

## **A Habitat for Humanity Magyarország néhány észrevétele a „Nemzeti társadalmi felzárkózási és roma stratégia” tervezetével kapcsolatban**

A Habitat for Humanity Magyarország a világ csaknem száz országában működő, a lakhatási szegénység ellen küzdő Habitat for Humanity International magyarországi szervezeteként a „Nemzeti társadalmi felzárkózási és roma stratégia” tervezetéhez megküldött jelen véleményében a lakhatás területén megfogalmazottakhoz kapcsolódóan kíván néhány észrevételt tenni. Véleményünkben néhány kiemelt témára fókuszálunk.

Az anyag fontos pozitívuma, hogy a területi dimenziót, így a területi egyenlőtlenségeket, a szegregáció problémáját figyelembe veszi, a lakhatással kapcsolatos problémák között azonosítja. A területi egyenlőtlenségek, a szegénység területi koncentrációja megítélésünk szerint ma Magyarországon az egyik legfontosabb, lakhatással kapcsolatos problémának tekinthető. Üdvözljük, hogy a dokumentum célul tűzi ki a komplex telepprogramok folytatását, ahol lehet a telepek felszámolását. Azoknál a telepeknél, ahol erre nincs lehetőség, komplex rehabilitációs programok kidolgozását tartjuk szükségesnek (az anyag ezek esetében az elemi lakhatási és higiénés feltételek biztosítását, illetve a „lehetséges kitörési pontok azonosítását” tűzi ki célul). A dokumentum úgy fogalmaz, hogy ezen komplex programokat integrálni kell az önkormányzatok település- és egyéb fejlesztési terveibe. Ezen a ponton arra szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a szegregált területeket érintő programokat nem pusztán integrálni szükséges az egyéb tervekbe, hanem a települések fejlesztési terveit, és ezek részeként a szegregált területekre vonatkozó terveket lenne szükséges egy integrált szemléletű fejlesztési tervezés rendszerében megtervezni (az összes releváns probléma azonosítására, érdek feltárására, érdekhordozó bevonására alapozott, ágazati és területi szempontok között, és időben koordinált programokra lenne szükség, amelyek tekintettel vannak az egyes problémák kapcsolódásaira, az egyes beavatkozások szűkebb és tágabb hatásaira). Erre vonatkozóan a legtöbb város vonatkozásában kiindulópontot jelenthetnek az elmúlt években elkészült Integrált Városfejlesztési Stratégiák, problémát jelent azonban, hogy ezek megvalósulását, annak ellenére, hogy elkészítésük külső fejlesztési források hozzáféréseinek feltétele volt, nem ellenőrzi külső szervezet. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a jelenlegi törvényi szabályozás a városok és együtt tervezett települések esetében előírja, és községek esetében is lehetővé teszi az ún. integrált településfejlesztési stratégiák (ITS-ek) elkészítését (1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 2. § 12., 7. §. (4) (5)), bár az ITS-ek tartalmi követelményeit, időtávjait, munkarészeit, készítésének, egyeztetésének és felülvizsgálatának szabályait, valamint az önkormányzati településfejlesztési döntéseket megalapozó más dokumentumokhoz való viszonyát szabályozó kormányrendelet (62. § (1) y)) azóta sem született meg.

Az integrált szemléletű programozás a 2013 utáni időszak fejlesztéspolitikai eszköztárában is kiemelt szerepet kell hogy kapjon a társadalmi felzárkóztatást célzó szakpolitikákban.

A vonatkozó alfejezet címében a szociális városrehabilitáció is szerepel, a szövegrész azonban ezzel kapcsolatban nem fogalmaz meg célokat, eszközöket. Fontosnak tartjuk hogy erre vonatkozóan is tisztázza a releváns cél- és eszközrendszert a Stratégia (az indikatív program/intézkedési terv vonatkozó részeivel kapcsolatos megjegyzéseinket ld. később). A szegregáció csökkentésének céljához kapcsolódóan, a marginalizálódott csoportok lakhatási feltételeinek javítását célzó, a dokumentumban is hivatkozott ERFA-rendeletmódosítás által teremtett lehetőség kihasználására legalább egy pilot program elindítását javasoljuk, majd a tapasztalatok beépítését a 2014-21-es időszakra vonatkozó ERFA-szabályozásba.

A felzárkózási politikával kapcsolatos, 1. fejezetben a dokumentum úgy fogalmaz, „Jelenleg nem rendelkezünk legkritikusabb problémákat illető intézkedésekből összeálló rendszerszerű megoldásokkal (...)

Nem rendelkezünk az átfogó programokhoz nélkülözhetetlen problémaorientált tervezési és értékelési rendszerekkel.”. (p5) Bár egészében ez igaz, néhány területen születtek ilyen, a szakpolitikák jövőbeli alakításához jó alapot nyújtó megoldás-kísérletek, illetve –rendszerek, amelyekre később (pl. p11-12.) a dokumentum is utal, a területi kiegyenlítés területén ilyen a leghátrányosabb helyzetű kistérségek felzárkóztatási programja. Az ilyen típusú programok továbbvitelét a Stratégia célkitűzéseinek elérése érdekében kiemelt fontosságúnak tartjuk. Az anyag később utal arra, hogy hiányoznak a mélyszegénységben élőket, romákat célzó szakpolitikákat, hatásait átfogóan elemző vizsgálatok, ez számos szakpolitika vonatkozásában igaz, de az anyagban többször hivatkozott LHH program kapcsán a további munkához hasznos háttérinformációkkal szolgálhat pl. a program első szakaszáról készült értékelés.<sup>1</sup>

Az anyag emellett a lakhatással kapcsolatos problémák között kiemeli a közmű- és lakáshitel-tartozásokat, tehát lényegében a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos problémákat. Azt gondoljuk, hogy a megfizethetőség kérdése valóban a magyarországi lakásrendszer egy másik, a Stratégia célcsoportját kiemelten érintő súlyos problémája. A megfizethetőségi problémák azonban álláspontunk szerint ennél tágabban értelmezhetők. Egyrészt, ide tartoznak a lakbérhátralékosok problémái is (az önkormányzati szociális bérlakásban élők jelentős része elmaradásban van a lakbérrel, ami veszélyezteti lakhatása biztonságát). Másrészt, nemcsak a már tartozásokkal rendelkező háztartások tartoznak a megfizethetőségi problémákkal küzdők közé, hanem azok a háztartások is, amelyek számára a lakhatási költségek megfizetése hónapról hónapra nagy terhet jelent. A 2003-as országos lakásfelmérésben a háztartások 20%-a esetében haladta meg a lakhatás költsége a háztartás kiadásainak 30%-át, azt a szintet, amely nemzetközi meghatározások szerint már komoly megfizethetőségi problémát jelent,<sup>2</sup> az alsó jövedelmi decilisekben ez az arány még magasabb. Ezért is lenne nagyon fontos a lakhatás megfizethetőségét célzó támogatási rendszer hatékonyra tétele, ideértve a preventív eszközöket (így a lakásfenntartási támogatás rendszerét) valamint a korrektív eszközöket (ideértve az adósságkezelési szolgáltatás rendszerének hatékonyabbá tételét).<sup>3</sup> Ezen túlmenően felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Stratégia célcsoportja esetében a lakáshitel-tartozások arányaiban kisebb mértékben okoznak problémát (szemben a közmű- illetve lakbérhátralék-problémákkal),<sup>4</sup> így az erre allokált állami források is kevésbé érik el őket.

