

## **A Habitat for Humanity Magyarország észrevételei és javaslatai az Otthonteremtési Stratégia szakmai vitáirátával kapcsolatban**

A Habitat for Humanity Magyarország a világ csaknem száz országában működő, a lakhatási szegénység ellen küzdő Habitat for Humanity International magyarországi szervezeteként az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési és Lakásprogramjának tervezete<sup>1</sup> illetve az elkészült program<sup>2</sup> után Otthonteremtési Stratégiát is a következő szempontból tekintette át: mennyire azonosítja az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáit, milyen célokat és milyen intézkedésterveket fogalmaz meg ezekkel kapcsolatban? Az alábbiakban a stratégiával kapcsolatban megfogalmazódott legfontosabb észrevételeinket és javaslatainkat összegezzük.

### **I. A stratégia megközelítése, víziója**

Üdvözljük, hogy a kormányzat szándékában áll egy a lakásszektorral kapcsolatos átfogó stratégia megalkotása. Úgy gondoljuk ugyanakkor, hogy az stratégia vonatkozó részei sok tekintetben elmulasztják az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáinak azonosítását, az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedések megfogalmazását, részletezését.

Ennek egyik oka, hogy a stratégiában a lakáshitelezési rendszer újraindítása illetve a gazdaságélénkítés szempontja a meghatározó. A stratégia bevezetője szerint „egy működő otthonteremtési programnak előfeltétele a kereskedelmi banki szektor hitelezésének újraindítása” (p 7.) de a kiindulópontot jól mutatja, hogy a helyzetelemzés kizárólag a hitelezés kérdésével, illetve a gazdaságélénkítés-építőipar kérdéseivel foglalkozik, és eszerint tagolódnak a javaslatok is (hitelpiac-konzolidáció, gazdaságélénkítés, egyéb piacfejlesztést célzó javaslatok). Nem vitatva, hogy egy jól működő lakásrendszerben meghatározó elem a lakáshitelezés rendszere illetve a gazdaságélénkítés hatását a foglalkoztatottság bővülésére, azt gondoljuk, hogy a lakhatási szegénység nagyságrendje (a jelenség millió feletti népességet érint Magyarországon), társadalmi következményei (így a méltó emberi életet és társadalmi mobilitást ellehetetlenítő lakáskörülmények ideértve a következő generáció társadalmi felemelkedésének ellehetetlenülését is, a szegénység területi koncentrációja- okozta társadalmi integrációs zavarok) továbbá a rendelkezésre álló közösségi erőforrások szűkössége miatt különösen fontos, hogy a kormányzati politikák ezeket a problémákat felismerjék, ezekre szakpolitikai válaszokat fogalmazzanak meg, és közösségi forrásokat célozzanak.

A program az alapértékek és célok között igen heterogén tényezőket rögzít, a társadalmi célok között a „tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése”, a foglalkoztatás bővítése egyaránt szerepel, olyan tényezőkkel együtt, mint a legális építések ösztönzése (p6). Az ilyen típusú „externális” céljelölés helyett olyan, **a lakhatással szorosan összefüggő társadalompolitikai célokat ajánlunk a programalkotók figyelmébe – összhangban az EU Európa 2020 stratégiában megfogalmazott hosszú távú társadalompolitikai céljaival és más országok lakáspolitikai gyakorlatával is – mint a befogadó társadalom, fenntartható közösségek létrejötte.** Egy ilyen céljelöléshez illeszkedő lakáspolitikai alappillére a **méltányos lakhatási körülményekhez<sup>3</sup> való hozzáférés lehetőségének megteremtése mindenki számára, a háztartások igényeire és lehetőségeire rugalmasan reagáló lakásrendszer létrehozása.**

A stratégia a bevezetőben rögzíti, hogy egy működő otthonteremtési programnak előfeltétele a kereskedelmi banki szektor hitelezésének újraindítása. Tekintettel a lakhatási szegénység problémájának fent említett nagyságrendjére és következményeire, Magyarországon egy működő otthonteremtési programnak legalább ennyire előfeltétele egy jól működő szociális lakásrendszer. Szociális lakásrendszeren ez esetben nem pusztán az

