

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

„település neve”



RRF-3.3.1-22-2022-00001

Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása

1 A lakhatási diagnózis sablonja : módszertani sorvezető

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Település

megye

járás

Szervezet neve:

Dátum:

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

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve		
Megye		
Járás		
Programba vonás köre		
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)		
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)		
15 év alattiak aránya (2021)		
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)		
60 éves és idősebbek aránya		
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)		
Lakásszám (2011)		
Üres lakások száma (2011)		
Lakosság száma a szegregátumban (2011)		
Lakásszám a szegregátumban (2011)		
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)		
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)		
Lakások száma (2019)		
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)		
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)		
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)		
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)		
WC nélküli lakások száma (2019)		
Vályogházak alapozás nélkül (2011)		
Egy szobára jutó lakó (2021)		
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)		
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)		
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)		
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)		
Kiinduló kvóta érték kerekítve		

1.1 A település leírása

1.1.1 A település pozíciója (1-1,5 oldal)

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.

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet célja, hogy az adott települést két dimenzió szerint pozícionáljuk:

1. egyrészt, hogy milyen a térségi pozíciója a munkahelyek és a szolgáltatások elérhetősége (közlekedés) szempontjából, másrészt, hogy
2. a vegyes társadalmi szerkezet fenntartása szempontjából milyen a település lakosságmegtartó ereje.

A térségi pozíció tekintetében lényeges, hogy nem általában a munkaerőpiac közelsége a kérdés, hanem a célcsoport szempontjából releváns munkahelyek elérhetőségét vizsgáljuk. A társadalmi szerkezettel kapcsolatos dimenzió azt tükrözi, hogy a település képes-e megtartani egy relatíve magasabb státuszú fiatalabb generációt.

A térségi pozíció és a lakosságmegtartó képesség szerint három-három kategóriát állítunk fel, melyekbe az összegyűjtött információk alapján a településeket be kell sorolni. Fontos hangsúlyozni, hogy mivel a programban eleve a legkedvezőtlenebb helyzetű települések vesznek részt, ezért ezek a kategóriák a FETE települései körében a települések egymáshoz viszonyított relatív pozícióját írják le.

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

- rossz pozíció: nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő;
- közepes pozíció: helyben viszonylag elégségesek, illetve a közelben elérhetőek a szolgáltatások, a munkaerőpiac viszont nehezebben érhető el. Ha van is munkahely a közelben, az nem kompatibilis a célcsoport munkavállalási képességeivel;
- jobb pozíció: a munkaerőpiac viszonylag könnyen elérhető, vannak a közelben megfelelő munkahelyek, illetve jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a település, és a szolgáltatások is elérhetőek.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

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

A fejezethez szükséges fő adat- és információforrások

Előzetes adatgyűjtés

A fejezethez szükséges információk jelentős köre az előzetes adatgyűjtés során összeállítható.

KSH adatok a nyitó adattáblából:

Lakosságszám (2021)
Lakosságszám változása 2021/2011 (%)
15 év alattiak aránya (2021)
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)
60 éves és idősebbek aránya
60 éves és idősebbek számának változása 2021/2012 (%)
Lakosság száma a szegregátumban (2011)
Egy főre jutó szja alap, ezer Ft (2019)
Egy főre jutó szja alap klaszter átlagtól való eltérése,% (2019)
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)

A FETE program elindítását megalapozó **települési szociális diagnózis (SZD)**, illetve a **HEP is** (amennyiben megfelelő minőségben és az utóbbi években készült el) általában tartalmazzák a vizsgálandó kérdésekre adandó válaszok többségét. Ezek között is különösen:

- a település térségi elhelyezkedését, járásközponttól, fő munkaerőpiaci központoktól való távolságot,
- a település fő közösségi közlekedési viszonyait (járatsűrűségek),
- a célcsoport szempontjából releváns helyi és térségi munkahelyeket, azok elérhetőségét (pl. céges buszjáratok),
- település lakosság- és a helyi roma népesség számának, arányának alakulását, esetlegesen a hivatalos adatoktól való eltérést, illetve a fő demográfiai trendeket,
- helyi népvándorlásra vonatkozó információkat,
- helyi releváns fejlesztéseket (amire az önkormányzati honlap is megfelelő információforrás).

A tapasztalatok szerint a különböző forrásokból származó adatok esetleg ellentmondásban lehetnek egymással. Tipikusan ilyen adat lehet a település lakosság- és lakásszáma: a KSH statisztika eltérhet a helyi, jegyző által szolgáltatott adatoktól. Ha ez felmerül, érdemes mindkettőt megjeleníteni és megjelölni, hogy melyik adat milyen forrásból származik, és helyben rákérdezni és rögzíteni, hogy mi állhat az adatok különbözősége között.

Terepi interjúk

A **terepmunka során készített interjúk** ebben a témakörben elsősorban az információk frissítésére, az utóbbi két-három évben történt változások felmérésére, illetve a hiányzó adatok pótlására szolgálnak.

Azokon a településeken, ahol már megindult a FETE program, először a jelenlétpont vezetőjével szükséges az interjút elkészíteni, és utána kell a település vezetéséhez fordulni. Fontos, hogy akkor is készüljön interjú a településvezetéssel, ha úgy tűnik, hogy az előzetes adatgyűjtésből, illetve a jelenlétpont munkatársaktól már rendelkezésre állnak a szükséges információk. A településvezetéssel készült interjú során képet nyerhetünk arról, hogy a vezetés hogyan látja a település jelenlegi helyzetét és jövőjét, a településen végbe menő gazdasági és társadalmi folyamatokat nem csak a település pozíciójának megítélése szempontjából, hanem a települést leíró fejezet további aspektusaiban is: a település szerkezete, infrastrukturális ellátottsága és a helyi lakhatási körülmények fejlesztések lehetőségei tekintetében. Ugyanakkor az is fontos, hogy az interjúkérdéseket a megfelelő kontextusban tegyük fel, ha az alapvető információk rendelkezésre állnak, akkor azok verifikálása, illetve az azzal kapcsolatos helyi vélemény feltárása lehet az interjú célja.

Interjúkérdések

Az **interjúkérdéseket a jelenlétpont vezetőinek és a településvezetésnek** (polgármester, jegyző) szükséges feltenni.

- Milyen a település elhelyezkedése a térségben?
 - o könnyen vagy nehezen megközelíthető autóval és tömegközlekedéssel (járatsűrűségek)?
 - o a környéken elérhető távolságban (félórán belül) vannak jelentősebb munkahelyek, szolgáltatások?

