

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

## Kazsok

# Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

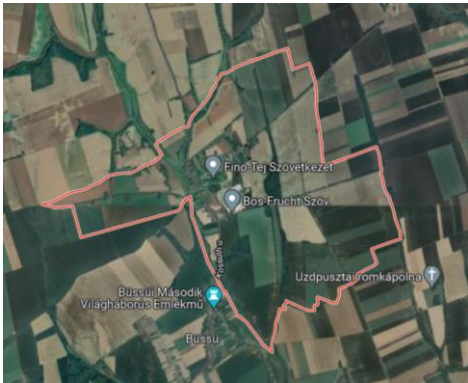
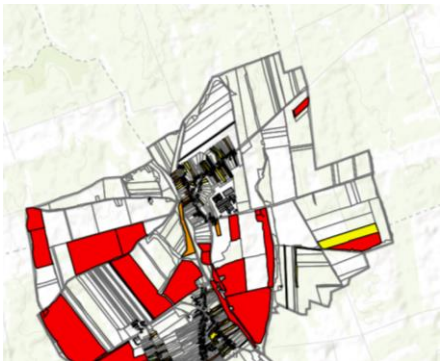
## Kazsok

Somogy megye

Kaposvári járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június

	<p><b>Terület: 10,71 km<sup>2</sup></b> <b>Lakónépesség: 315 fő<sup>1</sup></b> <b>Jogállás: község</b> <b>Járás: Kaposvári</b> <b>Megye: Somogy</b></p> <p><b>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p> <p><b>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</b></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	<p>nincs</p>
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

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

## ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Kazsok	
Megye	Somogy	
Járás	Kaposvári	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	313	328
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	97%	
15 év alattiak aránya (2021)	21,7%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	101%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	19%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	133%	
Lakásszám (2011)	125	92
Üres lakások száma (2011)	29	0
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	0	0
Lakásszám a szegregátumban (2011)	0	0
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	0	0
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	25	0
Lakások száma (2019)	125	92
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	108	
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	111	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	27	
WC nélküli lakások száma (2011)	45	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	3	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,9	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	311603 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	109%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	2066540 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	8	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	2	0

# 1. A település leírása

## 1.1. A település pozíciója

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

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

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

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Kaposvári járásban helyezkedik el Kzsok. A község Külső-Somogy DK-i részén, a Somogyi-dombságban egy völgyben húzódik, Kaposvártól 30 km-re a Batét Igallal összekötő út mentén található, Igaltól 8 km-re helyezkedik el. Az autóbusz járatok sűrűsége kielégítőnek mondható, lehetővé teszik az oktatási, nevelési intézményekbe való eljutást, a foglalkoztatásban való részvételt, a menetrend jobbra igazodik a munka kezdéséhez és befejezéséhez. Az Igall megközelítését segítő járatok száma elfogadható (6 járat), azonban ezek elosztása kevésbé tűnik kedvezőnek, hiszen az első járat csak 7.57-kor indul, míg az utolsó 18.19-kor közlekedik, ezek között pedig bizonyos napszakokban két, három vagy akár négy órás lyukak is mutatkoznak a közlekedési lehetőségekben. Kaposvár megközelíthetősége tekintetében lényegesen kedvezőbb a helyzet, hiszen napi 14 járat közlekedik ezen viszonylaton 3.55 és 20.08 között (bár ezek közül néhány átszállással közlekedik) (menetrendek.hu). A mobilitást meglehetősen lecsökkenti a vasúti hálózat, állomás hiánya, emellett az önkormányzati utak és kerékpárutak fejlesztése is indokolt.

1. számú ábra: Kzsok közlekedési pozíciója

	elérhetőség átlagos ideje autóval	autóbusz járat- párok száma munka- napokon	átlagos utazási idő autóbuszal
Legközelebbi centrum	10 perc	4	15 perc
Megye-székhely	30 perc	4	45 perc
Főváros	3 óra	2 (átszállással)	188 perc

A település elhelyezkedése, megközelíthetősége relatíve jónak mondható, kedvező közlekedési viszonyokat mondhat magáénak.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A Kaposvári járás népességszáma a népszámlálási adatok szerint folyamatos csökkenést mutat. Míg 1980-ban még 131 ezer főt meghaladó állandó lakosságszámmal büszkélkedhetett a járás, addig a 2011-ben zajlott népszámlálás idejére ez a szám kicsit több, mint 117 ezer főre csökkent. A lakónépesség létszáma hasonló mértékben, 132 ezer főről 118 ezer főre változott ugyanezen időtartam alatt. A KSH által szolgáltatott adatok alapján egyértelműen kiolvasható, hogy Somogy megye lakossága éves szinten, ismétlődő módon, legalább 2200-2600 fővel fogyatkozik, azaz a csökkenés mértéke egy itteni kisebb város vagy nagyobb község lakosságszámával vetekszik. Amennyiben a számításba belekalkuláljuk a negatív vándorlási folyamatok migrációs eredményeként külföldre távozó fiatalokat is, akkor még aggasztóbb kép bontakozik ki. Társadalmi szinten is érzékelhető a különbségek növekedése az egyes rétegek és térségek között. A nagyobb városokban és településeken a szegénynegyedek kialakulásának jelei, a gettósodás veszélye, az elzárt térségekben az elnéptelenedés, előregedés figyelhető meg. A demográfiai mutatók érzékeltetik, hogy ott, ahol a roma népesség nagyobb arányban él, az életszínvonal, az alacsony iskolázottsági szint, a várható élettartam, a lakások komfort fokozata, jóval alacsonyabb, magas a gyermekkorúak, a munkanélküliek, a szociális támogatásra szorulóak száma és a halálozási arány. Kzsok népességszámának változása is hasonló tendenciát

