

## Az ír lakhatási programok, utógondozás - Oláh Dóra

Az Írországból tapasztalható jelentős gazdasági fejlődés a bérlakásépítések számának növekedését is magával hozta, bár a kínálat sokkal alacsonyabb, mint a kereslet. A bérlakásra várakozók száma jelenleg 43.000 fő. 1996 és 2005 között 16.000 fővel nőtt a pályázók száma. Az átlagbér 34.000 euró évente, a bérlakásra várók 94 %-a még az évi 20.000 eurós átlagbért sem keresi meg.

A lakásbérlet sokkal jobb helyzetben van, mint hazánkban, hiszen számos előírás védi őket a főbérlettel szemben. A főbérlet évente csak egy alkalommal emelhet a bérleti díjon, és csak indokolt esetben. Az első hat hónapban a főbérlet bármikor felmondhatja a szerződést, de a hat hónap elteltével három és fél évig nem küldheti el a bérlőt, csak abban az esetben, ha eladja a lakását, vagy vissza kíván költözni lakásába. A tulajdonosokkal az önkormányzat köt bérleti szerződést, kicsit alacsonyabb áron, mint a piaci bérlet esetén, de ez a forma a tulajdonosnak is biztonságosabb megoldás. A lakbért az

Az ír segélyezési rendszer legfőbb jellemzője a családok, egyedülálló szülők kiemelt támogatása.

Háromféle ellátás biztosítható:

1. Járulékfizetésen alapuló ellátások
2. Szociális jóléti juttatások
3. Univerzális juttatások, melyek nem jövedelemfüggő támogatások

- A járulékfizetésen alapuló ellátások igénybevételéhez az ellátottnak fizetni kell a járulékokat. Ezekkel ingyenes fogászati, szemészeti ellátást, és az ezekhez kapcsolódó gyógyászati eszközöket (szemüveg, hallókészülék, stb.) ingyenesen biztosítják.

- A szociális jóléti juttatások köre jövedelemfüggő. A teljes jogú biztosítottak (TAJ kártyával rendelkezők) ingyen vehetik igénybe az általános orvosi ellátásokat, a kórházi kezelést, szemészeti, fogászati ellátást, a járóbeteg ellátást, valamint részükre térítésmentesen a gyógyszerek egyes fajtái, illetve a protézisek.

A korlátozott juttatásra jogosultaknak a kórházi kezelés díjának egy részét fizetniük kell, de ingyenes a járóbeteg ellátás, valamint a gyógyszerköltségeik egy részét finanszírozzák.

- Az univerzális ellátások körébe tartoznak a családi támogatások.

önkormányzat szedi be a bérlőtől, aki rászorultsága alapján jelentős összegű lakhatási támogatást igényelhet. A támogatásnak nincs időbeli korlátja, addig folyósítható, amíg a bérlő például nem gyűjt annyi pénzt, hogy meg tudja vásárolni a bérelt lakást.

Az ír, Focus Ireland nevű fogadószervezet sokféle lakhatási programot irányít. Lakásszerző Csoportjuk 2005-ben állította fel fő stratégiáját. Lakhatási programjuk keretében lakást szereznek ügyfelüknek, és utógondozó szociális munkást rendelnek ki melléjük.

A lakások 3 féle módon kerülhetnek a szervezet birtokába:

- a szervezet megvásárol egy lakást, melyet bérlakásként tart fenn,
- építtet egy házat (közbeszerzési pályázattal),
- más tulajdonában lévő lakást, vagy házat bérel, majd bérbe adja ügyfeleinek.

Az ingatlanokat önkormányzatoktól, civilektől, vagy lakástársaságoktól bérlik.

A program megkövetelte, hogy a Focus Ireland lakásszövetkezetté alakuljon. Más lakásszövetkezetektől abban különböznek, hogy más szervezetek inkább felvásárolnak házakat, míg a Focus Ireland leginkább építtet. Jelenleg is 100 lakóegység építése folyik. Sok építkezést a helyi önkormányzattal karöltve valósítanak meg. Ilyen esetekben a Focus Ireland építtet, de a közös terek kialakítását a helyi önkormányzat finanszírozza.

