

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Nikla

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

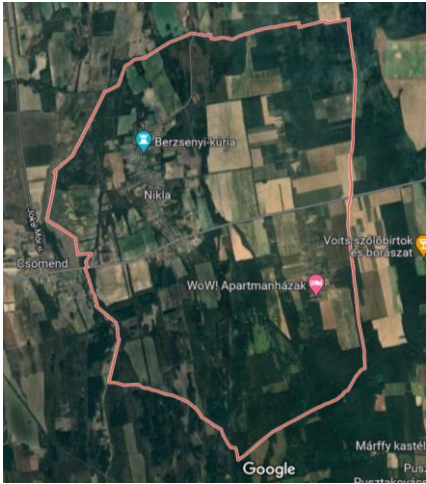
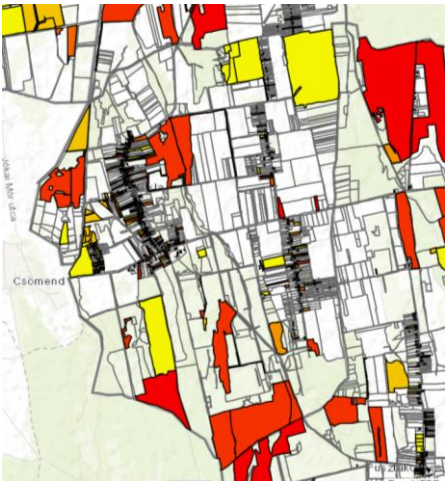

Nikla

Somogy megye

Marcali járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június

	<p>Terület: 23,35 km² Lakónépesség: 802 fő¹ Jogállás: község Járás: Marcali Megye: Somogy</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: IGEN</p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

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

ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Nikla	
Megye	Somogy	
Járás	Marcali	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	692	800
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	88%	
15 év alattiak aránya (2021)	18,5%	
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	99%	
60 éves és idősebbek aránya (2021)	27%	
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	102%	
Lakásszám (2011)	323	300
Üres lakások száma (2011)	72	10
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	149	
Lakásszám a szegregátumban (2011)	30	30
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	149	
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	30	30
Lakások száma (2019)	321	300
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	231	260
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	152	
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	322	
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	47	
WC nélküli lakások száma (2011)	69	
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	9	
Egy szobára jutó lakó (2021)	0,8	
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	489830 Ft	
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	109%	
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	5000000 Ft	
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	24	
Kiinduló kvóta érték kerekítve	4	4

1. A település leírása

1.1. A település pozíciója

A Baranya, Somogy és Tolna megyék alkotta dél-dunántúli régió a maga 14 169 km²-es kiterjedésével hazánk legnagyobb területű régiója, ugyanakkor az ország legritkábban lakott térsége (66,4 fő/km²), valamint az ország 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>).

2021-ben Somogy megyében többen születtek, de többen is haltak meg, mint az előző évben. Az elhunytak száma a megyében emelkedett a második legnagyobb mértékben. A természetes fogyás a megye népességét 2899 fővel csökkentette. Az országos folyamatokkal ellentétben a foglalkoztatottak száma csökkent (2,4%-kal), a munkanélkülieké pedig emelkedett (47%-kal) az egy évvel korábbihoz képest. A megyei foglalkoztatási arány (55,0%) a legalacsonyabb volt, és a munkanélküliségi ráta (5,0%) is kedvezőtlenebb volt az országos átlagnál. A megyében működő vállalkozások, beleértve a mikro-, kis- és középvállalkozásokat is, fontos szerepet játszanak a megyében a foglalkoztatás területén, a megye foglalkoztatási szerkezetében nincs domináns ipari foglalkoztató, illetve domináns külföldi tulajdonú vállalkozás. Somogy megyében a nyilvántartott álláskeresők aránya 8,4% volt a munkaképes korú lakossághoz viszonyítva 2020. második negyedévében, amely a dunántúli megyék közül a legmagasabb érték (Somogy Megye Területfejlesztési Konceptiója, 2021). A teljes munkaidőben alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete 8,8%-kal magasabb volt, mint egy évvel korábban. Összege (352 ezer forint) nem érte el az országos átlagot (439 ezer forint). A telephelyi adatok alapján az ipar 2021. évi teljesítménye 4,6, a megyei székhelyű építőipari szervezetek termelése 24, a beruházások volumene pedig 9,2%-kal emelkedett az előző évihez képest. Az év folyamán 54%-kal kevesebb lakást vettek használatba, mint egy évvel korábban, a lakásépítések népességre vetített száma nagyjából az országos átlag körül alakult (<https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/megy/214/index.html>).

A Somogy megyéhez tartozó Marcali járás 2013-tól létezik, székhelye Marcali. Területe 904,24 km², népessége 34 734 fő, népsűrűsége pedig 38 fő/km² volt 2013. elején. 2013. július 15-én egy város (Marcali) és 36 község tartozott hozzá. A járás egy települését kivéve a Marcali kistérség területét foglalja magában. A kistérség központja, Marcali város az elmúlt években viszonylag sikeresnek bizonyult a fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását tekintve, ahhoz azonban túlságosan kicsi és gyenge, hogy a kistérség egészének foglalkoztatási, gazdaságfejlesztési problémáit megoldja. A kistérség falvainak egy része – például Böhönye, Kéthely – előnyös közlekedéscsoporthelyi pozícióiból vagy egyéb tényezőkből (például életképes vállalkozások megléte, a balatoni idegenforgalomba való bekapcsolódás lehetőségei vagy önálló attrakciók, rendezvények) adódóan stagnál vagy lassan fejlődik. A falvak egy része végül azonban közeledési peremhelyzeténél vagy előnytelen demográfiai állapotából (legrosszabb esetben mindkettőből) adódóan hanyatlik, és önerőből fejlődni aligha lesz képes (Marcali, 2005).

A terület egy nagyobb földrajzi egységébe ágyazódva, Somogy megyében, a Marcali járásban, a fenti körülményektől meghatározottan helyezkedik el Nikla. A település a Balatontól 25 km-re található, Marcali 10 km-re fekszik, a járási székhely, Kaposvár lényegesen távolabb, 43 km-re helyezkedik el. A tömegközlekedés, a járatsűrűség kimondottan jónak mondható. A járásközpont felé napi 21 járat indul a településről, melyek mindegyike közvetlenül közlekedik Marcaliba, 10-25 perc alatt elérve a települést. A járatok indulási idejüket tekintve igazodnak akár a többműszakos munkarendhez is, hiszen az első járat 5.10-kor, az utolsó pedig 21.20-kor hagyja el a települést Marcali felé. A település a főút mellett, az autópályához közel helyezkedik el, a település vezetője szerint elhelyezkedését tekintve kifejezetten jó helyzetű, kedvező helyként írható le Nikla.

