

KÖZÖSSÉGI LAKÓHELYEK
MAGYARORSZÁGON

Glatz Zsófia
DLA Értekezés
2016

GLATZ ZSÓFIA

-
DLA ÉRTEKEZÉS

KÖZÖSSÉGI LAKÓHELYEK
MAGYARORSZÁGON

-
MINT A LAKÁSRENDSZER TÁRSADALMI BEFOGADÁST TÁMOGATÓ ÚJ ESZKÖZEI

MESTERMŰ: MMSZ ANYAOTTHON ÁTALAKÍTÁS

TÉMAVEZETŐ: HILD GYÖRGY DLA

BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM
ÉPÍTŐMŰVÉSZETI DOKTORI ISKOLA

2016

Köszönetnyilvánítás

Ez a doktori munka nem jöhetett volna létre a következő emberek támogatása és segítségével: Komlósi Bence, Anya, Apa, Öcsi, Hild György DLA, Perényi Tamás DLA, Alföldi György DLA, Hegedüs József, Cságoly Ferenc DLA, Balázs Mihály DLA, a Közösségben Élni tagjai, a Dachtler Partner munkatársai, a Magyar Máltai Szeretetszolgálattól Sashalmi László és Molnár Simon, a BME Lakótanszék munkatársai és végül, de nem utolsó sorban a barátaim.

Köszönöm nekik.

Legfőképpen pedig Bencének, mindenért; Hild Gyuri mesteremnek pedig az útmutatásért, régen és most.

TARTALOMJEGYZÉK

Köszönetnyilvánítás	3.oldal
Absztrakt	6.oldal
Abstract	7.oldal
1.Bevezetés	9.oldal
1.1 Kiindulási helyzet, problémafelvetés	9.oldal
1.2 Az értekezés felépítése és célja, személyes célok	10.oldal
1.3 Az értekezés által felvetett fő kérdések	11.oldal
1.4 Tézisek	11.oldal
1.5 Logikai Diagram – az értekezés logikai felépítése	13.oldal
2. Társadalmi kirekesztés és lakhatás	15.oldal
2.1 Társadalmi kirekesztés és integráció fogalma	15.oldal
2.2 Társadalmi kirekesztés Magyarországon	16.oldal
2.3 A lakóhely szerepe a társadalmi integráció folyamatában	17.oldal
3. Lakhatási rendszer Magyarországon	19.oldal
3.1 A magyar lakhatási rendszer kialakulása	19.oldal
3.2 Lakásviszonyok Magyarországon	19.oldal
3.3 Lakhatási szegénység Magyarországon	20.oldal
4. Külföldi lakhatási rendszerek és eszközök	23.oldal
4.1 Anglia	25.oldal
4.2 Ausztria	25.oldal
4.3 Németország	26.oldal
4.4 Svájc	26.oldal
4.5 Következtetések – Tézis 1.	26.oldal
5. A co-housing – közösségi lakóhelyek	29.oldal
5.1 Terminológia	29.oldal
5.2 A co-housing - közösségi lakóhelyek	29.oldal
5.3 A közösségi lakóhelyek építészeti karaktere	30.oldal
5.4 Közöségi lakóhelyek tervezése és az építész szerepe – Tézis 2.	32.oldal
5.5 A co-housing célcsoportja	35.oldal
5.6 Speciális co-housing - befogadó közösségi lakóhelyek	36.oldal

6. A co-housing Európában - Esettanulmányok	39.oldal
6.1 A co-housing kialakulásának folyamata Európában	39.oldal
6.2 Esettanulmányok kiválasztásának kritériumai	40.oldal
6.3 Esettanulmányok	40.oldal
6.3.1 Anglia – Leeds, Lilac	40.oldal
6.3.2 Ausztria – Bécs, Sargfabrik	42.oldal
6.3.3 Németország – Miethäuser Syndikat	43.oldal
6.3.4 Svájc – Zürich, Das Dreieck	44.oldal
6.4 Összegzés, következtetések – Tézis 3.	46.oldal
7. Alulról jövő kezdeményezések és közösségi lakóhelyek Magyarországon	49.oldal
7.1 A közösségi összefogás jelentősége	49.oldal
7.2 Közösségorientált kezdeményezések Magyarországon – Tézis 4.	49.oldal
7.3 Közösségi lakóhelyek Magyarországon – Tézis 5.	51.oldal
8. Közösségben Élni – Tézis 6.	55.oldal
9. Összegzés - Stratégia	59.oldal
10. Zárszó	63.oldal
11. A mestermunka bemutatása - Anyaotthon	65.oldal
11.1 Meglévő állapot	65.oldal
11.2 Közösség és tervezés	65.oldal
11.3 Megvalósítás	67.oldal
12. Bibliográfia	69.oldal
13. Képjegyzék	73.oldal
14. Mellékletek	75.oldal
14.1 Nyilatkozat	75.oldal
14.2 Önéletrajz	76.oldal
14.3 Tablók	80.oldal
14.4 A Mestermunka portfóliója	96.oldal

Absztrakt

A társadalmi kirekesztés elkerülésének egyik legfontosabb eszköze a megfelelő lakhatás biztosítása.

A lakhatási igények dinamikus változása és a lakásrendszerek merevsége által generált lakhatási egyenlőtlenségek társadalmi egyenlőtlenségekhez vezetnek, ebből fakadóan pedig elősegítik a társadalmi kirekesztést. A társadalmi kirekesztést befolyásoló tényezők kompenzálása ezért részben a lakhatási rendszer feladata. Magyarországon azonban a lakhatási rendszer - jelenlegi állapotában - éppen az elvárt kompenzáló szereppel ellentétesen funkcionál: az elavult lakástípológiák, a bérlakások hiánya, a lakhatási szegénység és -szegregáció, valamint a társadalmi felelősségvállalás nagyon alacsony mértéke mind fontos tényezői a marginalizálódásnak és komoly társadalmi feszültségek okozói.¹

Nyugat-Európában a jól működő lakhatási rendszerek sajátja a kidolgozott szociális lakáspolitikák, a társadalmi felelősségvállalás támogatása és a bérlakások nagy aránya, azon belül is a közösségorientált lakóhelyek, angol nevükön co-housing-ok jelenléte. Az alulról, azaz bottom-up módon kezdeményezett és fenntartott co-housing projektek ellenpontozzák az állami- és profitorientált lakásépítéseket, megoldást adnak a ki nem szolgált csoportok lakhatási igényeire, eszközt adnak a társadalmi felelősségvállalás megjelenéséhez, ezáltal csökkentik a lakhatással összefüggő társadalmi feszültségeket. A co-housing-ok csoportján belül a befogadó közösségi lakóhelyek fontos célja az arra rászoruló emberek társadalmi integrációja lakhatás, közösség és szociális támogatás biztosításával.

Magyarországon a co-housing vagy közösségi lakhatás még nem tartozik az ismert és keresett lakhatási formák közé. A közösségi kezdeményezések jelenlegi helyzete azonban reményteli jövőt fest a közösségi lakhatás számára is, melyet a Közösségben Élni kezdeményezés munkássága is alátámaszt.

A célom, hogy bemutassam a co-housing projektekben rejlő lehetőségeket és hogy Magyarországon használható, alternatív megoldást adjak a társadalmi integráció lakhatási vonatkozásaira.

Kulcsszavak: lakhatási rendszer, társadalmi integráció, közösségi lakhatás, co-housing, társadalmi felelősségvállalás, közösség, tudatos integráció, Magyarország

¹ Hegedüs, József; Horváth, Vera; Somogyi, Eszter. 2016

Abstract

Ensuring proper housing conditions is one of the most important instruments in the process of avoiding social exclusion.