- Bejárnak-e a faluba céges buszok, hogy embereket elvigyék dolgozni? Ha igen, mely cégektől és mely településekre? (változott-e ez az elmúlt években?)
- Település lakosság száma hogyan változott az utóbbi években?
 - Nő vagy csökken? A KSH adatok a valóságos népesség nagyságát tükrözik-e? Ha nem, akkor a saját becslésük szerint mekkora most a lakosság?
 - Becslésük szerint mekkora a településen a roma lakosság száma, aránya? Az elmúlt évtizedben ez milyen irányban változott?
- Településen vannak-e közszolgáltatások, intézmények? Ha igen, mik?
 - Mely más településekre járnak el az emberek és milyen szolgáltatásokért? (közszolgáltatások és alapvető dolgok vásárlása)
- Településen vannak-e munkahelyek, melyek a helyi lakosoknak is munkát adnak?
 - önkormányzati intézményekben?
 - magánszférában?
- Vándorlás: Milyen mértékben költöztek el a településről, illetve be a településre családok?
 - Ha jellemző a költözés, mely településekről költöznek be a településről az emberek, illetve hova költöznek el a helyi családok?
- Történt-e helyi gazdaságfejlesztés az elmúlt években, illetve vannak-e tervek a közeljövőben ilyenre? Lehetőség ad ez a helyi lakosoknak munkavállalásra?
- Történtek-e egyéb uniós vagy hazai forrásból a lakhatási helyzettel kapcsolatos releváns fejlesztések az elmúlt években? Mik voltak ezek? (felsorolás)
 - komplex településprogram (újépítésű, felújított lakások – önkormányzati bérlakás)
 - szegregátumban élő családok helyzetének javítását célzó programok (közösségfejlesztés, munkaerőpiaci programok/képzések, oktatási program, egészségügyi program, szociális helyzet javítása, adósságkezelés).
 - gyerekesély program
 - intézményfejlesztések (bölcsőde, óvoda)
 - infrastruktúra (út, közmű)
- Hogyan jellemezné a település helyzetét a térségben és a környező településekhez képest?

1.1.2 A település szerkezetének leírása (fél oldal)

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 fejleszthető 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.

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet a település társadalmi szerkezetének a térbeli leképeződését vizsgálja, így szoros összefüggésben áll az előző fejezet következtetéseivel. A lakásállomány és infrastrukturális ellátottság általános leírása mellett vizsgálja, hogy a társadalmi és fizikai problémák koncentrálnak-e a településen belül (szegregátumok, infrastruktúrával nem ellátott településrészek), és ha igen, akkor a település szerkezetén belül ezek hol helyezkednek el és mekkorák. Ezek az információk fontos **inputot** adnak majd ahhoz, hogy a **lakhatási szegénységgel kapcsolatos fejlesztéseket a településen belül hol érdemes megvalósítani**. Az adatok ezen kívül arra is rávilágíthatnak, hogy a lakhatással kapcsolatos fejlesztések **hol járulhatnak hozzá különösen a helyi településfejlesztési célokhoz**.

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.

A fejezethez szükséges fő adat- és információforrások

1. Előzetes adatgyűjtés

KSH adatok a Nyitó adattáblából:

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

A KSH adatok megmutatják, hogy hogyan változott a **helyi lakásállomány nagysága** 2011 és 2019 között. Mindkét adat a teljes, tehát nem a lakott lakásállományra vonatkozik. Az üres lakásokra csak népszámlálási adatok vannak, ez 2019-re nem érhető el. A 2019-es lakásszám adat is csak a 2011-es számok statisztikailag tovább vezetett adata, tehát a hivatalosan bejelentett építések és bontások száma szerint képződik. A tereptapasztalatok ugyanakkor azt mutatják, hogy ezeken a településeken, különösen a szegregátumokban a megüresedett lakások pusztulása nagymértékű, ami mellett (ritkábban) megjelenhetnek illegális lakásépítések is. Éppen ezért a helyi lakásállomány változásának mértékére, illetve a **lakott lakások, illetve az üres lakások számára** érdemes lehet helyben a jegyzőtől (ha a körjegyzőségek központja nem a településünkre esik, akkor a településvezetőktől is) becslést kérni a településre és a **szegregátumokra** vonatkozóan. A település **lakásállományának minőségét** tükrözi az alapozás nélküli vályogházak és a WC nélküli lakások aránya is.

A lakhatási diagnózis nyitó oldala tartalmazza a KSH által a 2011-es adatok alapján előállított **szegregációs térképét**, mely megmutatja a településen belül elhelyezkedő szegregátumokat.

Fejlesztési dokumentumok:

A településen és általában a **közműhálózatok és a burkolt utak kiépítettségének a mértékéről a HEP-k átfogó képet adnak**, egy-egy HEP utcaszintre lebontva is megjeleníti a közműhálózat kiépítettségének hiányát, illetve a szegregátumok közművel való ellátottságának a mértékét is taglalják. Ezek az információk az **SZD-be is átvételre kerültek**, amennyiben szükséges volt, frissített formában.

Szintén a HEP és az SZD is tartalmazza általában a 2011-es adatok alapján a

- életveszélyes,
- egészségtelen,
- és nem komfortos lakások arányát a település lakásállományán belül.

2. Terepi interjúk

A terepi interjúk a KSH adatok alapján (statisztikákból, fejlesztési dokumentumokból) összegyűjtött információk aktualizálására fókuszálnak. Ebben a tekintetben jegyzői adatszolgáltatást is lehet kérni. Az interjúk során a szegregátumok lehatárolásának (KSH térkép) érvényességéről is szükséges információt gyűjteni: eredetileg megfelelt-e a valóságnak a térkép (erről lehetnek információk a HEP-ben, SZD-ben is), illetve hogy azóta történtek-e átrendeződések a szegregátumok elhelyezkedését, kiterjedését illetően.

Az utóbbi kérdéskörben a jelenlétpont és a település vezetése mellett szükséges lehet megkérdezni a helyi terepen mozgó szakembereket, is mint a védőnő és családsegítő, gyerekjóléti munkatársakat.

Interjúkérdések

- Vannak-e leszakadó településrészek, szegregátumok? A településközponthoz képest milyen az elhelyezkedése ezeknek a területeknek? (településen belül egy-egy utca/nagyobb összefüggő terület, település szélső részén/részein található, településtesttől elkülönülten, attól messzebb helyezkednek el) A település szegregációs térképe mennyire tükrözi a valós helyzetet? Az elmúlt években hogyan változott a szegregált területek nagysága?
- Milyen közművek vannak a településen? Van-e olyan településrész, ahol kevesebb közmű érhető el, mint a településközpontban, és/vagy nincsen burkolt út?
- Van-e olyan része a településnek, ahol lényegesen jobb helyzetű háztartások élnek, jobb minőségű ingatlanokban (komfortos házak, megfelelő állagú) vagy a rosszabb minőségű ingatlanok, illetve rosszabb helyzetű családok nagyjából kiegyenlítően helyezkednek el/élnek a településen (nincsen jelentősebb koncentráció – adott esetben az egész falu szegregátumnak tekinthető).
- Jellemzőek-e lakásépítések, illetve lakóház felújítások a településen az elmúlt pár évben?
- Mennyire jellemző, hogy üres lakóingatlanok vannak a településen?
 - o Mi történik a megürült ingatlanokkal (illegálisan elfoglalják, vagy elbontják azokat, a tulajdonosok sikeresen eladják azokat)?
 - o Jelenleg kb. hány olyan ingatlanról tud a településen, amely lakható állapotban van? Jellemzően a település mely részein találhatóak ezek?
- Vannak-e eladó lakóházak a településen? Ha igen, hány és milyen állapotúak?
- Van-e üres telek a településen belül, ahol lakóház építhető? Ha igen, a település mely részén?
- Az elmúlt években hányan vettek házat a településen? Ha vettek, akkor ide is költöztek a vevők? Esetleg milyen más célból vásárolták meg ezeket az ingatlanokat?