Az 1971-ben kormányhatározatként megszülető Országos Településhálózat-fejlesztési Koncepció a magyarországi településeket funkciójuk szerint osztályozta, kialakítva ezzel egy hierarchikus rendet, melyben tizenegy szint különíthető el. A koncepció hazánk településeinek kétharmadát a tizenegy fokú skála utolsó „egyéb” vagy „szerepkör nélküli település” kategóriájába sorolta. Bár a dokumentum nem mondta ki nyíltan, hogy a településfejlesztési koncepció célja hosszabb távon a szerepkör nélkülinek minősített falvak megszüntetése, a fejlesztési lehetőségek megvonása felgyorsította ezeknek a falvaknak a sorvadását, a ma hátrányos helyzetűek nevezett települések kialakulását. Ez a folyamat hosszú távon számos esetben olyan hátrányos helyzetű, szélsőséges forgatókönyv megvalósulása esetén gettósodó kistérségek létrejöttét is okozta, melyekre a szociális, etnikai és térbeli hátrányok kombinációja jellemző. Az egyes települések helyzetét fokozatosan rontja a lakosság jobb helyzetben levő részének elvándorlása, mely a társadalmi problémák további súlyosbodását okozza, valamint az előregedő tendencia és a népességszám csökkenés.

A települések demográfiai helyzetét két fő folyamat határozza meg: a természetes szaporodás és a vándorlási egyenleg. A 2011. évi népszámlálás eszmei időpontjában, október 1-jén Somogy megyében 316 ezer fős lakónépességet írtak össze, 5,7 százalékkal kevesebbet, mint 2001-ben. A népességszám csökkenése teljes egészében természetes fogyásból származott, a legutóbbi két census között eltelt évtizedben a halálozások száma több mint 19 ezerrel meghaladta az élveszületéseket. A jelentős mértékű természetes fogyást a belföldi vándorlásból származó mindössze 50 fős nyereség alig enyhítette, így a bő egy évtized alatt 19,1 ezer fővel fogyatkozott a megye lakosainak száma (KSH, 2013).

Nikla népességszámának változása némiképpen ellentétes tendenciát követ, hiszen a község állandó lakosainak száma mérsékelt emelkedést mutat az elmúlt évtizedben.

1. számú táblázat: Az állandó lakosok és a lakónépesség számának alakulása 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Fő (TS 0101)	Változás
2012	746	bázis év
2013	730	97,9%
2014	696	95,3%
2015	708	101,7%
2016	714	100,8%
2017	795	111,3%

A lakónépesség kisebb visszaeséssel az elmúlt évek során folyamatosan növekedni kezdett, ami elsősorban annak tudható be, hogy egyre több külföldi állampolgár létesít lakóhelyet a községben, emellett pedig a születések számának növekedése is hozzájárul a lakosságszám emelkedéshez. A népességszám növekedése 2017-et követően sem állt meg, bár a nem kimondottan számottevő számszerű növekedés inkább egyfajta stabilizálódást jelez. A TEIR adatai alapján 2020 december 31.-én az állandó lakosok száma 797 fő volt, ami mindössze két fővel több, mint a három évvel korábbi érték (TEIR, 2020). A polgármester is azonosította a lakosságszám növekedést, elmondása szerint elsősorban fiatalok beköltözése jellemző az elmúlt években (különösen a CSOK-nak köszönhetően), akik Marcaliból, illetve a környező településekről érkeznek. A lakosságszám változásának egyik jelentős összetevője Nikla esetében tehát a be- és kiköltözések egyenlegéből fakad.

2. számú táblázat: El- és odavándorlások egyenlege 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Állandó jellegű odavándorlás (TS 0601)	Elvándorlás (TS 0600)	Egyenleg
2012	25	36	-11
2013	26	37	-11
2014	18	41	-23
2015	31	25	6
2016	32	31	1
2017	N.A	N.A	N.A

Nikla esetében 2015 után a vándorlások egyenlege pozitívba fordulni látszik, mely jelezheti a település vonzóvá válását, a pozitív ráta a községben ingatlant vásárolt külföldieknek és a környékbeli lakosok átköltözésének köszönhető, mely némiképp ellensúlyozni tudta a 2014 előtti években, az elsősorban a munkahelyek hiánya miatt tapasztalható jelentős elvándorlást

hullámot. A TEIR adatai szerint a pozitív mérleg megmaradt, hiszen a rendszerben található adatok minimális beköltözési többletet mutatnak. Ebben az évben az elvándorlások száma 51, míg az odavándorlások száma 53 volt.

Az elmúlt évtizedekben a térségben megfigyelhető jobbra általános népességcsökkenési folyamat nem érintette egyformán a kistérség településeit, különböző népesedési típusok jöttek létre a 70-es éveket követően, amikor a települések közel felében a születések száma még meghaladta a halálozásokét. Nikla esetében ez a többlet – még ha nagyon alacsony mértékben és hullámzóan is – többé-kevésbé megmaradt, az elveszületések száma általában magasabb, mint a születéseké, mely egy mérsékelt természetes szaporodást, de legalábbis egyfajta stagnálást mutat.

3. számú táblázat: Élveszületések és halálozások számának alakulása 2012-2017
(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	Élveszületések száma (TS 0701)	Halálozások száma (TS 0702)	Természetes szaporodás (fő) (TS 0703)
2012	6	12	-6
2013	12	10	2
2014	7	10	-3
2015	12	9	3
2016	11	13	-2
2017	11	5	6

A számadatok egyfajta hullámzást mutatnak a természetes szaporodás és fogyás egyenlegében, azonban nagyon minimális mértékű ezen hullámzás amplitúdója, mely az utolsó mért évben egy relatíve nagyobb növekedést mutat a halálozások alacsony számának köszönhetően. 2020-ban a TEIR adatai szerint, megmaradt ez a növekedés, hiszen az elveszületések száma 14, míg a halálozásoké 10 volt.

A település korfája szintén egy kiemelkedően fontos adat a település lakosság számának változását, a változás közép- és hosszútávon azonosítható tendenciáit vizsgálva. Az előregedő tendencia, a lakosság korösszetételének idősebb korosztályok felé történő elbillenése egyértelműen tapasztalható. A TEIR adatai alapján a településen a 0-14 éves korosztály létszáma 2019. december 31-én 138 fő, a 15-17 évesek száma 28 fő, a 18-59 évesek száma 417 fő, míg a 60 év feletti létszáma 214 fő volt (TEIR, 2020). A korfa elbillenése tehát egyértelműen tapasztalható, mely hosszú távon a népességszám csökkenéséhez, a lakosság még nagyobb mértékű előregedéséhez vezethet. Az öregedési index jelen pillanatban még a fiatalabb népességszerkezet felé mutat, azonban ennek határán billeg a település, hiszen a 65 év feletti és a 14 év alatti lakosok létszáma közel azonos.