követ, bár nem jelentkezik folyamatosan fennálló, nagyobb mértékű csökkenés, a jelenlegi és a jövőbeni tendencia is azt mutatja, hogy a településen születő gyermeklétszám folyamatosan csökken. A lakónépesség a 2001. évi népszámláláshoz képest 351 főről 319 főre csökkent. 2012. évre némi emelkedés mutatkozott, a helyi adatgyűjtés alapján 341 fő lakónépesség, az állandó népesség pedig 322 fő (HEP, 2020).

2. számú ábra: A lakosságszám változása 2014-2018 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020).



Ahogy a fenti diagram is szemlélteti, a lakosságszám változása nem mutat nagyobb ingadozásokat. A TEIR adatbázis adatai szerint a település állandó lakosságszáma 2020 decemberében 322 fő volt. Bár a lakosságszámok jellemzően más számot mutatnak a különböző források szerint (népességnyilvántartó, KSH, települési statisztika és honlap, TEIR, stb.), a mérsékelt csökkenő, illetve előregedő tendencia mégis azonosítható. A településen a be- és elvándorlások a polgármester szerint nem jellemzőek, a beköltözések esetében elsősorban egy tendencia különösen jellemző, mégpedig, hogy a település szomszédságában lévő Büssüből érkeznek bizonyos időközönként családok. A TEIR adatai szerint némi mozgás mégiscsak mutatkozik, hiszen ezen adatbázis szerint 2020 decemberében az elvándorlások száma adott évre vonatkozóan 36, az odavándorlásoké pedig 22, vagyis a mozgás mindenképpen csökkenti a lakosságszámot (TEIR, 2020).

Az elvándorlás- odavándorlás vizsgálata mellett lényeges eleme a helyzetértékelésnek az adott településen tapasztalható természetes szaporodás. A családok gyermekvállalási kedve mérsékelt magas, ami az elvándorlások és halálozások ellentételezéseként csak nehezen biztosítja a település lakosságszámának stagnálását, ha növekvő irányba nem is feltétlenül tudja mozdítani a mérleget. A TEIR adatai szerint 2020-ban az élveszületések száma 5, míg a halálozások száma 3 volt.

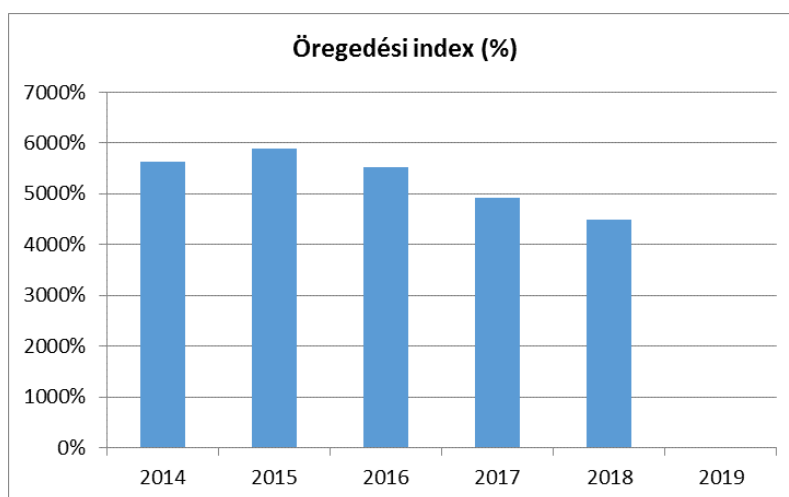
A település lakosságszámában a TEIR adatai szerint 2020 decemberében 84 fő fiatalkorú található, tehát a népesség negyede 18 évnél fiatalabb, a 65 év felettek pedig ennél lényegesen kevesebben, 38-an vannak. Ez az országos adatokkal szembemenő arány, hiszen ott a 64 év felettek aránya magasabb, mint a fiataloké. Egészen magas a középkorosztály aránya a településen, 18 és 59 év között 176 fő helyezkedik el, ami a település lakosságszámának több, mint felét adja, a potenciális dolgozók, az aktív korúak aránya tehát egészen magasnak mondható a településen.

1. számú táblázat: A lakosság korcsoportok szerinti megoszlása (2020) (Forrás: TEIR)

Korcsoport	Fő
0-14	70
15-17	14
18-59	176
60-64	24
65-	38
Összesen	322

Amennyiben az öregedési indexet tekintjük, jól látható, hogy a település nem feltétlenül tartozik az előregedő községek közé.