Housing inequalities, generated by the dynamically changing housing needs and rigid housing systems, can lead to social inequalities, and thus to social exclusion. It is partly the responsibility of the housing system to compensate the housing related indicators of social exclusion. However, the current housing system in Hungary functions against its expected role: out-dated housing typologies, the lack of rental housing, housing poverty and -segregation and the low rate of social responsibility are very critical factors of marginalization and of social tension.²

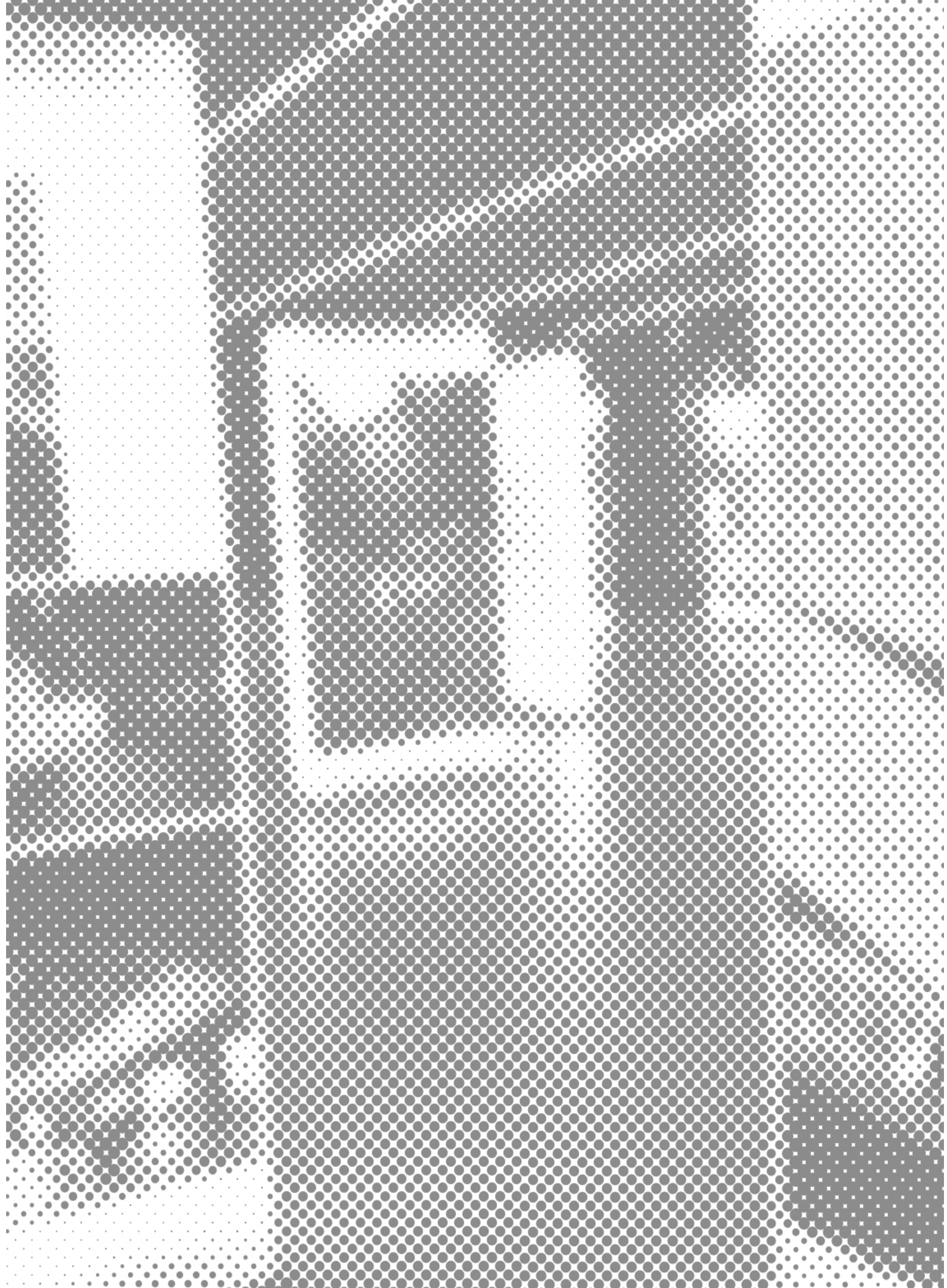
In Western Europe, well-developed social policies, the support of social responsibility and the significant amount of rental housing and community oriented housing co-operatives are important attributes of the well-functioning housing systems. The bottom-up initiated and maintained co-housing projects counterpoint the state- and profit oriented housing, they give solution for special housing needs, serve as an instrument of social responsibility, thereby reduce the housing related social tension. Special co-housing projects set up goals like the social integration of people in need by providing lodging, community and social support for them.

In Hungary, co-housing projects are not yet among the well-known and desired housing possibilities. Although, the current state of community oriented initiatives, as well as the activity of the Community Living initiative, projects a positive future for the Hungarian co-housing movement.

My goal is to reveal the potentials of co-housing projects in Hungary and to provide an alternative tool for the housing aspects of social integration, that can be adapted to the Hungarian needs and possibilities.

Keywords: housing system, social inclusion, housing co-operative, co-housing, social responsibility, community, conscious integration, Hungary

² Hegedüs, József; Horváth, Vera; Somogyi, Eszter. 2016



1. Bevezetés

Építész vagyok. Építészként azt vallom, hogy meg kell látni azokat a kihívásokat is, amik nem feltétlenül direkt építész feladatok. Társadalmi kihívások, melyekre lehet építészeti eszközökkel is választ adni, szorosan együttműködve más szakmákkal, közösen megtalálva a megoldást. DLA kutatásom a kezdetektől fogva a szociális lakhatással foglalkozott, annak különböző szegmenseit felfejtve. Kerestem a felszabadító megoldást az általam észlelt problémákra és felvetett kérdésekre. Olyan problémákra, mint a tulajdonlás és bérlet közötti feszültség, a szegregált rétegek - idősek, hátrányos helyzetűek - lakhatási problémáinak megoldása vagy a társadalmi elidegenedés, elmagányosodás. Valamint olyan fontos témákra, mint a személyes részvétel - participatív tervezés, lakhatás mint alapvető alanyi jog, a lakhatás körülményeinek kihatása az életminőségre, társadalmi horizontális kapcsolatok erősítése, alulról jövő társadalmi kezdeményezések és társadalmi felelősségvállalás.

Doktori ösztöndíjjal jutottam ki Svájcba. Az itt folytatott kutatómunkám során találtam rá a co-housing-okra, azaz a közösségi lakóhelyekre, melyek mind építészeti, mind társadalmi vonatkozásban megoldást nyújtottak a kutatásomban felvetett kérdésekre.

1.1 Kiindulási helyzet, problémafelvetés

Európa más országaihoz hasonlóan Magyarország is komoly gazdasági, társadalmi- és lakhatási problémákkal küzd: öregszik a társadalom, egyre többen élnek magányosan, elszigetelten, a lakhatási szegénység és vele összefüggésben a társadalmi kirekesztettség által veszélyeztetett emberek száma folyamatosan növekszik.³

A lakhatási problémákból fakadó társadalmi leszakadás és kirekesztettség megelőzésében kulcsfontosságú szerepe lenne a szociális lakáspolitikai intézkedéseknek, illetve a megfizethető bérlakásoknak. A magyarországi lakhatási rendszer - jelenlegi állapotában - éppen az elvárt kompenzáló szereppel ellentétesen funkcionál: az elavult lakástípusok, a bérlakások hiánya, a lakhatási szegénység és lakhatási szegregáció, valamint a társadalmi felelősségvállalás nagyon alacsony mértéke mind fontos tényezői a marginalizálódásnak és komoly társadalmi feszültségek okozói. Az Európában kirívóan nagy arányú tulajdonosi modell meghatározó jelenség a magyar lakáspiacon, holott annak költségei jóval meghaladják a háztartások finansziális képességeit.⁴ A demográfiai változásokra az állami és profit-orientált lakásszektor nem tud gyorsan és flexibilisen reagálni, nem megfelelő lakhatási helyzetbe kényszerítve ezzel a speciális igényű csoportokat.