4. számú táblázat: Öregedési index 2015-2019 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	65 év feletti állandó lakosok száma (fő) (TS 0328)	0-14 éves korú állandó lakosok száma (fő) (TS 0327)	Öregedési index (%) (TS 0401)
2012	132	135	97,78%
2013	133	129	103,10%
2014	145	117	123,93%
2015	151	128	117,97%
2016	142	136	104,41%
2017	144	142	101,41%

Az öregedési index azt jelzi, hogy 100 fő 14 év alattira mennyi 65 év feletti fő jut. Amennyiben 100 alatti az index, azt jelenti, hogy fiatalos a népességszerkezet, azaz túlsúlyban vannak a 14 év alattiak. A fenti adatok alapján jól látható, hogy az elmúlt években az öregedési index a fiatalodás irányába mutat, jobban és jobban közelítve a 100-hoz, azonban még mindig csupán a fiatalodás határán billeg a település. A tendencia sajnálatos módon nem a fiatalodás irányába mutat, hiszen 2020-ban a TEIR adatai szerint az állandó népességen belül a 65 év felettek száma 155, míg a 14 év alattiaké 138 fő, az öregedési index mértéke tehát ebben az évben 112%, ami három év alatt 10%-os növekedést jelez. A településen a roma lakosság aránya a település vezetőjének becslése szerint 25-30%, ami a reális képet tükrözheti, szemben a népszámlálási adatokkal, amelyekben mindössze 43 fő vallotta a roma nemzetiséghez tartozónak magát (KSH, 2011).

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.

Nikla hasonlóképpen a humán közszolgáltatásai jelentős részét társulási formában veszi igénybe valamely környező településről. A korábban a településen működő általános iskola 2015-ben bezárásra került, így jelenleg csupán óvodába járhatnak helyben a gyerekek két csoportba, az általános iskolai oktatást a körzetileg kijelölt Pusztakovácsiban található intézményben és egyéb településeken (Marcali, Buzsák, Öreglak, Somogyfajszy) veszik igénybe a többségében hátrányos helyzetű gyerekek, akiknek így már alsó tagozattól kezdve ingáznuk kell, hogy elérjék a szolgáltatást.

A betegellátást a településen 2017 óta Nikla feladatellátási szerződés keretében látatja el (Ru-Vör Med Kft), mely így helyben napi rendszerességgel elérhető, csakúgy, mint a védőnői

szolgálat. Gyerekorvos nincs a településen, a gyermek-egészségügyi feladatokat a házi orvos látja el napi szinten, szakorvoshoz Marcaliba vagy Kaposvárra kell utaznia a családoknak. A szociális alapszolgáltatásokat, valamint a családsegítés feladatait a Mesztegyői Szociális és Gyermekjóléti Intézmény biztosítja a település lakói számára. Tanyagondnoki szolgáltatás elérhető a településen.

Munkanapokon postahivatal és alkalmanként Községi Könyvtár áll a településen élők rendelkezésére, gyógyszerár legközelebb Marcaliban és Lengyeltótiiban található. Kereskedelmi egységekből kettő áll rendelkezésre a községben, két élelmiszerbolt, a településen élők jobbra a szomszéd településre és Marcaliba járnak vásárolni a kínálatiány és a helyi boltok magas áréré miatt (HEP, 2020).

A település önkormányzata elkötelezett a fejlesztések megvalósítása, fejlesztési források igénybevétele mellett, melynek legjobb bizonyítéka, hogy az elmúlt években számos hazai és az Európai Unió által finanszírozott programon vettek részt, melyek között infrastrukturális és humán erőforrás fejlesztését célzó konstrukciók egyaránt megtalálhatóak voltak (az óvoda energetikai felújítása, akadálymentesítése; járda építése). A törekvést mutatja, hogy az önkormányzat több nem nyertes pályázattal is rendelkezik, de igyekszik megragadni a fejlesztésre rendelkező álló lehetőségeket. A községben 2018-ban került kialakításra az Interaktív Méhészeti Kiállítás, mely jelentős turisztikai célú beruházást jelentett.

A település 2022-ben csatlakozik Felzárkózó Települések Programhoz, a Jelenlét Pont kialakításával kapcsolatos tervezés már kezdetét vette.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térségi pozíciója tekintetében:

- 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.

...vegyes társadalmi szerkezetének fenntarthatósága tekintetében:

- 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.

1.2. A település szerkezetének leírása

Nikla esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

A helyi lakásállomány száma évek óta 322, amelyből szociális követelmények szempontjából nem megfelelőnek minősíthető lakások száma 38. A polgármester becslése szerint ennél kevesebb, 300 lakóingatlan található a településen. Az önkormányzat bérlakással nem rendelkezik, egyéb lehetőség szociális lakhatásra nem mutatkozik a településen. A település összközműves, ivóvíz, gáz, áram, telefon és szennyvízhálózzal is ellátott, azonban ezek elérhetősége nem generális a településen. A szennyvízhálózatból kiszorul három, a településtől távolabb eső rész, a Táncsics utca (szegregátum) és a Rákóczi utca, valamint a Vörösmarty utca. A Táncsics utca gázhálózzal sem rendelkezik, illetve ez az egyetlen olyan településrész, ahol nincs burkolt út. A polgármester becslése alapján 40 olyan háztartás van a településen (jobbára a Berzsényi és a Petőfi utcában), amelyekbe nincs bevezetve a víz, illetve a Táncsics és a Rákóczi utcában található ingatlanok között több olyan lehet, amelyben szűkítették a szolgáltatást. A Táncsics utcában található ingatlanok között több olyan is van, amelyben nincs fürdőszoba/wc, illetve az áramszolgáltatást számos esetben egymástól vételezik az ott élők.

A településen található ingatlanok általános állapota rossznak mondható, a lakások jelentős része (192 db) a népszámlálás adatai szerint a 70-es évek előtt épült, 2006 és 2011 között mindössze 10 új lakás keletkezett a községben (KSH, 2011), a polgármester tájékoztatása alapján az utóbbi években nem történt lakásépítés, felújítások is csupán kisebb számban. A KSH által a népszámláláskor lajstromba vett 321 lakás közül 283 rendelkezik vezetékes vízhálózzal, 247 melegvízzel, 252 vízöblítéses wc-vel, illetve mindössze 199 került bekapcsolásra ez ideig a csatornahálózatba. A házak jelentős része komfortos (171 db), de igen magas a lakásoknak kisebb része összkomfortos csupán (74 db), viszonylag magas a komfort nélküli (61 db) és a félkomfortos (9 db) ingatlanok száma (KSH, 2011). A településen a polgármester elmondása szerint igen jellemzőek a zsúfolt lakhatási körülmények, becslése szerint a lakosság 50%-a élhet ilyen körülmények között. A tulajdonviszonyok jellemzően erősen rendezetlenek, a szívdességi lakáshasználat és a bérlet nem jellemző a településen, utóbbi mindössze 1-2 esetben fordul elő, jogcím nélküli lakáshasználatra is volt már példa.