1

[http://www.habitat.hu/files/Habitat\\_Magyarország\\_eszrevetelek\\_javaslatok\\_USZT\\_Otthonteremtes\\_es\\_lakasprogram\\_2010\\_szept\\_15.pdf](http://www.habitat.hu/files/Habitat_Magyarország_eszrevetelek_javaslatok_USZT_Otthonteremtes_es_lakasprogram_2010_szept_15.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.habitat.hu/files/Habitat\\_for\\_Humanity\\_Magyarország\\_allasfoglalas\\_USZT\\_Otthonteremtes\\_Program\\_20110309.pdf](http://www.habitat.hu/files/Habitat_for_Humanity_Magyarország_allasfoglalas_USZT_Otthonteremtes_Program_20110309.pdf)

<sup>3</sup> A méltányos lakhatásról ld. General Comment No. 4, the UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument>

önkormányzati szociális bérlakások értendők, hanem mindazon lakhatási formák, intézmények és szolgáltatások amelyek azon alacsony jövedelműek lakhatáshoz való hozzáférését célozzák, akik piaci körülmények között nem tudnak lakáshoz jutni.<sup>4</sup> Ebben egyaránt szerepet kapnak a különféle tulajdonosi ill. üzemeltetői struktúrában működtetett szociális bérlakások, a megfizethető lakástulajdoni formák, a legsérülékenyebb csoportokat célzó (hajléktalanok, fogyatékkal élők stb.) közösségi alapú lakhatási formák, működéséhez elengedhetetlen továbbá egy jól célzott, hatékony lakástámogatási rendszer, illetve az eladósodás megelőzését szolgáló hatékony intézkedések.

## **II. A program adekvátsága a lakhatási szegénység néhány kiemelt problémája szempontjából**

### **A szegénység területi koncentrációja**

A fejlett világ országaiban az alacsony státuszúak területi koncentrációja általában városokban megfigyelhető. Magyarországon is megtalálhatók a fizikai leromlás és társadalmi státuszvesztés egymást erősítő spirálján lefelé haladó városi slumok, a KSH 2001-es népszámlálási adatai alapján csaknem 160 ezer ember lakik városi szegregátumokban. Figyelembe véve az elmúlt évtizedben megvalósult városrehabilitációs beavatkozások jellegét és mértékét, nem feltételezhető, hogy ma ennél kevesebben lennének hasonló helyzetben. Azonban ellentétben a fejlett világban általában jellemzőtől, jelentős a vidéki, falusi szegénység jelenléte is. Ma Magyarországon legalább 500 olyan, elsősorban romák által lakott telep van, amely nem pusztán elzárja az ott élőket a társadalmi mobilitás minden formájától, de egy a többségi társadalomtól szinte teljesen elkülönülő területi zárványt jelent, ezen túlmenően pedig fizikai és pszichés veszélyt jelent az ott élőkre (csak a fizikai körülményeket illetően: lakhatásra alkalmatlan anyagokból készült épületek, infrastruktúra hiánya, szeméttelép, döngkút a közelben stb.) Egy 2009-ben készült vizsgálat szerint a fenti problémák körülbelül 300 ezer embert érintenek, közülük körülbelül 26 ezren településtől távoli, külterületi telepeken élnek.<sup>5</sup> A szegregáció települési szinten is jelen van, egy a 2001-es népszámlálás adatai alapján készült vizsgálat több mint 150 szegregált települést talált.<sup>6</sup> Az elmaradott, szegregált települések az ország egyes területein ma már egész térségeket alkotnak. **A fentiek tükrében a szegénység területi koncentrációjának oldását célzó, hosszú távon fenntartható megoldásokat célzó közpolitikai intézkedéseknek megítélésünk szerint a legfontosabb lakhatással kapcsolatos programok között kellene helyet kapnia.**

