

## Miért van szükség erre a munkára?

A jelenlegi lakástulajdon-szerkezet nem mutat kiutat a Magyarországon egyre súlyosbodó lakhatási válságból. A legrászorulóbb réteg számára nincs elérhető bérlakásállomány sem az önkormányzatoknál, sem a piacon. A programunkban azonban ők is bérlőként léphetnek be egy kísérleti modellben. A Mobilház-program egy társadalmi vállalkozási koncepció, amely különböző szektorok együttműködésén alapul. Az egyesület lakásügynöksége hajléktalan embereket, önkormányzatokat és magántulajdonosként belépő filantróp befektetőket kapcsol össze úgy, hogy az Egyesület saját- vagy önkormányzati tulajdonú



telkeken létesít mobil- vagy könnyűszerkezetes házakat, a befektetők által biztosított forrásból. Ezt az összeget egy lízing jellegű konstrukcióban, meghatározott futamidő alatt fizetjük vissza a befolyó bérleti díjakból. A befektetőknek az összeget kis haszonnal tudjuk visszafizetni, míg a bérlők mindvégig alacsony, akár csak a piaci albérlési díjak harmadát kitevő összegért bérelhetik az összkomfortos, alacsony fenntartási költségű lakrészeket.

## Kik vagyunk, és miért dolgozunk?

Az Utcáról Lakásba Egyesületet 2012-ben alapítottuk, és 2014-ben jegyeztettük be a bíróságon. A működésünk első éveiben üres, rossz állapotban lévő önkormányzati bérlakásokat újjátottunk fel önkéntesek és a leendő bérlők, azaz hajléktalan emberek bevonásával. Ez a Kunyhóból Lakásba! programunk, amely már 3 kerületben működik, és továbbra sem hagyunk fel vele. Azonban világos, hogy a csekély önkormányzati lakásállomány nem jelent valódi kiútlehetőséget a jelen lakhatási válságból. Ezért 2015-ben Lakhatást Most néven lakásügynökséget indítottunk, így már néhány magántulajdonú lakásban is élhetnek ügyfeleink. A lakásügynökségünk bővítésére dolgoztuk ki a Mobilház-programot.

A projekt az egyik legégetőbb hazai társadalmi problémára, a lakhatási válságra kínál újszerű megközelítésű választ: Magyarországon még nem volt olyan működő lakásügynökség, amely magántulajdont hasznosított volna szociális bérlakásként. Maga a mobilházprogram lízing konstrukciója az Egyesület saját fejlesztése. A kidolgozást megalapozó kutatás során kollégánk és a Corvinus egyetem hallgatói sok nemzetközi, elsőként lakhatást szemléletű, vagy hajléktalan embereknek más módszerekkel otthonot nyújtó program eredményeit dolgozta fel, és a konstrukcióba ezek elemei beépítésre kerültek ugyan, de a program nemzetközi mezőnyben is egyedülálló ötvözet a társadalmi vállalkozásnak, és a szociális munkás támogatásnak, ami nem csak a terjeszkedési lehetőségek közt, de a fenntarthatóságban is kinyitja előttünk a fejlődés lehetőségeit.

A program a részvétel szempontjából is újszerűen gondolkodik a célcsoportról. A mobilház program a társadalmi vállalkozási szemléletre is támaszkodik. Azonban nem egy külső célcsoportnak eladásra kínált külön terméket hoztunk létre, amelynek a hasznából tudjuk adományozással támogatni a kedvezményezettjeinket, hanem ehelyett

maga a termék, amit kínálunk, a probléma egy megoldási eszköze is egyben. A mobilház-lízing konstrukció amit kifejlesztettünk, vásárlóként célozza meg az elsődleges célcsoportot. Tehát az érintettek nemcsak támogatóként, hanem vásárlóként is lépnek a modellbe. Ezt mind a környezeti fenntarthatóság, mind a társadalmi igazságosság, és egyéni méltányosság szempontjából is fontosnak tartjuk. A házaink egyébként túlnyomórészt bontott anyagok újrahasznosításával készülhetnek el, amely szintén több szempontból mérlegelt döntés volt. Emellett a részvétel terén fontos bekapcsolódási pont még, hogy eddigi munkánkhöz hasonlóan, a leendő bérlők az Egyesület önkénteseivel együtt résztvesznek a házak építésében is. Ez már a megvalósítás hatékonyságát is erősíti, hiszen szinte minden segédmunkát meg tudunk önkéntesekkel oldani, ami jelentősen olcsóbbá is teszi a kivitelezést, de persze nem ez a fő célja: a részvétellel a belépő bérlők elkötelezettségét növeljük, ez már a szociális munkás koncepciónk része. Emellett az önkéntesekkel való találkozás is megerősítő a programba bekapcsolódó érintettek számára. Fontos, hogy a munkánk egy része sajtónyilvánosan zajlik: vannak építési napjaink, amikor az érintettek közül azok, akik ezt vállalják, saját ügyük képviselőiként szólalhatnak meg kollégáinkkal együtt, akik munkánk háttéréről számolnak be. ezzel a hajléktalan emberekkel szembeni előítéleteket is romboljuk, és a szakmai javaslatainkról is beszámolunk. Ez azért különösen fontos, mert az ötletünket egy pilotnak, mintaprogramnak tekintjük. Hiszünk benne, hogy a magántulajdonú bérlemények bevonásával döntéshozói szinten kell foglalkozni, ezért vágtunk bele a mobilházprogramba, hogy egy sikeres mintaprojektet felmutatva tárgyalhassunk erről helyi és országos szintű döntéshozókkal. Jövő évre tervezünk egy konferenciát a megoldási javaslatainkkal kapcsolatban, addigra már 5 másik lakásügynökséges lakásunk bérlői mellett a mobilházakban is bent lakhatnak ügyfeleink.

