

## Egy lakásépítési program tanulságai

**Oraveczné Bodor Piroska**

terepkoordinátor

Szegedi Tudományegyetem Egészségügyi Főiskolai Kar Szociális Munka és Szociálpolitika Tanszék

email: oraveczne@efk.u-szeged.hu

**Kulcsszavak:** lakáspolitikai, tulajdon, bérlakás, lakásprivatizáció, lakásépítési projekt, lakásépítési kedvezmény, strukturált interjú, közösségi szociális munka, szociálpolitika, állami hitelgarancia, kamattámogatás, lakbértámogatás

---

### Összefoglalás

Magyarországon a rendszerváltást követő évtizedben a felsőbb jövedelmi kategóriákba tartozók kivételével a saját tulajdonú lakás megszerzéséhez igen kedvezőtlen volt a gazdasági környezet, s a lakásprivatizáció után megmaradt bérlakás-állomány csekély mobilitása mellett önkormányzati bérlakáshoz is szinte lehetetlen volt hozzájutni.

A 90-es évek közepén a legszegényebbek lakásproblémáinak megoldására nem volt átfogó program, legfeljebb néhány helyi kezdeményezés. Jelen tanulmányban egy kiskunhalasi lakásépítési program lebonyolítását, valamint a szociális munka és szociálpolitika számára fontos tanulságait kívánom bemutatni.

Módszerként elsősorban strukturált interjúkat használtam, amelyeket az építőközösség tagjaival és a projekt vezetőjével készítettem az építkezés kezdetén 1995-ben, valamint utánkövetés céljából 2004 őszén. Információkat gyűjtöttem továbbá a települési önkormányzattól, valamint az építkezéshez kapcsolódó dokumentumokat tanulmányoztam.

A Kiskunhalasi Családsegítő Szolgálat vezetőjének kezdeményezésére és az ő irányításával indult egy lakásépítési program, melyet az önkormányzat ingyenes közművesített telkek biztosításával, valamint egy alapítvány létrehozásával, s ennek keretében történő közösségi szervezéssel és minimális helyi lakásépítési támogatással segített. Pályázati úton nyolc roma és nyolc magyar három vagy több gyermekes család került az építőközösségbe, akik vagy nagyon rossz lakáskörülmények között éltek, vagy létfenntartásukat veszélyeztető összegű albérleti díjat fizettek. A finanszírozás alapja a lakásépítési kedvezmény volt. Az építkezés harmincöt százalékos készültségi fokig szükséges fedezetét – amikor már a lakásépítési kedvezmény is igényelhető - pályázati úton, helyi önkormányzati támogatással és igen sok saját munkával teremtették meg. Dolgozatomban bemutatom a közösségi szervezésben rejlő garanciákat, nehézségeket és buktatókat, s a közösségi szociális munkának e program során megvalósuló és kimaradó lehetőségeit. Az írásomban részletesen taglalt problémák ellenére példaértékű, másutt is jól hasznosítható kezdeményezésnek tartom, s több szakterület számára megfontolásra ajánlom. Végül az önkormányzati telkeken az eredeti tervnél kettővel kevesebb, összesen tizennégy 71 négyzetméteres, a kor színvonalának megfelelő, jó minőségű lakás épült fel, amelyek a felnövekvő gyermekek számára sokkal jobb feltételeket biztosítanak a tanuláshoz és a pihenéshez, így életésélyeik jelentős mértékben növekedtek. Az utánkövetés során kiderült, hogy a családok többsége lehetőségeihez mérten elég jól tudott élni a lakással együtt megszerzett eséllyel, amely főként a gyermekek tanulásának szorgalmazásában, több roma és magyar gyermek sikeres középiskolai tanulmányában nyilvánul meg.

E projekt és egy röviden vázolt, Kiskunhalason most szerveződő másik lakásprogram alapján olyan szociálpolitikai következtetéseket fogalmazok meg, amelyek segítenének abban, hogy a lakástámogatások az alsóbb jövedelmi kategóriákba is eljussanak. Javaslataim első lakás vásárlásánál az önerő állami

garanciavállalással való kiváltására - a rászoruló körében mindez kamattámogatással való megvalósulással -, a teljes lakásépítési kedvezmény használt lakások vásárlásához való felhasználására, s a lakbértámogatás bevezetésére vonatkoznak. Ezen elképzelések egy részét tartalmazza a Nemzeti Lakásprogram, s néhány elemét a 2005-ös kormányzati elképzelések, de a megvalósulás és annak mértéke 2004 végén, a kézirat lezárásakor még bizonytalan. A projektből levonható szociálpolitikai következtetések azt támasztják alá, hogy a fenti eszközök megnövelnék a helyi kezdeményezések mozgásterét is.

---

## 1. Bevezetés

Magyarországon már a rendszerváltást megelőző években is nehéz volt lakáshoz jutni, s ez a helyzet az utána következő időszakban tovább romlott. A lakásár - jövedelem olló még szélesebbre nyílt, a létfenntartási kiadások gyors növekedése és a reálbérek csökkenése következtében a megtakarítások lehetősége elenyészővé vált, s a munkanélküliség illetve a munkahely elvesztésétől való félelem, valamint a magas kamatszintek sem jelentettek kedvező gazdasági környezetet a saját tulajdonú lakás megszerzéséhez azok számára, akiknek még egyáltalán nem volt lakásuk (1). A kedvezőtlen változások érzékenyen érintették a középosztály egyre lejjebb csúszó rétegeit is, de nekik mégis volt valamikora esélyük az elfogadható színvonalú lakhatás lehetőségének megteremtésére korábbi tartalékaik mobilizálásával, megkapaszkodással és jövedelmük növelésével, családi összefogással és kapcsolatrendszerük működtetésével. Sokak számára átmenetileg ez az albérletet vagy lakásbérletet jelentette. Az önkormányzati bérlakáshoz való hozzájutás szinte lehetetlennek bizonyult, mivel ilyen lakások évek óta nem épültek, s a 90-es évek első felében zajló nagyarányú lakásprivatizáció következtében a megmaradt igen kevés önkormányzati bérlakásban is minimális volt a mobilitás (2). E körülmények folytán a legszegényebb társadalmi csoportok tagjai közül sokan nélkülözték az egészséges, regenerálódást biztosító lakást. A szociális területen dolgozók gyakran találkoztak akkor is és sajnos még ma is emberi lakhatásra alkalmatlan, zsúfolt és egészségtelen hajlékokban élő családokkal.

Írásomban az 1990-es évek közepén tapasztalható helyzetből indulok ki, amikor néhány helyi kezdeményezéstől eltekintve szinte semmi sem történt az országban a legnehezebb helyzetben lévő lakáshelyzetének megoldása érdekében, s e

téren lényeges változás azóta sem tapasztalható (3). Itt egy helyi kezdeményezést, egy általam nagyra értékelt projektet mutatok be, amelynek utánkövetését 2004 őszén végeztem el. Ez a lakásépítési program 1995-től 1997-ig zajlott Kiskunhalason, amely igen sok tanulsággal szolgál mind a lebonyolítás módját, mind a családok életesélyeinek változását illetően, amely az eltelt évek során markánsan kirajzolódott. E tanulságokat kívánom bemutatni, valamint azokat a következtetéseket, amelyek a lakáspolitikai alakítói számára is fontosak lehetnek.