#### *Városrehabilitáció*

A szociális városrehabilitáció, amely az ÚSZT Otthonteremtési programjában is említésre kerül, az Otthonteremtési stratégiában nem jelenik meg. A városrehabilitáció egy ponton, az ESCO modellek „alatt” kerül említésre a dokumentumban (a javaslatok között egyébként 3-as, tehát a legkevésbé fontos prioritással). Az itt megfogalmazottakban azonban a szociális aspektus nem szerepel. A fentiekre hivatkozva kulcsfontosságúnak tartjuk, hogy **a szociális városrehabilitáció külön programként szerepeljen a stratégiában.**

<sup>4</sup> Ld. még: Hegedüs, J (2008) A szociális lakáspolitikai kérdései (bérlakáspolitikai, „olcsó lakásépítés” és lakhatási támogatások) [http://www.urb.bme.hu/segedlet/szakmernoki1/regi/szakmernoki-2008\\_03\\_04/HegedusJozsefszoclakas080226.pdf](http://www.urb.bme.hu/segedlet/szakmernoki1/regi/szakmernoki-2008_03_04/HegedusJozsefszoclakas080226.pdf)

<sup>5</sup> Domokos Veronika: Szegény- és cigánytelepek, városi szegregátumok területi elhelyezkedésének és infrastrukturális állapotának elemzése különböző (közoktatás, egészségügyi, településfejlesztési) adatforrások egybevetésével, Ecotrend Bt., 2010

<sup>6</sup> Ladányi, J-Virág, T: A szociális és etnikai alapú lakóhelyi szegregáció változó formái Magyarországon a piacgazdaság átmeneti időszakában [Changing forms of social and ethnic segregation in Hungary in the period of market economy transition] in: Kritika 2009 július-augusztus, [http://www.kritikaonline.hu/kritika\\_09julius-aug\\_ladanyi.html](http://www.kritikaonline.hu/kritika_09julius-aug_ladanyi.html)

Fontosnak tartjuk kiemelni továbbá, hogy a városrehabilitációs programok sikerességének és fenntarthatóságának kulcsa, hogy az épületek, épített környezet egyéb elemeinek (így a lakókörnyezet) fizikai megújulását és területen élő, a területet használó társadalmi csoportokat célzó „szoft” elemeket egyaránt tartalmazó komplex beavatkozások valósuljanak meg. Ezzel szemben a stratégiában található programelem kizárólag fizikai beavatkozásokat, ezek között is kizárólag épület-szintű beavatkozásokat tartalmaz. **Elengedhetetlennek tartjuk, hogy a városrehabilitációs programok kapcsán a fenti értelemben vett komplex szemlélet megjelenjen.** Az anyagban nem merül fel a Strukturális Alapok bevonása a városrehabilitációs programok finanszírozásába. Ilyen források az elmúlt időszakban és várhatóan a következő években is elérhetőek lesznek erre a célra, integrált megközelítést alkalmazó (az összes lényeges probléma, érdek feltárása, ágazati, területi és időbeli koordináció), komplex városrehabilitációs programok esetében.

### *Telepeken élők programja*

A romatelepek kérdése „romatelep-rehabilitáció” formájában szerepel a dokumentumban, a „piacfejlesztést szolgáló egyéb javaslatok” között (tehát alapvetően gazdasági, és nem társadalompolitikai kiindulópontból, bár a dokumentum nem fejt ki, miben állna a program piacfejlesztő hatása). A program nem kerül strukturáltan kifejtésre, így a stratégiában foglaltak alapján nehezen megítélhetőek az ezzel kapcsolatos szakpolitikai elképzelések. A dokumentumban szereplő néhány felvetéshez ugyanakkor fontosnak tartjuk, hogy megfogalmazzuk észrevételeinket.

