

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv

Versend

Lakhatási diagnózis és beavatkozási terv



Versend

Baranya megye

Bólyi járás

Szervezet neve:

Dátum: 2022. június 8.

	<p>Terület: 14 km² Lakónépeség: 404 fő Jogállás: Község Járás: Bólyi járás Megye: Baranya megye</p> <p>Társadalmi, gazdasági és infrastrukturális szempontból kedvezményezett település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p> <p>Jelentős munkanélküliséggel sújtott település [105/2015. (IV. 23.) Korm. rendelet]: <u>IGEN/NEM</u></p>
<p>Település térképe</p>	<p>Jogosultság adatok</p>
	
<p>Eladósodottság-térkép</p>	<p>Szegregátum-térkép</p>

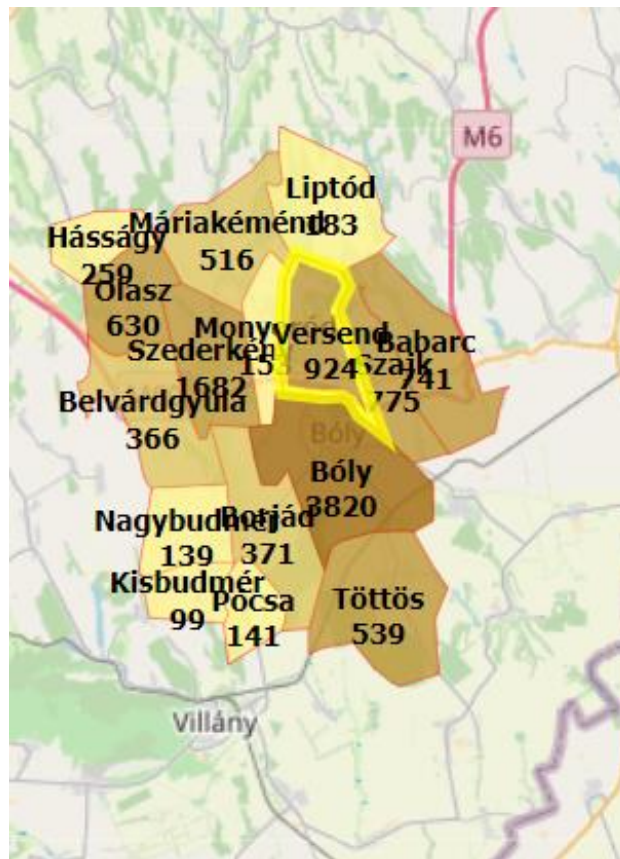
ADATTÁBLA

	KSH adata	HELYI BECSLÉS
Település neve	Versend	
Megye	Baranya	
Járás	Bólyi	
Programba vonás köre	4	
Szervezet neve		
Lakosságszám (2021)	918	960
Lakosságszám változása 2021/2012 (%)	101%	100%
15 év alattiak aránya (2021)	22,3%	26%
15 év alattiak létszámának változása 2021/2012 (%)	88%	90%
60 éves és idősebbek aránya (2021)	15%	15%
60 éves és idősebbek létszámának változása 2021/2012 (%)	111%	110%
Lakásszám (2011)	294	292
Üres lakások száma (2011)	19	0
Lakosság száma a szegregátumban (2011)	474	203
Lakásszám a szegregátumban (2011)	148	n.a.
Lakosság száma szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	474	600
Lakásszám szegregációval veszélyeztetett területen és szegregátumban együtt (2011)	190	190
Lakások száma (2019)	292	298
Közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások száma (2019)	285	100%
Közcsatornába bekötött lakások száma (2019)	0	0
Áramszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	386	100%
Gázszolgáltatásba bekötött lakások száma (2019)	160	100%
WC nélküli lakások száma (2011)	30	20
Vályogházak alapozás nélkül (2011)	2	n.a.
Egy szobára jutó lakó (2021)	1	n.a.
Egy főre jutó szja alap, Ft (2019)	564511 Ft	n.a.
Egy főre jutó szja alap eltérése a hasonló helyzetű települések átlagától,% (2019)	90%	n.a.
Medián lakásár, Ft (2019 és 2020 adásvételei alapján)	3850000 Ft	n.a.
Lakástranzakciók száma (2019 és 2020 évek összesen)	17	n.a.
Kiinduló kvóta érték kerekítve	7	5

1 A település leírása

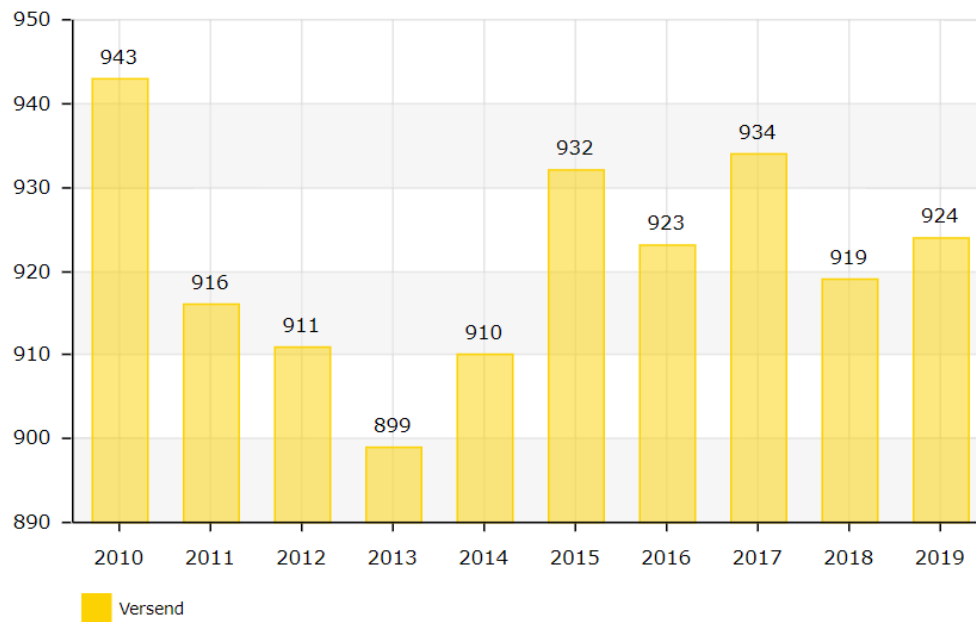
1.1 A település pozíciója

Versend Mohácstól nyugatra helyezkedik el, közvetlenül Bóly északi szomszédságában, a Bólyi járásban. A további szomszédos települések: észak felől Liptód, kelet felől Szajk, nyugat felől Monyoród, északnyugat felől pedig Máriakéménd. A település kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik, mivel közvetlenül a belterületének déli szélén halad el a Mohácstól Pécsig vezető 57-es főút, és nem sokkal attól délebbre az M60-as autópálya, melynek csomópontja is van itt. A község központjába azonban csak az 56 116-os számú mellékút vezet be, mely kevéssel a 13. kilométere előtt ágazik ki az 57-es útból, északi irányban. Bóly városával, és azon keresztül Villány, Siklós és Harkány térségével az 5701-es út köti össze – ennek az M60-assal alkotott kereszteződésénél létesült a sztráda itteni csomópontja is –; határszélét délkeleten érinti még a Szajk és Bóly közt húzódó 5714-es út is.



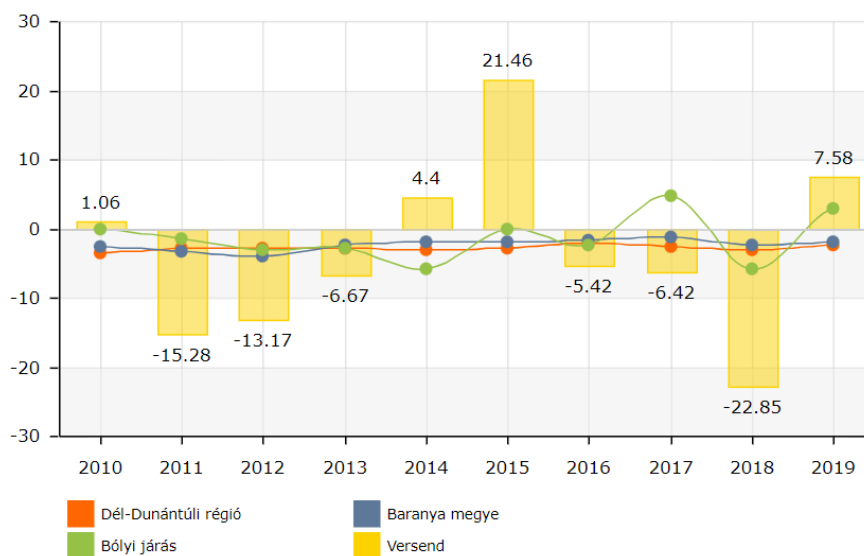
A Bólyi járás területe 220,03 km², népessége 12 055 fő, népsűrűsége 55 fő/km² volt 2012. január 1-jén. Baranya megye legkisebb járása. Egy város és 15 község tartozik hozzá, melyek 2012-ig mind a Mohácsi kistérséghez tartoztak. Versend területe 14 km², melyen 2021. évi statisztikai adatok alapján 918 fő élt, bár a polgármester ennél lényegesen magasabbra, 960 főre becsülte a lakosságszámot. Az eltérés háttérében valószínűsíthetően a zavaros lakhatási jogcímek miatt követhetően lakosságszámváltozások állnak. A statisztikai adatok azt mutatják,

hogy 2010-től csökkent, majd folyamatosan ingadozott a településen élők száma, ugyanakkor az elmúlt két évben ismét növekedés tapasztalható. A lakosság növekedés oka elsősorban a magas gyermekszám a roma származású családok körében, illetve a betelepülők is jellemzően több gyermekes, de alacsony státuszú családok.