1.1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések (fél oldal)

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.

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet célja, hogy feltárja a lakhatási szegénység enyhítését célzó fejlesztésekkel kapcsolatos tapasztalatokat elsősorban a település vezetés oldaláról, mivel ezek a tapasztalatok alapvetően meghatározhatják, hogy az önkormányzat hogyan áll hozzá a jövőbeli hasonló célú fejlesztésekhez. Fontos lehet rávilágítani arra, hogy a pozitív vagy negatív tapasztalatok mögött milyen okok állhattak.

A fejezethez szükséges fő adat- és információforrások

1. Előzetes adatgyűjtés

KSH adatok: nem releváns.

Fejlesztési dokumentumok:

A HEP és a SZD is tartalmazhatnak adatokat, információkat a korábbi fejlesztésekről, azok mértékéről, illetve a lakásberuházásokat (ha voltak) kísérő szoft programokról. A palyazat.gov.hu eredménykeresője és térképes keresője legyűjthetővé teszi a projektek alapadatait és rövid leírását is.

2. Terepi interjúk

Az interjút alapvetően a településvezetéssel szükséges elvégezni. Azonban egyes részletekről a helyi szociális szakembereknek is lehet tudása, például a programokban megvalósuló szoft beavatkozásokról illetve azok kapcsolatáról a beruházási elemekkel (pl. megfelelően egymásra épültek-e).

Interjúkérdések

- Ha volt a településen EFOP komplex telepprogram, hány bérlakás jött létre a program keretében és a település mely részein? (szegregátumban, vagy annak közvetlen környezetében, illetve a szegregátumtól távolabb a település integrált részein)
- Volt-e még korábbi telepprogram a településen? (TÁMOP 5.3.6, illetve 2010 előtti Szociális és Munkaügyi Minisztérium telepfelszámolási programja?)
- Milyen módon osztották el a lakásokat, mik voltak a jogosultsági kritériumok, ki volt a célcsoport, a bérlők kiválasztással kapcsolatos döntéshozatalban kik, milyen módon vettek részt? Volt-e túljelentkezés a lakásokra? A beköltözött családok körében jelentkezik-e fizetési, illetve egyéb szociális probléma?

- A fejlesztések okoztak-e konfliktusokat a helyi lakosság, illetve a településvezetés körében? ha igen, akkor ezeket hogy tudták kezelni?
- Összességében röviden hogyan értékeli a megvalósult települési programokat: jó alapot jelentenek-e a további bérletfejlesztések szempontjából?

1.1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban (fél oldal)

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)

A fejezet célja, fő következtetései

Ez alapvetően egy összegző, az összegyűjtött információk alapján az önkormányzat hozzáállásával kapcsolatos következtetéseket levonó fejezet abban a tekintetben, hogy az önkormányzat alapvetően támogatja-e a helyi bérletfejlesztési programot, vagy sem. Árnyalhatja a képet, hogy az önkormányzatnak a FETE programhoz milyen a hozzáállása, azt esetleg általában támogatja és csak a bérletfejlesztéssel kapcsolatban van kifogása, vagy a FETE program kapcsán várható forrásátrendeződés miatt elutasító. Ez lényeges inputot jelent a beavatkozási tervhez abból a szempontból, hogy milyen mértékben szükséges az önkormányzat együttműködési szándékát erősíteni, ezt milyen eszközökkel sikerülhet elérni.

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérletfejlesztéseket az önkormányzat alapvetően elutasítja;
- a bérletfejlesztésekkel 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 bérletfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

A fejezethez szükséges fő adat- és információforrások

1. Előzetes adatgyűjtés

KSH adatok a Nyitó adattáblából: Nem releváns.

Fejlesztési dokumentumok: Nem releváns

2. Terepi interjúk

A településvezetéssel készülő interjúban azt szükséges feltárni, hogy amennyiben nem támogató a hozzáállása a bérlakásfejlesztéssel, milyen módon növelhető az érdekeltsége a programban. Ennek alapvető eszköze lehet, hogy tényleges beleszólást kap a fejlesztések helyének és a bérlők kiválasztásába. Szintén erősítheti a támogatását, ha nem csak a szegregátumból, hanem a település integrált részeiről is bekerülhetnek a kialakítandó bérlakásba, esetleg olyan helyi intézményi dolgozó, aki önállóan nem tudja magának megteremteni a lakhatást. Pozitív irányba hathat, ha a bérlakásfejlesztés, vagy esetleg a FETE más program eleme a településfejlesztés eszközeként is megjelenik: például a bérlakásfejlesztés a település belső, de fizikailag leromlottabb részén valósul meg, ezzel ott egy fejlesztési gyűjtőpontként működhet, vagy a program segít elbontani a településképet rontó romos épületet, és esetleg gazdaságfejlesztési beavatkozás is történik.

Ennél a kérdéscsoportnál különösen fontos, hogy a kontextusnak megfelelő formában tegyünk fel a kérdéseket (előfordulhat, hogy ezeket nem szükséges feltenni).

Interjúkérdések

- Ha a településen elindul egy bérlakásprogram, az önkormányzat mennyiben vonódna be a bérlők kiválasztásába? Mely családok számára lenne megoldás egy bérlakás? (pl. több generáció zsúfoltan él)
- Mennyiben tudja szolgálni a bérlakásfejlesztés a településkép javítását? Ehhez hol lenne kedvező megvalósítani ilyen lakásberuházást?

1.2 A lakosság helyzete (1-1,5 oldal)

A fejezet tartalma

Foglalkoztatottság és jövedelmek szintje a célcsoport tekintetében: milyen típusú munkákat végeznek (közfoglalkoztatottság, alkalmi/idénymunkák, 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.

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet célja, hogy a lakhatási szegénységben érintett családok körében felmérje, hogy a családok milyen súlyos szociális problémákkal küzdenek, illetve hogy milyen mértékű erőforrásokkal rendelkeznek. Ennek operacionalizálására létrehoztunk egy egyszerűsített, három kategóriából álló tipológiát, mely alapján meg kell határozni az egyes kategóriákba tartozó családok számát. A kategóriák többféle dimenziót egyesítenek, és alapvetően a családok öfenntartó képességének fokát tükrözik, tartalmazva az akadályozó (pl. tartós vagy szenvedélybetegségek, eladósodottság) illetve az erőforrást (rendszeresség, munka, gyereknevelési kompetenciák) jelentő tényezőket. Az így strukturált adatgyűjtés alapján lehet megbecsülni majd a bérlakásfejlesztésekkel vagy az egyéb lakhatási beavatkozásokkal kapcsolatos szükségletek célcsoportjainak nagyságát.

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.	
<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.	
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	

A fejezethez szükséges fő adat- és információforrások

1. Előzetes adatgyűjtés

KSH adatok a Nyitó adattáblából: nem releváns.