A társadalmi kirekesztettség három fő indikátora - elszegényedés kockázata, súlyos anyagi nélkülözés, alacsony foglalkoztatottságú háztartás - mellett fontos kockázati tényezőnek számít a tanuláshoz, oktatáshoz való hozzáférés hiánya; a rossz egészségi állapot illetve az egészségügyi ellátáshoz való hozzáférés korlátozottsága; valamint a lakóhely elvesztése vagy

³ KSH. 2011a

⁴ Hegedüs, József. 2012

nem megfelelő minősége.⁵ A lakhatási szempontból kiszolgáltatott helyzetbe került emberek száma ma Magyarországon mintegy 1.7 millió fő.⁶

A megfelelő minőségű lakhatásból kizárt vagy annak veszélyével szembesülő háztartások lakhatási problémáira adott megoldásoknak új kihívásokkal is meg kell birkóznuk: az ún. „hagyományos szegénységben” élő célcsoport mellett megjelent az ún. „új lakhatási szegénységben élő” csoport is. Az „új lakhatási szegénység” leginkább a fejlett országokra, városokra jellemző, ahol az égető lakáshiány és a drasztikusan megnövekedett lakásárak a rendszeres jövedelemmel rendelkező háztartásoknak is komoly problémákat okoznak. **A lakáspiac egyensúlyi helyzetének megbomlását a lakáspiaci szereplők egymással ellentétes érdekei generálják. A lakáspolitikai intézkedések feladata ezeket az egyensúlyi kibillenéseket kezelni, olyan innovatív modellek beemelésével, melyek kompenzálják a kereslet, a kínálat és a jövedelmek közötti különbségeket és alkalmazkodnak az adott célcsoport igényeihez.**⁷

A magyarországi lakásrendszer esetében a szociális bérlakásrendszer egyike lehetne ezen modelleknek, ehhez azonban óriási bérlakás-építési programra lenne szükség vagy a meglévő, magántulajdonban lévő bérlakások bevonására a bérlakásrendszerbe. Ezek megvalósulása állami támogatás nélkül azonban lehetetlen.

Nyugat-Európában a jól működő lakhatási rendszerek sajátja a kidolgozott szociális lakáspolitikai, a társadalmi felelősségvállalás támogatása és a bérlakások nagy aránya, azon belül is a közösségorientált lakóhelyek, angol nevükön co-housing-ok jelenléte. A lakók által alulról, azaz bottom-up módon kezdeményezett és fenntartott co-housing projektek ellenpontozzák az állami- és profitorientált lakásépítéseket, megoldást adnak a ki nem szolgált csoportok lakhatási igényeire, eszközt adnak a társadalmi felelősségvállalás megjelenéséhez, ezáltal csökkentik a lakhatással összefüggő társadalmi feszültségeket. A co-housing-ok csoportján belül a befogadó közösségi lakóhelyek fontos célja az arra rászoruló emberek társadalmi integrációja lakhatás, közösség és szociális támogatás biztosításával.

Magyarországon a co-housing vagy közösségi lakhatás még egy alig ismert, sokszor kértelkedve fogadott lakhatási forma. A többedmagammal alapított és működtetett Közösségben Élni kezdeményezés célja, hogy a blokkoló gátak feloldása után Magyarországon is elfogadott, sokak által használt lakhatási formává váljon a co-housing modell.

1.2 Az értekezés felépítése és célja, személyes célok

Értekezésemben a társadalmi kirekesztés és befogadás definiálása után a magyarországi lakásrendszer főbb jellemzőit, hiányosságait, illetve az ezekből fakadó társadalmi problémákat mutatom be. Az ezután következő külföldi lakásrendszerek elemzésének célja az újfajta, Magyarországon is használható eszközök ismertetése. A közösségi lakhatásról szóló fejezet átfogó képet ad a co-housing-ról mint alternatív lakhatási formáról, kifejtve az építész szerepét a közösségi tervezés folyamatában. A magyarországi közösségi kezdeményezések jelenlegi helyzete fontos pont a közösségi lakhatás kezdeti folyamatában, ezért annak elemzése és bemutatása elengedhetetlen. A közösségi lakhatás Magyarországon való meghonosításáért tett lépések és a Közösségben Élni munkája a zárófejezet témája.

⁵ Eurostat, Social Inclusion Statistics. 2016

⁶ Eurostat, Severe housing deprivation. 2013-2014

⁷ Habitat for Humanity. 2015

Összegzésként a levont tanulságok alapján kikristályosodott, a magyarországi co-housing mozgalom elindulásához szükséges stratégiai lépéseket ismertetem.

Személyes célom az értekezéssel, hogy a co-housing-okat és azon belül is a befogadó közösségi lakóhelyeket bemutassam Magyarországon, valamint hogy felszabadító választ találjak a felvetett kérdésekre. Az értekezés szakmai célja rámutatni a magyarországi lakásrendszer hiányosságaira és az ebből fakadó társadalmi problémákra, bemutatni a co-housing-okat mint lehetséges kiegészítő elemét a lakásrendszernek, és elemezni a kiválasztott közösségi lakóhely példákat.

A Mestermunkaként bemutatott *Magyar Máltai Szeretetszolgálat Anyaotthona* a társadalmi integráció és lakhatás egy közbelső stációját mutatja: átmeneti otthont ad egyedülálló édesanyáknak és családoknak.

1.3 Az értekezés által felvetett fő kérdések

Mik a társadalmi kirekesztés fő indikátorai? Hol lelhető fel ezek között a lakhatás?

Mik a társadalmi befogadás fő lépései? Milyen szerepet játszik ezek között a lakhatás?

Mik a magyarországi lakásrendszer főbb jellemzői, hiányosságai?

Hogyan, milyen eszközökkel lehet kiegyensúlyozni a magyar lakásrendszer hiányosságait?

Lehet-e a közösségi lakhatási modell a magyar lakásrendszer új eleme?

Mi az építész szerepe a közösségi lakóhelyek létrehozási folyamatában?

Mik a közösségi lakóhelyek főbb jellemzői - tervezési metódus, speciális téri igény, működési elv, elért eredmény?

Milyen jelentőségük és jövőjük van ma Magyarországon a közösségi kezdeményezéseknek?

Van-e létjogosultsága a közösségi lakóhelyeknek Magyarországon?

Hogyan lehet a co-housing mozgalom elindulását elősegíteni Magyarországon?

Milyen hatással van erre a folyamatra a Közösségben Élni kezdeményezés munkássága?

1.4 Tézisek

Tézis 1.

A magyarországi lakásrendszer kiegyenlítésének egyik lehetséges eszköze a közösségorientált lakhatási modell beemelése a lakásrendszer meglévő eszköztárába. Az új modell által új tulajdonosi struktúra, megfizethető lakások és diverz tipológiák jelennek meg, valamint eszköz kerül a társadalmi felelősségvállalás égisze alatt tenni akaró csoportok kezébe.

Tézis 2.

