

MIT TEHETNEK A SZAKSZERVEZETEK A MEGFIZETHETŐ ÉS FENNTARTHATÓ LAKHATÁSÉRT?

NÉMET, OSZTRÁK ÉS MAGYARORSZÁGI PÉLDÁK ÉS TOVÁBBLÉPÉSI IRÁNYOK

Összefoglaló jelentés
a Szolidáris Gazdaság Központ és Friedrich-Ebert-Stiftung által szervezett
Szakszervezetek a megfizethető és fenntartható lakhatásért
műhelykonferenciáról

Az összefoglalót készítette: Gagyi Ágnes
Szolidáris Gazdaság Központ
Budapest, 2023 június



**FRIEDRICH
EBERT** 
STIFTUNG

Tartalomjegyzék

Bevezető.....	2
<i>A Szakszervezetek a megfizethető és fenntartható lakhatásért</i> műhelykonferencia résztvevői.....	2
A konferencia fő konklúziói.....	3
1. Szakszervezetek és lakáspolitiká.....	4
A Német Szakszervezeti Szövetség (DGB) lakáspolitikai munkája....	4
Az osztrák Építőipari Dolgozók Szakszervezete (GBH) lakáspolitikai munkája.....	6
A magyar Szakszervezetek Együttműködési Fóruma (SZEF) lakáspolitikai munkája.....	7
2. Konkrét lakhatási megoldások: Szakszervezeti és közösségi kezdeményezések.....	11
Energiahatékony felújítási projekt az osztrák GBH szociális bér lakáskezelő cégében.....	11
A DGB müncheni ifjúsági szervezetének és München városának közös lakásépítési projektje szakipari tanulóknak.....	11
Az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) szociális lakásügynökség modelljének kiterjesztése szakszervezeti tagoknak.....	13
A Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZaKI) közösségi ingatlanfejlesztő modellje.....	15
A berlini Stadtbodenstiftung közösségi telkek modellje.....	17
3. Magyarországi helyzetkép, továbblépési irányok.....	20
A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont kutatási összefoglalója a magyar lakás piac helyzetéről és lehetséges szakszervezeti beavatkozásokról.....	20
A konferencián elhangzottak alapján levont általános konklúziók....	23
A konferencia résztvevői által beazonosított konkrét továbblépési lehetőségek.....	25

Bevezető

A lakás- és albérletárak megugrása miatt Magyarországon és Európában is széles tömegek számára vált problémává a lakhatás az elmúlt években. Az energiaválság és a klímaváltozás miatt egyaránt szükségessé váló energiahatékony felújítások olyan feladatot jelentenek, amelyet az alacsony megtakarításokkal rendelkező háztartások nehezen, vagy egyáltalán nem tudnak megengedni maguknak. A finanszírozási környezet megváltozása a megemelkedett kamatok miatt tovább nehezíti a lakhatási forrásokhoz való hozzáférést, miközben a háztartások pénzügyi mozgástere az infláció és az új megszorítási hullám miatt is csökken.¹

Ez a jelentés egy 2023 májusában lezajlott műhelykonferencia alapján foglalja össze olyan kezdeményezéseket és lehetséges irányokat, amelyek szakszervezeti oldalról keresnek megoldást ezekre a problémákra.

A Szakszervezetek a megfizethető és fenntartható lakhatásért műhelykonferencia résztvevői

A konferenciát korábbi együttműködés alapján a Szakszervezetek Együttműködési Fóruma, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, a Friedrich-Ebert-Stiftung és a Szolidáris Gazdaság Központ közösen kezdeményezték azért, hogy együttműködésüket elmélyítsék, és tapasztalatot cseréljenek olyan német és osztrák szakszervezetekkel, amelyek kiterjedt munkát végeznek a lakhatás terén. A konferenciát a Szolidáris Gazdaság Központ és a Friedrich-Ebert-Stiftung szervezték meg, és a kezdeményező szervezeteken kívül az Utcáról Lakásba! Egyesület, a Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezete, a Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete, a Habitat for Humanity Magyarország, a Német Szakszervezeti Szövetség (DGB) és az osztrák Építőipari Dolgozók Szakszervezete (GBH) részvételével valósult meg.

¹ Csepregi Dóra Fanni (2022) Fordulóponthoz érkezünk: A lakhatás megfizethetőségének alakulása. *Habitat Éves jelentés a lakhatási szegénységről*, 26-37.

https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2022/wp-content/uploads/sites/12/2023/03/Habitat_EvesJelentes_2022_final.pdf, letöltve 01-06-2023.

A konferencia fő konklúziói

- A jelenlegi környezetben a szakszervezetek számára a lakhatás megkerülhetetlen problémává válik.
- A szakszervezeteknek van érdemi keresnivalójuk a lakáspolitikában.
- Megfizethető lakásokra van szükség, amihez elsősorban egy megfizethető, közhasznú bérlakásszektor kialakítása szükséges.
- A közhasznú lakásszektor kiépítéséhez új kapacitásokat kell kialakítani mind a szabályozás, mind a finanszírozás, mind a végrehajtás frontján.
- Ezek kiépítéséhez együttműködésre van szükség szakszervezetek, lakhatási szervezetek és lakáspolitikai kezdeményezések között.
- A közhasznú lakhatási szolgáltatás törvénybe foglalása alapvető közös cél.
- A közhasznú lakásszektor kiépítésében a türelmes magánfinanszírozás szerepet játszhat.
- A szakszervezet jó szervezeti szintje alapvető feltétel a lakhatási munkában is.
- Az önkormányzati és szakszervezeti ingatlanok eladása ellentmond a közhasznú ingatlanszektor kialakításához szükséges kapacitások kiterjesztésének mint célnak.

1. Szakszervezetek és lakáspolitiká

Miért számít szakszervezeti ügynek a lakhatás? Beleszólhat-e a dolgozói érdekképviselő a lakáspolitikába? Ezek a kérdések a lakhatásról folyó hazai vitákban nem feltétlenül számítanak magától értetődőnek, a lakhatási válság elmélyülésével azonban egyre több jele mutatkozik annak, hogy a megfizethető, méltó és fenntartható lakhatás ügye elválaszthatatlan a dolgozói érdekképviselőtől.

A Szakszervezetek a megfizethető és fenntartható lakhatásért konferencián Max Fuhrmann, a **Német Szakszervezeti Szövetség (DGB)** lakhatással foglalkozó referense beszélt arról, hogyan gondolkodik a témáról a DGB, ami szövetségi és tartományi szinten is több évtizede végez lakhatással kapcsolatos munkát, beleértve a közpolitikai javaslatok kidolgozását és a nyomásgyakorlást.