- A dokumentum az alprogramot közepes (2-es) jelentőségűnek sorolja be. Tekintettel arra, hogy a telepek a szegregáció legszélsőségesebb formáját jelentik, figyelembe véve a telepek említett nagyságrendjét, a szélsőséges szegregációnak a háztartások társadalmi mobilitását ellehetetlenítő hatását, és a számos telepen található, harmadik világ-beli lakáskörülményeket, **elengedhetetlennek tartjuk, hogy egy hosszútávon fenntartható megoldásokat célzó program bekerüljön a legfontosabb lakhatási szakpolitikák közé.**
- A rehabilitáció kifejezés arra utal, hogy ezen a téren alapvetően a meglévő telepek felújítása a cél. Különösen a szélsőségesen szegregált, elszegényedett telepek esetében, mivel a felújítás nem kezeli a lokális problémákat (intézményekhez, szolgáltatásokhoz való rossz hozzáférés, a társadalmi mobilitást gátló, erőforrás-hiányos társadalmi környezet), nem jelent fenntartható megoldást. A hosszabb távú fenntarthatóság érdekében **az adott terület társadalmi, fizikai, gazdasági stb. paramétereitől függő és minden esetben (mobilizációval, helyi komplex fejlesztéssel vagy ezek együttes alkalmazásával) a szegénység koncentrációjának csökkentését célzó beavatkozásokra van szükség.**
- A dokumentum szerint a fizikai beavatkozásokat „célszerű összekötni munkahelyteremtéssel és képzéssel” (p47.) Tekintettel arra, hogy a telepeken élők esetében az ott élő háztartások szélsőségesen rossz helyzetét a társadalmi élet különféle területein jelentkező, egymáshoz kapcsolódó problémák határozzák meg: alacsony foglalkoztatottság, rossz munkaerőpiaci, egészségügyi helyzet, elszigeteltség a minőségi szolgáltatásoktól, intézményektől, rossz lakáskörülmények stb., a lakhatási beavatkozások csak a többi problématerületet is érintő, komplex beavatkozások esetén lehetnek sikeresek. **A különféle területeken megvalósuló fejlesztések összekapcsolása, a komplexitás tehát nem pusztán célszerű, hanem elengedhetetlen a fenntartható megoldásokhoz.**
- A Stratégia rögzíti, hogy a programban „A népcsoport lakhatási szokásaihoz, életviteléhez illeszkedő títusterveket kell kidolgoztatni.” (p47.) Az igényeknek megfelelő lakhatási formák kialakítása minden társadalmi csoport esetében fontos feladata egy korszerű lakáspolitikai programnak, ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra a **veszélyre, hogy a szociális helyzet által meghatározott (és annak változásával – amely elvileg az alprogramnak is célja – változó) térhasználati szokásokat valamiféle mélyen beágyazott (szocio)kulturális sajátosságként kezeljen** bármilyen lakhatási beavatkozás.

### III. A bérlakásszektor fejlesztése

A bérlakásszektor fejlesztése kiemelt szerepet kap a programban, mint az „élénkítési javaslatok” egyike. Tekintettel arra, hogy a közösségi bérlakásszektor részesedése a magyarországi lakásállományból alig haladja meg a 3%-ot, a jelenlegi 130 ezres állománnyal szemben (amelynek nem teljes egésze szociális bérlakás) becslések szerint<sup>7</sup> 300 ezer háztartás élethelyzete indokolná hogy szociális bérlakásban lakjon, a szektor bővítése álláspontunk szerint is elengedhetetlen. A bérlakás-szektor fejlesztésére vonatkozó, a Stratégiában szereplő javaslatokkal kapcsolatban ugyanakkor több ponton szeretnénk észrevételt tenni.

Az alprogram elsődleges célcsoportként a bérből, fizetésből élő, alacsony vagy közepes keresettel rendelkező alkalmazotti réteget, a nyugdíjasokat, valamint (előtakarékoság beiktatásával) pályakezdő fiatalokat határozza meg. **A stratégiában meghatározott célcsoportok nem fedik le azon csoportok egy részét, amelyek jelenlegi, kritikus lakáshelyzetét tulajdon-orientált lakáspolitikai megoldások nem, megfizethető bérlakások azonban megoldhatnák.** Kutatási adatok alapján<sup>8</sup> a következő csoportok azonosíthatók, amelyek számára a tulajdon-orientált lakhatási programok nem, vagy korlátozottan jelentenek megoldást:

1. fiatal, rokonai háttér nélküli családok,
2. szegregátumokban élők,
3. megfizethetőségi problémákkal küzdő idősek,
4. speciális intézményi ellátásból kikerülők.