A településen az ingatlanpiac mozgása viszonylag intenzív, a lakóingatlan vásárlások elsősorban a külföldiek körében jellemzők, a polgármester becslése szerint az elmúlt években közel 50 lakóingatlan került megvásárlásra külföldiek részéről, melyet részben életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek vagy folyamatban van a beköltözés, ugyanakkor számos házat csupán megvásárolnak, majd üresen hagyják, néhányukat akár gondozatlanul. Emellett néhány magyar család is vásárolt házat a településen. A külföldiek által megvásárolt ingatlanok több esetben maradnak üresen, használaton kívül, jelenleg 10 ilyen ház található elszórtan a településen. Jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint 6 eladó ingatlan van a településen (<https://ingatlan.com/nikla/elado+haz>), melyek azonnal vagy kisebb ráfordítással beköltözhetőek, néhány esetben telekkel együtt kerülnek értékesítésre és áruk jobbára a térségre jellemző átlagárnál magasabban mozog (138 és 387 ezer forint közötti négyzetméteráron megvásárolhatóak). Három üres telek található elszórtan a településen, melyek magántulajdonban vannak, néhányuk külföldi állampolgároké. A polgármester elmondása szerint több életveszélyes állapotban is lakott ház található a településen, elsősorban a Táncsics utcában, ahol igen sok kunyhószerű építmény is található. Sok házban ezek közül gyermekes családok is élnek. A településen emellett körülbelül 10-15 olyan ingatlan lehet, amely kritikus állapotúnak mondható, ezek közül nem mindegyik a Táncsics utcában helyezkedik el.

Niklán egy szegregátum található, amely a település területéhez viszonyítva kívül eső, a település táblától kb. 1 km-re helyezkedik el (Táncsics utca). A település ezen részének közmű ellátottsága nem teljes, az utcában csak víz és áram szolgáltatás található, azonban több lakásban ezek hiánya is jellemző, többen az utcában található közutakat használják vízvételre. Az utcában szilárd burkolatú út nem található, Nikla főutcájával egy földút köti össze. A település közelében nincs egészségtelen üzem, létesítmény. A településen élők 99%-a mélyszegénységben élő roma származású család. Az itt lakók zöme egészségügyi problémákkal küzd, a gyermekek szinte mindegyike hátrányos helyzetű. Az itt található házak jelentős része alacsony komfortfokozatú, rossz állapotban lévő ingatlan, jellemzőek a túlszűfolt lakáskörülmények (HEP, 2020). Az utcában a polgármester szerint 20-25 ingatlan található köztük több régi szocpolos lakás, amelyek szintén leromlott állapotban vannak. A település vezetőjének becslése szerint a település ezen külterületi részén összesen 70 halmozottan hátrányos helyzetű család él.

5. számú táblázat: A település általános adatainak és a szegregátum adatainak összehasonlítása (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Mutató megnevezése	Nikla összesen	Táncsics utca (Külterület)
Lakónépesség száma	717	149
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,9	42,3
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	58,7	53,0
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	23,4	4,7
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	45,1	82,3
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	4,9	0,0
Lakásállomány (db)	321	30
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	23,7	73,3
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	63,7	87,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	34,0	69,6
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	32,9	12,0
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	56,4	72,4
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	783	
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	61,1	60,0
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	66,7	74,5
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	34,3	73,7
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	20,1	39,5
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	23,7	72,4
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	11,6	55,2

A fejezet célja, fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- a szegregátum a fő településtesttől távolabb, elkülönült településrészként helyezkedik el;

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, szemétszállítás, 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 hálókat 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, Nikla azonban nem vett részt a lakhatási körülmények javítását célzó pályázati konstrukcióban.

Egy hivatalosan körülhatárolt szegregátum található a település külterületi részén, melynek felmérése megtörtént, hiszen a település tervezte a komplex telepprogramba történő bekapcsolódást, azonban a támogatási összeg lehetséges nagysága és az ehhez képest jelentősen megemelkedett ingatlan- és építőanyag árak miatt visszalépett a projekt megkezdése előtt.

A fejezet fő következtetései

A település vezetése nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a községben, hiszen az önkormányzat tervezte a komplex telepprogramban való részvételt, megtörtént a szegregátum KSH szerinti lehatárolása, azonban a település vezetője a támogatási összeg lehetséges nagysága és az ehhez képest jelentősen megemelkedett ingatlan- és építőanyag árak miatt visszalépett a projekt megkezdése előtt. A szegregátum lakásállományának általánosan kritikusállapota, a túlszűfolt lakhatási körülmények és a probléma ezen a területen való kumulálódása indokolja a bérlakásfejlesztés megvalósulását, melynek szükségességét a település vezetője is azonosította.

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, lakosságszám, az ott élők iskolai végzettsége, stb. – túlmenően, további meghatározó eleme a vezetés gondolkodásmódja és szemlélete, legyen szó bármilyen típusú fejlesztési területekről.

A polgármester nem zárkózik el a lakhatási helyzet javítását célzó programok, fejlesztések megvalósítása előtt, korábbi tapasztalatok nem állnak rendelkezésre a községben, hiszen az önkormányzat tervezte a komplex telepprogramban való részvételt, megtörtént a szegregátum KSH szerinti lehatárolása, azonban a település vezetője a támogatási összeg lehetséges nagysága és az ehhez képest jelentősen megemelkedett ingatlan- és építőanyag árak miatt visszalépett a projekt megkezdése előtt. A szegregátum lakásállományának általánosan kritikusállapota, a túlszűfolt lakhatási körülmények és a probléma ezen a területen való kumulálódása indokolja a bérlakásfejlesztés megvalósulását, melynek szükségességét a település vezetője is azonosította.

A település vezetője üdvöznélne egy bérlakásfejlesztési programot a településen, azonban annak megvalósításában nem feltétlenül vállalna szerepet, azt készséggel rábízna a segélyszervezetre, mindössze a jogosultak körének kiválasztásába kapcsolódna be, segítve a kiválasztási folyamatot a helyben rendelkezésre álló információk átadásával. A polgármester szerint jelenleg 4 olyan család található a településen, akik számára megoldást jelenthetne egy bérlakásprogram elsősorban zsűfolt lakhatási körülményeik megoldásában, ők lehetnek azok akik hajlandók és képesek is lennének arra, hogy vállalják egy bérlakással járó lakhatás többletterheit. A szegregátum területén ennél lényegesen több család szorulna bérlakásra,

lakhatási körülményeit tekintve, hiszen a polgármester szerint legalább 10-15 kritikus állapotú és számos életveszélyes ingatlan található ezen a területen, továbbá az itt élő családok jelentős része zsúfolt lakáskörülmények között él, azonban a település vezetője szerint közülük csak kevesen tehetőek képessé egy bérlakásprogramban való részvételre. A polgármester megítélése szerint szükséges lehetne egy felújítási programelem elindítása is, mely azon családok számára nyújtana segítséget, akik nem képesek vagy nem motiválhatóak egy bérlakásba történő átköltözésre, azonban kritikus lakhatási körülmények között élnek.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztéseket támogatja, a lakáskörülmények javításának és a településfejlesztésnek az eszközét látja benne.