3. számú ábra: Öregedési index változása 2014-2018 (Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)



A fenti táblázat adatait kiegészítve elmondható, hogy 2020-ban is hasonló arányokkal találkozunk, magas öregedési index jellemzi a települést, hiszen a TEIR adatai szerint 2020 decemberében a 65 év felettek száma 38, míg a 14 év alattiak száma 70 főre tehető, az öregedési index tehát viszonylag kedvezőnek mondható. A településen a roma lakosság aránya kb. 20%, ezzel szemben a 2011.évi népszámlálás során 71 fő vallotta magát romának (HEP, 2020). Ehhez képest a polgármester becslése szerint a roma népesség aránya 50%-ra, körülbelül 150 főre tehető.

A szociális- és egyéb közszolgáltatások, ellátások, juttatások célja a szociális jogok érvényre juttatása, a szociális biztonság megteremtése, megőrzése, azonban a közszolgáltatási intézményrendszer mind az intézmények, mind a szolgáltatások tekintetében területileg egyenlőtlenül oszlik meg. Ez részben a területi adottságokkal függ össze, tehát értelemszerűen részben hazánk aprófalvas jellegéből adódik, az intézmények és szolgáltatások egyenlőtlenségének további része azonban a működtetésükért felelős önkormányzatok teherviselő képességének egyenlőtlenségeiből fakad. A tapasztalatok azt mutatják, hogy azon települések és kistérségek maradnak ki az ellátási körből, vagy férnek hozzá csupán nehézségek árán a szolgáltatásokhoz, melyek esetében hatványozottan



indokolt lenne azok jelenléte, hiszen ezeken a hátrányos helyzetű településeken kumulálnak a leginkább a gazdasági, foglalkoztatási és egyéb társadalmi, szociális problémák. A települési adottságok, a települések rangjának és méretének adatai emellett alapvetően nemcsak azt határozzák meg, hogy milyen a lakosok hozzáférése az egészségügyi, oktatási és szociális szolgáltatásokhoz, de befolyásolják azt is, hogy milyen minőségű szolgáltatásban fognak részesülni, és azt milyen módon, milyen nehézségek árán tudják elérni. A kistérségi társulási rendszer létrejötte többek között ezen hozzáférési problémákat volt hivatott orvosolni, azonban gyakorlati megvalósulását tekintve számos diszfunkciót mutat.

A településen a közszolgáltatások közül több helyben is elérhető, azonban azok jelentős része kistérségi feladatellátás keretében mindössze heti néhány alkalommal működik a településen. A családsegítés, gyermekjólét feladatai, az étkeztetés, a házi segítségnyújtás, a jelzőrendszeres házi segítségnyújtás, valamint a nappali ellátás az Igal és Környéke Alapszolgáltatási Központ jóvoltából érhető el a településen. A házi orvosi ellátás heti két alkalommal elérhető a településen, a védőnői feladatokat a somogyzili védőnő biztosítja, heti néhány alkalommal, a fogorvosi ellátást pedig az Igal székhellyel működő fogorvos biztosítja. Óvoda és iskola nincs a településen, ezek Igalban elérhetőek, illetve posta és gyógyszertár sem található Kacsokon (HEP, 2020).

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, annak ellenére, hogy saját erőforrásokat kevésbé tud hozzárendelni ezen lehetőségek igénybevételéhez. Az önkormányzat fejlesztések melletti elköteleződésének eredményeként az elmúlt években számos hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között elsősorban infrastrukturális beruházásokat célzó konstrukciók voltak megtalálhatóak. Ennek eredményeként megtörtént a játszótér felújítása, a ravatalozó és a temető felújítása, illetve útfelújítás is zajlott a településen. Kacsok a polgármester tájékoztatása szerint jelentős iparűzési adó bevétellel rendelkezik, melynek számottevő részét fordítja az önkormányzat fejlesztésekre, ennek eredménye lesz a jövő évben az orvosi rendelő kialakítása.

A település 2022-ben csatlakozik a FETE Programhoz, melynek keretében ebben az évben történik meg a Jelenlét Pont kialakítása, amely a Magyar Ökumenikus Segélyszervezet megvalósításában lesz jelen Kacsokon.

## A fejezet fő következtetései

### **Következtetések a település...**

#### **...térségi pozíciója tekintetében:**

- 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:**

- 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

Kazsok esetében kevésbé érvényesül az általános trend, miszerint elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

Víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, szennyvíz csatornahálózat azonban nincs, a településen minden út rendelkezik burkolattal, azok állapota megfelelő. A házak komfort fokozatukat tekintve közepesen rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára. A népszámlálás adatai alapján a 125 lakóingatlan közül mindössze 21 összkomfortos, 45 komfortos, 13 félkomfortos és 45, vagyis az ingatlanok jelentős része komfort nélküli. Az adatok jól mutatják, hogy az ingatlanok közel fele mindössze félkomfortos és komfort nélküli (KSH, 2011). A polgármester tájékoztatása szerint az elmúlt 40 évben nem épült új lakás a településen és mindössze az ingatlanok 20%-a esett át valamiféle felújításon.