A stratégia a bérlakásszektor bővítésének elsődleges formájaként a lakásépítést határozza meg, más ponton (p35.) emellett a lakásvásárlás jelenik meg, mint a közösségi bérlakás-szektor bővítésének módja. Ezen a ponton fel szeretnénk hívni a figyelmet arra, hogy Magyarországon alapvetően nincsen mennyiségi lakáshiány, a 2001-es népszámlálás 250,000 lakást talált üresnek, amelynek fele városi területeken található. Az elmúlt években ez a szám nagyságrendileg nem változott. Mind a költségvetési forrásokkal, mind a lakásvagyonnal történő felelős gazdálkodás szempontjából, de ezen túlmenő társadalompolitikai szempontokból (ld. lejjebb) is igaz, hogy **egy jól működő bérlakás-rendszer megteremtésében** – egy olyan helyzetben amikor egyébként Magyarországon a lakások egy része üresen áll, vagy bár már most is bérlakás, nem látható az állam számára – **a meglévő lakásállomány bérlakás-szektorba történő bevonása is releváns.** Álláspontunk szerint egy jól működő szociális bérlakás-rendszer megteremtésében Magyarországon – nem elvitatva, hogy egyes területeken, így a bővülő munkaerőpiaccal rendelkező városokban az építésnek is szerepe lehet – **hangsúlyos szerepet kellene juttatni ez utóbbinak.** Egyrészt, ez kisebb anyagi ráfordítással megvalósítható, kevesebb közösségi forrást igényel (különösen az ország jelenlegi költségvetési helyzetében kérdéses, hogy honnan lenne előteremthető a dokumentumban is említett évi 5-10 ezres bérlakás-építés forrása). Másrészt, ez a meglévő, a nemzeti vagyon jelentős részét képező lakásvagyonnal történő felelősebb gazdálkodást jelentene. Harmadrészt, ez lehetővé tenné azt, hogy a bérlakásokban élők a társadalom többi részével integráltabban éljenek, ne koncentrálódjanak egy-egy épületben sőt esetleg, csoportos építések esetén utcában, városrészben.

Amennyiben egy államilag támogatott bérlakásépítési program elindítására sor kerül, kulcsfontosságúnak tartjuk, hogy az **épülő bérlakások átgondolt helyi, a deszegregációs szempontot is figyelembe vevő lakásstratégiába** illeszkedjenek, figyelembe vegyék az **energia-hatékonyág** szempontját, **célcsoport-meghatározásuk pedig pontosabban illeszkedjen a rászoruló háztartások típusaihoz.**

Az anyag is utal arra, hogy az önkormányzatok jelenleg nem érdekeltek a szociális lakhatás megoldásában, és forrásuk sincsen ehhez. A Habitat for Humanity Magyarország egyetért azzal, hogy a bérlakás-rendszer

<sup>7</sup> Hegedűs József et. al. (2009) Lakhatási szükségletek Magyarországon. Készült a Habitat for Humanity Magyarország felkérésére. [www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874](http://www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874)

<sup>8</sup> Hegedűs József et. al. (2009) Lakhatási szükségletek Magyarországon. Készült a Habitat for Humanity Magyarország felkérésére. [www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874](http://www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874)

működtetésének jelenlegi módja fenntarthatatlan, és alkalmatlan arra, hogy egy jól működő bérlakás-rendszer bázisa legyen. A működő bérlakásmenedzsment-megoldások hiánya problémát jelent a fizetésképtelenné vált jelzálog-hitelek lakhatási problémáinak megoldásában is. Ezért azt gondoljuk, hogy hasonlóan a fejlett világ számos országához, Magyarországon is szükség lenne a **bérlakások menedzsmentjében új szervezetek, új szervezeti modellek megjelenése**. Az elmúlt hónapokban a Habitat for Humanity Magyarország a Városkutatás Kft.-vel közösen kidolgozott egy olyan **javaslatot, amely alkalmas lehet a bérlakásszektor menedzsmentjének megújítására; a fizetésképtelenné vált jelzáloghitelek bérlakássá alakuló ingatlanjainak kezelésére ugyanúgy mint magántulajdonú lakások bevonására a bérlakások körébe, emellett akár újonnan épült bérlakások menedzsmentjére is.**