Lakosságszám alakulása 2010-2019. Forrás: TeIR, 2022

Az elköltözők száma 39 fő volt 2019-ben, míg a beköltözőké 30 fő. Általában a kiköltöző családok azok a fiatalok, akik kellően rugalmasak és mobilizálhatóak, amikor kiköltöznének a szülői házból.



Vándorlási egyenleg. Forrás: TeIR, 2022

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 96,7%-a magyarnak, 10,4 horvátnak, 52,9% pedig cigánynak vallotta magát (a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál), ami lényegesen magasabb az országos átlagnál. A településen a polgármester becslése szerint a népességének több mint 80%-a roma. A településen Roma Nemzetiségi Önkormányzat működik.

A 2011-es népszámlálás adatai alapján megtörtént, a településen található szegregátumok lehatárolása. A lehatárolás a 314/2012-es Kormányrendelet 10. mellékletében meghatározott szegregációs mutató alapján történt.

A település vezetője és a megkérdezett szociális szakember szerint a Versenden élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeire hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitörési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben, tekintettel a nehezen megközelíthető városokra kedvezőtlennek tekinthető. A polgármester szerint a közelben adottak ugyan a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés erősen limitált.

A település vasúton nem megközelíthető. A legközelebbi vasútállomás a 6 kilométerre lévő Bólyban van a Villány-Mohács vasútvonalon. A megyeszékhely Pécs 34 kilométerre fekszik. A térségben szintén fontos centumszerepet betöltő Mohács 14 kilométer távolságban helyezkedik el. A Pécs irányába közlekedő 14 járat közül 12 biztosít közvetlen, átszállás nélküli közlekedést 4.35 és 17.34 óra között munkanapokon körülbelül 45 perces menetidővel. Visszafelé Pécsről legkorábban a 5.15-kor, legkésőbb pedig a 17.45-kor induló járatokkal lehet eljutni a településre. Bólyba 11járat közül mindössze egy közvetlen, az átszállásoknál pedig a menetrend rizikós átszállási időre figyelmeztet, azaz könnyű lekézni a csatlakozásokról. Ebben az irányban a buszok reggel 5.51 és délután 17. 25 között közlekednek. Mohácsra csupán négy járat közlekedik hétköznapiokon, ebből kettő közvetlen.

A fent említett közlekedési lehetőségek tehát nem elégítik ki a helyi igényeket. A községben nem elérhető szolgáltatások hozzáférését más településeken, valamint a helyiek elhelyezkedését az alacsony iskolai végzettség, a romákkal szembeni előítéletek, a mobilitási nehézségek, a helyi foglalkoztatók hiánya és a szegregáció akadályozza a leginkább. A település a megyei átlaghoz képest is hátrányosabb területként jellemezhető. Helyben foglalkoztatás, a közmunkát leszámítva gyakorlatilag nincs. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak vagy egyáltalán nem motiváltak az elhelyezkedésre.

A térségben a rendszerváltástól kezdődően napjainkig negatív gazdasági folyamatok érvényesültek. A 2008. évben kezdődő pénzügyi-gazdasági világválság hatásai ugyan késleltetve jelentkeztek a megyében, de negatív hatásuk elhúzódott és különösen a megye fejlettebb, központi, Pécs és agglomerációját is magában foglaló területét érintette súlyosan, mely a gazdasági teljesítmény csökkenésével és az álláskeresők számának jelentős növekedésével járt együtt. Míg a rendszerváltás előtt a megye jelentős ipari tradíciókkal

rendelkezett, elsősorban a bányászat és a feldolgozóipar területén, addig mostanra az ország legkevésbé iparosodott térségévé vált az egy lakosra jutó ipari kibocsátás értékét tekintve. A 2010-2020 közötti időszak nemzeti szinten jelentős fellendülést mutató ipari termelésnövekedése a megyében csak korlátozott eredményekkel járt, az ország fejlett térségeihez viszonyítva alapvetően nem változott a lemaradás mértéke, aránya.

Közfoglalkoztatásban a település polgármesterének beszámolója alapján 12 fő dolgozik az önkormányzat alkalmazásában, jellemzően településrendezési munkakörökben. A magánszektorban való elhelyezkedés nem számottevő az aktívkorúak számához képest.

A helyben elérhető szolgáltatások köre szűk, jellemzően csak az alapszükségleteket elégítik ki. Versenden, házi felnőtt és gyermekorvos működik. A házi orvos hetente négy alkalommal, délelőtti órákban rendel. Ügyeleti orvosi ellátásról az önkormányzat Bóly Önkormányzatával történő társulás útján gondoskodik, az ügyeleti rendelő Bólyban található, délután 16 órától a hét minden napján. Fogorvosi szolgálat bólyi székhellyel működik a hét munkanapján. A járó- és fekvőbeteg-szakellátás, gondozást nyújtó egészségügyi intézmények Mohácson érhetőek el, egyéb szakorvosi, kórházi ellátásért Pécsre kell utazni. Versenden a szajki védőnői szolgálat látja el a feladatot 1 védőnővel. Prevenációs és szűrőprogramok elsősorban a Mohácsi egészségügyi intézményekben érhetőek el, helyben nincs szervezett prevenációs és szűrőprogram. Szükség lenne a házi orvos bevonásával, szűrőprogram szervezése.

Az Óvodát 2013. július 1. óta az önkormányzat önállóan tartja fent, azt megelőzően a Bólyi Óvoda tagintézményeként működött. Jelenleg 66 fős férőhellyel két óvodapedagógussal várják a versendi gyerekeket. Az óvoda kihasználtsága maximális, a gyermekek létszáma folyamatosan nő, köszönhetően a település kedvező születési mutatóinak. Az óvoda kinőtte a jelenlegi épületét, ezért annak kibővítése vált szükségessé, amely beruházás pályázati forrás útján megvalósult 2013-2014 között.

Az általános iskola jelenleg 8 osztállyal, két napközis és egy tanuló csoporttal működik. Az iskola fenntartását gazdasági nehézségek okán, az Önkormányzat 2012. évben a Baptista szeretetszolgálatnak adta át, így nem önkormányzati fenntartású intézményként működött, egészen 2017-ig. A diákok 95%-a roma etnikumhoz tartozik, az iskolába cigány népismeret oktatás, és 1996-tól cigány, felzárkóztató program folyik.

Versend Község Önkormányzat Bóly Önkormányzatával, társulási megállapodás alapján tartja fent a Bólyi Családsegítő és gyermekjóléti szolgálatot. A szolgálat, az alábbi feladatokat látja el: szociális étkeztetés, házi segítségnyújtás, jelzőrendszeres házi segítségnyújtás.

A gyermekvédelmi hatósági feladatokat helyi szinten, a Polgármesteri Hivatal látja el, illetve a gyámügyi feladatokat, a Bóly Járási Hivatal Gyámhivatala. A gyermekvédelem területén a Bólyi Gyermekjóléti Szolgálat működik közre.

A közösségi élet jelentős színterei, az oktatási, nevelési intézmények. A település kultúrháza elég rossz állapotba került, így közösségi, kulturális eseményeket csak ilyen körülmények között tudja megtartani az önkormányzat. A kultúrház pályázati forrásból történő teljes felújítása lenne szükséges, saját forrást az önkormányzat azonban erre nem tud fordítani. A kultúrházban számos rendezvény és program kerül megszervezésre, önkormányzati, illetve jelentős számú magán kezdeményezésre. A település csatlakozott a könyvtárbusz szolgáltatáshoz, de rendelkezik saját könyvtárral is, nem intézményesített keretek között. (HEP, 2020-2025)

A roma nemzetiségi önkormányzat meghatározó a községben, a települési önkormányzattal szorosan együttműködve dolgozik a célcsoportokkal kapcsolatban. A roma nemzetiségi önkormányzat szintén részt vesz közmunkaprogram szervezésében, az utóbbi években önállóan pályázik közfoglalkoztatási támogatásokra, programokra. A nemzetiségi önkormányzat lehetőségeihez képest, támogatja a gyermekeket, az oktatási nevelési intézményeket. A települési önkormányzat támogatja a nemzetiségi önkormányzat munkáját.

Versenden működik postahivatal, valamint egy bolt és egy kocsmá is.

A fejezet fő következtetései

Következtetések a település...