A közösségi lakóhelyek tervezési folyamatában az építész feladata, hogy saját szakmai tudását felhasználva, a lakók egyéni és kollektív ismerete, igényei és tapasztalatai mentén, illetve az általuk kitűzött célokat követve segítse a fenntartható és reziliens épületek létrejöttét; mely tevékenység megköveteli a közösségi tervezéshez szükséges tudás megszerzését.

Tézis 3.

A közösségi lakóhely projektek elindulásakor kitűzött közös célok a létrehozási folyamat alapkövei, melyek megalapozzák és szervezőként segítik a folyamatban résztvevők munkáját. Az induláskor megfogalmazott közös célok kritikai szemmel való megvitatása és pontos kitűzése ezért elengedhetetlen a hosszútávon fenntartható és jól működő co-housing projektek létrehozásához.

Tézis 4.

A hazai közösségi kezdeményezések helyzetének pozitív alakulása magában hordozza annak lehetőségét, hogy a jövőben a co-housing legyen az egyik következő lépés a magyarországi közösségi kezdeményezések terén.

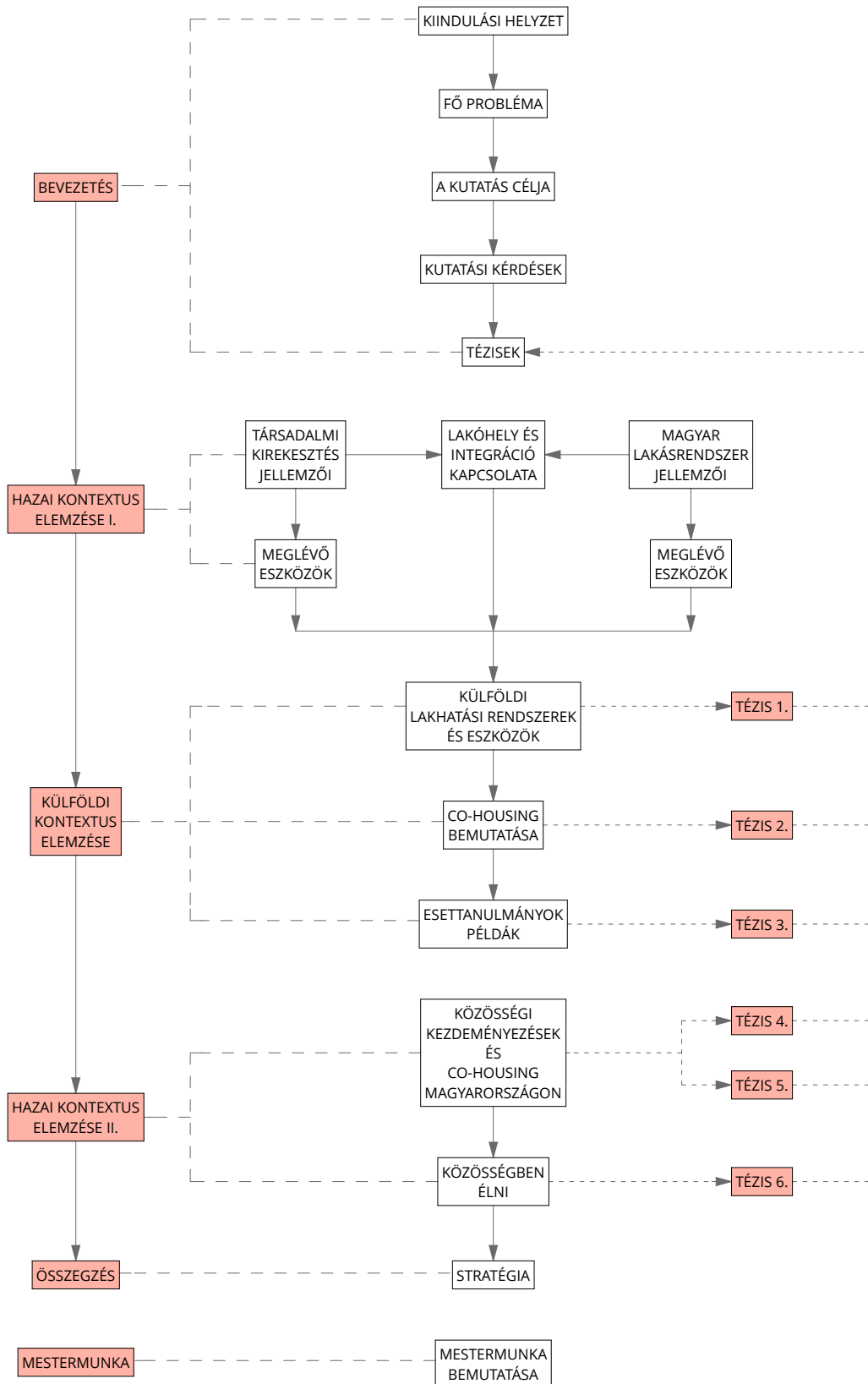
Tézis 5.

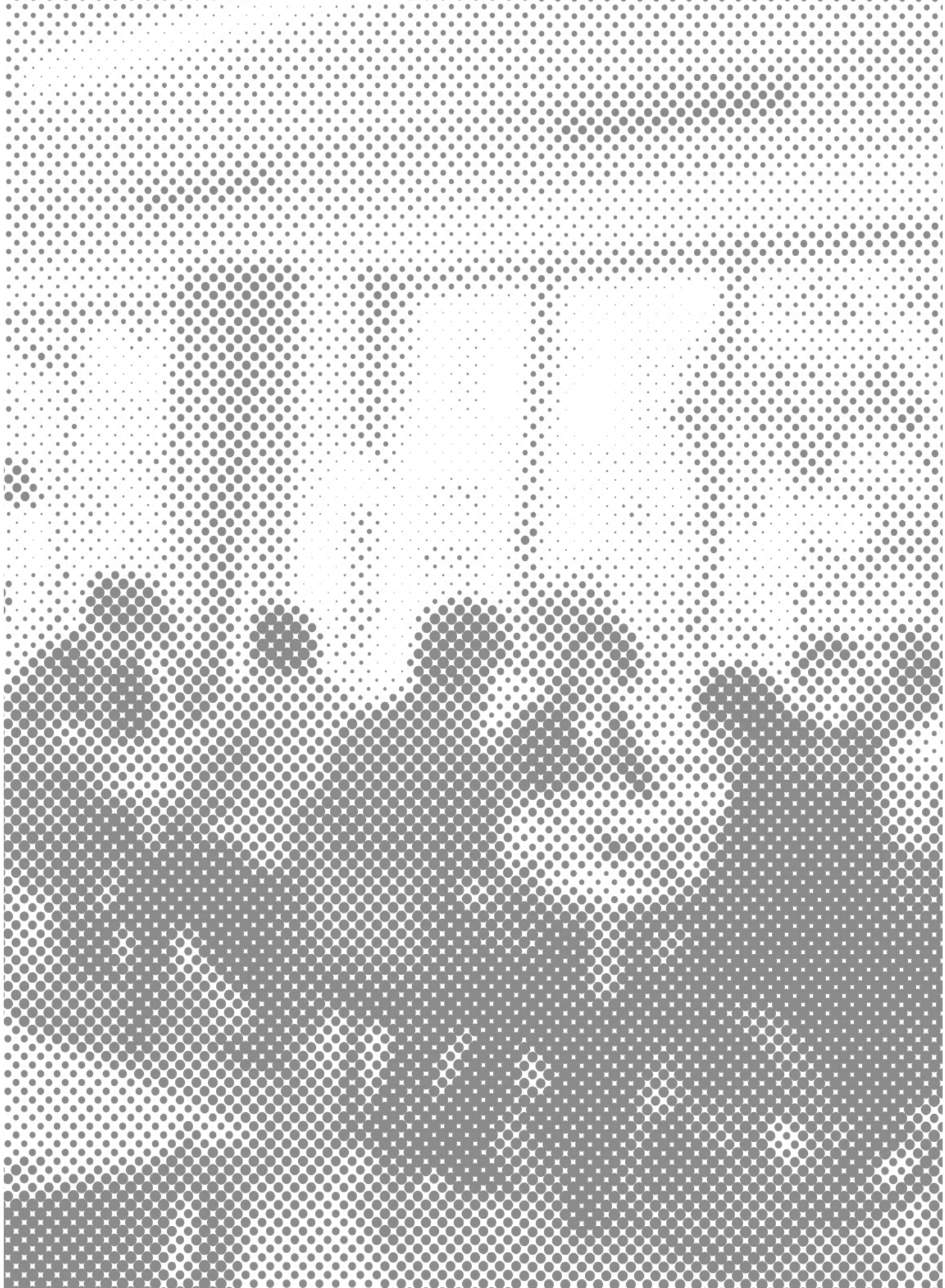
A co-housing mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldásához elengedhetetlen a megfelelő mennyiségű és adekvát információ elérhetővé tétele; a folyamatban résztvevő szereplők közötti folyamatos információáramlás; a közösségi lakóhelyek tervezéséhez szükséges tudásanyag átadása az építésetoktatásban; valamint a már megvalósult projektek és projektkezdeményezések közötti tapasztalat- és tudástranszfer.