A településen mindössze egy életveszélyes állapotú ingatlan található, ami egy német állampolgár tulajdonában van. Az ingatlanban senki sem lakik. A polgármester becslése szerint mindössze 6-8 romos, kritikus állapotú ingatlan lehet a település területén, melyekben nem laknak és amelyek közül néhány külföldi tulajdonban van. A településen zsúfolt körülmények nem jellemzőek, a polgármester tájékoztatása szerint a fiataloknak van lehetősége külön költözni szüleiktől, nem jellemző a több generációs együttélés. A TEIR adatai szerint az ingatlanállományban a két- és háromszobás lakások aránya meghatározó, egyszobás és négyszobás, vagy afeletti ingatlanok szinte nem találhatóak a településen.

### 2. számú táblázat: Lakások megoszlása szobaszám szerint (2020) (Forrás: TEIR, 2020)

Szobák száma	Adott szobaszámmal rendelkező lakások száma
egy	3
kettő	45
három	61
négy vagy több	16
Összesen	125

Kazsok esetében is érvényesül az általános tendencia, miszerint a házak tulajdonviszonyai kifejezetten rendezetlenek.

A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Azok a házak, amelyeket elkezdenek eladásra kínálni, jobbára eladhatóak, nem maradnak sokáig parlagon. Jelenleg pillanatban két eladásra meghirdetett ház található Kazsokon, melyek jó állapotúak, lakhatóak, beköltözhetőek (<https://ingatlan.com/kazsok/elado+haz>).

Üresen álló ingatlan a polgármester tájékoztatása szerint nincs a településen, ahogyan üres telkek sem jellemzőek.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Kacsokon nem található szegregátum.

## A fejezet célja, fő következtetései

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

- nincs szegregált rész a településen.

## 1.3. Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

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

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

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

hoztak létre. A szegregált élethelyzetek kezelése, a társadalmi kohézió elősegítése meghaladja a települések lehetőségeit, a forráshiány és a beszűkült kapcsolati hálók különösen indokoltá teszik a külső támogatást. A társadalmi és a területi hátrányokat együttesen megjelenítő és fokozottan újratermelő roma telepek felszámolása a magyarországi társadalom- és településpolitika együttes feladata. Az Európai Unió által támogatott programok közül kettő is ezt a feladatot célozta a korábbi programozási időszakokban, Kacsok azonban nem vett részt ezen programokban, hiszen hivatalosan nem található szegregátum a település területén.

A településen az elmúlt 10-15 évben nem valósultak meg a lakhatási helyzet javítását, a lakások komfortfokozatának javítását szolgáló fejlesztések sem önkormányzati, sem pályázati forrásból.

## **A fejezet fő következtetései**

A településen nem állnak rendelkezésre korábbi tapasztalatok a lakhatási helyzet javítását szolgáló fejlesztések megvalósulására vonatkozóan. Az önkormányzat elkötelezett a község helyzetének javítása, fejlesztési lehetőségek kiaknázása mellett, az iparűzési adóbevételekből rendelkezésre álló összegek jelentős része is helyben hasznosul valamiféle fejlesztés formájában. A fejlesztések melletti elköteleződés tehát egyértelműen azonosítható, ugyanakkor egy bérlakásfejlesztéssel kapcsolatban szkeptikus a polgármester. Nem látja realitását a településen, véleménye szerint nincs olyan szükséglet a településen, amit egy ilyen jellegű program tudna kielégíteni. Elmondása alapján a településen nincsenek túlzásfolt körülmények között élő családok, a fiatalok önálló lakhatást tudnak szerezni maguknak, amikor ennek szükségét érzik. A településen nincsenek jelentős problémák a lakhatás tekintetében, azok esetében, ahol rosszabb lakhatási körülmények találhatóak (különösen két család), ott nem jövedelmi, pénzügyi okai vannak a kevésbé kedvező körülményeknek, hiszen van jövedelem a családban, sokkal inkább életvitelből adódó, életvezetési gondok okozzák az ingatlanok rosszabb állapotát. A település vezetője tehát a szükségletek jelen nem léte okán elutasítja a bérlakás programot.

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

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

A település vezetője a vele készített interjú alapján tisztában van a településen jelen lévő lakhatási és szociális problémákkal, ismeri a település helyzetét, ugyanakkor nem látja egy bérlakás program realitását a településen. A településen nem állnak rendelkezésre korábbi tapasztalatok a lakhatási helyzet javítását szolgáló fejlesztések megvalósulására vonatkozóan. Az önkormányzat elkötelezett a község helyzetének javítása, fejlesztési