A közfoglalkoztatás települési adataira a **Belügyminisztérium** adatbázisa részletes éves és havi adatokat közöl.

Fejlesztési dokumentumok:

A fejlesztési dokumentumokból a munkanélküliséggel, foglalkoztatottsággal és a jellemző fő szociális problémákkal kapcsolatos információkat, adatokat szükséges összegyűjteni.

A HEP és az SZD is taglalja a településre jellemző munkanélküliség mértékét, annak tendenciáját. A foglalkoztatás témakörében bemutatja a közfoglalkoztatás mértékét és annak típusait (ezeket az adatokat szükséges frissíteni a BM adatbázisából), a helyi és a térségben elérhető fő foglalkoztatókat. A dokumentum vizsgálja a településen elérhető szociális és egészségügyi szolgáltatásokat, kapacitáshiányokat. Adatot tartalmaz a családsegítő és gyerekjóléti szolgálat kliensi körének nagyságáról, jellemző szociális problémákról. Részletesen foglalkozik az alapellátásba vett, illetve a családból kiemelt gyerekek számával, a jobb minőségű dokumentumok pedig taglalják a kiemelések, illetve az alapellátásba, védelembe vétel fő okait. Az SZD-ben megjelennek a településre jellemző fő szociális problémák, mint uzsora, eladósodottság, prostitúció, droghasználat, családon belüli erőszak, stb. és a legsúlyosabb szociális problémákkal sújtott családok számára is becslést ad.

2. Terepi interjúk

Részletesebb adatgyűjtés azokon a településeken lehetséges, ahol a FETE program már régebb óta jelen van, illetve a közelmúltban bekapcsolódott települések esetében ott, ahol a szegregátum nem jelentős kiterjedésű. Mindazonáltal a már működő FETE településeken az elsődleges információforrást a jelenlétpont vezetője és munkatársai jelentik.

A következő legfontosabb információforrás a helyi szociális szakemberek, illetve az oktatási intézmények, a lakossággal szoros kapcsolatot ápoló civilek, a roma nemzetiségi önkormányzat.

Mind a jelenlétponttal, mind a helyi intézményi szakemberekkel végzett interjúk előzetes tapasztalatai azt mutatják, hogy bár segítségre szoruló célcsoport teljes körű feltérképezése lenne a cél, ez – a kellő kiterjedtségű és mélységű terepi ismeretek hiányában – reálisan nem megvalósítható. Éppen ezért azt a módszertant szükséges követni, hogy minden szakembernek a saját ellátottjai vonatkozásában tesszük fel a(z ő szempontjából releváns) kérdéseket. Fontos, hogy az interjú során minden szakemberrel becsültessük meg, hogy az általa ismert családok közül hány családot tud besorolni az egyes kategóriákba. Tehát ekkor sem arra kérjük meg, hogy az általa összes ismert családról mondjon véleményt, mert valószínűleg nem minden családról rendelkezik azonos mélységű tudással. A felmérés végén így minden kategóriában egy „legalább” számot kapunk, ami azt jelenti, hogy legalább ennyi család van a településen abban az élethelyzetben, amellyel a lakhatási szegénysége miatt foglalkozni kell.

A jelenlétpont esetében az egyes programokban dolgozó munkatársakat kell megkérdezni (ott ahol már működnek ezek a programok). Így például, ahol a FAGYI program folyik, ott mindegyik munkatársnak a saját családjai körében kell a becsléseket megtenni.

Az összegyűjtött adatoknál fontos jelezni, hogy kikre vonatkoznak az adatok, és hogy ki szolgáltatta őket: a családok mely körére jellemző, így például, hogy csak a szegregátumban élőkre vagy a település egészére, a FAGYI program munkatársai esetében, hogy a szegregátumban élő 0-3 éves gyerekeket nevelőkre, stb. vonatkoznak az általa megadott adatok.

Előfordulhat, hogy a településvezetés kevesebb információval rendelkezik, de mégis fontos interjúalany abból a szempontból, hogy lássuk, helyben milyen rálátása van a szociális problémákra, illetve milyen véleménye a szociális problémák megjelenéséről, okairól. Egyes településeken a vezetés is rendelkezik mélyebb ismeretekkel a családokról, ilyenkor velük is végig lehet venni a táblázatot.

Interjúkérdések

- Milyen foglalkoztatottsági formák jellemzőek a településen a célcsoport tekintetében, és hogyan változott ez az elmúlt pár évben? Milyen munkajövedelmek jellemzik az egyes munkavállalási formákat?
- Hány ember végez rendszeres bejelentett munkát, jellemzően hol (település), milyen cégeknél?
- Hányan járnak el heti ingázásban dolgozni? Jellemzően milyen munkákat végeznek, be vannak-e jelentve, milyen formában szervezik az embereket ezekre a munkákra?
- Hányan végeznek helyben alkalmi, illetve idegymunkákat? Milyen munkák ezek?

- Hányan dolgoznak közfoglalkoztatásban az önkormányzatnál, illetve más szervezeteknél?
- Mennyire tehető azoknak a családoknak száma, ahol aktívkorú van és
 - o rendszeres munkából származó jövedelem is van a családban;
 - o csak alkalmi, idegymunkákból élnek;
 - o csak közfoglalkoztatásból élnek;
 - o egyáltalán nincs munkajövedelem a családban?
- Hány olyan család van, ahol előfordul családon belüli veszélyeztetettség, bántalmazás?
- Hány olyan család van, ahol egy vagy több gyerek védelembe van véve? Mi jellemzi ezeket a családokat lakhatási és szociális problémák szempontjából?
- Hány családból való kiemelés történt az utóbbi 1-2 évben? Milyen okai vannak a kiemelésnek?
- Milyen mértékben jellemző (érintett családok száma, aránya) a célcsoportra az eladósodottság, illetve annak milyen formái jelennek meg?
 - o hitelek pénzintézetektől;
 - o közmű adósságok;
 - o kölcsön helyi emberektől, uzsora;
 - o lakhatása veszélyeztetett végrehajtás miatt.
- Az önkormányzat a települési támogatáson belül nyújt-e lakásfenntartáshoz támogatást?
 - o Azokon a településeken, ahol a FETE program elindult, a program keretében hány család részesült/részesül adósságkezelési szolgáltatásban? Mik az adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos tapasztalatok, mennyire sikerül bevonni a családokat (ha nem, akkor annak mi az oka), mennyire együttműködőek, milyen foglalkoztatási, jövedelmi, illetve lakhatási helyzet jellemzi őket?

1.3 A lakásállomány helyzete (1-1,5 oldal)

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).

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet célja, hogy felmérje, milyen lakhatási gondok jellemzik a családokat. A lakhatási problémák vizsgálatakor szükséges sorra venni egyrészt a rossz lakhatási körülményeket, másrészt a bizonytalan, kiszolgáltatott lakhatási helyzeteket. Az utóbbiak körébe tartozik az eladósodás, a rendezetlen tulajdonviszonyok, a hosszú távú szívességi lakáshasználat, az uzsora albérletek. A vizsgálat eredményét összegzendő, egy egyszerűsített tipológiát hoztunk létre a rossz minőségű lakások számosságának a felmérésére, mely a leromlottság, illetve felújíthatóság foka szerint veszi számba a helyi lakásállományt. A tipológia a beavatkozások tervezéséhez szolgáltat információt abban a tekintetben, hogy hány lakott lakás jelent elfogadhatatlan lakáskörülményeket, illetve mennyi a problémás, de még felújítható lakás, ahol érdemes lehet beavatkozni.