### **Miért jó mindez?**

- Újszerű, tartós és biztonságos lakhatást nyújt a rászorulóknak.
- Olyan emberek lépnek be így a lakáspiacra bérlőként, akik ezt ma, főleg Budapesten, egyébként nem tudnák megtenni.
- Amit elterveztünk, nem segélyezés, hanem társadalmi vállalkozás és közösségi munka: kivesszük a rendszerből a segítő-segített egyenlőtlenséget, és egy egyedülálló, társadalmi befektetési lehetőséget kínálunk.
- A program elindításához ugyan adományokat gyűjtünk, de az üzleti szemléletű elemek a fenntarthatóságot is erősítik.
- Célunk, hogy kiutat mutassunk a lakhatási válságból, azért dolgozunk, hogy mindenkinek legyen hol laknia.

A gyakorlatban ez mit jelent? A befektetői modell szerint egy vállalkozó, vagy cég megvásárolja a mobilházat, amit az egyesület egy lízingjellegű szerződés keretén belül használ. Az egyesület lakásügynöksége hajléktalan embereknek adja bérbe a mobilházakat. A bérleti díjak fedezik a szerződés részleteit, amihez a befektető éves fix összegben, hozamként jut hozzá. Bár minden szerződés egyedi eset, és mindenkivel egyéni megállapodást kötünk, nézzünk egy példát konkrét számokkal: Egy 21 négyzetméteres használt skandináv mobilház ára kb. 1,4 millió Ft. A szigetelés, közművek bekötésének a költsége kb. 900.000 Ft, a kiszállítás és telepítés pedig még 200.000 Ft, így a befektető összes költsége 2,5 millió forint körül lehet. Ha a beköltöző bérlők oldaláról nézzük, ők olcsón, 20-25 ezer forint közti lakbérért, kb. 1000 forintos négyzetméteráron vehetik bérbe a házakat. Az egyesület éves hozamot biztosít a befektetőnek, ami a befektetés összegétől és a lakbértől függően a fenti példában minimum 200 ezer Ft. A lízingkonstrukció lejártával, 15 év után a mobilház az egyesület tulajdonába kerül, a befektető pedig nyereséggel kapja vissza a betett összeget, ami a fenti 2,5 millió forint esetében minimum 3 millió Ft lenne. Természetesen ez csak egy példa, a mobilházak ára változó, függ azok állapotától és méretétől is, ezért minden befektető számára egyedi ajánlatot készítünk a konkrét mobilház tulajdonságainak ismeretében. Felmerülhetnek még a telek

kialakításához, vagy a projekt más részeihez kapcsolódó egyéb költségek is, amelyeket az Egyesület, vagy a telektulajdonos visel.

Bármelyik bérlő átmeneti pénzzavara esetén a lakásügynökség biztosítja a befektető számára az éves hozamot, a bérlőkkel pedig részletfizetési megállapodást kötnek abban az esetben, ha akár csak egyetlen hónapnyi lakbérelmaradás felmerülne. Csak a legvégső esetben kerülhet sor arra, hogy egy bérlőnknek el kelljen hagynia a programot. A legfőbb garanciát erre az egyesület eddigi tapasztalatain alapuló szociális munka jelenti, amelynek eredményeként eddig is 90 százalékos arány felett maradtak bent a programba bevont háztartások tagjai.



A Mobilház-program esetében ezt a rendszert működtetjük tovább. A bérlők pályázat útján, előzetesen megállapított kiválasztási szempontok alapján kerülnek be a programba. Ezek között a szempontok között az együttműködési készség is fontos szerepet játszik. A bérlők a kiválasztás után sem maradnak magukra. Az egyesület – így lakóink mögött is – komoly tanácsadói háló áll. Szociális munkások, szakértők és civil önkéntesek segítségével, bérlőink egyéni igényeit felmérve nyújtunk számukra támogatást.

Miért kell a lakásügynökség?

Az ügynökség szerepe kettős lehet. Ha a befektető a programban mobilház-tulajdonos szeretne lenni, akkor a lakásügynökség köti össze a lakrészeket értékesítő cégeket a befektető-jelöltekkel, segít az adásvétel megszervezésében. Ha a befektető csak a forrással száll be a munkába, akkor a lakásügynökség a mobilházak megvásárlója is, és csak a befolyó bevétel visszafizetéséről gondoskodik a befektető felé. Emellett az ügynökség gondoskodik a mobilházak állagmegóvásáról, fenntartásáról, és ami a legfontosabb, a bérlőknek biztosított intenzív szociális munkáról is, ami ügyfeleink esetében segíti a társadalomba való integrálódást, a befektetőknek pedig garanciát jelent arra, hogy bérlőink elkötelezett résztvevői legyenek a programnak. A telkeket a programba bekapcsolódó önkormányzatok bocsátják az egyesület rendelkezésére, így a legrászorulóbb réteg számára hozzáférhető szociális bérlakásállományuk a telek nagyságától függő számban gyarapodik, de maga a lakásügynökség is vásárol telkeket a program számára. A szerződés lejártával a lakásügynökség a befektetővel megkötött szerződésnek megfelelően a mobilház tulajdonosává válik.