lehetőségek kiaknázása mellett, az iparüzési adóbevételekből rendelkezésre álló összegek jelentős része is helyben hasznosul valamiféle fejlesztés formájában. A fejlesztések melletti elköteleződés tehát egyértelműen azonosítható, ugyanakkor egy bérlakásfejlesztéssel kapcsolatban szkeptikus a polgármester. Nem látja realitását a településen, véleménye szerint nincs olyan szükséglet a településen, amit egy ilyen jellegű program tudna kielégíteni. Elmondása alapján a településen nincsenek túlsúlyos körülmények között élő családok, a fiatalok önálló lakhatást tudnak szerezni maguknak, amikor ennek szükségét érzik. A településen nincsenek jelentős problémák a lakhatás tekintetében, azok esetében, ahol rosszabb lakhatási körülmények találhatók (különösen két család), ott nem jövedelmi, pénzügyi okai vannak a kevésbé kedvező körülményeknek, hiszen van jövedelem a családban, sokkal inkább életvitelből adódó, életvezetési gondok okozzák az ingatlanok rosszabb állapotát. A település vezetője tehát a szükségletek jelen nem léte okán elutasítja a bérlakás programot.

## A fejezet fő következtetései

### Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket az önkormányzat alapvetően elutasítja;

A település vezetője szerint a településen nincs realitása egy bérlakás programnak, nem mutatkozik igény és szükséglet egy hasonló jellegű fejlesztés megvalósítására.

## 2. A lakosság helyzete

### 2.1. A lakosság helyzete

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

Kaszok esetében a munkanélküliségi mutatók a térség adataihoz mérten kedvezőbb képet mutatnak. A település vezetője szerint a település jelentősen kedvezőbb helyzetet tudhat magáénak, mint a környező községek. Jelen pillanatban mindössze 5 fő közfoglalkoztatott van a településen, ők jellemzően településrendezési feladatokat látnak el, ezen felül pedig igen sokan jelennek meg foglalkoztatottként a nyílt munkaerőpiacon. Legalább 8 fő dolgozik a vízügynél, illetve a Pek-Snack jelenik meg, mint főbb foglalkoztató. A foglalkoztatási értelemben véve kedvezőbb helyzetet elsősorban az adja, hogy a településen működik egy

agráripari szövetkezet, illetve a Fino-Tej által működtetett tehenészet, amely több személyt is foglalkoztat. A polgármester szerint a település aktív korú lakosságának jelentős része rendszeres, bejelentett munkát végez a fenti foglalkoztatási lehetőségeknek köszönhetően, amelyekből egészen jó színvonalú béreket realizálnak, illetve többen keresnek másodállást is, kiegészítésként gyógynövénygyűjtéssel foglalkoznak idényjelleggel. A település vezetője szerint nincs olyan család a településen, akinek ne jelentkezne valamilyen munkából származó jövedelme. A polgármester szerint a munkanélküliségi adatok javuló tendenciát mutatnak a településen, becslése szerint a korábbi 15-18%-os munkanélküliség jelen pillanatban 10% alá csökkent elsősorban annak köszönhetően, hogy a fiatalok sikeresen elhelyezkedtek a településen vagy a környező településeken lévő foglalkoztatóknál.

3. számú táblázat: Regisztrált munkanélküliek, állás keresők arányának alakulása 2014-2019 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Regisztrált munkanélküliek/nyilvántartott állás keresők száma (TS 1301)	Állás keresési járadékra jogosultak (TS 1201)	
	Fő	Fő	%
2014	49	2,75	5,6%
2015	37	1,5	4,1%
2016	27	2,5	9,3%
2017	29	2,25	7,9%
2018	32	2,25	7,0%
2019	24	1,5	6,3%

A településen az egy regisztrált agrárgazdasági szövetkezet (és egy egyéb profilú szövetkezet) mellett 74 gazdasági szervezet és 30 regisztrált főfoglalkozású önálló vállalkozó található, akik közül számos a foglalkoztatásban valóban részt vesz foglalkoztatóként vagy legalábbis valóban a településen működik, nem csupán itt bejegyzett vállalkozó vagy vállalkozás.

A lakásviszonyok jellemző problémái a közműdíj-, illetve lakáshitel-tartozások, hátralékok felhalmozódása, melyek a település esetében csak mérsékelten vannak jelen, a település vezetőjének elmondása szerint. A polgármester megítélése szerint kevésbé jellemzőek az eladósodásból eredő problémák, közmű adósságok, illetve uzsora sincs a településen. Bár a polgármester szerint nincsenek olyan családok, akiknek a lakhatását veszélyeztethetik meglévő adósságai, a végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Kzsokon 7 ingatlan vagy földterület áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtas.hu/ingatlanok-Kzsok>). Kzsok Község Önkormányzata a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló többször módosított 1993 évi III. törvény (továbbiakban Szt.) rendelkezései alapján normatív lakásfenntartási támogatást nyújthat az arra jogosult személynek, lakhatásukkal összefüggő kiadásai csökkentése érdekében. A polgármester tájékoztatása szerint az önkormányzat nem él ezzel a lehetőséggel, a településen nincs lakásfenntartási támogatás. Egy általános elképzelésbe ágyazódik be a lakásfenntartási támogatás hiánya a településen, hiszen az önkormányzat nem nyújt szociális tűzifa támogatást sem, illetve szinte teljes mértékben csak eseti segítyezést végez.