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

Fejezethez szükséges fő adat és információ források

1. Előzetes adatgyűjtés

KSH adatok a Nyitó adattáblából:

Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)

A **közműszolgáltatásokba bekapcsolt lakások száma KSH adat**, és azt mutatja, hogy egy adott lakóingatlanban van-e ténylegesen működő szolgáltatás. Ezt az adatot az azonos évi lakásszámhoz érdemes viszonyítani, ami alapján meg lehet határozni, hogy **a lakások hány százalékában nem voltak elérhetők az egyes közműszolgáltatások, ami egyben a lakhatás megfizethetőségi problémájának is jó indikátora**. Ez az információ tehát különbözik attól, hogy az adott területen ki vannak-e építve a közműhálózatok. A bekapcsolt lakások arányát össze lehet még vetni azon lakások arányával, ahol elérhető a szolgáltatás (ez utóbbi az önkormányzattól beszerezhető adat, illetve a HEP is tartalmazhatja).

Fejlesztési dokumentumok:

A HEP és az SZD elsősorban a KSH statisztikára támaszkodva írja le a település lakhatási helyzetét (ld. a 6.2 fejezetet). Azonban a részletesebben kidolgozott dokumentumok, elsősorban az SZD, tartalmazhat önkormányzattól kapott aktualizált adatokat a lakásállomány nagyságára, zsúfoltságára vonatkozóan, továbbá a közműszolgáltatásokba bekapcsolt lakások számára is.

A dokumentumok foglalkoznak a lakhatással kapcsolatos nem fizikai jellegű problémákkal, így a **rendezetlen tulajdonviszonyok, a szívdességi lakáshasználat** megjelenésének mértékével. Ezekre vonatkozóan ugyanakkor főként „puha” információkat tartalmaznak, amennyiben megbecsülik a probléma súlyosságát, de konkrét számok hiányoznak. Ugyanez mondható a **lakások túlzásúfoltságával kapcsolatban** is, kivéve, ha történt önkormányzati adatkérés erre vonatkozóan. (Az önkormányzattól való (jegyző) adatkérés keretében a településre, illetve településrészekre a bejelentett személyek és lakcímek száma alapján lehet laksűrűségi mutatót előállítani).

A lakhatási problémákkal kapcsolatos legaktuálisabb információkat a FETE településekre vonatkozó **reprezentatív háztartási kérdőíves felvétele** gyűjti. A felvételek eredményei a jelenleg bevont települések esetében már rendelkezésekre állnak. A lakhatással kapcsolatos legfontosabb információk az alábbiak, melyeket külön érdemes vizsgálni a szegregátumokban és a település nem szegregált részein:

- egy lakásban élő személyek száma átlagosan a településen, illetve ezen belül a szegregátumban élő családok esetén;

- azoknak a lakások aránya,
 - o ahol egy szobára jutó laksűrűség nagyobb, mint 2 fő;
 - o amelyben nincs áram, víz, közcsatorna bevezetve;
 - o ahol nincs benn wc vagy/és fürdőszoba;
 - o ahol ki van kapcsolva jelenleg áram-, víz-, gázszolgáltatás;
 - o ahol már korábban volt kikapcsolva közmű, de már törlesztették az adósságukat és így visszakapcsolták;
 - o ahol előrefizetős kártyás villanyóra van;
- azoknak a háztartásoknak az aránya, akik valamilyen lakhatási költség tekintetében hátralékkal rendelkeznek;
- a saját tulajdonban, a magánbérleti, vagy egyéb tulajdonú bérleti, vagy szívésségi, valamint jogviszony nélküli lakásban élő háztartások aránya.

2. Terepi interjúk, adatgyűjtések

A településen a közműszolgáltatásból kikapcsolt lakások számáról kérhetünk aktualizált adatot az önkormányzattól, amit a jegyző igényelhet az egyes közműszolgáltatóktól. Ezt az adatot nem lehet települési részi szinten lekérni, illetve a közműszolgáltatóktól függ, hogy hajlandóak-e ilyen adatot szolgáltatni (erről a jegyző tud tájékoztatást nyújtani az interjú során).

A terepi adatgyűjtés célja, hogy a lakhatási szegénységgel kapcsolatos problémák nagyságrendjére minél átfogóbb adatot gyűjtsünk a település egésze, és azon belül is a szegregátumok tekintetében. A statisztikai adatok, illetve a háztartási felmérésből származó adatok megmutatják a problémák mértékét, azonban ahhoz, hogy a beavatkozások tervezhetőek legyenek, szükség van **a jelenleg a problémában érintett lakott lakások feltérképezésére is**. Ez egyben már a cselekvési terv előkészítésének megalapozását is jelenti. Azokon a településeken pedig, ahol nincsenek frissebb statisztikai adatok illetve a háztartási felmérés még nem történt meg, **ezek a probléma mértékének alsó becslését is adják egyben**.

A terepi interjúk alapvető célja, hogy becslést adjon az ebben a fejezetben fentebb bemutatott **lakástipológia egyes kategóriáinak** (életveszélyes, kritikus állapotú nem felújíthatók még felújítással lakhatóvá tehető, illetve jobb állapotú modernizálható állapotú lakások) **nagyságrendjére**. Ez hasonló módon történik, mint a családtípusok kategóriáinak esetében. A legfontosabb információforrást itt is a helyben lévő **jelenlétpont**, illetve a **FETE egyéb programjainak munkatársai** jelentik (azokon a településeken, ahol már működik a program). Azokon a településeken, ahol még nem indult el a FETE, a **helyi szociális szakemberek** (helyi családsegítő, védőnő, ahol releváns a GYEP program illetve a célcsoporttal foglalkozó helyi civil szervezet munkatársai). Szintén fontos információforrás lehet a **helyi RNÖ** és a **településvezetés**. Az összegyűjtött adatok tekintetében mindig **meg kell jelölni, hogy milyen területi egységre, illetve a családok mely körére vonatkoznak** (pl. a 0-3 éves gyerekeket nevelő családokra).

Az interjúk során a lakhatás fizikai problémájának feltérképezése mellett ki kell térni a tulajdonviszonyok rendezetlenségének, a lakóingatlanok jelzáloggal való terheltségének problémáira is.

A bérlakásfejlesztés megvalósíthatósága érdekében az interjúk során szükséges felmérni, hogy **hány eladó lakóhárról, illetve beépíthető telekről** tudnak az interjúalanyok. Mivel a **FETE műszaki csapata** is folyamatosan méri fel és vásárolja a lakóingatlanokat a településeken, éppen ezért tőlük is be kell kérni az erre vonatkozó információkat, amiket aztán be kell építeni a lakhatási diagnózisba is.