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 iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppen, hogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tökevonzó 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.

Nikla településen nagyon kevés a munkalehetőség, a legnagyobb foglalkoztató a települési önkormányzat, a helyben működő mezőgazdasági vállalkozók, főként őstermelők, akik elsősorban családi gazdaságként működve kevésbé biztosítanak munkalehetőséget a helyi lakosok számára. A településen működő bolt szintén családon belül oldja meg az üzemeltetést. A településről elsősorban Marcaliba és a környező településekre járnak el dolgozni az aktív korúak, akiknek a polgármester becslése szerint mindössze maximum 25-30%-a rendelkezik rendszeres bejelentett munkával. A településen nem jellemző a külföldi munkavállalás, ingázás sem, a mezőgazdasági jellegű alkalmi és idénymunka biztosít némi megélhetést a családok számára. A település vezetője szerint a településen számos olyan háztartás lehet, akinek nincs semmilyen munkából származó jövedelme, különösen a szegregátum területén élők körében.

6. számú táblázat: Regisztrált munkanélküliek arányának változása a településen 2012-2017 (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Év	15-64 év közötti állandó népesség (fő)			Regisztrált munkanélküliek/nyilvántartott álláskeresők száma (fő)					
	Férfi (TS 0803)	Nő (TS 0804)	Összesen	Férfi (TS 0801)		Nő (TS 0802)		Összesen	
	Fő	Fő	Fő	Fő	%	Fő	%	Fő	%
2012	270	259	529	53,75	19,9%	50,25	19,4%	104	19,7%
2013	271	258	529	52	19,2%	43,5	16,9%	96	18,1%
2014	260	247	507	49,5	19,0%	43,75	17,7%	93	18,4%
2015	255	243	498	41,5	16,3%	35,5	14,6%	77	15,5%
2016	259	244	503	31	12,0%	29	11,9%	60	11,9%
2017	265	244	509	29,25	11,0%	22,75	9,3%	52	10,2%

Közfoglalkoztatásban jelenleg 8 fő vesz részt a településen, ők jellemzően területkarbantartási feladatokat látnak el, ami a csökkent létszám miatt egyre inkább nehézségekbe ütközik. Az önkormányzat emellett 5 főt egyedüli foglalkoztatóként a településen, 5 főt foglalkoztat.

A lakosság körében jelen vannak az eladósodottsághoz kapcsolódó problémák, mind a közmű adósságok, mind a provident kölcsönök és egyéb banki hitelek jellemzőek a településen, ahol már nem található uzsorás. A polgármester elmondása alapján néhány olyan személy van a településen, akinek a lakhatása veszélybe került volna tartozás, végrehajtás miatt. Ennek némileg ellentmondó adat, hogy a végrehajtás alatt álló ingatlanok, ingóságok és ingatlant keresők országos adatbázisa szerint Niklán 27 ingatlan áll jelen pillanatban árverés alatt (<https://ingatlanvegrehajtás.hu/ingatlanok-Nikla>). Az önkormányzat 2015 óta nem biztosít a települési támogatás keretében lakásfenntartási támogatást.

A település lakosságának problémái közül a gyermekeket érintőek emelkednek ki igazán. A HEP szerint a településen lakó gyermekek egyharmada olyan családban nevelkedik, amelyben egyáltalán nincs aktív kereső, amely a megfelelő szocializáció szempontjából mindenképpen kedvezőtlen, nem csupán az anyagi körülmények, de az esetlegesen felmerülő életvezetési problémák miatt is (HEP, 2020). A polgármester szerint bántalmazás nem, de elhanyagolás előfordul a családoknál, mely elsősorban életviteli problémákból fakad, aminek köszönhetően az utóbbi évben egy esetben a gyermekek kiemelésére is szükség volt, amely a család két gyermekét érintette. A TEIR adatbázisa alapján 2020-ban 2 fő veszélyeztetett gyermek volt a településen, illetve egy gyermeknél volt szükség a védelembe vétel elindítására is (TEIR, 2020).

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
Teljes nyomorban élő családok: 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	kb. 5-10

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. Fejleszhető a család munkaerőpiaci részvétele.	kb. 10
<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. 5

3. A lakásállomány helyzete

3.1. A lakásállomány helyzete

Nikla esetében is elmondható az általános trend, mely szerint mára elavult állapotba került a lakásállomány jelentős része, amely miatt rossz lakás és lakhatási körülmények jellemzők a helyi társadalom egyre szélesedő szegmensében (Dózsa, Juhász, 2014).

A helyi lakásállomány száma évek óta 322, amelyből szociális követelmények szempontjából nem megfelelőnek minősíthető lakások száma 38. A polgármester becslése szerint ennél kevesebb, 300 lakóingatlan található a településen. Az önkormányzat bérlakással nem rendelkezik, egyéb lehetőség szociális lakhatásra nem mutatkozik a településen. A település összközműves, ivóvíz, gáz, áram, telefon és szennyvízhálózzal is ellátott, azonban ezek elérhetősége nem generális a településen. A szennyvízhálózatból kiszorul három, a településtől távolabb eső rész, a Táncsics utca (szegregátum) és a Rákóczi utca, valamint a Vörösmarty utca. A Táncsics utca gázhálózzal sem rendelkezik, illetve ez az egyetlen olyan településrész, ahol nincs burkolt út. A polgármester becslése alapján 40 olyan háztartás van a településen (jobbára a Berzsényi és a Petőfi utcában), amelyekbe nincs bevezetve a víz, illetve a Táncsics és a Rákóczi utcában található ingatlanok között több olyan lehet, amelyben szűkítették a szolgáltatást. A Táncsics utcában található ingatlanok között több olyan is van, amelyben nincs fürdőszoba/wc, illetve az áramszolgáltatást számos esetben egymástól vételezik az ott élők.