A DGB nyolc szakszervezete összesen körülbelül 6 millió tagot tömörít. A tagszervezetek tapasztalatai szerint a dolgozó háztartások a jövedelmek egyre nagyobb részét költik lakhatásra - például Berlinben az elmúlt tíz év alatt a lakásárak a korábbi három-négyszeresére, a jövedelmek csak kétszeresére nőttek. Míg az elmúlt évtizedekben a közhasznú lakásszektor és annak törvényi szabályozása nagymértékben visszaszorult, a lakásszektor a tőzsdei befektetések terepe lett. Az országban hagyományosan erős a bérlakásszektor, ami nagyrészt piaci bérlakásokból áll. Az ezt a szektort domináló nagy magáncégek kezelésében lévő lakásoknál ma akár a lakbér 45%-a részvényesekhez áramol osztalékként, ami nagyban befolyásolja a bérleti árak alakulását.

A DGB alapértelmezett módon is foglalkozik a lakhatással, mivel a "jó munka, jó élet" elvét követi, a szűken értelmezett munkahelyi képviselő helyett. A bérek egyre nagyobb részét felemésztő lakásköltségek még inkább előtérbe állítják ezt a problémát. Vannak azonban speciális következmények is, amelyek kifejezetten szakszervezeti problémaként jelentkeznek. Az egyik ilyen az ingázó táv növekedése: mivel a fizetések egyre kevésbé elégségesek a munkahelyekhez közel fekvő lakások

megfizetéséhez, egyre többen kényszerülnek egyre hosszabb időt tölteni ingázással, ami fizetetlen órákat ad hozzá a munkaidőhöz minden nap. A másik következmény a szakemberhiány, amivel a közszolgáltatások és egyre több piaci iparág egyaránt küzd, a bérek és lakásárak közti szakadék miatt. A szakember-utánpótlásban ez a probléma különösen élesen jelentkezik, mivel a képzésben lévők a normál bérszint alatt keresnek, és nem tudják, vagy csak rossz körülmények elfogadása árán tudják megfizetni a munkahelyhez közeli lakhatást. A közszolgáltatásokban jelentkező munkaerőhiány közvetetten minden dolgozót érint, mint a bölcsődék, iskolák, kórházak vagy önkormányzati szolgáltatások igénybevevőit. Egy másik, dolgozókat közvetlenül érintő probléma az építőiparban jelentkezik. Míg elmúlt évek ingatlanpiaci boomja erősen megnövelte a mélyépítési, magasépítési, renoválási munkák számát, a zöld átálláshoz szükséges építőipari igénybevétel ennél még magasabb lenne. Az alacsony bérek, nem megfelelő munkakörülmények, a szakember- és utánpótláshiány nem csak azt a kérdést veti fel, hogy ki fogja ezeket a munkákat elvégezni, de azt is, hogy hogyan kapcsolható össze a dolgozói érdekképviseletben a lakhatás, az energiaátmenet és a munkafeltételek kérdése.

A DGB szövetségi szintű lakáspolitikája a piac által dominált lakásszektor helyett a lakhatási feltételek társadalmisítását célozza: hogy a lakhatás ne elsősorban egy tőzsdei befektetéseknek profitot termelő iparág, hanem a dolgozók szükségleteit kielégítő szolgáltatás legyen. Az egyik cél, amit eszerint az elv szerint követnek, hogy az állami, önkormányzati vagy más közcélú lakásszektor túlsúlyban legyen a piacihoz képest. Ez lehetővé tenné, hogy a piaci cégek által követett profitcélokhoz képest a lakásszektor jelentős részében szociális és fenntarthatósági célokat lehessen előnyben részesíteni. Emellett a szakszervezetek tapasztalata szerint az önkormányzati lakáskezelő cégekben a munkakörülmények is jobbak. Az új lakásépítések esetében emiatt minden esetben a piaci helyett a közcélú lakásépítéseket támogatják. Másrészt a piacra és önkormányzati szektorra egyaránt érvényes szabályozás oldalán a DGB a lakbérek növekedését korlátozó, a lakhatási jog érvényesítését segítő törvénykezést támogatja. Ehhez aktívan részt vesz a közpolitikai vitákban, mind a

háttérbeszélgetések és egyeztetések, mind a nyilvános kampányok szintjén. Utóbbiakban együttműködik más társadalmi szervezetekkel, így például bérlői kezdeményezésekkel vagy a nyugdíjasszövetséggel. Saját kampányokat és ismeretterjesztő aktivitást is folytat, az iskolai előadásoktól a nyilvános vitákon keresztül a tüntetéseig vagy petícióig. A szakszervezetek reprezentatív ereje, nyomásgyakorló képessége és a közéleti-politikai kampányok egyaránt szerepet játszanak abban, hogy a szabályozás szintjén eredményeket tudjanak elérni. Tény ugyanakkor, hogy a lakáspiaci szereplők gazdasági és lobbijereje felülmúlja a szakszervezeti kapacitásokat. Az ez elleni fellépés lehetőségét abban látják, ha a lakhatási problémák által érintett többség érdekvédelmét hatékonyabban szervezik meg. A sokéves tapasztalat szerint a szakszervezeti tagok értékelik, hogy a szakszervezet foglalkozik a lakhatással, ami mostanra állandó témává vált a mindennapok szintjén.

Az osztrák Építőipari Dolgozók Szakszervezete (GBH) az Osztrák Szakszervezeti Szövetség (ÖGB) tagszervezeteként egyaránt foglalkozik országos szintű lakáspolitikával, az ezen belül érvényesítendő építőipari szempontokkal, és működtet egy 45.000 lakást számláló szakszervezeti szociális bérlakáskezelő céget. A szociális lakásrendszer, és ezen belül a szakszervezetek szerepvállalása Ausztriában jobb helyzetben van, mint Németországban. Mint Christian Fölzer, a GBH titkára a konferencián elmondta, a lakhatás szociális funkcióját Ausztriában egy pártokon átívelő társadalmi konszenzus garantálja. A közhasznú lakhatási szolgáltatás és a lakhatáshoz való jog törvényben rögzített, a bérlői jogok erősek, és magas a szociális bérlakások aránya (9 millió lakosból egymillió lakik önkormányzati bérlakásban; Bécsben a lakók egynegyede él városi szociális lakásban). Ez a második világháború után lefektetett szociális partnerség része, ami a szociáldemokraták és konzervatívok között megkötött kompromisszummal jött létre. A munkáltató és a dolgozó fele-fele arányban a jövedelem 1%-át fizeti be az államkasszába egy lakhatási alapba; ez a többi járulékhöz képest eltörpül, de a lakhatási kiadások folyamatos állami finanszírozást teszi lehetővé. A pénzügyminisztérium és a tartományok további lakáscélú finanszírozást adnak (politikai pártállástól függően kisebb vagy nagyobb mértékűt). Az

állami beruházások mellett további 185 vállalat foglalkozik szociális bérlakásépítéssel. Ezek közül több szakszervezeti tulajdonban van, ilyen a GBH Neue Heimat vállalata is, immár 70 éve. A szakszervezetek részei a szociális partnerségnek, kapnak állami finanszírozást, és évi pénzügyminisztériumi átvizsgálásnak vannak alávetve. A szakszervezet által kapott szociális lakásépítési támogatás a szakszervezeti lakásfejlesztő céghez megy, ez építi és újítja fel a lakásokat.