A legfőbb probléma a magas telekárakkal kapcsolatban adódik. Telekvásárlásra ritkán tud költeni a szervezet, sok esetben egyházaktól örökölnek parcellákat.

A Lakásügyi Minisztérium Quality Housing című kiadványa rendeleteket tartalmaz a bérlakásépítésekre vonatkozóan. A szigorú előírásokat természetesen a Focusnak is be kell tartania, bár elég nehéz, hiszen megszabják a lakások belmagasságát, a külső homlokzat anyagát, a területen építhető lakások számát, és még sok egyéb tényezőt. Így, a szervezet szerint szinte lehetetlen olcsó és egyben jó minőségű lakásokat építeni. A finanszírozás is nehézkes, mert nem a szervezet pályázik a beruházáshoz szükséges pénzre, hanem a helyi önkormányzatok. Emiatt gyakran elhúzódik az idő, és sok esetben elesnek jó árú építési telkektől, vagy kész lakásoktól.

Írországbán egy lakópark / lakóház megépítésénél kötelezik az építtetőt, hogy a lakások 20 %-át bérlakásként kell átadnia. A gyakorlatban persze ez is kikerülhető, a 20 %-ot gyakran kivásárolják a befektetők, sőt, általában nem is hajléktalanellátó szervezeteknek ajánlják fel a lakásokat, mert félnek a problémás ügyfelektől. 2008-ra már minden új építésű lakópark 20 %-át lekötötték, és jellemző, hogy a Focus Ireland egyetlen lakást sem tudott megszerezni. Általában azokat a lakásokat adja át az önkormányzat lakásszövetkezeteknek, ahol egy épületen belül magas a lakások száma. A hajléktalanellátók szerint nem feltétlenül jó, ha 30 hajléktalan család lakik egy épületben, ők a kis lakóegységeket részesítik előnyben.

A szervezet másik fő programja a bérelt lakáshoz nyújtott támogatás. Ilyen esetben az önkormányzat fizeti a lakás bérleti díját, a szervezet pedig támogatást, valamint esetkezelő szociális munkást biztosít. Jelenleg 100 lakóegységük van, 2010-re 800 lakóegységet szeretnének fenntartani.

A lakhatási támogatásért az ír Egészségügyi Szolgálathoz lehet fordulni. A kérelem benyújtásának feltétele, hogy az ügyfél rendelkezzen ún. HPU (Homeless Person Unit) számmal, tehát regisztrált hajléktalan legyen. A számot egy végzett szociális munkás adja, miután problémafeltáró beszélgetést folytatott az ügyféllel. Az elmondott problémák alapján besorolják az ügyfelet, amennyiben lakhatása nem megoldott, felkerül a lakásra várók listájára.

A Focus Ireland egy nagyszabású marketing akcióval próbálja felhívni az emberek figyelmét a hajléktalanságra. Szlogenjük a következő: Mindenkinnek joga van ahhoz, hogy legyen egy olyan hely, melyet az otthonának nevez.

A támogatott lakhatási programokat újságokban, plakátokon, szórólapokon hirdetik.

A programban kiemelt városok: Dublin, Limerick, Cork, Waterford és Sligo.



## Sligo - Lakhatási program (Varsányi Nóra)

A program elindításának alaptétele az volt, hogy a város bizonyos szegletében kialakult egyfajta szegénynegyed. Adott lakótelepi közeg szegények lakta negyede, ahol nincsenek közösségi terek. Több idős ember él ezen a területen. Magasabb arányú a bűnözés.

Az, hogy a program ebben a városban indult el, a véletlen műve többek között. A Focus Ireland szervezete a kidolgozott lakhatási programja számára keresett egy megvalósításra alkalmas helyet, míg a városrendezési tervei között szerepelt a közösségi helyek építése, területrendezés.