A lakóingatlanok jelzáloggal való leterheltségére vonatkozó adatokat a nyitólapon megjelenített **eladósodottsági térkép** tartalmazza. Ezek az információk két szempontból is fontosak: (1) egyrészt a magas összegű jelzáloggal terhelt ingatlanokat a program valószínűleg nem tudja megvásárolni, akkor sem, ha egyébként eladóak lennének. (2) Másrészt a térkép mutatja a családok eladósodottságának szintjét is, ami családok szociális helyzetének felméréséhez is fontos adalékot jelent. (Bár az is előfordul, hogy a bejegyzett jelzálogjog mögötti tartozás nem a lakásban élő családhoz tartozik, például zsebszerződéses ingatlanvásárlások esetében.)

Az eladósodottsági térkép színkódjainak jelmagyarázata: az adott helyrajzi számon lévő ingatlanra terhelt összes adósság összege, Ft-ban:



További fontos kérdés a **bizonytalan, kiszolgáltatott lakhatási jogviszonyok feltérképezése**. Az ilyen helyzeteknek tipikus esetei a szívességi lakáshasználat, a szerződés nélküli magánbérletek. A terepi tapasztalatok azt mutatják, hogy az utóbbi tekintetében egyik jellemző forma a szegregátumokban, hogy azok a magánszemélyek, akik felé a családok egyébként is el vannak adósodva, lakásokat vásárolnak fel, melyeket bérbe adnak a rászoruló családoknak, egyfajta uzsorabérletként.

Interjúkérdések

- A célcsoport tekintetében hány lakóházban nincsen bevezetve a víz:
 - o nincs az utcában víz;
 - o az utcában van víz, de nincs az ingatlan rákötve;
 - o volt víz az ingatlanon, de kikötötték hátralék miatt.
- Hány lakóházban van benn bevezetve a víz? Hány családnál van benti fürdőszoba/wc?
- Hány lakóház van kikapcsolva az áramellátásból? Jellemző-e az illegális áramvételezés?
- Hány lakóházban van előrefizetős kártyás villanyóra?
- A célcsoport körében milyen lakhatási jogcím jellemzi a családokat? Hány család/ a családok hány százaléka lakik
 - o szívességi lakhatásban (rokon, illetve ismerős lakásában lakik);
 - o magánbérletben;
 - o önkormányzati bérletben;

- jogcím nélkül?
- Ha van önkormányzati, illetve magánbérletben élő család, akkor jellemzően hány forint bérleti díjat fizetnek havonta? Milyen minőségűek a lakások, amit bérelnék?
- Hány család, illetve a családok hány százaléka él túlszűfolt lakásokban? Mi jellemzi a túlszűfolt lakásokat (egy család mekkora házrészt használ, milyen állapotúak a lakások)? Hány olyan család van, illetve hány olyan családot ismernek, akik túlszűfolt lakásban élnek, de a jövedelmi helyzetük szerint képesek vagy képessé tehetők arra, hogy rendszeresen fizessenek lakbért, illetve rezsi költséget?
- Hány életveszélyesen is lakott lakóház van? Milyen szociális és foglalkoztatási helyzet jellemzi az ezekben élő családokat?
- Hány olyan lakóház van (illetve a lakóházak hány százalékára jellemző), amelyek kritikus állapotban vannak, de még nem életveszélyesek?
- Azokon a településeken, ahol a FETE program elindult, a program keretében hány családot tudtak bevonni
 - közműszolgáltatásba való visszakapcsolásba?
 - kártyás villanyóra felszerelésébe?
 - tetőkommandó által végzett beavatkozásba?
 - kályhaprogramba?
 - Az egyes programok kapcsán mik a bevont családokkal kapcsolatos tapasztalatok: mennyire együttműködőek, milyen foglalkoztatási, jövedelmi, illetve lakhatási helyzet jellemzi őket?

1.4 A lakhatási beavatkozási terv

1.4.1 A lakhatási szegénység fő problémái (1 oldal)

A fejezet tartalma

Legfőbb lakhatási problémák összegzése a szegregációt, a közmű ellátottságot (közmű elérhetősége, közműszolgáltatásokból kikapcsolt lakások), a lakásállomány javítását, a tulajdonviszonyok rendezetlenségét, az eladósodottság problémáit is érintve.

A fejezet célja, fő következtetései

A fejezet célja, hogy összegezze a lakhatási diagnózis helyzetelemző fejezeteiben feltárt legfőbb lakhatási szegénységgel kapcsolatos problémákat és azok nagyságrendjét annak érdekében, hogy a szükséges beavatkozásokat meg lehessen fogalmazni. Az összegzés során mind a statisztikai adatokat, mind a becsléseket szükséges bemutatni, illetve a trendekre vonatkozó információkat is meg kell jeleníteni.

A **problémák és azok trendjének összegzését** az alábbi lakhatási szegénységgel kapcsolatos tényezők mentén javasolt elvégezni – témánként két-három mondatban.

- (1) A **település pozíciójának** összegzése, illetve a **népesség** számára és összetételére vonatkozó trendek összefoglalása;
- (2) A **szegregáció** fokának és jellegének összegzése, illetve annak bemutatása, hogy a szegregáció hogyan változott a településen az elmúlt 10 évben, a településen belül milyen mobilizációs folyamatok voltak, ehhez a lakhatási programok hogyan járultak hozzá;
- (3) A **közművek elérhetőségének** és tényleges használatának mértéke a településen, illetve a szegregátumokban. A családoknál megjelenő közmű hiányok milyen mértékben vezethetők vissza a közművek kiépítettségének hiányára, illetve a családok megfizethetőségi problémáira;
- (4) A jellemző **lakhatási jogcímek** települési szinten és külön a szegregátumokban: saját tulajdonú, magánbérleti (különös tekintettel a szerződés nélküli és uzora bérletekre), önkormányzati bérleti jogviszonyban élő családok, illetve a szívdességi lakáshasználók köre. Az utóbbi tekintetében az is lényeges, hogy általában ezen családok önálló lakásban vagy más családokkal egy lakásban élnek-e. Ezzel kapcsolatban fontos megjeleníteni, hogy **milyen mértékben rendezettek a tulajdonviszonyok**, illetve mennyire jellemző a lakóingatlanok jelzáloggal való terheltsége és milyen mértékben vannak végrehajtás alatt a lakóingatlanok;
- (5) A **túlzsúfoltság** problémája milyen mértékben áll fenn és milyen típusú családokat érint, jellemzően hol fordul elő, szegregátumokban és azon kívül is.
- (6) Az **eladósodottság** mértéke a célcsoport családjainak körében. Ennek keretében ki kell térni az adósságok különböző jellemző fajtáira, úgy mint lakhatási költségekkel, különböző hitelfelvetelekkel, magánszemélyektől felvett kölcsönökkel eladósodott, illetve az uzorában érintett családok körének nagyságrendjére. A teljesen eladósodott (adósságcsapdában) lévő családok nagyságrendje a településen.
- (7) A lakóépületek **fizikai állagával** kapcsolatos problémák megjelenésének mértéke: életveszélyes és kritikus állapotban lévő lakóépületek nagyságrendje.
- (8) **Végezetül** szükséges megjeleníteni, hogy milyen nagyságrendben vannak **eladó ingatlanok** a településen, esetleg már mennyi ingatlanvétel történt és van folyamatban a FETE program számára.

