



Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata lakáspolitikai mozgásterének bővítési lehetőségei

Kik vagyunk?

Szolgáltató, érdekvédő és szakértő szervezet a lakhatás területén, 9 éve

- **Kunyhóból Lakásba program:** Az Elsőként Lakhatást szemléletű programunk
 - <https://utcarollakasba.hu/kunyhobol-lakasba>
- **Lakhatást most! Lakásügynökség:** Házkezelőségbe szervezünk magántulajdonban lévő ingatlanokat
 - <https://utcarollakasba.hu/lakasugynokseg/>
- **Adj munkát! program és csoportok:** Önsegítő csoport és munkaerő-piaci integrációs program
 - <https://utcarollakasba.hu/adj-munkat/>
- **Szolidáris lakhatás:** Az ukrajnai háború elől menekülők lakhatásának támogatása
 - <https://utcarollakasba.hu/szolidaris-lakhatas/>
- **Szemléletformálás:** A közvéleménynek és döntéshozóknak célzott munkáink
 - <https://utcarollakasba.hu/szemleletformalas/>



Együttműködés a II. Kerülettel

Az Utcáról Lakásba! Egyesület munkatársai és megbízottjai 2021 novembere és 2022 szeptembere közt a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felkérése nyomán

- Elvégezték a II. kerület területi, demográfiai, lakáspiaci és lakáspolitikai helyzetelemzését, illetve
- Megvizsgálták a kerületi lakáspolitikai eszközök bővítésének lehetőségeit,

Melynek nyomán a kerületi önkormányzat vezetőivel és munkatársaival egyeztetve felmérték

- Egy kerületi, illetve a Fővárossal együttműködésben elindítandó Szociális Lakásügynökség,
- illetve egy kerületi Lakásért Életjáradék program

elindításának lehetőségeit.