A település lakosságának problémái közül általában a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán. Kzsokon a polgármester tájékoztatása szerint nem jelennek meg markánsan olyan

anyagi, életvezetési és egyéb szociális problémák, amelyek veszélyeztetettséget, bántalmazást eredményeznének a családoknál, mint ahogy kiemelésre sem volt szükség az utóbbi években. A TEIR adatai jobbra tükrözik a polgármester által lefestett relatíve kedvező helyzetet, hiszen az itt található adatok szerint a településen 2020 decemberében mindössze 7 veszélyeztetett kiskorú gyermek volt található, illetve mindössze 1 fő a védelembe vett gyermekek száma.

## 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.	0
<u>Minimális önfenntartó képességgel rendelkező családok:</u> megélhetési gondokkal küzdő család, de van olyan tagja, aki valamilyen szintű munkát végez, akár alkalmi/idénymunkát, akár közfoglalkoztatásban vesz részt. A gyerekekről alapvetően gondoskodnak. Fejleszthető a család munkaerőpiaci részvétele.	kb. 5
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	kb. 20

## 4. A lakásállomány helyzete

### 3.1. A lakásállomány helyzete

Kazsok esetében kevésbé érvényesül az általános trend, miszerint elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

Víz, villany, gáz, internet szolgáltatás elérhető a településen, szennyvíz csatornahálózat azonban nincs, a településen minden út rendelkezik burkolattal, azok állapota megfelelő. A házak komfort fokozatukat tekintve közepesen rossz állapotúak, a település ingatlanjainak nagyobb része összkomfortos vagy komfortos lakhatási körülményeket biztosít a lakói számára. A népszámlálás adatai alapján a 125 lakóingatlan közül mindössze 21 összkomfortos, 45 komfortos, 13 félkomfortos és 45, vagyis az ingatlanok jelentős része komfort nélküli. Az adatok jól mutatják, hogy az ingatlanok közel fele mindössze félkomfortos

és komfort nélküli (KSH, 2011). A polgármester tájékoztatása szerint az elmúlt 40 évben nem épült új lakás a településen és mindössze az ingatlanok 20%-a esett át valamiféle felújításon.

A településen mindössze egy életveszélyes állapotú ingatlan található, ami egy német állampolgár tulajdonában van. Az ingatlanban senki sem lakik. A polgármester becslése szerint mindössze 6-8 romos, kritikus állapotú ingatlan lehet a település területén, melyekben nem laknak és amelyek közül néhány külföldi tulajdonban van. A településen zsúfolt körülmények nem jellemzőek, a polgármester tájékoztatása szerint a fiataloknak van lehetősége külön költözni szüleiktől, nem jellemző a több generációs együttélés. A TEIR adatai szerint az ingatlanállományban a két- és háromszobás lakások aránya meghatározó, egyszobás és négyszobás, vagy afeletti ingatlanok szinte nem találhatóak a településen.

#### 4. számú táblázat: Lakások megoszlása szobaszám szerint (2020) (Forrás: TEIR, 2020)

Szobák száma	Adott szobaszámmal rendelkező lakások száma
egy	3
kettő	45
három	61
négy vagy több	16
Összesen	125

Kazsok esetében is érvényesül az általános tendencia, miszerint a házak tulajdonviszonyai kifejezetten rendezetlenek. A lakhatási jogcímek vonatkozásában elsősorban a saját tulajdon jellemző, mindössze néhány esetben fordul elő szivességi lakáshasználat, elsősorban a külföldi tulajdonban lévő ingatlanok esetében. Az önkormányzat nem rendelkezik szolgálati lakással.

A polgármester tájékoztatása szerint mindössze 6-8 olyan ingatlan található a településen, amely romos, kritikus állapotban van, ezek közül néhány külföldi tulajdonban, azonban ezek a házak lakatlanok. Olyan család, aki kritikus állapotban lévő ingatlanban lakik, szinte nem is található Kazsokon.

A településen az ingatlanpiac mozgása mérsékelt, a lakóingatlan vásárlások, eladások nem jellemzőek kiemelkedő módon, a polgármester becslése szerint az elmúlt években mindösszesen néhány lakóingatlan került megvásárlásra, melyet életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek. Azok a házak, amelyeket elkezdenek eladásra kínálni, jobbra eladhatóak, nem maradnak sokáig parlagon. Jelenleg pillanatban két eladásra meghirdetett ház található Kazsokon, melyek jó állapotúak, lakhatóak, beköltözhetőek (<https://ingatlan.com/kazsok/elado+haz>). Üresen álló ingatlan a polgármester tájékoztatása szerint nincs a településen, ahogyan üres telkek sem jellemzőek.

A térségben számos településen megfigyelhető, hogy a rendszerváltást követően és az azóta eltelt három évtized során elmaradt gazdaság- és társadalompolitikai fejlesztések hatására, valamint a hátrányos helyzetű településekre jellemző társadalmi, gazdasági és szociális folyamatok eredményeként leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki az egyes településeken, amelyek szegregációs folyamatokat is generálnak. Kazsokon nem található szegregátum.



