

Megrendezésre került a második lakhatási- és lakáspolitikai vitaestünk a Zöldike Klubban.

A beszélgetés résztvevői: Kovács Vera, az Utcáról Lakásba Egyesület ügyvezetője; Varga Attila, kispesti alpolgármester; Szegfalvi Zsolt, a Habitat for Humanity ügyvezetője. A vitaestet ezúttal is Büttl Ferenc, a Megújuló Magyarországért Alapítvány kuratóriumi elnöke moderálta.

Kovács Verát és Varga Attilát összeköti egy új kispesti projekt, ami egy helyi szociális lakásügynökség (SZOL) felállítását tűzi ki célul, a beszélgetés is ezzel kezdődött. Mi a szociális lakásügynökség? A SZOL lényege az, hogy egy olyan bérlakás-hálózat szülessen meg, amiben önkormányzati és magántulajdonú lakások be vannak csatornázva. A jelenlegi koncepció szerint a lakásügynökség három piaci alapon bérelt lakás beszerzése után az önkormányzat egy önkormányzati tulajdonú bérlakással járul hozzá a hálózat bővítéséhez. Sok alacsony bérű, de tartósan foglalkoztatott ember nem tudja megfizetni a piaci áron kiadott albérleteket. A lakásügynökség keresztül bérelt lakásokat remélhetőleg a piaci ár 60-70 %-áért lehetne bérelni. Ideális esetben a bérlakás-hálózat egy olyan lakhatási rendszer, melyben több társadalmi réteg is lakhatási lehetőséget tud találni magának. Ez a koncepció a nemzetközi irodalomban ismert "megfizethető lakhatás" modellre épít, ami a lakhatás piaci kiterjedését hivatott csökkenteni. Honnan érkeznek ezek a magántulajdonban lévő lakások? A tulajdonos miért nem akarja piaci áron kiadni őket? A KSH-nak van arra statisztikája, hogy mennyi üres lakás van a fővárosban (~100 ezer). Van olyan társadalmi réteg a fővárosban, akiknek van ugyan, de nem kiadható a lakása. Például örökölt egy lakást, de nem tud rá költeni, nem tudja felújítani. Az önkormányzat, vagy a lakásügynökség minimális tőkeberuházással fel tudja újítani, és át tudja venni a kezelését, béreltetését. A másik réteget azok a fiatalok alkotják, akik kimennek külföldre tanulni, vagy dolgozni, és az itteni lakásaikkal nem nagyon tudnak mit kezdeni, eladni viszont nem akarják.

Varga Attila az önkormányzat perspektíváját ismertette a projekttel kapcsolatban. Az alpolgármester kifejtette, hogy az önkormányzat célja, hogy saját polgárainak olyan lehetőségeket igyekezzen biztosítani, amelyek önerőből sokszor nem is elképzelhetőek. Mindemellett fontos szempont az is, hogy az önkormányzat elősegítse a település lakosság- és munkaerő megtartó erejét. A település akkor tud megtartó erővel bírni, ha biztosít egyfajta egzisztenciális biztonságot. Ennek érdekében az önkormányzat először az önkormányzati dolgozóknak próbál lakhatást biztosítani - nemcsak hivatalnokoknak, hanem minden önkormányzati közintézményben dolgozónak, hiszen ha az önkormányzati bürokrácia működése az elvándorlások miatti erőforráshiány miatt akadozik, akkor mindenféle szociális reform végrehajtása megnehezül.

V. Naszályi Márta, aki ezúttal a hallgatóság soraiból szól hozzá a beszélgetéshez, megjegyezte, hogy azok a családok, akik az önkormányzatoknál szociális bérlakásokra pályáznak, legtöbb esetben általános krízishelyzetben vannak, amit sajnos nem old meg teljes mértékben a lakhatás biztosítása. Ezért fontos, hogy a lakhatási válságot mérsékelni és megoldani hivatott projektek mellett jelen legyen egy szélesebb fókuszú szociálpolitikai gondolkodásmód. Kovács Vera erre reagálva elmondta, hogy a kerületekben az a gyakorlat, hogy a szociális munkások a beköltözés idején napi, illetve heti kapcsolattartást vállalnak akár fél-egy éven keresztül, de utána is jellemző a havi szintű kapcsolattartás. Erre a típusú lakhatásra azonban egymástól eltérő társadalmi helyzetben lévő emberek és családok

pályáznak, fontos, hogy ennek függvényében találják meg a számukra megfelelő kapcsolattartási módokat. Példaként merült fel a menedékházak, családok átmeneti otthonának koncepciója, amely egyszerre kíván megoldást nyújtani egy család krízishelyzetéből fakadó lakhatási problémájára és magára a krízisre is.

Szegfalvi Zsolt, a magyarországi Habitat for Humanity munkatársa bemutatta szervezete tevékenységét, melynek három fő csapásiránya van: közvetlen segítségnyújtás; szakpolitika csinálás (policy making); lobbitevékenység az államnál és önkormányzatoknál. A Habitat részt vesz közvetlenül helyi közösségek lakhatással foglalkozó tevékenységeiben. Jelenleg két ilyen futó projektjük van, a zuglói E-Co-Housing projekt, valamint az újpesti városrehabilitáció. A szervezet három éves távlatban a lakhatási szegénységben küzdők 2-3 %-ának szeretnének segíteni (60-80,000 ember). Magánbérlet piaci szabályozási rendszerekkel kevesen foglalkoznak, ez nem magyar sajátosság, kelet-közép-európai országokban nincs szabályozva ez a piac. Olyan megoldások kellene, amik kevés terhet jelentenek az államkasszának, valamint amik nem jelentenek drasztikus változásokat ezen a szabályozatlan piacon. A szabályozásnak két fő irány kell, hogy legyen, egyrészt a biztonság/átláthatóság elősegítése, másrészt a kínálat növelése. A kínálat növelésére megoldást jelenthet az, ha az önkormányzatok, vagy az állam országos lakáspolitikán keresztül szabályozza és lehetővé teszi az üresen álló lakások szociális bérbeadását. Ilyen országos lakáspolitikát azonban jelenleg nincs, a lakhatással foglalkozó intézmények között nincs koordináció, szükség lenne tehát egy lakhatási hatóság létrehozására. Fontos, hogy a lakáspolitikának része legyen a rövidtávú szálláshely-szolgáltató vállalkozások korlátozása (airbnb, booking stb.); lakásszövetkezetek létrehozásának támogatása; fészek lakások fiatal pályakezdők részére; kollégiumi férőhelyek bővítése.

Természetesen a jelenlegi szociális lakásügynökség modelljének vannak korlátai, amelyek egyrészt az erőforráshiányból, másrészt az ezen dolgozó szervezetek kapacitás hiányából fakad, tette hozzá Kovács Vera a lakásügynökség témájához. A követendő irány mindenféleképpen az, hogy az önkormányzatokon túl a központi hatalom, a kormányzat is lépjen be a jelenleg gyakorlatilag szabályozatlan albérlet piacra. A lakásfelújítás nagyon költséges. Hosszútávra pedig egyre nehezebb bérlőket találni. A felszólalók példákkal illusztrálták, hogy mennyire súlyos a lakhatási szektor szabályozatlansága, a hatósági, vagy intézményi keret hiányossága. A profitmaximalizálási szemléletben nem tud érvényesülni az, hogy a lakhatás a méltóságteljes emberi élet alapfeltétele. A szabályozatlanság miatt ebben a szférában rengeteg kockázat van mind keresleti, mind kínálati részről, ezért is szükséges mindkét fél számára az, hogy az állam belépjen.