

Záró tanulmány

A tömb-rehabilitáció hatása a bérlakásokban élő családokra Ferencvárosban

2006 – 2008

Szociológiai kutatás

2009. március – szeptember

Kutatás szervező: Gedeon Andor

Kutatás vezető: Vajda Zsolt

Tartalomjegyzék

Ferencváros rövid bemutatása	3. old.
Ferencváros demográfiai jellemzői	5. old.
Lakáshelyzet, lakhatás	6. old.
A Dzsumbuj	8. old.
A tömb rehabilitáció ismertetése	11. old.
A kutatás előzményei	15. old.
A kutatás célja	16. old.
Kutatásmódszertan	16. old.
Kutatási eredmények	19. old.
Családok megoszlása területenként	20. old.
Lakásokra vonatkozó adatok	23. old.
Változások a családok összetételében	28. old.
Elégedettségi mutatók a lakásokra vonatkozóan	29. old.
Hogyan ítélik meg a családok a mostani helyzetüket	38. old.
Összegzés	45. old.
Javaslatok	49. old.
Mellékletek	51. old.
Kérdőív	52. old.
Értesítő levél	64. old.

Ferencváros rövid bemutatása

Szentfalvától Ferencvárosig

Ferencváros, - Budapest, IX. kerülete – a Vámház körút, Üllői út, Határ út, Soroksári út (Duna-part) által határolt 12,5 négyzetkilométer nagyságú terület. Ez Budapest területének 2,3 százaléka. Lakosainak száma kb. 60.000 fő, ez a főváros lakosságának mintegy 3,8 százaléka. A történelmi múltban először 1403-ból találunk információt a városrészről, mely Zsigmond király egyik okleveléből való: „Possessio Zentfalva in fine civitatis”.¹ Ennek a “Zentfalva” nevű településnek a helyén alakul ki az évszázadok során a majdani Ferencváros. 1523. szeptemberében a törökök feldúlják, felégetik Szentfalvát, a település elnéptelenedik. A török dúlás után külhoni, főleg német gazdálkodók települnek be, a városrész követelésére megszűnik az ingyenes letelepülés lehetősége, már csak kivételes érdemekért juthat valaki ingyenes telekhez. Ebben az évszázadban kezdi mai arculatát felvenni a városrész, több lakóház, vendégfogadó épül, megkezdődik a Ráday utca kiépítése.

1792-ben lép trónra I. Ferenc, a település névadója. A városrész polgárai a trónra lépést követően kérelmet írnak a városi tanácson keresztül a királynak, melyben kéri, hogy a városrész ezentúl „...a király legmagasabb nevére FERENCVÁROSNAK neveztesse...” . A városrész így kapta nevét a kétes hírű – jakobinusokat vérpadra küldő, elnyomórendszer kiépítő – uralkodóról. Az 1806-os népszámláláskor Ferencvárosban 1831 főt és 220 épületet írtak össze. A nemzetiségi hovatartozást ekkor nem regisztrálták. Ebben az időben a főleg németajkú lakosság gazdálkodással, kereskedéssel és iparúzással foglalkozik. Az 1800-as évek elején megnyitja kapuit az első magyar nyelvű iskola, 1816-ban a Kálvin téren (akkor Szénapiac) megkezdik a református templom építését, 1822-ben felszentelik a Bakáts (akkor Templom) téri katolikus templomot. Kezdetét veszi az iparosodás, mely főleg az 1867-es kiegyezést követően gyorsul fel. A XX. század első felében kezdi meg működését a Zwack József névvel fémjelzett „Unicum” gyár, a Machlup-féle bőrgyár, a Strobenz testvérek vegyészeti gyára, a Vidats István alapította mezőgazdasági gépgyár, Selick Ignác vasöntődéje. Ezzel kezdetét vette a Ferencvárosra később oly jellemző ipartelepek, a gyáripar kialakulása. A Duna közelsége és a vasút térhódítása is döntően hozzájárult ahhoz, hogy a múlt század végére Ferencváros iparvárossá alakuljon. Ipari üzemek nőttek ki az olcsó, szabad telkek helyén, gyökeresen megváltoztatva Ferencváros addigi arculatát. Ezzel együtt a lakosság összetétele is megváltozott. A gazdálkodók, kereskedők, egyéni iparosok vezető helyét átvette

¹ A város szélén található Zentfalva birtok (latinból fordítva)

a nagyipari munkásság. Ferencváros munkáskerületté vált, melynek főleg negatív jegyei ihletik meg századunk első harmadában József Attila költészetét is. Ezt a városrészt még ma is munkáskerületként tartja nyilván a közvélemény és a szakirodalom egyaránt. Kialakul a kerület mai települési szerkezete mely jól megkülönböztethetően három részre tagolja Ferencvárost: az ún. Belső-Ferencvárosra, mely a Belvároshoz legközelebb eső rész, és ahol elsősorban a jómódú polgárság telepedik le, a Középső-Ferencvárosra és a Külső-Ferencvárosra. A Kálvin tértől Soroksár irányába haladva egyre több iparteleppel találkozunk – Ferencvárosi Malom, Húsipar, Csokoládégyár, MÁV- rendező pályaudvar, Vegyiművek, stb. – és egyre több az alacsony komfortfokozatú, rossz állapotú lakás is. Itt épül fel a város leghírhedtebb nyomortelepe – szebb szóhasználat: szükség- lakótelepe, a Mária Valéria telep. Az 1930 –as évek közepén építik fel az Illatos út – Gubacsi út által határolt területen azokat a háztömböket, melyek később az ún. „Dzsumbuj” ragadványnevet kapták – még a szakirodalom is e néven tartja nyilván. Ferencváros néhány építészeti remekművel is büszkélkedhet. Ezek közé sorolhatjuk az Iparművészeti Múzeumot (építette Lechner Ödön és Pártos Gyula), a Fővármházat (épített Ybl Miklós), a Központi Vásárcsarnokot (építette Pecz Samu), a Bakáts téri templomot (építette Ybl Miklós, a freskókat Lozt Károly és Than Mór festette), - ezekre az épületekre joggal büszke a városrész. Napjainkban zajlik Ferencvárosban Budapest talán legnagyobb méretű tömb rehabilitációs programja, mely a Középső-Ferencvárost érinti. A több évre tervezett programban a Ferenc körúttól a Haller utcáig terjedően sok lakóházat teljesen felújítanak, és a városrészbe illeszkedő új lakóházak építésére is sor kerül. Ez a folyamat már most is igen látványos – az egyik épület az „év lakóháza” címet is elnyerte a fővárostól. A Ráday utca egy részét és a Tompa utca egy részét sétálóutcává alakították, mely szintén a szürke, egyhangú városrész megváltoztatásának igényét jelzi. Mindez a Belváros „terjeszkedésének” folyamata, hiszen az építkezésekkel, a sétálóutcákkal együtt szaporodnak a környéken az igényes üzletek, vendéglátóhelyek. Ferencváros ma fontos közlekedési főútvonalaival, közlekedési csomópontjaival, iparával, kereskedelmével, de árnyoldalaival együtt is sajátos, csak erre a városrészre jellemző arculatával Budapest nélkülözhetetlen láncszeme.

Ferencváros demográfiai jellemzői

Ferencvárosban a lakosság természetes fogyásának tendenciája folyamatos, magas a halálozás aránya, és évről évre kevesebb gyerek születik. 1930 és 1970 között – 40 éven keresztül- 100 ezer fő körül mozgott a lakosság száma, 2005-ben a 60 ezret sem érte el a ferencvárosi lakosság száma. Hablicsek László a **„Budapest népességének előre számítása 1995-2010” című tanulmányában 2010-re 57.200 főre becsüli a IX. kerület lakónépességét.** Jelenleg hatvanezer fő körül van a lakosok száma, ami kismértékben javuló tendenciát jelent az előrejelzésekhez képest. Valószínűsíthető, hogy ez a növekedés a tömbrehabilitáció következtében újonnan beköltöző családoknak köszönhető. Ennek ellenére az elmúlt évek tendenciájára alapozva kijelenthető, hogy Hablicsek László prognosztizációja igazoltnak tekinthető.

A '90-es évek elején a Ferencvárosban élő nyugdíjas korúak aránya magasabb volt az országos és a fővárosi átlagnál. A 2007. december 31.-i adatok alapján ez az arány megváltozott és elmondhatjuk, hogy kismértékben ugyan, de a fővárosi nyugdíjas korúak aránya (32,17%) meghaladja a ferencvárosi nyugdíjas korúak arányát (22,73%).

A nemek szerinti megoszlás – a népesség fogyással – egyre jobban a nők javára tolódik el. Ezzel együtt növekszik az egyedülálló idős nők aránya.

A Középső- Ferencvárosban a tömb rehabilitációs folyamat a lakónépesség korösszetételének és jövedelemszerző képességének változását hozza magával. Belső –Ferencvárosban az előregedés folyamata tovább zajlik, míg a Középső- és Külső –Ferencvárosban a lakosság korösszetétele stagnál, ill. kis mértékben fiatalodik.

Lakáshelyzet, lakhatás

Ferencváros lakáshelyzete minden szempontból igen vegyes képet mutat. A rendszerváltást követő első öt évben a lakásállomány mintegy kétharmad részét privatizálták. Ebben az időszakban 29 ezerről 12 ezerre csökkent a bérlakások száma – 2005-ben 6033 bérlakással rendelkezett a kerület.

A kerületi Bérleményüzemeltető adatai alapján **jelenleg 4700 bérlakást tartanak nyilván** (Önkormányzati épületben 3740, társasházban 960 a bérlakások száma, ebből más kerületben 220 ferencvárosi tulajdonú bérlakás áll rendelkezésre). A Dzsumbujban is nagymértékben csökkent a lakásállomány – ami a későbbiekben tárgyalt rehabilitációs program következménye – a telepen 92 lakott lakást tartanak nyilván a korábbi 400 lakáshoz képest.

1990-ben 33.122 lakást tartottak nyilván Ferencvárosban. A lakások száma a kilencvenes évek közepéig 543-al nőtt – ami jórészt a Középső-Ferencvárosban 1992-ben megindult tömb rehabilitációs programnak és az ott épült lakásoknak tulajdonítható.

A lakásállomány nagy része a század elején épített, mára leromlott állapotú bérházakban található. Igen magas a szoba-konyhás, komfort nélküli lakások száma. Különösen jellemző ez a Középső-Ferencváros régi épületeire, de néhány kivételtől eltekintve ez a lakástípus található a hírhedt „Dzsumbuj”-ban is.

A volt Mária Valéria telep helyén 1959-ben kezdték megépíteni a főváros első nagy lakótelepét, a mai József Attila lakótelepet. Ezen a helyen 8000 központi fűtéses, összkomfortos lakás épült fel, ami a kerület lakásállományának közel egynegyedét jelenti. A lakótelepen több mint húszezer ember él.

A lakásfenntartással kapcsolatban számukra az egyik legnagyobb gondot a magas távfűtési díjak jelentik.

A Családsegítő Szolgálatnál nagyon sok olyan - főleg a Középső és Külső-Ferencvárosban lakó családot tartunk nyilván, akiknek a lakásfenntartással kapcsolatos több százezer forintos tartozásuk van! (325 család tartozása meghaladja a százezer forintit)!

Ferencvárosban a 90-es évek elején hatezer körül volt a lakásigénylők száma, 1998-ban kb. 800 lakásigénylőt tartottak nyilván, jelenleg több mint ezer igénylőről tudunk.

Megfelelő számú szociális bérlakás hiányában igen nehéz a rászorulóknak lakhatási gondjaira megoldást találni. A korábbi években működő lakáspályázati rendszer gyakorlatilag megszűnt. Ebben a helyzetben is változást hozott a tömb-rehabilitáció.

A tömb-rehabilitációs övezet bontásra ítélt épületeiben lakó kisjövedelmű családoknak jó esélyük lett arra, hogy jobb lakáskörülmények közé kerüljenek. Az érintett családok

számára az önkormányzat komfortos vagy összkomfortos lakásokat vásárol és ezek közül ajánl fel cserelakásokat. (Erre a célra egy 2002-ben megjelent statisztika alapján 965 millió Ft-ot fordított az önkormányzat. Lásd még: ” A tömb-rehabilitáció ismertetése” c. fejezet).

Ebből a szempontból is sajátos helyzetben van a Dzsumbuj. A telepen élőknek a legutóbbi időig igen csekély esélye volt arra, hogy jobb körülmények közé költözzenek.

Az elmúlt években az önkormányzat az ún. lakás-összenyitási programmal próbált enyhíteni a zsúfoltságtól alig elviselhető körülményeken. Ez a módszer azt jelentette, hogy ha az egy előtérrel rendelkező két „fülkelakás” valamelyike megürült, akkor az ott maradó család megigényelhette az üres lakást.

Így a két 28m²-es szoba-konyhás lakásból egy 56m²-es komfortos lakást lehetett kialakítani. Az elképzelés szerint így csökken a telep zsúfoltsága, és jobb körülmények között élhetnek az ott lakók. Sajnos nem beszélhetünk a program átütő sikeréről, aminek valószínűleg a családok anyagi helyzete a fő oka. Az összenyitáshoz és a komfortosításhoz ugyanis az ő anyagi hozzájárulásuk is feltétel volt.

Napjainkban érte el Külső-Ferencvárost az un. ”szociális város-rehabilitációs program”, melynek fő kedvezményezettje ma már a Dzsumbuj.

A programról szó lesz még a későbbiekben – de az teljesen nyilvánvaló, hogy csakis egy ilyen, akár uniós forrásokat is megcélzó kormányzati – fővárosi – és kerületi összefogással lehetséges a szegénytelepek felszámolása.

Ferencváros a lakhatóságot, az élhetőséget tekintve ma még nagyon eklektikus és szélsőséges képet mutat: a legszínvonalasabb belvárosi negyedeitől (Ráday utca, Tompa utca környéke) kezdve a „szocreál” lakótelepen és megújuló városrész képet mutató tömb-rehabilitációs övezeten keresztül még megtalálhatók itt a városi szegénytelepek, vagy a sajátos hangulatú kiskertes Aszódi úti lakótelep is.

A lakhatás megőrzésére és a lakáshoz jutás lehetőségére a szolgáltatástervezési koncepció is kitér: „....az egyik legégetőbb probléma a lakással rendelkezők lakhatásának megőrzése azoknál a csoportoknál, ahol a rezsiköltségekre nem áll rendelkezésre elegendő jövedelem. Ezen csoportok érdekében fenn kell tartani a lakbértámogatás és adósságkezelés rendszerét, valamint nagyobb súlyt kell helyezni a szociális segélyek célzott, lakásfenntartási támogatási formában történő nyújtására.

Ki kell dolgozni különféle speciális lakásmobilitási lehetőségeket, - önkormányzati „életjáradék” lakásért, hátralékosok lakáscsere programja, stb.)”

A lakhatás megőrzése jegyében az önkormányzat az átmenetileg nehéz helyzetbe került családok elhelyezésének érdekében ellátási szerződést kötött a Vöröskereszttel,- sajnos ennél a lehetőségnél sokkal több a rászoruló.

A Dzsumbuj

Ferencváros és talán a Főváros egyik szociális szempontból is kiemelten kezelendő telepe az Illatos és Gubacsi út sarkán lévő hírhedt Dzsumbuj. A telep kialakulásának körülményeiről azt tudhatjuk, hogy 1935-ben 100 ezer személy lakott nyomortanyákon - a Fővárosban ekkor 32 ezer lakás állt üresen! Budapesten ebben az időben 104 ezer „segélyezett ínségest” tartottak nyilván.

Juhász Júlia 1976-ban megjelent könyvében ezt írja a 30-as évek Ferencvárosáról: „a nyomortelepek világában különleges helyet foglalt el a Ferencváros, Budapest egyik legszegényebb negyede. Itt jött létre az egyik legrégebbi, leghírhedtebb, legnagyobb nyomortanya, a csúnya Mária Valéria telep, amely 1920-ban még 500 - de később a 30-as években már 8-9000 embernek adott szállást. Itt álltak a Vágóhid u-i fabódék, a Mihálkovics-telep barakkalakúai, a Gubacsi úti szükséglakások. Itt szegyenkezett a legnyomorúságosabb: a Zita-telep is., (Juhász Júlia: Híradás a Dzsumbujról, Kossuth Könyvkiadó;1976)

Akkoriban tizenöt nyomortanyán több mint harmincezer ember (6800 család) élt. A ferencvárosi kiserdő szintén nyomorteleppé vált, tömegesen telepedtek le itt is - hatósági engedély nélkül - a kátránypapírral befedett kunyhókban szegény családok. Ezt a telepet a kátránypapír-kunyhók után „néger falu”-ként emlegette a köznyelv. Mint minden nyomortelep, ez is melegágya volt a fertőzéseknek, betegségeknek és nem utolsósorban a bűnözésnek is. (Sajnos a század eleji nyomortelepek napjainkban újra kialakulni látszanak - nagyvárosok szeméttelpei környékén, a városhoz közeli hegyoldalakban már nem ritka ez a jelenség).

A Dzsumbuj épületeiben kivétel nélkül szoba-konyhás, 28 négyzetméteres lakások épültek (a „szobát” csak 1965-ban választották el fallal a „konyhától”, addig válaszfal nélküli „lakótér” volt a lakás), a nyomortelepekről beköltöztetett családok igen szerencsésnek mondhatták magukat. Csak olyan család kaphatott itt lakást, ahol legalább négy gyerek volt és az egyik szülő valamikor már dolgozott Budapesten. Olyan család, ahol kevesebb gyerek volt, csak egy másik családdal közösen juthatott lakáshoz. Kezdetben közel négyezren éltek a telepen, a 90-

es évek közepén kb. ezerhatszáz ember élt itt, ma pedig csak néhány százra tehető a lakók száma.