## 2. A projekt megismerésének módszerei

E projektet nyomon követtem az indulásától kezdve, találkoztam és strukturált interjút készítettem a benne résztvevő családokkal az építkezés során, s hét évvel később utánkövetés céljából. Az első időszakban a lakásépítés és vásárlás támogatásáról szóló helyi rendeletet, a források bővítése érdekében készített pályázatokat, az építőközösségbe kerülés feltételeinek kiírását, a kiválasztás szempontjait, s minden hozzáférhető dokumentumot tanulmányoztam. Az építőközösség megalakulása után annak tagjaival készült strukturált interjúim amennyiben megoldható volt az akkori lakókörnyezetükben készültek, így fel tudtam térképezni lakáskörülményeiket. Kérdéseim elsősorban az akkori lakhatási lehetőségük jogcímére, stabilitására, a család összetételére, jövedelmeikre, megtakarításaikra és terveikre vonatkoztak.

A projekt vezetőjével a munka különböző fázisaiban beszélgettem, s a terepet is többször bejártuk. Tőle hasznos információkat kaptam a szervezés módjáról, a beszerzésekről, az építőközösség tagjainak saját munkájáról, a nehézségekről és azok megoldásáról, a buktatókról és a garanciák szerepéről. Az építkezés során is találkoztam és beszélgettem az építőközösség néhány tagjával, széleskörű információgyűjtésre törekedtem. 2004 őszén

strukturált interjúmban az iránt érdeklődtem, hogy milyen nehézségeket jelentett a berendezkedés, s jelent a lakás fenntartása, hogyan változott az eltelt időszakban a család összetétele, van-e állandó munkaviszonyuk illetve milyen jövedelmekből élnek, s hogyan alakultak a gyermekek tanulmányai. Ekkor már jól látszott, hogy életük nagy esélyét kihasználva vagy elszalasztva hová jutottak. Bármilyen visszasan cseng az „életük nagy esélye”, de sajnos igaz, mert a mai Magyarországon a lakás nem egyszerűen a lakhatás célját szolgáló eszköz, a finanszírozás nehézségei miatt sokak számára életmű lett belőle.

### **3. Az 1990-es évek lakáspolitikájának a projekt létrehívása szempontjából fontos aspektusai**

Magyarországon a lakásprivatizáció után európai mércével mérve is jelentéktelenné zsugorodott a bérlakásszektor. A megmaradt bérlakásokban a bérlők többsége teherviselő képességének korlátai miatt politikailag kockázatos lett volna az üzemeltetési és karbantartási szükségletekhez igazodó reális színvonalú lakbérek bevezetése, ami az épületek gyors állagromlását eredményezte (4). A megmaradt bérlakás-állomány többnyire igen, de nem minden esetben szociális célokat elégített ki. Az önkormányzati bérlakás esetében a „szociális célú” támogatás a lakáshoz kötődött a kedvező, piaci árak töredékéeként megjelenő - igaz, alacsony színvonalú szolgáltatást vagy még azt sem fedező - lakbér formájában. Speciális esetekben előfordult már akkor is, hogy a családok előtakarékoság feltételével és meghatározott ideig vehették igénybe a lakásokat, például az ifjúsági garzonok esetében. A lakásprivatizáció után megmaradt bérlakásokban azonban többnyire kvázi tulajdonjogokkal laktak a bérlők, a bérleti jognak piaci értéke volt. A rendszerbe nem építették be a jogosultság szociális szempontok szerinti néhány évenkénti felülvizsgálatát. Az önkormányzati bérlakásokban igen kedvező lakbérért tehát olyanok is laktak, akik képesek lettek volna a piaci lakbérek megfizetésére, esetleg saját tulajdonú lakás vásárlására, míg az igazán rászoruló családok gyakran szívességi lakáshasználóként zsúfolt, egészségtelen hajlékokban éltek, hiszen jövedelmük nem volt elegendő a legegyszerűbb albérlet finanszírozására sem.

Akik pedig erőn felül megfizették a piaci lakbért, képtelenek voltak előtakarékosággal megteremteni a saját lakás vásárlásához szükséges önerőt.

A fenti leírással a projekt indulásakor, 1995-ben tapasztalható helyzetet kívántam – minthogy a kérdés ennél komplexebb - csupán vázolni, konzekvensen múlt időben. Nehezemre esett a múlt idő használata, hiszen ma is pontosan ezeket állapíthatjuk meg. Szerencsére annyit hozzátehetünk, hogy a Nemzeti Lakásprogramban már látszanak kitörési pontok.

Az 1990-es évek közepén a megemelt lakásépítési kedvezmény segítségével juthattak a családok saját tulajdonú lakáshoz, amely csak új lakás építése vagy vásárlása esetén volt hozzáférhető. Egy gyermek esetén 200.000 forint, két gyermeknél 1.200.000 forint, három gyermeknél 2.200.000 forint vissza nem térítendő támogatást vehettek igénybe. E támogatási formával kapcsolatos akkori álláspontomat érdemleges változások híján még ma is fenntartom, miszerint sok család szívesen tekintené ezt a gyermekek lakhatását biztosító szociálpolitikai eszköznek, s megvásárolna egy használt panellakást, hogy a gyermekeit egészségesebb, rendezettebb körülmények között nevelhesse (5). Mivel azonban a támogatás csak új lakás építéséhez vagy vásárlásához jár, úgy vélem, ez elsősorban a lakástermelést fokozó piaci eszközként működik, s csak másodsorban szociálpolitikai támogatásként. A lakásépítési kedvezményt Berey Katalin lakáspolitikai stratégiákat bemutató tanulmányában (6) szereplő különböző eszközök ismérvei alapján tipizáltam így.

Az új lakás építéséhez vagy vásárlásához szükséges mintegy negyven százaléknyi készpénzt csak a tehetősebbek tudták előteremteni, rendszerint jó anyagi kondíciókkal rendelkező családi háttérrel. Hegedűs József és Tosics Iván (7) kutatásaira és elemzéseire hivatkozom, akik egyértelműen megállapították, hogy az igazán rászoruló közül sokan nem jutottak hozzá a lakásépítési kedvezményhez, mert képtelenek voltak belépni az új lakások piacára. Ez még ma is igaz, bár a támogatási rendszer változtatásának törekvései - ha megvalósulnak - valamennyit elvehetnek a fenti kijelentés éléből.

#### 4. A lakásépítési program bemutatása

Kiskunhalason is sok olyan család élt, amelyben a szülők munkanélküliségük folytán nem voltak hitelképesek, nem rendelkeztek tartalékokkal, több gyermek eltartásáról gondoskodtak, s nem volt megfelelő lakásuk. A nehézségekkel küzdő családok sorra megjelentek a Családsegítő Szolgálatnál, ahol korlátozott számban tudtak segíteni krízislakások biztosításával, de felmerült a hosszú távú biztonságot nyújtó megoldás iránti igény is.

