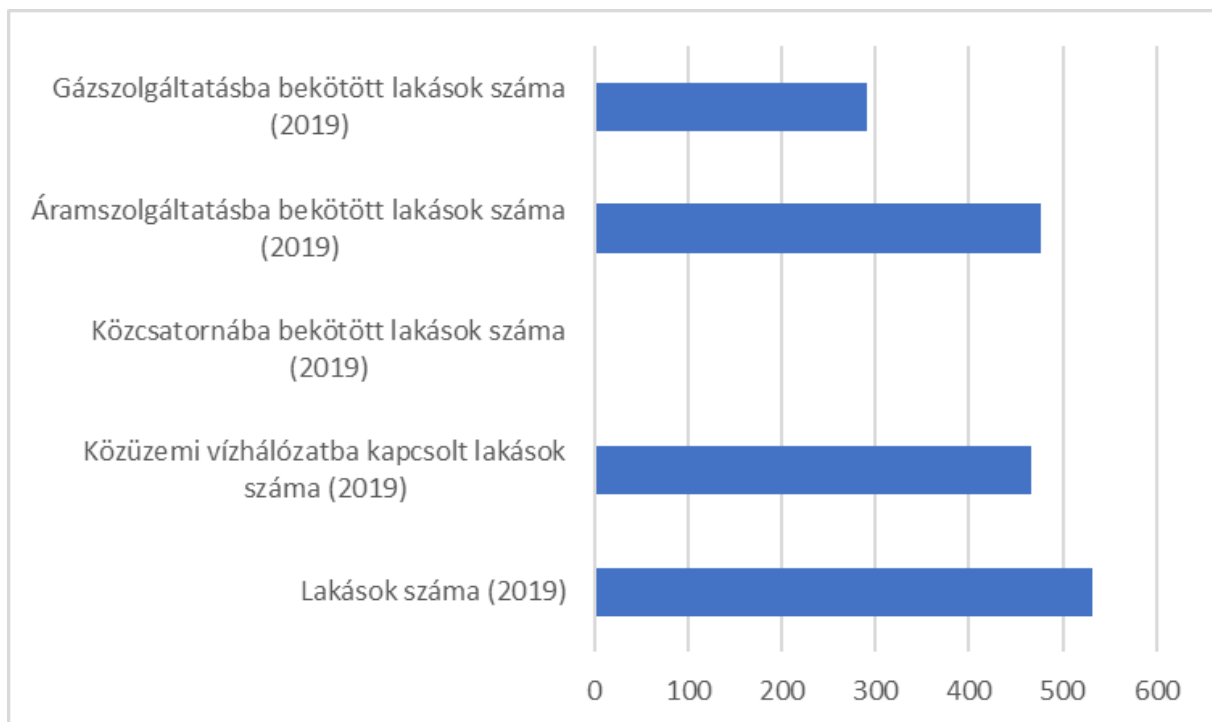
Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok</u> : hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	~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.	~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.	n.a.

## 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



A településen a jelenleg épülő szennyvízelvezetésen kívül minden szolgáltatás elérhető. Több esetben előfordul, hogy lopják az áramot – a szegregátum területén. Olyan ingatlanok is vannak, ahol egyáltalán nincs bevezetve a víz. A statisztikai adatok nem látnak rá a valamelyik szolgáltatótól kitiltottakra, így nem tudnak pontosak lenni, azonban az interjúk szerint az arányok nagyjából megegyeznek a fent leírtakkal.

### 3.2 Tulajdonviszonyok

#### 3.2.1. Tulajdonviszonyok

Jellemzőek a rendezetlen tulajdonviszonyok, de próbálják rendezni ezeket – nincs teljes rálátás a településen. Több esetben is előfordul, hogy bérbe adják a tulajdonukban lévő ingatlanokat kisebb összegekért. 3-4 ilyenről tudnak.