Az első ideköltözőknek ez a lakhatási lehetőség egyfajta felemelkedést, „sikert” jelentett, a most itt élőknek viszont a telep a társadalmi ranglétra alját jelenti, ahonnan nincs kiemelkedés. A lakók nagyobb mértékű kicserélődése a 80-as évek közepén kezdődött és a 90-es években gyorsult fel.

A IX. kerületi Önkormányzat lakásügyi csoportja szerint 1985 óta kb. 200 lakásban - ez a korábbi lakásállomány fele - cserélődtek ki a lakók. 1998-2000 körül 309 lakást tartottak nyilván a telepen. A lakásállomány csökkenése a „lakás-összenyitási programnak” és annak volt köszönhető, hogy megüresedett lakást már nem utalt ki az önkormányzat. Az új lakók többsége, kb. 60-70 százaléka vidékről, az ország legszegényebb régióiból került ide, a többiek a főváros szegényeinek mondhatók. Ezekben az években kb. 20-25 un. önkényes lakásfoglaló család is élt a telepen. **A viszonylag zárt, konszolidált lakóközösség felbomlása negatív értelemben befolyásolta a Dzsumbuj életét.** Napirenden voltak a régi és új lakók közötti konfliktusok, a munkanélküliség ugrásszerű emelkedésével - az itt élő munkaképes lakosság 80%-a mondható munkanélkülinek - párhuzamosan szinte elviselhetetlen ütemben terjedt a deviáns életforma, alkoholizálás, a bűnözés, a fiatalok körében eleinte a „szipuzás”, majd a drogfogyasztás. A gyakori, szinte mindennapos lakásbetörések miatt a biztosítótársaságok nem kötnek biztosítást a lakásokra, vagyontárgyakra. A bűnöző életformát folytató családok - mert, hogy egy-egy „erősebb” család körül alakulnak ki ilyen csoportok - sokszor saját sorstársaikat is kirabolják, és félelemben tartják. Olyan módszerektől sem riadnak vissza, hogy valamelyik lakásba akár a mennyezetet kibontva a plafonon keresztül hatoljanak be - magam is jártam olyan családnál, ahol ezt a módszert alkalmazták. A rendőrség és az önkormányzat ilyen esetekkel szemben tehetetlen.

A szegények betegsége a TBC is megdöbbentő mértékben van jelen. Az elmúlt években a Máltai Szeretetszolgálat mozgó tüdőszűrője végzett szűrővizsgálatokat a telepen. Előfordult olyan vizsgálati eredmény is, hogy száz lakosból hetet találtak pozitívnak - ami a vizsgálatot végzők szerint a hajléktalanok körében található tüdőbetegek arányát is felülmúlja.

A 90-es évek elejétől folyamatosan romlott a Dzsumbuj környékének infrastruktúrája is. Bezárt az egyetlen közelben lévő ABC, megszűnt a hentesüzlet, a művelődési ház.

A negatív folyamatok oly mértékben felerősödtek, hogy 1993-ban konkrét „válságkezelő” program kidolgozásába kezdtek a különböző szakemberek. Ekkor fogalmazódott meg többek között a lakás összenyitási program is, amiről már volt szó..

Az önkormányzat és a kerületi rendőrkapitányság megállapodása alapján rendőrőrsöt telepítettek a Dzsumbuj térszomszédágába, - aminek inkább csak pszichológiai szempontból volt jelentősége. (Mára megszűnt a rendőrőrs, az épületben a FESZOFÉ kft. – vagyis a kerület szociális foglalkoztatója működik)

A Családsegítő munkatársai a Dzsumbuj sajátos életéhez igazodó szociális programot dolgoztak ki: az ún.„Dzsumbuj Help programot”. Ennek a megvalósításához az induló pénzforrásokat pályázati úton sikerült megkapni az akkori Népjóléti Minisztériumtól, és így a Dzsumbuj egyik épületében 1997 elején megkezdhette munkáját a „Dzsumbuj Help”- a szociális közösségfejlesztő központ. Sziszifuszi, kevés sikerélménnyel kecsegtető, szinte reménytelen munkát vállaltak az ott dolgozó lelkes szociális munkások. A lehetetlenre vállalkoztak: megpróbálták „közösséget” formálni a telepi lakókból. Jelenlétük nagyon sok családnak konkrét segítséget és támaszt, biztonságot nyújtott, fontos részévé váltak a telep életének. A működésüket akkor kellett újra gyökeresen átgondolni, amikor nyilvánvalóvá vált, hogy a Külső-Ferencvárosi város-rehabilitációs program keretében a Dzsumbuj épületei szanálásra kerülnek, vagyis megszületett a döntés a telep felszámolásáról.

2009. június 4. – talán a legjelentősebb dátum a Dzsumbuj fennállásának történetében: ünnepélyes keretek között hivatalosan is megkezdődik a telep bontása!

Amikor ezek a sorok íródnak az ún. A- épületnek már nyoma sincs. A helyén gondosan elegyengetett kavicsos talaj, néhány kupac építési törmelék és falmaradvány jelzi, hogy nemrég itt épület állt, amiben családok, nehéz sorsú emberek éltek.

A tömb-rehabilitáció ismertetése

Ferencvárosban a rendszerváltás időszakára tehető város-rehabilitációs tervek **1991-1992-től** kezdtek konkrét formát öltetni különböző tanulmányokban és képviselőtestületi határozatokban. Az érintett terület elsősorban a Középső-Ferencváros. A 90-es évek végétől a Dzsumbujjal kapcsolatos elképzelések is előtérbe kerülnek.

2002. március 21.-én a NEHOM (Neighbourhood Housing Models) projekt magyarországi résztvevői nevében **„Város-rehabilitáció és bérlakás program”** címmel konferenciát szervez a MTA Földrajztudományi Kutatóintézete valamint a KSH Társadalomstatistikai Főosztálya. A konferencián négy budapesti mintaterületen végzett vizsgálat kerül bemutatásra: Középső-Ferencváros, Belső-Józsefváros, Kőbánya- Városházponton, Újpest-központ. Természetesen mindegyik érintett területen más-más megoldási alternatívák lehetségesek, egy valamiben azonban kétségtelen a hasonlóság: városépítészeti és szociális szempontból is hatványozottan indokolt ezeknek a területeknek a rehabilitációja, - a slumosodás megállítása. A konferencia meghívójában ezt olvashatjuk Ferencvárossal:

„A nyolcvanas évek közepén kezdődött az a máig is tartó rehabilitáció a Középső-Ferencvárosban, amelynek eredményeképpen egy szinte új városrész kezdett formálódni közvetlenül a Nagykörút mellett. A Ferenc körút, Mester utca, Tűzoltó és Viola utca által határolt helyszínen a SEM IX társaság irányításával immár 15 éve tart a felújítás, és mára kétségtelenül az egyik legsikeresebb területté vált a fővárosban. A rehabilitáció vizsgálatát különösen érdekessé teszi az a tény, hogy lehetőség kínálkozik egy területen belül a szocializmus alatt, illetve a rendszerváltozás után követett rehabilitációs technikák és hatásuk összehasonlítására”.

Valószínű, hogy a konferencia rendezői elsősorban az építészeti megoldásokat helyezték fókuszba - nem is érdemtelenül, hiszen Ferencváros számos nemzetközi díjat és elismerést kapott város-rehabilitációs programjának megvalósítása során.

Viszont a már említett NEHOM projekt is foglalkozik a társadalmi kirekesztés és a városi életkörülmények kérdéskörével:

„A NEHOM kutatási projekt célja olyan helyi lakáskezdemenyezések feltárása, amelyek segítségével a hanyatló városnegyedekben élő lakosság életkörülményei javíthatók.” Anélkül, hogy részletekbe bocsátkoznánk az említett projekt tekintetében, **el kell fogadni azt a megállapítást, hogy a városi lakónegyedek leromlása, az ilyen területeken tapasztalható társadalmi problémák megjelenése nem kizárólag magyar jelenség, - Európa nagyvárosi népességének 15-20 százaléka él olyan lakónegyedekben, melyek a társadalmi vérkeringésből ki vannak rekesztve.**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2006.(III.10.) rendelete a lakások és helyiségek bérletére elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról 10 §-sa az alábbi módon szabályozza a cserelakások felajánlását.

Felmondás cserelakás felajánlásával

10.§

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó a főváros területén megfelelő, beköltözhető cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyenl a bérlő ezen kívül is rendelkezik.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése szabályait kell alkalmazni.
- (4) ^{2,3} Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a Vagyonkezelési Bizottság döntése alapján, 40 m² alapterületig legfeljebb 270.000 Ft/m²-rel számított, 40 m²-nél nagyobb lakások esetén legfeljebb 250.000 Ft/m²-rel számított forgalmi értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.
- (5) A társasházban levő szükséglakások, üzletlakások, társbérletek bérlőinek – a bérlemények önálló lakásként való megszüntetésének érdekében – egy legfeljebb 10m²-rel nagyobb lakás bérleti jogát fel kell ajánlani.

² Módosította a 26/2008. (X.03.) rendelet 1.§-a, hatályos 2008. október 3-tól.

³ Módosította a 9/2009. (IV.03.) rendelet 2. §-a, hatályos 2009. április 3-tól.

Visszatérve Ferencváros rehabilitációs programjához, néhány jellemző statisztikai adat ismertetése megkerülhetetlen, hiszen a program volumenét csak ezek ismeretében lehet érzékelni:

- lebontásra került 239 önkormányzati épület 2038 lakással és 27 db egyéb tulajdonú épület,
- önkormányzati beruházásban épült 2 lakóház 52 lakással, 273 MFt értékben
- eddig elkészült 49 lakóház teljes felújítása 891 lakással és 6.397 MFt költséggel, továbbá 16 lakóház részleges felújítása 378 lakással 153 MFt-os költséggel,
- 147 társasház 4848 lakással kapott önkormányzati támogatást részleges felújításaikhoz 228 MFt értékben,
- az infrastruktúrára fordított önkormányzati kiadások meghaladták a 296 MFt-ot, a lakók elhelyezésére felhasznált, vásárolt vagy bérelt lakások értéke 7.418 MFt-ot,
- önkormányzati beruházásban megvalósult egy tanuszodával rendelkező óvoda és egy tornacsarnok,
- magánberuházásban az év végéig elkészült 149 új lakóház 6.860 lakással 86,307 MFt értékben, továbbá 5 szálloda, 7 irodaház, 2 parkolóház, 1 szolgáltatóház, 1 hangversenyerem, 1 Holocaust Dokumentációs Központ, 1 egyetem, 1 benzinkút összesen 20.865 MFt értékben,
- teljes körű közúti felújítás és közműcsere készült forgalomcsillapítással, parkosítással, utcabútorokkal, díszvilágítással a Tompa, Angyal, Liliom, Berzenczey, Páva és Bokréta utcában, összesen 2 295 fm hosszban, 546 MFt költséggel,
- önkormányzati beruházásban 7 közpark épült, 27513 m² területen, 1. 519 MFt értékben,
- önkormányzati beruházásban 6 közterületi átjáró épült, 6432 m² területen, 280 MFt költséggel,
- a tömbbelsőekben folyamatosan készülnek a parkosítások. Eddig 20 tömbben, 42353 m² területen, 748 MFt költséggel.

Ezek a mutatók valóban az utóbbi két évtized egyik leglátványosabb városrehabilitációs- városfejlesztési programját jelentik – nem csak a Ferencvárosban, hanem fővárosi viszonylatban is. Ez a program még jobban felértékelődik, ha tudjuk, hogy a megvalósítást szinte teljesen önerőből, illetve magánberuházók közreműködésével oldotta meg a kerületi önkormányzat.

A rehabilitáció folytatódik, az eredetihez képest ma már jóval nagyobb területről van szó, és nem utolsósorban megkezdődött a Külső-Ferencvárosi rehabilitációs program is a már említett hírhedt Dzsumbuj-telep felszámolásával.

A kétségtelenül sikeres és látványos átalakulás mellett mi arra is kíváncsiak vagyunk, hogy a rehabilitáció során mi történt a közvetlenül is legjobban érintett családokkal, vagyis azokkal akik nem maradhattak eredeti lakásaikban, lakókörnyezetükben. Hogyan látják ők maguk saját helyzetüket, az eredeti és az új lakókörnyezetüket, mi a véleményük az őket érintő történetekről? Nyilván rendelkezünk erről bizonyos információkkal, hiszen a legtöbb családdal volt kapcsolata szociális munkásainknak, - viszont az elköltözést érintő kérdések többnyire a kapcsolat perifériás részéhez tartoztak, esetlegesen kerültek csak szóba. Az elköltözést követően pedig sok családdal megszakadt a kapcsolat. mivel másik kerületbe költöztek.

A rehabilitációs folyamatban érintett családok körében eddig nem készült semmilyen felmérés, sem után követés. Azt gondoljuk, hogy a fejlődő környezet mellett nagyon fontos tudni azt is, hogyan élik meg ezt az ott lakók, vagy az új lakóhelyre költözöttek egyaránt. Ezt a hiányt szeretnénk a jelen felméréssel és az annak alapján készült tanulmánnyal – legalább részben pótolni.

A kutatás előzményei

Mint arról fentebb részletesen szó volt, Ferencvárosban a 90-es évek eleje óta tudatos városfejlesztés zajlik. Az előzőekben jeleztük, hogy ezzel kapcsolatban bennünket az is kell, hogy érdekeljen, hogyan élnek meg a változásokat a közvetlenül érintett családok. A jelen kutatás fő célja mögött is tulajdonképpen ez a kérdés húzódik meg.

Annál is inkább ki kell térni erre a kérdésre, mivel a rehabilitációs program kapcsán elterjedt a közbeszédben és a szociális szakemberek egy részének körében, olyan kritikai észrevétel, mely szerint egyfajta lakosságcsere folyik Budapest IX. kerületében. (A lakosságcsere alatt az értendő, hogy a slumosodott, zömmel önkormányzati tulajdonú, rossz állapotú bérházakban lakó elszegényedett, sokszor a nyomor szintjén élő családokat az önkormányzat elköltözteti a kerületen belül vagy más kerületekbe, illetve vidékre.

Ezzel párhuzamosan a helyükre az immár felújított vagy éppen lebontott, majd újonnan épült lakóparkokba középosztálybeli családok költöznek.) A kritikai hangok a sajtóban is nyilvánosságot kaptak. A bírálók úgy fogalmaztak, hogy az érintett családok zömmel nagycsaládos romák, illetve egyedül álló nyugdíjasok. Az elköltöztetett családok „rosszul járnak”, hiszen megszokott lakókörnyezetükből kiemelve nem képesek beilleszkedni az új lakóhelyükre.

Röviden összefoglalva:

- Új környezetükben szociális és együttélési problémákat okoznak.
- A korábbi lakóközösségek szétszakadnak.
- Az eredeti családok széthullanak.
- A gyerekeknek át kell iratkozniuk más iskolába, kapcsolataik beszűkülnek.

A Ferencvárosi Egyesített Családsegítő Központ (Továbbiakban FECSKE) munkatársai az ügyfeleik körében is tapasztalhattak a költözéssel együtt járó bizonyos problémákat – de ezek inkább az eljárás menetét érintették – ugyanakkor feltűnő volt, hogy **az érintett családok sokkal kevésbé kritikusak a költözésekkel kapcsolatban, mint az említett „közbeszéd”, a sajtó vagy a szociális szakma.**

Jogi vagy egyéb segítségnyújtást elvétve vettek igénybe az elköltözésükkel kapcsolatban – holott más ügyekben igen intenzív a különböző szolgáltatások, a jogi tanácsadás iránti igény. Amikor a családgondozók olyan személyekkel találkoztak, akik más kerületekbe költöztek, nem annyira panaszok fogalmazódtak meg, hanem inkább az, hogy sok ügyfél kifejezetten örült új lakásának, környezetének.

A bírálatok között megfogalmazódott az is, hogy az elköltöztetett családok körében nem történik utánkövetés, vagyis nem érdekli az illetékeseket ezeknek a családoknak a további sorsa

Ezek a megfigyelések, tapasztalatok arra indítottak, hogy lehetőségeinkhez mérten megvizsgáljuk a tömb-rehabilitációban érintett családok helyzetét, véleményét az új helyzetükről.

A kutatás a közelmúlt (2006-2008) három évét öleli fel. Így a korábbi kritikákra nem ad választ, nem is elsősorban ezzel a céllal készült. Amint említettük, inkább arra voltunk kíváncsiak, hogyan vélekednek megváltozott helyzetükről az érintett családok.

A kutatás célja:

- 2006 és 2008 között költözött családok lakáshelyzetének vizsgálata összevetve a korábbi és a jelenlegi lakóhelyüket.
- A családokat érintő változások dokumentálása
- A családok elégedettségének vizsgálata mind az őket érintő változások tükrében, mind az egész költözési folyamatra vonatkozóan

Kutatásmódszertan:

Kutatási minta:

100 család

A családok Középső-Ferencvárosnak a Ferenc Körút - Üllői út – Haller u – Mester utca határolta „négyzetében” laktak a költözést megelőzően.

Külön figyelmet szenteltünk az Illatos út 5/a épületben (közismert nevén „Dzsumbuj”) lakóknak.

Adatokat lásd később!