Bérlakások építése az akkori költségvetési megszorítások közepette szóba sem kerülhetett, az évente felszabaduló 4-5 önkormányzati bérlakással pedig nem lehetett kielégíteni a lakásigényeket. A Családsegítő Szolgálat akkori vezetője, Tóth Istvánné a szükségletek és lehetőségek felmérése után szociális lakásépítési programot tervezett. Képviselte kliensei érdekeit, szövetségeseket és anyagi forrásokat keresett a program megvalósításához, s mindvégig koordináló szerepet töltött be. Közösségi szociális munkás feladatokat látott el, s e munka klasszikus szerepei közül elsősorban szociális tervezőként és érdekképviselőként dolgozott (8).

A szövetségesek keresésekor sikerült megnyernie a városi önkormányzatot, amely hajlandó és képes volt bizonyos mértékű anyagi áldozatra a nehéz helyzetű családok lakhatási lehetőségének megteremtésért. A projekt lebonyolítása az önkormányzat által létrehozott Dr. Monszpart László Alapítvány keretében történt. Az önkormányzat az alapítvány rendelkezésére bocsátott húsz közművesített lakótelket, amely akkor a vezetékes vízzel és villannyal való ellátottságot jelentette. Az alapítvány biztosította a műszaki és pénzügyi vezetést, s a szakmunkák elvégzéséhez a mesterembereket. Térítésmentesen az építetők rendelkezésére bocsátotta a két szoba, lakókonyha, éléskamra, fürdőszoba, WC, előszoba felosztású, 71 négyzetméteres lakás engedélyezett terveit. A tetőtér is beépíthető, de ez már a családok teherbíró képességétől függően valósítható meg évek múltán.

##### 4.1. Az építőközösség tagjainak kijelölése

A program széleskörű nyilvánosságot kapott a helyi sajtóban és rádióban. Ennek megfelelően sokszoros volt a túljelentkezés. A megadott kritériumok az alábbiak voltak:

- helybeli születésűek vagy legalább tíz éve Kiskunhalason laktak;
- érvényes lakásigénnyel szociális bérlakásra várnak vagy le szeretnék adni a magas rezsijű bérlakást;
- két-három gyermeket nevelnek;
- vállalják az alapítvány által szabott alábbi feltételeket:
- időben elvégzik a szükséges segédmunkákat az épülő házon,
- kivetik a szükséges vályogot vagy az építőközösség tagjától vásárolják,
- a legkisebb gyermek nagykorúságáig nem adják el a házat, s idegeneket nem fogadnak be,
- ha mégis el kellene adniuk, elismerik az önkormányzat elővásárlási jogát,
- válás esetén a családot elhagyó fél a gyermekek javára lemond a saját 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 lakásban élnek,
- fogyatékos vagy súlyosan egészségkárosodott van a családban,
- állami gondozottak voltak,
- több éve nyilvántartott lakásigénylők.

A jelentkezők közül az alapítvány kuratóriuma választotta ki a projekt résztvevőit, nyolc magyar és nyolc roma családot. A hiányzó önrészt kiváltó pályázati források alapján tizenhat lakás építésére tudtak vállalkozni, a többi telket további hasonló célok megvalósítására szánták. A telkek fele a város egyik végében, másik fele a város túlsó felében található, a roma és a magyar családok egymástól távol eső területen kezdték el az építkezést. A kiválasztásnál végül bármilyen nehéz helyzete ellenére két gyermekes család nem kerülhetett be. A lakásépítési kedvezmény a finanszírozhatóság biztonságát jelentette, s a két gyermek esetén igénybe vehető összeg nem volt elegendő. Akinek pedig esetleg rendelkezésre állt volna az egymillió forint különbözet, a rászorultságból eredő egyéb kritériumoknak nem felelt meg. Kölcsönök felvételéhez az alapítvány nem járult hozzá azok esetében sem, akiknek az adott időszakban olyan munkahelyük és jövedelmük

volt, amely hitelképessé tette őket, mert a fizetéképtelenné válás és a lakás elárverezésének kockázatát igyekeztek a lehető legnagyobb mértékben csökkenteni.

E projekt keretében másféle segítségnyújtás is történt, a saját telken építkezők kamatmentes áthidaló kölcsönt kaphattak az alapítványtól, melyet a lakásépítési kedvezmény igénybevételekor visszafizettek. Ezzel a támogatással lehetővé vált számukra az építkezés olyan fokának elérése, amellyel már igényelheték a lakásépítési kedvezményt.

#### **4.2. Az építkezés során szerzett tapasztalatok**

Egyes családoknál az önerő mértéke szinte elhanyagolható, másoknál egyáltalán nem volt, ezért az építkezés harmincöt százalékos készülségi fokig szükséges fedezetét is elő kellett teremteni. Ez részben pályázatok útján, részben helyi támogatással, részben a családok által befektetett saját munkával valósult meg.

Az OTP harmincöt százalékos készülségi foknak elfogadta, ha elkészült az adott ikerház alapja és a felmenő falak a betonkoszorúig. Ebben a szakaszban igen magas volt a saját munka aránya (ásás, betonozás, vályog előállítás, segédmunka a falazásnál). Az ikerházak a 71 négyzetméter alapterületű lakásokkal a továbbiakban teljes egészében a lakásépítési kedvezményből épültek fel. Kihasználták a nagy tételben vásárlás előnyeit, megragadtak minden kedvező lehetőséget, de a megbízható minőségből sem anyagban, sem szakipari munkában nem engedtek.

A programba bekerülők közül néhányan később kimaradtak. Volt olyan roma család, amelyik időközben úgy döntött, hogy nem akar romák szomszédságában építkezni, s akadt olyan is, aki egyáltalán nem volt hajlandó elvégezni a rá eső munkát. A helyükbe lépők kiválasztása és a telek átírása több hónapos késlekedést okozott, ezért nem tudtak hasonló ütemben haladni.

Az áthidaló kölcsönrel támogatott családok mindannyian felépítették a lakásukat, s időben visszafizették az alapítványnak tartozásukat. Ők önállóan szervezték az építkezés lebonyolítását. Az alapítványi koordinálással készülő lakások közül nyolc magyar családé és hat roma családé épült fel. Nagyon tanulságos történet a hiányzó két lakás elkészültének meghiúsulása, az utolsó ikerház

építői közül az egyik családdal volt gond. A telket már a nevükre írták, a falakat felhúzták a betonkoszorúig, az ajtókat és ablakokat beállították. Ők is részt vettek a munkákban, ástak, betonoztak, vályogot vetettek. Az építkezésnek ebben a szakaszában határozatot kaptak, amelyben adósságot terheltek az adós telekrészére, mivel az ikerház egyik tulajdonosának volt egy öt évvel korábbi kezességvállalásból adódó adóssága. A projekt vezetője már elintézte, hogy eltekintenek a kamatok kifizetésétől, s tízezer forint befizetése után hozzájuthat a tehermentes tulajdoni laphoz, amely a lakásépítési kedvezmény folyósításának feltétele volt. Ezt sem tette meg, s hangot adott a véleményének, hogy majd Irénke néni (a projekt vezetője) ügyis elintézi, ő pedig érthetően, többször is elmagyarázta, hogy nem fizeti ki helyette, ennyit meg kell tennie, hogy a három gyermekének rendes lakást biztosítson. Ennek ellenére a család nem egyenlített ki ezt a követelést, így nem jutott hozzá a lakásépítési kedvezményhez. Sajnos magával rántotta a másik családot is, mert nem tudták folytatni az ikerház építését, s később szétlopták a beépített anyagokat.