Tézis 6.

A Közösségben Élni kezdeményezés munkássága meghatározó mérföldkő a magyarországi co-housing mozgalom elindítási folyamatában. A kezdeményező megléte és tevékenysége támogatja a mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldását, hozzájárulva ezzel a magyar közösségi lakhatás elindulásához, a tudatos közösségek kialakulásához.

1.5 Logikai Diagram – az értekezés logikai felépítése (Kép 1.)





2. Társadalmi kirekesztés és lakhatás

2.1. Társadalmi kirekesztés és integráció fogalma

A társadalmi kirekesztés az 1980-as évektől kezdve áll a nyugat-európai kutatások és viták fókuszpontjában, a fogalom széleskörű használata azonban csak a 2001-ben aláírt Nizzai Szerződés óta figyelhető meg. A társadalmi kirekesztés nem egy egyszerűen, egy síkon definiálható fogalom, az adott kutatás jellegéből fakad, hogy a kirekesztettség kialakulásához vezető folyamatot vagy maguktól a különböző javaktól való megfosztottságot, mint a folyamat végtermékét elemzi-e a kutatás.⁸ Jelen értekezés a lakhatás és társadalmi kirekesztettség elkerülésének kapcsolatát, azaz a folyamatot helyezi a fókuszpontba. A fogalom definíciója folyamatos fejlődésen ment keresztül az elmúlt 30 évben. Fontos lépés volt ebben a fejlődésben *Atkinson* munkássága, aki szerint a társadalmi kirekesztődés olyan elszigetelődési folyamat, mely során az egyes embereknek és társadalmi csoportoknak nincs választási lehetőségük. Fontosnak tartotta kiemelni, hogy a társadalmi kirekesztettség kevéssé értelmezhető az egyes emberek szintjén, hiszen a kirekesztettség valahonnan történik, azaz a kirekesztettség tényét nem csak magán az elszenvedőn, hanem az őt kirekesztő csoport szintjén is lehet és kell értelmezni.⁹

„A társadalmi kirekesztettség dinamikus, többdimenziós folyamat, melynek fő attribútumai az egyenlőtlen gazdasági-, politikai-, társadalmi- és kulturális erőviszonyok. Ezen erőviszonyok különböző szinteken értelmezhetők, egyéni-, háztartás-, csoport-, közösség-, ország- és globális szinten. Ezen tényezők együttes eredménye a folyamatos kirekesztettség, azaz az erőforrásokhoz, szolgáltatásokhoz és jogokhoz való egyenlőtlen hozzáférési lehetőség, mely később egészségügyi egyenlőtlenségekhez is vezethet.”¹⁰

Az Európai Unió legújabb, társadalmi kirekesztés és -befogadás témában végzett kutatásai a Europe 2020 indikátorok mentén elemzik az egyes országokat. A három fő - elsődleges - Europe 2020 indikátor a társadalmi kirekesztettség folyamatában az elszegényedés kockázata, a súlyos anyagi nélkülözés kockázata, illetve az alacsony foglalkoztatottságú háztartás.

A társadalmi kirekesztettség kockázata akkor feltételezhető, ha ezekből az indikátorokból legalább egy teljesül. Az EU-28 országokban a kirekesztett emberek harmada legalább két vagy mindhárom indikátorral szembesül. Az elsődleges indikátorok mellett meg kell említeni a másodlagos indikátorokat is, mint fontos befolyásoló tényezőket a társadalmi kirekesztés összetett folyamatában. Az Eurostat kutatásai alapján ezek: a tanulásához, oktatáshoz való hozzáférés hiánya; a rossz egészségi állapot, illetve az egészségügyi ellátáshoz való hozzáférés korlátozottsága; valamint a lakóhely elvesztése vagy nem megfelelő minősége.¹¹

A társadalmi befogadás, illetve a befogadó társadalom definíciója a kirekesztettség fogalmából eredeztethető legegyszerűbben. David Cappelletti megfogalmazásában:

8 Jász, Krisztina. 2004

9 Atkinson, A. B.; Hills, John (szerk). 1998

10 WHO. 2016 (szerző fordítása)

11 Eurostat, Social Inclusion Statistics. 2016

„Egy befogadó társadalomban minden ember értékesnek érzi magát, tagjai tiszteletben tartják és elfogadják a különbségeket, az emberek alapvető szükségletei megadatnak, ezáltal tagjai méltóságban élhetnek.”¹²

Az Európai Unió társadalmi befogadást segítő intézkedései is a társadalmi kirekesztést befolyásoló tényezők megszüntetését célozzák meg.¹³

2.2 Társadalmi kirekesztés Magyarországon¹⁴

Magyarországon a lakosság körülbelül 33.5%-át veszélyezteti az elszegényedés, illetve a társadalmi kirekesztés. Ez az adat a három fő Europe 2020 indikátorra vetítve (egy ember egyszerre több indikátorral szembesülhet) a következő: elszegényedés kockázata – 14%, súlyos anyagi nélkülözés – 17%, alacsony foglalkoztatottságú háztartás – 12%.

A három másodlagos indikátor közül a 'lakóhely elvesztése vagy nem megfelelő minősége' a lakosság 17%-át érinti.

