

ORAVECZNÉ BODOR ÉVA

*Többgyermekes családok
lakásépítési programja Kiskunhalason*

Bevezetés

Magyarországon lakáshoz jutni soha sem volt könnyű, de az 1980-as évek második felétől széles társadalmi csoportok számára szinte lehetetlenné vált. Ismert jelenségek a kétségbeesett családok lakásfeltörési akciói, a drámai kilakoltatások, s a szociális területen dolgozók igen sok családdal találkoznak, amelyek tagjai emberi lakhatásra alkalmatlan, zsúfolt, egészségtelen hályékokban élnek.

Ha körülnézzünk az országban, néhány helyi kezdeményezéstől eltekintve nem látjuk, hogy nagy erőfeszítéseket tennének a legelesettebbek lakáshelyzetének megoldására. A települések nagy részében egy évtizede nem, vagy csak elvétve épültek szociális bérlakások. A lakásprivatizáció utáni, jelentéktelenné zsugorodott bérlakás-szektorban pedig nincs akkora mobilitás, hogy a jogos igények számottevő hányadát kielégíthetnék. A nehéz helyzetben lévő családok a piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, még a lakásfenntartási támogatás igénybevételével sem.

S ha már bérlakáshoz alig lehet hozzájutni, nézzük, vajon milyen támogatást kaphatnak a családok saját tulajdonú lakások megszerzéséhez. A gyermekes családok igénybe vehetik a lakásépítési kedvezményt, amely egy gyermek esetén 200 000 forint, két gyermeknél 1 200 000 forint, három gyermeknél 2 200 000 forint, s minden további gyermekre plusz 200 000 forint. Sok család szívesen tekintené ezt a gyermekek lakhatását biztosító szociálpolitikai eszköznek, s megvásárolna egy használt panellakást, hogy a gyermekeit egészségesebb, rendezettebb körülmények között nevelhesse. Mivel azonban támogatás csak új lakás építéséhez vagy vásárlásához jár, úgy vélem, ez elsősorban a lakástermelést fokozó piaci eszközként működik, s csak másodsorban szociálpolitikai támogatásként.

E deklarált céljától eltérő hatásáról számos szerző több tanulmányban írt. Hegedűs József és Tosics Iván kutatásaira és elemzéseire hivatkozom, akik kifejtették, hogy az új lakás építéséhez szükséges kb. 40 százalék készpénzt csak a tehetősebbek tudják előteremteni, rendszerint támogató, jó anyagi kondíciókkal rendelkező családi háttér segítségével. Egyértelműen megállapítható tehát, hogy azokat segíti tovább az állam, akiket már a család is megse-

gítt.¹ S akiknek nincs ilyen háttérük? Értük sokat tehet egy átgondolt, a legelesettebb polgáraiért is felelősséget vállaló helyi lakáspolitikai.

1. A program születése

Kiskunhalason is sok olyan család van, amelyben a szülők munkanélküliségük folytán nem hitelképesek, nem rendelkeznek tartalékokkal, több gyermek eltartásáról gondoskodnak, s nincs megfelelő lakásuk sem. A nehézségekkel küzdő családok sorra jelentek a Városi Önkormányzat Családsegítő Szolgálatánál. Az egyes esetekben próbáltak valamilyen segítséget nyújtani, például krízislakást biztosítottak, de a hasonló problémák felvetették a közösségsszervező tevékenység igényét. Ennek többféle stílusa vagy szerepe létezik. „Az adott szerepet az éppen aktuális munka jellege határozza meg. Egy közösségi ügy számos feladat elvégzését igényelheti, amelyek rendszerint szükségessé teszik, hogy a közösségsszervező különféle szerepekbe bújjon.”²

Az ismert szerepek közül a Családsegítő Szolgálat vezetője a „szociális tervező” és az „érdekképviselő” feladatait vállalta fel. Összegyűjtötte a lakáshelyzet megoldatlanságával és a kliensek egyéb szociális problémáival kapcsolatos tényeket s kutatta az ésszerű megoldási formákat. Programot dolgozott ki és megkereste az anyagi támogatás forrásait. Felvállalt egy aktív, irányító szerepet, amelyben az adott lakossági csoport érdekképviselőt látta el s teszi ezt a program befejezéséig. Közben a „képessé tevő” szerepköréből is igyekszik bizonyos elemeket felhasználni, hogy a projekt végére egymást támogató közösség alakuljon ki és javuljon a családok érdekérvényesítő képessége.

Szociális lakásépítési programot tervezett, s hihetetlen energiával belekezdett a szövetségesek keresésébe és a megvalósításba. Beavatott a részletekbe, s hozzájárult a bemutatásához. Szeretné, ha országsszerte sokan merítenének ebből ötletet és erőt, s a helyi viszonyok mérlegelésével próbálnák alkalmazni. Természetesen csak ott, ahol sikerül megteremteni a program végigvitelének garanciáit. Ellenkező esetben ugyanis szörnyű károkat okozhat. A célkitűzését így fogalmazta meg: „Maradhassanak együtt azok a családok, amelyekben a szülők alkalmasak a gyermekek nevelésére, s ahol a veszélyeztetés oka a lakáshelyzet megoldatlansága és egyéb anyagi hiányok!” Rövid esetismertetéssel szemlélteti, hogy mi sarkallta őt megoldások keresésére.

Egészséges, nyolc általánost végzett szülők három gyermeket nevelnek. Az anya GYET-en van, az apa betanított munkás, állandó munkaviszonya van. Eddig az apa édesapjának házában családtagként laktak, de az édesapa elhunyt, s lévén több örökös, el kellett adni a lakást. A ráeső örökség összege kb. annyi, hogy hozzávetőlegesen fél évi albérleti díjra lenne elegendő, ha kapnának albérletet. Így időlegesen barátoknál húzzák meg magukat. Az eddigi szorgalmas munkával megszerzett ingóságait kénytelenek eladogatni

¹ Lakáspolitikai a rendszerváltás után. Beszélgetés Hegedűs Józseffel és Tosics Ivánnal. *Társadalmi Szemle* 1994, 2.