## A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	0
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 6-8
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	kb. 5
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	kb. 10

## 4. A lakhatási beavatkozási terv

### 4.1. A lakhatási szegénység fő problémái

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

Az Európai Unió egészében jellemző a lakhatás megfizethetőségének romlása, valamint a keresetekhez viszonyítottan lakhatásra fordítandó kiadások arányának növekedése, legyen szó akár lakásvásárlásról, akár lakásbérletről vagy a lakás fenntartásának költségeiről. A magyarországi 89,68 százalékos lakásárindex növekedés a második legmagasabb a 2010 és 2020 közötti időszakban az EU országait tekintve, ezzel szemben a jövedelmek ennél kisebb mértékben, 70 százalékkal nőttek. Az OECD számításai szerint Magyarországon a lakásár jövedelemhez viszonyított aránya a 2015-ös szinthez képest 2020-ra 26 százalékkal emelkedett, a Nemzeti Bank számításai alapján pedig a „2020. év végén 4 évvel több átlagjövedelem volt szükséges egy tipikus lakás megvásárlásához, mint 2013-ban” (Habitat for Humanity, 2021). Kacsokon a település vezetőjének elmondása szerint azok a fiatalok, akik életüket önálló ingatlanban szeretnék megkezdeni, képesek arra, hogy valamilyen formában ezt megtegyék.

A lakásárak és bérleti díjak jelentős emelkedésének következménye, hogy egyre több ember számára válik elérhetetlenné a megfizethető és méltó lakhatás. 2018-ban a magyar háztartások jövedelmük valamivel több, mint ötödét (21,2%) költötték lakhatásra, az alacsony jövedelmű háztartások esetében ez az arány azonban már jövedelmük 45,8 százalékát jelenti (Habitat for Humanity, 2021). A megfizethető lakások elérhetőségét az is jelentősen rontja, hogy a hazai szociális bérlakás szektor a rendszerváltást követően nagymértékű szűkítésen

esett át, amelynek köszönhetően az önkormányzatok tulajdonában alig-alig maradt ingatlantulajdon, amelynek elenyésző része hasznosul csupán szociális bérlakásként, különösen igaz ez a kisebb települések vonatkozásában, ahol szinte alig érzékelhető a bérlakások jelenléte. Így igaz ez Kászokon is, ahol nem található szociális bérlakás.

A magyarországi épületek több, mint fele 1970 előtt épült és az idős épületek aránya az épületállományon belül szintén igen magas. A magyarországi lakások 60 százaléka családi ház (vagy sorház), 81 százalékuk 1990 előtt épült, és 63 százalékuk nincs szigetelve. Összességében a lakásállomány 70-90 százaléka szorul felújításra. (Habitat for Humanity, 2021). Kászok esetében a polgármester elmondása szerint a hasonló hátrányos helyzetű településekhez képest, lényegesen jobb az ingatlanok állapota, hiszen bár lakásépítés az elmúlt 40 évben nem történt, azonban a házak 20%-a az utóbbi években, évtizedekben valamilyen mértékű felújításon esett át, amelynek köszönhetően mindössze 6-8 romos, kritikus állapotú ház található a községben és ezek sem lakott állapotban. A közművesítettség hiányosságai megjelennek a településen, azonban ezek is lényegesen kevésbé jellemzőek, mint általában a hátrányos helyzetű kistelepülések esetében. Ennek némiképp ellentmondó adat, hogy a népszámlálás adatai alapján a 125 lakóingatlan közül mindössze 21 összkomfortos, 45 komfortos, 13 félkomfortos és 45, vagyis az ingatlanok jelentős része komfort nélküli. Az adatok jól mutatják, hogy az ingatlanok közel fele mindössze félkomfortos és komfort nélküli (KSH, 2011). Érdekes adat, hogy a hivatalos statisztikai adatok szerint 125 lakóingatlan található a településen, a település vezetője szerint azonban ez a szám mindössze 92-re tehető. A zsúfolt lakhatási körülmények a polgármester szerint Kászok esetében egyáltalán nem jellemzőek. A településen sem a Lechner adatbázis adatai alapján, sem a polgármester szerint nem található szegregátum.