Ahogy Európa más országaiban is megfigyelhető, Magyarország társadalmi szerkezetére is nagy hatással vannak a demográfiai változások és az újonnan megjelenő családmódok. A legfrissebb 2015-ös statisztikai adatok alapján is kijelenthető, hogy bár az ütemük lassult, a népességfogyás, illetve népességöregedés folyamatos Magyarországon. Az idős emberek, egyszülős családok és magányosan élők számának növekedésével a társadalmilag elidegenedett emberek száma is növekszik.¹⁵ Különösen az idős emberek és az egyedülálló szülők vannak kitéve az izoláció veszélyének.¹⁶ Közülük is, köszönhetően az élettani sajátosságoknak és az egyenlőtlenül megoszló háztartási terheknek, a nők vannak veszélyeztetettebb helyzetben.¹⁷

Kifejezetten veszélyeztetett csoportnak számítanak maguk a gyerekek. Magyarországon 2011-ben a 18 év alatti lakosság 40%-a tartozott az elszegényedés vagy társadalmi kirekesztettség által veszélyeztetettek közé, míg a társadalom 18 és 64 év közötti részének 32%-ára volt igaz ugyanez az állítás. Statisztikák szerint azokat a gyerekeket, akik egyszülős családban vagy nagyháztartásban, alacsony munkaintenzitású családban, bevándorló családban, illetve olyan családban nőnek fel, ahol a szülők nem részesültek középfokú oktatásban, nagyobb eséllyel fenyegeti a társadalmi kirekesztettség.¹⁸

Az aktivitásukban korlátozott emberek csoportja is a különösen veszélyeztetett csoportok közé sorolandó. Ebben az értelemben a korlátozottság az emberek által általánosan, napi szinten végzett tevékenységek több, mint hat hónapig tartó, egészségügyi okokból történő korlátozottságát jelenti. A fogyatékkal élő emberek mérsékelt munkaerőpiaci megjelenése befolyásolja a jövedelmi helyzetüket, amely további erős hatással van a jólétükre és életminőségükre.¹⁹

Az etnikai hovatartozás is fontos szerepet játszik a társadalmi egyenlőtlenségek kialakulásában. A roma származás az átlag lakosságétól óriási mértékben eltérő szegénységi

12 Cappo, David. 2002 (szerző fordítása)

13 Eurostat, Social Inclusion. 2016

14 Eurostat, Social Inclusion Statistics. 2015

15 KSH. 2015

16 Komlósi, Bence; Theisler, Katalin. 2014

17 Eurostat, People at risk of poverty and social exclusion. 2015

18 Eurostat, Children at risk of poverty and social exclusion. 2011.

19 Eurostat, Disability statistics – Poverty and income inequalities. 2015

kockázatot jelent: míg 2014-ben a roma származású lakosság 69%-a élt szegénységben, addig a nem roma származásúak 14%-a élt hasonló helyzetben.²⁰

2.3 A lakóhely szerepe a társadalmi integráció folyamatában

A társadalmi kirekesztés indikátorainak egyike a lakóhely elvesztése, illetve a lakóhely nem megfelelő minősége. Ezek alapján, ahogy a társadalmi kirekesztettség, úgy az azzal összefüggő lakhatási kirekesztettség vagy -szegénység is kétféleképpen értelmezhető. Beszélhetünk magából a *lakhatásból való kirekesztésről* vagy a *lakhatás (körülményei) általi kirekesztésről*.

A *lakhatásból való kirekesztés* legkézenfekvőbb példája a hajléktalanság, mely hosszútávú, súlyos kirekesztettséget jelent, vagy az átmeneti hajléktalanság, mely bár nem hosszútávú, mégis komoly hatása van az elszenvető életminőségére.

„A hajléktalanná válás erős érzelmi, kontrollálhatatlan életesemény, ami (...) önmagában is számos pszichológiai traumát okoz, pl. klasszikusnak tekinthető a poszttraumás stressz betegség kialakulása. Az otthon elvesztésével a személyes szféra és az ezzel kapcsolatos territoriális viselkedés lehetősége is elvesz - tehát a hajléktalan elveszti annak a lehetőségét is, hogy tárgyakat és helyeket magához tartozónak éljen meg - ez pedig nagymértékű identitásvesztéssel is jár. Erre utal Goodman et al. (1991) kijelentése, miszerint hajléktalannak lenni egyenlő a társadalmi nemlétezéssel.”²¹

A lakhatás általi kirekesztettség fogalma magában foglalja a lakóhely nem megfelelő minőségét, az igényeknek nem megfelelő vagy elavult lakástípust, a veszélyes lakóhelyet és környezetet, illetve a rossz infrastruktúrájú, alacsony munkaintenzitású területeket. A lakhatási egyenlőtlenségek társadalmi egyenlőtlenségekhez vezetnek, ebből fakadóan pedig elősegítik a társadalmi kirekesztést. A lakhatás minősége hatással van a társadalmi kirekesztés egyéb indikátoraira is, úgy mint a gazdasági egyenlőtlenségekre, a szociális kapcsolatok minőségére és a társadalomban elfoglalt szerepünk megítélésére.²²

„Az otthon rendkívül összetett szociális és fizikai hatásrendszert képvisel: nem egyszerűen csak földrajzi-fizikai-építészeti tér, hanem speciális (érzelmi, kognitív és viselkedési) jelentéssel bíró hely; elsődleges territórium, azon környezetek egyike, ahol a személy-környezet illeszkedés egyik legfontosabb formája, a lakó-otthon összeállítás leginkább megvalósulhat.”²³

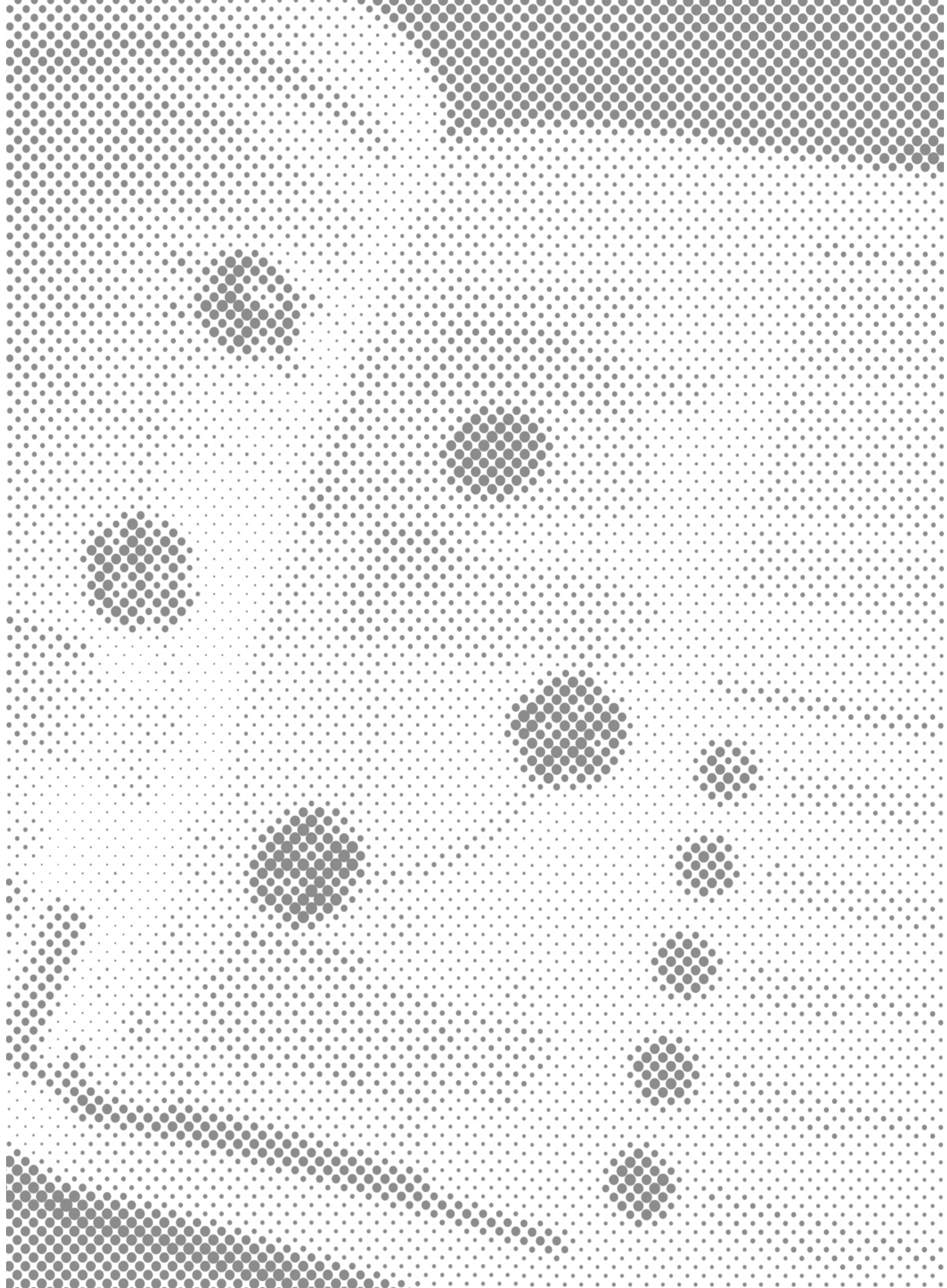
A lakóhely teret ad mindennapi tevékenységeinknek, szociális életünknek, így annak nem megfelelő minősége vagy nem megléte befolyással van életünk minden fontos folyamatára.