² *A szociális munka elmélete és gyakorlata III.* Szerk. Gosztonyi Géza. Semmelweis K. 1994.

vagy megőrzésre valahová bekönyörögni. Az életmódbeli törések sorozata ezúttal igen nagy sebességgel beindul. A családtagokon túl alkalmazkodni kell a befogadó családok tagjaihoz, szokásaikhoz. Gyakran óvodát és iskolát kell változtatni a költözések miatt. A zsúfolt hajlékba nem szívesen térnek haza sem a szülők, sem a gyerekek. Irány az utca, a csavargás, a házon kívüli „programok”, kicsiknek és nagyoknak egyaránt.

Nagy segítség, ha a településen jó a szociális munka színvonala és idejében áll az immár veszélyeztetett család mellé a szociális munkás. Mi lenne a hatékony segítség? Mire irányuljon a szociális munkás figyelme a szokásos mentális segítségen túl? Ennek a családnak lakásra, biztonságra, figyelemre, válságkezelésre van szüksége. Tételezzük fel azt, hogy a szülők nem vétkesek abban, hogy krízishelyzetbe kerültek és nem tudják az alapvető lakhatási minimumot biztosítani gyermekeiknek. El kell fogadnunk, hogy ez a program azokat a családokat támogatja, amelyek emberileg, az életvitelük alapján alkalmasak lennének a gyerekeik nevelésére, megfelelő szociális környezetben szívesen és aktívan együttműködnek a szociális munkással.

2. A lakásépítési program bemutatása

Ez a projekt a probléma kezelésének egyik módszere. Nem mindenható, s a korlátozott kapacitás miatt önmagában természetesen nem képes megoldani Kiskunhalas lakás gondjait. A lehetőségek palettáját azonban színesíti. Példamutató kezdeményezésnek, nagy erőfeszítésnek tartom. Nyomon követtem az indulástól kezdve, így vázolni tudom az elképzeléseket, terveket és az 1995-ben lejegyzett gondolataimat is.

2.1. Az erőforrások számbavétele

A szövetségesek keresésekor sikerült megnyerni a városi önkormányzatot, amely hajlandó anyagi áldozatokra a nehéz helyzetű családok lakhatási lehetőségének megteremtéséért.

Indulásként az önkormányzat létrehozta a dr. Monzpart László Szociális és Egészségügyi Alapítványt. Az önkormányzat az alapítvány rendelkezésére bocsátott húsz lakótelket, amelyek megfelelnek a helyben szokásos telekméreteknél, vízzel, villannyal ellátottak. Térítésmentesen biztosította az építetőknek a két szoba, lakókonyha, éléskamra, fürdőszoba, WC, előszoba felosztású lakás engedélyezett terveit. Ezen kívül még a tetőtér is beépíthető, de ez már a családok teherbíró képességétől függ, valószínűleg évek múlva kerül sorra. Az állami normatív támogatásból az önkormányzat további segítséget biztosít a lakásépítési támogatáson kívüli 35 százalék saját részhez, ahol feltétlenül szükséges.

A lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról szóló, 1995-ben érvényes rendeletről csak azokat a részeket emelem ki, amelyek a most bemutatott program szempontjából lényegesek.

1. § (1) b „Helyi támogatás nyújtható átlagos költségű lakás vagy családi

ház építéséhez, amennyiben az építés készültségi foka olyan mértékű, hogy a kapott helyi támogatás felhasználásával a használatbavételi engedély megszerzhető. Indokolt esetben – tekintettel arra, ha pénzügyi vagy munkáltató további lakásépítési hitel folyósításának fedezetéül elfogadja – a helyi támogatás építési telek megvásárlásához, alapozási munkálatok megkezdéséhez is nyújtható, amennyiben a lakás vagy családi ház felépülése biztosítottnak látszik.”

1. § (2) b „Támogatás csak Kiskunhalas Város közigazgatási területén fekvő ingatlan megszerzéséhez adható, amennyiben a kérelmezőnek – kivéve a 2. § (1) bekezdés e) pontjában megjelölt kérelmezői kört – legalább 5 éve tényleges lakóhelye, tartózkodási helye és munkahelye Kiskunhalason van.”

2. § (1) „Helyi támogatás adható:

- a) családok, fiatal házaspárok első lakáshoz jutásának elősegítéséhez;
- b) családok első lakáscseréjéhez;
- c) gyermeküket egyedül nevelők lakásgondjának megoldásához;
- d) egyedülállóak lakásgondjának megoldásához;
- e) városi érdekből, a letelepedni kívánó szakemberek számára.”

3. § (1) a „A helyi támogatás mértéke építés esetén az építési költség legfeljebb 30%-a, de nem haladhatja meg az 500 000 forintot.”

(Megjegyzés: gyakorlatilag maximum 200 000 forint realizálható a forrás és igény összevetése után.)

4. § (1) „A támogatás formája:

- a) visszatérítendő kamatmentes kölcsön;
- b) vissza nem térítendő támogatás;
- c) visszatérítendő és vissza nem térítendő támogatás együttesen.”

További helyi erőforrásként értékelhető, hogy az alapítvány kuratóriumának elnöke vállalta a program koordinálását. Az alapítvány biztosítja a két építésvezetőt, akik közül az egyikük feladata a műszaki vezetés, másikuké a pénzügyi ügyintézés. Az OTP természetesen minden ügyféllel külön szerződést kötött, majd az építőközösség tagjai megbízták a pénzügyi ügyintézőt a pénz kezelésével. Ez is nagy segítséget jelent, mert a jogszabályok és a pénzügyintézet által követelt papírhalomban az építetők többsége nehezen igazodna el. Az alapítvány a szakmunkák elvégzéséhez kőműveseket és más mesterembereket alkalmaz. Az építetők a munkadíjat az alapítványba fizetik. A szociális lakásépítési programmal sokfelé pályáztak. A pályázatok körét az is bővítette, hogy a lakások fele cigány családoké. Végül egy holland szociális célú alapítvány támogatását nyerték el 6 millió forint összeggel. Minden építetők pénzét külön könyvelik. A 6 millió forint támogatást is szétosztották (szétkönyvelték).