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

A rendszerváltás okozta társadalmi sokkhatás, az azt követő folyamatos frusztráció, majd az egymást érő gazdasági recessziók alapjaiban változtatták meg a magyar társadalom szerkezetét, de főleg azokat az értékeket és érdekeket, amelyek leginkább hatással vannak a társadalmi folyamatok alakulására. A gazdasági szerkezetátalakulással járó fokozódó munkanélküliség és a területi egyenlőtlenségek egyre nyilvánvalóbb bebetonozódása komoly csapást mért a legsérülékenyebb társadalmi csoportokra, köztük a gyermekes családokra. Az alacsony foglalkoztatási ráta, az országosnál kedvezőtlenebb iskolázottsági-, egészségügyi- és infrastrukturális mutatók állandó jellemzőivé váltak a leszakadó térségeknek. A fejlesztési források allokációja, minden jó – vagy rossz szándék ellenére sem képes változtatni a helyzeten, még akkor sem, ha az Európai Unió csatlakozást követően jelentős összegek kerültek felhasználásra társadalmi felzárkóztatás címszóval. A projektszemlélet, és ehhez kapcsolódóan a fejlesztési programok ilyen jellegű finanszírozása, számos előnye mellett egy nagyon komoly problémát hordoz magában, mégpedig a fenntarthatóság akadályozottságát. A gazdaság alacsony teljesítőképessége, az alacsony bérszínvonal, a munkalehetőségek hiánya és a közmunka csapdája kilátástalan helyzetben tartja a leszakadó térségek különböző projekteken megfelelő munkaerőpiaci kompetenciákkal felvértezett aktívkorú népességét. Nem is beszélve a tőlük sokszor függő, inaktív korúakról, gyermekekről.

A szegénység területi koncentrációja miatt a tartósan leszakadó térségekben, különösen a kisebb településeken, a lakosság rossz munkaerőpiaci helyzetét, az alacsony

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

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

- **Tulajdonviszonyok rendezése**

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

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

Adósságkezelési szolgáltatás jelenlétének hiánya a hátrányos helyzetű kistelepülések esetében különösen égető problémaként jelentkezik. Bár a polgármester szerint nem mutatkoznak a településen az eladósodottság jelei, mégis találhatóak a községben árverezés alatt álló ingatlanok, ami talán mégis jelezhet egyfajta szükségletet.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A település foglalkoztatási viszonyai a statisztikai adatok fényében és a polgármester elmondása szerint is relatíve jónak mondhatóak, így bár minden település esetében hasznos lehet egy, a foglalkoztatási helyzet javítására irányuló program, Kacsok esetében azonban a polgármester szerint e tekintetben

jelentősen jobb helyzetben vannak a hasonló településeknél. A település vezetője szerint minden háztartásban realizálódik valamilyen fajta munkából származó jövedelem, az önkormányzat csak eseti segélyeket biztosít lakói számára.

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

A település vezetője nem látja realitását a településen egy bérlakásprogram elindításának, véleménye szerint nincs olyan szükséglet a településen, amit egy ilyen jellegű program tudna kielégíteni. Elmondása alapján a településen nincsenek túlsúlyos körülmények között élő családok, a fiatalok önálló lakhatást tudnak szerezni maguknak, amikor ennek szükségét érzik. A településen nincsenek jelentős problémák a lakhatás tekintetében, azok esetében, ahol rosszabb lakhatási körülmények találhatók (különösen két család), ott nem jövedelmi, pénzügyi okai vannak a kevésbé kedvező körülményeknek, hiszen van jövedelem a családban, sokkal inkább életvitelből adódó, életvezetési gondok okozzák az ingatlanok rosszabb állapotát. A település vezetője tehát a szükségletek jelen nem léte okán elutasítja a bérlakás programot.

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

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

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

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosságának;
- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;

- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcsontra közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;
- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagyrésze érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek, mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A fenti tényezőket mérlegelve Kacsok esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét felfelé módosító elem azonosítható, mint például a kedvező elhelyezkedés, a szegregátum hiánya, az uzsoramentesség, a közszolgáltatások relatíve jó igénybe vehetősége, a munkalehetőségek relatíve jó elérhetősége, stb. A település helyzete tehát ezen mutatók mentén indokolhatná egy bérlakásfejlesztés megvalósulását, azonban a polgármester szerint erre nem mutatkozik igény a településen, nem látja realitását egy hasonló fejlesztésnek. Véleménye szerint a településen nincsenek túlszűfolt körülmények között élő családok, a fiatalok önálló lakhatást tudnak szerezni maguknak, amikor ennek szükségét érzik. A településen nincsenek jelentős problémák a lakhatás tekintetében, azok esetében, ahol rosszabb lakhatási körülmények találhatók (különösen két család), ott nem jövedelmi, pénzügyi okai vannak a kevésbé kedvező körülményeknek, hiszen van jövedelem a családban, sokkal inkább életvitelből adódó, életvezetési gondok okozzák az ingatlanok rosszabb állapotát. A település vezetője tehát a szükségletek jelen nem léte okán elutasítja a bérlakás programot

#### 5. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	<b>Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők</b>	<b>Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők</b>	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfordított idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte	x		(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		x	(1) megvásárolható és felújítható lakások száma
közműinfrastruktúra	x		(1) vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		x	(1) TAKARNET adatok

uzsora	x		(1) helyben informálisan bérbeadott lakások aránya (2) kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége	x		(1) óvodai férőhelyek száma (2) iskolai férőhelyek száma betöltött háziorvosi / gyermekorvosi praxis
szegregátumok relatív mérete a településen	x		(1) szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest

Mindezek mentén a településen a polgármester támogatásának hiányában és az elmondása szerint a jelentkező szükségletek hiányában nem indokolt, illetve megvalósítható a beavatkozás.

A beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze, melyek szintén a fentieket támasztják alá:

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