Tervük a fent említett kialakult érának a felszámolása, átköltöztetésekkel, illetve a meglévő lakótelepen közösségi terek kialakításával, valamint új lakóházak építésével és azok benépesítésével. Az elképzelt új lakótelepen egyaránt élnek majd szegény és gazdagabb lakók. Tehát piacképesé teszik majd az adott területet.

Ezzel nemcsak egy jóléti helyzetet kívánnak teremteni, hanem a programtól népességnövekedést és új munkahelyek teremtését is várják. (Nagyvállalatok számára kedvező környezetet biztosítanak, megfelelő fogyasztói közeggel és alkalmas munkavállalói háttérrel.)



A program alappillére a szervezet és a helyi önkormányzattal kötött együttműködési szerződés, mely 3 éves időtartamra szól, és amelynek értelmében körülbelül 250 családdal kell együttműködnie a Focus Ireland-nek. Az általuk működtetett projekt, támogatást nyújt az rehabilitációs elképzeléseknek, mivel ez által

biztosítja a területen az egyéni esetkezelést a lakótelepen élő szegény családok vagy egyének számára.

A program érdekében történt megállapodásban szerepel az, hogy az önkormányzat majdnem közalkalmazotti szintű státuszt biztosít a programban dolgozó szakembereknek. A Focus Ireland pedig anyagi támogatással szolgál a programban. A szervezet célja, hogy a programot sikeresen zárják le, így a további kezdeményezéseket majd az önkormányzat fogja finanszírozni, illetve kialakítanak majd egy kormányzati finanszírozási keret is. A projekt éves költségvetése körülbelül 399.000 €. Ennek finanszírozására a szervezet az elkötelezett

adományozók által eljuttatott összegkereteket, különböző cégek által adományait használja fel.

A projekt részeként működik egy képzési és foglalkoztatási előirányzat is. Ennek eredményeként dolgozik a szervezet helyi irodájában egy fő adminisztrátor, aki helyi lakos.

A szervezet, támogató jellegű program koordinálását egy fő végzi, együttműködve több segítő szervezettel. Fogadja a hozzá irányított, kilakoltatás veszélyében élő családokat, egyéneket. Munkáját segíti a területen működő közösségi szociális munkát, vagy addiktológiai betegekkel esetleg fiatalokkal szociális munkát végző csoportok.

A koordinátor a hozzá irányított ügy felekkel elvégez egy általános szükségletfelmérést. Ezen felmérések alapján irányítja tovább adott szakellátáshoz, vagy szervezethez az ügyfelet. Ideális esetben a családokkal, egyénekekkel végzett esetmunkája 1 évig tart. (Itt az esetmunka alatt a gondozási lépések megbeszélését, illetve a különböző szervezetekkel, ellátásokkal való együttműködést értjük. Az esetkezelő munkáját itt különböző problémákra szakosodott szakemberek ténylegesen segítik.) Az ügyfél jelöli ki saját céljait, a segítő csak koordinálja az együttműködés alap pontjait.



Bérlakás Sligo-ban

Az ügyfél választhatja azt is, hogy nem működik együtt, ezen esetek általában kilakoltatással végződnek. A koordinátor körülbelül 20 családdal dolgozik egyszerre együtt, éves szinten átlag 75 családdal kezd el foglalkozni, de nem minden esetben kell koncentráltan együttműködni velük. Az önkormányzat és a szervezett között kötött megállapodás szerinti 3 év alatt várhatóan

körülbelül 250 családdal fog együttműködni a Focus Ireland ezen programjának koordinátora. A rehabilitálandó területen közel 499 lakás található. Ezek alacsony, vagy középkategóriájú lakások. (Áruk körülbelül 280.000 – 300.000 €) Ebből 252 lakás magántulajdonban van a lakók a többi önkormányzati tulajdon.

A program keretén belül az önkormányzat visszavásárolja a magántulajdonokat, illetve a saját tulajdonában lakóknak felajánlja, hogy körülbelül ugyanolyan állapotú, de a város más területein lévő lakásokba költözzenek át. A visszavásárolt lakások esetében a vételárát a tulajdonosoknak átadják, akik ebből egy ugyanolyan kategóriájú ingatlant tudnak vásárolni maguknak.