Hogyan juthatott el eddig a pontig a fenti eset? Valószínűleg szerepe van a történetekben annak is, hogy nem sikerült az építőközösséget valódi közösséggé fejleszteni, amelynek tagjai felelősséget vállalnak önmagukért és a közösség ügyeiért, hatékonyan támogatják egymást, de határozott elvárásokat is megfogalmaznak egymással szemben. Az első hetekben még lelkesen dolgoztak együtt az alapok ásásánál, s be tudták vonni a családjukat is. Később a rokonok még időnként bekapcsolódtak a munkába, de az építőközösség tagjai elvértve segítették egymást. Irigykedtek, ha valaki jobban haladt, s ha több ember munkáját igénylő szakaszhoz érkeztek, nehezen tudták megnyerni a többieket. Arra hivatkoztak, hogy bizonytalan a segítségük, ha majd nekik lesz rá szükségük. Előfordult, hogy valakinek kiszállították a vályogot, lerakásra várt, de nem sikerült összeverbuválni a rakodó csapatot, s a szállító kiborította. Több százezer forint értékű építőanyag ment tönkre. Másik jellemző eset, hogy az egyik házba szerelő érkezett, s rövid időre áramot kért a szomszédból, ahová már bekötötték a villanyt, de nem kapott még többszörös díj ellenében sem.

Magyarázatot keresve felvetődött bennem, hogy talán kevés volt a saját erőfeszítés, nem érezték a közös kockázatvállalás felelősségét, mindenben garanciának tekintették az alapítványi szervezést. Úgy gondolták, ha bármi gond felmerül, majd megoldja a projekt vezetője, ő mindent elintézt, mindenre talál megoldást. Túl sokat vállaltak helyettük? Tőkét sem kellett befektetni, csak munkát. Ez nem lenne baj, hiszen egyébként sokan kimaradtak volna ebből is. Talán szerencsésebb lett volna a részvétel feltételeként azt is meghatározni, hogy a saját tőkerészt meghatározott idejű – nem a saját lakásban végzett - munkával kell ellentételezni. Úgy vélem tartást ad, további felelősségvállalásra készítet a „nem ingyen kapom, teszek érte” tudata. Ennek hiányában, minthogy viszonylag kis erőfeszítéssel nagy értékhez jutottak, előbukkant a „nekem ez jár” szemlélet. A családokkal családsegítőként is foglalkozó projektvezetőtől kitartó munkát és állandó odafigyelést igényelt e szemléletmód visszaszorítása. Nem minden esetben sikerült, a jéghegy csúcsát a befejezetlen ikerház jelentette.

Talán mégis kellett volna keresni valamilyen megoldást ez utóbbi esetre, hiszen túl nagy érték ment veszendőbe. Kivitelezhetőnek tűnik, hogy az adós dolgozzon az építőközösségnek, s ennek fejében befizetik helyette a tartozását. Elképzelhető lenne egy befizetési határidőt kijelölő ultimátum is, amelynek lejártával ügyvéd előtt lemond az ingatlanáról, s a helyébe lépő család kifizeti a tartozását. Ha ezek a módszerek nem eredményesek, ez esetben többféle megfontolásból az utolsó pillanatban szerencsésebb lett volna befizetni a kérdéses összeget kölcsönként elkönyvelve, hogy igénybe vehesse mindkét család a lakásépítési kedvezményt. Később esetleg behajtható e tartozás, vagy elmaradt volna olyan befejező munkálat az ő lakásában, ami a lakhatási engedély kiadását nem veszélyezteti.

Úgy gondolom ez nem az a helyzet, amikor a szociális munkásnak meg kell tanítania a kliensét arra, hogy nem helyette cselekszik, hanem vele együtt, érte, s hogy a saját sorsának alakításáért felelősséget kell vállalnia. Amennyiben eddig azt tapasztalta, hogy kihúzzák őt a bajból különösebb erőfeszítés nélkül, nem fog azonnal egy egészen más alapon nyugvó együttműködésben részt venni. Erre nem akkor kell megtanítani,

amikor ilyen nagy a tét, máskor viszont igen. Más oldalról megközelítve a kérdést, az ikerház másik felének vétlen építőjével szemben nagyon igazságtalanok a következmények.

Egy ilyen volumenű építkezés közben tartása és közben a Családsegítő Központ vezetése már önmagában is hatalmas erőfeszítést igényelt, melynek eredményeként két kivétellel a lakások elkészültek, a támogató közösség viszont a projekt végére sem alakult ki. Megerősödött a véleményem, hogy szükség lett volna egy olyan közösségi szociális munkásra, akinek ez utóbbi segítése a feladata. Egyetlen ember – bármilyen lelkes, energikus, jó szervező és hatékony az emberekkel való együttműködésben – nem vállalhat mindent magára, mert az idő, az energia és a türelem is véges, gazdálkodni kell vele. Nem csodálkozom, hogy a türelem a fenti esetről elfogyott, de úgy vélem másik segítő szakember projektbe történő bevonásával ezt elkerülhették volna.

E programot a tanulságok figyelembevételével együtt követendő modellnek, példamutató kezdeményezésnek tartom. Nem ez az egyedül üdvözítő megoldás, s a korlátozott kapacitás miatt önmagában természetesen nem oldotta meg Kiskunhalas lakásgondjait, a lehetőségek palettáját azonban színesíti. Az önkormányzat nem túl sok pénzzel, a rendelkezésre álló telkekkel, s a projekt lebonyolításának segítségével elegendő támogatást nyújtott ahhoz, hogy a település polgárai jól használható lakásokhoz jussanak, s ezáltal gazdagabb lett a város is.

## **5. A családok életkörülményeinek változása az építkezés óta**

Évek óta foglalkoztat a kérdés, vajon a projektben résztvevő családok életkörülményei hogyan változtak, mennyire tudtak élni azzal a lehetőséggel, amelyben részük lehetett, s a felnövekvő gyermekek életesélyeit ez hogyan befolyásolta.

Négy roma család négy gyermekkel, kettő pedig három gyermekkel költözött be a lakásába 1997-ben. Jellemzően teljes családok voltak, az építkezés kezdetén egy válás történt, s az anya egyedül élt három gyermekével. A négy gyermekes családok közül az egyikben még kettő, a másikban egy gyermek született azóta. Akkor az anyák gyermekgondozási segílyt vagy gyermeknevelési támogatást vettek igénybe, az apákat a növekvő

munkanélküliség megfosztotta a korábban biztosnak tűnő munkaviszonyuktól. Az önkormányzat annyi ideig biztosított számukra közhasznú munkát, hogy jogosultak legyenek a jövedelem pótló támogatásra. Jövedelmüket többnyire mezőgazdasági idénymunkákkal egészítették ki.