...térsgégi pozíciója tekintetében:

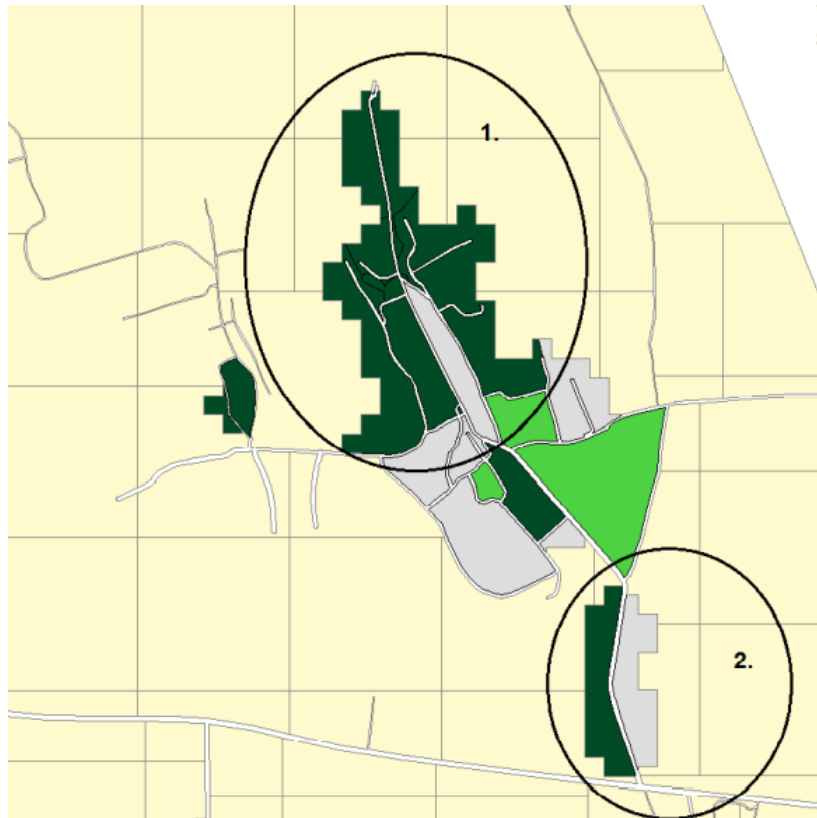
- rossz pozíció: nincsenek helyben munkahelyek és nincsen helyben elegendő szolgáltatás, és a térségi munkaerőpiac és szolgáltatások nehezen érhetőek el, a közlekedési viszonyok kedvezőtlenek, az útviszonyok rosszak, és a közösségi közlekedés nem megfelelő

...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

1.2 A település szerkezetének leírása

A településen hivatalosan a 2011. évi népszámlálási adatok alapján, a KSH által lehatárolt két szegregátum van a Fő utca két oldalán, illetve a Zalka Máté u. egy részén. A helyiek megítélése szerint az említett területeken kívül az egész település erősen szegregálódó.



Forrás: HEP 2020-2025

Mutató megnevezése	Versend összesen	1. szegregátum (Névtelen utca- Fő utca- Jókai Mór utca- Névtelen utca- Kossuth Lajos utca- Szabadság utca keleti oldala- Zalka Máté utca nyugati oldala- Kölcsey Ferenc utca- Vörösmarty utca- Belterületi határ -Ady Endre utca mindkét oldala- Dankó Pista utca mindkét oldala- Szabadság utca- Belterületi határ- Arany János utca és Szabadság utca által közrefogott terület)	2. szegregátum (A település déli határától indulva a Fő utca nyugati oldala a Névtelen utca vonaláig)
Lakónépesség száma	921	420	54
Lakónépességen belül 0-14 évesek aránya	25,7	29,5	20,4
Lakónépességen belül 15-59 évesek aránya	60,9	60,2	77,8
Lakónépességen belül 60-X évesek aránya	13,4	10,2	1,9
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	65,2	78,7	69,0
Felsőfokú végzettségűek a 25 éves és idősebb népesség arányában	0,9	0,0	0,0
Lakásállomány (db)	292	135	13
Alacsony komfort fokozatú lakások aránya	13,0	19,3	15,4
Rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon (15-59 évesek) belül	69,7	77,5	69,0
Legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül	49,0	62,8	50,0
Foglalkoztatottak aránya a 15-64 éves népességen belül	28,5	21,6	30,2
Foglalkoztatott nélküli háztartások aránya	59,3	64,3	44,4
Állandó népesség száma – a mutató a település egészére állítható elő, szegregátumokra nem	939		
Alacsony presztízsű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak aránya	64,3	67,2	84,6
A gazdaságilag nem aktív népesség aránya a lakónépességen belül	61,3	64,0	59,3
Munkanélküliek aránya (munkanélküliségi ráta)	52,0	61,6	40,9
Tartós munkanélküliek aránya (legalább 360 napos munkanélküliek aránya)	29,2	38,4	27,3
A komfort nélküli, félkomfortos és szükséglakások aránya a lakott lakásokon belül	11,4	16,9	15,4
Egyszobás lakások aránya a lakott lakásokon belül	3,7	4,0	0,0

Forrás: HEP 2020-2025

A település úthálózata kb. 9 km hosszúságú, jó állapotú, az elmúlt években több felújítás is történt (Arany J. u., Szabadság u., Dankó P. u.). A településen víz, gáz, villany, szennyvíz telefon van. A mobilhálózat lefedettsége megfelelő. A szegregátum területén a vízvezeték hálózat kiépítése megtörtént, a lakások többségében a víz bevezetése megvalósult. A fürdőszoba sok esetben hiányzik. Minden lakásba bevezetésre került a villany, bár sok helyen a szolgáltatás csak kártyás mérőóra igénybevételével elérhető. Néhány háztartásban a mérőórát is leszerelték a díjhátralék miatt. A szegregátumban elhelyezkedő háztartások jelentős része komfort nélküli. Az itt élők szociális helyzetét a mélyszegénység jelzőjével definiálhatjuk, mely visszavezethető a rossz lakhatási körülményekre, ebből adódóan a rosszabb egészségügyi – mely meghatározza a munkavállalási lehetőségeket – mutatókra, valamint a magas gyermekszámra.

A családsegítő szolgálat megítélése szerint nagyon magas a közüzemi díjhátralékkal rendelkező családok száma, az elmúlt években pedig tovább nőtt azoknak a száma, akik valamely közüzemi szolgáltatás felé hátralékban maradtak. Adósságkezelő szolgáltatás nem érhető el a településen. Számos olyan lakóingatlan van, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége.

Versenden 298 lakóingatlant tartottak nyilván a 2021. évi KSH adatok alapján, ezek közül 11 lakóingatlan 1 szobával, 63 ingatlan 2 szobás, 143 ingatlan 3 szobás, 81 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 óta nőtt, 2020-ban az önkormányzat 4 lakóingatlant épített. A településen az utcaképek vegyesek, váltják egymást a jobb és rosszabb állapotú házak. Pécs irányából a község elején az átlagnál kifejezetten jobb minőségű házak találhatóak.

A felújítások nem jellemzőek a lakosság forráshiány miatt. A tulajdonviszonyok általában rendezettek, de a legtöbb ingatlan terhelt, ami megnehezíti az eladást.

A községben a polgármester elmondása alapján nincs üres lakóingatlan a településen. A meglévő lakásállomány romló állapotú. Ennek oka jellemzően az alacsony jövedelem, a tulajdonosok hanyagsága vagy a házban lakó idős korúak tehetetlensége. A költözés vagy haláleset miatt megüresedő házakat nem könnyű értékesíteni, felügyelet nélkül a mozdítható, bontható részeket hamar ellopják, az amortizáció folyamatos és drasztikus.

Versenden az önkormányzatnak nincs beépíthető közművesített belterületi telke. Magántulajdonban van néhány üres telek a Kölcsey utcában, közművesítve.

Az elmúlt egy-két évben körülbelül 10-12 ház vásárlás a településen, de ezek mind helyiek között végbemenő tranzakciók voltak. A községben jelenleg a nyilvános online hirdetőportálokon két ötszobás ingatlant kínálnak eladásra.

Az <https://ingatlanvegrehajtás.hu/> nyilvántartása szerint a településen 16 lakóház és ötven telek áll végrehajtás alatt.

A fejezet fő következtetései

Következtetés a településre jellemző területi szegregáció jellegének és mértékének tekintetében:

- a településen belül a szegregált részek a település nagyobb részét teszik ki;

1.3 Lakhatással kapcsolatos fejlesztések

Versend önkormányzata az EFOP-1.6.2. konstrukció keretében az idei év elején zárta szegregált élethelyzetek felszámolására irányuló projektjét, amelynek keretében 2018 és 2021 között két darab kétlakásos társasház épült és további két lakóingatlan felújítása is megvalósult. kialakításra került A megvalósult pályázat révén megindulhatott a legrosszabb körülmények között, szegregáltan élő rászoruló lakhatási körülményeinek megváltoztatása. A kiválasztás során prioritást élveztek a szegregátumban élők, illetve fontos feltétel volt a gyermekek száma is.