Kutatási módszer:

Kérdőív és interjú (Személyes kérdezés)

A kérdőívet lásd I. sz. melléklet

A kutatásról levélben értesítettük a bevonandó családokat megadva a FECSKE telefonszámát, ahol kérdéseiket feltehetik, továbbá annak a kérdezőnek a nevét, aki fel fogja keresni őket. Fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy nagyon sokan visszajelezték, hogy várják a munkatársunkat. A kutatás egyik nehézsége volt a különböző címlisták pontatlansága. Mint majd alább részletezzük, nagyon nehéz volt megfelelő számú családot bevonni a kutatásba, hiszen sok címet többször fel kellett keresnie a kérdezőnek, mert nem találta otthon a családot, illetve ha sikeres volt a keresés, nem a kutatásban érintett család lakott a lakásban. Fontos kiemelni, hogy a kérdezők egytől – egyig a FECSKE munkatársai, végzett szociális szakemberek, családgondozók illetve roma mediátorok. Természetesen arra is ügyeltünk, hogy az egyes családokat olyan kérdező látogassa meg, akivel nem álltak korábban segítő kapcsolatban!!!

A kérdőív bemutatása:

A kérdőívet véleményeztettük a családgondozókkal. Észrevételeiket figyelembe vettük, javaslataikat beépítettük a végleges változatba. A lekérdezés módszertanáról team keretében döntöttünk.

A kérdőív 4 db. blokk-ból áll.

I. blokk:

A főbb családi adatokat tartalmazza a költözést megelőzően.

A családban elfoglalt státusz (férj, feleség, élettárs gyermek, egyéb...stb...)

Majd ugyanezen adatok felvétele a költözést követően.

II. blokk:

Az egyes lakásokra vonatkozó adatokat tartalmazza a költözést megelőzően:

Cím, mióta laknak ott, a ház jellege, a környék jellege, lakásnagyság, komfortfokozat, fűtési mód, helyiségek, rezsiköltségek (bontva) stb...

Továbbá elégedettségi mutatókat vettünk fel 1-től 5-ig tartó skálán az alábbi kategóriákban:

Méret, helyiségek, megközelíthetőség, a ház környéke, környezete, szomszédokkal való kapcsolat, óvoda, iskola elérhetősége, rezsiköltségek

A fentieket megismételtük a jelenlegi lakásukra vonatkozóan.

III. blokk:

Rövid interjúból áll, mely a felajánlott lakások-ról, a döntés meghozataláról, a döntést befolyásoló tényezőkről (pl: megfelelt, nem felelt meg a komfortfokozat, méret illetve el akart költözni a kerületből, nem akart elköltözni a kerületből stb....)

Ebben a blokkban kitértünk arra is, hogy kapott – e az érintett család valamilyen segítséget illetve korrekt tájékoztatást és azt kitől, milyen intézménytől.

IV. blokk:

Az új lakóhelyükkel kapcsolatban érdeklődött a beilleszkedésükről, óvoda, iskolaváltásról és a véleményükről a mostani helyzetüket illetően.

A kérdőív egy rövid záró tanulmánnyal végződik, melyet a kérdező szakmai tapasztalataira alapozva, saját benyomásait megfigyeléseit továbbá esetleges fontos többlet információit rendszerezve írt meg.

A kutatást végző személyek:

Név	Beosztás (FECSKE)	Kutatási státusz
Balogh Hajnalka	családgondozó	kérdező
Bogdán József	roma mediátor	kérdező
Bosnyák Ilona	adminisztrátor	asszisztens
Ferenczi Mónika	adósságkezelési tanácsadó	kérdező
Fülöp Zita	családgondozó	kérdező
Kiss Judit	adósságkezelési tanácsadó	kérdező
Kovács Katalin	családgondozó	kérdező
Kulcsár Angyalka	szociális asszisztens	kérdező
Molnár Renáta	családgondozó	kérdező
Petrik Emese Zita	családgondozó	kérdező
Szalay Andrea	családgondozó	kérdező
Száraz Zsófia	családgondozó	kérdező
Szendrei Ilona	családgondozó	kérdező
Varga László	roma mediátor	kérdező
Vérné Holló Krisztina	családgondozó	kérdező

A kutatás szakaszai:

2009. március: előkészítés, kutatási vázlat

2009. április: a kérdőív elkészítése

2009. május: kérdőív véglegesítése

2009. június – július lekérdezés

2009. augusztus: adatok összegzése, elemzése

2009. szeptember: záró tanulmány elkészítése

Kutatási eredmények

Mintavétel (Címlista):

A Ferencvárosi Polgármesteri Hivatal Lakásosztályától kapott címlista:	140 család
A FECSKE nyilvántartásából vett címlista:	32 család
Felkeresett családok száma:	172 család
Lekérdezett családok száma:	102 család
Feldolgozott családok száma:	100 család

A lakásügyi csoporttól kapott 140 címből mindössze 88 bizonyult olyannak ahol az interjút el lehetett készíteni. A címlistát a FECSKE adatbázisából 32 új címmel egészítettük ki, a két címlista alapján 102 családnál készült el végül értékelhető interjú, illetve felmérés.

A felmérés során derült ki, hogy 10 család megvásárolta a lakást, 9 család pénzbeli térítést vett igénybe vagy eladta lakását volt, aki elcserélte időközben. A további okok között lehet megemlíteni azokat, akik nem nyilatkoztak, vagy be sem engedték a kérdezőt a lakásba,, nem adtak értékelhető interjút, vagy többször is sikertelen volt az interjúalany felkeresése, mert nem tartózkodott otthon, ill. az „egyéb” kategóriába sorolható ok miatt nem készült sikeres és értékelhető interjú.

(Természetesen munkatársaink mind a 172 címet felkeresték, sok helyre többször is kimentek, amíg tisztázódtak azok a körülmények, hogy a megadott címen valóban elkészíthető-e az interjú vagy valamilyen ok miatt rossznak mondható az adott cím).

A lakások nyilvántartásában a hiányosságok komoly problémák okozói lehetnek, például a lakbérek befizetésének ellenőrzésében, a családok nyilvántartása esetén és a különböző szociális juttatások megállapításánál is.

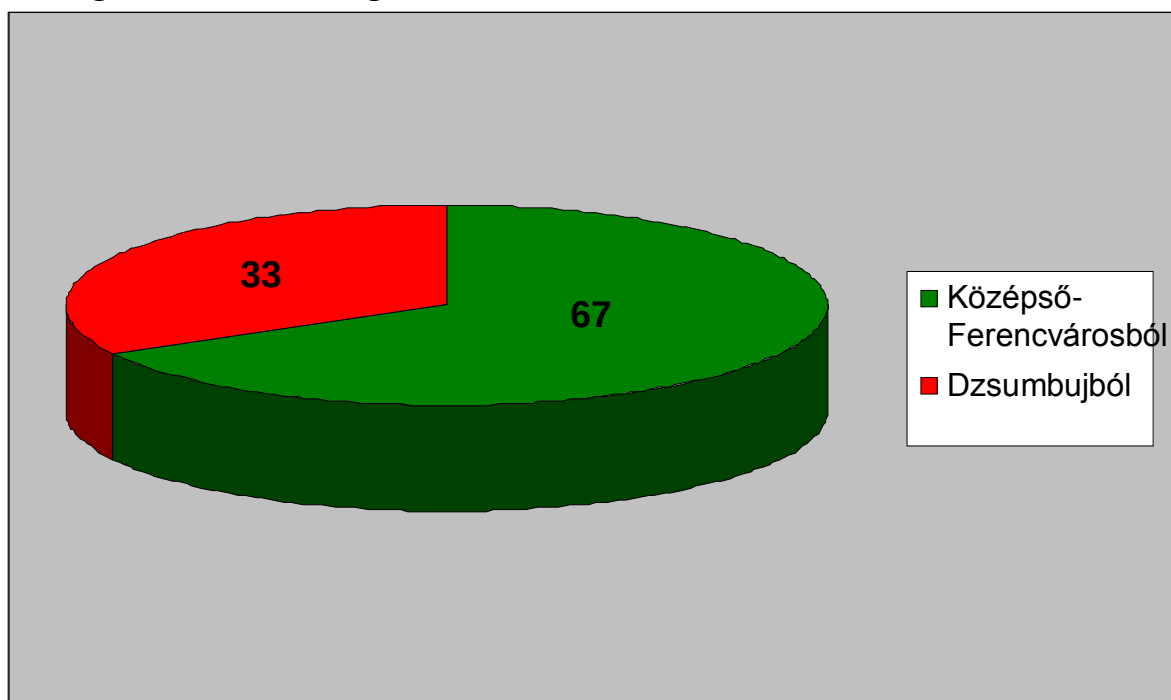
Megjegyzendő, hogy a lakások nyilvántartásának szempontjai eltérőek lehetnek a szociológiai kutatás oldaláról, illetve az egyéb szempontok szerint – pl. per alatt álló lakások, felújítandó lakások, köztartozással terhelt lakások stb.

Családok megoszlása területenként:

1. sz. táblázat

Eredeti lakóhely	Családok száma
Középső-Ferencváros	67
Dzsumbuj	33
Összesen	100

I. sz. diagramm családok megoszlása területenként



Kutatásunkban rendkívül fontos szerepet kapott az elképzelés, hogy lehetőségeinkhez mérten nagy figyelmet szenteljünk a Dzsumbujból elköltözötteknek. Ezért szinte mindenhol külön – külön megjelenítjük a Dzsumbujt érintő adatokat.

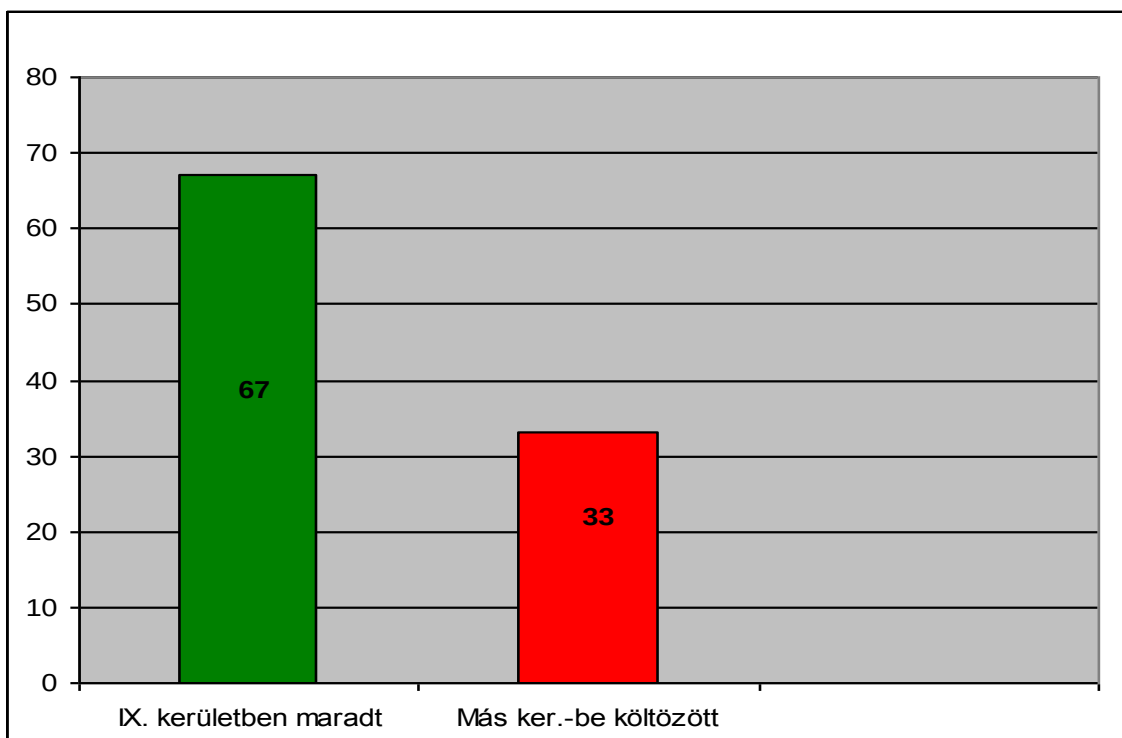
Új lakóhelyük szerint:

IX. kerületben maradt: **67 család**

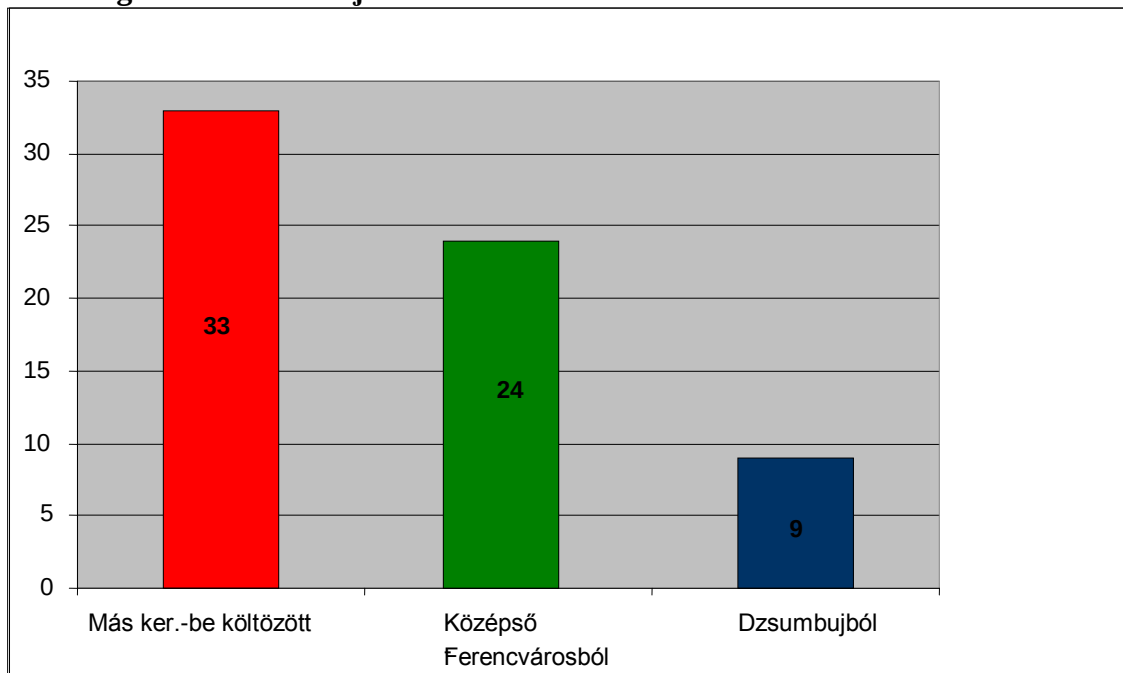
Más kerületbe költözött összesen: **33 család**

Ebből Dzsumbujból költözött: **9 család**

II. sz. diagramm családok megoszlása új lakóhelyük szerint



III. sz. diagramm Dzsumbujra kitérve



2 sz. táblázat kerületenkénti megoszlás

Kerület	Költözött családok száma
VII.	1
VIII.	2
X.	4
XIII.	4
XV.	3
XVIII.	1
XIX.	3
XX.	9
XXI.	6
Összesen	33

3. sz. táblázat a Dzsumbujból költözöttek kerületi megoszlása

Kerület	Költözött családok száma
VIII.	1
XIII.	1
XVIII.	1
XIX.	2
XX.	4
Összesen:	9

A fenti adatokból kitűnik, hogy jelentős része, 33%-a a családoknak más budapesti kerületekbe költözött.

A Dzsumbujból költözőknek (33 család) 27%-a (9 család) költözött más kerületbe Budapesten.

Tény, hogy az elköltöző családok közül tulajdonképpen minden harmadik család más kerületben kapott lakást. Ez a körülmény igazolni látszik a „lakosságcserevel” kapcsolatos a bevezetőben már említett kritikákat. Ugyanakkor azt is fontos kiemelni, hogy nem feltétlenül a legrosszabb körülmények között élőkre vonatkozik ez a szám, hiszen a Dzsumbujból összesen 9 család költözött más kerületbe a 33 családból. Tehát a két adat nem fedi egymást. **A 33-as szám véletlen egybeesés.** Később látni fogjuk, hogy a családoknál nem az volt lényeges preferencia, hogy IX. kerületben maradjanak vagy sem. Sokkal inkább a lakásnagyság és komfortfokozat az a két jellemző, ami alapján a családok jellemzik, „méri” helyzetük változását.

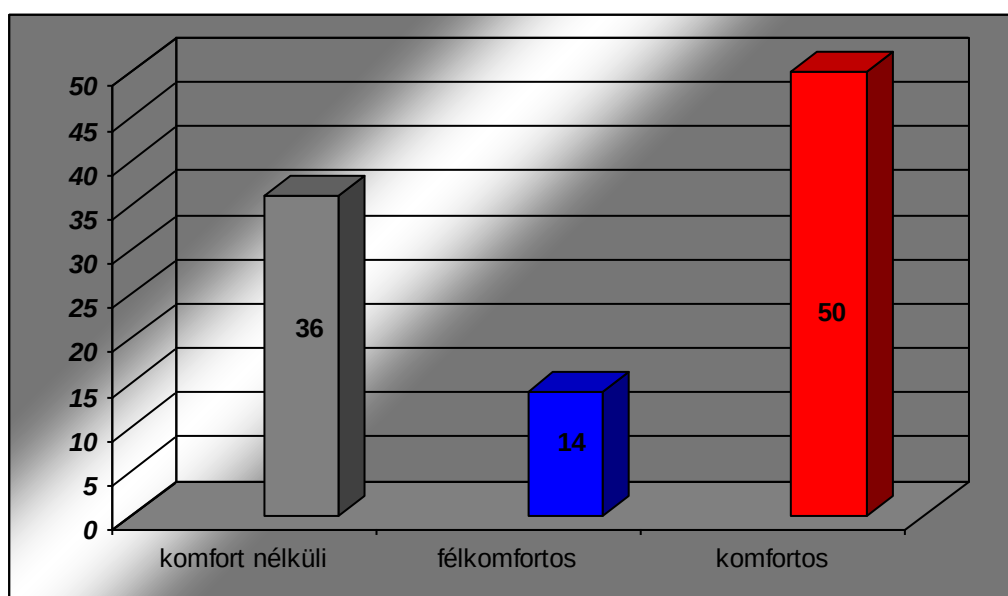
Ha a kerületi bontásokat vizsgáljuk, egyértelműen látszik, hogy a cserelakás tekintetében a Ferencvárosi önkormányzat a XX. Kerületet, Pesterzsébetet preferálja. (9 esetben) de nem elhanyagolható a XXI. Kerület Csepel (6 esetben) és a X és XIII. kerület Kőbánya és Angyalföld (4-4 esetben) Fontos azonban megjegyezni, hogy ez a mintanagyság (100 családból, 33 család külső kerületbe költözése) nem elegendő ahhoz, hogy bármilyen következtetésben arra jussunk, hogy egy bizonyos kerületben felvásárolnák a lakásokat. A 33 család 9 db kerületben oszlik meg a fenti arányok szerint.