Saját megtakarítás szinte nem is létezik, hiszen majdnem minden családban már hosszabb-rövidebb ideje emészti a tartalékokat a munkanélküliség. A különböző családok esetében eltérő saját forrást jelentenek a következők:

- a) az önkormányzati bérlakás leadásánál a „lelépés” összege;
- b) néhány munkahely még tud munkáltatói támogatást nyújtani, 40–80 ezer forintig;
- c) a családok által elvégzett munkát az OTP az összes költség 10 százalékáig elismeri;

d) a térségben hagyományos építési technológiát választanak. Ehhez a vályogot saját maguk verik ki, amelyhez az önkormányzat agyagos területet biztosít;

e) az építőközösség tagjainak szaktudását egymás között forgatják, nagy szerepe van a vidéken hagyományos „kalánaknak”;

f) az állami erőforrások közül az egyéneknek nyújtott lakáscélú támogatások jelentik a legtöbb pénzt. A szociális lakásépítési program többgyermekes családoknak szól. Mivel többnyire hitel- és törlesztésképtelenek, ezért csak a lakásépítési kedvezményt lehet ezek közül felhasználni.

Az erőforrások felvázolása után élesebb kép rajzolódik ki a város lakáspolitikájáról. Kiskunhalason sem áll rendelkezésre sok pénz a lakáskérdés megoldására. Nem tudnak szociális bérlakásokat építeni, de valahogyan gondoskodni akarnak a sokgyermekes családokról. Úgy gondolják, hogy a legelésebbek is a város polgárai, akiknek lakni kell valahol. A városnak pedig sokkal kevesebbe kerül, ha hozzásegít húsz családot ahhoz, hogy mintegy „lehívjanak” a központi költségvetésből több mint 44 millió forintot lakásépítési kedvezmény címén, mintha ezeknek a családoknak más módon próbálná rendezni a lakásproblémáját. Mindig az aktuális jogszabályi környezetben kell megkeresni a hozzáférhető megoldásokat. Eredményként a gyermekek neveléséhez jó feltételeket biztosító, értékes lakásokkal gyarapodnak a polgárok és ezáltal gazdagabb lesz a város is.

2.2. Az építőközösség tagjainak kijelölése

A program széles körű nyilvánosságot kapott a helyi sajtóban és rádióban. Ennek megfelelően többszörös volt a jelentkezők száma. A jelentkezés kritériumai a következők voltak:

- a) helybeli születésűek vagy tíz éve helyben laktak;
- b) szociális bérlakásra várnak vagy le szeretnék adni a magas rezsijű bérlakást és két-három gyermeket nevelnek;
- c) vállalják az alapítvány által szabott feltételeket: időben elvégzik a szükséges segédmunkákat az épülő házon; kivetik a szükséges vályogot vagy olyantól vásárolják, aki tagja az építőközösségnek; a legkisebb gyermek nagykorúságáig nem adják el a házat, oda idegeneket nem fogadnak be; ha mégis mulhatatlanul szükségessé válik az eladás, elismerik az alapítvány elővásárlási jogát; válás esetén a családot elhagyó fél a gyermekek javára lemond a részéről.

A túljelentkezés miatt a felsoroltakon kívül kénytelenek voltak az elbírálásnál egyéb kritériumokra is figyelni. Előnyben részesültek azok a családok, amelyek

- három vagy több gyermekről gondoskodnak;
- nagyon magas albérleti díjat kénytelenek fizetni;
- többedmagukkal nagyon zsúfolt helyen élnek;
- fogyatékos vagy súlyosan egészségkárosodott van a családban;
- állami gondozottak voltak;
- több éve nyilvántartott lakásigénylők.

A lakásépítési programban való részvételtől a dr. Monszpart László Alapítvány kuratóriuma döntött. A kijelölés után a feltételeket írásban rögzítették. A kiválasztásnál meg kell említenem, hogy bármilyen nehéz helyzetű kétgyermekes család nem kerülhetett be. A lakásépítési kedvezmény a finanszírozhatóság biztonságát jelenti, s a két gyermek esetén igénybe vehető összeg nem elegendő. Egyéb kölcsönök felvételéhez az alapítvány nem járult hozzá. A fizetéseképtelenné válás és a lakás elárverezésének kockázatát ebben a programban teljes mértékben kizárják.

2.3. Az építkezés ütemezése, technológiája és garanciái

Első lépésben, a feltételek elfogadása után, az alapítvány az építetők tulajdonába adta az építési telkeket, e programban ingyenesen. Elkészíttette a névre szóló építési engedélyeket.

Az építőanyagot nagy tételben kedvezményesen vásárolják a mai napig is. A pénzt az alapítvány kezeli és a pénzügyi felelős az építőközösség megbízottjával együtt minden család „kasszájából” annyit vesz ki, amennyi anyagot vásárolnak vagy szakipari munkát végeznek a házon.

Az általuk alkalmazott technológiával és munkaszervezéssel a 71 négyzetméter alapterületű tetőtérbeépítési lehetőséggel felépülő házak becsült építési költsége 3,4–3,6 millió forint. Ebből minimum 2,2 millió forintot a lakásépítési kedvezmény fedez. A holland alapítványtól származó családonkénti 300 ezer forintból kell elkészülnie az alapozásnak és a lábzatnak. Az ásást mindenki maga végzi. Az alapozást viszont csak szakember készítheti, mivel masszív, az építési szabványnak megfelelő alapra van szükség. A különös figyelmet indokolja a vályogfal, amely feltételezi a tökéletes szigetelést. A saját erő ebben a szakaszban a mesterek melletti segédmunka.

Az alapítványi támogatással és a saját munkával el kell jutni az OTP által 35 százalékosnak elismert készütségi fokra, ami azt jelenti, hogy készen van az alap és a felmenő falak a betonkoszorúig. A jogszabály szerint a lakásépítési kedvezmény folyósítása már akkor elkezdhető, amikor „az építetők a kedvezményen és pénzügyi kölcsönön kívüli eszközeinek legalább egyharmadát a lakás építésére már felhasználta”. Az építetőknek viszont előnyös a fent jelzett készütségi fok 35 százalékos elismerése, mert a saját munka aránya ebben a szakaszban a legnagyobb (ásás, betonozás, vályog előállítás, segédmunka a falazásnál), s így a többi költséget teljes mértékben fedezi a lakásépítési kedvezmény összege. Ezért csak ekkor kezdik igénybe venni a pénzt.