Az építkezés ideje alatt jártam több családnál, akik nagyon rossz körülmények között éltek. Egyikük szolgálati tanyán lakott, ahol nem volt se víz, se villany, és a ház körül igen sok patkány tanyázott, egy másik család az apa szüleiivel lakott együtt, tizenöten éltek egy szoba-konyhás lakásban. A harmadik szívességi lakáshasználó volt egy rokon rossz állagú melléképületében, de laktak önkormányzati szükséglakásban, kiürült iskolában és aládúcolt műemlékházban is. Közülük egyetlen család sem engedhette meg magának, hogy albérletet fizessen. Az építkezés elkezdéséhez egyáltalán nem rendelkeztek megtakarítással, közben viszont már igyekeztek takarékoskodni a burkolásra és a berendezésre. Mindannyian úgy nyilatkoztak, hogy e projekt nélkül sok év múlva sem tudtak volna javítani a lakáshelyzetükön.

S mi történt velük azóta? Két család nem sokkal a beköltözés után, 1988-ban zsebszerződéssel eladta a házat 500 illetve 600 ezer forintért, elmondásuk szerint erős fenyegetés hatására. Nem sikerült kideríteni, mi állt a háttérben, tényleges fenyegetettség vagy egy felelőtlen döntés racionalizálása. Az önkormányzat a földhivatalnál elővásárlási jogot jegyeztetett be, erről azonban több esetben lemondott és hozzájárult a lakás értékesítéséhez, amikor piacihoz közeli áron adták el, s ezzel megteremtődött egy másik lakás megvásárlásának lehetősége. E két esetben azonban a földhivatali bejegyzés nem változott, viszont a lakásokat nem a bejegyzett tulajdonosok használják. Egyikük máig zsúfolt és egészségtelen lakásban él immáron öt gyermekével, az anya gyermekgondozási segélyen van, az apa pedig közhasznú munkával és alkalmi munkákkal szerzi a jövedelmét. A házáért kapott minimális összeg gyorsan elfogyott. A másik család a szülőkhöz költözött, az évek során a pénzüket megforgatták, amelynek rejtelseibe nem avattak be. Ebben az évben vettek egy három szobás házat a városban, lakáshelyzetük tehát rendeződött. A gyerekeket tanulásra buzdítják annak ellenére, hogy a szülők analfabéták, a

legnagyobb Kecskeméten kezdte el középiskolai tanulmányait.

Négy család még az eredeti lakásában lakik. Nagy élmény volt számomra őket meglátogatni, főként azért, mert halomra dőltek különböző romákkal kapcsolatos előítéletek. Történelmi dokumentumok bizonyítják, hogyan alakultak ki, s erősödtek az előítéletek a cigányság magyarországi története során (9), s nap mint nap tapasztaljuk, hogy ezek ma is élnek. Jelen esetben olyan vélekedésekről van szó, hogy nem fogják megbecsülni a lakásukat, pár év alatt lelakják, beengednek lakni sógort-komát, s a gyerekeknek ismét nem lesz esélyük a nyugodt tanulásra és pihenésre, nem fogják tudni fenntartani stb. Ezzel ellentétben a házakat szép rendben tartják, általában két-három év alatt sikerült berendezkedniük, a fűtést hagyományos vegyes tüzelésű kályhával vagy kandallóval oldják meg. A lakókonyhából mindenütt szobát csináltak, a főzés helyét pedig kiköltöztették az előszobába. A tisztaság és a rend figyelemreméltó, pedig van olyan lakás, amelyben tízen élnek. Vannak elképzeléseik, s tesznek is érte, hogy még jobban érezhessék magukat az otthonukban. Jól látható a lakókörnyezetükkel kapcsolatos igényesség, amely a korábbi helyzetükben megvalósíthatatlan volt, s ezzel a gyerekeknek is rendezett, tanulásra és pihenésre alkalmas lakást biztosítanak.

Mindezeket nem könnyen teremtik meg, hiszen állandó munkaviszonya senkinek sincs közülük. Jövedelmeik alkalmi munkából, közhasznú foglalkoztatásból, aktív korúak rendszeres szociális járadékából, rokkantsági nyugdíjból, gyermekgondozási segélyből, gyermeknevelési támogatásból, családi pótlékból és rendszeres gyermekvédelmi támogatásból származnak. Mint tudjuk, ezekkel a jövedelmekkel elég nehéz megközelíteni a létminimumot, de erőfeszítéseket tesznek egy élhető, számukra elfogadható életvitel fenntartására. Egyszer – kétszer már előfordult közüzemi számlatartozás, de 2-3 hónapon belül spórolással és rendkívüli segély igénylésével kiegyenlítették. Eddig nagyon vigyáztak, hogy adósságaik ne veszélyeztessék a házukat.

A szülők gyermekeik iskolába járását fontosnak tartják. Nem mindegyiküket tudják motiválni a tanulásra és a továbbtanulásra, de akadnak kiváló teljesítmények. Az önkormányzat is nagyobb szorgalomra

ösztönzi a gyerekeket, 3,5 feletti tanulmányi eredmény esetén havi rendszerességgel 600-1000 forint közötti ösztöndíjat kapnak. Amikor találkoztam azzal a kislánnyal, aki 2004 szeptemberében kezdte meg gimnáziumi tanulmányait Kiskunhalason, azonnal arra gondoltam, hogy tizenöt fős szoba-konyhában való tanulással ez nem sikerült volna neki. Kézzelfogható a boldogulás, az előrelépés vágya és az igyekezet, a lehetőségek persze kemény határokat szabnak.

A magyarok egy öt gyermekes család kivételével három gyermekkel költöztek be a lakásukba 1997-ben. Az apák közül akkor hárman munkanélküliek voltak, négyen betanított munkásként dolgoztak, egyikük pedig orvos volt a kórházban. Az ő családja az egyetlen, amelyik városi érdekből kapta meg ezt a lehetőséget. Az anyák akkor gyermekgondozási segélyt vagy gyermeknevelési támogatást kaptak.

Az építkezést megelőző lakhatási lehetőségükre jellemző, hogy többségük 8-15 ezer forint albérleti díjat fizetett, egy család családtagnaként szoba-konyhás lakásban, egy pedig önkormányzati bérlakásban élt. A jövedelmük igen nagy hányadát a lakhatás költségei emésztették föl, így lakáscélú takarékoskodásra esélyük sem volt. Az építkezés kezdetén nem rendelkeztek saját tőkével, de közben takarékoskodtak a befejező munkálatokra és a berendezkedésre. Az orvos családja tudott volna néhány éven belül önerőből javítani a lakáshelyzetén, a többiek esélytelennek érezték magukat.