Lakásokra vonatkozó adatok:

4. sz. táblázat a régi lakások komfortfokozat szerint:

Komfortfokozat	db	Ebből saját maga komfortosította
Komfort nélküli (wc + fürdő nincs)	36	
Félkomfort	14	2
Komfort	50	9
Összesen	100	11

IV. sz. diagramm A régi lakások komfortfokozatainak megoszlása

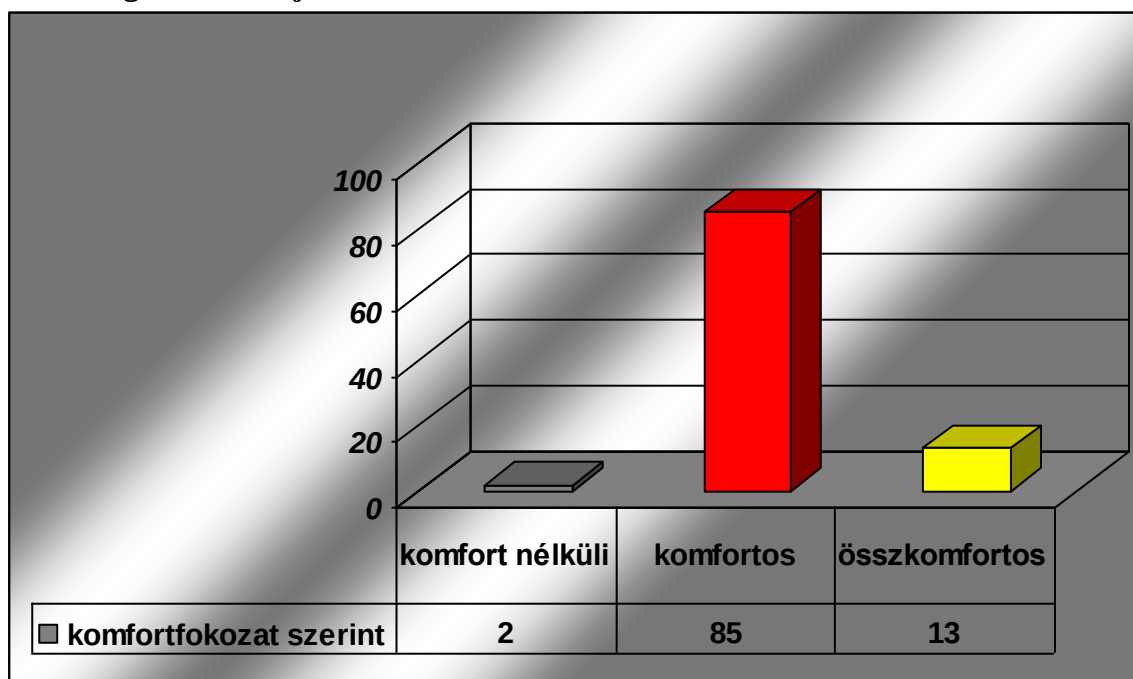


A régi lakások 50 %-a alacsony komfortfokozatú. 36% tehát minden 3. lakás komfort nélküli és ez a szám nem feltétlenül dzsumbujos lakást takar. A dzsumbujban lakó 33 család közül közel a fele 15 család lakott komfort nélküli lakásban, a többi család félkomfortos vagy komfortos lakásban lakott. (4 illetve 14 család) A lakások komfortfokozata szerint tehát valóban a szegényebb, rossz lakás- és szociális helyzetű családokat érinti a tömb rehabilitáció. Megjegyzendő, hogy a komfortos lakások zöme is rossz állapotú volt zömmel 1 szobás és kicsi alapterületű. (Erről később részletesen szólunk majd.)

5. sz. táblázat az új lakások komfortfokozat szerint:

Komfortfokozat	db
Komfort nélküli	2
komfortos	85
összkomfortos	13
Összesen	100

V. sz. diagramm Az új lakások komfortfokozatai



A költözések után az egyik markáns javulást a lakások komfortfokozatában figyelhetünk meg. Mindössze két családnál maradt meg az eredeti komfort nélküli lakásbesorolás (2%).

A félkomfortos lakások megszűntek, 13 estben összkomfortos lakások lettek felajánlva és elfogadva.

A komfortfokozatok tekintetében tehát kijelenthető, hogy javult a családok helyzete.

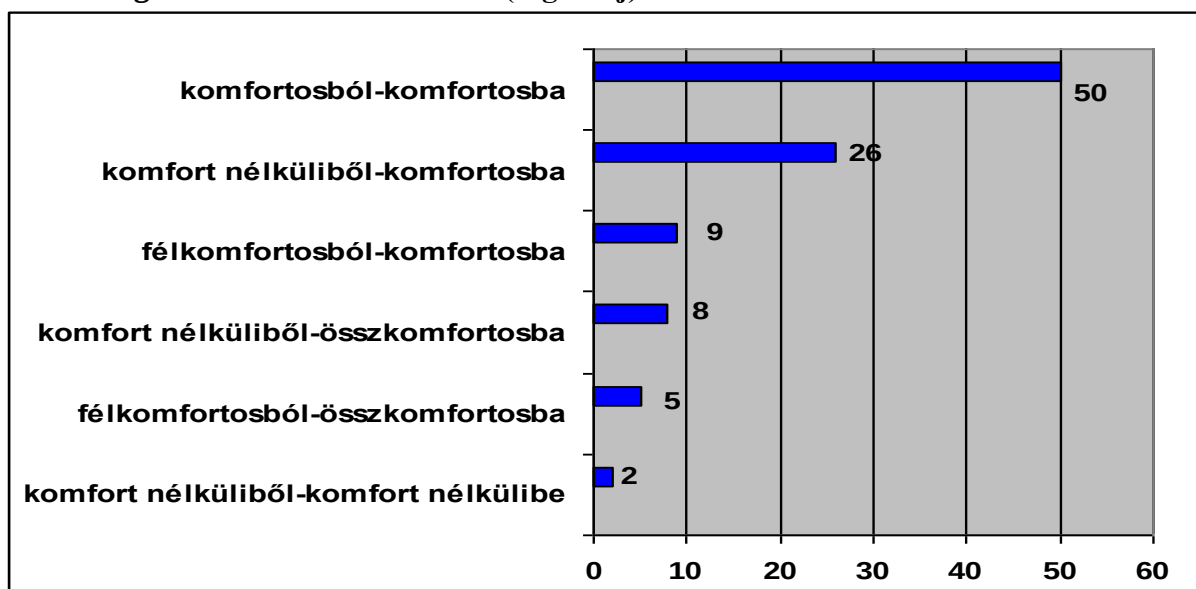
Azonban, mint később látni fogjuk, ezt sokszor hátrányként élték meg a családok, hiszen a rezsiköltségek egyes lakásoknál jelentősen megemelkedtek. Különösen érvényes ez azoknak a családoknak az esetében, akik komfortnélküli vagy félkomfortos lakásból összkomfortosba költöztek. A panellakások rezsiköltségei kétszerese, háromszorosa is lehet a komfortos lakásokénak.

Most nézzük meg bontásban, hogy miként változtak a komfortfokozatok

6. sz. táblázat költözések (Honnan – hová?) Komfortfokozat szerint:

Költözés előtt	Költözés után	db
Komfort nélküli	Komfort nélküli	2
Komfort nélküli	Komfortos	26
Komfort nélküli	Összkomfortos	8
Félkomfortos	Komfortos	9
Félkomfortos	Összkomfortosba	5
Komfortos	Komfortos	50
Összesen		100

VI. sz. diagramm Komfortfokozatok (régi – új) összehasonlítása



Az ábra jól illusztrálja a változásokat!

A komfort nélküli régi lakások (36 lakás) tekintetében:

- mindössze 2 cserelakás kapcsán maradt a komfortfokozat. 5,5%
- összesen 26 cserelakás komfortos 72,2%
- összesen 8 cserelakás összkomfortos 22,2%

A félkomfortos régi lakások (14 lakás) vonatkozóan:

Összesen 9 cserelakás komfortos 64,2%

Összesen 5 cserelakás összkomfortos 35,7%

Ha a komfortfokozatok változását nézzük, az alacsony komfortfokozatú lakások kettő kivételével mind jobb komfortfokozatú cserelakásokkal lettek kiváltva.

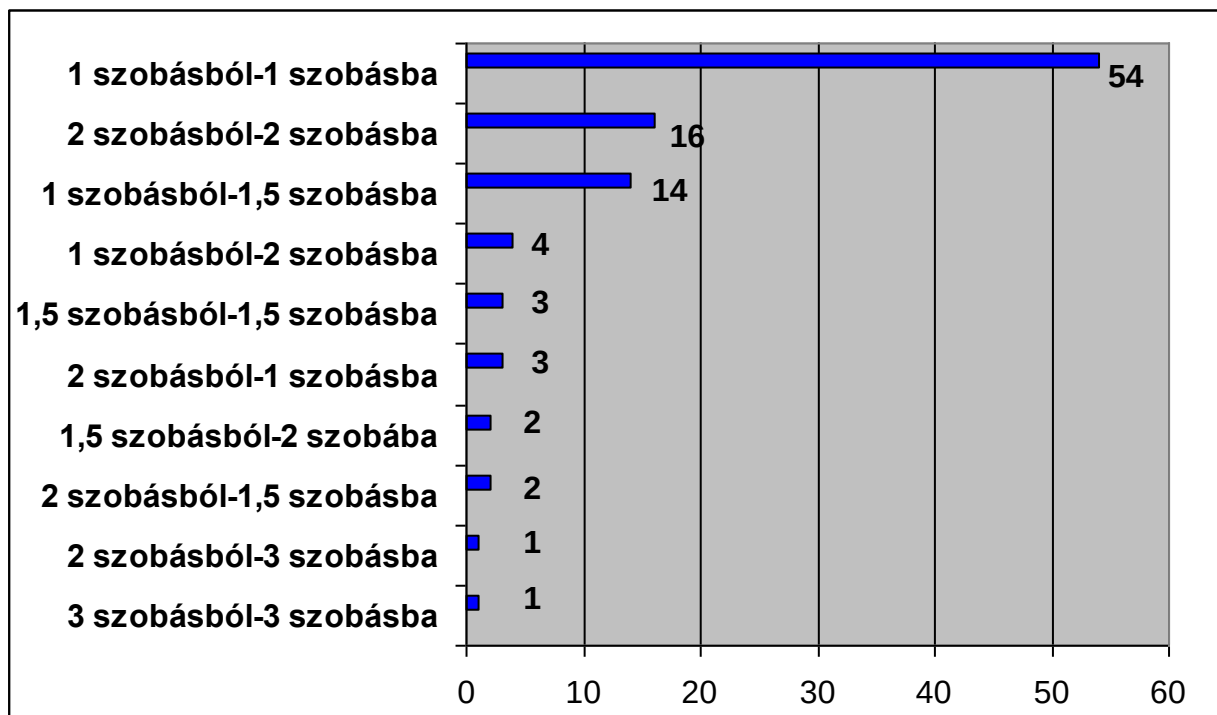
A komfortos lakások száma nem változott.

Összességében megállapítható, hogy a komfortfokozatokat figyelembe véve kimutatható a jelentős javulás a cserelakásoknál.

7. sz. táblázat a szobák száma szerinti változás:

Régi lakás szobáinak száma Honnan?	Új lakások szobái száma Hová?	db
1 szoba	1	54
1 szoba	1,5	14
1 szoba	2	4
1,5 szoba	1	0
1,5 szoba	1,5	3
1,5 szoba	2	2
2 szoba	1	3
2 szoba	1,5	2
2 szoba	2	16
2 szoba	3	1
3 szoba	3	1
Összesen		100

VII. sz. diagramm A szobák száma szerinti (rég – új) változások



A szobák száma szerinti változások kissé árnyalják a képet.

A 1 szobás lakásban lakott a családok 72%-a, 72 család.

Közülük 54 családnál maradt a szobák száma (75%)

14 családnál fél szobával nőtt a szobák száma (19,5%)

4 családnál egy szobával nőtt a szobák száma (5,5%)

1,5 illetve 2 szobában lakott a családok 27%-a, 27 család. A változások náluk elhanyagolhatóak. Igaz, 3 családnál 1 szobára csökkent a szobák száma, de ezeknél a családoknál szétköltözés történt, tehát csökkent a családban élők száma. 1 család 3 szobás lakásban élt ők 3 szobás cserelakásba is költöztek.

A cserelakások szobáinak számát figyelembe véve jelentős javulást, bővülést nem tapasztalhatunk. Igaz, méltánytalanságot sem találtunk.

Változások a családok összetételében:

A családok összetételében mind a régi lakásban lakókra vonatkozóan mind az új lakásban lakókra vonatkozóan ugyanazokat kérdeztük.

- Édesanya adatai Név, életkor, gazdasági státusz (Állásban, munkanélküli, járadékos stb...)
- Édesapa/férj, élettárs adatai ugyanezekre vonatkozóan
- A lakásban élő más felnőttek családi státusza (nagyszülő, rokon, barát stb...)
- A családban élő gyermekek név, életkor, intézményhez (Bölcsőde, óvoda, iskola) tartozás

Családok száma:	100
-----------------	-----

14 év alatti gyermekek száma:	85
-------------------------------	----

14 és 18 év közötti gyermekek száma:	36
--------------------------------------	----

A családok összetétele 66 esetben nem változott.	66%
--	-----

A családok összetétele megváltozott 34 esetben.	34%
---	-----

A változás leggyakoribb okai:

- Válás
- Felnőttek a gyerekek és elköltöztek.
- Új rokon családtag költözött a családba
- Elköltözött a rokon, családtag
- Gyerekbefogadás történt (unoka)

Mivel ennek a felmérésnek nem volt célja a családi változások okainak kutatása így első körben ezekkel az adatokkal szolgálhatunk. Fontos azonban megjegyezni, hogy családonként az adatokon túl rövid záró tanulmány is készült amit a kérdező készített el szakmai tapasztalatait felhasználva az interjú alapján.

A jövőben a záró tanulmányra alapozva részletes kutatást indíthatunk az egyes családokkal kapcsolatban életútinterjú formájában. Az adatok rendelkezésünkre állnak, a kutatási vázlat elkészült.

Elégedettségi mutatók a lakásokra vonatkozóan:

7 dimenzió (mutató) mentén vizsgáltuk az elégedettséget egy ötfokú skálán, ahol, mint az iskolai osztályzatoknál 1-es a legrosszabb, mondhatni bukás és 5-ös a legjobb, a jeles osztályzat.

A dimenziók:

- 1. Méret**
- 2. A lakás helyiségei**
- 3. A megközelíthetőség (tömegközlekedés)**
- 4. A ház környéke, környezete, infrastruktúra**
- 5. Szomszédok, szomszédság**
- 6. Óvoda, iskola közelsége**
- 7. Rezsiköltségek**

A kiértékelés az alábbi módon történt:

- Egyes dimenzióként összeadva a pontokat, hogy megtudjuk leginkább mivel elégedettek és mivel nem a családok.
- Családonként összeadva a dimenziókra adott pontokat. Majd összehasonlítva családonként a végeredményt.

Mindezek tükrében az alábbi eredményeket kaptuk:

Ha mind a 100 család 5 pontot adott volna akkor összesen 500 pont lenne.