A megfizethetőségi problémákhoz kapcsolódóan a támogatási rendszer fejlesztése a Stratégia eszköztárában is szerepel.

Ami a lakásfenntartási támogatást illeti, az alapvető problémát álláspontunk szerint a támogatás elinflálódott összege jelenti. Bevezetésekor a támogatás a lakhatási költségek 15-30%-át fedezte,<sup>5</sup> 2007-re már csak átlagosan 12%-át.<sup>6</sup> Célnak tekinthető, hogy legalább az eredetileg célul kitűzött mértékű

<sup>1</sup> Czike et. al. (2011) A kövesút végén. A területi egyenlőtlenségek csökkentése és a romák helyzetének javítása – jelentés az LHH Program első szakaszának eredményeiről, [http://lgi.osi.hu/cimg/0/1/3/9/1/Microsoft\\_Word\\_LHH\\_foanyag\\_vegleges\\_jun20.pdf](http://lgi.osi.hu/cimg/0/1/3/9/1/Microsoft_Word_LHH_foanyag_vegleges_jun20.pdf)

<sup>2</sup> Hegedüs et. al. (2009) Lakhatási szükségletek Magyarországon. Készült a Habitat for Humanity Magyarország megbízásából. [www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874](http://www.mut.hu/?module=news&action=getfile&fid=114874)

<sup>3</sup> Erre vonatkozóan nemrégiben készült el a TÁRKI és a Habitat egy közös kutatása az Eurofound megbízásából, amely javaslatokat is megfogalmaz ezzel kapcsolatban. Az anyag elérhető a [http://www.habitat.hu/files/Managing\\_household\\_debt\\_Hungarian\\_country\\_report\\_2011\\_Tarki\\_Habitat\\_for\\_Eurofound.pdf](http://www.habitat.hu/files/Managing_household_debt_Hungarian_country_report_2011_Tarki_Habitat_for_Eurofound.pdf) linken.

<sup>4</sup> Erre vonatkozóan a TÁRKI 2011. II. negyedévi Omnibusz-felvétele szolgál a legfrissebb adatokkal, <http://www.tarki.hu/hu/news/2011/kitekint/20110830.html>

<sup>5</sup> Hegedüs, J. (2006) Lakáspolitikai és a lakáspolitikai korlátai, *Esély* 18(5): 65–100, [www.esely.org/kiadvanyok/2006\\_5/HEGEDUS.pdf](http://www.esely.org/kiadvanyok/2006_5/HEGEDUS.pdf)

<sup>6</sup> Herpai, B. (2010) A lakossági díjhátralékok alakulása egy felmérés tükrében [The state of consumer charge debts through the lens of a survey], In: *Esély* 22(6), available in Hungarian at:

támogatáshoz hozzájussanak a rászoruló háztartások. Ami a támogatás természetben juttatását illeti, felhívjuk a figyelmet arra, hogy a háztartások fenntartható gazdálkodási stratégiájának kialakításában a pénzügyi tudatosság erősítése prioritást kell kapjon – a támogatások mind szélesebb körének természetben nyújtása nem segíti elő egy hosszabb távon fenntartható háztartás-gazdálkodás kialakulását. (A lakásfenntartási támogatásokhoz kapcsolódó kérdés továbbá, hogy a 2011. szeptember 1-től átalakított rendszerben az önkormányzatok képesek lesznek-e megbirkózni a megnövekedett adminisztrációs teherrel.) A Stratégia a lakhatással kapcsolatos eszközrendszerben említést tesz a rezsiköltségek befagyasztásáról is, álláspontunk szerint a rezsiköltségek befagyasztása helyett egy a megfizethetőség javítását célzó, hatékony és jól célzott támogatási rendszer jobban célzott és relevánsabb eszköz a megfizethetőségi problémák kezelésében.

Az adósságkezelés rendszerének fejlesztése elengedhetetlen, ahogyan a Stratégia is célul tűzi, el kell érni hogy az a 40 ezer főnél kisebb települések lakói számára is rendelkezésre álljon, akár kistérségi szinten szervezett ellátás formájában. A szolgáltatás szabályozásában és gyakorlatában azonban egyéb olyan korlátok is vannak amelyek korlátozzák a rászoruló háztartások hozzáférését (megszabott „minimum eladósodottság”, a szolgáltatások hatékony működését korlátozó forráshiány stb.), ezekben is változtatás szükséges. A TÁRKI és a Habitat az Eurofound részére készült, korábban hivatkozott kutatása ezt a kérdést részletesebben elemzi, a Habitat ennek alapján készült, közelmúltban megjelent nyilatkozatát jelen dokumentum 2. sz. mellékleteként megküldjük.

A Stratégia szintén kiemeli a magyar lakásrendszer egy meghatározó strukturális problémáját, a szociális bérlakások hiányát. Ez megítélésünk szerint is a magyarországi lakásrendszer harmadik<sup>7</sup> súlyos, a tömeges lakhatási szegénység okaként meghatározható problémája. A közösségi, ezen belül szociális bérlakás-szektor fejlesztése kapcsán szükségesnek tartjuk ugyanakkor kiemelni, hogy a bérlakás-szektor bármilyen fejlesztése csak egy jelenleginél hatékonyabb menedzsment-struktúra kidolgozása és bevezetése esetén lehetséges. A lakásgazdálkodás hatékonyabbá tételének fontosságára a dokumentum maga is utal (p95.). Ebben, illetve a bérlakás-szektor fejlesztésének más formáiban (felvásárlás, építés, tartós ingatlanbérlés) is megoldást nyújthat az ún. Szociális Lakásügynökségek (SZOL) létrehozása és működtetése. (A Habitat a Városkutatás Kft.-vel együttműködésben jelenleg tervezi egy a SZOL-ok magyarországi bevezethetősége lehetőségének megteremtését célzó program elindítását, magántulajdonú lakásállomány szociális bérlakásként történő működtetésére.) Kedvezőnek tartjuk, hogy a dokumentum a meglévő lakásállománynak a szociális bérlakás-állomány körébe történő bevonását célzó intézkedésekre is utal, költséghatékonysági szempontból mindenekelőtt a tartós ingatlanbérlés mint eszköz alkalmazását tartjuk fontos elemnek a szociális bérlakás-szektor jövőbeli fejlesztésében.

A szociális bérlakás-szektor mai igen rossz állapotában és menedzsment-problémáiban jelentős szerepet játszik a forráshiány. Ahhoz, hogy ez változzon, mindenképpen szükség lenne arra, hogy a szociális bérlakás-állomány fenntartására, fejlesztésére, menedzsmentjére az állam forrásokat allokáljon, minél hatékonyabb módon. Kedvezőnek tartjuk, ha egy állami támogatású bérlakásprogramban a szociális alapon történő bérbeadás támogatása komplex, deszegregációt is célzó programok keretében illeszkedően valósul meg.