A településen található ingatlanok általános állapota rossznak mondható, a lakások jelentős része (192 db) a népszámlálás adatai szerint a 70-es évek előtt épült, 2006 és 2011 között mindössze 10 új lakás keletkezett a községben (KSH, 2011), a polgármester tájékoztatása alapján az utóbbi években nem történt lakásépítés, felújítások is csupán kisebb számban. A KSH által a népszámláláskor lajstromba vett 321 lakás közül 283 rendelkezik vezetékes vízhálózzal, 247 melegvízzel, 252 vízöblítéssel wc-vel, illetve mindössze 199 került bekapcsolásra ez ideig a csatornahálózatba. A házak jelentős része komfortos (171 db), de igen magas a lakásoknak kisebb része összkomfortos csupán (74 db), viszonylag magas a komfort nélküli (61 db) és a félkomfortos (9 db) ingatlanok száma (KSH, 2011). A településen

a polgármester elmondása szerint igen jellemzőek a zsúfolt lakhatási körülmények, becslése szerint a lakosság 50%-a élhet ilyen körülmények között. A tulajdonviszonyok jellemzően erősen rendezetlenek, a szívdességi lakáshasználat és a bérlet nem jellemző a településen, utóbbi mindössze 1-2 esetben fordul elő, jogcím nélküli lakáshasználatra is volt már példa.

A településen az ingatlanpiac mozgása viszonylag intenzív, a lakóingatlan vásárlások elsősorban a külföldiek körében jellemzők, a polgármester becslése szerint az elmúlt években közel 50 lakóingatlan került megvásárlásra külföldiek részéről, melyet részben életvitelszerű használat céljából vettek meg, azokba már beköltöztek vagy folyamatban van a beköltözés, ugyanakkor számos házat csupán megvásárolnak, majd üresen hagyják, néhányukat akár gondozatlanul. Emellett néhány magyar család is vásárolt házat a településen. A külföldiek által megvásárolt ingatlanok több esetben maradnak üresen, használaton kívül, jelenleg 10 ilyen ház található elszórtan a településen. Jelen pillanatban az internetes hirdetések szerint 6 eladó ingatlan van a településen (<https://ingatlan.com/nikla/elado+haz>), melyek azonnal vagy kisebb ráfordítással beköltözhetőek, néhány esetben telekkel együtt kerülnek értékesítésre és áruk jobbra a térségre jellemző átlagárnál magasabban mozog (138 és 387 ezer forint közötti négyzetméteráron megvásárolhatóak). Három üres telek található elszórtan a településen, melyek magántulajdonban vannak, néhányuk külföldi állampolgároké. A polgármester elmondása szerint több életveszélyes állapotban is lakott ház található a településen, elsősorban a Táncsics utcában, ahol igen sok kunyhószerű építmény is található. Sok házban ezek közül gyermekes családok is élnek. A településen emellett körülbelül 10-15 olyan ingatlan lehet, amely kritikus állapotúnak mondható, ezek közül nem mindegyik a Táncsics utcában helyezkedik el.

Niklán egy szegregátum található, amely a település területéhez viszonyítva kívül eső, a település táblától kb. 1 km-re helyezkedik el (Táncsics utca). A település ezen részének közmű ellátottsága nem teljes, az utcában csak víz és áram szolgáltatás található, azonban több lakásban ezek hiánya is jellemző, többen az utcában található közutakat használják vízvételre. Az utcában szilárd burkolatú út nem található, Nikla főutcájával egy földút köti össze. A település közelében nincs egészségügyi üzem, létesítmény. A településen élők 99%-a mélyszegénységben élő roma származású család. Az itt lakók zöme egészségügyi problémákkal küzd, a gyermekek szinte mindegyike hátrányos helyzetű. Az itt található házak jelentős része alacsony komfortfokozatú, rossz állapotban lévő ingatlan, jellemzőek a túlszűfolt lakáskörülmények (HEP, 2020). Az utcában a polgármester szerint 20-25 ingatlan található köztük több régi szocpolos lakás, amelyek szintén leromlott állapotban vannak. A település vezetőjének becslése szerint a település ezen külterületi részén összesen 70 halmozottan hátrányos helyzetű család él.

7. számú táblázat: A település általános adatainak és a szegregátum adatainak összehasonlítása (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2020)

Mutató megnevezése	Nikla összesen	Táncsics utca (Külterület)
Lakónépesség száma	717	149
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	17,9	42,3
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	58,7	53,0
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	23,4	4,7
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	45,1	82,3
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	4,9	0,0
Lakásállomány (db)	321	30
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	23,7	73,3
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	63,7	87,3
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	34,0	69,6
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	32,9	12,0
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	56,4	72,4
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	783	
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	61,1	60,0
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	66,7	74,5
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	34,3	73,7
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	20,1	39,5
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	23,7	72,4
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	11,6	55,2

A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	kb. 5
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	kb. 10-15
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	kb. 10
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a.

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). Nikla esetében is hasonló a helyzet, ahol nincs önkormányzati bérlakás a településen.

Az Európai Unió egészében jellemző a lakhatás megfizethetőségének romlása, valamint a keresetekhez viszonyítottan lakhatásra fordítandó kiadások arányának növekedése, legyen szó akár lakásvásárlásról, akár lakásbérlésről 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). Nincs ez másként Niklán sem, hiszen a lakosság jelentős része számára saját ingatlan vásárlása nem jelent reális lehetőséget, a fiatalabb generációk szüleikkel, nagyszüleikkel gyakran zsúfolt lakhatási körülmények között anyagi lehetőségeik hiányában együtt élni kénytelenek. Az utóbbi néhány évben kiszélesedett lakhatást célzó kormányzati támogatási programok ezen célcsoportok számára jobbra nem igénybe vehetőek, a lakások vásárlása a falusi CSOK elterjedtsége ellenére a jogosultsági kritériumok és a saját tőke hiánya miatt nem megvalósítható.

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). Különösen igaz ez az olyan településekre, mint Nikla, ahol a településen található lakások jelentős részére igaz a leromlott állapot, a régi közművesítési hiányosságok korrigálatlansága, valamint az állagmegóvást lehetővé tevő beavatkozások elmaradása miatti nagyfokú amortizáció, valamint az energiaszegénység, szélsőséges esetben a kritikussá, életveszélyessé váló lakhatási viszonyok kialakulása.