Ha mind a 100 család 1 pontot adott volna akkor összesen 100 pont lenne

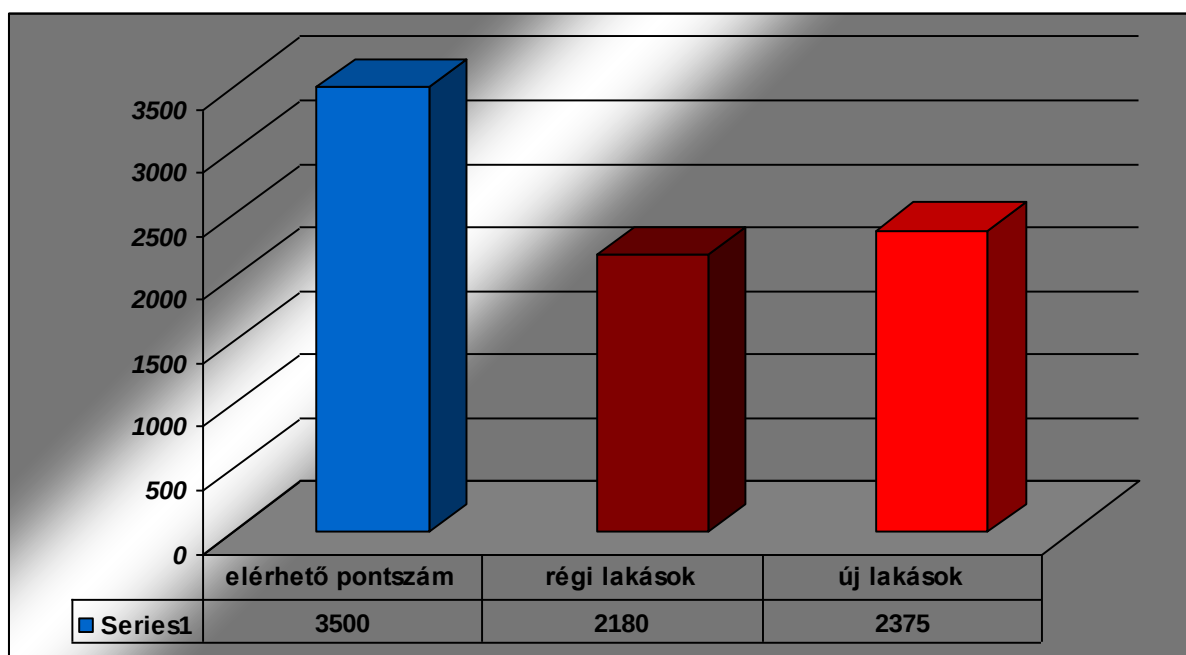
Összes elégedettségi mutató mind a hét dimenzióban $7\text{dimenzió} \times 5\text{ pont} \times \text{családok száma}$
(100) = 3500

Összes dimenziót figyelembe véve:

Régi lakások: 2180 pont

Új lakások: 2375 pont

VIII. sz. diagramm összesített elégedettségi mutatók



Különbség 195 pont. Ami mindössze 5,57 %-os javulás, ami elhanyagolható. Ám ha megnézzük az egyes dimenziókat, akkor már lényegesen differenciáltabb képet kapunk. Az alábbiakban minden egyes dimenzióra (mutató) vonatkozó adatokat tesszük közzé és elemezzük.

1. Lakásmérettel kapcsolatos elégedettségi mutatók:

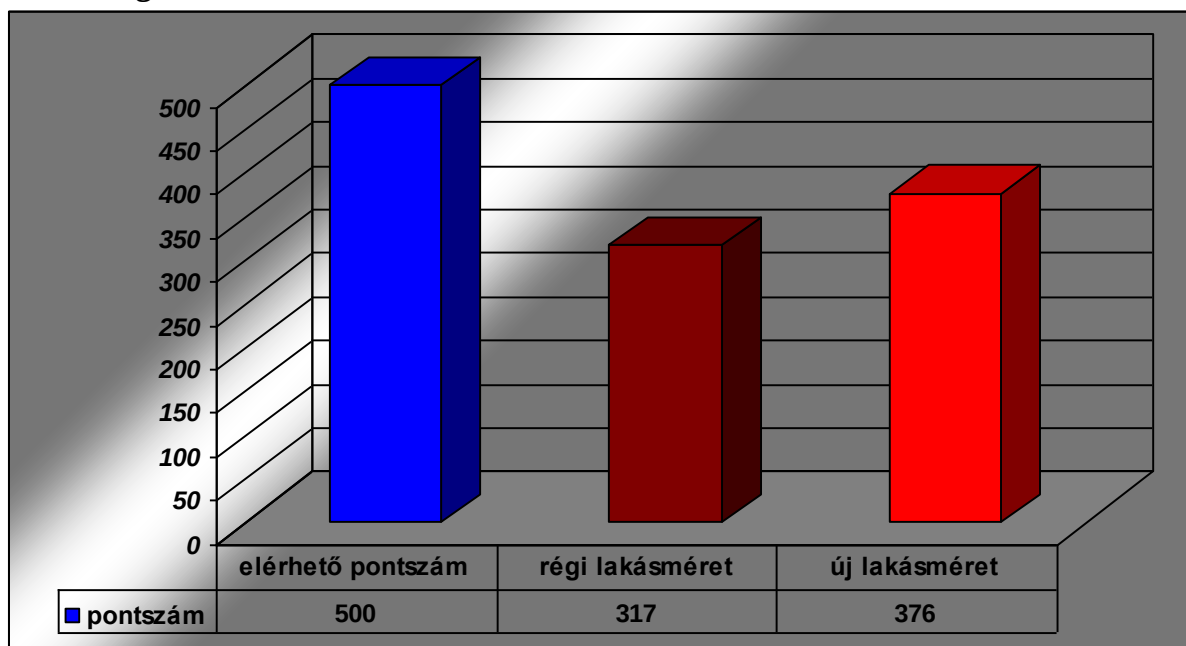
Régi lakásméret 100 családra számolva: 317 pont az elérhető 500 pontból

Új lakásméret 100 családra vonatkozóan: 376 az 500 pontból

Érezhető némi pozitív javulás a lakások méretének megítélésében.

59 pontszámmal kaptak többet az új lakások. Ez 11,8%-os javulás.

IX. sz. diagramm Lakásméret



Itt fontos megjegyezni, hogy a régi össznégyzetméter 100 lakásra vonatkozóan: 3328 nm

Az új lakások össznégyzetmétere 100 lakásra vonatkozóan 3783 nm

Változás 100 lakásra vonatkozóan 455 nm

Ez 13,6%-os növekedés.

Átlagosan, családonként 4,5 nm-el nőtt a lakások száma, ami nem túl jelentős növekedés.

Ez ugyan javulás de kijelenthető, hogy a lakásnagyságok lényegében változatlanok maradtak.

2. Elégedettség a lakások helyiségeivel:

Régi lakások: 318 pont az 500-ból

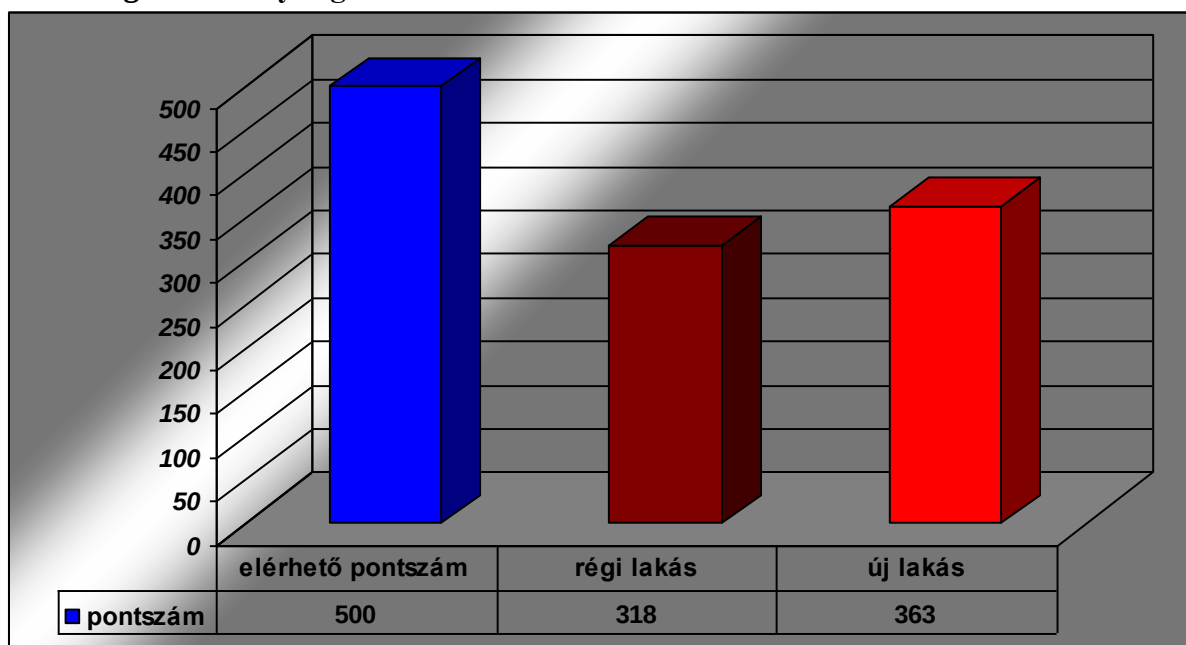
Új lakások: 363 pont az 500-ból

Változás: 45 pont

Ez mindössze 9%-os javulás, de ha figyelembe vesszük, hogy 74 családnak nem változott a lakás szobáinak száma akkor bizonyos fokig érthető. Igaz, 26 (26%) családnál nőtt a szobák száma, így azt gondolnánk, hogy az elégedettség is ennek arányában nőtt, de ez nem így történt.

Kimondható tehát, hogy a családok nagy része a helyiségek tekintetében nem érzékel pozitív változást.

X. sz. diagramm Helyiségek

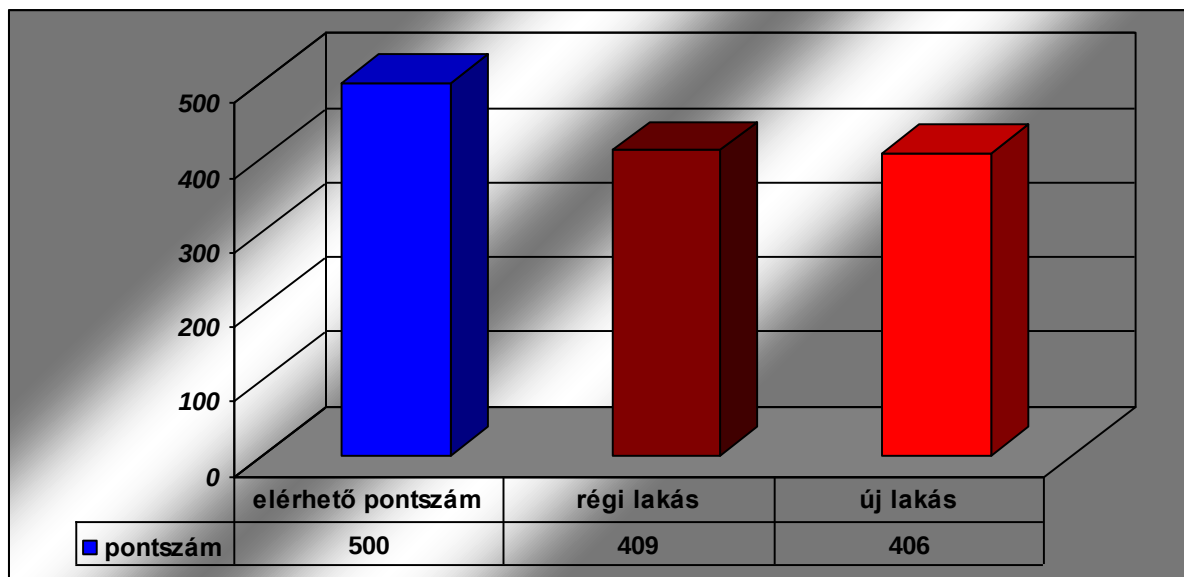


3. A megközelíthetőséggel (tömegközlekedés) kapcsolatos elégedettségi mutatók:

Régi lakások összpontszám: 409 pont

Új lakások összpontszám: 406 pont

XI. sz. diagramm Megközelíthetőség



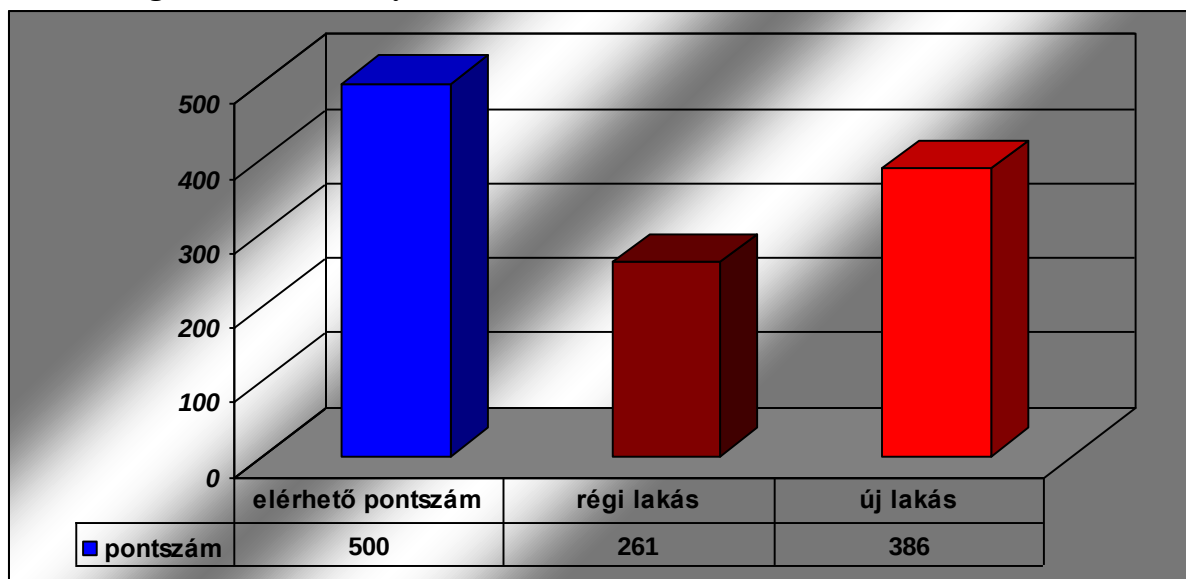
Véleményünk szerint a 3 pont különbség elhanyagolható. Tehát a megközelíthetőség tekintetében nincs változás a régi és új lakások között. Ez azért is figyelemre méltó adat lehet, hiszen ezek szerint azok a családok, akik más kerületbe költöztek (33 család) nem érzik úgy, hogy azzal, hogy elkerültek Ferencvárosból romlott volna a megközelíthetőségük, a közlekedési lehetőségeik. Tehát nem érzik elszigetelve magukat, mert úgy mond „kiköltöztették őket a kerületből”.

4. A lakások környezetével kapcsolatos elégedettség mutatók:

Régi lakások: 261 pont

Új lakások: 386 pont

XII. sz. diagramm Lakókörnyezet



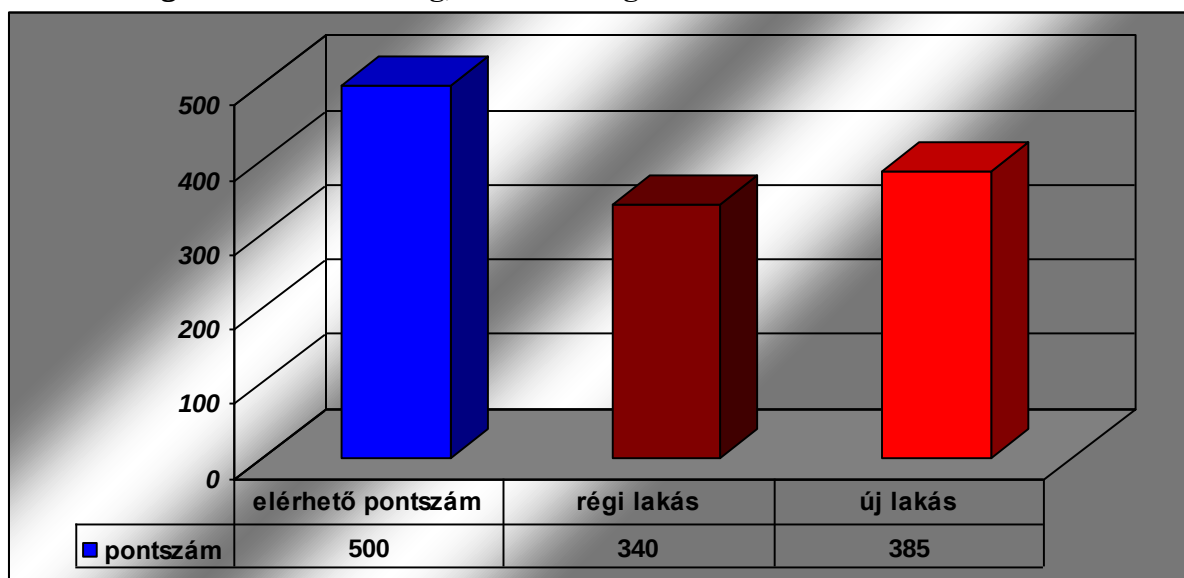
Mint látható a lakások környezetének megítélésében van az egyik legmarkánsabb különbség. 125 pont. Ez 25%-os javulás. **Tehát minden negyedik család úgy érzi, hogy jobb környéken lakik, mint korábban.** Ez részben magyarázható a régi lakások elslumosodott környezetével, illetve azzal, hogy jobb környezetbe költöztek a családok. Megjegyezhetnénk cinikusan, hogy a régi, IX. kerületi környezetnél nem nehéz jobb környezetet találni, de ha a VI.- VII.- VIII.- XIII.- XXI. kerület egyes részeire gondolunk, akkor azért egészen be kell látnunk, hogy azok nem sokban különböznek a Ferencváros vizsgált területétől.