<sup>7</sup> A témák tárgyalásának sorrendje nem a problémák súlyosságának vélt különbségeit tükrözi, a szegregáció, a megfizethetőségi problémák, és a szociális bérlakások hiánya mind kulcsproblémának tekinthetők.

## Általános megjegyzések

A helyzetelemzésben, a cél- és eszközrendszerben is szerepel több lakhatással, területi egyenlőtlenségekkel, szegregáció csökkentésével kapcsolatos elem; a lakhatási körülmények, lakhatás biztonságának javítása, lakhatási lehetőségek bővítése, valamint a települési és térségi szegregáció csökkentése fontos és releváns célok. A célállapot (jövőkép) részben azonban nincsen a lakhatási körülményekkel, szegregációval kapcsolatban megfogalmazott állítás, és a területi különbségekkel kapcsolatban sem világos, mi a kitűzött cél („jelentősen csökkennek a területi különbségek. A társadalmi és területi szegregációs jelenségekben, folyamatokban a leghátrányosabb helyzetű térségek társadalmi viszonyainak alapvető változása következik be. A LAU 1-es szint (korábbi nevén NUTS 4) – amely jelenleg 174 statisztikai kistérséget tartalmaz – településeinek többi térségtől való elmaradása jelentős mértékben csökken az időszak végére.” (p80)). Fontosnak tartjuk, hogy a Stratégia a lakhatás, területi egyenlőtlenségek, szegregáció vonatkozásában is pontosabb célkitűzést határozzon meg.

Az indikatív intézkedés-lista feladat-összefoglalása („Biztosítani kell a lakhatás elbizonytalanodásához vezető összetett problémák kezelését” (p. 13.) nem tükrözi a feladatoknak a lakhatási problémák helyzetelemzésben is megjelenő összetettségéből, és súlyos társadalmi következményeiből fakadó komplexitását. Relevánsabb feladat-összefoglalás lehet, amennyiben a Stratégia a mindenki számára elérhető méltányos lakhatási körülmények<sup>8</sup> megteremtését (ideértve a szegregáció oldását is), az alacsony státuszú háztartások igényeire és lehetőségeire rugalmasan reagáló szociális lakásrendszer létrehozását tűzi ki célul. Szociális lakásrendszeren ez esetben nem pusztán az önkormányzati szociális bérlakások értendők, hanem mindazon lakhatási formák, intézmények és szolgáltatások, amelyek az érintett alacsony jövedelmű háztartások lakhatáshoz való hozzáférését célozzák.<sup>9</sup> Ebben egyaránt szerepet kapnak a különféle tulajdonosi ill. üzemeltetői struktúrában működtetett szociális bérlakások, a megfizethető lakástulajdoni formák, a szegregáció oldását célzó intézkedések (szociális városrehabilitáció, komplex telepprogramok, térségi kiegyenlítést célzó komplex programok), a legsérülékenyebb csoportokat célzó közösségi alapú lakhatási formák, működéséhez elengedhetetlen továbbá egy jól célzott, hatékony lakástámogatási rendszer, illetve az eladósodás megelőzését és kezelését szolgáló hatékony intézkedések. Ez utóbbiak a társadalmi felzárkózást célzó lakhatási szakpolitikák releváns beavatkozási irányai.

A stratégiában szereplő beavatkozási területek, eszközök és az indikatív intézkedéslistán feltüntetett programok/intézkedések nem fedik egymást. Utóbbiból hiányzik számos olyan elem, amelyet a beavatkozási területek és eszközök között azonosít a stratégiatervezet, a felsorolt programok/intézkedések és források között szerepelnek viszont a Stratégia témája szempontjából irreleváns elemek. A teljesség igénye nélkül, nem szerepel a programok/intézkedések között: a lakásfenntartási támogatás rendszerének újragondolása, az adósságkezelés rendszerének kiterjesztése, az eladósodás megelőzését célzó és kezeléséhez kapcsolódó tájékoztatás, képzés, a bérlakásszektor menedzsment-problémáinak kezelése, a szociális bérlakás-felújítás, és a szektor különböző formákban történő bővítése (az építés mellett felvásárlás, tartós ingatlanbérlés), teljesen hiányzik továbbá az ide szorosan tartozó, a Stratégia által is célként megfogalmazott térségi felzárkóztatás szempontjából kulcsfontosságú LHH program. A fentiekben megfogalmazott véleményünkkel összhangban az intézkedéslistán a lakásfenntartás rendszerének újragondolásán túl a megfizethetőség javítását célzó teljes támogatási rendszer újragondolását tartjuk

<sup>8</sup> A méltányos lakhatásról Id. General Comment No. 4, the UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights <http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument>

<sup>9</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/HegedusJozsefszocialakas080226.pdf](http://www.urb.bme.hu/segedlet/szakmernoki1/regi/szakmernoki-2008_03_04/HegedusJozsefszocialakas080226.pdf)

relevánsnak megjeleníteni, az adósságkezelés esetében a rendszer hatékony működésének elősegítésére a források bővítését, valamint a szabályozási környezet hatékonyságot csökkentő elemeinek módosítását tartjuk szükségesnek (ld. pl. a bekerüléshez szükséges „minimális eladósodottság” jelenlegi szabályozását). Az intézkedés/programlistáról hiányzó elemek esetében értelemszerűen ezekre allokált forrás sem látható.

Szerepel ugyanakkor az intézkedés/programlistán – forrásmegjelöléssel együtt – a Stratégia szempontjából közvetlenül relevánsnak nem tekinthető funkcióbővítő városrehabilitáció/funkcióbővítő komplex településfejlesztés, legalábbis két régió vonatkozásában (Észak-Magyarország, Dél-Alföld), illetve az Észak-Magyarország vonatkozásában felsorolt kisléptékű településfejlesztés esetében sem egyértelmű a kapcsolódás. Szociális jellegű városrehabilitációs intézkedéseket az Észak-Alföldi, Észak-Magyarországi és Dél-Alföldi régiók esetében sorol fel a program/intézkedéskészítő, a többi régió esetében annak ellenére nem, hogy ezeken a területeken is tapasztalhatók azok a problémák, amelyek az ilyen típusú komplex programokat indokolttá tennék. A komplex telep-program fizikai beavatkozásaira allokált állami forrás (410 millió forint) a probléma nagyságrendjéhez képest elenyésző, miközben a program/intézkedési terv nem hivatkozik a 437/2010-es sz. ERFA/rendeletmódosítás révén elérhetővé vált ERFA-forrásokra. Ahogy a fentiekben már utaltunk rá, javasoljuk legalább egy, az utóbbi forrásokat felhasználó pilot program elindítását, majd a tapasztalatok beépítését a 2014-21-es időszakra vonatkozó ERFA-szabályozásba.