A munkát 1995-ben kezdték el és 1997. december 31-ig be kell fejezni. Az építés neuralgikus pontja a lakhatási engedély kiadása. A lakásépítési kedvezmény ugyanis csak ennek birtokában válik ténylegesen kedvezménnyé, hiányában viszont az óriási pénzügyi kölcsönnek minősül. Annak pedig árverezés lehetne a következménye, mert a törlesztő részleteket nem tudnák fizetni. Ezen az építkezés tehát nem hiúsulhat meg, többek között ezért is szükséges a garanciák beépítése.

A pénz alapítványi kezelése, a munkák koordinálása, az olcsóbb vásárlás,

a hasonló ütemű haladás egymás segítségével, a jó és elkötelezett szakembergárda kiválasztása, a családok problémamegoldó és érdekérvényesítő képességének erősítése mind a garancia egy-egy szeletét jelenti. Emellett az építőközösség független szakértőt bízott meg, aki az építkezés során folyamatosan ellenőrzi a pénzügyeket.

Az alapítvány jogi eszközökkel is biztosítani akarja, hogy a felépülő lakások ne válhassanak anyagi haszonszerzés eszközeivé, hanem a gyerekek felnevelését szolgálják. Bizonyára sok jogász belekötne néhány feltételbe, amelyet minden építetőnek vállalnia kellett. Ilyen az értékesítési tilalom és az alapítvány elővásárlási joga, valamint válás esetén a gyermekek javára történő lemondás a tulajdonrésztől. Válásnál a Polgári Törvénykönyvre és a bíró felelősségére, az értékesítési tilalomnál a jelzálog intézményére hivatkoznak, amelyek szükségtelenné teszik a jelzett feltételek szerződésbe foglalását. Az egyéni szabadság, a tulajdonnal való rendelkezés szabadsága szempontjából vitatható, hogy a tulajdonos a házba idegeneket nem fogadhat be. Emögött az rejlik, hogy mindenáron meg akarják akadályozni, hogy a rokonok és ismerősök népes családjukkal betelepődjenek akár más településekről is az új lakásokba. Ez a gyerekek nyugodt pihenési és tanulási feltételeinek megszűnéséhez és a házak gyors lepusztulásához vezetne. Mindkettő ellentmond az alapítványi céloknak.

Mindez túlbiztosítás lenne? Az alapítvány vállalja ezt is. Minél kevesebb kiskaput akarnak hagyni. A programot a gyermekvédelem igen hatékony és humánus eszközének tekintik, s ténylegesen az is. Úgy gondolják, hogy akár túlzott garanciákkal is, de a lényegét meg kell óvni. Másrészt nem árultak zsákbamacskát, a jelentkezők ismerték és elfogadták a feltételeket.

Bár a fejezetcímben a garanciát az építkezés sikeres befejezésére értettem, egy kicsit tágabb értelemben is létezik. Garancia arra, hogy az ezekben a családokban növekvő gyermekek nem lesznek állami gondozottak. Érdemes itt visszagondolni a rövid esetismertetésre. Sok olyan család van, amely a lakhatás feltételeinek hiánya miatt afelé sodródik, hogy a gyermekek állami gondoskodásba kerülnek. Ők nem egyszer azt a választ kapják az illetékes önkormányzatoknál, hogy nincs lakás és nincs pénz a támogatásra. Az anyagi nehézségek miatt működésképtelenné váló, de egyébként megfelelő nevelést, törődést, szeretetet biztosító család előnyét senkinek sem kell bizonygatni az állami gondoskodással szemben. Szűkítsük le ezért a kérdést csupán a gazdasági tényezőkre! Ha egy családból három gyermek nevelőotthonba kényszerül, akkor az 1995-ben érvényes 245 ezer forintos gyermekvédelmi normatívával számolva is egy évben 735 ezer forintba kerül a nevelésük. Nevelőotthonban már 1994-ben is jóval 300 ezer forint felett volt ez az összeg, amelyet különböző átcsoportosításokkal biztosítani kellett. A lakáshelyzet természete pedig olyan, hogy a szegény ember esetében nem fog önmagától megoldódni. Ettől kezdve lehet a fenti összegeket meg kell szorozgatni öttel, tízzel, tizenöttel és máris kiderül, mennyibe kerül hosszú távon a költségvetésnek, ha az ellehetetlenült önkormányzat kénytelen kimondani a családnak a szót: *nincs*. Ráadásul ezen a nehezen megszületett gyermekvédelmi törvény is csak akkor tud változtatni, ha a tetszetős passzusok mellé állami pénzeszközöket is biztosítanak. Ahogyan az általam bemutatott kiskunhalasi példa

is mutatja, szükség van az önkormányzati kezdeményezőkézségre, felelősségvállalásra.

2.4. Tapasztalatok a projekt félidején túl

Ezt a fejezetet a helyszínen 1997. március 4-én tett látogatásom, az építkezésben részt vevő családokkal készített interjúk és az építkezést koordináló kuratóriumi elnök beszámolója alapján készítettem el.

A tervek némiképpen módosultak, de lényegi vonatkozásai megmaradtak. Az első lépcsőben az önkormányzat tíz telket biztosított a város egyik részén a cigányok, tíz telket a város másik részén a nem cigányok részére. Mindkét területen már elkészült nyolc lakás vagy legkésőbb a nyáron beköltözhetővé válik. Néhány lakásban már laknak, kettőben még most falaznak, a többiek a vakolás és festés stádiumában vannak. Elkészültek viszont olyan házak – alapítványi segítséggel –, ahol a családnak volt telke, az építkezéshez viszont nem tudtak volna másként hozzákezdeni. Így a hollandoktól elnyert pályázatban szereplő 20 lakás felépítését teljesíteni tudják 1997. december 31-ig, a projekt végéig, sőt néhány hónappal korábban.