A GBH építőipari szakszervezetként és a Neue Heimat vállalaton keresztül is foglalkozik a lakhatás kérdésével. Elvi szintű szakmai célja, hogy ne csak a lakhatás, de a megfizethető és méltó lakhatás is teljesüljön. Ez azt jelenti, hogy építőipari szakszervezetként elutasítja a standard alatti lakások építését, és azt keresi, hogyan lehet elfogadható áron magas minőséget biztosítani a szociális bérlakásoknál. A klímaválság, energiaválság és zöld átmenet kontextusában ez a kérdés különösen időszerűvé vált. Ebben a környezetben a GBH egyszerre célozza a megfizethető és klímaigazságos lakásépítést és -felújítást.

A magyar **Szakszervezetek Együttműködési Fóruma (SZEF)**

képviselésében a konferencián Dvorácskó Balázs, a SZEF szervezési titkára beszélt arról, hogy a közsférában dolgozók szervezeteit tömörítő konföderáció miatt fordult az utóbbi években a lakhatás kérdése felé. A rendszerváltás után a lakásprivatizáció és a szociális ellátórendszer lebontása után a lakáshoz jutás elsődleges útja a befektetési alapú lakásépítések, és a hitelből történő lakásvásárlás lett. Mivel az állami ösztönzés ebben inkább a jól kereső háztartásoknak való hitelnyújtást támogatja, a megmaradt, szűk számú szociális bérlakás pedig szociális alapon kerül kiosztásra, a közsférában dolgozók jellemzően nem jutnak hozzá lakhatási támogatáshoz, miközben a megugró lakásárak és stagnáló bérek mellett egyre nagyobb gondot jelent számukra a lakáshoz jutás. A szakszervezeti tulajdonban lévő lakások száma mára elhanyagolható, új szolgálati bérlakásokat pedig piaci befektetők építenek, ezért a szolgálati lakások kevésbé jelentenek megoldást a problémákra. Különösen súlyos a fiatal dolgozók, az aktív munkából kikerülő, és a (főleg egyedülálló, gyermeket egyedül nevelő) nők lakhatási helyzete. Az ingázási idő

növekedése a közszférában dolgozók esetében általános probléma. Az alacsony fizetések és magas lakásköltségek miatt a közszféra általában létszámhiányossá vált az elmúlt időszakban. A nagyobb magáncégek még a rosszabbul fizetett pozíciókkal is elszívják embereket a közszférából. Emellett a kivándorlás is erős, különösen egészségügyi dolgozók és szociális szakemberek esetében. Bár a lakásárak növekedése az elmúlt tíz évben a nagyvárosokban volt a legkiugróbb, a lakhatási problémák vidéken is jelentkeztek, beleértve az ingázási idő növekedését is. Az önkormányzatok számára a feltöltetlen státuszok szaporodása veszélyezteti a közszolgáltatások fenntartását, már nem csak vidéki körzetekben. A SZEFG több olyan vidéki önkormányzatról tud, akik szolgálati lakások biztosításával igyekeznek helyben tartani a közszférában dolgozókat, ezek a próbálkozások azonban jelenleg csak fragmentált, egyedi megoldásokat jelentenek, amelyeket nem támogat szélesebb körű szabályozás. A munkahelyeken a létszámhiány és a fenntarthatatlan körülmények miatti kilépések növelik a fluktuációt, aminek a kezelése a dolgozók számára egyre több pluszmunkát jelent, jelenleg is szűkös kapacitások mellett.

A SZEFG 2020-ban, egy a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, a Pedagógusok Szakszervezete, a Szolidáris Gazdaság Központ és Friedrich-Ebert-Stiftung együttműködésével megvalósult kutatás keretében kezdett ezekkel a problémákkal foglalkozni. A kutatás eredményeként a Periféria Központ gondozásában megszületett tanulmány² nemzetközi példák és magyarországi helyzetfelmérés alapján egy összefoglaló áttekintést nyújtott szakszervezeti beavatkozási lehetőségekről lakhatási kérdésekbe. 2021-2022-ben ezt a munkát követte egy részvételi kutatás és képzés, ami a Szolidáris Gazdaság Központ, Periféria Központ és Friedrich-Ebert-Stiftung együttműködésével, SZEFG tagszervezetek körében mérte fel szakszervezeti tagsággal rendelkező és nem rendelkező dolgozók lakhatási problémáit és lehetséges beavatkozási pontokat. Ezekből a projektekből a SZEFG két fő következtetést vont le. Az egyik, hogy

² Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna és Szabó Natasa: Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. FES, 2020. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/16940.pdf>; letöltve 02-05-2023.

a lakhatási problémák mára már nem csak egy-egy problémás csoportot, hanem szinte minden dolgozót érintenek a közsférában, és így elkerülhetetlen feladatot jelentenek a dolgozói érdekképviselő számára is. A másik fő következtetés a SZEFG saját szerepére vonatkozott: mit tehet a SZEFG konföderációs szinten, túl a munkahelyi képviselőten és helyi, egyedi gyakorlati megoldások kidolgozásán? A válasz egy konföderációs szintű lakáspolitikai munka elkezdése volt.

Elvi szinten a SZEFG a munkahelyi képviselőten túl általában a jó élet lehetőségének előmozdítását szorgalmazza a dolgozók számára. A méltó és megfizethető lakhatás lehetőségének megteremtését ennek az elvnek megfelelően szakszervezeti célnak tekinti. A DGB és ÖGB megközelítéséhez hasonlóan a megfizethető lakhatás előmozdításához szükségesnek látja a társadalmi kontroll növelését a jelenleg a piac által dominált lakásszektor fölött. Kifejezetten követendő példának tekinti az ÖGB lakáspolitikai álláspontját és az osztrák szociális szerződés rendszerét, különösen azt, hogy a lakáspolitikai széles társadalmi és politikai konszenzuson alapuló, több évtizedes folyamatot jelent, ami képes a piaci érdekeket kontrollálni, állami fejlesztéseket csatornázni a szociális lakásépítésbe, és a haszonélvezők olyan széles körét fenntartani, ami stabilizálja a programok támogatottságát.

Konkrét középtávú célként a SZEFG a saját konföderációs munkájában egy lakáspolitikai jogszabálytervezet kidolgozását tűzte ki. Ebben az ÖGB-től is segítséget kaptak, egy bilaterális együttműködés keretében. A jogszabálytervezet kidolgozásának célja, hogy szabályozási szinten meg tudjon fogalmazni olyan célokat, amik a lakhatás társadalmisításáért folyó, különböző intézményes szinteken történő munkákat egyaránt segítik, és amit a konföderáció a saját politikájában is képviselhet. A közhasznú lakhatási szolgáltatás törvényi szabályozása ilyen cél. A tervezet kialakításában a különböző gyakorlati pilotok és önkormányzati szintű szabályozás egyaránt szerephez juthat. A SZEFG fontos célnak tekinti, hogy együttműködéseivel az elaprózódó egyéni megoldások helyett egy közös lakhatási front kiépüléséhez járuljon hozzá.