A Stratégia a felzárkózás-politika fő elvei között fogalmazza meg az átfogó megközelítést, az ágazati intézkedések, programok jogi, finanszírozási és szakmai összehangolását. Ami a lakáspolitikát illeti, az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési program fejezete sajnos a lakhatási szegénység számos problémájára nem ad választ (pl. a megfizethetőségi problémák, a szegénység területi koncentrációjának kérdésére). A dokumentummal kapcsolatos állásfoglalásunkat jelen dokumentum mellékleteként megküldjük. Nagyon fontosnak tartanánk, ha az ágazati szakpolitikának a felzárkózás-politikával történő összehangolása a jövőben megtörténne.

Problémát jelent, hogy egyelőre nem láthatók a Stratégia megvalósítására szolgáló konkrét intézkedések, valamint a Stratégia megvalósulásának monitorozására, a tapasztalatok visszacsatolására szolgáló intézkedések tervei, amelyek elengedhetetlenek ahhoz, hogy a Stratégiában megfogalmazott célok megvalósulására esély legyen.

Végezetül, egy releváns és reális célokat megfogalmazó Társadalmi felzárkózási- és romastratégia kialakítása, és ennek eredményes megvalósulása érdekében javasoljuk a tervezési, megvalósítási folyamat átláthatóságának növelését, a szakmai, civil partnerek és a Stratégia célcsoportja minél szélesebb körének bevonását a dokumentum végső változatának kialakításába, a Stratégia megvalósítását célzó illetve a monitoringtevékenységekbe.

Budapest, 2011. november 9.

Sümeghy György igazgató  
Kőszeghy Lea PhD lakáspolitikai munkatárs

Habitat for Humanity Magyarország  
1065 Budapest Hajós u. 9.  
Tel: 06 1 354 1084, Fax: 06 1 354 1085  
[www.habitat.hu](http://www.habitat.hu)

## **1. Melléklet: A Habitat for Humanity Magyarország állásfoglalása az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programjáról**

2011. március 9.

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 Program fejezetét a következő szempontból tekintette át: mennyire azonosítja az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáit, milyen célokat és milyen intézkedésterveket fogalmaz meg ezekkel kapcsolatban?

### **I. Helyzetkép**

#### **Megközelítés, vízió**

Üdvözljük, hogy a kormányzat szándékában áll egy a lakásszektorral kapcsolatos átfogó koncepció és program megalkotása, valamint a lakásügynek a fejlesztéspolitika fókuszterületei közé történő felvétele. Úgy gondoljuk ugyanakkor, hogy az ÚSZT vonatkozó részei sok tekintetben elmulasztják az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáinak azonosítását, az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedések megfogalmazását, részletezését.

Ennek egyik oka, hogy az otthonteremtési programban – explicit módon – a gazdaságélénkítés szempontja a meghatározó. Tisztában vagyunk azzal, hogy ez az ország jövője szempontjából fontos cél. Ugyanakkor 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-okoza 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.

Amennyiben a gazdaságélénkítés szempontjából vizsgáljuk a kérdést, fontosnak tartjuk jelezni, hogy a lakhatási szegénység egyik fontos hatása éppen a gazdasági teljesítőképesség romlása (ilyen hatások az érintett háztartások méltatlan lakáskörülményekkel összefüggő egészségügyi problémái révén romló munkaerőpiaci esélyei, a lakhatási problémákkal küzdő, különösen a rossz lokalitású lakásokban élő népesség kiesése a munkaerőpiacról), tehát az ezeket kezelő szakpolitikák gazdaságélénkítési szempontból is relevánsak.

A program a lakáspolitikai alappilléreként a saját tulajdonú lakás megszerzésének segítségét rögzíti (p156, 167). Megítélésünk szerint a jelenlegi gazdasági válság egyik fontos tanulsága, hogy a tulajdon-orientált lakáspolitikai rendszerek kudarcot vallottak bizonyos típusú kihívások kezelésében – így például a szülői segítség és saját megtakarítások nélküli fiatal háztartások lakhatásának megoldásában, vagy a munkaerőpiac változásaira rugalmasan reagáló lakásrendszer megteremtésében.<sup>10</sup> Úgy gondoljuk, hogy *egy állami lakáspolitikai alappillére a mindenki számára elérhető méltányos lakhatási körülmények*<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Ld. Habitat for Humanity Magyarország: Lakhatási szegénység és lakáspolitikai – diagnózis és ajánlások. [http://www.habitat.hu/files/0602\\_lak%C3%A1spolitikai%C3%A1ll%C3%A1sfoglal%C3%A1s\\_Habitat\\_final.pdf](http://www.habitat.hu/files/0602_lak%C3%A1spolitikai%C3%A1ll%C3%A1sfoglal%C3%A1s_Habitat_final.pdf)

<sup>11</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>

*megteremtése, a háztartások igényeire és lehetőségeire rugalmasan reagáló lakásrendszer létrehozása lehet, amelynek ugyanúgy eszköze a jól működő szociális és egyéb bérleti modellek kialakítása, mint adott esetben a lakástulajdon-szerzés segítése. A Magyarországgal sokszor párhuzamba állított (és például a közösségi bérlakások alacsony arányát illetően az EU más tagállamainál valóban hasonlóbb) Írország kormányzatának lakáspolitikai állásfoglalása például legelső mondatában a következőt fogalmazza meg: a cél „minden háztartás számára megteremteni a megfizethető, jó minőségű, igényeihez illeszkedő, jó környezetben levő lakhatás lehetőségét, a lehetőségekhez mérten az általa választott jogi formában.”<sup>12</sup>*

A program az alapértékek és célok között igen heterogén tényezőket rögzít, a társadalmi célok között a „tisztes munkát és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése”, a foglalkoztatás bővítése egyaránt szerepel. Az ilyen típusú „externális” célkijelölés helyett olyan, *a lakhatással szorosan összefüggő társadalompolitikai célokat ajánlunk a programalkotók figyelmébe – összhangban az EU hosszú távú társadalompolitikai céljaival és más országok lakáspolitikai gyakorlatával is – mint az inkluzív társadalom, fenntartható közösségek létrejötte.*

Nem foglalkozik továbbá a dokumentum a lakhatási szegénység olyan formáival, mint a hajléktalanság (ennek kapcsán például a lakhatás biztonságának erősítése, hajléktalanságból történő kivezetés)<sup>13</sup> vagy a más szempontból különösen sérülékeny csoportok (pl. fizikai és értelmi fogyatékosok, a hazai intézményrendszer problémái, különös tekintettel a Magyarország által is elfogadott, a közösségi alapú lakhatási formákat preferáló irányelvekre)<sup>14</sup> lakhatásának kérdései. *Álláspontunk szerint egy átfogó lakáspolitikai koncepciónak ezekre a kérdésekre is válaszokat kell adnia.*