5. A családok szomszédaival, szomszédságával kapcsolatos elégedettségi mutatók:

Régi lakások: 340 pont

Új lakások: 385 pont

XIII. sz. diagramm Szomszédság, lakóközösség



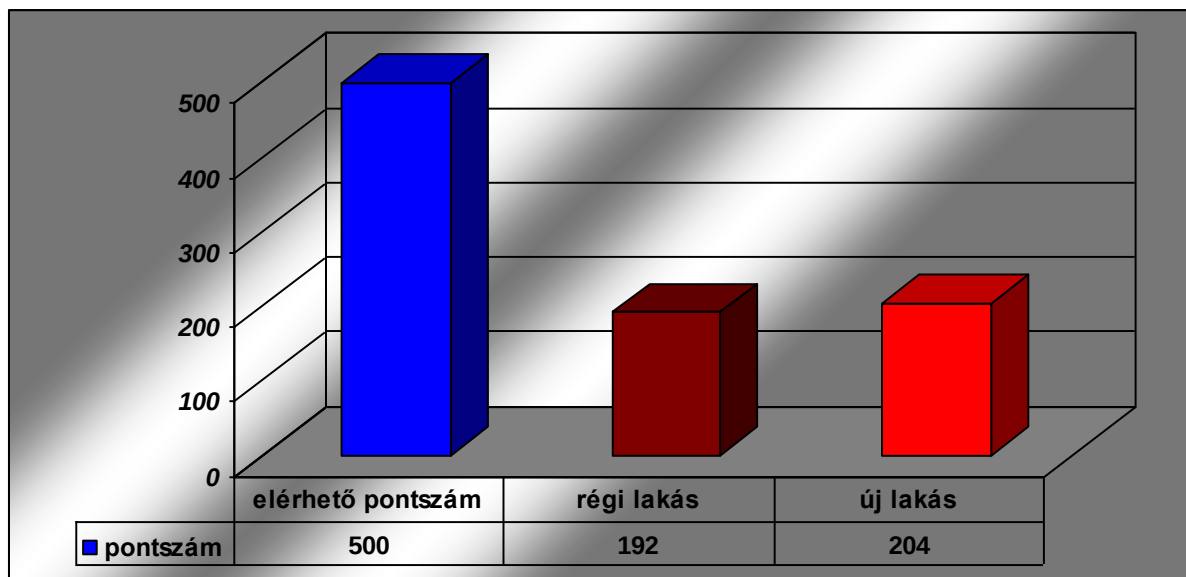
Különbég: 45 pont 9%-os javulás, amit szintén elhanyagolhatónak tartunk. De fontos kiemelni, hogy sokszor felmerült a sajtóban, közbeszédben, hogy ezek a családok nem vagy csak igen nehezen tudnak beilleszkedni új lakókörnyezetükbe. Szomszédaiknak gondot okoznak, hangoskodnak, rontják a ház megítélését. Véleményünk szerint, a számok nem ezt mutatják, hiszen tulajdonképpen ugyanúgy vélekednek új szomszédságukról, mint a régiekről, és ha megnézzük az átlagos pontszámokat, akkor a régi lakásnál 3,4 tehát jó közepes, vagy ha tetszik neutrális a megítélés az új lakásoknál pedig 3,85 tehát nem változott lényegében vagy akár még javult is, közelít a 4-es osztályzathoz. Tehát ha úgy éreznék, hogy a régi lakóközösségükben jobban érezték magukat, akkor nyilván a pontszámok is magasabbak lennének. Ezzel szemben kismértékű javulást tapasztalhatunk az új szomszédság javára.

6. A lakások környékén lévő óvodák, iskolák elérhetőségeivel kapcsolatos elégedettségi mutatók:

Régi lakások: 192 pont

Új lakások: 204 pont

XIV. sz. diagramm Oktatási intézmények elérhetősége



Véleményünk szerint a 12 pont elhanyagolható különbség, tehát az óvodák, iskolák megközelíthetőségében nincs változás.

Tehát nem elszigetelt területekre illetve más kerületek szélére költöztek a családok, ha úgy érzik, hogy az oktatási intézmények elérhetősége átlagos, nem változott. A régi lakások elhelyezkedése közlekedési és egyéb az intézmények közelsége szempontból igen jó adottságú. A Belső-Középső-Ferencvárosnak ez a része ebből a szempontból kiváló. Ha nem érzékelnek jelentős változást a családok az új helyükön, akkor ebben a tekintetben nem hátrányos az új lakás elhelyezkedése.

Iskolaváltás volt: 6 gyermek

Óvodaváltás volt: 7 gyermek

Ez utóbbiból egy váltás a kerületen belül történt.

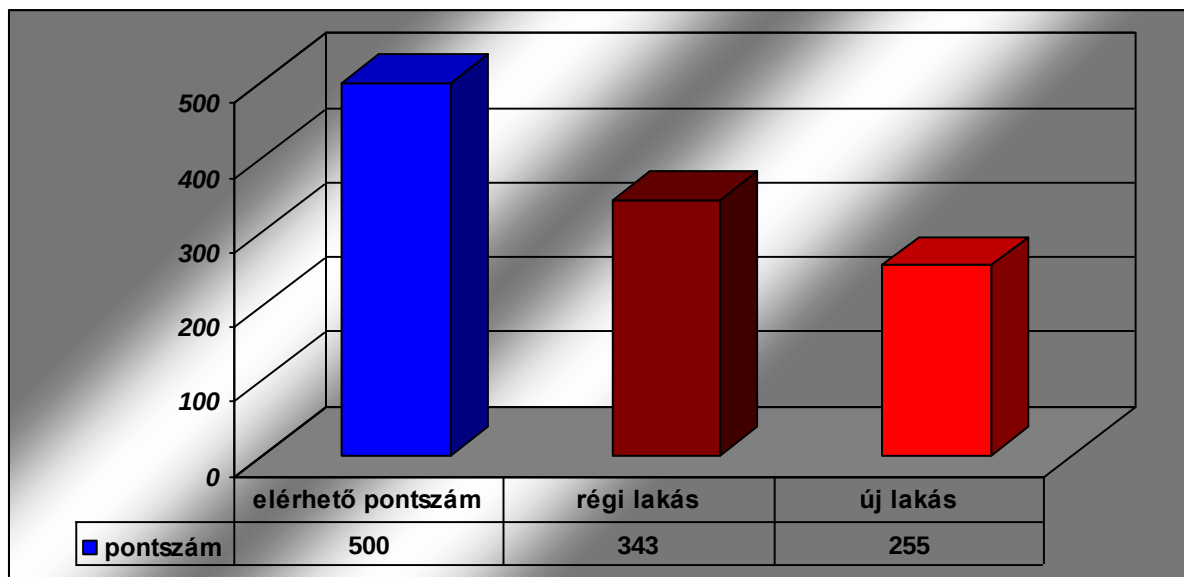
Megállapítható, hogy más kerületbe költözés esetén sem változtattak nagy számban oktatási intézményt a családok.

7. A lakások rezsiköltségeivel kapcsolatos elégedettségi mutatók:

Régi lakások: 343 pont

Új lakások: 255 pont

XV. sz. diagramm Rezsiköltségek



Különbség: 88 pont. Ez a másik legmarkánsabb különbség, de itt egyértelműen negatív irányban. **A családok 17,6 %-os romlást észlelnek a rezsiköltségekben.** Ez az adat ugyanakkor teljesen érthető, hiszen a családok 39 %-a jobb komforttal rendelkező lakásba költözött (VI. sz. diagramm). És ez a tény óhatatlanul a rezsiköltségek megemelkedésével jár. A kérdés az, hogy mennyire tudnak ezzel megbirkózni a családok. Ez viszont már szintén a már említett másik kutatás része lehet.

Azonban már most megállapítható, hogy a cserelakások jelentősebb komfortfokozat növelésénél figyelembe kell venni az érintett családok teherviselő képességét, jövedelmi helyzetét.

Az nem lehet cél, hogy a családok eladósodjanak, közüzemi számlájukat ne tudják kifizetni, minek következtében kikapcsolják a villanyt, gázt, szélsőséges esetben kilakoltassák őket. (lásd komfortnélküli lakásból komfortos netán összkomfortos lakásba költözés.)

Természetesen nem azt javasoljuk, hogy az alacsony komfortfokozat maradjon. Hanem ne pusztán ebben legyen mérhető a javulás. Egy komfortnélküli lakásból félkomfortosba - de nagyobb lakásba költözés **fenntarthatóbb minőségjavulást eredményez**, mintha ugyanolyan méretű, de lényegesen jobb komfortfokozatú lakásba költöznének a családok. Ugyanez vonatkozik a félkomfortosból összkomfortos lakásba költözésekre is.

Tehát inkább kisebb komfortfokozat javulás - de nagyobb lakásméret szolgálja inkább a családok érdekeit. (Tisztába vagyunk azzal, hogy ezeknek az elvárásoknak a rendelkezésre álló szűkös lakásállomány miatt nehezen tud eleget tenni az önkormányzat).

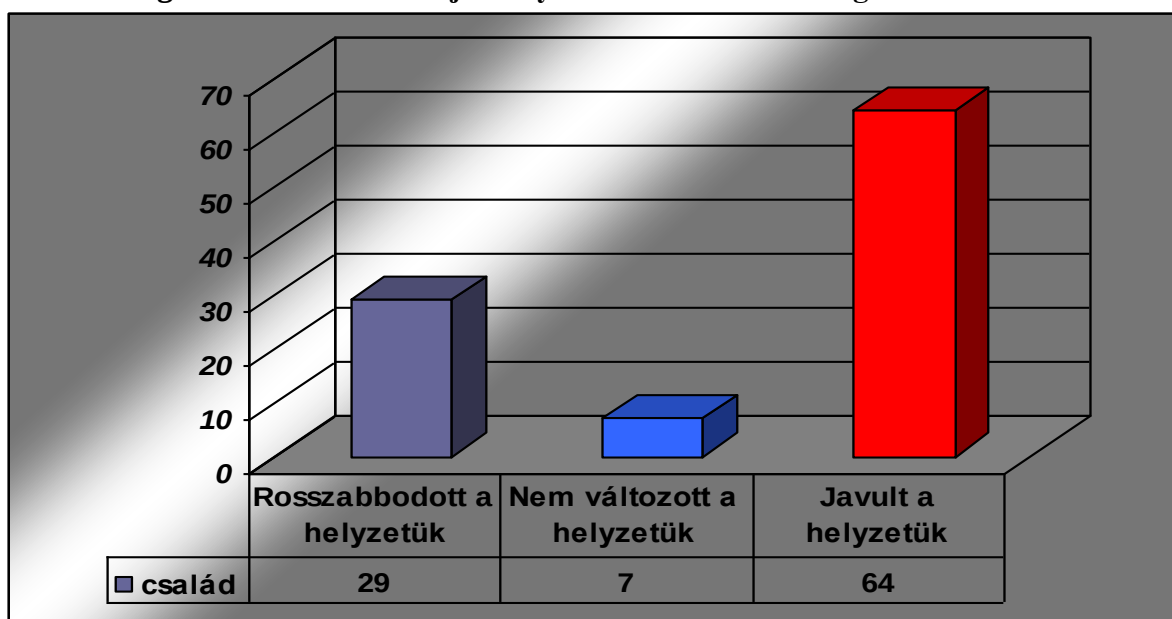
A rezsiköltségek megnövekedésénél figyelembe kell vennünk, hogy a drasztikusan megemelkedett gáz és villanyárakat, valamint azt is, hogy a gazdasági válság következtében a családok jelentős részének romlott a munkaerő-piaci helyzete, és jövedelemszerző képessége. A FECSKE munkatársai folyamatosan érzékelik az ezzel járó újabb problémákat. Ezek közé lehet sorolni, hogy az adósságkezelési tanácsadásba bevont családok száma az utóbbi évben jelentősen megemelkedett és többen keresik fel az intézményt a munkahely elvesztésével az álláskereséssel, kapcsolatos problémákkal.

A kutatási módszerünk lehetővé tette, hogy családonként is megvizsgáljuk mivel elégedettebbek és mivel nem az érintettek a költözés menetét illetően. Továbbá, hogy az általuk adott pontszámok alapján megnézzük hány család ítéli meg egyértelműen rosszabbnak a költözés utáni helyzetét.

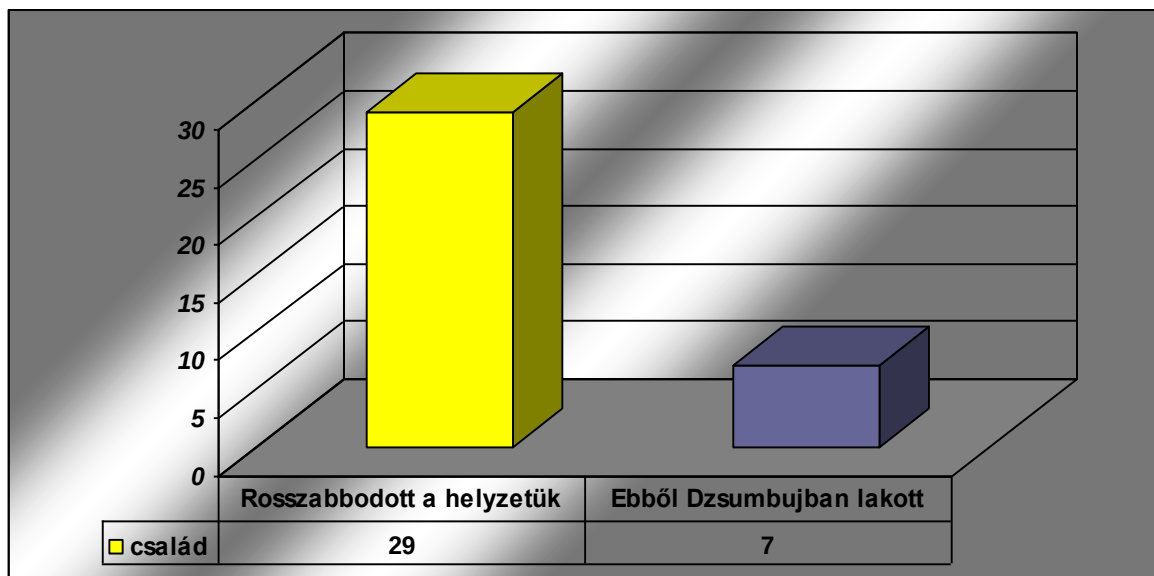
Hogyan ítélik meg a családok a mostani helyzetüket:

Nem változott a helyzetük:	7 család
Családok, akiknek javult a helyzetük:	64 család
Családok, akiknek rosszabbodott a helyzetük:	29 család
Ez utóbbiból Dzsumbujban lakott:	7 család

XVI. sz. diagramm A családok saját helyzetükre vonatkozó megítélésük



XVII. sz. diagramm A volt dzsumbujos családok helyzetmegítélése



Most vizsgáljuk meg, hogy a fenti 2 diagrammon ábrázolt 29 család, akik úgy ítélték meg, hogy romlott a helyzetük a költözést követően, milyen okokra vezetnek vissza helyzetük negatív voltát.

8 család első helyen említi az új lakás minőségét! Az önkormányzat felújította ugyan a lakásokat, de a beköltözést követően nyilvánvalóvá vált a rossz minőségű munka, a nem megfelelő kivitelezés. (Ezt a kérdező szociális szakemberek megfigyelései is alátámasztják. Rossz szigetelések, rések a nyílászárókon, mozgó csapok stb....)

Ebből a 8 családból második okként:

- 2 család a közlekedést adja meg,
- 2 család a szomszédságot jelöli meg,
- 4 család a környezetet, mint negatív tényezőt
- 1 család a rezsiköltségek emelkedését és
- 1 család pedig kertes házat szeretett volna, ami lássuk be irreális kívánság.

Fontos megjegyezni, hogy a fenti 8 család esetében vagy a komfortfokozat vagy a szobák számának tekintetében javulást jelent az új lakás.

1 család azért érzi rosszabbnak a mostani helyzetét, mert ők cserelakás helyett pénzbeli kifizetést szerettek volna.

4 család szeretett volna a IX. kerületben maradni, de cserelakást csak más kerületben kaptak.

1 családnál problémának vette az édesanya, hogy nagykorú lánya külön lakáshoz jutott, így nem lehet együtt a család.

1 család kényszernek érezte a költözést, úgy véli nem volt más választása.

2 család semmilyen tekintetben nem elégedett az új helyzetével, sem a lakás, sem a környezet, közlekedés, szomszédság stb....

A többi 12 család, hol a közlekedést, a környezetet, a szomszédságot jelölte meg negatívumként.

Itt fontos kiemelni, hogy a 29 családból, akik rosszabbnak élik meg mostani helyzetüket, 6 család arra a kérdésre, hogy most is elfogadná – e a költözést, egyértelműen igennel válaszolt. Tehát dacára annak, hogy nem pozitív változásként élték meg az új helyre költözést most is így döntenének. Erre az ellentmondásra magyarázatot adhat, hogy annyira elégedetlenek voltak a régi helyzetükkel és környezetükkel, (XV. sz. diagramm) hogy a hiányosságok ellenére mégis vállalnák a költözést.

Az alábbiakban megmutatjuk, hogy akik jobbnak ítélik mostani helyzetüket mely dimenziók mentén teszik ezt.

Jobbnak ítéli: 64 család

32 család egyértelműen az új lakás minőségét, méretét, komfortfokozatát említi.

16 család a mostani környezetét emeli ki pozitívumként

16 család pedig a szomszédságot, a közlekedést az infrastruktúrát említi pozitívumként.