20 TÁRKI. 2014

21 Düll, Andrea. 2010

22 Hulse, Kath et al. 2011

23 Düll, Andrea. 2010



3. Lakhatási rendszer Magyarországon

3.1 A magyar lakhatási rendszer kialakulása ²⁴

Magyarországon a rendszerváltás után, hasonlóan a többi kelet-európai posztszocialista országhoz, a növekvő társadalmi egyenlőtlenségek olyan komoly lakáspiaci és társadalmi konfliktusokhoz vezettek, mint a hajléktalanság, a szociális szuburbanizáció vagy a túlszűfolt és rossz minőségű lakások. Ezen konfliktusokat a kiépült jóléti rendszer és azon belül a szociális lakáspolitikai sem volt képes enyhíteni. A lakástámogatási rendszeren keresztül nyújtott támogatások csak tovább növelték a társadalmi különbségeket. A nyugat-európai országok modelljeihez hasonló szociális lakáspolitikai nem épült ki. A politikai ellenérdekek által ellehetetlenített szociális lakáspolitikai következménye az állami bérlakásszektor szinte teljes hiánya, mely a magánlakás-szektor perifériájára - távoli településre vagy városi szegregátumba -, illetve a kiszámíthatatlan magánbérlakás-szektorba taszítja a társadalom alacsonyabb jövedelmű háztartásait. Erre a problémára megoldást jelenthetne a szociális bérlakásrendszer, amihez azonban óriási bérlakás-építési programra lenne szükség vagy a meglévő, magántulajdonban lévő bérlakások bevonására a bérlakásrendszerbe. Ezek megvalósulása állami támogatás nélkül azonban lehetetlen, illetve Magyarországon sem a gazdasági-, sem a demográfiai mutatók nem teszik lehetővé a tömeges szociális lakásépítést.

3.2 Lakásviszonyok Magyarországon

A magyarországi lakásviszonyok legfontosabb és jelen értekezés témájában releváns tulajdonságai: az idejéltúlt lakástípológiák vagy a speciális típusok hiánya; a kiemelkedően magas arányban megjelenő tulajdonosi modell; valamint a közösségorientált lakásszövetkezetek vagy közösségi lakhatási projektek nagyon alacsony száma.

Az ingatlanpiac, mint minden profitorientált piac, a tömegtermelésen alapszik, kedveli a kiszámítható vásárlókat és az alacsony kockázatot. Az ingatlanpiaci fejlesztők az átlagos igényeket, életmódot, háztartás méretet és családmodellt veszik figyelembe a lakásépítéseknel. A tömegtermeléssel létrehozott lakástípológiák azonban nem mindig felelnek meg az igényeknek, nem tudnak megfelelő otthont, életteret biztosítani az olyan speciális igényű csoportoknak, mint az idősek, fogyatékkal élők, nagycsaládosok, egyszülős családok, vagy olyanoknak, akik közösségben szeretnének élni. Az államnak és a profitorientált befektetőknek nem áll érdekében, hogy hozzáadott erőfeszítéssel és a nagyobb kockázat vállalásával kiszolgálják ezeket a speciális igényeket, ezáltal nem megfelelő lakhatási szituációba kényszerítve az említett csoportokat.²⁵ A megfelelő komfortfokozatú és megfizethető kislakások, illetve a megfizethető nagyméretű vagy molekuláris lakások - több kisebb lakóegység összefogása egy nagyobb lakássá - hiánya mutatja, hogy a profitorientált lakáspiac nem tud flexibilisen és gyorsan reagálni a demográfiai változásokra és ezáltal a megváltozott lakhatási igényekre.²⁶

²⁴ Hegedüs, József; Horváth, Vera; Somogyi, Eszter. 2016

²⁵ Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence. 2014a

²⁶ KSH. 2011b

A magyarországi lakásviszonyok másik legjellemzőbb tulajdonsága a **szinte kizárólagos tulajdonosi modell**. Míg 1970-ben a lakások több mint 30%-ában éltek bérlők, és 1990-ben is 25% volt ez az arány, addig 2014-ben a lakások csupán 8%-át használták bérlőként, míg 92%-át tulajdonosi jogcímen (amiből 6%-ot magánbérletként hasznosítottak tovább). Ez az adat a lakosságra vetítve azt jelenti, hogy a magyar lakosság körülbelül 85%-a él magántulajdonban, míg csupán 11%-a bérelt lakásban. A gazdasági válság, az idejétmúlt téri struktúrával rendelkező lakások dominanciája, illetve a röghöz kötöttség ellenére is a mai napig előnyt élvez a lakástulajdonlás a bérléssel szemben, még akkor is, ha annak költségei jóval meghaladják a háztartások finansziális képességeit. Ennek a jelenségnek a hátterében - a rendszerváltás utáni lakásprivatizáció hatásain túl - a lakástulajdon társadalmi státuszban betöltött fontos szerepe, a bérlemények alacsony száma és nem megfelelő minősége, illetve a bérlő és bérbeadó védelem hiánya miatt kialakult bizalmatlanság áll.

A lakáshelyzet további szembetűnő hiányossága a **közösségorientált lakásszövetkezetek, illetve közösségi lakhatási kezdeményezések nagyon alacsony száma**. A teljes állomány körülbelül 7%-a, mintegy 300.000 lakás tartozik lakásszövetkezethez. A magyarországi lakásszövetkezetek azonban nem rendelkeznek a nyugat-európai társaik jellemző tulajdonságaival: nem közösségorientáltak, nem generálnak társadalmi- vagy kulturális interakciót, nem kínálnak újfajta lakástipológiákat és a lakások tulajdonosi modellje sem szövetkezeti bérlemény, hanem legtöbbször magántulajdon. Egyedül szervezeti struktúrájuk mutat hasonlóságot: 'az egy lakás egy szavazat' elven működő döntéshozatal hasonló, mint a külföldi szövetkezeteknél. A közösségorientált kezdeményezések alacsony száma leginkább a közösségi lakhatással kapcsolatos kollektív negatív emlékekben és az állami támogatások hiányában keresendő.²⁷

3.3. Lakhatási szegénység Magyarországon ²⁸

A lakhatási szegénység olyan helyzetet jelent, amelyben nem vagy nem megfelelő minőségben teljesülnek az ENSZ által megfogalmazott alapvető lakhatási tényezők, úgy, mint a lakhatás jogi biztonsága, a lakás minősége, a lakhatás megfizethetősége, a megfizethető lakhatási lehetőségek elérhetősége, illetve a lakás elhelyezkedése. Ilyen helyzet például, amikor nem tisztázott a lakhatás jogcíme, rossz a lakás állapota, túlszűfolt, energiaszegény, rossz elhelyezkedésű vagy ha túl megterhelőek a lakhatás költségei. A lakhatási szegénység jelenleg a teljes magyar lakosság 17%-át érinti.