Az alapítvány a lakhatási engedély kiadásáig koordinálja az építkezést és az anyagi eszközök is addig elegendők. Ez azt jelenti, hogy szilárd burkolattal látják el, kívül-belül vakolják és egy soron festik, vízvezetékekkel, szennyvíz-elvezetéssel, villannyal szerelik fel s beépítik a WC-kagylót és a mosdókagylót. A többi felszerelés és a burkolás a tulajdonosok feladata. Aki tudott takarékoskodni, az színvonalasan, aki nem, átmeneti megoldásokkal veszi birtokba az új lakást. A gyönyörű otthon kialakításának lehetősége adott, mivel az elkészült munkák, a beépített anyagok jó minőségűek (például szépen megmunkált fenyőfa ajtók stb.). Mindenütt a földszint készült el, a tetőteret később önállóan beépíthetik. A gáz bevezetésének lehetősége adott, de most csak két család veszi igénybe, hiszen ezt maguknak kell finanszírozniuk.

A programba bekerülők között voltak olyanok, akik később kimaradtak. Ők olyan cigányok, akik időközben úgy döntöttek, nem akarnak cigányok szomszédságában építkezni. S volt olyan is, aki ölbe tett kézzel akarta kivárni, míg az ölbe pottyán a lakás. A helyükbe lépők kiválasztása, a telek átrfása több hónapos késlekedést okozott, ezért nem tudtak hasonló ütemben haladni.

A családokkal készített interjúk alapján előfeltevéseim egy része beigazolódott, másik része teljes mértékben megdőlt.

A cigány családok többsége négy gyermekkel költözik az új házba. Az anyák GYES-en vagy GYET-en vannak, az apák évek óta munkanélküliek. Korábban folyamatos munkaviszonnyal rendelkeztek. Van, akit szezonmunkában foglalkoztatnak. Az önkormányzat pedig annyi ideig biztosít a számukra közhasznú munkát, hogy jogosultak legyenek a jövedelempótló támogatásra. Egy apa a munkanélküliek átképző tanfolyamán tanul. Közülük még csak egy család költözött be. Az előző lakásuk és a többiek jelenlegi lakáshelyzete nagyon rossz. A megkérdezettek egyike szolgálati tanyán lakott,

ahol nem volt víz, villany és igen sok patkány tanyázott. A másik család az apa szüleivel lakik együtt, tizenöten egy szoba-konyhás lakásban. A harmadik szívdességi lakáshasználó egy rokon rossz állagú melléképületében. Laknak önkormányzati szükséglakásban, kiürült iskolában és aladúcolt műemlékházban is. Közülük egyetlen család sem engedheti meg magának, hogy albérletet fizessen. Az építkezés elkezdéséhez nem rendelkeztek saját tőkével, de erre nem is volt szükség. Néhányan próbáltak takarékoskodni a burkolásra és a lakás berendezésére. Mindenki úgy nyilatkozott, hogy a projekt nélkül sok év múltán sem tudtak volna javítani a lakáshelyzetükön.

A nem cigány családok általában három gyerekkel, egy család öt gyermekkel költözik be. Az apák közül három munkanélkülin van, egy értelmiségi, a többiek betanított munkásként dolgoznak. Az anyák szintén GYES-en vagy GYET-en vannak. Négy család már beköltözött.

Az építkezést megelőző lakhatási lehetőségeikre jellemző, hogy többségük 8–15 ezer forint albérleti díjat fizet. Egy család családtagként szoba-konyhás lakásban, egy pedig tanácsi bérlakásban él. A családi összjövedelmük felét a lakhatás költségei emésztik fel. Az indulásnál nem rendelkeztek saját tőkével, de többnyire takarékoskodtak a befejező munkálatokra. Közülük egyetlen család tudott volna néhány éven belül önerőből is javítani a lakáshelyzetén.

Beigazolódott, hogy olyan családok jutottak így önálló lakáshoz, amelyek e közösségi forma nélkül nem tudták volna igénybe venni a lakástámogatási rendszer lehetőségeit. A közösségi munka elérte fő célját. Sikerült lakáshoz juttatni reménytelen helyzetben lévő családokat.

A közösségi munkával kapcsolatos másik előfeltevésem, miszerint a projekt végére egymást támogató közösség alakul ki, sajnos megdőlt. Az első hetekben még lelkesen dolgoztak együtt az alapok ásásánál, be tudták vonni a családot is. Később a rokonok időnként még bekapcsolódtak a munkába, de az építőközösség tagjai alig segítettek egymást. Irigykedtek, ha valaki jobban haladt, s ha több ember munkáját igénylő szakaszhoz érkezett, nehezen tudott megegyezni a többiekkel. Arra hivatkoztak, hogy biztosan a másik sem segít majd, ha nekik lenne szükségük erre. Előfordult, hogy az egyik házba már bekötötték a villanyt. A szomszédhoz szerelő jött, s rövid időre áramot kért. Nem kapott még a többszörös díj ellenében sem. Valakinek kiszállították a vályogot, lerakásra várt. Nem sikerült összeverbuválni a rakodó csapatot, s a szállító kiborította. Több százezer forint értékű vályog ment tönkre. Amikor már látszott, hogy ház lesz abból, amiben korábban nem is hittek, a rokonok segítő szándéka is csökkent. A hozzáállásukat ez jellemezte: „a tiéd lesz, csináld te!”.

Elgondolkodtam azon, miért alakult ez így. Talán kevés volt a saját erőfeszítés, nem érezték a közös kockázatvállalás felelősségét, mindenben garanciát jelentett az alapítványi szervezés. Nem kellett tőkét befektetni, csak munkát. Ez nem lenne baj, hiszen egyébként kimaradtak volna ebből is. Javaslatom egy olyan megállapodás, amely szerint a saját tőkerészt meghatározott időmennyiségű – nem a saját lakásban végzett – közösségi munkával lehet kiváltani. Úgy gondolom, tartást ad a „nem ingyen kapom, teszek érte” tudata. Így viszont több megnyilvánulásukból is kiderült: nem lehet gond,

úgyis mindent elrendez az alapítvány. S mint ahogyan sokszor előfordul, ha az emberek viszonylag kis erőfeszítéssel értékes dolgokhoz jutnak, előbukkan a „nekem ez jár” szemlélet. Az építkezést koordináló, a családokkal családsegítői minőségében rendszeresen foglalkozó kuratóriumi elnöktől kitaró munkát, állandó odafigyelést igényelt, hogy csírájában fojtsa el ezt a szemléletet. A házak így határidő előtt felépülnek. A közösség viszont – ahol egymás gyerekeire vigyáznak, tájékoztatják a másikat munkalehetőségekről és olcsó beszerzési forrásokról, gyerekruhát és receptet cserélnek, megszerelnek egymásnak ezt-azt, ki mihez ért alapon, közösen járdát építenek és udvart parkosítanak – nem alakult ki.