A konföderációs munkában a SZEFG a jogszabály-tervezet kidolgozását társadalmi viták elindításával is szeretné ötvözni. Ez egyrészt a lakhatási problémák bevitelét jelenti a politikai vitákba. Másrészt a SZEFG fontosnak tartja, hogy a lakhatás témáját politikai pártokon átívelő, széles támogatottsággal bíró társadalmi ügyként építse fel, más szakszervezetekkel, szakértőkkel és lakhatási szervezetekkel együttműködésben.

Végül, a saját szakszervezeti munkájára nézve a SZEFG úgy látja, hogy ahhoz, hogy a szakszervezet a lakhatási szervezésben szerepet játszhatson, elsősorban magát a szakszervezeti szervezettséget kell megerősíteni, mind a munkahelyi elérés, mind a tárgyalóképesség, mind az intézményi kapacitások szintjén. Azon túl, hogy tematizálja a lakhatás kérdését, a szakszervezetnek rendelkeznie kell konkrét elképzelésekkel arról, hogy mi az, ami megvalósítható rövid- és hosszútávon, és mit kell ahhoz tenni; ezt kommunikálnia kell a tagok felé; továbbá rendelkeznie kell egy olyan tágabb szövetségi rendszerrel, ami képes ezeket a törekvéseket támogatni.

Konkrét lakhatási megoldások: szakszervezeti és közösségi kezdeményezések

Az osztrák GBH a klímaváltozás miatt szükségessé váló energiahatékony felújítások mellett amiatt is szembesül a felújítás problémáival, hogy a szociális lakáskezelő cégek, és konkrétan a GBH tulajdonában levő bérlakáskezelő cég, a Neue Heimat lakásai is több évtizedesek. A konferencián bemutatott gyakorlati példa két, 32 illetve 127 lakóegységes lakópark, ahol az elöregedés miatt a lakók kihalnak, a lakások pedig elévülés miatt középtávon kevésbé lesznek kiadhatóak. A GBH 10-15 évre előre gondolkozva ezeken a területeken olyan felújítási projekteket kezdeményezett, ahol a zöld felületre új építési és szigetelési standardok szerint új épületeket emelnek, majd a régieket lebontják, és a helyükön zöldfelületet hoznak létre. A költségek és minőség szempontjából ez a megoldás jobban megéri, mint a renoválás. Az új elrendezés kevésbé szűkös lakrészeket eredményez, ugyanannyi lakással. A két projekt 2035-ig zajlik, eddig fejeződik be a régi épületek szanálása és az új lakások felépítése. Ez a példa jól mutatja, hogy a szakszervezetnek a szociális lakásépítésben is lehet szerepe, és hogy a szakszervezeti szempontok a társadalmi és fenntarthatósági céloknak megfelelő lakhatási megoldások tervezésében is fontos szerepet játszhatnak.

A DGB helyi szervezetei is dolgoznak gyakorlati lakhatási megoldások létrehozásán. Az egyik ilyen projektet a konferencián Kristofer Herbers, a DGB müncheni ifjúsági szervezetének titkára mutatta be. A szakszervezet Münchenben a 90-es évek óta foglalkozik a szakipari tanulók lakhatási problémáival. Sok éves tárgyalási folyamat, felmérések és előkészítés után 2019-re épült fel az akkori szociáldemokrata vezetés által megszavazott városi finanszírozással az első szakipari tanulóknak dedikált épület (118 lakással). 2020-ban az új zöld-baloldali vezetés támogatásával elkezdték a program kiterjesztését. Ennek eredményeképpen 2021-re alakult ki egy szakszervezeti és városi közös alapítású egyesület (AZUBIWERK) koncepciója, ami egy önkormányzati lakásépítő céggel közösen 2023 májusában elindította a következő, 223 lakásos épületegyüttes előkészítését, és további 400 férőhely tervezését. A 2026-os helyhatósági

választásokon a program kiterjesztéséért terveznek kampányolni, mivel a jelenlegi törvények szerinti 230.000 jogosult számához képest addig összesen elérni tervezett 1000 férőhely még mindig kevésnek számít.

A DGB ifjúsági szervezete számára a projekt elsődleges célja a megfizethető és méltó lakhatás biztosítása szakipari tanulóknak, akik már dolgoznak, de tanulóként a normál bérszint alatt keresnek. A már felépült és most épülő projektek 17-20 négyzetméteres bérlői apartmanokból és közösen használható terekből állnak. Az apartmanok bérleti díja körülbelül egy piaci albérleti szoba árának a fele, és azokkal ellentétben biztosítja az elkülönült pihenés lehetőségét a már dolgozó fiataloknak. A bérleti szerződés a piaci szerződésekhez képest kedvezőbb, és a lakóközösség kifejezetten erős önkormányzási jogokat kap a bérleti szerződésen keresztül. A közvetlen lakhatási előnyökön kívül a DGB ifjúsági szervezet célja az önkormányzás és beleszólás jogainak kiterjesztése a szakipari dolgozók számára, és a szakszervezet pozíciójának erősítése a városi politikában.

A város szempontjából a projekt célja az egyre súlyosbodó szakemberhiány megoldása; ebben az értelemben a szakipari tanulóknak nyújtott lakhatási segítség egy helyi gazdaságfejlesztési projekt. A térségben működő óriáscégek működtetnek saját szolgálati lakásokat, de érdekeltek a város által nyújtott lakásokban is, ezért támogatták a projektet. A város számára a nagy cégek támogatása azért fontos, mert folyamatos, nagy volumenű keresletet biztosítanak. Ugyanakkor a város célja a projektben elsősorban az, hogy olyan kisebb cégek számára is elérhetővé tegye a szakember-utánpótlást, amelyek önmagukban nem képesek szolgálati lakásokat biztosítani, de a város gazdasága szempontjából kulcsszerepet játszanak. A szakszervezet a tárgyalások folyamán a szakszervezet és lakóközösség beleszólási jogának erősítését szorgalmazta, és ellentartott annak, hogy a magáncégek vagy az iparkamara közvetlen kormányzási jogokat kapjanak az egyesület működésében.

A nagy cégeknek jutó férőhelyek száma limitálva van a projektben, és az iparkamara (a munkaügyi ügynökséggel és a DGB régiós szervezetével együtt) egy döntési joggal nem rendelkező tanácsadó testület tagjaként követi a folyamatot. Míg a projektek koordinálását és tervezését az AZUBIWERK végzi, a lakások tulajdonosa a finanszírozó, vagyis München városa. A bérlők az önkormányzati lakáscéggel kötnek szerződést, de a szerződésnek része a lakógyűlés beleszólási joga a házat érintő kérdésekbe, beleértve a költségvetés egy részét, amiről szabadon dönthetnek. Azért, hogy az épületek kialakítása minél inkább megfeleljen a lakók igényeinek, az új projektek tervezése a régi és új lakók bevonásával történik. A jogosultak 18 évnél idősebb, Münchenben tanuló szakipari tanulók vagy duális képzésben résztvevők. A kiválasztásnál szerepet játszanak a szociális körülmények és szociális aktivitás (például szakszervezeti tagság). A helyek egyharmadát magáncégeknél, egyharmadát városi cégeknél dolgozók kapják (a helyi szakszervezet ifjúsági szervezetének beleszólásával), a maradék egyharmad pedig direkt, sorshúzással kerül kiosztásra, a szociális előnyök rendszerét figyelembe véve.