A lakhatási beavatkozások hatékony megalapozásának érdekében szükséges kitölteni a **család-lakáshelyzet típusokat összefoglaló mátrixot**, mely megjeleníti, hogy az egyes családtípusba tartozó családoknak milyen lakhatási körülményei vannak. A mátrix kitöltése a helyi (jelenlétpont, szociális ellátórendszer munkatársai, településvezetés, RNÖ) szakemberekkel végzett interjúk során felmért adatok alapján történik. Ebből következik, hogy nagy valószínűséggel nem a célcsoport teljes körére fog vonatkozni, hanem csak azon tagjaira, akiket a szakemberek be tudtak azonosítani, tehát a korábbi táblákhoz hasonlóan minimum becsléseket fog tartalmazni. Fontos, hogy jelenjen meg, mely célcsoportokkal kapcsolatban lehetett megállapítani ezeket a minimumszámokat.

Család-lakáshelyzet mátrix: első sorban a segítségre szoruló családokra koncentrálva

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

1.4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása (2 oldal)

A fejezet célja, hogy a feltárt problémák mentén megfogalmazza a lakhatási szegénységet enyhítő beavatkozások körét és a szükségletek alapján mutatkozó nagyságrendjét függetlenül attól, hogy jelenleg melyik beavatkozáshoz milyen szintű forrás áll rendelkezésre. A beavatkozások tehát diagnózis alapúak és nem csak az RRF által lehetővé tett intézkedésekre koncentrálnak, hanem mindazokra, amelyek a helyi szükségletfeltárás alapján elengedhetetlennek mutatkoznak a lakhatási problémák csökkentése érdekében. A beavatkozások kialakításánál érvényesíteni kell a beavatkozások egymásra épülésének szemléletét, tehát meg kell fogalmazni azokat a szoft programokat is, melyek a megalapozzák a lakhatás fizikai körülményeit javító beruházásokat.

Adósságkezelés elindítása és folyamatos kiterjesztése a településen az egyik legfontosabb alapját képezi a magasabb szintű lakhatást nyújtó programoknak, mivel addig, míg az adósságok fennállnak, a családok nem tudják kellőképpen növelni a rendszeres jövedelmüket és így nem tudják vállalni a magasabb lakhatási költségek rendszeres fizetését. A hivatalosan fennálló adósságok jelentősen gátolják a bejelentett munkavállalást, hiszen a legális jövedelem megjelenésével rögtön megindul a tartozások levonása a fizetésből. Az uzsorával való eladósodás a családoktól havi szinten von el jelentős anyagi forrásokat, ami ellehetetleníti, hogy kitörjenek a nyomorból. Éppen ezért mind a hivatalos, mind az informális adósságokat kezelnie kell a programoknak. A közművek visszakapcsolásának is alapját képezi az adott típusú lakhatási költségekkel fennálló tartozás törlesztése (bár ha van a családban más felnőtt, akkor vannak esetek, amikor az új bekötés „az ő nevére” is intézhető). Az adósságkezelést a kevésbé eladósodott családok körében kell megkezdeni, akiknek a lakhatási körülményei így gyorsabban javíthatók, majd fokozatosan ki kell terjeszteni a mélyebben eladósodott családok felé.¹ Itt szükséges meghatározni, hogy körülbelül hány olyan háztartás van, akiknek az adóssága belátható időn belül kezelhető, és így könnyebben bevonhatók már a kezdetektől, illetve hány olyan, akiknek csak hosszabb távon rendezhető az adóssága. Ahol a FETE program már ott van, jelezni szükséges azon háztartások számát, akikkel már folyik az adósságkezelési munka.

Háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás tudatosságát javító programok, melyek megalapozzák a magasabb szintű lakhatási költségek rendszeres fizetését.

Tulajdonviszonyok rendezése: alapvetően jogi segítségnyújtásból áll, de a családok számára jelentősebb anyagi terhet is jelent, mivel ha több hitellel vagy tartozással kapcsolatos bejegyzés is van a tulajdoni lapokon, azok tételenkénti rendezése több tízezer forintba is kerülhet.

Magántulajdonú lakások felújításának segítésére kialakított program, ami többféle elemből tevődhet össze. A FAGYI program keretében már most is működik a tetőkommandó a kisebb összegű beavatkozást igénylő kritikus helyzetek kezelésére. Ennél azonban nagyobb léptékű programok kialakítására is szükség lehet, ami akkor hatékony, ha a családok együttműködésén és a saját erőforrásaik bevonásán nyugszik: a család saját munkájával és

¹ Bár a több millió Ft adóssággal rendelkező családok helyzete a legtöbb esetben nem rendezhető a jelenlegi feltételek között. Ezekben az esetekben központilag indított magáncsőd jellegű programokra lenne szükség.

megtakarításaival járul hozzá a felújítás megvalósításához, míg a program építőanyagot és a szakembereket adja. A beavatkozás hatékonyságát növelheti, ha egy közösségi szintű, kalákaszerű program kerül kialakításra, melyben a résztvevők közösen dolgoznak az éppen felújítandó házon. A beavatkozási tervben meg kell jelölni, hogy potenciálisan hány olyan együttműködő (illetve együttműködővé tehető) család van, akinek a házat érdemes lehet ilyen formában felújítani.

Krízislakás létrehozása elsősorban olyan településen lehet szükség, ahol a lakások állapota nagyon rossz és a családok eleve nagyon zsúfoltan élnek, így nagyon korlátozott a családba fogadás lehetősége abban az esetben, ha életveszélyessé válik egy lakóház, vagy olyan körülmény lép fel, hogy a családnak el kell hagynia az aktuális lakhatási lehetőségét. Itt azt szükséges megjeleníteni, hogy jelenleg hány ilyen élethelyzetben lévő család van, akik számára a krízislakás jelenthetne azonnali megoldást.

Bérlakásfejlesztés jobb minőségű lakhatási lehetőségek létrehozása érdekében az RRF program keretében. A beavatkozás történhet meglévő lakóingatlan megvásárlásával és felújításával illetve új lakás építésével. A program feltételrendszerének értelmében az új lakások építése a településen nem okozhatja a szegregáció növekedését, és javasolt törekedni arra is, hogy a felújítandó lakások minél nagyobb részben az integrált településrészekben valósuljanak meg, ahol ez reális. A célcsoporthoz olyan mobilizálható családok tartoznak, akik már rendelkeznek valamilyen szintű öfenntartó képességgel és képessé tehetőek a jövedelmük növelésére már rövidebb távon is.

A FETE / RRF bérlakásfejlesztés programjának keretén belül lehetőség van arra, hogy családok **mobilizálása a településen kívüli** másik, jobb pozíciójú, a munkaerőpiaccal vagy munkaerőpiachoz lényegesen közelebb elhelyezkedő településre (növekedési centrum) történjen. Ennek a beavatkozásnak a célcsoportja elsősorban azok a családok képezik, akik képesek élni a jobb munkalehetőségekkel.