### **A forrásallokáció társadalompolitikai céljai**

A dokumentumban szereplő társadalompolitikai megfontolások ill. forrás-allokációs elvek több ponton figyelmen kívül hagyják az alacsony státuszú háztartásokat. Ilyen például az állami támogatásoknak a jövedelemadózáshoz kötése (ld. pl. p164. „Az Otthoneremtési Program alapértékei és kiemelt céljai (...) a tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése”, p166. „Össze kell kapcsolni a lakástámogatásokat ... a jövedelemadózással” „az állami adóbevételekről való lemondást a segélyezési elv elé kell helyezni”). Ez hátrányosan érinti a háztartások azon körét, amelyek kiszorulnak a legális munkaerőpiacról, ezáltal szisztematikusan kimaradnak a támogatottak köréből a lakhatási szegénység problémái által fokozottan érintett háztartások. Ugyanilyen hatása a közösségi források tulajdon-orientált allokálása (tulajdonszerzés, ezen belül is elsősorban új építések révén, felújítások, ld. pl. p165. „A lakásügyi támogatások igénybevételének feltétele a színvonalas tervezés, a minőségi építőanyag felhasználása”, „A lakástámogatásokat döntően az újlakás-építések, -vásárlások, valamint felújítások támogatásán keresztül célszerű nyújtani” (p168.)), a lakásfenntartás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszerrel kapcsolatban megfogalmazott célok hiánya. Megítélésünk szerint – összhangban a nemzetközi szakpolitikai diskurzusokkal – *egy a lakhatási szegénység szempontjaira is figyelmet fordító lakáspolitikai programban a forrás-elosztásnak szektor-neutrálisabbnak kell lennie.*

<sup>12</sup> Department of the environment, heritage and local government of Ireland: Delivering homes, sustaining communities. Statement on housing policy (2007) <http://www.environ.ie/en/Publications/DevelopmentandHousing/Housing/FileDownload,2091,en.pdf> „To enable every household to have available an affordable dwelling of good quality, suited to its needs, in a good environment and, as far as possible, at the tenure of its choice” (p 9.)

<sup>13</sup> Ld. pl. <http://m.blog.hu/av/avarosmindenkie/file/misetics.pdf>

<sup>14</sup> Ld. [http://tasz.hu/files/tasz/imce/22pont\\_intezmenytelenites.pdf](http://tasz.hu/files/tasz/imce/22pont_intezmenytelenites.pdf)

Bizonytalanságot okoz a források szociális célzására irányuló törekvésekkel kapcsolatban, hogy a program elemeinek ismertetésekor a szociális megfontolások alatt a szöveg több helyen demográfiai megfontolásokat (így például a gyermekek száma) ért (pl. 175-176.o.).

A program továbbá leszögezi, hogy a lakáspolitikai célja az állami forrásokat a háztartások részéről tapasztalható erőfeszítésekhez kötni (p167.) Nem elvitatva a háztartások erőforrásai bevonásának fontosságát a lakhatással kapcsolatos programokba, felhívjuk a figyelmet arra a veszélyre, hogy ezáltal a mélyszegénységben élő, erőforrás-hiányos – tehát a legrászorulóbb – háztartások szisztematikusan kimaradhatnak az állami erőforrásokhoz való hozzáférésekből. Szeretnénk felhívni a figyelmet továbbá arra, hogy az a kitétel, amely szerint „...szociális alapú projekteket kizárólag az önhibájukon kívül nehéz helyzetben levők számára indokolt nyújtani” – azon túl, hogy hogyan is meghatározható a háztartások ezen köre, kérdéses, hogy milyen módon segítheti az EU Európa2020 stratégiában lefektetett olyan (a magyar elnökségi prioritások között is szereplő) társadalompolitikai céljait, mint a társadalmi befogadás erősítése, mindenekelőtt a szegénység csökkentésével.<sup>15</sup>

## II. A program prioritásai és alprogramjai

A program prioritásai és alprogramjai közül hiányoznak olyan intézkedések, amelyek a lakhatási szegénység fontos problémáit kezelnék, így például nem szerepel közöttük a lakhatási költségek megfizethetőségének javítását célzó intézkedés, a hajléktalanság kérdése, a különösen sérülékeny csoportokat érintő közösségi alapú lakhatási formákra vonatkozó intézkedések.

A program hivatkozik az EU2020 stratégia energiahatékonysággal, klímapolitikával kapcsolatos célkitűzéseire, a stratégia más, így társadalompolitikai, a társadalmi befogadásra vonatkozó céljaira azonban nem – és a benne szereplő intézkedések több ponton kérdéses, mennyire konformak utóbbiakkal (ld. pl. a támogatások tulajdon-orientáltságát, jövedelemadóhoz kötését stb.). Ezen a ponton érdemes utalni arra is, hogy az Európa2020 stratégia az egyes prioritásokhoz rendelt célokat egymással kölcsönösen összefüggőnek tartja.

### 1. Öngondoskodás ösztönzése, lakástakarék-pénztári megtakarítások növelése prioritás

Ennek kapcsán fontosnak tartjuk felhívni a figyelmet egy a közösségi források célzására vonatkozó kérdésre: ez a támogatási forma szisztematikusan hátrányos helyzetbe hozza az erőforrás-hiányos, előtakarékosságra nem képes háztartásokat, a támogatási forma emelése ezt a hatást tovább erősíti.

### 2. A lakókörnyezet minőségének javítása, lakásállomány korszerűsítése prioritás

#### 2.1. Lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram

Pozitívnak tartjuk, hogy az alprogram kiemelt speciális céljai között az energiatudatosság növelése is szerepel.

Az eszközrendszer célzottsága azonban aggályokat vet fel. Nem világos, hogy a programba milyen módon kerülnek be a szociális szempontok. Az egyetlen, vélhetően ezzel összefüggő kitétel a „lakást építő vagy újjépítésű lakást megvásárló” (tehát a lakásfelújítás itt nem is szerepel!) család gyermekeinek számára vonatkozik, amely azonban szociális szempontból nem pontos célzás (belekerülnek magasabb státuszú

<sup>15</sup> [http://eunec.vlor.be/detail\\_bestanden/doc014%20Europe%202020.pdf](http://eunec.vlor.be/detail_bestanden/doc014%20Europe%202020.pdf)



többgyermekes családok, miközben kimaradnak belőle azok az akár gyermekes, akár gyermek nélküli hátrányos helyzetű háztartások, amelyeknek nincs módjában saját tulajdonú lakáshoz hozzájutni). Összességében, nem megítélhető hogy az alprogram milyen módon érne el azon alacsony státuszú háztartásokat, amelyek lakhatási helyzetének javítása az alprogram keretében allokált támogatásokkal indokolt lenne, nem látszanak annak a garanciái, hogy ezt a célcsoportot elérnék a támogatások. Kérdés lehet továbbá, hogy ezt jól kidolgozott szociális bónuszrendszerrel, vagy külön részprogrammal célszerű elérni. *A program meghirdetése előtt ennek a vizsgálata, a szociális szempontok érvényesülésének garanciáit biztosító eszközrendszer kidolgozása szükséges.*