A tapasztalat szerint a szakszervezet státuszát a projekt nagymértékben erősíti: a tagok értékelik a lakhatással kapcsolatos munkát, a városi önkormányzattal való partnerség megerősödött, és a városi nyilvánosságban is nőtt a szakszervezet renoméja. A DGB aktív munkát végez azért, hogy fenntartsa és erősítse ezt a támogatást: folyamatosan tart részvételi képzéseket a szakszervezetben, és beszél üzemi tanácsoknak arról, hogyan lehet a szakipari tanulókat lakáshoz juttatni.

Magyarországon egy úttörő, szakszervezeti tagokat megfizethető lakhatáshoz juttató kezdeményezés az **Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE)** bérlakás programja. Az ULE tíz éve dolgozik lakhatási területen, elsősorban lakhatási szegénységben élő embereket juttat lakásokhoz, az elsőként lakhatás elv alapján. Egyik programjuk a szociális bérlakás program, ami önkormányzati és magántulajdonban álló üres lakásokat hasznosít, az önkormányzattal és a tulajdonosokkal együttműködve. A programban az ULE szociális munkát is végez, és a lakásfelújítás, kiadás

és fenntartás folyamatában is segít. Ezt a programot olyan gyakorlati példának szánják, amiből önkormányzati policy lehet. A budapesti I. és VIII. kerületekkel már elindult ilyen együttműködés. A szociális bérlakás program kibővítését szakszervezeti tagok számára a pandémia évei alatt kezdték el, amikor azt tapasztalták, hogy a szociális ellátásban dolgozó kollégák számára is kifejezett problémává válik a lakhatás.

Elsőként a Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezetével (SZÁD) kezdtek együttműködni, egy olyan modellben, ahol a piaci ár alatti, de a lakásszegénységgel küzdő ügyfelek által fizetettnél magasabb lakbérű lakásokat ajánlják ki szakszervezeti tagoknak. A lakások meghirdetését és a bérlőkiválasztást a szakszervezet végzi, az ULE pedig végigköveti az esetleg szükséges lakásfelújítás, kiadás és fenntartás folyamatát, ezúttal szociális munka nélkül. A lakásfelajánlásoknál hangsúlyt helyez arra, hogy lehetőleg hosszabb távra (legalább három évre) szóljon a bérleti szerződés. Az ULE kísérő munkája által nyújtott garanciáért cserébe a tulajdonosok nem tarthatnak igényt kaucióra, ami a bérlők szempontjából nagy könnyebbség. 2022-ben a Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete (BDDSZ) is belépett a programba.

Másfél év és 15 kiadott lakás tapasztalata alapján Szaniszló Judit, az ULE munkatársa kiemelte, hogy a bérlakás program képes olyan kölcsönösen előnyös helyzetet létrehozni, ami több lakást tesz elérhetővé a közsférában dolgozók számára. A tulajdonosok a piaci ár 60-70%-át kapják meg, cserébe viszont megszabadulnak a kiadással járó terhek és kockázatok jelentős részétől, ami miatt megéri számukra elfogadni ezt a modellt. A bérlők számára a csökkentett bérleti díj, a kaució hiánya, a hosszú távú bérlet, és az ULE közvetítő szerepe által segített jó tulajdonosi viszony jelentős segítséget jelent a lakáspiaci bérléshez képest.

Az ULE jelenlegi kapacitása a meglévő lakások gondozására és a program lassú terjesztésére elég. Kis szervezetként nem terveznek a program léptékét radikálisan növelő lépéseket; az alapvető gondolkodási irány továbbra is az önkormányzati és állami programok ösztönzése valós példák létrehozásával és ezek alapján megfogalmazott szakértői

ajánlásokkal. A más lakhatási szervezetekkel és lakhatási munkát végző szakszervezetekkel való együttműködést ugyanakkor fontos alapnak tartják.

A Szövetség a Közösségi Ingatlanfejlesztésért (SZaKI) egy másik magyarországi kezdeményezés, ami a szövetkezeti gondolat alkalmazására tesz kísérletet az ingatlanfejlesztés és üzemeltetés területén. A SZaKI-t 2021-ben alapította négy szervezet. Az első a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, ami régóta foglalkozik a bérlői lakásszövetkezeti modell lehetőségeivel Magyarországon. A második a Zuglói Kollektív Ház Egyesület, ami a bérlői lakásszövetkezeti modell első gyakorlati projektje Magyarországon. A harmadik alapító a Gólya Szövetkezet, ami a saját ingatlanja megvétele, felújítása és közösségi működtetés alá helyezése kapcsán szerzett közösségi ingatlanfejlesztési tapasztalatot, majd a tapasztalat alapján saját építőipari-kivitelezői üzletágat is indított. A negyedik alapító a Szolidáris Gazdaság Központ (SZGK), ami a szolidáris gazdasági modellek és együttműködések fejlesztését célozza Magyarországon, és a lakhatás területén szakszervezeti és közösségi kezdeményezések összekapcsolásán dolgozik. A SZaKI az alapító szervezetekből mint tagokból álló szövetség, ami demokratikus döntéshozatal alapján működik, és két non-profit üzletágat működtet: ingatlanfejlesztés és üzemeltetés. Építészeti szempontból a fenntartható, csináld-magad megoldások minél nagyobb mértékű hasznosítását célozza, szemben a beavatkozások technikáját a profitabilitás szempontja szerint fejlesztő piaci modellekkel. A közösségi oldalon az ingatlanfejlesztés részének tekintik a közösségépítést és -facilitálást, ami a participatív tervezés és közösségi üzemeltetés feltétele.

A SZaKI célja, hogy a társadalmi egyenlőtlenségeket növelő piaci folyamatokkal szemben megfizethető tereket hozzanak létre mind a munkahelyek, mind a lakhatás számára. Fő célcsoportjuk a szolidáris gazdaság és szövetkezetiség elveit magukénak valló szervezetek és egyének. A megfizethető terek létrehozását úgy is fogják fel, mint a szolidáris gazdaság fejlesztéséhez szükséges térbeli infrastruktúra létrehozását. A közösségi tulajdon és közösségi működtetés olyan

eszközök, amelyek segítenek ellentartani a növekvő ingatlanárak által ösztönzött spekulációnak, és megtartani a közösségi munka és lakhatás feltételeit biztosító hosszú távú megfizethetőséget. A SZaKI által mintának tekintett nemzetközi példák között van a német [Mietshäuser Syndikat](#), az [ABZ](#) és svájci lakásszövetkezetek, a spanyol [La Borda](#), és az uruguayi [FUCVAM](#) szövetkezeti-szakszervezeti modellje.