A program szociális munkása és a polgármester beszámolója alapján a program tapasztalatai vegyesek, de inkább kedvezőtlenek. A kedvezményezettek kiválasztásának folyamata konfliktusos volt, ezek megoldása nem sikerült maradéktalanul. A beköltöző családok fizetőképessége miatt a bérleti díjat csökkentették, de mára senki nem fizeti. (Eredetileg a lakás méretétől függően 15.-30 ezer forint bérleti díj lett volna). A közműdíjak egyelőre rendezettek, de folyamatos a hátralékok kialakulásának kockázata. A felújított, újonnan átadott ingatlanok közül több állapota a bentlakók hanyagságának köszönhetően hamar leromlott.

A Csillagpont szolgáltatóház igénybevétele is a várakozásokon alul alakult. A kísérő programokba való bevonhatóság és az együttműködési hajlandóság a célcsoport tekintetében erősen programfüggő volt, de általánosságban gyengének mondható.

A lakhatást célzó fejlesztések mellett az önkormányzat sikeresen pályázott a szennyvíz hálózat kiépítésére, játszótér kialakítására, illetve a Magyar Falu programban burkolatjavításra a Kossuth utcában.

A fejezet fő következtetései

A korábbi tapasztalatokra alapozva, ugyanakkor felismerve a lakhatási problémák kezelésének jelentőségét a népességmegtartó képesség növelésében, a település vezetése elkötelezett ugyan a lakhatási célú fejlesztések végrehajtásában, az azokban való együttműködésben, de vannak dilemmái. Fontosnak tartja a szociális bérlakásállomány fejlesztését a településen, de komoly aggályai vannak a program fenntarthatóságát tekintve. A polgármester hangsúlyozta a családok felkészítésének és folyamatos támogatásának fontosságát, az erőteljes szociális munka szükségességét. Inkább több kisebb alapterületű bérlakás kialakítását tartaná szükségesnek, a jelenlegi nagy alapterületűek helyett.

1.4 Az önkormányzat perspektívája és szerepvállalási készsége a programban

A települési önkormányzat vezetése elkötelezett a községre jellemző lakhatási szegénység csökkentésében. Együttműködő hozzáállása kifejezett nyitottá teszi a lehetséges megoldások

támogatására. A felmérés során azonban beazonosíthatóak voltak olyan tényezők, melyek ellenérdekeltséget generálhatnak, mint például a korábbi kedvezőtlen tapasztalatok. A bérlők kiválasztásában való részvétel igénye markánsan megfogalmazódott, különös tekintettel a kiválasztási kritériumok meghatározásában rejlő konfliktusokra, ugyanakkor az önkormányzat a folyamatban szeretne a háttérben, semleges maradni. Természetesen a település vezetése számára fontos a népesség megtartása, de vannak olyan problémás családok, akiknek kifelét történő mobilitását támogatná.

A tervezett bérlakásfejlesztés főleg azon háztartások esetében jelenthetne megoldást, akiknél a kedvezőtlen lakhatási körülmények nem az ingatlan fenntartásával kapcsolatos, a tulajdonosnak felróható magatartás miatt alakultak ki, hanem a háztartástagok magas száma és az abból adódó túlzásfoltosság miatt. A megkérdezettek nem tudták megmondani, jelenleg hány családnak segítene egy bérlakásrendszer. Szerintük hatékonyabb segítség lenne a magántulajdonban maradó ingatlanok korszerűsítésének támogatása.

A fejezet fő következtetései

Következtetések az önkormányzat együttműködési készségét illetően:

- a bérlakásfejlesztésekkel szemben erős fenntartásai vannak (mivel eredendően konfliktusforrást lát benne), de ha kontrollálhatja, hogy hol és kik számára valósul meg, illetve a település egésze számára is látja az előnyét, akkor esetleg érdekeltté tehető benne;

2 A lakosság helyzete

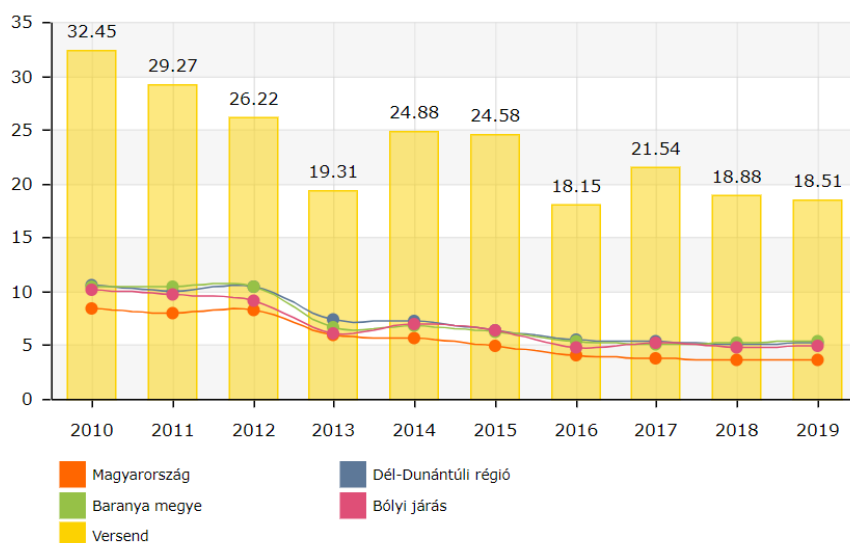
A Dél-dunántúli régió a rendszerváltás egyik legnagyobb vesztese. Napjainkra az ország egyik legkevésbé iparosodott térségéről beszélünk, ahol a mezőgazdaság termelőképessége is éppenhogy meghaladja az országos átlagot. A régió és főleg a vizsgált térség tőkevonzó képessége gyengének mondható, így a 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 városhálózzattal, illetve az aprófalvak és kistelepülések nagy arányával. Leszakadó, „periférikus” válságterületek alakultak ki a rendszerváltást követően a megyében, amelyek szegregációs folyamatokat is generáltak. Ennek eredményeként is jelentős számú hátrányos helyzetű népesség található Baranya megyében. A települések – köztük elsősorban a kistelepülések – fokozott elöregedése, elnéptelenedése, a fiatal korosztályok, a munkaképes népesség elvándorlása kedvezőtlen demográfiai helyzetre utaló, tartósan állandósult folyamatokban öltönek testet. A

kialakult területi egyenlőtlenségek negatív hatásokat eredményeznek az oktatás és egyéb humán szolgáltatások terén is. A kistérség lakosságának iskolázottsági, foglalkoztatási mutatói rendkívül kedvezőtlenek.

A térség legnagyobb problémája a munkahelyek hiánya. A foglalkoztatottak száma a rendszerváltást követően felére esett vissza, a munkanélküliségi ráta az országos mutatók többszörösét teszi ki, feltűnő a gazdaságilag inaktívak magas aránya a munkavállalói korú népesség körében. A kereslet-kínálat dinamikátlan, a munkavállalók még a kevésbé preferált állásaikat is megtartják, csak akkor váltanak, ha sokkal előnyösebb helyzetbe kerülhetnek. A foglalkoztatók nem jelentkeznek különleges elvárásokkal, de a vidékiek, bejárók bérletét, utazását csak ritkán támogatják. A munkáltatók formális igényeinek, elvárásainak, feltételeinek sok esetben megfelelne a jelentkező, de vidéki lakhely – és az esetek döntő többségében a roma származás – eleve kizáró.

A vizsgált település tökéletes leképezi a felvázolt helyzetet. A munkanélküliség tartós jellegében keverednek a konjunkturális és strukturális elemek. A statisztikai adatok elemzésével (TeIR, 2022) látható, hogy a településen a munkanélküliség egyik fő oka, a foglalkoztatók hiánya mellett, az álláskeresők alacsony iskolai végzettsége, a szakképesítés hiánya. 2020-ban például 116 nyilvántartott álláskeresőből 12 kevesebb, mint 8 osztállyal, 78 pedig csak általános iskolai végzettséggel rendelkezett.

A nyilvántartott álláskeresők aránya a vizsgált időszakban csökkenést mutat. 2015-ben még 24,58 %, 2019-ben már csak 18,51% a munkanélküliségi ráta. Ez azonban még így is jelentősen meghaladja az országos átlagot. A 180 napnál hosszabb ideje nyilvántartott álláskeresők között egyre magasabb a nők aránya.