## 2.2. Városrész-rehabilitáció alprogram

Nem világos az alprogramban a szociális és funkcióbővítő városrehabilitáció meghatározása. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy mindkét esetben komplex, az épületek, épített környezet egyéb elemeinek (így a lakókörnyezet) fizikai megújulását és „szoft” elemeket egyaránt tartalmazó beavatkozásokról van szó, a társadalmi kohézió erősítése pedig ha eltérő eszközökkel is, de mindkét típusú beavatkozás esetében cél. Ezzel szemben az alprogram pályázati és támogatási rendszerénél felsorolt tevékenységek között a szoft elemek teljes mértékben hiányoznak, összességében semmilyen módon nem merül fel az (alprogram finanszírozásában meghatározó Európai Regionális Fejlesztési Alap forrásainak allokálását szabályozó rendelet által is rögzített) integrált megközelítés. *Elengedhetetlennek tartjuk, hogy az alprogramban ez a szempont megjelenjen.*

Szeretnénk rámutatni, hogy bár a szociális városrehabilitáció szerepel a programban, a strukturális alapok felhasználását szabályozó Akciótervekben 2012-re és 2013-ra nem szerepel erre allokált forrás. A program által deklarált céllal összhangban *az AT-k módosítását tartjuk szükségesnek oly módon, hogy a szociális típusú városrehabilitációra elkülönített pénzeszközök álljanak rendelkezésre.* Az alprogram támogathatóként jelöli meg az egyedi építészeti illetve műemléki értékkel rendelkező épületek felújítását is. (p178.) Megítélésünk szerint – nem vitatva az ilyen típusú felújítások szükségességét – *az ilyen típusú beavatkozások ezen alprogramból történő támogatása nem konform az alprogram logikájával, forrásokat vonhat el az alprogramhoz illeszkedő beavatkozásoktól, így nem ebből az alprogramból kellene támogatni.*

## 2.3. Telep-rehabilitáció alprogram

A „teleprehabilitáció” alprogram elnevezés arra utal, hogy az alapvetően a meglévő szegregált területek felújítását célozza, miközben a célok és eszközök között a szegregáció megszüntetése, integrált lakókörnyezetbe történő mobilizáció szerepel. Ebben a kérdésben a programnak világosabban kellene fogalmaznia, például oly módon, hogy *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 beavatkozásokat tesz lehetővé.*

Az alprogram nem tartalmaz utalást a 437/2010-es ERFA-rendeletmódosításra amely a városiakon túl rurális területeken élő marginalizált közösségek számára is elérhetővé teszi a lakhatással összefüggő fejlesztések EU-s társfinanszírozását, hatóság vagy civil szervezet tulajdonában levő, vagy e célra általuk megszerzett ingatlanok esetében a felújítást és megszüntetett lakásállomány kiváltását célzó új építést is, amely ezáltal lehetőséget adna korábban nem elérhető források becsatornázására a telepeken élők életkörülményeinek javításába. *Ezt mindenképpen megjelenítendőnek tartjuk a programban, javasoljuk továbbá program-szinten is célul kitűzni – összhangban az Európai Bizottság ilyen irányú törekvéseivel<sup>16</sup> –*

<sup>16</sup> [http://www.romea.cz/english/index.php?id=detail&detail=2007\\_2132](http://www.romea.cz/english/index.php?id=detail&detail=2007_2132)

*hogy a 2011-13-as időszakban legalább egy pilot projekt induljon az ERFA forrásainak és programozási elveinek felhasználásával ezen a téren.*

Az eszközrendszerben nem jelenik meg a célcsoport lakhatási helyzetének meglévő épületek funkcióváltásával történő javítása, amelyre a 437/2010-es ERFA-rendeletmódosítás értelmében strukturális alapok forrásai allokálhatók. *Javasoljuk ezt a típusú intézkedést is felvenni az eszközrendszerbe. Ami az eszközrendszer szoft elemek ill. (p180.), javasoljuk, hogy azok az integrált fejlesztési programozás logikájának megfelelően kerüljenek meghatározásra (a halmozott, összekapcsolódó hátrányok fő tényezőire irányuló beavatkozások, így: oktatási, foglalkoztatás javítását célzó, egészségügyi stb. komponensek).*

### 3. Bérlakás prioritás

A bérlakás-állomány növelésére a program bérlakások építését vagy használt lakások felvásárlását tartja alkalmas eszköznek. Üdvözlendőnek tartjuk azt, hogy az állomány növelését a program nem pusztán építéssel gondolja megvalósíthatónak, ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy a meglévő lakásállomány bérlakások körébe történő bevonása nemcsak felvásárlással, hanem más módon is lehetséges, ld. pl. az Írországból alkalmazott bérleti elhelyezési modellt (Rental Accomodation Scheme, RAS), amelyben a helyi önkormányzatok magántulajdonú, vagy más nem-önkormányzati tulajdonban levő lakásokat vesznek igénybe szociális bérbeadásra.<sup>17</sup> A program hivatkozik a 2005-ben indult lakbér-támogatási programra, amely valóban nem ért el jelentős hatást, ennek azonban alapvetően adminisztratív okai voltak (a konstrukció bonyolultsága, az elérhető támogatás alacsony összege, amely nem tette érdekeltté a tulajdonosokat a bérletek kifizetésében), amely önmagában nem ok arra, hogy a jövőben ilyen célú konstrukciók ne legyenek elérhetőek. *Javasoljuk, hogy ezen a téren legalább egy pilot-projekt indítását tűzze ki célul a program.*

Egy későbbi ponton az anyag úgy fogalmaz, hogy a hazai bérlakás-rendszert hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet – ezzel az állítással vitatkozni szeretnénk. Mind a költségvetési forrásokkal, mind a lakásvagyonnal történő felelős gazdálkodás szempontjából, de ezen túlmenő társadalmpolitikai szempontokból (ld. lejjebb) is igaz, hogy egy jól működő bérlakás-rendszer megteremtésében a meglévő lakásállomány bérlakás-szektorba történő bevonása is releváns (ahogyan arra a program egy másik pontján utalt is). Emellett szóló érv továbbá, hogy Magyarországon összességében nincs mennyiségi lakáshiány sőt a lakások egy jelentős része üresen áll (a 2001-es népszámlálás a lakások 8%-át találta üresnek), vagy bár már most is bérlakásként működik, ez nem formalizáltan, így az állam számára nem átláthatóan, az érintett felek számára pedig kevesebb jogi garanciát nyújtó módon zajlik. Fentiekre hivatkozva, álláspontunk szerint *egy jól működő szociális bérlakás-rendszer megteremtésében Magyarországon az építésekénél még nagyobb szerepet kellene juttatni a meglévő lakásállomány bevonásának a szociális bérlakások körébe, amely nemcsak a lakások felvásárlásával, hanem más modellekben is lehetséges (ld. az említett bérleti elhelyezési modellt).* Egyrészt, ez kisebb anyagi ráfordítással megvalósítható, kevesebb közösségi forrást igényel. Másrészt, ez a meglévő, a nemzeti vagyon jelentős részét képező lakásvagyonnal történő felelősebb gazdálkodást jelentene. Harmadrészt, ez lehetővé tenné azt, hogy a szociális bérlakásokban élők a társadalom többi részével integráltabban éljenek, ne koncentráldjanak egy-egy épületben sőt esetleg,

<sup>17</sup> <http://www.environ.ie/en/DevelopmentandHousing/Housing/SocialHousingSupport/RentalAccomodationScheme/> Írország azért releváns példa, mert Magyarországhoz hasonlóan EU-s viszonylatban itt is alacsony a közösségi tulajdonú szociális bérlakások aránya.

csoportos építések esetén utcában, városrészben, amely a társadalmi leértékelődés és fizikai leromlás önmagát erősítő folyamatát indíthatja el az adott területeken.