A Focus Ireland egyéb tevékenységei közé tartozik – a megállapodás értelmében – az átköltözések figyelemmel kísérése, segítése. Feladatuk egy komplex utógondozói munka is, mely szerint megkeresik a megfelelő iskolákat, óvodákat a családok gyermekei számára, felveszik a kapcsolatot az ott tevékenykedő szervezetekkel szükség esetén.

Az átköltözéseket és a rehabilitációt sokan örömmel fogadják a lakók közül, de élnek ott idősebb emberek is, illetve „óslakosok”, akik a '70-es évektől ott élnek és nem akarják elhagyni megszokott lakókörnyezetüket. Az ő esetükben kompromisszumként felajánlották, hogy az építkezés idejére kell csak átköltözniük, de amint felépülnek a házak, kapnak egy bérlakást az új ingatlanokban.

Első lépésként a lebontásra váró ingatlanokban lakó ügyfeleket költöztetik ki. Azokon a területeken alakítják majd ki a közösségi tereket és kezdik meg az új épületek építését.

Írországban a bérlakásokra nagy igény van, ezért nem célja az önkormányzatoknak, hogy ezek ismét magántulajdonba legyenek, de a törvény értelmében, aki 1 évig lakik egy bérlakásban, annak joga van megvásárolni azt, és az országban elsődleges cél az emberek számára, hogy magántulajdonú lakásokkal rendelkezzenek.



A bérlakások számát biztosítja az a kormányzati program is, melynek értelmében az új építésű lakóházak lakásainak 20%-át az építetőnek fel kell ajánlania a helyi önkormányzatnak. Ezekbe a lakásokba költözhetnek be a kiválasztott ügyfelek. A beköltözők regisztrálva vannak az önkormányzat várólistáján. Többségében egyedülálló emberekről van szó. Ezen kívül a

jelentkezők esetében megtörténik a már említett szükségletfelmérés is, mely döntő a beköltözés sorrendjét tekintve. Felmérésre kerül a jövedelmi helyzetük, valamint az, hogy milyen körülmények között laknak. A várólistáról beköltöző ügyfelek esetében aktuálisan is történik egy szükségletfelmérés és a jövedelmi, lakhatási helyzetük feltáró felmérés.

Sligo-ban a az újépítésű épületek 20%-a összesen 23 lakás. Ezeknek többsége 1 hálósobás és van néhány 2 hálósobás ingatlan is közöttük. Többségében egyedülállók lakják. A lakók között vannak párok is és egy gyermekét egyedül nevelő anya.

A lakások bérleti díja kb 75€ / hét. A lakhatási támogatás mellett ennek kb negyedét kell a lakónak fizetnie, jövedelmi helyzetétől függően. Az ügyfelek üres lakásokba költöznek a bútorokat maguknak kell beszerezniük, de ehhez is igényelhetnek támogatást.

A helyszínen megtekinthettük az egyik lakást, amelyet egy 65 éves férfi lakott, aki végül önként kiköltözött, mivel nem tudta megszokni az új környezetet. Nem előre bejelentett módon távozott így a szakemberek most keresik őt. Előzőleg nagyon rossz körülmények között lakot. A legkisebb lakás is külön hálósobával rendelkezik és egy nappalival, amely egyben a konyha is.

A bérlők akár életük végéig is lakhatják a lakást és, ha jövedelmi helyzetük nem változik a támogatást is kaphatják. A lakók azonban cserélődnek, mert az itt lakók főbb célja általában a saját lakás vásárlása. A szervezet kiléptetési tervek között szerepel, hogy a gyermekkel rendelkező szülő házba költözhessen, illetve a fiatal párok saját lakást vásároljanak.

A program sikerességének egyik akadálya az, hogy az építési vállalkozóknak lehetőségük van pénzzel kiváltani az leadandó 20%-ot. Ezeket a kiskapukat kormányzati szinten próbálják meg majd korrigálni.