Nyilvántartott álláskeresők a munkaképes korú népesség százalékában. Nyilvántartott álláskeresők száma száz 15-64 éves állandó lakosra. Forrás: TeIR, 2022

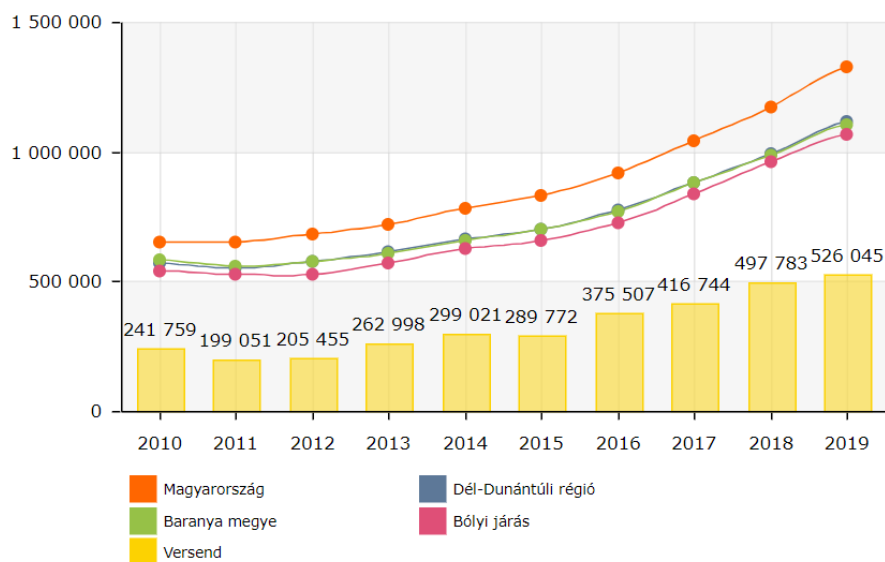
A munkavállalók közül csekély azoknak a száma, akik az elsődleges, nyílt munkaerőpiacon tudtak elhelyezkedni. 1-1 fő dolgozik a közeli városokban. nagyobb foglalkoztató a térségben a Mecsek Aszfalt, Bóly Zrt., és a bólyi Eckerle Automotive Bóly Alkatrészgyártó Kft, néhány főt pedig a környékbeli mezőgazdasági vállalkozók alkalmaznak napi bejelentéssel. A belföldi

hetelés nem jellemző, de 1-2 fő külföldre jár időszakosan. Ezenkívül van még néhány mezőgazdasággal foglalkozó kisvállalkozás a településen és környékén, de ezek nem foglalkoztatnak jelentős létszámban. A mezőgazdasági idénymunka körülbelül 10-15 fő, többnyire nők számára nyújt átmeneti foglalkozást. A térségben megkereshető bérek elmaradnak az országos átlagbértől, ami szintén kedvezőtlenül hat a munkavállalók motivációjára. Versenden, a régió többi kistelepüléséhez hasonlóan dominál a mezőgazdasági jellegű idénymunka és az illegális foglalkoztatás is (gyakran e kettő kombinációja). Sajnos ezek a munkaformák nem jelentenek kiszámítható, stabil bért, nem garantálnak megfelelő fogyasztási szintet és életszínvonalat.

A KSH 2020-as adataira alapján a településre két betéti társaság, 14 kft., 76 önálló vállalkozó és 8 őstermelő volt bejegyezve telephellyel Versenden. Ugyanebben az évben 23 vállalkozás szűnt meg helyben.

A településen az önkormányzat a legjelentősebb foglalkoztató, aki a nemzeti közfoglalkoztatási program keretében biztosított munkalehetőséget, összesen 12 fő részére, elsősorban településrendezési feladatkörben. Hagyományos foglalkoztatási formában foglalkoztat további négy főt, karbantartó, szociális segítő, konyhai kisegítő és közművelődési menedzser munkakörben.

A polgármester szerint körülbelül 15 olyan háztartás van, ahol nincs munkajövedelem. A háztartások jövedelemszerkezet szerinti csoportosításához ennél konkrétabb adatokkal nem rendelkezünk. A legfrissebb elérhető adatok 2019-esek. Az egy főre jutó nettó jövedelmek országos átlaga adott évben (2019) közel háromszor magasabb volt, mint Versenden.



Egy lakosra jutó összes nettó jövedelem (Ft). SZJA alapot képező nettó jövedelem egy állandó lakosra vetített összege. Forrás: TeIR, 2022

A településen magas az eladósodottság mértéke, a háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal, viszonylag magas a pénzügyi terhek, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben, bár erről nem szívesen beszélnek. Uzsorásról nem tudnak a

megkérdészetek. A polgármester szerint közel 30 olyan háztartásnak van, akinek tartozások miatt lenne veszélyben a lakhatása és néhány ingatlan már az Állami Eszközkezelő tulajdonában van. Sajátos gondolkodásmódra utal, ugyanakkor általános tapasztalat a hasonló körülmények között élőkénél, hogy sokan azért nem vállalnak bejelentett munkát, mert a tartozások miatt a fizetésükből automatikusan letiltásokat érvényesítenek. Így a hátralékok csak tovább halmozódnak.

A családok jövedelmük legnagyobb részét a létfenntartó fogyasztásra használják (élelem, rezsi, ruházkodás), nem igazán jut sportolásra, szabadidős, kulturális programokra, lakásfelújításra, bútorok vásárlására. A családok többsége anyagi segítséget a családjától, a helyi önkormányzattól és roma önkormányzattól kap. A szegregátumban még magasabb az eladósodott, jelentős adóssággal bíró családok száma. Pénzintézet illetve magánszemély felé 68 személynek van tartozása, végrehajtási eljárás indult 32 személy ellen.

Az önkormányzat a lakhatási költségeket csak szociális tűzifa osztás mellett karácsonyi és húsvéti csomaggal tudja csökkenteni, illetve a képviselő testület döntése alapján krízis helyzetben nyújtanak anyagi támogatást a rászorulóknak. A Covid járvány idején élelmiszer-csomagokkal segítették a település lakóit.

A kedvezőtlen lakáskörülmények, az alacsony jövedelmek tartós deprivációt eredményeznek a legkülönbözőbb dimenziókban. A mélyszegény körülmények között élő gyerekek esetében a védőnő szakvéleménye szerint a gondolkodás, a beszéd és a szociális készségek tekintetében tapasztalható fejlődési lemaradás. Egészségügyi problémaként látja az esetükben gyakran tapasztalható elhúzódó betegségeket, valamint azt, hogy nem jutnak el a megfelelő szakorvosi rendelésekre. A településen élők számára kevés fejlesztési lehetőség áll helyben rendelkezésre, azok elsősorban az óvodában vehetőek igénybe, amennyiben van lehetőségük, kapacitásuk fejlesztő szolgáltatások és tevékenységek megszervezésére.

A pedagógusok és a szociális szakemberek fő problémaként jelölték meg a kulturális programok hiányát, (kirándulások, színházlátogatások), az otthoni környezetből való kilépés lehetőségének hiányát, a szülők érdeklődésének, aktivitásának hiányát. Hiányként jelölték meg továbbá a gyerekek számára szükséges ruházatot, lábbelit, otthoni játékokat, takarókat. A legnagyobb problémának a településen a gyerekszegénységet, a munkanélküliséget, a szülők aluliskolázottságát találták.

A településen dolgozó szakemberek és a település vezetője szerint a Versenden élők jellemző problémái összefoglalva a következők:

- alacsony iskolázottság,
- munkanélküliség,
- több évtizedre visszanyúló nem megfelelő szocializáció a családon belül,
- a problémamegoldó készségek, képességek hiánya,
- normaszegő, deviáns magatartások,
- a bizonytalan kapcsolatokban vállalt gyermekek,
- korai gyerekvállalás,
- a szülői felelősség hiánya vagy alacsony szintje,
- a mélyszegény környezetből érkező gyerekek esetében gyakoribb megbetegedések, gyengébb immunrendszer,
- a kulturális programok, kikapcsolódási lehetőségek hiánya,
- magas a közüzemi díjhátralékkal, hiteltartozással rendelkezők aránya,
- a fejlesztő szolgáltatások hiánya.

A fejezet következtetései

Családtípus	Családok száma
<u>Teljes nyomorban élő családok:</u> hosszabb távon is intenzív segítségre szoruló, alapvetően nincs munkaképes tagja a családnak, a család súlyos problémákkal küzd, tartós betegség/szenvedély-/mentális betegség jelen van. Teljes nyomorban élő család, akár magasfokú eladósodottság is jellemzi a családot. Ha van gyermek a családban, szülői kompetencia súlyosabb hiánya jelenik meg.	15
<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.	30
<u>Jobb helyzetű, viszonylag magasabb jövedelmű családok:</u> viszonylag rendszeres munkával és jövedelemmel rendelkező család, ami nem feltétlenül jelent bejelentett munkából származik. Kiegyensúlyozottabb, rendszeres életvitellel rendelkeznek. Gyermeknevelési kompetenciáik viszonylag jók. Munkaerőpiaci részvétel fejlesztésére itt is szükség lehet.	n.a.

3 A lakásállomány helyzete

Versenden 298 lakóingatlant tartottak nyilván a 2021. évi KSH adatok alapján, ezek közül 11 lakóingatlan 1 szobával, 63 ingatlan 2 szobás, 143 ingatlan 3 szobás, 81 ingatlan pedig 4 szobával vagy többel rendelkezett. A meglévő lakásállomány a megkérdezett szakemberek ismeretei szerint 2019 óta nőtt, 2020-ban az önkormányzat 4 lakóingatlant épített. A településen az utcaképek vegyesek, váltják egymást a jobb és rosszabb állapotú házak.