A fenti beavatkozások tervezése három beavatkozási szint (priorizálási szintek) mentén csoportosítható, melyekre ki kell alakítani a fenti beavatkozások kombinációit. Ezek a következők:

1. Kríziskezelés szintje:

- a. Azonnali életveszély miatt beavatkozást igénylő családok (a lakás fizikailag életveszélyes, azonnali kiköltözés szükséges);
- b. Fennálló veszélyeztetés kockázata miatt beavatkozást igénylő családok (a családi/emberi kapcsolatok a család egy részének azonnali kiemelését teszik szükségessé)
- c. Tartósan beteg családtag ellátására alkalmatlan lakhatási helyzetben élő családok

2. Stabilizáció szintje:

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

3. Mobilizáció szintje:

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

A három szinten elhelyezett családok köre attól is függ, hogy a település egészének helyzete milyen mozgásteret enged, azaz a település szerkezete (ide értve a méretét is), pozíciója és a képe összességében is kiindulópontja annak, hogy mely prioritási szinteket kell nagyobb hangsúllyal kezelni az adott településen. Fontos megjegyezni, hogy az egyes alapmodellekhez rendelt beavatkozások pénzügyi forrása eltérő lehet, és a „2000 bérlakás program” csak részben kapcsolódik hozzájuk.

A lakhatási szegénység kezelését célzó fejlesztések fő típusai célcsoportok szerint



1.4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve (3-4 oldal)

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 az alábbi szempontok szerint lehet korrigálni:

A bérlakásfejlesztés nagyságrendjét helyben módosító tényezők:

- település közlekedési összeköttetései: alapvetően azt határozza meg, hogy a település lakossága elérheti-e a településről a munkahelyeket és szolgáltatásokat;
- helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte a településen vagy közvetlen környezetében: hosszabb távon a település szűkebb térsége tud-e munkahelyeket biztosítani a lakosságnak;
- helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre: reálisan megvalósíthatók-e a bérlakásfejlesztések;
- helyben rendelkezésre álló közműinfrastruktúra: a lakásfejlesztéseken érintett területeken rendelkezésre állnak-e az áram, víz és közcsatorna közművek, amire a fejlesztett ingatlanokat rá lehet kötni;
- megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai rendezettek-e: a nagymértékben rendezetlen tulajdonviszonyok megakadályozzák az ingatlanok vásárlását;
- uzsora: ha a célcsoport családjainak nagyrésze érintett az uzsora csapdában, akkor az korlátozza a mobilizálható családok körét;
- iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége: ha nem érhető el jó minőségű szolgáltatások az hosszabb távon gátolja a célcsoport társadalmi felemelkedését;
- szegregátumok relatív mérete a településen: az erősen gettósodó településeken a célcsoport tartós integrációs esélyei jelentősen kisebbek mint a társadalmilag vegyesebb összetételű településeken.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők (ezek közül van, amelyik a fogadó település ismerete nélkül nem határozható meg a tervezésnek ebben a fázisában) az alábbiak:

- településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában;;
- konfliktusok a küldő és befogadó települések között (családi szint);
- ellenállás a fogadó településeken a roma családok ellen;
- szegregátumok potenciális áthelyeződése, a szegregáció növekedése a fogadó településen;
- a térségben nincsen jelentősebb növekedési centrumot jelentő település;
- a rokonsági kapcsolatok a településen nagyon erősek, visszatartó erővel bírnak az elköltözni vágyó családok esetében is;
- a fogadó településen a lakóingatlanok magas árszínvonala.

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

- (1) Az első típus, mikor a program megveszi a család lakását és **a felújított lakásban a család bérlőként benne marad**. Ez elsősorban abban az esetekben jelenthet megoldást, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír.
- (2) A második típusú modell a **lépcsőzetes lakásmobilitás kialakítása**, ami jelentős pozitív hozzáadékkal bír. A lépcsőzetes lakásmobilitás modell logikája szerint a megüresedett lakást hátra hagyó (jobb helyre, magasabb minőségű lakhatásba) kiköltöztetett lakók helyébe rosszabb helyzetből érkező családok tudnak költözni – vagy magántulajdonosként, vagy bérlőként –, arányaiban kisebb kockázatot vállalva a lakhatási költségek megnövekedése tekintetében. Ezt a filtrációra alapuló lépcsőzetes modellt számos bérlakásprogramban alkalmazzák mind városi, mind falusi programokon belül, éppen azért, hogy a családok alkalmazkodási kényszerét és kockázatvállalását reális mederben tartsák, ugyanakkor mégis jobb fizikai körülmények közé, biztonságos helyzetbe kerülhessenek a mobilizált családok.
- (3) A harmadik modellben, ami sok településen valószínűleg a leggyakoribb eset lesz, nem lesz megüresedett és beköltözhető lakás a bérlakások segítségével mobilizált családok nyomán, hiszen – ahogy azt a prioritizálandó esetek is mutatják – **a családok szétköltöztetése** esetén van hátramaradó család az adott lakhatásban. Ezzel együtt ebben a folyamatban is várható a stabilizáló, megerősítő kimenet a lakásban maradt család(rész) tekintetében is, már csak azért is, mert a lakhatási helyzet zsúfoltságának normalizálódása egy biztonságosabb, stressznek és konfliktusforrásoknak kevésbé kitett és stabilabb élethelyzetet eredményezhet.

A beavatkozások nagyságrendjének tervezéséhez jól használható a „Lakhatási szegénység fő problémáit” összefoglaló fejezet család-lakáshelyzet mátrixa, mely a családok potenciális bevonhatóságának figyelembe vételével jeleníti meg a jelenleg ismert szükségleteket. Fontos hangsúlyozni, hogy a tervezett bérlakásfejlesztésekhez nem egy konkrét számot kell meghatározni, hanem egy „-tól, -ig” nagyságrendet. A nagyságrend meghatározása mellett a mátrix magyarázataként érdemes kitérni arra, hogy melyek helyben azok a fő tényezők, amelyek „a végleges számot” befolyásolhatják.

A bérlakásfejlesztések konkrét módját még nem kell meghatározni a beavatkozási tervben, az majd a cselekvési terv feladata lesz. Viszont a tervezés operacionalizálását már most is segítheti, ha már a potenciálisan bevonható családok körében gondolkodva konkrét megoldások is felmerülnek. Ezt a gondolkodást segítheti az alábbi mátrix, mely tartalmazza egyrészt a fenti modelleket, másrészt hogy a bérlakás milyen formában (felújítás, új építés), hol (a településen vagy azon kívül) jön létre.

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

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

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

2. táblázat A bérlásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálási céljának nagyságrendjét módosító tényezők a települési diagnózis alapján, mutatókkal

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

1.4.4 Opcionális kiegészítő fejezet

Amennyiben a beavatkozási terv megvalósításában fontos további szervezeti együttműködés, vagy olyan, kifejezetten a településre jellemző kockázatok társulnak hozzá, amelyeket a fenti tematikus fejezetekben nem lehetett körbejárni, szükséges lehet egy kiegészítő fejezet írása.