### **A Szociális Lakásügynökség-modell**

A Szociális Lakásügynökség (SZOL) modell lényege, hogy alternatív megoldást nyújt a **szociális bérlakás-szektor igény szerinti és flexibilis bővítésére**, elsősorban a már meglévő lakásállomány hasznosítása révén, amennyiben pedig a kereslet relevánssá teszi új bérlakások építését, ezek hatékony menedzsmentjének ellátására is képes.

A SZOL olyan szervezeteket jelent, melyek **háromféle tevékenységet kapcsolnak össze**:

(1) az **ingatlanok közvetítését**, bérlő- és bérbeadók összekapcsolását, a bérleti jogviszony biztonságának biztosítását implicit garanciákkal;

(2) az **ingatlanok kezelését**;

(3) **szociális munkát** az adósságcsapdába került családok segítése, kísérése érdekében, az újabb eladósodás megelőzése céljából.

A SZOL **közvetítő szervezetként** köti össze a bérbeadót és a bérlőt, garanciát nyújtva a bérbeadónak a lakbérek és rezsiköltségek időben történő rendezésére, a lakás minőségének megőrzésére és a bérleti szerződés lejártát vagy megfelelő esetben felmondását követően a lakás kiürítésére. A bérlői oldal szempontjából pedig olyan lakásbérleti biztonságot nyújt, amelynek egyik eleme a felmondás körülményeinek teljes átláthatósága és kiszámíthatósága, másik eleme pedig egy jövedelemfüggő lakbértámogatás biztosítása, így biztosítva a magánpiacon elérhető jobb minőségű lakások elérését az érintettek számára. Mindezen tevékenységek ma megoszlanak több szereplő, pl. önkormányzat és civilek között, ami azt jelenti, hogy az ellátandó tevékenységeknek van szervezeti beágyazottsága, de hiányzik az összehangolása.

A SZOL-modellre számos példát találunk Nyugat-Európában (így Belgiumban, Hollandiában, Írországban), és Magyarországon sem előzmény nélküli. Tipikusan a hajléktalanságból kivezető lakásmegoldások vagy a migránsok beilleszkedési programjai körében, azaz ún. „magas kockázatú csoportok” esetében van tapasztalat a működőképességére.

A SZOL rendszer létrehozása Magyarországon nem jelenti feltétlenül új szervezeti háttér kialakítását. A szociális lakáspiacon működő szervezetek közül többen is alkalmasak SZOL típusú feladatok ellátására (pl. önkormányzati vagyongazdálkodók). **A SZOL lényege, hogy egy új típusú, országos lakáspolitikai szervezet (Lakáshivatal, Eszközkezelő vagy a lakáspolitikáért felelős minisztérium erre a célra létrejött részlege) irányítása és ellenőrzése mellett biztosítja az ingatlan, vagyongazdálkodás és szociális munka kellő mértékű összehangját a szociális lakásellátás érdekében.**

A projekt célcsoportja a háztartások legalacsonyabb státuszú harmada, amelyben megtalálhatóak az alacsony jövedelmű, de a munkaerőpiacon aktív családok („dolgozó szegények”) háztartásai, és olyan háztartások is, amelyek helyzete bizonytalanra vált elsősorban a gazdasági válság hatására, de helyzetük némi pénzügyi és szociális támogatással stabilizálható. Ezen túlmenően a projekt külön figyelmet fordít néhány speciális



célcsoportra, így a fizetéképtelenné váló jelzáloghitelesekre, eladósodott háztartásokra, és a lakhatási problémákkal küzdő alacsony státuszú, roma háztartásokra.