Az elavult épületállomány nem csak az energiafogyasztás területén okoz problémákat. A kelet-európai és a magyarországi népességet az uniós átlagot jelentősen meghaladó mértékben érintik a lakásminőségi problémák. A kelet- és dél-európai országokban nagyobb arányban érintettek a háztartások a lakhatási deprivációban, vagyis élnek olyan túlszűfolt lakásban, amelyik legalább egy további lakásminőségi problémával rendelkezik (beázik a tető, nincs wc

vagy fürdőszoba, túl sötét a lakás). Magyarországon 2019-ben a teljes népesség több, mint ötöde (22,3%) élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje vagy nedvesek, vizesek a falak, ez a harmadik legmagasabb arány az EU-ban. A 18 éven aluliak több, mint negyede (27,9 százaléka) élt beázó, vizesedő vagy penészes lakásban (Habitat for Humanity, 2021). A lakásminőségi problémák, a lakhatási depriváció jelentős mértékben érinti Nikla településének lakóit is, különös tekintettel a szegregátumban élőkre, akik esetében a közmű szolgáltatások számos esetben nem elérhetőek, illetve a lakásba való bekötés, bevezetés hiánya miatt hiányoznak. Az energiaszegénységben élők aránya a hátrányos helyzetű településeken, így Niklán is magasabb, mint az országos átlag, hiszen ezen költségek viselése jelentős mértékben meghaladja a település háztartásainak anyagi lehetőségeit, valamint néhány olyan háztartással is találkozhatunk a településen, amely nem rendelkezik megfelelő energiaellátottsággal. A közműdíj-hátralékokkal rendelkező háztartások arányát gyakran használják az energiaszegénység egyik indikátorának, mely Nikla esetében nem teljesen megfelelő mutatószám, hiszen különösen a szegregátum területén lévő lakások jelentős részében több közmű szolgáltatás hiányzik. A település ezen részén nem elérhető a szennyvíz szolgáltatás, illetve az itt lévő ingatlanok jelentős része csak korlátozottan vagy nem fér hozzá a gáz és az áram szolgáltatáshoz sem.

A lakhatási szegénységhez kapcsolódó egyik legkardinálisabb kérdés a lakhatási szegregáció jelenléte, mely hazánkban mind városi, mind vidéki környezetben egyaránt jellemző. A lakóhelyi szegregáció nem „csupán” valamiféle térbeli elkülönülést/elkülönítést jelent, de törvényszerűen rosszabb lakhatási körülményeket is magában hordoz. Magyarországon a roma és a nagyon alacsony jövedelmű háztartások jelentős része él sok összetevős lakhatási problémák közepette. A roma háztartások harmada olyan lakásban él, ahol nincs folyóvíz vagy fürdőszoba, 81 százalékuk fűt szilárd tüzelővel. 2011-ben a roma népesség 44 százaléka élt olyan lakásban, amelynek beázik a teteje, nedvesek a falai, és ötödük szembesül szennyezéssel a környezetében. Ezek a problémák gyakran koncentrálódnak térben falusi roma telepeken, városi régi munkáskolóniákon, vagy egyéb gyakran fizikailag is elkülönülő településrészekben (Habitat for Humanity, 2021). Niklán egy szegregátum található, amely a település területéhez viszonyítva kívül eső, a település táblától kb. 1 km-re helyezkedik el (Táncsics utca). A település ezen részének közmű ellátottsága nem teljes, az utcában csak víz és áram szolgáltatás található, azonban több lakásban ezek hiánya is jellemző, többen az utcában található közutakat használják vízvételre. Az utcában szilárd burkolatú út nem található, Nikla főutcájával egy földút köti össze. A település közelében nincs egészségügyi központ. A településen élők 99%-a mélyszegénységben élő roma származású család. Az itt lakók zöme egészségügyi problémákkal küzd, a gyermekek szinte mindegyike hátrányos helyzetű. Az itt található házak jelentős része alacsony komfortfokozatú, rossz állapotban lévő ingatlan, jellemzőek a túlszűfolt lakáskörülmények (HEP, 2020). Az utcában a polgármester szerint 20-25 ingatlan található köztük több régi szocpolos lakás, amelyek szintén leromlott állapotban vannak. A település vezetőjének becslése szerint a település ezen külterületi részén összesen 70 halmozottan hátrányos helyzetű család él.

4.2. Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

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 Nikla esetében sem 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 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. 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 elindítása**

Az adósságkezelési szolgáltatás jelenleg nem elérhető a településen, az önkormányzat a forráshiány miatt lakásfenntartási támogatást sem biztosít. Kiemelt feladata lehet a fejlesztések megvalósításának a helyi társadalom eladósodottsági szintjének csökkentésére való törekvés. Ennek keretében a működésbe lépő Jelenlét Pont esetében kiemelkedő jelentőségű lesz ezen szolgáltatáselem felvállalása, a településen az ezen területen mutatkozó hiátus kezelése.

- **Háztartásgazdálkodást, pénzbeosztás tudatosságát javító programok, valamint a magasabb komfortfokozatú ingatlan kezelésével, fenntartásával kapcsolatos ismeretek, attitűdök javítását célzó programelemek**

A korábban megvalósult bérlakás programok negatív tapasztalataira építve, fontos általános tapasztalat az érintett települések esetében, hogy jelentős kihívást és egyben a program kudarcát jelentheti, amennyiben erőteljes kísérés és fokozatosság nélkül valósul meg a jogosult családok új ingatlanokba költözésének folyamata. Jellemzően a korábbi lakhatási

helyzettől felfelé jelentősen eltérő komfortfokozatot, lakhatási körülményeket jelenthetnek a kialakuló bérlakások, mely irreális elvárásokat támaszt a családok felé, akiknek így a korábbiaknál jelentősen magasabb lakhatási költségekkel, számukra ismeretlen felszereltséggel kell szembesülniük és kell azt megfelelő módon használatba venniük, kevéssé felkészülve a helyes állag- és állapotmegőrzés biztosításával járó feladatokra. Kiemelten fontos soft programelem a családok előzetes felkészítése, mentorálása, folyamatos kísérése, mely a bérlakásprogramot megvalósító szervezetre hárul, hiszen a települési önkormányzatok, helyi szociális szakemberek az ezzel járó feladatok és esetleges konfliktusok súlyát nem tudják és számos esetben esetlegesen nem is akarják felvállalni (számos esetben ez nem is lenne szerencsés). Fontos tehát, hogy a családok körültekintő kiválasztását követően, a beköltözést megelőzően elkezdődjön a családkísérés és mentorálás a későbbi problémák elkerülése, a családokban megjelenő esetleges bizonytalanságok csökkentése érdekében. A településen korábban megvalósított telepprogram során bár nem jelentkeztek konfliktusok, a polgármester megítélése szerint jelenleg ez egészen máshogy alakulna, így fontos feladat a különböző konfliktusok kezelésében való közreműködés is.

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

A megfelelő lakhatás biztosíthatóságának alapfeltétele a valamilyen típusú munkából származó jövedelem megléte a háztartásban. A munkaerőpiaci mentori tevékenység keretében szükséges azokra a feladatokra koncentrálni, amelyek a jogosult családok foglalkoztatásba való bekapcsolódásához, foglalkoztatásban való benntartáshoz kapcsolódnak. Kardinális kérdés a program szempontjából, hogy az érintett családok képesek legyenek vállalni a lakásbérlettel járó költségeket, melyek jellemzően lényegesen magasabbak lesznek, mint amivel korábban szembesültek. A kiválasztás egyik alapvető szempontjaként határozható meg a munkajövedelem megléte vagy legalábbis a munkaerőpiaci integrálhatóság és ennek elősegítése. A település vezetője szerint a potenciálisan jogosult családok között 4 olyan található, aki képes is lehet a bérlakás költségeinek viselésére, így elsődlegesen fontos ezekre a családokra koncentrálni, felkészítésüket, vonatkozó mentorálásukat jóval a költözés megvalósulása előtt megkezdeni.