A közösségi munka különféle szerepei sokféle módszert igényelnek. Itt a különböző közösségi munkás szerepeket egyetlen ember vállalta fel. A sokféle szerep betöltése szükségszerűen szerepkonfliktust okoz és szinte lehetetlen az összes cél elérése. E projektben a fő célt sikerült megvalósítani. Ennyi feladat éppen elég egy ember számára, a többi közösségi munkás szerepre célszerű másokat keresni. A közösségi szociális munka eszköztára főként a külföldi szakirodalomból ismert, kevés még a hazai tapasztalat. Ezek összegyűjtését és elemzését nagyon fontosnak tartom.

2.5. További tervek, helyi szociálpolitikai eszközök

Kiskunhalason folytatódik a szociális lakásépítési program. A sikerek láttán az önkormányzat további huszonnyolc lakás felépítéséhez közművesített telkeket szándékozik átadni az alapítvány részére. A terveket átdolgozták, s így 71 négyzetméteres földszinti és 48 négyzetméteres tetőtéri lakások építését kezdik majd el. A második szakaszba be tudnak kapcsolódni a kétgyermekes családok is. Már most sokan jelentkeznek a Családsegítő Szolgálatnál. A részvételről a kuratórium fog dönteni.

Az elmúlt két évben a szakadó, nehéz helyzetbe kerülő emberek lakhatási lehetőségét biztosító szociális ellátó hálózat sokat fejlődött Kiskunhalason. A Hajléktalan Szállón 35 férfit tudnak elhelyezni, az Anyás Krízisotthon 18 férőhelyes, az Ifjúsági Átmeneti Szállón 9 fő elhelyezését biztosítják. A Családos Krízisotthonokban 10 család (38 fő) lakik.

Mindehhez kapcsolódik az alapítványi krízisellátás, amely 26 családot (130 fő) helyezett el az alapítvány tulajdonában lévő, bérelt vagy a gondnokoltak vagyonhasznosításához kapcsolódó otthonokban. A „Félutas Ház” tizenhat személy elhelyezését szolgálja. A krízisellátásban a családokkal a Családsegítő Szolgálatnál dolgozó szociális munkások, szociális szervezők, mentálhigiénés szakemberek és szociális asszisztensek foglalkoznak.

A városban ma már csak 4–5 önkormányzati lakás szabadul fel egy évben. A lakásprivatizáció 1230-ról 473-ra csökkentette az önkormányzati bérlakások számát. Szociális bérlakást nem építenek, ehelyett a dolgozatomban bemutatott megoldásokat alkalmazzák.

Összegzés

Dolgozatom összegzéseként megállapítható, hogy ma Magyarországon nem létezik átgondolt, működőképes lakáspolitikai koncepció. A gyakran egymásnak ellentmondó próbálkozások nem viszik előre a kérdés megoldását. Annak ellenére, hogy az állami költségvetés lakástámogatásra fordított kiadásai (kamattámogatás, adó-visszatérítés, lakásépítési kedvezmény) igen magasak voltak az előző években is, tovább romlottak az önálló lakás megszerzésének esélyei. Ezeket az állami támogatásokat nem tudják igénybe venni a társadalom szegényebb rétegei, de a leszakadófélben lévő alsó középosztály is egyre kisebb eséllyel képes erre.

Az önkormányzatok is nehéz helyzetben vannak. A lakásprivatizáció befejezése után európai mércével mérve is nagyon kevés a közösségi tulajdonban maradó lakások aránya. Jobb arány esetén sem biztos, hogy a szociális bérlakás iránti jogos igényeket ki tudnák elégíteni. Talán még akkor sem, ha a rendszerbe beépítenék a jogosultság fennállásának néhány évenkénti felülvizsgálatát és ezáltal némi mobilitást biztosítanának a bérlakás-szektorban. Ez egy jól prosperáló gazdaságban, ahol a polgárok évről évre gyarapodnak és nem szegényednek, megoldást jelenthet. Ma még nem, de néhány év múlva szerény mértékben nálunk is növelhető lenne így a lakásmobilitás.

Nagy kezdeményezőkézségre, kreativitásra és kitartásra van szükség, ha egy önkormányzat a mai viszonyok között lakáshoz akarja juttatni a lelegezettebb családokat is. A sikeres projekt bizonyítja, hogy Kiskunhalason megtalálták ennek a módját. Ehhez azonban nélkülözhetetlen volt a közösségi szociális munkás, aki felmérte a közösség szükségleteit, tervet dolgozott ki, ehhez megnyerte az önkormányzatot, pályázati pénzt szerzett és mindvégig koordinálja a munkát. Ezek a családok e közösségi forma nélkül nem tudtak volna lakást építeni. Ahhoz, hogy az állami lakástámogatást el lehessen téríteni megszokott útvonaláról a szegények felé is, szükséges a közösségi szociális munka.

A bemutatott projektet olyan modellnek tartom, amely mások számára is követhető. A tapasztalatokat azért is érdemes lenne felhasználni, mert voltak az országban olyan kezdeményezések, amelyek kudarcba fulladtak. Egy működő modellt követni mindig egyszerűbb, mint újat kitalálni és az útvesztőket elkerülve végigvinni. A projekt modellt nyújt annyiban is, hogy ezek nem kompromisszumszülte, csökkent értékű képződmények, mint amilyenek az emlékeinkben élnek az elmúlt évtizedek szociális lakásépítési programjairól, hanem a kor színvonalának megfelelő, értékes lakások.