Korábban már szó esett a lakosság nagymértékű eladósodtságáról. A tartozások jelentős része a közműszolgáltatók kintlévősége. Olyan lakóingatlan is van, ahol bár elérhető a vezetékes vízszolgáltatás, a meglévő tartozások miatt szűkítésre került a kifolyó víz mennyisége. A háztartások 70%-ában előrefizetős kártyás villanyóra van felszerelve.

A lakóingatlanok állaga folyamatosan romlik, különösen az idősebb háztartások tulajdonában, de sok esetben elhanyagolt a lakókörnyezet is, bár ez utóbbi inkább az alacsonyabb státuszú családoknál jellemző. Az ingatlanok körülbelül 10%-ában nincs bent wc és/vagy fürdőszoba, ez különösen a szegregátumban lévő házakra jellemzőek. A lakások tulajdonviszonyai sokszor rendezetlenek. Szintén rendezetlenek a lakhatási jogcímek is, vannak szívességi lakhatáshasználók és néhány esetben beszélhetünk magánbérleményről. Ezek természetesen szerződés nélküli, többnyire alacsony bérleti díjas bérlemények, de ebben a formában mind a bérlők, mind a tulajdonosok számára magas kockázattal és kiszámíthatatlan élethelyzetekkel járnak. Az önkormányzati szociális bérlakások esetében szintén jelentős a felhalmozott hátralék, főleg a lakbér tekintetében.

A településen van 2 jelenleg is lakott és egy lakatlan ház, amely életveszélyesnek minősül. Az ezekben a házakban élő családok között van rokkantnyugdíjas és egyéb szociális transzferben részesülő is. A kritikus állapotban lévő házak száma még ennél is magasabb, az összes ingatlan kb. 20%-a.

A polgármester megítélése szerint a településen sok olyan család van, akinek a bérlakás jelentene megoldást a nehézségeire, bár a fizetési hajlandóságukról nincs meggyőződve.

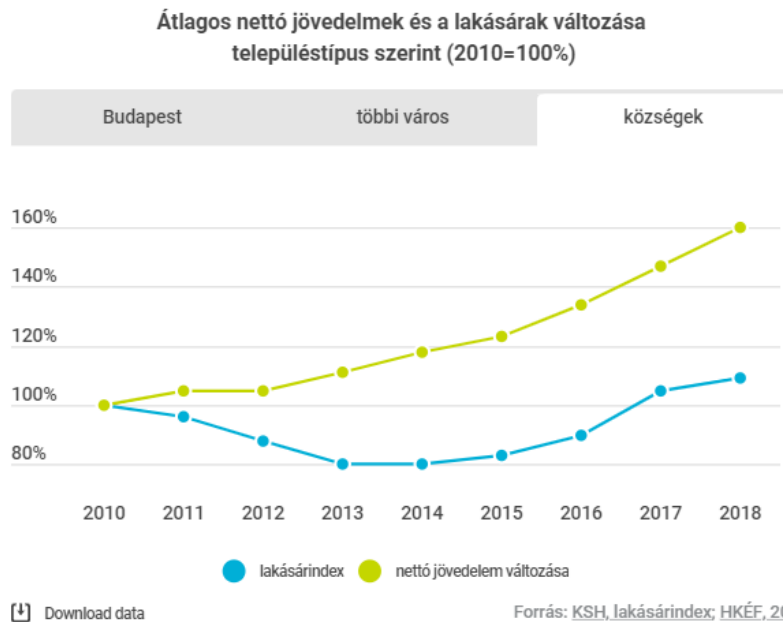
A fejezet célja, fő következtetései

Lakástípusok (a lakott lakások tekintetében):	Lakások száma
életveszélyes házak	2
jelenleg nem életveszélyes, de kritikus állapotú házak, amelyeket nem érdemes felújítani	60
nem életveszélyes, de rossz állapotú házak, amelyek felújítással még egy időre lakhatóvá tehetők (kb. 10 év),	100
jobb állagú házak, amiket érdemes modernizálni	n.a

4 A lakhatási beavatkozási terv

4.1 A lakhatási szegénység fő problémái

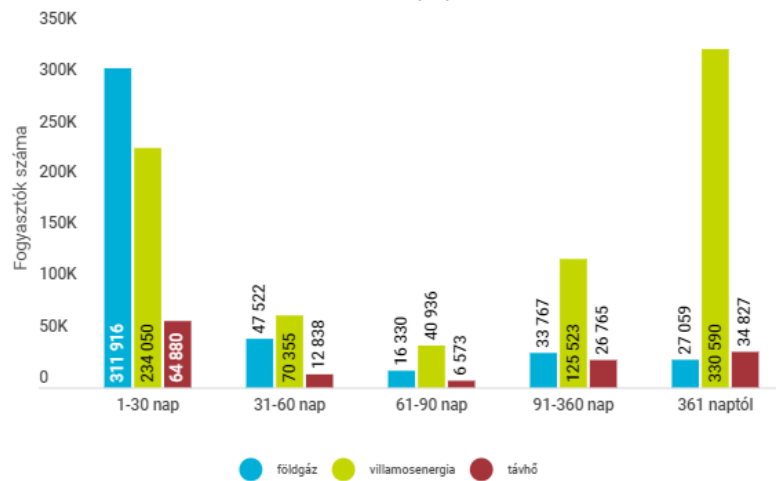
A lakhatási diagnózis adataiból jól látszik, hogy a települést az országos átlagnál kedvezőtlenebb, a leszakadó térségeket karakterizáló lakhatási körülmények jellemzik. A Habitat for Humanity 2020-as jelentése rámutatott, hogy Magyarországon évről évre mélyül a lakhatási szegénység. Ennek okai között az energiaszegénység és a befektetési célú ingatlanvásárlások kedvezőtlen piaci hatásai mellett, elsősorban a perverz újraelosztást megvalósító nemzeti otthonteremtési program a felelős. Az igényelhető támogatások célzása nem megfelelő, tizenegyszeres a nem rászorultsági alapon jutott lakhatási támogatások összvolumene a szociális alapon biztosított hasonló célú támogatásokkal szemben (Habitat for Humanity, 2020 [Bevezető - Éves lakhatási jelentés 2020 | Habitat for Humanity](#))



A lakhatás minden magyar háztartás számára nagy terhet jelent, azonban minél alacsonyabb a háztartás bevétele, a kiadások annál nagyobb hányadát teszik ki a lakhatási költségek. A hitelek a legszegényebbek jövedelmének akár 40 százalékát is elvihetik. A személyi kölcsönökben való eladósodás is gyakran kötődik a lakhatás megfizethetlenségéhez. Sok esetben jövedelmet pótol ki, és később a háztartások folyamatosan próbálják ezeket a kiadásokat "utolérni". Versenden a lakosság eladósodottsága, a közmű hátralékok nagysága jól tükrözi ezt a helyzetet. A polgármester becslése alapján a helyi háztartások több mint fele tartozik közműszolgáltatónak, pénzintézetnek (az alacsony jövedelmek miatt, ez szinte kizárólag a Provident-et jelenti) vagy más magánszemélynek.

Bár a legelterjedtebb fűtési módszer még mindig a gáz, a második helyen álló szilárdtüzelés gyakorlatilag a szegényebb rétegek energiahordozója. A legsó jövedelmi ötödben a háztartások csaknem 40 százaléka fűt kizárólag szilárdtüzeléssel (például fával, szénnel, brikettekkel), míg a legfelső ötödben ez csak 9 százalék; a vidéki községekben pedig a háztartások 75 százaléka használ szilárd tüzelőt. Ezeket a háztartásokat a rezsicsökkentés sem érte el. A tűzifa ára folyamatosan növekszik, az önkormányzatok által igényelhető szociális tűzifa-támogatás elosztásának módja pedig megkérdőjelezhető. Versenden vagy ugyan gázszolgáltatás, de a téli időszakban a fűtéshez a háztartások gyakran illegálisan szerzik fát, illetve elégetnek bármit, aminek komoly egészségkárosító hatása is van.

Hátralékos fogyasztók száma energiahordozók és a fizetési késedelem időtartama szerint (db)



[Download data](#)

Forrás: MEKH, 2020.
Habitat adatkérés.

A leromlott állapotú, folyamatosan amortizálódó lakóingatlanok felújítása vagy éppen karbantartása a munkajövedelemmel nem, vagy csak korlátozott mértékben rendelkező háztartások számára finanszírozhatatlan. A Versendhez hasonló helyzetű leszakadó településeken eleve jellemző az alacsonyabb komfortfokozatú, komfort nélküli lakóingatlanok dominanciája. Az Európai Unió közös statisztikai hivatala, az Eurostat adatai alapján közel kétfélmillió magyar él átázott, penészes, vagy elégtelen nyílászárókkal rendelkező lakásokban itthon. (Eurostat, 2020) A tisztálkodási lehetőségek nélkül élők helyzete nagyot javult 2018 óta, de így is a teljes lakosság 1,6 százalékát, közel 156 ezer embert érint a probléma. 2018-ban körülbelül 381 ezer ember kényszerült beltéri, angol wc nélkül, illetve tusolási lehetőség nélkül élni. Versenden minden lakóingatlan esetében telekhatáron belül elérhető ugyan a vezetékes víz, de a házakba való bekötése, illetve a szolgáltatás díjának rendezése sok esetben nem megoldott. A 2019-es KSH adat szerint a lakóingatlanok majdnem 10%-a nem rendelkezett bent WC-vel.