Az eltelt évek során a magyar családok életében is igen sok változás következett be. Már csak négy család lakik az akkor felépített lakásokban, s az életutak nagyon változatosak és tanulságosak a lakás megtartását illetően. Két esetben a szülők kapcsolata annyira megromlott, hogy a válás időszakában az anyát és gyermekeit a városi krízisellátásnak kellett befogadnia egy időre, s csak később, az indulatok csillapodásakor költözhettek az elkészült lakásukba. Mindkét család kiegészült azóta egy élettárral, és segítségükkel nyugodt, kiegyensúlyozott körülményeket és anyagi biztonságot tudtak teremteni. Az egyik esetben a fél lakás az apa nevében maradt, aki kifizetetlen tartozásokkal terheli, a másik apa pedig azzal a feltétellel mondott le a tulajdonrészéről, hogy nem fizet gyermektartást. A másik kettő, máig az akkor felépített lakásban lakó család együtt maradt, konszolidált körülmények között

élnek, egyikük már a tetőteret is beépítette, így mindhárom középiskolás gyermekének külön szobát tud biztosítani. Mind a négy család rendelkezik állandó munkaviszonyból származó jövedelemmel. A lakásukat megbecsülik, igyekeznek komfortosítani, bővíteni, szépíteni.

A lakásától megváló négy család közül az orvos családja került jobb helyzetbe, ők Szegeden építkeztek, a többiek lakáskörülményei egyértelműen romlottak. Két házaspár elvált, a lakás árából csak külterületi tanyára elegendő pénz maradt, s végül az egyik esetben az anya költözött a gyermekeivel és a rá hagyott unokával a szülei szoba-konyhás otthonába, a másik esetben az apa ment az egyik, hozzá ragaszkodó gyermekkel albérletbe, egy család pedig kétszeri lakáscserével jelenleg egy régi építésű fél házban él. Az egyik értékesítés azért történt, mert az előző bérlakásukban összegyűlt 60.000 Ft közüzemi tartozást a kamataival együtt árverezés útján akarták behajtani, ezért inkább mentették, ami menthető, s a piaci árnál olcsóbban, de az árverezéskor érvényesíthetőségénél minden bizonnyal drágábban adták el a lakást. Ez utóbbi három család többnyire szociális jövedelmekből és alkalmi munkákból él.

Egy kivételtől eltekintve a projektben résztvevő magyar családok lakáskörülményei jobbak, mint az építkezés előtt voltak. Kifejezetten jó helyzetben vannak azok, akik megtartották az eredeti lakásukat. Ez utóbbi magyar családok a gázt is bevezették, így a fűtést is korszerűsíteni tudták. Jellemző, hogy a gyermekeik szakmát tanulnak vagy gimnáziumba, szakközépiskolába mennek, de kivétel természetesen itt is akad.

## **6. Tanulságok a szociális munka és szociálpolitika számára**

A szociális munkás számára több család története tanulságos. Az építkezés ideje alatt összegyűjtött tapasztalatokat már összegeztem, itt az azóta eltelt évek alapján kívánok következtetéseket levonni.

Felmerül a kérdés, hogy miért nem működtek azok a garanciák, amelyek már a jelentkezés feltételei között is szerepeltek. Ezek közül földhivatali bejegyzésre kizárólag az önkormányzat elővásárlási joga került, de erről minden kérelem esetén lemondott. Egyetlen esetben sem lehetett érvényesíteni, hogy a családot elhagyó fél ellentételezés



nélkül mondjon le gyermekei javára a tulajdonrészéről, pedig ez az önrész nélküli lakásépítési program a gyerekek rendezett körülmények között történő felnevelését hivatott szolgálni. Jól látszik az is, hogy az önkormányzat hatékony adósságkezelése nélkül milyen nagy erőfeszítések foszlanak semmivé, mint ahogyan az árverezés elől értékesített lakás példázza. Az élethelyzetek sokfélesége mutatja, hogy nem mindenki tudott megfelelően élni e projekt nyújtotta lehetőséggel. Több esetben segíthetett volna egy jó közösség megtartó ereje, támogatása. A segítő intézmények néhány családnak hatékony segítséget tudtak nyújtani, mások túl későn fedték fel gondjaikat, s többen segítségkérés nélkül felelőtlen döntéseket hoztak. Összességében az igénybe vett támogatások következtében az eredetileg felépült, vagy azóta adás-vétellel, cserével megszerzett ingatlanban tizenegy család vagy csonka család él viszonylag rendezett lakáskörülmények között. A garanciák érvényesülése, a jelentkezések során felvállalt feltételek teljesülése érdekében egy hasonló kezdeményezés során érdemes gondolkodni arról, hogy ezek milyen jogi eszközökkel kivitelezhetők.

A tapasztalatokat azért is célszerű felhasználni és a programot továbbfejleszteni, mert ez sikeres volt, ellentétben néhány más lakásépítési kedvezményre alapozó és vállalkozó által szervezett építkezéssel, amelyek az országban folytak. Mint tudjuk, sok helyen nem készültek el a házak, nem kapták meg a lakhatási engedélyt, s a bankok perben állnak a lakásépítési kedvezményt igénybe vevő családokkal. Se pénzük, se használható lakásuk, mégis tetemes az adósságuk. Modellt nyújt abban is, hogy ezek a házak nem „csökkent értékűek”, mint amilyenek az emlékeinkben élnek az elmúlt néhány évtized szociális lakásépítési programjairól, hanem a kor színvonalának megfelelő kényelmes otthonok.

Modellértékű továbbá azért, mert megmutatja, milyen teendői vannak egy hasonló projektben feladatokat vállaló szociális munkásnak.

- Összegyűjti a hasonló problémákkal küszködő emberek gondjait, felméri szükségleteiket.
- Feltérképezi az igénybe vehető állami és önkormányzati erőforrásokat.

- Más szakemberek segítségével lakásprogramot dolgoz ki, s megnyeri az önkormányzatot a megvalósításához. A szervezés és finanszírozás megkönnyítése érdekében célszerű alapítványi keretek között tervezni.
- Igyekszik más szövetségeket is felkutatni, hiszen jól jöhet egy ingyenes terv vagy adományként kapott építőanyag.
- Figyeli és felhasználja a pályázati lehetőségeket, s csak akkor kezd építkezni, ha a rendelkezésre álló források elegendőek lesznek. Bizonytalan pénzforrásokra, a telek majdani közművesítésének ígéretére nem lehet alapozni.
- Kidolgozza az önkormányzattal együtt a projektben való részvétel igazságos feltételrendszerét. Részt vesz a jelentkezők kiválasztásában.
- Felméri és aktivizálja az építőközösség tagjainak erőforrásait, s ezeket igyekszik a munkák haladása és egyben közösséggé fejlesztésük céljából hasznosítani. E feladathoz célszerű másik szociális munkás megnyerése is.
- Dokumentálja és közzéteszi tapasztalatait, s felajánlja széleskörű hasznosításra.