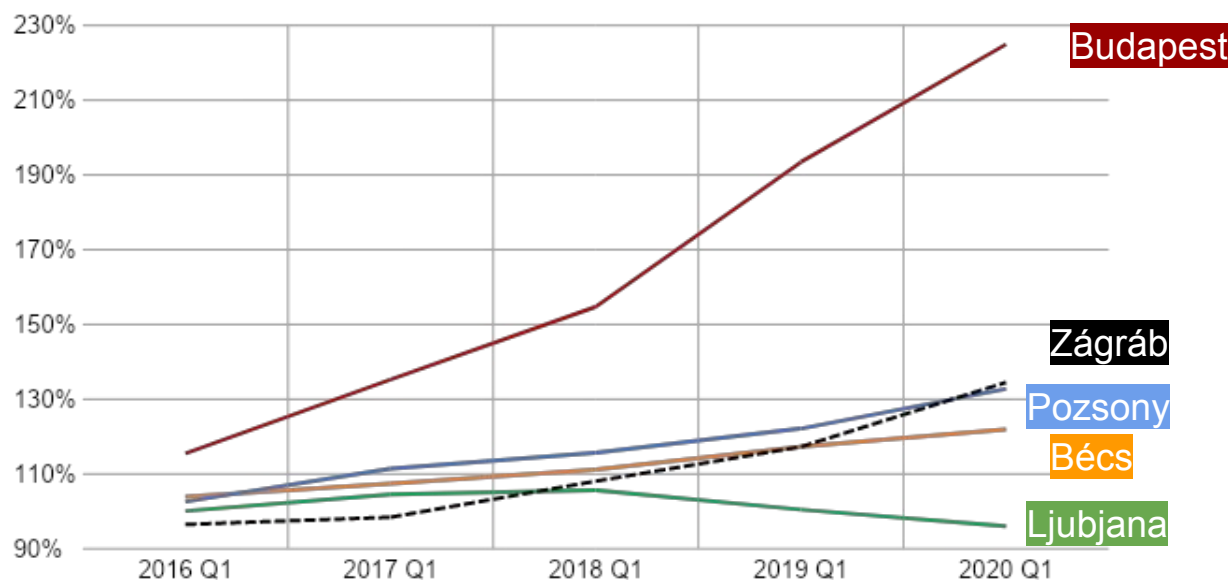
Teljes tanulmány

https://drive.google.com/file/d/1KQ3Y9GeenP_I5aTAZccsQj5GQsu_0lQd/view



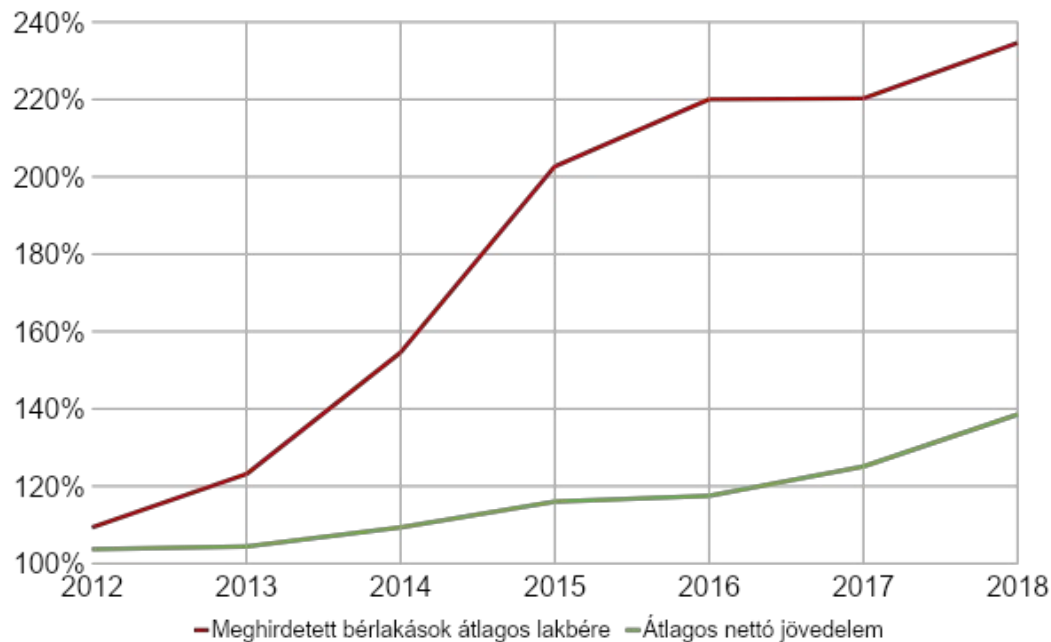
Miért van szükség önkormányzati szintű lakáspolitikai gondolkodásra? 1.

- Tulajdonosi szektor túlsúlya minden önkormányzatnál
- A bérek és lakásárak közti aránytalanság, csökkenő megfizethetőség (260%)
- Régiós összehasonlításban is kimagasló drágulás
- A központi lakáspolitikai hiánya az önkormányzatokra terhet ró, ugyanakkor a saját lakásállomány és a rendeletalkotási képesség lehetőséget is jelent.



Miért van szükség önkormányzati szintű lakáspolitikai gondolkodásra? 2.

- A magánbérleti szektor drága, informális, szürke
- Központi támogatási lehetőségek nincsenek mellette
- Az önkormányzati szektor szűk, sok rossz állapotú ingatlant tartalmaz, az állomány számában is elégtelen, és továbbra is csökken
- A fővárosi, és kerületi lakosságszám csökkenő, a lakáshiány strukturális
→ akinek nincsen tulajdona, mégis a piacra kényszerül általában



A javaslatcsomag elemei

Önkormányzati eszközök és célkitűzések: erős szociális gondoskodási és lakáspolitikai ambíciók – folyamatos, fokozatos bővítés mellett is szűk önkormányzati tulajdonú lakásállomány

Gazdasági, piaci adottságok: „elszálló” lakásárak és bérleti díjak + infláció és gazdasági válság → egyre szélesebb rétegeket érintő lakhatási válság

kerületi sajátosság az idős lakosság magas, és az álláskeresők alacsony aránya

→ Cél a költséghatékony, rugalmas, részben piaci elemekkel operáló önkormányzati szakpolitikai megoldások mobilizálása

→ Ennek elemei

- 1) Lakásügynökség rendszeres, alacsony vagy alsó-közép jövedelmű személyek, családok számára, illetve a
- 2) Lakásért életjáradék program idős (65+) kerületi polgárok számára



Lehetőségek a Lakásügynökségben

- a bérlők számára megfizethető lakbérszintet tud biztosítani
- lakhatás biztonsága
- csökkenti a kockázatokat a bérlő és a tulajdonos számára is
- szociálpolitikai célok megvalósulását támogató lakásgazdálkodás (idősek, közalkalmazottak, egyéb csoportok lakhatása)
- jól hasznosítja az önkormányzat bizalmi tőkéjét és informáltságát
- a társadalmi integrációt és mobilitást is hatékonyan segíti, ha összehangolják az önkormányzat szociális szolgáltatásaival
- javítja az üres lakások kihasználtságát

Korábbi anyagaink Lakásügynökség témában:

→ <https://onkormanyzatoknak.utcarollakasba.hu/>

<https://utcarollakasba.hu/fovarosi-lakasugynokseg-terv/>

<https://drive.google.com/file/d/1GD2l3VMN3zD3tuJsdQBWlyJ0oQUPW5NL/view>



A Lakásügynökség modell kidolgozásával járó fő feladatok az Önkormányzatok számára

- portfólió szervezése: saját és külső lakásokból kialakítani az ügynökségi állományt
- lakbérszámítás: helyi megfizethetőségi ráta kialakítása célcsoportonként és állománytól függően a lakbérfizetési ráfordítás kiszámítása
- lakáskiosztás, bérleti kör meghatározása a terület szociálpolitikai kihívásai szerint
- kockázatkezelési rendszer kialakítása
- finanszírozás
- üzemeltetés



A Lakásügynökség üzemeltetésével járó fő feladatok az Önkormányzatok számára

- magánlakások, és külső partnerek lakásainak bevonásának folytonos feladata
(Tavalyi fővárosi felmérés: a tulajok kb ötöde nyitottan áll ehhez)
- Szerződészkötés, nyilvántartás, adminisztráció
- Ügyfélkezelés
- Karbantartás, műszaki feladatok
- Kockázatkezelés: hátralékkezelés, műszaki kockázatok