*Ami az új építéseket illeti, ezeket egy átfogó, vegyes tulajdonosi- és üzemeltetői struktúrában gondolkodó állami bérlakás-koncepció keretében gondoljuk felelősen megvalósíthatónak, ideértve a célértékek megállapítását is. Emellett kulcsfontosságúnak tartjuk, hogy az épülő bérlakások átgondolt helyi, a deszegregációs szempontot is figyelembe vevő lakásstratégiába illeszkedjenek, illetve biztosított legyen, hogy a bérlakások meghatározott része valóban szociális bérlakásként kerüljön kiadásra.*

Megítélésünk szerint a bérlakás-szektor bővítésére irányuló állami programban megkerülhetetlenek a bérlakás-rendszer üzemeltetésének kérdései – ezzel az anyag jelenleg nem foglalkozik (azon túl, hogy röviden utal az osztrák modellre, amely, bár a program mint „a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló” ország modelljére hivatkozik rá, igen eltérő társadalmi és főleg gazdasági körülmények között működik). A szociális bérlakás-rendszer működtetésének jelenlegi módja fenntarthatatlan és alkalmatlan arra, hogy egy jól működő szociális bérlakás-rendszer bázisa legyen. Köztudott hogy az önkormányzatok számára szociális bérlakásaik fenntartása nehezen vállalható/vállalhatatlan anyagi terheket jelent, ezzel összefüggésben az önkormányzati szociális bérlakásállomány állapota – a tulajdonos önkormányzat jókarban-tartási kötelezettsége elmulasztásával – folyamatosan romlik, ill. az önkormányzatok még meglévő szociális bérlakásaiktól is igyekeznek megszabadulni – ezzel a korábbiaknál is súlyosabb szociális problémákat generálva (az új tulajdonos képtelensége a lakás karbantartására, a pénzbeli megváltással távozó bérlők perifériális területekre költözése stb.) Emellett az önkormányzatok nemcsak anyagi, hanem egyéb szempontból is ellenérdekeltnek érzik magukat a szociális bérlakásokban élő „problémás” népség ott-tartásában, helyzetük javításában. Az önkormányzatok legnagyobb részének nincsen lakásstratégiája, a szociális bérlakásokkal kapcsolatos tevékenységük a felmerülő akut karbantartási munkák mellett a megüresedő bérlakások (országos szinten ez minimális, évente egy-kétezer) kiadása. A dokumentumban szerepel, hogy az ország érdeke lenne, hogy uniós forrásokat bérlakás-építésre is lehessen fordítani (pl. p 185.) – azonban a jelenlegi menedzsment-struktúrában fenntartható szociális bérlakás-rendszer megteremtésére ilyen források bevonásával sincs esély. Ezen a ponton érdemes utalni arra, hogy az elmúlt években is rendelkezésre álltak uniós források az önkormányzati szociális bérlakás-szektor fejlesztésére: az ERFA-rendelet alapján leromlott városi területeken önkormányzati tulajdonú /önkormányzati tulajdonú nonprofit szolgáltató tulajdonában levő épület funkcióváltásával lehetőség nyílt szociális bérlakások kialakítására, de ezzel az önkormányzatok – érdekeltség hiányában – nem éltek. Fentiekkel összefüggésben javasoljuk a szociális bérlakás-menedzsment szabályainak újragondolását. Javasoljuk továbbá, hogy a bérlakás-állomány növelését célzó támogatások ne csak önkormányzatok, hanem más szereplők, például non-profit lakásüzemeltető szervezetek számára is elérhetővé váljanak. Az anyag a későbbiekben (p185.) utal az ERFA-rendeletmódosítás kapcsán eddig nem támogatott beavatkozásokra megnyitott forrásokra. Ezzel kapcsolatban két dologra szeretnénk felhívni a figyelmet. Az egyik, hogy ez a forrás nemcsak építésre felhasználható (ld. fent), illetve, hogy az érintett lakóegységek felújítása vagy funkcióváltással, új építéssel történő kiváltása csak közösségi vagy nonprofit tulajdonú ingatlanok esetében lehetséges. A másik, hogy ahhoz, hogy ezek a források elérhetővé váljanak, a magyarországi intézményrendszert erre alkalmassá kell tenni, pl. a vonatkozó akciótervek módosításával.

Az anyag a szociális bérlakások körébe az önkormányzati tulajdonban álló, szociális szempontok alapján bérbeadott lakásokat, valamint olyan más bérlakásokat sorol, amelyek esetében közösségi támogatások révén a bérlők a piaci bérleti díjnál olcsóbban jutnak lakáshoz (p182). Az első esetben a bérleti díj, a második esetben a bérbeadás szempontjai nem szerepelnek a meghatározásban. *Fontosnak tartjuk, hogy a*

*program egy olyan szociális bérlakás-definícióval dolgozzon, amelyben a bérbeadás szociális szempontjai és a bérlő által fizetett, korlátozott bérleti díj egyidejűleg szerepet kapnak.*

Az anyagban számos ponton nem világos, hogy szociális bérlakás-szektorról, vagy más módon működtetett bérlakásokról van szó. (Pl. „A bérlakás-építés célja, hogy minőségi, olcsón üzemeltethető, megfelelő életfeltételeket biztosító lakások elérhető áron, megfelelő helyen és számban álljanak rendelkezésre, nőjön a munkaerő mobilitása (...), támogatható a saját tulajdonú lakást építeni, vagy vásárolni nem képest társadalmi rétegek lakáshoz juttatása (p182.) „[A bérlakás-létesítési támogatások] azt szolgálják, hogy nagyobb számú (...) szociális lakásállomány jöjjön létre (p183).) Így az sem világos, hogy a bérlakás-szektor bővítésére vonatkozó tervek mennyire fogják elérni az alacsony jövedelmű háztartásokat. *Tisztázni szükséges, hogy a program mely elemei vonatkoznak a szociális bérlakás-szektorra és melyek általában a bérlakás-szektorra.*

Végül, hivatkozva arra, hogy a program a lakáspolitikai eszközrendszer részeként említi a minisztériumok, szakmai és társadalmi szervezetek közötti együttműködést, a javaslatok, vélemények megvitatására megfelelő fórumok (így az Otthonteremtési Tanácsadó Testület) létrehozását és működtetését, *a Habitat for Humanity Magyarország örömmel bocsájta rendelkezésre szakmai tapasztalatait az ilyen jellegű munkához.*

## 2. Melléklet: Habitat Világnap 2011 – Van esély kikerülni a lakhatás biztonságát fenyegető eladósodottságból?

*sajtó-háttéranyag*

**Miközben minden negyedik magyarral fordult elő a közelmúltban, hogy anyagi okokból késett valamilyen lakhatással kapcsolatos számlája, lakáshitele befizetésével, az adósságkezelés különböző formái legfeljebb néhány tízezer embert érnek el. Sümeghy György, a Habitat for Humanity Magyarország igazgatója és Bernát Anikó, a Társi kutatója október 2-án a Habitat Világnap keretében tartott sajtótájékoztatójukon ismertették az eladósodottság megelőzésére és felszámolására tett lépésekről szóló közös országjelentésük eredményeit. A Habitat emellett városzerte zajló akcióival is arra hívta fel a figyelmet: közös ügyünk, hogy mindenkinek emberhez méltó otthona legyen.**

2011-ben a Habitat az eladósodottság megelőzésére és felszámolására szolgáló intézkedések, programok hatékonyságának értékelését tette a Habitat Világnap (október 3.) témájává, melynek apropóját 2011 áprilisa és augusztusa között a TÁRKI és a Habitat együttműködésében megvalósult kutatás adta. A felmérés a dublini központú EU-s szervezet, az Eurofound megbízásából készült, és Magyarországon kívül Írország, Portugália, Svédország vett részt benne.