#### *Szociális Lakásügynökségek bevezetése Magyarországon – projektterv*

A Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. által kidolgozott projektterv fő elemei a következők:

1. A SZOL modellel kapcsolatos legfontosabb külföldi és hazai tapasztalatok, szakpolitikák, programok feltárása és elemzése. A munkarész keretében összefoglaló készül a legfontosabb hazai és külföldi tapasztalatokról, elkészül egy a SZOL magyarországi alkalmazhatóságával kapcsolatos elemzés.
2. Helyi megvalósíthatósági tanulmányok és a működési modell kidolgozása. A Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás kft szakértői csoportja a kiválasztott városokban a helyi körülményeknek figyelembe vételével javaslatot tesz a SZOL-modell felállítására, a szervezet működési rendjére, annak pénzügyi feltételeire stb. A helyi lakhatási feltételek elemzése alapján megbecsüli a potenciális keresletet és kínálatot, ideértve az új lakások építésének lehetőségét is.
3. Központi szabályozás kidolgozása. A SZOL modell feltételezi a szektor hatékony irányítását és ellenőrzését, egy központi szervezetet, amely meghatározza a szociális lakhatás feltételeit (elosztási kritériumok, lakbértámogatás, üzemeltetés, stb.), engedélyezi és ellenőrzi a SZOL szervezetek működését. A projekt javaslatot tesz a SZOL modell központi szabályozására, ideértve a SZOL-ok működési mechanizmusait, a kapcsolódó lakbér-támogatási rendszer részleteinek és pénzügyi kereteinek kidolgozását, valamint a modell alkalmazásának kereteit speciális célcsoportok esetében.
4. Javaslatcsomag a jogszabályi környezet megváltoztatására. Ebben a munkarészben a SZOL modell bevezetéséhez szükséges a szektor jelenlegi szabályozásának és a lakásbérbeadásra vonatkozó adó- és egyéb jogszabályoknak áttekintésére kerül sor. A projekt keretében konkrét javaslatcsomag készül a vonatkozó jogszabályok módosítására, esetleg új jogszabály megalkotására.
5. Érdekképviselési tevékenység a modell országos bevezetésére. A modell országos bevezetésének elősegítésére a projektben önálló munkarész foglalkozik az érdekképviselési (advocacy) tevékenységgel.

Az elmúlt hónapokban a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. munkatársai négy bank vezetőivel (FHB, OTP, Erste Bank, Fundamenta), valamint kilenc város szakpolitikusaival és egyéb szakértőivel tárgyaltak a programról, valamint bemutatták azt az otthonteremtésért is felelős szakállamtitkárságon. A konzultációk fontos tapasztalata, hogy **széleskörű az egyetértés egy ilyen alternatív menedzsment-modell relevanciájával, és fontosságával kapcsolatban.** Hat város írásban is megerősítette részvételi szándékát a SZOL modell magyarországi bevezethetőségét célzó programban való partnerségre, a további szakemberek, szakpolitikusok közül pedig többen a program szakértői testületében való részvétellel is támogatják a programot, amelynek megvalósítása várhatóan 2011 októberében kezdődik.

Végezetül, a vitairat összeállítása során szerepet játszott csaknem negyven szereplő között jelenleg két civil szervezet szerepel. A civil szervezetek szélesebb körének bevonása a stratégiaalkotásba megítélésünk szerint jelentősen hozzájárulhat egy megalapozott, a lakásrendszerben található főbb problémákat azonosító, világos, a sérülékeny társadalmi csoportok lakhatással kapcsolatos problémáira kiemelt figyelmet fordító célrendszert megfogalmazó, e célrendszerhez tartozó, differenciált beavatkozásokat tartalmazó, összességében: egy jól működő, a különféle társadalmi csoportok eltérő igényeire, lehetőségeire, problémáira megoldásokat, válaszokat kínáló lakásszektor megteremtésére irányuló országos lakáspolitikai stratégia kidolgozásához. A jövőben a Habitat for Humanity Magyarország örömmel bocsátja rendelkezésre szakmai tapasztalatait az ilyen jellegű munkához.

Budapest, 2011. augusztus 5.