Kiskunhalason nagyon ügyesen alkalmazták a pozitív diszkriminációt, így nem teremtettek a lakosság körében cigányellenes hangulatot. A programot a rászoruló családoknak hirdették meg. A cigányok a lakosságon belüli arányuknál jóval nagyobb mértékben vehettek részt az építkezésben, mivel a lakások fele az ő tulajdonukba került. Nincsenek pontos adataim, de a város szakembereivel lezajlott beszélgetéseimből arra következtetek, hogy az összes rászoruló család között is kisebb a cigányok aránya, mint amilyen arányban a programba bekerültek.

Modellértékű, hogy milyen ismeretekkel, készségekkel kell rendelkeznie

a lakáskérdésben feladatokat vállaló szociális munkásnak és mi mindent kell tennie. A projekt tapasztalatai alapján az optimális tudás a következő képet nyújtja:

1. A szociális munkás szociológiai, jogi, szociálpolitikai ismeretekkel rendelkezik az adott tárgykörben.

2. Feltérképezi az igénybe vehető állami és önkormányzati erőforrásokat.

3. Összegyűjti a közös problémával küszködő emberek gondjait, felméri a szükségleteiket, összeismerteti egymással ezeket az embereket.

4. Más szakemberek segítségével lakásprogramot dolgoz ki, s szövetségeseket keres annak megvalósításához.

5. Figyeli és felhasználja a pályázati lehetőségeket.

6. Felméri és aktivizálja a közösség tagjainak erőforrásait.

7. A projekt tapasztalataiból kiindulva a közösségi szociális munkásnak igyekeznie kell más szociális munkásokat is megnyerni a közösségi ügynek, hogy meg tudják osztani egymás között a közösségi munka különböző szerepeit.

8. Ma olyan kevés a hazai tapasztalatokon alapuló közösségi szociális munka szakirodalma, hogy fontos a dokumentálás és ennek alapján a széles körű hasznosítás.

Megfontolásra ajánlom e projektet más önkormányzatokon kívül a gyermekvédelem területén dolgozó utógondozóknak is. Ők jól tudják, hogy nagyon sok nagykorúvá váló fiatal ott marad a városban, ahol nevelőotthonban vagy gyermekvárosban nevelkedett. Évekkel később két-három gyermekkel rokonoknál, ismerősöknél vagy olcsó, egészségtelen albérletben tengődnek. Annyi pénzük nincs, hogy önállóan építkezni kezdjenek, s hozzájussanak az állami lakástámogatáshoz. Sok esetben az ehhez szükséges tapasztalataik és készségeik is hiányoznak. Ha egy közösségi szociális munkás vállalja a lakásépítési projekt vezetését ebben a körben, reményeim szerint talál megfelelő pályázati lehetőségeket, támogatókat, szövetségeseket.

Gyakran halljuk a családi krízisotthonokban dolgozóktól, hogy nincsenek meg a továbbléptetés feltételei, vagy hogy ezek nagyon nehezen teremthetők meg. Pedig a többgyerekes családok problémáira is lehetne hasonló megoldást keresni.

Amikor a projektet modellként ajánlom, meg kell említenem a buktatókat is. Erre a feladatra csak kitartó, energikus, jó kapcsolatokkal rendelkező, szervezni, vezetni tudó ember vállalkozhat, akinek a lendülete másokat is magával sodor.

Nélkülözhetetlen az önkormányzat áldozatvállalása, együttműködése, erejéhez mérten maximális támogatása. Itt is érvényes a tétel: az egy irányba ható erők összeadódnak, az ellentétes erők kioltják egymást. Egy erős ellentábor ellehetetleníti a munkát.

Az előre kalkulált, az építkezés első ütemének kivitelezéséhez (felhúzott falak) szükséges induló tőke nélkül kalandorság lenne bármit is elkezdeni. Bizonytalan, későbbi támogatásokra nem lehet alapozni. Vannak viszont pályázati lehetőségek, amelyeket érdemes megpróbálni. Az indulásnál a közművesített telek minimális feltétel, a majdani közművesítési ígéretek kevésnek bizonyulhatnak.

Az országban több helyen elhitték, hogy a lakásépítési kedvezményből majd felépíti a házakat az építési vállalkozó. Bebizonyosodott, hogy csak ebből a pénzből nem lehet eljutni a lakhatási engedély kiadásáig, s ez esetben a családoknak nyújtott lakásépítési kedvezmény kölcsönnek minősül, piaci kamattal. Ez megnyomorítja a családokat. A félkész házakat elárverezik, mivel képtelenek a törlesztést fizetni. A pénzből nekik nem jut, mivel rendszerint értéke alatt kel el az épület. A vállalkozó profitra is törekszik, s ez már nem fér bele a szűk költségvetésbe. Túlnyomórészt a lakásépítési kedvezményre alapozva csak közösségi formában, sok saját munkával, a gazdálkodás folyamatos közösségi kontrolljával lehet a házakat felépíteni.

A garanciák rendszerét célszerű alaposan végiggondolni és beilleszteni a projektbe. Enélkül előfordulhat, hogy „jósándékkal köveztetik a pokolba vezető utat”.

Mindezek után bízom abban, hogy nem riasztottam el senkit, s inkább azt a meggyőződést erősítettem, hogy gondos tervezéssel a buktatókat is számításba lehet venni és előrelátóan elkerülni.

Látható, hogy mennyi mindennek kell együttesen teljesülnie ahhoz, hogy a szociálpolitikai célzatú támogatás a szegényekhez is eljusson. Ha lenne egy hosszú távú hatásvizsgálattal megalapozott, a gazdaság teherviselő képességéhez igazodó, a társadalom minden rétegével törődő, a kérdést komplex módon kezelő, átfogó lakáskonceptió, akkor a mindenkori költségvetés „lakás” című fiókjának tartalma a különböző vezércselek bevetése nélkül is a pozitív redisztribúciót szolgálhatná.