Összességében, tehát a válaszok tükrözik:

- A komfortfokozattal kapcsolatos megállapításainkat. (lásd IV.- V. – VI. sz. diagramm)
- A környezetnél mért elégedettséget és ennek magyarázatát (lásd XII. sz. diagramm)
- A szomszédság és közlekedés, infrastruktúra mutatóit (lásd XIII. – XIV. sz. diagramm)

A kutatás következő szakaszában az egész eljárással kapcsolatos körülményeket vizsgáltuk az alábbi mutatók mentén:

- Felajánlott lakások száma
- Igénybe vett-e jogi tanácsadást
- Ki hozta meg a döntést
- Segített-e valamilyen IX. kerületi intézmény?
- Külön rákérdezve a családsegítő központra
- A lakásosztályra
- A hivatal más osztályára
- A költözést hogyan oldották meg a családok

Felajánlott lakások száma:

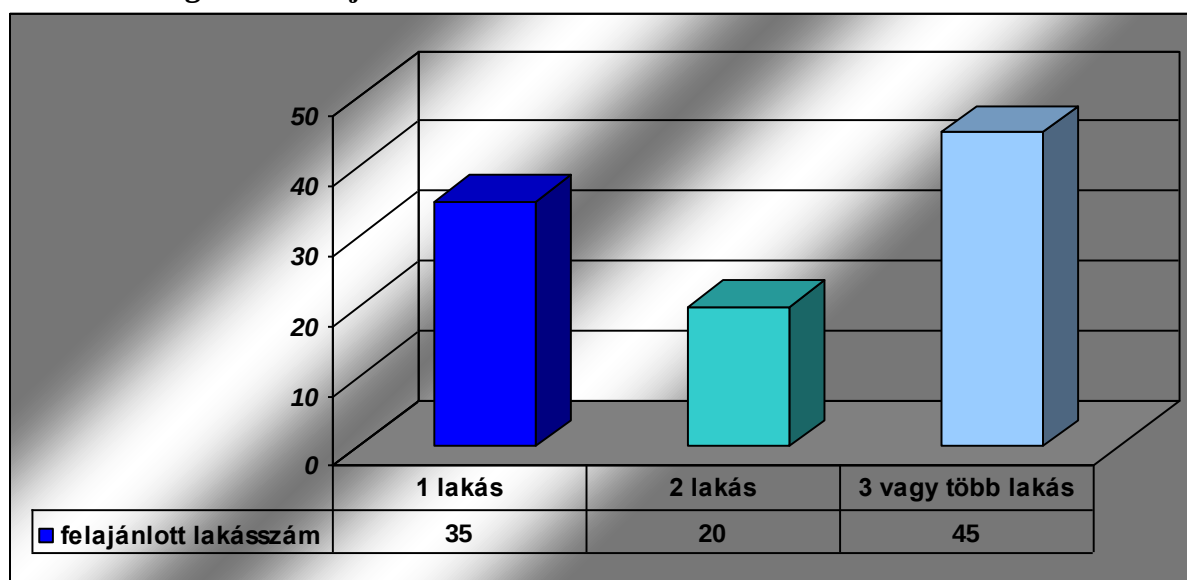
1 lakás: 35 db

2 lakás: 20 db

3 vagy annál több lakás: 45 db

A korrektség kedvéért meg kell említenünk, hogy ebben a kérdésben teljes mértékben a családok emlékezetére, illetve az általuk elmondottakra hagyatkoztunk.

XVIII. sz. diagramm Felajánlott lakások száma



A felajánlott lakások számában igen nagyok a különbségek. Felvetődik a kérdés, hogy mi alapján dől el, hogy kinek, melyik családnak jut több lehetőség a választásra. A válaszokból nem derül ki, hogy a családok mire gondolnak ezzel kapcsolatban. Véleményünk szerint azonban döntő lehet a család érdekvégyesítő képessége. Továbbá, hogy kér-e segítséget valamilyen intézménytől, jogásztól, hivattaltól a döntésének meghozatalában. Mivel alább, majd látni fogjuk, hogy a családok igen kevés hányada kért segítséget, ezzel a ténnyel talán részben magyarázható, hogy 35 család a felajánlott első lakást már elfogadta. (Természetesen azt sem zárjuk ki, hogy néhány esetben már az első lakást megfelelőnek találták.)

Az Önkormányzat illetékesétől kapott információ alapján a lakások felajánlása a következőképpen történik: először minden család részére egy lakást ajánlanak fel, amennyiben ezt nem fogadja, el akkor kerülhet sor egy második és esetenként egy harmadik lakás felajánlására. További lakásokat már nem ajánl fel az Önkormányzat a vitás kérdés ekkor már jogi útra terelődhet. A lakás felajánlások során azonban már az első lakás is megfelelőnek mondható, mivel ügyelnek arra, hogy jobb adottságokkal rendelkezzen, mint ahol eredetileg lakott a család.

Igénybe vett-e jogi tanácsadást:

Jogi tanácsadás igénybevétele mindössze 6 esetben történt abból 1 esetben saját ügyvédnél, a többi 5 esetben a FECSKE ingyenes jogsegélyszolgálatát vették igénybe.

Magunk is meglepődtünk a jogi tanácsadást igénybevevők alacsony számán. A FECSKE intézményinek mindegyikében (Családsegítő központ mindkét telephelyén, Gyermekjóléti központban, továbbá a Horizont Szociális Alapítvány által működtetett, a helyi könyvtárban található) évtizede létezik ingyenes jogsegélyszolgálat, ami nagyon magas forgalommal bír.

A családok nagy része valószínű úgy gondolta, hogy ebben a kérdésben a jogsegélyszolgálat nem tud segíteni.

A döntés meghozatalában ki segítette a családokat:

85 esetben egyedül a család döntött, úgy érezték senki sem segít nekik

2 esetben a szomszédok segítségét kérték

1 esetben egy imaközösség segített

2 esetben munkahelyi kollégákat jelöltek meg

1 esetben a Dzsumbuj Help segített

3 család, ennél a kérdésnél azt válaszolta, hogy kényszernek élte meg

6 család, mint már volt róla szó jogi segítségnyújtást kért

Ezek az adatok is alátámasztják a fenti megállapításunkat. A családok jó része, 85% úgy érezte, hogy magára maradt a döntés terhével. Ez bizalmatlanságot mutat az önkormányzati intézményekkel kapcsolatban, - beleértve a szociális ellátórendszer intézményeit is. A jövőben mindenképpen el kell érni, hogy a családokat széleskörűen és mindenre kiterjedően tájékoztatni kell az igénybevehető tanácsadásokról. Legyen az akár jogi – akár családgondozói – vagy az önkormányzat részéről hivatali segítségnyújtás.

Segített-e IX. kerületi intézmény külön rákérdezve a FECSKE-re a lakásosztályra és egyéb osztályra:

IX. kerületi intézményként 4 család a vagyonkezelőt jelölte meg

- A FECSKE-t összesen **20 család** jelölte meg segítségként (Ide 3 esetben a Dzsumbuj Help-et adták meg válaszként.
- A lakásosztályt **24 család említette**, mint segítségnyújtót a többi 76 család nem volt elégedett a lakásosztály segítségével
- Más polgármesteri hivatali osztályt mindössze **6 család említett**. 3-an a szociálpolitikai, 3-an pedig a gyámügyi irodát jelölték meg segítségnyújtóként.

Ezek az adatok, már jobban árnyalják a képet. Ha konkrétan tettük fel a kérdést, konkrétabb válaszokat kaptunk. Minden ötödik család a FECSKE-t nevezte meg segítségnyújtóként. Összeadva a válaszadókat,(66 család) még így is a maradék 44 család nem jelölt meg semmilyen segítségnyújtó intézményt.

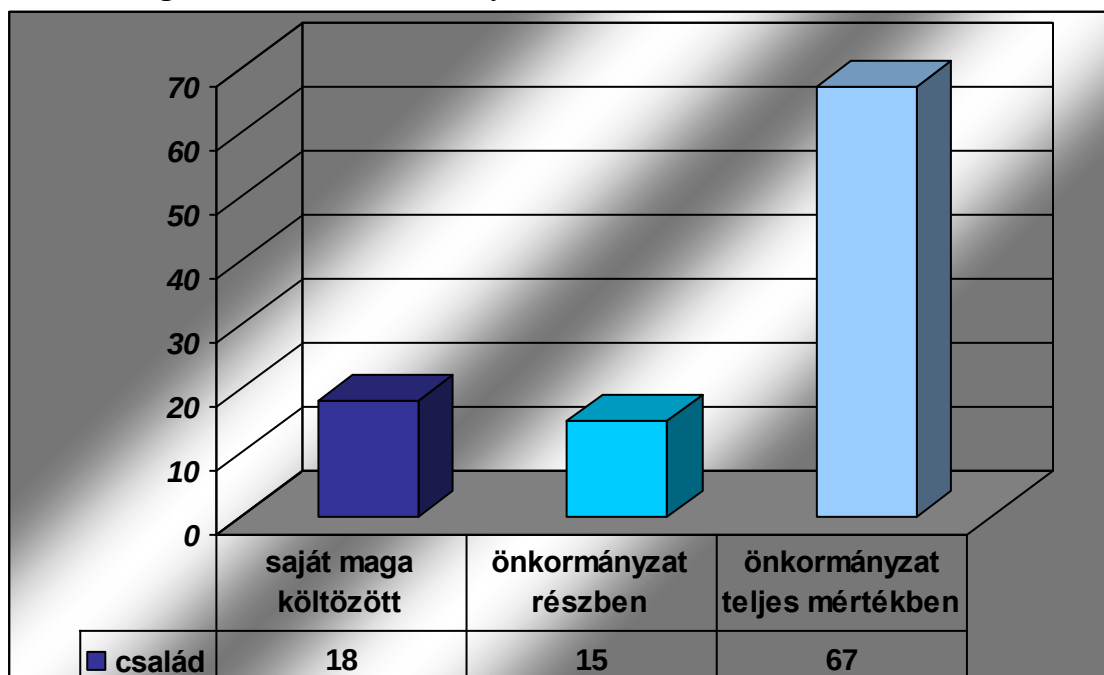
A lakásosztály munkáját élesen kritizálta a családok 76%-a. Itt 100% volt a válaszadások aránya. Elmondásuk szerint nem tájékoztatták őket a lehetőségeikről megfelelően. Az ügyintézés rideg és elutasító volt a kérdéseik kapcsán.

A jövőben feltétlenül javítani és humánusabbá kell tenni a lakáscserével kapcsolatos ügyintézését. Ezek a családok életük egyik fordulópontjához értek. Igaz ugyan, hogy lakáshelyzetük inkább javult, de nem mindegy miként élik meg a változást. Ez a fajta ügyintézés is alapja lehet az elégedetlenségnek, a tanulmányunk elején említett negatív közbeszédnek és a vélt vagy valós kritikáknak.

A költözés körülményeit vizsgálva az alábbiak az eredmények:

- 18 család saját maga oldotta meg a költözést
- 14 család az válaszolta, hogy az önkormányzat részben segítette a költözésben
- 67 családot teljes mértékben az önkormányzat költöztetett
(Ebből 6 esetben az elköltöző család által a költöztetésről szóló számla összegét térítette meg az önkormányzat.)
- 1 család a „Dzsumbuj Help”-et jelölte meg mint költözésben segítőt.

XIX. sz. diagramm A költözés lebonyolítása



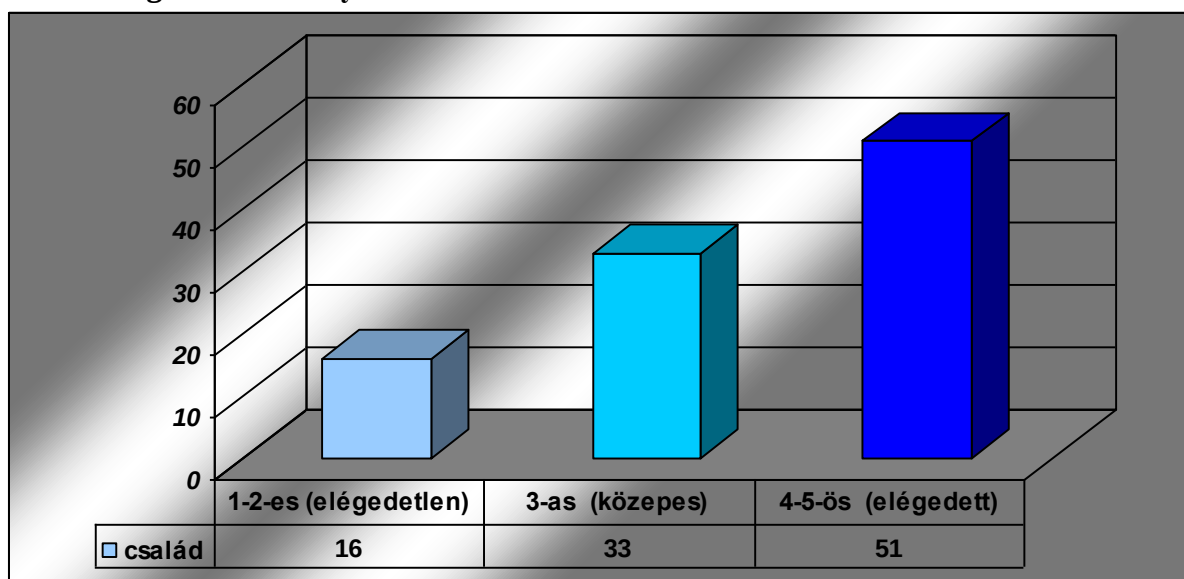
A családok mindössze 18%-a költözött egyedül. A többi esetben az önkormányzat segített. A jövőben mindenképpen tartani kell ennek a szolgáltatásnak a színvonalát, hiszen nem mindegy, hogy segítségként vagy netán „kiköltöztetésként – kilakoltatásként” élik meg a családok a költözést. Megjegyzendő, hogy erre a szolgáltatásra elenyésző volt a kritikai megjegyzés.

Kutatásunkban arra is kértük a válaszadókat, hogy a már fentebb részletezett ötfokú skálán adjanak osztályzatot az egész eljárás menetére

Az egész eljárással kapcsolatos pontszámok:

1-2-es osztályzat (elégedetlen):	16 család
3-as osztályzat (közepes):	33 család
4-5-ös osztályzat (elégedett):	51 család

XX. sz. diagramm Osztályzatok



Az előző oldalakon tapasztalt kritikus véleményeknek némileg ellentmondanak ezek a válaszok illetve az arányok. Véleményünk szerint, ha összességében kell minősíteni az egész eljárást, akkor a pusztán 16% elégedetlen, azaz 1-es, 2-es osztályzat reális, hiszen 4 család kényszerként élte meg a költözést, mások inkább a IX. kerületben maradtak volna, és 8 család rendkívül elégedetlen volt a cserelakás minőségével. A 33% aki közepesnek ítélte meg az eljárást, főleg a hivatallal kapcsolatban fogalmazta meg éles kritikáit, amivel leromlott az átlag. Az 51% akik elégedettek voltak, viszonylag jó aránynak mondható egy ilyen sok tényezős, sok paraméter mentén leírható, jellemezhető és a családok életét döntően befolyásoló tevékenységek kapcsán.

Összegzés

Kutatásunkban 100 család helyzetét vizsgáltuk, akik 2006-2008 között érintettek voltak a tömb rehabilitációban. A családok 67%-a Középső-Ferencvárosban lakott, 33%-uk a „Dzsumbuj” néven ismert Illatos úti épületekben. Vizsgáltuk a költözések során a területi megoszlásokat. 67% maradt Ferencvárosban, 33%-uk más budapesti kerületben kapott cserelakást. Ez utóbbiakból 7% Dzsumbujból költözött más kerületbe. A 33 család megoszlása más kerületek között nem egyenletes. Összesen kilenc fővárosi kerületbe költöztek a Ferencvárosból, ebből a legtöbben (9 család), a XX. további 6 család a XXI kerületbe költözött. Ferencváros lakáspolitikájában tehát az említett mértékben érzékelhető lakosságcsere.

A további kritikák, miszerint az elköltözött családok nem tudnak beilleszkedni, új lakóhelyükön szociális, együttélési problémákat generálnak, továbbá, hogy akár a kerületben maradtak, akár elköltöztek, a családok nagymértékben elégedetlenek új helyzetükkel, nem figyelhető meg.

A fentiek alátámasztására megvizsgáltuk az objektív mutatókat:

- Lakásnagyság
- Komfortfokozat
- Szobák száma

További mérésre pedig szubjektív, elégedettségi pontszámokat használtunk:

- Méret
- A lakás helyiségei
- A megközelíthetőség (tömegközlekedés)
- A ház környéke, környezete, infrastruktúra
- Szomszédok, szomszédság
- Óvoda, iskola közelsége
- Rezsiköltségek

Az objektív mutatók tekintetében egyértelmű a javulás a cserelakások vonatkozásában. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy a lakások felújításának minőségével nem elégedettek a családok. Még azok közül is, akik egyértelműen jobbnak ítélték meg új lakáshelyzetüket, sokan panaszkodtak a cserelakásokban tapasztalható felújítási hibákra.

A lakások alapterülete átlagosan 4,5 nm-el nőtt.

A komfortfokozat szerint is javulás mérhető.

A komfort nélküli lakások közül mindössze két db maradt komfortnélküli. Az alacsony komfortfokozatú lakások (félkomfortos) megszűntek, helyettük komfortos, összkomfortos lakások lettek felajánlva.

A szobák számának tekintetében is kismértékben javult a helyzet.

A családok 25%-nál nőtt fél- vagy egy szobával az eredeti lakásméret.

Mindezek arra engednek következtetni, hogy ha csak a lakások minőségét nézzük, a fenti paramétereken keresztül, akkor megállapítható a javulás a családok lakáshelyzetével kapcsolatban.

Fontos azonban kiemelni, hogy a lakhatási minőséget nem csak a lakások minősége, hanem egyéb körülmények is befolyásolják. Erre dolgoztuk ki a szubjektív elégedettségi mutatókat.

Méret tekintetében a családok kismértékű javulást éreztek 11,8%

A lakások helyiségeinek megítélése a családoknál elhanyagolható, 9%-os javulás.

A megközelíthetőséggel kapcsolatban szinte pontszámra, és %-ra megegyező adatokat kaptunk. Ezek az adatok átlagosnak jelölték meg a közlekedést, elérhetőséget mind a régi, mind az új lakásokra vonatkozóan

Az új lakások környezetével való elégedettségi mutatók a legmarkánsabb különbséget mutatják az új lakások javára. 25%-os javulás

Az új lakóközösség, szomszédok, szomszédság tekintetében elhanyagolható a javulás. Bár az fontos információ, hogy nem ítélik meg rosszabbnak a helyzetüket. Alapjában úgy érzik beilleszkedtek új lakókörnyezetükbe, szomszédjaik elfogadják őket.