A TÁRKI egy 2011 áprilisa és júniusa között lezajlott adatfelvétele szerint a magyarországi háztartások 20%-ában fordult elő, hogy a háztartás az elmúlt 12 hónapban pénzhiány miatt nem tudott közüzemi számlát fizetni. A családok 6%-a pedig késett lakáshitel-törlesztéssel, utóbbiak háromnegyede közüzemi számlákkal is elmaradt. Ezek szerint a lakáshiteleken kívül a lakhatással kapcsolatos eladósodottság más formái is tömegeket érintenek.

A közüzemi díj- és lakbérhátralékok az alacsonyabb jövedelmű, kiszolgáltatottabb háztartásokat jellemzik inkább. Rontja a helyzetet, hogy hazánkban a lakásállomány műszaki állapota európai viszonylatban rossznak számít: Európában 26%-ot tesz ki a háztartások energiafelhasználása az összesen felhasznált energiából, Magyarországon ez az arány 35%. Ráadásul a rossz anyagi helyzetű háztartások jellemzően rosszabb energiahatékonyságú lakásokban élnek, mely növeli az eladósodás kockázatát.

A kutatás vizsgálta, hogy mennyire hatékonyan képesek ezen a helyzeten javítani a megfizethetőséget, az eladósodás megelőzését és kezelését célzó intézkedések és programok. A megfizethetőség javítására szolgáló támogatási rendszer az elmúlt években szétszabdalt és sok esetben rosszul célzott volt, az adósságkezelési szolgáltatásokhoz pedig csak elenyészően kevesen férnek hozzá, és ráadásul nem is egyenlő eséllyel.

A Szociális Törvény szerint ugyanis csak azok a háztartások jogosultak az önkormányzatok által nyújtandó szolgáltatásra, akiknek az adóssága meghaladja az ötvenezer forintot, és valamelyik szolgáltató felé legalább hat havi elmaradásban vannak, vagy közüzemi díjtartozásuk miatt valamelyik szolgáltatást már kikapcsolták. A törvény által megkívánt „eladósodottsági szint” az alacsony jövedelmű háztartások jelentős része számára már kezelhetetlen adósságot jelent.

A törvény értelmében adósságkezelési szolgáltatást a települési önkormányzatoknak csak a fővárosi kerületekben és negyvenezer főnél népesebb vidéki településeken kötelező működtetni. Kisebb településeken elvétve működik ilyen szolgáltatás. Így az adósságkezelés függ attól, hogy mekkora településen él a háztartás, de számít az is, hogy az adott település mennyi erőforrást képes az adósságkezelésre fordítani, mennyire rugalmasak a területen működő közszolgáltatók, az adósságkezelési szolgáltatásban dolgozók milyen együttműködést tudnak kialakítani a szolgáltatókkal, és az is, hogy mennyire aktív az érintett. Leszögezhető tehát, hogy a családok eltérő esélyekkel jutnak hozzá a hatékony adósságkezeléshez.

Az eladósodás megelőzésére, kezelésére közszolgáltatók által finanszírozott programok is működnek, de ezek rendszerszerű adósságkezelésre nem alkalmasak. A civil szervezetek szerepe is jelentős lehetne az adósságkezelésben: különösen olyan családok ellátásában segíthetnének sokat, akik nem férnek hozzá adósságkezelés más formáihoz. Számos előremutató kezdeményezés is indult ezen a területen, melyek mögött azonban nem áll hosszabb távra kiszámítható forrás.

Jól működő adósságkezelésről akkor beszélhetnénk, ha az hatékonyan elérné az eladósodással fenyegetett háztartásokat, megakadályozná az eladósodást, és kezelné a már meglévő adósságokat. Fenntartható eredményeket érne el, képes lenne a háztartások gazdálkodási mintáinak megváltozására is szükség esetén.

Mivel a nagyobb összegű, többszázres eladósodás az alacsony jövedelmű háztartások számára kezelhetetlen mértékű, kulcsfontosságú lenne a korai jelzőrendszer és beavatkozás, az intézkedések azonnali alkalmazása. A sikeres adósságkezelés szolgáltatói oldalról is rugalmasságot követelne meg, például a kikapcsolás elhalasztását, részletfizetés engedélyezését. Nagyobb esélye van a sikerre azoknak a programoknak, amelyek az érintett háztartások erőforrásaihoz igazítva, erre is építve valósulnak meg. Ezért egységes modell nincs, a szolgáltatások az egyszerű információátadástól az intenzív szociális munkával kombinált pénzügyi segítségig, az egyszeri támogatástól a többéves rendszeres támogatásig terjedhetnek.

A lakhatás megfizethetőségének javítása érdekében, az eladósodás megelőzésére a lakhatási támogatások integrált, jól célzott rendszerének kialakítása szükséges. Az energiaköltségek által okozott terhek csökkentésében a támogatások mellett az energiafelhasználás hatékonyságát javító beavatkozásoknak és az energiatudatosság növelésének is szerepet kell kapnia. Javítani kell a szereplők közötti együttműködést, az önkormányzatok adósságkezelő szolgáltatást nyújtó szervezetei, a közműszolgáltató vállalatok, ezek alapítványai, valamint más civilek között. Az adósságkezelés rendszerét kötelező jelleggel ki kellene terjeszteni a 40 ezer fő alatti településekre is, akár kistérségi szintű ellátás formájában. Újra kellene gondolni az adósságkezelési szolgáltatásokhoz való hozzáférés feltételeit, például az eladósodottság minimális mértékét, javítani a szolgáltatások hozzáférhetőségét. A kártyás mérőórák felszerelése is hatékony eszköz lehet, melyet a szolgáltatóknak törvényi kötelezettségeik szerint alkalmazniuk kellene. A sikeres és fenntartható adósságkezelés időt igényel, ezért az adósságkezelő programoknak sokéves távlatban kellene gondolkodniuk, ehhez megfelelő finanszírozást kellene biztosítani. A kezelhetetlen adósságállománnyal rendelkező háztartások esetében a magáncsőd intézményének bevezetése lehet a megoldás.