IRODALOM

- A jóléti állam.* Szerk. Lévai Katalin, T-Twins, 1991.
- A Kormány 141/1994. (XI. 2.) rendelete a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet módosításáról.
- A Lakásbérlő Egyesületek, Lakóközösségi Szervezetek Országos Szövetsége állásfoglalása az 5401. sz. törvényjavaslattal kapcsolatban. *Esély*, 1992, 4. 67–70.
- A magánszemélyek jövedelemadójáról szóló 1991. évi XC törvény módosításokkal egységes szerkezetben.
- A Magyar Nyugdíjas Egyesületek Országos Szövetsége állásfoglalása a lakáspolitikai és lakásgazdálkodás reformjáról. *Esély*, 1992, 4. 59–66.
- A szociális munka elmélete és gyakorlata I.* Szerk. Hegyesi Gábor–Talyigás Katalin. Semmelweis K. 1994.
- A szociális munka elmélete és gyakorlata II.* Szerk. Tánczos Éva. Semmelweis K. 1994.
- A szociális munka elmélete és gyakorlata III.* Szerk. Gosztonyi Géza. Semmelweis K. 1994.
- A 45/1995. (IV. 24.) Korm. rendelet a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet módosításáról.
- A 80/1993. (XII. 29.) Korm. rendelet a lakáscélú támogatásokról szóló a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet módosításáról.
- A 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet a lakáscélú támogatásokról
- Az 1991. évi XXIV. tv.
- Az 1993. LXXVIII. lakástörvény (júl. 2.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes jogszabályokról.
- Az 1996. évi CXIII. törvény a lakástakarék-péNZTÁRAKRÓL.

- Az 5401. sz. törvényjavaslat a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról. *Esély*, 1992, 4. 35–56.
- Berey Katalin: A lakáspolitikai stratégiák típusai. *Szociálpolitikai Értesítő*, Budapest, 1987, 1., 351–392.
- Berey Katalin: Területi önkormányzatok szerepe a városi lakásgazdálkodásban. *Társadalmi Szemle*, 1992, 10.
- Ernszt Gabriella: Mint cseppben a tenger. *Társadalmi Szemle*, 1992, 5.
- Ernszt Gabriella: Lakáspolitikai illúziók. *Társadalmi Szemle*, 1994, 6.
- Ferge Zsuzsa: *Szociálpolitika és társadalom*. T-Twins, 1991.
- Ferge Zsuzsa: Új társadalmi szerződés kell. *Társadalmi Szemle*, 1993, 8–9.
- Földházi Erzsébet: Lakótelep vagy gettó? *Szociológia*, 1989, 2.
- Hegedűs József–Tosics Iván: A magyar közösségi bérlakás-szektor kialakulása és mai dilemmái. In: ÉGSZI Gyorsjelentés, 1990. augusztus 22–31.
- Hegedűs József–Tosics Iván: Privatizáció a lakásrendszerben. *Esély*, 1991, 3. 60–66.
- Hegedűs József–Tosics Iván: Szakértői vélemény az 5401. sz. törvényjavaslatához: a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó egyes jogszabályokról. *Esély*, 1992, 4. 71–84.
- Hegedűs József–Tosics Iván: Privatizációs dilemma a budapesti bérlakás-szektorban. *Szociológiai szemle*, 1993, 2.
- Hegedűs József – Tosics Iván: A kelet-európai lakásmódel felbomlása Magyarországon (1950–1989). In: XXX. 1963-ban alakult meg a Szociológiai Kutatócsoport (MTA Szociológiai Intézete és az MTA Társadalmi Kutató Központja, Budapest, 1994)
- Hegedűs József–Tosics Iván: Lakáspolitikai a 90-es években (kritikai elemzés). *Társadalmi Szemle*, 1994, 8–9.
- Hegedűs József–Kovács Róbert–Tosics Iván: *Lakáshelyzet az 1990-es években*. In: Társadalmi riport 1994. Szerk.: Andorka Rudolf–Kolosi Tamás–Vukovich György
- Hörcher Ferencné: Lakásgazdálkodás, területpolitika. *Társadalmi Szemle*, 1994, 5.
- Kaszás Iván: Politika–szociálpolitika–lakáspolitikai... na de mi lesz a bérlakásokkal? *Esély*, 1992, 2. 70–80.
- Kiskunhalas Város Képviselőtestületének 2/1995. (II. 24.) Ktr. sz. rendelete a lakásépítés- és vásárlás helyi támogatásáról.
- Kiskunhalas Város Polgármesteri Hivatal Családsegítő Szolgálatának pályázata a Soros alapítvány–cigányprogram pályázati felhívására.
- Kolosi Tamás: Kétharmados társadalom. *Társadalmi Szemle*, 1993, 11.
- Köszegfalvi György: *Lakásellátottság és infrastruktúra-fejlesztés. Társadalmi-területi egyenlőtlenségek Magyarországon*. Szerk.: Enyedi György, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest, 1993.
- Központi Statisztikai Hivatal: *Lakásstatisztikai Évkönyv 1993*.
- Ladányi János: Gondolatok Közép-Józsefváros rehabilitációjának társadalmi összefüggéseiről. *Tér és Társadalom* 6., 1992, 3–4. 75–88.
- Matolcsy György: Gazdasági és társadalmi sokkterápiák 1990 és 1995 között Magyarországon. *Társadalmi Szemle*, 1996, 5.
- Szabó Orsolya: *Tíz év múlva*. Helyzetkép a fiatalok lakáshoz jutásának esélyeiről Kiskunhalason. Szakdolgozat 1995.
- Szántó Gergely: Lakáspolitikai az 1990-es években. *Társadalmi Szemle*, 1994, 5.
- Utasi Ágnes: Lakásmód és privatizáció. *Társadalmi Szemle*, 1996, 6.
- Vági Gábor: *Az elosztás ideológiái*. In: V. G.: Magunk, uraim. Gondolat K. Budapest, 1991. 178–201.
- Vági Gábor: *Versengés a tervezésért*. In: V. G.: Magunk uraim. Gondolat K. Budapest, 1991. 178–201.
- Yossi Korazim: Amit a szociális munkásoknak a közösségi szociális munkáról meg kell tanulniuk a neokonzervatívizmus korszakában. *Esély*, 1994, 5.
- Zombori Gyula: *A szociálpolitika alapfogalmai*. ELTE Hilscher R. Szociálpolitikai Egyesület, 1994.