Az oktatási intézmények közelsége, elérhetősége kapcsán nincs érdemi változás, javulás, de nem is fogalmazódott meg elégedetlenség. A családok elenyésző részénél kellett óvodát vagy iskolát váltaniuk a gyerekeknek. (Lásd. 36. oldal)

A rezsiköltségeik megítélésében azonban egyértelműen rosszabbnak ítélik meg helyzetüket a családok. 17,6%-os romlás.

Ennek magyarázata döntően a magasabb komfortfokozattal járó megnövekedett rezsiköltségekhez köthető, illetve az átlagos négyzetméterek számának növekedése, továbbá a szobák számának kismértékű növekedése is közrejátszhat.

Szintén idetartoznak a már említett gazdasági válság következményei, a megemelkedett gáz- és áramdíjak.

Kutatásunkban arra is kértük a felkeresett családokat, hogy értékeljék mostani helyzetüket.

A családok 64 %-a egyértelműen jobbnak ítélte meg mostani helyzetét.

Ez elsősorban a lakások minőségének, méretének, komfortfokozatának köszönhető. Másodsorban az új lakókörnyezetüket, a szomszédságot és a közlekedést jelölték meg.

A családok 7%-a úgy gondolja, hogy nem változott a helyzetük.

Ezeknek a családoknak lényegében nem változott a helyzetük a lakásminőség és komfortfokozat tekintetében.

A családok 29%-a egyértelműen rosszabbnak látja mostani helyzetét.

Az okok számosak, nem figyelhető meg bármilyen tendencia. Többen a közlekedést, az új lakókörnyezetüket, a szomszédságot jelölték meg. 4 család szívesen maradt volna a IX. kerületben. Ez utóbbi, alacsony szám, arra enged következtetni, hogy a családoknál nem elsődleges preferencia, hogy a Ferencvárosban lakjon.

Kutatásunk további szakaszában az egész eljárás körülményeit vizsgáltuk. Célunk volt annak kiderítése, miként élték meg a családok a lakáscserét. Mennyire elégedettek az önkormányzat különböző osztályaival? Kitől, milyen segítséget kértek és kaptak döntéseik meghozatalánál.

Mindezeket az alábbiak mentén vizsgáltuk:

- Felajánlott lakások száma
- Igénybe vett-e jogi tanácsadást
- Ki hozta meg a döntést
- Segített-e valamilyen IX. kerületi intézmény?
- Külön rákérdezve a családsegítő központra
- A lakásosztályra
- A hivatal más osztályára
- A költözést hogyan oldották meg a családok

A kép itt meglehetősen vegyes. A családok úgy érezték, hogy egyedül vannak, döntéskényszerként élték meg a változásokat. Jogi segítségnyújtást nem vettek igénybe. Csak minden ötödik család fordult segítő intézményhez.

A hivatal különböző osztályaival kapcsolatban pedig egyértelműen elégedetlenek. Úgy érezték, ellenségesen viselkednek velük. Fejük felett döntenek. Nincs választási lehetőségük. Nem nyújtanak elegendő információt. Ez utóbbira beszédes adat a felajánlott lakások számának megoszlása. A családok 45%-ának 3 vagy több lakás, 20%-ának 2 cserelakás lett felajánlva. Ezek az arányok akár öröndetesnek is mondhatóak, ha nem lenne ismeretlen számukra a döntési mechanizmus. Tehát, hogy mi alapján dől el, hogy kinek, hány cserelakás lett felajánlva. A családok 35%-ának egy lakás lett megmutatva. Érzésünk szerint az egyes családok érdekérvényesítő szerepe nagyban befolyásolja a választási alternatívákat, tehát, hogy hány cserelakás címéhez jutnak hozzá. És mivel, mint fentebb írtuk, nem jellemző a segítségkérés, a lakáosztállyal kapcsolatban nagyfokú az elégedetlenség. Mindebből következik, hogy esetleges, hogy az egyes családoknak van-e és ha igen milyen mértékű a választási lehetősége a cserelakásoknál. Nagyon fontos lenne a szubjektív elemek kiszűrése a rendszerből. Tehát, hogy csak az ügyintéző hivatalnok személyén múljon, hogy egy családnak egyáltalán adott-e választási lehetőség és az milyen mértékű.

A költözésben, ingóságok szállításánál 67%-nál teljes mértékben, 14%-nál részben segített az önkormányzat. Ezt egyértelműen pozitívként jellemezték a családok.

Végezetül a családok osztályozták az egész ügymenetet:

16 család (16%) egyértelműen 1-es és 2-es osztályzatot adott.

33 család (33%) közepest,

51 család, a családok fele (51%) jónak minősítette a költözéssel kapcsolatos egész eljárást.

Figyelmet érdemel, hogy a korábban elégedetlenségének hangot adó 29 család közül (lásd: 17. diagramm) – akik egyértelműen rosszabbnak ítélték meg költözés utáni helyzetüket, itt mindössze 16 család szerepel!

Javaslatok

1. A Ferencvárosban zajló tömb rehabilitáció alapjaiban változtatja meg az abban érintett családok lakáskörülményeit. Kihat a családok pszichoszociális és szociokulturális helyzetére, tehát a család összetételére, szociális helyzetére, közösségi kapcsolataira, a gyermekek óvodába, iskolába járására. Ezért nagyon fontos, hogy **után követéses módszerrel** képet kapjunk a családok helyzetéről!
2. Mindezek miatt fokozottan kell figyelembe venni a költözés előtti jellemzőiket!
3. Fontos megtartani és tovább javítani azt a gyakorlatot, hogy a családok lakáshelyzete javuljon!
4. A komfortfokozat növelésénél figyelembe kell venni, a család teherbíró képességét! Ha egy család komfort nélküli lakás helyett komfortos, vagy félkomfortos helyett összkomfortos lakáscserére kényszerül sokszor romlik helyzetük, hiszen esetleg nem bírják vagy csak nagy áldozatok árán tudják fizetni a lényegesen megnövekedett rezsiköltségeket. Nagyobb javulás érhető el, ha ilyen esetekben az eggyel jobb komfortfokozat mellett, inkább a szobák számának növelése történik
5. Mindenképpen figyelembe kell venni a családok igényét arra, ha a IX. kerületben akar maradni, netán éppen ellenkezőleg, el akar költözni! Mivel az esetek 33%-ban más kerületben van a cserelakás, ez bőven ad mozgásteret ebben a szegmensben, hiszen többen elköltöztek volna, de maradtak és többen, (4 család) maradt volna, de nem volt rá lehetősége.
6. Az eljárások kapcsán ismertebbé és ez által hatékonyabbá kell tenni a Ferencvárosban működő segítségnyújtó intézményeket, jogsegélyszolgálatokat!
7. Fontos lenne rendeletben szabályozni a kapcsolatot, illetve ha ez nem lehetséges, akkor együttműködési protokollokat kialakítani a lakásosztály és a szociális ellátórendszer között! Más esetekben - polgármesteri hivatal osztálya és az ellátórendszer között - erre már van példa. Gondoljunk csak az álláskeresőkkal való foglalkozás és az adósságkezelés terén végzett hatósági munka vagy a Gyámügyi csoport és a gyermekjóléti szolgálat közötti kötelező együttműködésre. Törvénykezési szinten ez nem reális, hiszen az országban folyamatosan csökken a bérlakás állomány.
8. Több időt kell adni a családoknak a döntéshez!
9. A lakásosztály nyilvántartását sok szempontból pontosabbá, naprakészebbé kell tenni!
10. Átláthatóbbá kell alakítani a döntési mechanizmust, kinek, hol, mekkora, milyen komfortfokozatú és hány cserelakás ajánlható fel! Erre érdemes lenne egy objektívebb egységes szempontrendszert kidolgoznia az önkormányzatnak!

11. A cserelakások felújításánál javítani kell a minőséget!
12. A költözésben való segítség gyakorlatát fenn kell tartani!
13. Mivel a költöző családok döntő többsége különféle pénzbeli ellátásra jogosult, azon családok esetében, akik más budapesti kerületbe költöznek, a Ferencvárosi Önkormányzat Szociális osztálya tájékoztassa a családokat az adott önkormányzat szociális ellátó rendszeréről! (Helyi rendelet, ellátások, intézményrendszer.)

13 + 1.

A kutatási eredményeink alapján igazolni látjuk, hogy folytatni szükséges az elslumosodott területek felszámolását, a rehabilitációs programot. Minden más megoldás a kialakult helyzet konzerválását, a megoldások elodázását jelenti. Különös figyelmet kell fordítani az érintett családok helyzetére, a humánus ügyintézésre, a segítő intézmények bevonására és lényegesen körültekintőbb tervezésre!

Mellékletek

(1.sz. melléklet: kérdőív)

(2.sz. melléklet: kimenő levél)

Kérdőív

Ferencvárosi családok mozgása a tömb rehabilitációt követően

2003-2008

Ferencváros

I. Blokk

Családi adatok a költözést megelőzően:

Anya

Név: (lánykori név is)

Születési hely, idő:

Apa (nevelőapa)

Név:

Születési hely:

Születési idő:

A családban élő más felnőttek neve, születési ideje, státusza (rokon, barát stb.).

A családban élők gazdasági státusza (tanuló, nyugdíjas, munkanélküli stb.).

Családi státusz	Vezetéknév	Keresztnév	Életkor	Gazdasági státusz	Mióta lakik a lakásban

A családban élő gyermekek státusza (pl.: unoka) neve, életkora, intézménye, (pl. Óvoda, Iskola)

Családi státusz	Vezetéknév	Keresztnév	Életkor	Intézmény	Kerületi az intézmény?

Családi adatok a költözést követően:

Anya

Név: (lánykori név is)

Születési hely, idő:

Apa (nevelőapa)

Név:

Születési hely:

Születési idő:

A családban élők neve, születési ideje, státusza (rokon, barát stb...).

A családban élők gazdasági státusza (tanuló, nyugdíjas, munkanélküli stb...)

Családi státusz	Vezetéknév	Keresztnév	Életkor	Mióta lakott a lakásban	Gazdasági státusz

A családban élő gyermekek státusza (pl: unoka) neve, életkora, intézménye, (pl.Óvoda, Iskola)

Családi státusz	Vezetéknév	Keresztnév	Életkor	Intézmény	Kerületi az intézmény?

II. Blokk

A lakások

A korábbi lakásra vonatkozó adatok:

A lakás pontos címe:

A lakás státusza (önkormányzati, saját tulajdon, eltartási szerződéses szívességi, önkényes, stb....)

.....

Mióta laktak ott?

Milyen körülmények között jutottak hozzá?

A ház jellege (társasház, tisztán önkormányzati, stb....)

A környék jellege (lakótelep, bérházak)

A lakás jellege (pincelakás, manzárd, emeleti, udvari stb....)

A lakás komfortfokozata:

Fűtési mód:

Melegvízhez hozzájutás:

WC (Lakásban, folyosón)

A lakás mérete (Négyzetméterben)

A lakás helyiségei:

Megnevezés	méret	fűtés	Hányan lakták/használták	

A lakás rezsiköltségei

A rezsi jellege	Télen	Nyáron
villany		
gáz		
víz		
szemétszállítás		
közös költség		
lakbér		
egyéb:		

Kérem, pontozza 1-től 5-ig mennyire volt elégedett vele:

Méret:	1	2	3	4	5
Helyiségek:	1	2	3	4	5
Megközelíthetőség:	1	2	3	4	5
A ház környéke:	1	2	3	4	5
Szomszédok:	1	2	3	4	5
Óvoda, iskola elérhetősége:	1	2	3	4	5
Rezsiköltségek:	1	2	3	4	5

Mennyi volt az összjövedelmük és miből állt össze:

Munkabér	.....
Családi pótlék	.....
Gyes, Gyed, Gyás.	.....
Ápolási díj	.....
Nyugdíj:	.....
Egyéb: (segélyek, járadékok stb...)	.....
Összesen:	.....

A jelenlegi lakásra vonatkozó adatok:

A lakás pontos címe:

A lakás státusza (önkormányzati, saját tulajdon, eltartási szerződéses szívességi, önkényes, stb....)

.....

Mióta laknak ott?

Milyen körülmények között jutottak hozzá?

A ház jellege (társasház, tisztán önkormányzati, stb....)

A környék jellege (lakótelep, bérházak)

A lakás jellege (pincelakás, manzárd, emeleti, udvari stb....)

A lakás komfortfokozata:

Fűtési mód:

Melegvízhez hozzájutás:

WC (Lakásban, folyosón)

A lakás mérete (Négyzetméterben)

A lakás helyiségei:

Megnevezés	méret	fűtés	Hányan lakták/használták	

A lakás rezsiköltségei

A rezsi jellege	Télen	Nyáron
villany		
gáz		
víz		
szemétszállítás		
közös költség		
lakbér		
egyéb:		

Kérem, pontozza 1-től 5-ig mennyire elégedett vele most:

Méret:	1	2	3	4	5
Helyiségek:	1	2	3	4	5
Megközelíthetőség:	1	2	3	4	5
A ház környéke:	1	2	3	4	5
Szomszédok:	1	2	3	4	5
Óvoda, iskola elérhetősége:	1	2	3	4	5
Rezsiköltségek:	1	2	3	4	5

Mennyi most az összjövedelmük és miből áll össze:

Munkabér	.....
Családi pótlék	.....
Gyes, Gyed, Gyás.	.....
Ápolási díj	.....
Nyugdíj:	.....
Egyéb: (segélyek, járadékok stb...)	.....
Összesen:	.....

III. blokk

Interjú

Hogyan szerzett tudomást arról, hogy el kell költözniük?

.....

.....

Hány lakás lett felajánlva megtekintésre és hol?

.....

.....

Milyen jellegű lakások voltak felajánlva?

.....

.....

A felajánlott lakások száma:

.....

Miért nem fogadta el? (A megfelelő válasz aláhúzendő)

El akart költözni a kerületből

Nem akart elköltözni a kerületből

Továbbá: (maximum 3 választható)

A lakás minősége nem felelt meg

Komfort fokozata nem felelt meg

Mérete nem felelt meg

Szobá(k) száma nem felelt meg

Közlekedés nem felelt meg

Szomszédság nem felelt meg

Gyermekintézmények elérhetősége nem felelt meg

Ha még egyszer kellene döntenie most is elköltözne a jelenlegi helyére?

Igen, miért?

.....
.....

Nem, miért?

.....
.....

Igénybe vett jogi tanácsadást? És kitől?

.....
.....

Ki segített és hogyan a döntés meghozatalában?

.....
.....

Kapott segítséget bármilyen önkormányzati intézménytől? Melyiktől?

.....
.....

A kerületi Családsegítő központ vagy a Gyermejjóléti szolgálat családgondozói, vezetői segítették valamiben?

.....
.....

Az Önkormányzat lakásosztálya mennyiben segítette?

.....
.....

Az önkormányzat egyéb osztálya segített? (Pl.: Gyámügy)

.....
.....

Hogyan oldotta meg a költözést?

.....

.....

Összességében mennyire elégedett magával az eljárással?

.....

.....

Mikor tudta meg, hogy el kell költözniük?

.....

Mikor volt a tényleges költözés?

.....

Eltelt idő?

.....

Összességében mennyire elégedett az egész eljárás menetével?

.....

.....

Osztályozza is:

1 2 3 4 5

IV. Blokk

Interjú

Milyen fogadtatásban részesültek új lakhelyükön?

.....
.....

Hogyan zajlott a beilleszkedésük?

.....
.....

Kellett-e óvodát, iskolát váltaniuk a gyerekeknek?

.....
.....

Amennyiben más településre költöztek, a helyi (ottani) önkormányzatot felkeresték-e, illetve az önkormányzat részéről történt-e megkeresés?

.....
.....

A régebbi lakáshoz képest milyen az infrastrukturális ellátottság? (Óvoda, iskola, bolt, gyógyszertár stb... közelsége.)

.....
.....

Megítélésük szerint összességében javult vagy romlott a helyzetük a költözéssel:

.....
.....

A válaszadó neve, születési helye, családi státusza:

.....

.....
Kérdező aláírása

.....
A válaszadó aláírása

Záró tanulmány

/ A kérdezők maximum egyoldalas összegzést készítenek szakmai tapasztalataikra építve, személyes benyomásaik alapján /

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting practice. There are no margins, text, or other markings on the page.

Ferencvárosi Egyesített Családsegítő Központ és Intézményei (FECSKE)
1096 Budapest, Lenhossék u. 18.
Tel./Fax.: 216-0983; 218-6175

Tisztelt!

A Ferencvárosi Egyesített Családsegítő Központ és Intézményei felkeresi azokat az ügyfeleit, akiknek az önkormányzat régi lakásuk helyett másik lakást ajánlott fel, amit elfogadtak és el is költöztek oda.

Ennek a programnak a keretében szeretnénk felkeresni Önt is és a segítségét kérni egy kérdőív kitöltéséhez. A kérdőívet munkatársunk fogja kitölteni az Ön válaszai alapján.

A kérdőív kitöltése maximum 1 órát vesz igénybe.

Az Önt felkereső munkatársunk neve:

Az Ön kérésére munkatársunk személyi igazolvánnyal is igazolja magát.

Amennyiben előzetesen valamilyen kérdést tisztázni kíván, akkor azt a fenti telefonszámon megteheti.

Bízunk benne, hogy segítő közreműködésével támogatja programunk sikerét és az Önt felkereső munkatársunk munkáját!

Budapest, 2009. június 25.

Köszönettel:

Gedeon Andor
Igazgató