A lakáspolitikai teljes spektrumát tekintve a közösségi tulajdonú bérlői lakásszövetkezetek előnye, hogy az alsó-középosztály számára megfizethető lakhatást biztosíthatnak. A finanszírozási oldalon a modell előnye, hogy ennek a rétegnek a megtakarításait úgy tudja becsatornázni a megfizethető bérlakásszektorba, hogy intézményes védelmet biztosít a pénzügyi buborékok olyan hatásai ellen, amelyeknek a kockázatát a normál lakáspiacon a háztartások viselik. Azzal, hogy egyéni tulajdon helyett bérlakásokat hoz létre, ez a modell rugalmasabbá teszi a lakásrendszert, és elősegíti a háztartások mobilitását.

Ugyanakkor, mint Jelinek Csaba, a SZaKI képviselője hangsúlyozta, a lakhatási válság teljes körű felszámolásához az ilyen közösségi kezdeményezések nem elegek; egy széles spektrumú megfizethető bérlakásszektor kiépítésére van szükség, amelyben az állam is erős szerepet vállal. A közösségi tulajdonú ingatlanfejlesztés a konkrét megoldások mellett azzal járul hozzá egy ilyen lakáspolitikához, hogy a gyakorlatban kipróbált modellek alapján épít szakértelmet, illetve olyan közösségi szervezethez, ami a lakhatás társadalmosítását célzó politika hosszú távú támogatását biztosíthatja. Ahhoz, hogy a közösségi tulajdonú ingatlanfejlesztésnek ez a szerepe nagyobb léptéken is megerősödhessen, szükség lenne a közhasznú lakhatási szolgáltatás törvényi meghatározására, állami támogatásra (olcsó telkek vagy üres épületek, kamattámogatás, adókedvezmények stb. formájában), hosszú távú alacsony kamatozású hitelekre, és a szektor kapacitásfejlesztését szolgáló célzott támogatásokra, hogy a közcélú, közösségi tulajdonú ingatlanfejlesztést facilitálni képes szervezetek megerősödhessenek. A

SZaKI által is követett modell leírása olvasható a *Periféria Központ A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon* c. kiadványában³.

A SZaKI szakszervezeti együttműködésekben is részt vesz. 2022-2023-ban ilyen volt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével és a Friedrich-Ebert-Stiftunggal közös, a Szolidáris Gazdaság Központ által facilitált együttműködés, amely során a SZaKI munkatársai szolgálati lakások felújításának pénzügyi és építészeit modellezését végezték el.⁴ Középtávon a SZaKI célja szakszervezeti tagok bevonása lakásszövetkezeti projektekbe, és hosszú távon pedig a szakszervezetek bevonása befektetőként a szövetkezeti ingatlanfejlesztésbe.

A közösségi kezdeményezések egy másik modellje a közösségi telektulajdon, angolszász kifejezéssel Community Land Trust (CLT), amit Németországban a **berlini Stadtbodenstiftung** próbál a helyi körülményekhez adaptálni. Mint Sabine Horlitz, a Stadtbodenstiftung egyik alapítója elmondta, a közösségi tulajdonú telek mint szociális lakhatást előmozdító eszköz gondolata abból indul ki, hogy az ingatlanpiac befektetési célponttá válásával a városi terek a profitabilitás szempontjai szerint alakulnak át, a közösségi funkciók, az ökológiai fenntarthatóság, és a társadalmi igazságosság kárára. A közösségi tulajdon az adott területet kivonhatja a piaci dominancia alól, és garantálhatja a közösségi, ökológiai és szociális funkciók elsőbbségét. A CLT modellben ez alapítványi úton történik, ahol egy közösség által tulajdonolt alapítvány előre lefektetett elveknek megfelelően kezel telkeket. A csak a lakókra fókuszáló lakhatási projektekhez képest ez a modell a szomszédság részvételét is lehetővé teszi, ami lehetőséget teremt az adott épületek és környező negyed fejlődésének közös kormányzására. Az alapítvány igazgatóságában jellemzően egyharmad helyet kapnak a lakók, egyharmad helyet a

³ Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna (2020) *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon*. Periféria Tanulmányok 1.

https://www.periferiakozpont.hu/_files/ugd/23de4c_ddf746a3fabd4b5e9dc12ad2a38c36ec.pdf?index=true, letöltve 06-06-2023.

⁴ Nagy Klára, Csepregi Dóra Fanni és Szemenyei Barabás (2023) *Szolidáris lakhatási megoldások szakszervezeteknek: Pilot projekt a Budapesti Közlekedési Szakszervezetek Szövetségével*. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/20269.pdf>, letöltve 06-06-2023.

szomszédság, és egyharmad helyet az érintett közszereplők (pl. állami beruházó vagy önkormányzat). Az alapítvány által kezelt telekre épülő épületek tulajdonosaival hosszú távú használati szerződést kötnek, amelyben az alapítvány küldetésének megfelelően rögzítik a használat közösségi, szociális és ökológiai szempontjait. A használati szerződésnek jellemzően része a piacinál alacsonyabb lakásárak vagy -bérek, és az, hogy a lakók kiválasztása szociális kritériumok alapján történjen. A CLT modell nem megy szembe az állami vagy önkormányzati szociális lakásfejlesztések céljával, hanem azok kiegészítéseként működhet, magántulajdonban levő telkek és épületek szociális célokra való felhasználását segítve.

A Stadtbodenstiftung egy nonprofit alapítvány, ami 2021-ben jött létre berlini lakhatási szervezetek, elsősorban bérlői szervezetek kezdeményezésére. A 150 alapító között vannak szervezetek és egyének is; az ő adományaik fedezték az alapításhoz szükséges pénzmennyiséget. Az alapítvány három fő testületből áll: az ügyvezető igazgatóság felel a napi működésért, az igazgatótanács a döntéshozásért, az alapítvány bizottsága pedig a tagi gyűlésekért, ahol az új javaslatok és vélemények elhangoznak, és a testületekbe delegált képviselőket megválasztják. Az ügyvezető igazgatóság három szakértőből és a tagság négy képviselőjéből áll. Részt vehet még benne a telket az alapítvány kezelésébe bocsátó köztestületek vagy magádonorok részéről egy-egy képviselő.

A Stadtbodenstiftung eddig egyrészt olyan városi telektulajdonosoktól kapott felajánlásokat, akik örökös híján biztosítani szeretnék, hogy az általuk birtokolt terület közösségi célokra, és ne profitorientált ingatlanfejlesztésre legyen használva a haláluk után. Másrészt egy vagy két bérházat régóta tulajdonló főbérlők keresték meg őket, akik jó viszonyt ápolnak a bérlőkkel, és szeretnék a ház szociális funkcióját biztosítottnak tudni akkor is, ha később más tulajdonoshoz kerül, ezért megéri nekik a telket az alapítvány kezelésébe adni, és hosszú távú szerződést kötni vele a ház felhasználásának szabályairól. Emellett üres területeken történő ingatlanfejlesztésben is gondolkoznak olyan lakásszövetkezetekkel közösen, amelyek céljai egybeesnek a Stadtbodenstiftung céljaival. Az

általános CLT modellhez képest a Stadtbodenstiftung különös figyelmet fordít a közösség szervezésre, és a szomszédságot a projektben közvetlen felhasználónak tekinti, ugyanúgy, mint a lakókat.⁵ Bár szakszervezeti lakhatási kezdeményezésekkel eddig nem volt kapcsolatuk, a konferencia alapján Sabine Horlitz kilátásba helyezte, hogy felkeresi a területileg releváns szakszervezeti kezdeményezéseket együttműködés céljából.