A tulajdonviszonyok és a lakáshasználatok jogcímének rendezetlensége egyrészt az alacsony iskolai végzettségre, az abból eredő csekély jogtudatosságra, illetve olyan szokásnormákra vezethető vissza, mint az adott szó jelentősége, mely a célcsoport esetében, az adott szociokulturális kontextusban, magyarázza az írásos adás-vételi, vagy bérleti szerződések hiányát. A tulajdonjogok rendezetlensége sok esetben az ingatlanok értékesítésének is akadályát képezik, a leszakadó kisközsegek esetében amúgy is pangó ingatlanpiacon.

Család-lakáshelyzet mátrix: elsősorban 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	2	0	0	2	2
rossz lakásállag, még nem életveszély, de nem érdemes rajta semmit csinálni	13	20	30	63	63
nagyon rossz állagú, de valami felújítással még egy ideig lakhatóvá tehető (5-10 év)	0	10	90	100	100
olyan lakás, amit érdemes felújítani, modernizálni	n.a.	n.a.	n.a.		
Adott családtípusban a lakhatási helyzet szerint beazonosított családok száma összesen	15	30	30	165	165
Az adott családtípusba tartozó családok száma összesen	15	30	150	165	165

4.2 Fő beavatkozási irányok kijelölése és prioritizálási szintek leírása

A lakhatás megfizethetősége országos szinten az utóbbi években javult (részben a rezsicsökkentés hatására, bár ez a legszegényebbek számára kevesebb megtakarítást eredményezett), de így is csaknem milliós tömeget érint. A magyarországi háztartások jövedelmük körülbelül 28%-át költötték lakhatásra, a legszegényebb ötöd háztartásai kiadásai 34%-át erre a célra fordítják. (KSH, 2021) A lakásfenntartási költségek megfizethetőségével kapcsolatban lényeges szakpolitikai változások történtek 2015-ben. Ezek közé sorolható mindenekelőtt a központi normatív lakásfenntartási támogatás és az adósságkezelési szolgáltatás megszüntetése, és a települési támogatások rendszerének bevezetése. A változtatások azonban nem adtak megfelelő megoldást a megfizethetőségi problémákra, sőt, számos háztartást a korábbinál kedvezőtlenebb helyzetbe hoznak. Nem oldódtak meg a támogatási rendszer korábban meglévő problémái: a lakásfenntartási támogatás esetében a támogatás alacsony összege, az adósságkezelés esetében a szolgáltatás rosszabb elérhetősége kisebb településeken. Eközben előnyeikből sok megszűnt. A jogosultság feltételrendszerét és az ellátás összegét tekintve nagy különbségek alakultak ki az egyes települések között, amelyek nem feltétlenül a rászorulóknak közölte helyi különbségeket tükrözik. Az egyre mélyülő lakhatási szegénység visszaszorításához komplex, egymásra épülő beavatkozások szükségesek. A prioritásokat 2022 februárjában tíz lakhatással foglalkozó szervezet közösen határozta meg ([Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022_02_Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)). Ezek sarokkövei a lakhatás alapjogként való rögzítése az Alaptörvényben, illetve egy szociális helyzetet szem előtt tartó, megfizethető lakhatásra fókuszáló nemzeti lakáspolitikai. Kifejezetten a lakásminőségi problémák kezelését célzó szakpolitikai intézkedés az elmúlt években született ugyan (otthonteremtési-, felújítási támogatás), de az pont a magasabb jövedelmű, inkább urbanus háztartásoknak kedvezett. A lakástulajdonhoz jutás megkönnyítését célzó, valamint a lakásállomány energiahatékonysági felújításának támogatásával kapcsolatos intézkedések legfeljebb részleges megoldásokat kínálnak, bizonyos értelemben rontva az alacsony jövedelmű háztartások esélyét lakásminőségi problémáik megoldására, tekintettel az intézkedések építőiparra és ingatlanpiacra gyakorolt torzító hatására. Mindez sok alacsony státuszú háztartást készíthet arra, hogy gazdaságilag kevésbé fejlett, rosszabb munkaerőpiaci pozíciójú, szolgáltatásokkal rosszabbul ellátott területeken vásároljon lakástulajdont, emellett a területileg eltérő áremelkedés tovább csökkenti az ilyen területen élők mobilitási esélyeit.

1. A bérlakásszektor szabályozási, szervezeti, adózási kereteinek újragondolása
A megfizethető és jogilag biztonságos bérlakáshoz való hozzáférés esélyeit egyrészt a lakásbérbeadás szabályozási környezete, másrészt (ezzel is összefüggésben) a hozzáférhető bérlakások száma és jellege (tulajdon, elhelyezkedés, ár, minőség stb.) határozza meg.
 - Az önkormányzati bérlakásállomány, különösen a Versendhez hasonló településeken, minimális. Az önkormányzati lakásbérleményeknek csak egy része szociális bérlakás.

Például 2014 év végén 63 415 lakást adtak ki szociális alapon a magyarországi önkormányzatok, ami a teljes fenntartott állomány mindössze 56%-a, a teljes magyarországi lakásállomány 1,4%-a. (habitat for Humanity, 2015) Ráadásul ezek jó része nem került kiadásra rossz állapota vagy egyéb ok miatt.

- Az önkormányzati bérlakások elosztási szempontjairól szóló keretszabályozásnak biztosítania kell, hogy a támogatott bérlakásokban valóban arra rászoruló lakhassanak, és a lakberek arányosak legyenek a családok fizetési lehetőségeivel.
 - A magánbérlakás-szektorban a jogi szabályozás problémái miatt jelenleg mind a bérlők, mind a bérbeadók számára sok a bizonytalanság és visszaélési lehetőség, hiányoznak például a méltányos szerződési garanciák, esetleg bizonyos minimális minőségi feltételek rögzítése.
2. Közösségi bérlakások, kollektív tulajdonú lakhatási megoldások
- A lakásügynökség biztonságos lakhatási megoldásokat kell kínáljon, ahol a lakbér mértéke a családok fizetőképességétől függ, és a váratlan helyzeteket, illetve a sérülékeny csoportok problémáit a szociális munka és a jóléti rendszer kezeli.
 - A családok anyagi helyzetének javulása esetén a tulajdoni szektor támogatott és nem támogatott szegmense felé való továbblépést biztosítani és támogatni szükséges.
 - A lakásügynökségi modell a lakások elosztását transzparens módon kell, hogy végezze, minden rászoruló család legyen esélyes a programba való bekerülésre, ahol a lakberek a jövedelemmel arányosak, átlagosan a piaci lakberek 50-75%-a körüliek. A kedvezményezett családok kiválasztásánál szerepet kell juttatni a helyi önkormányzatoknak, kihasználva a lokális tudás előnyeit. Versend esetében az önkormányzat együttműködési hajlandósága és elköteleződése a program mellett adott.
3. A rendezetlen tulajdonjoggal és lakhatási jogcímmel összefüggő problémák rendezése
- ingyenes jogi segítségnyújtás, tanácsadás
4. A kilakoltatás szabályozásának újragondolása, illetve a vonatkozó jogi szabályozás következetes betartatása terén
5. A roma családok lakhatási helyzetének javításához elengedhetetlen, hogy a lakhatási szegénység elleni intézkedések ne adjanak lehetőséget diszkriminációra.
6. Adósságkezelési szolgáltatás
- Az adósságkezelési szolgáltatás és a normatív lakhatási támogatás eltörlése 2015-ben még jobban mélyítette a területi lakhatási egyenlőtlenségeket, hisz a támogatásról azt követően az önkormányzatok rendelkeztek, bizonytalanná téve ezáltal a támogatást. A segélyek önkormányzati hatáskörbe utalásával egyre nagyobb lesz az egyenlőtlenség a jobb és rosszabb anyagi helyzetű önkormányzatok által nyújtott támogatások mértéke között. Versend jelenleg nem nyújt lakhatási támogatást az önkormányzat.
 - A jelenleg működő helyi önkormányzati szintű lakásfenntartási, illetve hátralék- és adósságcsökkentési támogatásokkal szemben jóval szélesebb jogosultsági körre, és magasabb, de a jövedelmi helyzet szerint differenciált támogatási összegekre van szükség. A lakásfenntartási támogatásra való jogosultságnak a háztartás jövedelmén kívül tekintetbe kell vennie a háztartás lakhatási kiadásait (különös tekintettel a lakbérre), és szemben a korábbi gyakorlattal, nem csupán a közüzemi díjak és esetleg

az önkormányzati bérlakások lakbérének, hanem a magánbérleti szektorban való lakhatás költségeinek a fedezetéhez is érdemi segítséget kell nyújtania. A hátralékkezelési szolgáltatásnak és támogatásnak, hasonlóképpen, lehetővé kell tennie, a közüzemi díjak és az önkormányzati bérlakások lakbére körében felhalmozódott adósságok mellett a magánbérlakások lakbérével és a lakáshitel-törlesztőrészlettel való elmaradások kezelését is. (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)