Lakásügynökség gyakorlat

- olcsóbb és gyorsabb, mint a saját tulajdonú állomány bővítése
- helyben is megvalósítható, központi törvénymódosítások nélkül
- olyan önkormányzatok vághatnak bele könnyebben, amelyeknek a saját lakásállománya is jelentősebb

az önkormányzati állománynál ugyan költségesebb a bérlők számára – „elszállt” piac mellett kihívás megfizethető szinten tartani → nem szociális bérlői, hanem annál magasabb (alsó-közép) jövedelmi kategória

Csak kerületen belül nem érdemes (helyi árszint és mérethatékonyság) → „cápázás” – alacsony kockázat

→ ideális struktúra: Fővárosi kezdeményezéssel együttműködni – itt lakást az önkormányzat nem tud beleadni (helyi árszint és szűkös saját kínálat)



Önkormányzati lakásért életjáradék programok

Kérelmező: 65 éves vagy annál idősebb lakástulajdonos(ok) – lakás min. mérete, műszaki állapota

Program indokoltsága: idős korú lakosság magas aránya → gondoskodási és lakáspolitikai cél összekapcsolása

Szerződéskötést követően

- A lakás tulajdonjoga az önkormányzatra száll,
- Kedvezményezett: (1) élete végéig tartó haszonélvezeti jog; (2) egyszeri kifizetés (lakás forg. ért. adott %-a) és havi életjáradék

A jogszabály rugalmas kereteket ad a program részleteit illetően → a helyi rendeletről függ, hogy a pénzügyi vagy a szociális gondoskodási oldal az erősebb [pl. befogadható lakás minimális komfortfokozata/műszaki állapota; megengedi-e a rendelet a felújítást vagy adósság rendezését az életjáradék-alap terhére]



Életjáradék program: kockázatok, döntési pontok

- A programba kerülő lakások önkormányzati tulajdonba kerülnek → a programot az a szervezeti egység kell, hogy kezelje, amely jelenleg az önkormányzati lakásokkal kapcsolatos döntéseket koordinálja/előkészíti (Vagyonhaszn. Oszt.);
- Hasonló kompetenciakört igényel, mint a Lakásügynökség: elsősorban jogi szakértelem (szerződéskötések, ingatlan bérlete, hasznosítása), illetve jogosultság a kerület nevében megbízni a Városfejlesztőt ingatlankezelési feladatokkal;
- Jogi nehézség: kedvezményezett élethosszig tartó haszonélvezeti joga → ha önállóan lakni már nem tudó idős kedvezményezett a gondozási otthonba költözés mellett dönt, akkor is tisztázandó kérdés a lakás hasznosítása (alacsony feltételezett esetszám mellett is komplikált kérdés);
- A hivatalon belül kell döntést hozni arról, hogy milyen éves költségkeret állhat rendelkezésre erre a programra – egy esetleges éves keretnek szerepelnie kell a kialakítandó önkormányzati rendeletben [Évi 1-2 új szerződés nagyságrendileg évi 10-20 mill Ft]



Együttes javaslatcsomag

- A kerület a tervezetten 2023-ban induló Fővárosi Lakásügynökségi kezdeményezéshez csatlakozzon – önálló kerületi Lakásügynökség csak sokkal alacsonyabb hatékonysággal indítható
- Lakásért életjáradék programot önállóan is érdemes elindítani – a jelenleg működő programok és önkormányzati rendeletek jó példákkal szolgálnak

Mindkét program indításának feltétele egy **olyan szervezeti egység kialakítása a hivatalon belül, amely jogosult mind a kerületi, mind a nem kerületi tulajdonú lakóingatlanok kezelésére, azaz**

1. lehetősége van az önkormányzat nevében bérleti szerződést kötni nem önkormányzati tulajdonú lakások bérbevételére (lakáshasznosítási szerződés) és bérbeadására
2. képes a Fővárossal kialakítandó együttműködés koordinálására

→ Javaslatunk szerint ez a kompetencia az önkormányzati lakásállomány gyakorlati koordinációját jelenleg is ellátó Vagyonhasznosítási Osztályon lenne megfelelő helyen; szoros együttműködés a Szociális Osztállyal és a Városfejlesztő Zrt-vel



Következő lépések

- Döntési pontok megvitatása, a kerületi vezetés döntése
- Az anyag esetleges kiegészítése a kerületi döntéshozatali folyamat során felmerülő szempontok mentén
- Javaslatok bemutatása és megvitatása az Önkormányzat szereplőivel
- javaslattétel a Képviselőtestülettel rendeletalkotásra
- Képviselőtestületi javaslatok beépítése
- Képviselőtestületi előterjesztés és döntéshozatal
- Elfogadott programok megvalósítása





utcarollakasba.hu

kovacs.vera@utcarollakasba.hu
szaniszló.judit@utcarollakasba.hu
vera.horvath@gmail.com