Megfontolásra ajánlom e projektet más önkormányzatokon kívül a gyermekvédelem területén dolgozó utógondozóknak is. Nekik tudniuk kell, hogy kik azok az állami gondoskodásból kikerülő fiatalok, akik néhány év múltán két-három gyerekkel rokonoknál, ismerősöknél, vagy albérletben laknak. Annyi pénzük nincs, hogy önállóan építkezni kezdjenek, s hozzájussanak a gyermekek után járó lakásépítési kedvezményhez. Többnyire az ehhez szükséges tapasztalataik és készségeik is hiányoznak. Ha felvállalja valaki egy lakásépítési projekt vezetését ebben a körben, reményeim szerint támogatókat is talál. S bár ez a gyermekvédelmi törvény módosítását igényelné, talán szerencsésebb lenne az otthonteremtési támogatás igénylési határidejének néhány évvel történő meghosszabbítása is. Ez esetben másik forrással, a lakásépítési kedvezménnyel egyesítve jó megoldások születhetnének a több gyermekes fiatalok lakásgondjainak megoldására.

A családok átmeneti otthonaiban dolgozók gyakori tapasztalata, hogy hiányoznak a megnyugtató kihelyezés feltételei

(10). Egy év, sőt a hosszabbítás elteltével sokszor csak szükségmegoldást találnak, s a család helyzete hamarosan újra instabillá válik. Előfordul, hogy megjelennek a környék másik hasonló intézményében, s egy idő elteltével ugyanabban az otthonban is. Hasonló projektekkal egyszerre kevesebb résztvevővel három-négy gyermekes családoknál el lehetne érni, hogy csak egyszer vegyék igénybe az átmeneti ellátást, azután véglegesen rendeződjenek a lakáshelyzetük. Ha kiszámoljuk ennek anyagi vetületét a 2004-es 718 ezer forintos normatívával, láthatjuk, hogy az első átmeneti otthonban töltött időszakban célszerű lenne prevencióként hosszú futamidejű kamatmentes kölcsön formájában a család rendelkezésére bocsátani azt a gyerekszámától függő összeget, vagy annak egy részét, amibe az ellátás újbóli igénybevétele kerülne. Így a lakásépítési kedvezménnyel együtt megfelelő végleges otthonhoz juthatnának, s intenzív családgondozással stabilizálni lehetne helyzetüket.

A tervezésnél érdemes figyelembe venni azt is, hogy a nemrég megemelt összegű lakásépítési kedvezmény felhasználásával is ma már elsősorban az olcsóbb, könnyűszerkezetes építési technológiával valósítható meg egy hasonló projekt. A saját munka ez esetben sem nélkülözhető.

A többi szociálpolitikai következtetés megfogalmazásához egy lakásépítést támogató sikeres mozgalom ténykedése is hozzájárult. Ez a Habitat, amellyel Tóth Istvánné koordinálásával előrehaladott tárgyalásokat folytat az önkormányzat. Az ingyenes telkek rendelkezésre állnak, s valószínűleg a Habitat magyarországi építkezéseinek térképén Kiskunhalas lesz a következő település. E nemzetközi szervezet sok önkéntessel és adományozóval szerte a világban úgy segíti a családok lakáshoz jutását, hogy egyszerre nem túl nagy, 6-10 ház felépítésére vállalkozó építőközösségeket szervez. Olyan rászoruló családoknak segítenek, amelyek nem tudják az építkezéshez szükséges önrészt biztosítani. Ez utóbbit a Habitat kamatmentes kölcsön formájában adja húsz év időtartamra. Az építőközösségbe bekerülő családok is csatlakoznak a mozgalomhoz, s legalább ezer munkaórát fektetnek be saját és mások házaik építése során. A mozgalomhoz tartozás érzését különböző akciókkal és ünnepségekkel is erősítik. 1996 óta Vácott 10, Csepelen 10, Gödön 32, Dunavarsányban 28,

Csurgón 18, összesen 98 család jutott így új otthonhoz. Az építkezések 2004-ben is folytatódtak Dunavarsányban és Csurgón.

A kiskunhalasi projekt és a Habitat kezdeményezése is azon a felismerésen alapul, hogy az önrész finanszírozásával, illetve kamatmentes áthidaló kölcsönként való megelőlegezésével és közösségi szervezéssel tudják leghatékonyabban segíteni az önerőből lakást szerezni képtelen családokat. A megfelelő érdekérvényesítéssel rendelkező családok ez utóbbit nem is feltétlenül igényelnék. Ezen a ponton már csak egyetlen logikai lépés az a felismerés, hogy az első lakás megszerzéséhez meghatározott kritériumok mentén normatív módon biztosíthatná ezt a lehetőséget az állam is hitelgaranciával és kamattámogatással. Tágabb, de szintén feltételekkel meghatározott körben pedig csupán hitelgaranciával. Ehhez az elképzeléshez némi közelítést jelentenek a Kormány lakástámogatási rendszer módosítását célzó 2005-re szóló tervei, amelyek alapján akár 10 százalékos önerővel és a hiányzó önerő állami hitelgaranciával történő finanszírozásával támogatnák az első lakás megszerzését. Nem tudhatjuk, mi marad e tervekben a költségvetési viták után, az viszont biztos, hogy a szegényebbeknek ez is csak ott teremne esélyt, ahol a helyi lakáspolitikai felelősséget vállal, például a rászorultak esetében közművesített telek biztosításával és bizonyos esetekben közösségi szervezéssel, valamint vissza nem térítendő támogatással. Főként vidéken növelné a lehetőségeket, s nem a magas ingatlanárakkal jellemezhető nagyvárosokban. Ez utóbbiakban csak a jobb jövedelműek esetében, akik képesek a magas törlesztő részletek megfizetésére. A helyi kezdeményezések játéktere azonban növekedne.

Sok családon segítené, ha a lakásépítési kedvezményt használt lakások vásárlásához is igénybe lehetne venni. Az ország bizonyos területein jó állapotú házakhoz juthatnának a több gyermekes, tőkével nem rendelkező családok. A Kormány következő évi elképzeléseiben szerepel, hogy a lakásépítési kedvezmény fele, valamint a 35 évnél nem idősebb párok esetében ennek megelőlegezése felhasználható legyen használt lakás vásárlására is. Ez is azokon a területeken jelentene hathatósabb segítséget a többgyermekes családoknak, ahol viszonylag alacsony az ingatlanárak. Ha e két fontos

változtatás megvalósul a lakástámogatások körében, bizonyára javítana valamennyit a Nemzeti Lakásprogramban vázolt alábbi helyzeten. „A lakástámogatások egyenlőtlenül és igazságtalanul oszlanak meg a különböző jövedelmi csoportok között. El kell érni, hogy a két alsó jövedelmi ötöd legalább a lakástámogatások 70 százalékát megkapja. 2001-ben az alsó két jövedelmi ötöd népességen belüli súlyánál kevesebbet, 34 százalékot kapott a lakástámogatásokból”<sup>(11)</sup>. Mindkét elképzelés forrásigénye nagy, de beszámítandó az is, hogy sokan kényszerből építkeztek, s így a teljes lakásépítési kedvezményt igénybe vették. Nem lehet tudni, hogy ebből mennyi terelődne át használt lakás vásárlásához. Erénye, hogy az alsó jövedelmi kategóriákban is, ahol előnyben részesítik a használt lakás vásárlását, hozzá lehetne jutni a gyermekek után járó lakástámogatás legalább feléhez. E mellett fontosak maradnának az új lakások és a vállalkozói bérlakások építését, a gazdaság élénkítését szolgáló, nem a szociálpolitika kategóriájába tartozó lakáspolitikai eszközök is.