- **A közműszolgáltatásokba való be- és visszakapcsolás támogatása**

A lakhatási szegénységet és a megfizethetőségi problémákat tükrözi, ha a háztartások tartozásokat halmoznak fel a lakhatási költségek terén. A hátralékoknak különböző formái lehetnek: lakhatási célra felvett hitelek nemfizetése, elmaradások a lakbérékkel vagy a rezsiköltségekkel. Ezeknek az adatoknak az összesítése módszertanilag nehéz, illetve az önkormányzatok elől elzárt adatkezelés nehezíti a kapcsolódó információk gyűjtését, viszont az általános trendek jól beazonosíthatók. Bár a közműszolgáltatók nem továbbítják az önkormányzat felé a hátralékokkal, esetleges ki- és visszakapcsolásokkal összefüggő információkat, a családsegítéssel, szociális ügyintézésel foglalkozó munkatársak nyilvántartásai, adatai alapján becsülhető, meghatározható a hasonló problémában érintett háztartások száma. Nikla esetében elsősorban a víz- és áramszolgáltatás esetében találkozhatunk valamilyen formában szűkített hozzáféréssel, az áramszolgáltatás esetében számos esetben történt már meg a visszakapcsolás során előrefizetős villanyóra felszerelése. A lakhatáshoz kapcsolódó beavatkozások és az adósságcsökkentési szolgáltatás prioritásai között érdemes kezelni a közműszolgáltatásokba való részvétel lehetőségének rendezését, hiszen ez a terület a megfelelő lakhatás alapfeltételeként azonosítható és számos háztartás érintett időről-időre a probléma valamely szegmensében.

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

A lakhatási körülmények javítására számos megoldás alkalmazható, melyek közül a rászoruló családok bérlakásba költözésének segítése az egyik járható út. Ezen beavatkozás célcsoportját olyan mobilizálható családok jelenthetik, akik rendelkeznek valamilyen szintű öfenntartó képességgel és akár jövedelmük növelésére is képessé tehető, emellett fontos, hogy életvitelük rendszerezettsége lehetővé tegye a megváltozó lakhatási körülmények kezelését. E célcsoport körébe tarthatnak a településen élő különösen rossz lakásminőségben élő családok, illetve azok a fiatal, többnyire gyermekes családok, akik szüleiknél túlszűfolt körülmények között élnek. A település vezetőjének megítélése szerint jelenleg 4 olyan család található a településen, aki túlszűfolt körülmények között él, lakhatási körülményei nem megfelelőek és képes, illetve hajlandó lenne egy bérlakásba való beköltözésre, az ezzel járó fenntartási költségek és együttműködési kötelezettségek vállalására. A településen üresen álló 10 üres ingatlan, illetve a jelenleg eladásra meghirdetett néhány ingatlan lehetővé teszi a bérlakások kialakítását, melyek közül az előbbiek esetében néhány, nagyobb beavatkozások révén beköltözhetővé, lakhatóvá tehető, míg utóbbiak kisebb felújításokkal rövid időn belül hasznosíthatóak. A bérlakások kialakítása és használatba vétele esetén fontos a fokozatosság szem előtt tartása, vagyis a komfortfokozat esetében a korábbi lakhatási viszonyokhoz képesti kezelhetetlen különbségek elkerülése, az esetleges kockázatok előzetes felmérése és kezelési lehetőségeinek kidolgozása.

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 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 közcatorna 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 nagy része 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 Nikla esetében számos, a bérlakásfejlesztés nagyságrendjét inkább lefelé módosító elemet találhatunk. A település elhelyezkedését tekintve relatíve jó helyzetben van, hiszen több város található elérhető közelségben, a buszközlekedés pedig kielégítőnek mondható, igazodik a munkavállaláshoz kapcsolódó igényekhez, illetve van olyan nagyobb foglalkoztató, aki buszjáratral oldja meg a településről a számára szükséges munkaerő munkába történő eljuttatását. A településen helyben csak néhány fontos közszolgáltatás és egyéb szolgáltatás érhető el. A település közművekkel való ellátottsága jónak mondható, azonban ennek elosztása a településen egyenetlen, a szegregátumban a szennyvíz szolgáltatás nem elérhető, nincs burkolt út. Az önkormányzat elkötelezett a fejlesztési programok megvalósítása mellett, melynek eredményeként az utóbbi években számos hazai és Uniós finanszírozási programban vettek részt, jelentősen javítva ezzel a település fejlettségi szintjét, közszolgáltatásainak működését, stb. A településen vannak rendelkezésre álló üres ingatlanok, amelyek bár felújításra szorulnak, mégis rendelkezésre állhatnak egy lehetséges bérlakás program megvalósítására, emellett pedig néhány jó állapotban lévő eladó ingatlan is javítja az ezzel kapcsolatos lehetőségeket. A településen árverezés alatt álló vagy az eszközező tulajdonában lévő ingatlanok is találhatóak, melyek szintén potenciálisan bevonhatóak lehetnek a bérlakások kialakításának folyamatában. Üres, beépíthető telkek szintén találhatóak a településen. A településen hivatalosan azonosított szegregátum a településtesttől egy km-re helyezkedik el, külterületként, azonban két uzsorás van a településen, a tulajdonviszonyok rendezetlenek. Az önkormányzat együttműködő, bár kissé szkeptikus, véleménye szerint 4 olyan család található a településen, akik számára megoldást jelenthet egy bérlakás program és ebben képesek és hajlandóak is lennének részt venni. A bérlakásfejlesztés megvalósulásának mértékét befolyásoló tényezőket és azok hatásának erősségét az alábbi táblázat rendszerezi:

8. számú táblázat: A bérlakásfejlesztés volumenét befolyásoló tényezők összefoglalása

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét növelő irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét csökkentő irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	x		(1) elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest (2) ingázás napi távolsága és ráfördített idő
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		x	(1) az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya (2) beruházások hozzájárulása a köz munkában 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 bérlakásfejlesztések megvalósulása valószínűsíthetően a harmadik típusú modell mentén lehet reális:

A településen 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, a bérlakásfejlesztés elsősorban a zsúfolt lakhatási körülmények megoldását segítheti, a generációk szétköltöztetésében nyújthat segítséget. 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 beavatkozás tervezését elősegítő számszerűsíthető információk az alábbi mátrixban foglalhatóak össze:

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)	2-3			
Üres lakást vesz a program				
A létrehozott bérlakásba olyan család költözik, akinek a megszűnt a lakhatása (lebontják, kilakoltatták)	2-3	0	0	2-3
Túlzsúfolt lakásból szétköltöző család költözik be	1-2	0	0	1-2
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	3-4	0	0	3-4