### 3.2.2. Tűlsúfoltság

Lakosság száma a szegregátumban (2011)	668
Lakásszám a szegregátumban (2011)	181
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	667
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	181

A statisztikai adatok szerint kifejezett tűlsúfoltságról nem beszélhetünk, azonban a helyi interjúk szerint több családnál is előfordul. Vannak házak, ahol csak 1-2 ember él, a nagycsaládosokra jellemző a tűlsúfoltság inkább. 10-15 család él többgenerációs háztartásban.

## 3.3 Ingatlanpiac helyzete

### 3.3.1. Eladó és üres ingatlanok

Üres ingatlanokból kevés van a településen, nagyjából 4-5 ilyenről tudnak, de ezekből 1-2 az eszközkezelő tulajdonában van. Bár falusi CSOK nincs a településen, a megüresedett ingatlanokat nagyjából azonnal felvásárolják a helyiek – főleg a roma lakosságra jellemző ez. A drágább árfekvésű ingatlanok 8 és 20 millió forint között vannak meghirdetve, lokációtól, állapottól függően. Ezek a házak több esetben a lakó elhalálozása után válnak eladóvá, az örökösök nem kívánnak helyben maradni vagy visszatérni a településre.

#### A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	Legalább 10
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	Fel kell mérni – kb. 20-30
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	Feltételezhetően sok – a település egészét nézve
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	A szegregátumon kívüli lakásállománya jelentős része idesorolható

## 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 jó, több nagyobb város is elérhető a közelben, ahol bőven van munkalehetőség – Hatvan, Aszód, Gödöllő, Budapest és vonzáskörzete is megközelíthető tömegközlekedéssel. A megyén belüli elhelyezkedéséből adódóan Kálló az otthont adó Nógrád megyén belül „mostoha” gyerek. Az északi rész nehezen elérhető, de a járásközpont Pásztó megközelítése is sok esetben körülményes. Bár a település által nyújtott szolgáltatások kielégítőek helyben is, a nagyobb volumenűek ezáltal nehezen elérhetőek.

Kállón a roma lakosság aránya fokozatosan emelkedik, mára az összlakosság 60-70%-a roma, az óvodában, iskolában ez az arány 90% felett van. A lakosság enyhén nő, a nem romák jellemzően kihálnak vagy elhagyják a települést. Több szegregátum is van a településen, ahol szintén nagy arányban élnek romák. Klasszikus telep arculata van, több esetben életveszélyes házakkal, kerítések nélkül, túlszűfolt lakóközösséggel. Egy másik településrészen a szocpolos házak váltak szegregált területté.

A vezetőség nyitott a bérlakásprogramra, látja benne a lehetőséget, ugyanakkor a veszélyeivel is tisztában vannak. Csak jól megszervezett, egyeztetett programban vesznek részt, nem akarják mindenáron kihasználni a lehetőséget. Korábban a testület a Komplex telepprogramtól is visszalépet annak kockázata miatt. Kérdésként merült fel a konténerházak lehetősége, támogatnák ezt az alternatívát.

Gyakori probléma a korai gyermekvállalás és ehhez – vagy a motivációhiányhoz kapcsolhatóan a korai iskolaelhagyás is. A fiatal korosztályt erősen érinti a drog, több terítő is van a településen. Az adósságokról nincs pontos információ, de több családnál nincs víz, kevesebb esetben áram sem. Jellemző utóbbi illegális beszerzése. Több esetben gondot okoz a veszélyeshulladékok felhalmozása, ami autók bontásából, vasazásból fakad.

Kevés eladó ingatlan van és jellemzően magas áron – a helyiek felvásárolják az elérhető házakat, csak a jobb minőségű, drága ingatlanok maradnak. Több háztartás esetében látható bővítés, építkezés. Vannak üres házak, de a tulajdonviszonyok pontosabb felmérést igényelnek.

**Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva**

<b>Családtípusok</b> <b>Lakástípusok</b>	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	~5-10	~5-10	-		
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	~5-10	~1-5	n.a.		
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	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 priorizálási szintek leírása

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

### Szociális alapozás:

- **Eladósodottság:** Jellegük és mértékük felmérése főleg a célcsoport körében
- **Lakhatási szegénység:** Pontos felmérése az életveszélyes vagy közel életveszélyes házaknak, a bennlakó családoknak.
- **Tulajdonviszonyok:** Rendezettségük felmérése
- **Bérlakás igény:** Problémaforrás lehet – szoros együttműködés szükséges az önkormányzattal.

### Lakhatási programok:

- A legtöbb esetben a tető a legproblémásabb – Tetőkommandó beavatkozásának a lehetősége kisgyermekes családoknál. Szükséges felmérni a lakosságot ilyen tekintetben is – kisgyermekes családok lakhatási körülményei.
- Felmerült a konténerlakások lehetősége. Az elérhető ingatlanok jellemzően drágább árfekvésűek, az elérhetőket megvásárolták/ megvásárolják. Kérdés még a bővítés lehetősége is – sok családon ez is segíthetne. A programba bevonható családok jellemzően túlszűfoltan élnek és/vagy életveszélyes körülmények között.
- Új ingatlanok építése: A lehetőségekhez mérten, a megajánlott 1 bérlakásból bármilyen arányban épülhetnek. Ez is szolgálhatná a település látképének javítását.

### Stabilizálás

- Adósságkezelés
- Tulajdonviszonyok
- Lakhatási szegénység,
- Lakhatási körülmények felmérése

### Stabilizálás

- Felújítás, bővítés a magántulajdonú ingatlanok esetében
- Tetőkommandó

### Bérlakásfejlesztés

Krízislakás: 2 db.

Bérlakások: 9 db.

A településen belül mobilizálható családok száma: nem indokolt.



## 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 <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
település közlekedési összeköttetései	amennyiben az összeköttetések <b>erősek</b> , a munkahelyekre ingázást lehetővé teszik, és az elingázás távolsága életszerű	amennyiben az összeköttetések <b>gyengék és költségesek</b> , 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 <b>foglalkoztatás bővülését</b> szolgálja az addig csak közmunkában keresők köréhez képest	amennyiben <b>nem módosul érdemben a csak közmunkában elhelyezhető</b> 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 <b>gazdaságosan felújíthatók</b> a helyi lakáspiaci viszonyok között	amennyiben <b>kevés vagy nincs elérhető és / vagy gazdaságosan felújítható</b> 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 <b>rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség</b>	amennyiben a vízi-közmű hálózatra való <b>rácsatlakozás nem lehetséges</b> , új építés esetén pedig nem elérhető a csatornahálózat	(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai	amennyiben <b>tiszta</b> vagy alacsony költséggel tisztázhatók a jogviszonyok	<b>terhelt</b> és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	(1) TAKARNET adatok
uzsora	főképp a lakhatási helyzetekben lecsapódó <b>kevés</b> uzsora	a településen <b>elterjedt</b> uzsora, szerteágazó függőségi helyzetek	(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	a helyben <b>elérhető szolgáltatások</b> köre a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétét szolgálja	a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez szükséges <b>szolgáltatások hiányoznak</b>	(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma (3) betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	kis szegregátum(ok), a <b>településközpont nem szegregátum</b>	egységesen hanyatló, <b>többségében nyomorúságos élethelyzetek</b> 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 <b>növelő</b> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <b>csökkentő</b> irányba ható tényezők	
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában	amennyiben <b>nincs minőségi szolgáltatást</b> nyújtó intézmény	amennyiben a <b>köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt</b>	(1) szabad férőhelyek aránya (2) jobb módúak elhordják a gyermeküket
konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)	amennyiben <b>kiegyensúlyozott a viszony</b>	adott településről érkezőkkel szemben <b>nagyok az előítéletek</b>	(1) bevett költözési irányok a településről
ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen	amennyiben <b>alacsony az előítéletesség</b>	amennyiben erős az elutasítás és a <b>diszkrimináció</b>	(1) az adott településre átköltözők tapasztalata (2) visszaáramlás konfliktusok miatt
szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen	amennyiben az átköltözések <b>nem hoznak létre gócpontot</b> , nem nő számottevően a szegregáció	a fogadó területen magas és jelentősen <b>nő a hátrányos helyzetű lakosság aránya a településhez képest</b>	(1) telepek / szegregátumok mérete és méretének alakulása a fogadó településen
van-e a közelben térségi növekedési centrum	amennyiben <b>át lehet költözni</b> a helyi növekedési centrumba	amennyiben <b>nincs</b> 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 <b>nincs szükség folyamatos támogatásra</b> az élet minden területén	amennyiben csak az informális támogató hálózat életben tartása és <b>folyamatos szociális támogatás</b> mellett boldogul a család	(1) családsegítésbe (nem) bevont családok köre és állapota
céltelepülés árszínvonala	amennyiben a céltelepülési lakások <b>gazdaságosabban újíthatók fel</b> a célterületi lakáspiaci viszonyokhoz képest	amennyiben <b>megfizethetetlen az árkülönbség</b>	(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:

<b>település közlekedési összeköttetései</b>	Pest megye irányába jó, a megye északi része nehezen elérhető tömegközlekedéssel.
<b>helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte</b>	Tervek, lehetőségek vannak – minőségi munkaerő nincs
<b>helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre</b>	A megmaradt eladó ingatlanok magasabb árfekvésűek
<b>közműinfrastruktúra</b>	Jelenleg épül a szennyvízelvezetés, minden más teljes lefedettséggel elérhető
<b>megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai</b>	n.a.
<b>uzsora</b>	Nincs, vagy csak kis mértékben
<b>iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége</b>	Elérhetőek jó minőségben
<b>szegregátumok relatív mérete a településen</b>	Vegyesen élnek az emberek az egész településen, a tényleges szegregátumok mérete nem éri el az 50%-ot

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők:

<b>településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában</b>	Igen
<b>konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint)</b>	n.a.
<b>ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen</b>	n.a.
<b>szegregátumok potenciális áthelyeződése a fogadó településen</b>	Az alacsony lélekszámú települések esetében feltételezhetően igen
<b>térségi növekedési centrum</b>	Hatvan, Aszód, Gödöllő, Budapest
<b>a helyi rokonsági támogató hálózattól való függőség</b>	Erős
<b>fogadó település(ek) magas árszínvonala</b>	Feltehetőleg nem

## Becslés a programra

### Krízislakások:

- 2 db. Több esetben vannak azonnali beavatkozást igénylő krízishelyzetek. Ezek több esetben érintik a lakhatást is – visszaköltözés, átmeneti megoldások a lakhatás tekintetében...

### Bérlakások:

- Jelenleg nincsenek bérlakások a településen, de igény lenne rá. Feltehetőleg nagyobb, mint a tényleges rászorulóknak száma. Nagyjából 5 lakás megszerzésére lehet reális esély az ingatlanpiaci helyzet miatt.
- Új lakások: Felmerült a konténerlakások kérdése – járható út lehet a településen. 4-5 új ingatlan építése indokolt lehet – több olyan család is van, akik bontásra ítélt házakból költözni kéne ki.
- Saját tulajdonú ingatlanok felújítása: Felmérés szükséges – Főleg tetőjavítási munkákra lenne szükség.

### **A cselekvési terv kidolgozásáig az alábbi lépések megtétele szükséges:**

- A lakásállomány felmérése
- Az életveszélyes házakban élő családok 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)	n.a.			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	~1-2	~1-2	n.a	
Túlszűfolt lakásból szétköltöző család költözik be	~4-5	~2-3	n.a	
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, de a program nem veszi meg a lakást	Több ilyen is valószínű – felmérés szükséges	Több ilyen is valószínű – felmérés szükséges	n.a	
Olyan család költözik be, akinek az előző lakása ezzel megüresedik, és a program megveszi a megüresedett lakást	Felmérés szükséges	Felmérés szükséges	n.a	
Összesen				