Az igazságosságot szolgálná a lakbértámogatás bevezetése is, amely megfelelő differenciálással, s elegendő forrással hatékony is lehetne. Az általam

bemutatott projektbe bekerülni vágyó, de kimaradó két gyermekes, alacsony jövedelmű, s más szegény és hitelképtelen családok számára csak a nagymértékű lakbértámogatás és a bérelhető lakások megfelelő kínálata jelentene megoldást.

1997-ben szakirodalmi ismereteim és gyakorlati tapasztalataim alapján úgy értékeltem, hogy nincs Magyarországon olyan lakáskonceptió, amely a társadalom minden rétegével törődik, s a lakástámogatások igénybevételének eredménye negatív redistribúció. A Nemzeti Lakásprogram idézett adataiból kiderül, hogy még mindig sok a tennivaló ahhoz, hogy ez a tendencia megforduljon. Úgy vélem, hogy a következtetésem és javaslataim megvalósulásának irányában tett lépések, s a fenti, kissé visszafogottabb kormányzati elképzelések elősegítenék, hogy a lakástámogatások az alacsonyabb jövedelműekhez is eljussanak.

E kézirat 2004 novemberében készült. Érdemes lenne egy további kutatásban megvizsgálni, hogy 2005-ben a ténylegesen bekövetkező jogszabályi változások milyen hatást gyakorolnak a lakosság lakáshoz jutási lehetőségeire és a fent említett negatív redistribúció pozitívvá fordítására.

## Irodalom

1. Ernszt Gabriella: Mint cseppben a tenger. Társadalmi Szemle, 1992. 5, 3-12.
2. Hegedűs József – Tosics Iván: Lakáspolitikai a 90-es években (kritikai elemzés). Társadalmi Szemle, 1994. 8-9, 140-153.
3. Lakner Zoltán: Versengő célok, versengő elvek. Lakáspolitikai és politikai motivációk 1990-2003. Esély, 2003. 6, 74-101.
4. Ernszt Gabriella: Lakáspolitikai illúziók. Társadalmi Szemle, 1994. 6, 44-48.
5. Oraveczné Bodor Piroska: Többgyermekes családok lakásépítési programja Kiskunhalason. Esély, 1998. 4, 92-105.
6. Berey Katalin: A lakáspolitikai stratégiák típusai. Szociálpolitikai Értesítő, 1987. 1, 351-392.
7. megegyezik a (2) hivatkozás irodalmával
8. Zastrow, Charles: A szociális munka közösségi gyakorlata (Fordította: Szabó Olimpia). In Gosztonyi Géza (szerk.): A szociális munka elmélete és gyakorlata. Semmelweis Kiadó, Budapest, 1994, 219-257.
9. Mezey Barna (szerk.): A magyarországi cigánykérdés dokumentumokban 1422-1985. Kossuth Könyvkiadó, 1986.
10. Dögei Ilona: Segítő ágensek szerepe a városi gyermekes családok életében. Esély, 2003. 3, 68-85.
11. Otthon Európában – Nemzeti Lakásprogram. [http://misc.magyarorszag.hu/binary/5306\\_otthon\\_europaban\\_2003mar14.pdf](http://misc.magyarorszag.hu/binary/5306_otthon_europaban_2003mar14.pdf)

**Kapcsolódó jogszabályok**

106/1988. (XII.26.) MT rendelet a lakáscélú támogatásokról  
80/1993. (XII.29.) Korm. rendelet a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet módosításáról  
45/1995. (IV. 24.) Korm. rendelet a lakáscélú támogatásokról szóló 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet módosításáról  
12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról  
138/2001. (VII.31.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról  
207/2001. (X. 30.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról  
229/2002. (XI. 7.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról  
251/2004. (VIII. 30.) Korm. rendelet a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet módosításáról

---

**Some consequences of a home-building programme**

Oraveczné Bodor, P.

University of Szeged Faculty of Health Sciences Department of Social  
Work and Social Policy

e-mail: oraveczne@efk.u-szeged.hu

**Keywords:** housing policy, ownership, rented flat, privatisation of apartments, building project, housing allowance, structured interview, community social work, social policy, state guarantee on credit, interest support, rent support.

**Summary**

During the decade after the changing of the regime in Hungary, the economic environment was rather adverse for obtaining a privately owned flat except for those belonging to the higher income category and also it was almost impossible to receive a flat owned by the local municipality because of the low mobility of the remaining set of apartments after their privatisation.

In the middle of the 90's there was no comprehensive programme for the housing problem of the poorest but for some local initiatives. Here I would like to describe an apartment building program in Kiskunhalas and the lesson it can offer for social work and social policy.

My main method was structured interviews that I made with the members of the building society and the head of the project at the beginning of the construction and in the autumn of 2004 as a follow-up. I also gathered information from the local municipality and I studied the documentation of the construction.

The apartment building project was initiated and led by the head of the Family Assistance Service of Kiskunhalas and it was supported by the local municipality by providing free improved sites, by establishing a foundation and organising the community with the help of this, and with a very low financial aid. Eight Roma and eight Hungarian families of three or more children were selected with a competition to join the building society, who had lived in either very bad conditions or paid a rent so high that it endangered their livelihood. The basis of financing was the home-building allowance. The expenses for the building until the stage of thirty-five percent preparedness – which was necessary for receiving the home-building allowance - was raised with a competition, with the support of the

local municipality and a lot of work. In my paper I show the guarantees, difficulties and obstructions in community organisation and the realised and not realised possibilities of community social work. Notwithstanding the problems that I elaborate on in detail in the paper, I regard it as an example initiative that can be followed at other places too and should be considered in professional fields as well. Finally, on the municipality sites, fourteen – the original plan minus two – good quality, modern, 71 square meter flats were built which provide much better conditions for the growing generations for their studies and free time activities thus raising their chances in life significantly. During the follow up, I realised that the majority of the families were able to use the chance that having a flat offered them relatively well which appeared in supporting their children's studies and in the children's successful secondary school results.

On the basis of this home-building programme and another one I mention and is being organised in Kiskunhalas right now, I formulate some social policy consequences which would help so that home allowances could reach people with low income. These should be part of the housing policy. I propose that own resources should be redeemed with state guarantee when buying the first home – with interest support for those who are in need -, that full home-building allowance should be granted for buying second-hand flats and that rent support should be introduced. Some of these ideas are contained in the National Home Programme, and in the government conceptions for 2005 but their realisation is not sure at the end of 2004. The social policy consequences drawn from the project reinforce that the above tools would make the scope of local initiatives greater.

---