⁵ Horlitz, Sabine (2022): The Community Land Trust: A Model for Berlin`s new Stadtbodenstiftung. In: Zolghadr, Tirdad (eds): REALTY: Beyond the Traditional Blueprints of Art & Gentrification. Berlin, Hantje Cantz, S. 68-74

Magyarországi helyzetkép, továbblépési irányok

A magyar lakhatási rendszer sajátosságait a konferencián **Pósfai Zsuzsanna**, a budapesti **Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont** képviselője mutatta be. A magyar lakásrendszer fő jellemzője, hogy túlnyomó többségben vannak a tulajdonos által lakott lakások (több mint 90%). Ez azt is jelenti, hogy hiányoznak a lakásrendszerből a szociális lakások, a bérleti szektor a szükségletekhez képest kicsi és gyengén szabályozott, és a nagyobb megtakarítással nem rendelkező háztartások számára a lakáshitel jelenti a biztos lakhatáshoz vezető utat. Az elmúlt évtizedben a lakásárak a régióban mindenhol jelentősen emelkedtek. A legnagyobb növekedés Magyarországon történt. Ezt nagyrészt a lakáscélú jelzáloghitelek tették lehetővé, amelyek növekedésének volumene Kelet-Közép-Európában volt a legmagasabb az EU-n belül.

Magyarországon 2015 óta állami támogatással is bátorították a lakáshitel-felvételt és lakáscélú építkezést, elsősorban a közép- és felső-középosztályba tartozó háztartásokat célozva. A banki hitelkamatok ugyanakkor magasabbak voltak a régióban az uniós átlagnál (ezek közül ismét Magyarországon a legmagasabbak). Ez azt jelenti, hogy a jelzáloghitel-alapú lakás piac fontos profitforrásként működött a bankok és a bankok által becsatornázott befektetések számára. 2023-ra a világválság utáni válság hatására a régióban a hitelek által fűtött lakás piac újabb bezuhanása tapasztalható (hasonlóan a 2008 utáni lakás piaci válsághoz). Mivel Magyarországon a hitelkamatok 10% fölé kúsznak, a reáljövedelmek pedig inflálódnak, csökken az új jelzáloghitel-igénylők száma (kivéve az államilag támogatott hitelek esetében), és leállnak az új építkezések. Magyarországon ezek a hatások kifejezetten élesen jelentkeznek: az infláció 20% feletti, az alapkamat 13%.

A jelzáloghitel-alapú lakásvásárlás ellehetetlenülése a jelenlegi válságban rávilágít a helyi lakhatási rendszer hosszú távú hiányosságaira: arra, hogy nincsenek hosszú távú bérlakást biztosító intézmények; nincsenek állami programok a szociális lakhatás támogatására és bővítésére; nincsenek olyan finanszírozási csatornák és állami támogatások, amelyek lehetővé tennék harmadik felek (például szövetkezetek vagy szakszervezetek)

számára azt, hogy megfizethető bérlakásokat hozzanak létre; a lakásfenntartási támogatások kifizetése pedig az önkormányzatok felelőssége, amelyek jellemzően alulfinanszírozottak, ezért csak kisléptékű és eseti megoldásokat tudnak nyújtani. A jelenlegi lakásrendszer különböző szintjei között olyan szakadékok vannak, amelyeket saját erőből egyre nehezebben tudnak a háztartások átlépni - ilyen a szociális lakástól a piaci albérletig, és a piaci albérlettől a lakásvásárláshoz vezető lépés is. E szakadékok áthidalásához a Periféria Központ diagnózisa szerint egy differenciált bérlakásszektorra van szükség, amely segítséget tud nyújtani a különböző gazdasági helyzetben és életciklus-pillanatokban lévő háztartásoknak, és lehetővé teheti a háztartások számára, hogy saját erőből feljebb lépjenek a lakhatási létrán.

A megfizethető bérlakások, ezen belül lakásszövetkezetek kialakítása fontos elem lehet ezeknek a szakadékoknak az áthidalásában.⁶ Annak ellenére, hogy a magyar lakásrendszer objektív körülményeiből adódóan a magyarországi háztartások a biztos lakhatást jellemzően a magántulajdon megszerzésében látják, a Periféria Központ által koordinált friss, régiós kutatás⁷ fontos tanulsága, hogy létezik Magyarországon is egy jelentős társadalmi szegmens, amely nyitott lenne arra, hogy megfizethető bérlakásban lakjon hosszú távon. Ezek elsősorban azok a fiatalok, akik számára gondot jelent önálló lakásba költözni; azok az idősek, akik alacsony jövedelem mellett nehezen tartanak fenn saját ingatlant; egyedülálló szülők, akik anyagi nehézségekkel küzdenek; és azok a háztartások, akik jelenleg is albérletben élnek, de a bérleti díj a jövedelmük túl nagy részét emészti fel, és a bérleti piac alacsony szintű szabályozása miatt jogilag is bizonytalan a lakhatásuk. A szükségletek felől nézve a Periféria Központ kutatása szerint a háztartások legalább negyede-ötöde tartozhat abba a csoportba, amely számára már rövidtávon megoldást jelenthetnének a megfizethető bérlakások.

⁶ Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna (2020) A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. (I. fent)

⁷ Zsuzsanna Pósfai, Csaba Jelinek, Sara Dević, Aleksandar Tomašević, Ivon Pavlović (2023). Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing in Central and South-Eastern Europe. Periféria Policy and Research Center. https://www.periferiakozpont.hu/files/ugd/23de4c_ce792bcc97474f56a0bc91047302e160.pdf, letöltve 13-06-2023.

A Periféria Központ régiós kutatása a magánbefektetők bevonásának lehetőségére is rávilágít a megfizethető bérlakások létrehozásában. Az általuk elvégzett kérdőíves kutatás szerint a régióban a válaszadók 13-26%-a - Budapesten 21%⁸ - olyan háztartás, amely kifejezetten nyitott lenne arra, hogy megfizethető és biztos bérlakásban lakjon hosszú távon, a jelenlegi lakhatási költségei túl magasak, de jövedelme az országos legalsó három decilis fölött van (jellemzően a 6.-7. decilisben). Ez a csoport olyan keresletet jelenthet, amely számára a megfizethető bérlakásokba való türelmes befektetések érdemi segítséget nyújthatnak, és amelynek a jövedelme elég ahhoz, hogy ez a befektetés hosszú távon biztonságosan megtérüljön. A lakásszövetkezeti modellnek az a sajátossága, hogy az általa létrehozott épületeket hosszú távon kivonja a lakáspiaci spekuláció alól, lehetővé tenné azt, hogy az ilyen befektetésekből létrehozott lakások később társadalmi célokat szolgáljanak, és ne lehessen őket visszaforgatni a profitnak alárendelt lakásszektorba.