- A támogatás lehetőségének a biztosítása mellett meg kell erősíteni a családsegítő szolgálatok kapacitásait és szakmai és módszertani felkészültségét a hátralékok kezelésére, a lakhatás megőrzésére, a szomszédsági konfliktusok kezelésére, a lakásvesztések és a kilakoltatások megelőzésére irányuló intenzív egyéni és közösségi szociális munka lehetőségeinek a megteremtése érdekében.
7. Az adósságcsapdába került háztartások helyzetének átfogó megoldása, ennek érdekében többek között a magáncsőd reformja és a Nemzeti Eszközkezelőhöz hasonló program indítása
- A jelenleg túlzottan eladósodott, adósságcsapdában élő háztartások helyzetének rendezésére átfogó programot kell indítani. A magáncsőd-törvény és a végrehajtási törvény reformjával biztosítani kell, hogy a nagyobb összegű adósságot felhalmozó családoknak is valódi esélye legyen rendezni a helyzetüket, és a követelések senki megélhetését ne lehetetlenítsék el azáltal, hogy a letiltások következtében a létminimum alatti jövedelmi szegénységbe kényszerülnek. A magáncsőddel kezelt adósságok körébe a jelenleginél szélesebb körű tartozásfajtákat szükséges bevonni, így a közműdíj és a lakbérhátralékokat is; az eljárást pedig egyszerűbbé kell tenni. A tartozás miatt saját tulajdonú lakásból kilakoltatott családok esetében, amennyiben az árverési összeg nem fedezi a tartozás teljes összegét, a fennmaradó tartozás elengedésének lehetőségét be kell vezetni (elsétálási jog). (Lakhatási minimum, 2022) [Lakhatási Minimum Háttéranyag 2022 02 Végleges \(lakhatasiminimum.hu\)](#)
8. Krízis lakások kialakítása a településen
- A leszakadó településeken a lakásállomány fizikai állapota leromlott. Több ház is lakhatatlan vagy kritikus állapotú. A jövedelmek rendszertelenek és alacsonyak, a párkapcsolatok gyakran labilisak. Számítani kell olyan hirtelen kialakuló, főleg lakhatással vagy egyéb élethelyzettel összefüggő krízis helyzetekkel, amikor a családok elhelyezése azonnali beavatkozást igényel. A krízis lakások átmeneti jelleggel, a problémák tartós megoldásáig nyújtanának, akár ingyenes lakhatást a rászorulóknak számára.

4.3 Bérlakásfejlesztés beavatkozási terve

A település vezetője szerint a Versenden élők jellemző problémái, a térség hasonló helyzetű és társadalmi szerkezetű településeihez hasonlóan, az alacsony iskolázottság, a részben ebből adódó tartós munkanélküliség, a gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezethez való alkalmazkodás képességének hiánya, a hiányzó vagy nem megfelelő szülői kompetenciák, illetve ennek eredményeképpen a szocializációs problémák. Szintén jellemző a deviáns magatartások gyakori előfordulása. A helyi társadalom fejlődési, kitörési lehetőségeit pedig erősen korlátozzák a szolgáltatási hiányok, a meglévő szolgáltatásokhoz való egyenlőtlen hozzáférések.

A település pozíciója a térségben kifejezetten kedvezőtlen. A közelben adottak a foglalkoztatás lehetőségei, ugyanakkor a közösségi közlekedés lehetőségei erősen limitáltak. Számottevő ipari tevékenység nincs, a helyi vállalkozások csak néhány főt foglalkoztatnak. A településen élő jelentős létszámú cigányság szociális és foglalkoztatási helyzete bár az utóbbi öt évben valamelyest javult, de még mindig kezelésre vár. Sokan még mindig a közmunka programra támaszkodnak.

A háztartások közül sokan rendelkeznek közmű adóssággal, viszonylag magas a pénzügyi problémák, különösen a Provident kihelyezett hitelállománya is a községben, bár erről nem szívesen beszélnek. Több ház is árverezés alatt áll a felhalmozott tartozások miatt.

A településen 2 olyan jelenleg is lakott ház van, amely életveszélyesnek minősül. Kritikus állapotú ingatlanok száma ennél jóval magasabb, kb. 60.

A megkérdezettek megítélése szerint a településen sok olyan család van, akinek a bérlakás jelentene megoldást a nehézségeire, de szerinte nem tudnának/akarnának bérleti díjat fizetni. Ennek ellenére támogatna egy ilyen fejlesztést, de kifejezte azon aggályát, hogy a lehetőséget kihasználva, további alacsony státuszú családok költöznének be a településre.

A bérlakásfejlesztés településhatárokon kívülre történő mobilizálás lehetőségeit csökkentő tényezők közül említésre méltó a településvezetés érdekeltsége a lakosság megtartásában, illetve, hogy a térségben nincsen jelentősebb növekedési centrumot jelentő település. Azok a családok, akik önerőből képesek voltak a mobilitásra már elhagyták a települést, a Versenden maradók esetében a lépcsőzetes lakásmobilitás lenne a megoldás. Az üres ingatlanok megvásárlását és állapotjavítását követően, a családokat kevésbé terhelő, kisebb minőségi ugrást jelentő, megfizethető lakhatást lehetne biztosítani. A településen, tekintettel a rendelkezésre álló ingatlanok számára és állapotára, a legideálisabban alkalmazható modellben a program megvenné az érintett családok lakását és a felújított lakásban a család bérlőként maradna bent. Ez elsősorban abban az esetekben jelenthet megoldását, ha a lakóház felújítása jelentősebb összegbe kerül, de a lakóház a településen belül jó elhelyezkedéssel bír. A családok fizetési hajlandóságának alacsony szintje komoly kockázatot jelent a program sikeressége szempontjából.

A beavatkozás nagyságrendjét alapvetően a helyzetértékelés és a diagnózis felállítása során vizsgált szempontokból levonható, számszerűsíthető következtetések határozzák meg. Ezek alapján Versenden:

	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Bérlakásfejlesztés nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
település közlekedési összeköttetései	<ul style="list-style-type: none"> - életszerű elingázási távolság - mérsékelt közlekedési összeköttetések 		<p>elingázók relatív aránya a helyben foglalkoztathatókhoz képest: <10%</p> <p>ingázás napi távolsága és ráfordított idő: 1 óra</p>
helyi gazdaság fejlesztését szolgáló beruházások megléte		alacsony tőkevonzó képesség, beruházások hiánya	<p>az ezekben a beruházásokban létrejött munkahelyek aránya: nem releváns</p> <p>beruházások hozzájárulása a közmunkában foglalkoztatottak csökkenéséhez: nem releváns</p>
helyben elérhető eladó és felújítható ingatlanok köre		kevés gazdaságosan felújítható lakás a helyi lakáspiaci viszonyok között	megvásárolható és felújítható lakások száma (a települési kvótához képest): 2
közműinfrastruktúra	a terület közművesített és az adott ingatlan esetén rendelkezésre áll a rácsatlakozási lehetőség		vízi-közműhálózat kiépítettsége a településen a potenciálisan fejleszthető településrészen, telken: 100%
megvásárlandó ingatlanok tulajdonviszonyai		terhelt és sok tulajdonos által birtokolt ingatlanok	TAKARNET adatok
uzsora	uzsora nincs		<p>helyben informálisan bérbeadott lakások aránya: n.a.</p> <p>kiterjedt uzsorával foglalkozó családok jelenléte: nem releváns</p>
iskola, szociális szolgáltatások elérhetősége		a gyermekes, munkaképes korú szülővel rendelkező családok jóllétéhez	óvodai férőhelyek száma: 66 fő

	szükséges szolgáltatások részben hiányoznak	iskolai férőhelyek száma: n.a. betöltött háziiorvosi / gyerekorvosi praxis: 1
szegregátumok relatív mérete a településen	egységesen hanyatló, többségében nyomorúságos élethelyzetek a telepeken, növekedő mértékben	szegregátum lakosságának relatív mérete és növekedése a település egészének lakosságához képest: releváns

	Mobilizálás nagyságrendjét <u>növelő</u> irányba ható tényezők	Mobilizálás nagyságrendjét <u>csökkentő</u> irányba ható tényezők	Mérőszám / kvalitatív indikátor
településvezetés érdekelt a lakosság megtartásában		a köznevelési intézmény minőségi szolgáltatást nyújt	szabad férőhelyek aránya: n.a. jobb módúak elhordják a gyermeküket: releváns
van-e a közelben térségi növekedési centrum		nincs ilyen közeli centrum	távolabbi centrumokban a költözés mérsékelten, de jellemző a településről
a családok egymás segítő kapcsolatrendszerától való függőség		csak az informális támogató hálózat életben tartása és folyamatos szociális támogatás mellett boldogul a család	családsegítésbe bevont családok köre és állapota: n.a.

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