A fenti körülmények között a szakszervezetek beavatkozási lehetőségeit a lakásszektor átalakításába a Periféria Központ által gondozott *Szakszervezetek és lakhatás* tanulmány korábban a szükséges erőforrások szerinti spektrumon ábrázolta, a kevés erőforrást igénylő politikai szövetségektől a sok erőforrást igénylő saját bérlakásállomány kiépítéséig:

⁸ Jelinek Csaba és Czirfusz Márton (2023). Megfizethető bérlakásszektor Budapesten? Egy kérdőíves felmérés eredményei. Periféria Tanulmányok.
http://real.mtak.hu/166822/1/pt5_megfizetheto_berlakasszektor_budapesten.pdf; letöltve 15-06-2023.

A szakszervezetek lehetséges lakhatási beavatkozásai Magyarországon



1. ábra: A lehetséges szakszervezeti beavatkozások spektruma. Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna és Szabó Natasa: Szakszervezetek és lakhatás: Nemzetközi példák, hazai lehetőségek. FES, 2020, 21. oldal.

A konferencia záró beszélgetésében a résztvevő szervezetek a fenti lehetőségekre vonatkozóan a következő konklúziókat hangsúlyozták:

Általános konklúziók

A szakszervezetek számára a lakhatás problémája egyre inkább kulcskérdéssé válik. A lakhatási problémák által érintett dolgozók képviselőjeként, és a lakásszektorban érintett iparágak dolgozóinak képviselőjeként a szakszervezet releváns partner lehet a lakáspolitikai alakításában.

Ahhoz, hogy a lakhatás a társadalmi szükségletek kielégítését, és ne csak a piaci befektetők érdekét szolgálja, közhasznú, piaci befolyástól védett, elérhető és megfizethető lakásokra van szükség. A lakhatás rugalmassága és az egyéni kockázatok csökkentése miatt a bérlakások erre megfelelőbbek, mint az egyéni tulajdonszerzés.

A lakásszektor társadalmi célú átalakítása politikai választási ciklusokon átívelő és részben azoktól függetlenül zajló, hosszú távú munkát igényel. Olyan, ma Magyarországon hiányzó vagy gyenge kapacitások kiépítésére van szükség, mint a szociális és megfizethető lakhatás törvényi (újra)szabályozása, a szociális lakásépítés és -felújítás számára elérhető finanszírozás, és az ezt a munkát végrehajtani képes kapacitások (például önkormányzati, szakszervezeti és szövetkezeti lakáscégek) kiépítése és megerősítése.

Ezeknek a kapacitásoknak a kiépítéséhez egyaránt szükség van szakértői modellekre, gyakorlati példákra (pilotok), közpolitikai javaslatokra, társadalmi-politikai kampányokra, és szakszervezeti szerepvállalásra. A különböző irányok erejét ugyanakkor az adja meg, ha össze tudnak kapcsolódni, és nem fragmentálódnak kis, egymástól független projektekbe.

A szabályozás szintjén a közhasznú lakhatási szolgáltatás törvénybe foglalása kulcsfontosságú közös cél.

A finanszírozásnál az állam és önkormányzatok mellett a magánfinanszírozás szükséges és lehetséges elem, amelynek a bevonására külön kapacitást kell kiépíteni.

A közpolitikai célú kampányokban a szakszervezetek által képviselt társadalmi súly és a lakhatási problémákat a közbeszédben tematizáló politikai kampányok egyaránt szerepet játszhatnak.

A szakszervezeti nyomásgyakorlásban és konkrét szakszervezeti lakhatási megoldások létrehozásában is a szakszervezet szervezettségi szintje kulcsfontosságú (a lakáspolitikához is szakszervezeti szervezés kell).

Az önkormányzati és szakszervezeti tulajdonban levő ingatlanok eladása ellentmond a kapacitások megerősítésének mint hosszú távú célnak.

Konkrét továbblépési lehetőségek

A SZEK konföderációs szinten több éves munkát tervez szakszervezeti szempontú lakáspolitikai ajánlások kidolgozására. Ehhez rendszeresen tervez egyeztetni szociális lakhatást célzó szervezetekkel. Ebben az együttműködésben a közhasznú lakhatási szolgáltatás törvényi meghatározása alapvető közös, hosszú távú cél.

Ahhoz, hogy a lakhatás társadalmi vonatkozásairól szóló magyarországi vitákba érdemben be lehessen vinni szakszervezeti szempontokat, szükség van egy közvetlenebb szakszervezeti jelenlétre, és a szakszervezeti kapacitások növelésére (mind a szakértelem, mind a szakszervezeti elérés/monitoring, mind a rendelkezésre álló munkaórák tekintetében). Ezeknek a kapcsolatoknak és belső kapacitásoknak a kiépítését szövetséges szervezetekkel együtt érdemes végezni.

Az energiahatékonyság a következő években kulcsfontosságú kihívás lesz lakhatási szempontból. Az érintettek körébe nem csak a megfizethető bérlakásra szorulóknak, hanem a saját tulajdonukban lakó háztartások többsége is beletartozik. A konferencián jelenlevő szervezetek többsége stratégiai célnak tekinti, hogy a társadalmi szempontokat érvényesíteni képes kapacitást építsen az épületenergetikai átmenetben. Ugyanakkor a jelenlegi kapacitások alacsony szintje miatt reálisan elsősorban célzott, kisebb támogatások bevonásában gondolkoznak ahhoz, hogy a fejlődés következő lépcsőjét elérhessék (pl. nemzetközi konzorciumokkal vagy önkormányzatokkal szövetségben).

A közvetlenül megvalósítható gyakorlati lakhatási megoldáson dolgozó szervezetek középtávon a létező kapacitások bővítését, és az energiahatékonyság irányába való elmélyítését tervezik. Az ULE szolgálati lakásügynökség projektje jelenleg már elérte azt, hogy a szakszervezeti tagok felé jól működik a kommunikáció; jelenleg a lakások iránti kereslet nagyobb, mint a kínálat. A kínálat bővítéséhez több magánlakás bevonására, és a bérleti folyamat megszervezéséhez szükséges több munkaerőre van szükség. Ehhez igyekeznek új forrásokat bevonni; a

lakásügynökség szociális lábára már nyertek is új pályázatot. A SZaKI a magas kamatkörnyezet miatt csak egy ingatlanfejlesztési projekt előkészítésén dolgozik jelenleg. Ezen belül ugyanakkor van tér több funkció, és több energiahatékonysági munka integrálására. Utóbbi területen a Kazán Közösségi Házzal és az SZGK által alapított Transzformátor Közösségi Energia Központtal működnek együtt. A jövőbeli fejlesztések előkészítésében a szakszervezeti szövetségek elmélyítését tervezik. Az SZGK egy jelenleg folyó nemzetközi tanulási folyamat alapján tervez új gyakorlati modell-projektet indítani lakhatási energiaszegénység és szakszervezet fókusszal.

A jelenlevő szervezetek megállapodtak abban, hogy egyeztetni fognak egymással mind a hosszabb távú közpolitikai munkában, mind a konkrét rövidtávú tervek kapcsán.