„A lakhatáshoz való megfelelő hozzáférés azt jelenti, hogy a háztartások erejüket meghaladó áldozat nélkül is képesek elfogadható minőségű és elhelyezkedésű (azaz rendszeres munkába, illetve iskolába járást lehetővé tévő), valamint nem túlszűfolt lakhatáshoz jutni. Ez lehet magántulajdon éppúgy, mint biztos és hosszú távon is kiszámítható lakásbérlet. A hozzáférési probléma azt jelenti, hogy a háztartások egy nagyobb része nem engedheti meg magának a magántulajdonú lakást és nem tudja azt más megfizethető lakhatási formával (magánpiaci vagy szociális bérlettel) helyettesíteni.”

²⁷ Glatz, Zsófia; Komlós, Bence. 2014a

²⁸ Habitat for Humanity. 2014

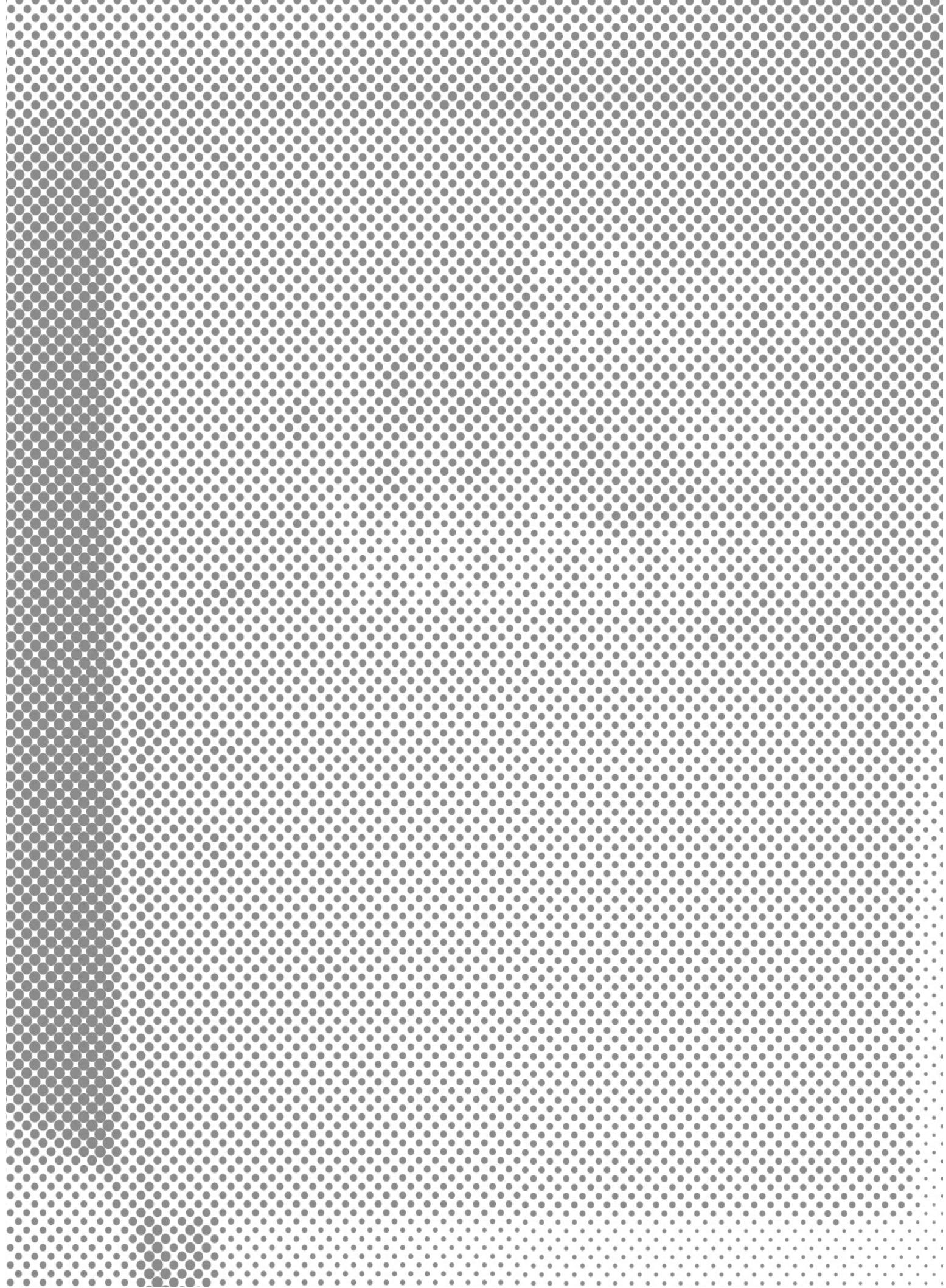
Egy háztartás akkor számít lakhatási szempontból gazdaságilag túlterheltnek, ha a rendelkezésre álló nettó jövedelem több, mint 40%-át teszik ki a lakhatási költségek. Lakhatási költségeknek számít a törlesztő részlet vagy bérleti díj, a közműdíjak, a közös költség, a lakás berendezésének költségei és a háztartásvitel. Ha ez az összeg nem haladja meg a teljes összeg 30%-át, akkor megfizethető lakhatásról beszélünk. Bár a statisztikai adatok alapján a magyar háztartások 2014-ben a rendelkezésre álló nettó jövedelmük 24.4%-át költötték lakhatásra - tehát kevesebb, mint 30%-ot -, ezzel a mutatóval az Európai Unió lakhatási szempontból 8. legtöbbet költő országa vagyunk. A vizsgált célcsoportok közül az egyedülállók és a gyermeküket egyedül nevelő szülők vannak a legnehezebb helyzetben, ők 2014-ben a háztartás jövedelmének átlagosan egyharmadát költötték lakhatásra. A gazdasági környezet lakhatási szegénységre kivetített hatása mellett meg kell említeni az elmúlt 20 év elhibázott lakáspolitikai intézkedéseit is, mint befolyásoló tényezőket:

“(…) a rendszerváltás utáni lakásprivatizáció, és a régi, többnyire az 1980-as években felvett lakásbitelek elengedésének a módja lényegesen hozzájárult a jövedelemkülönbségek növeléséhez, de a kétezres évek elején a lakásépítési támogatások rendszere sem segítette a családok esélyeinek kiegyenlítését, sőt, inkább tovább növelte a társadalmi különbségeket. Komoly hiba volt anno tétlenül nézni, hogy a szegényebb családok a magas lakásköltségek miatt az ellátó rendszerektől és a munkalehetőségektől távoli településre költözzenek, ahol bár a lakásárak és lakásköltségek alacsonyabbak voltak, de ezzel hosszabb távra elválták magukat a felzárkózás lehetőségétől.”²⁹

Európai szinten Magyarországon az egyik legalacsonyabb a bérlakásban élők száma: a lakosság 11%-a, melyből 3.5% piaci, 7.5% pedig szociális vagy önkormányzati alacsony bérű bérlakásban lakik. 2014-ben a szegénységi küszöb alatt élők csupán 20%-a tartozott a bérlők közé, tehát 80%-uk saját tulajdonú lakásban lakott, mely európai összehasonlításban a legmagasabbak között van. Ez többek között azt is jelenti, hogy az arra rászorulóknak csak nagyon kis csoportja jut megfizethető bérlakáshoz, a többiek a nehezen eladható, legtöbbször szegregált térségekben lévő lakásokba kényszerülnek, mely akadályozza őket mobilitásukban, illetve a jobb munka- és oktatási körülmények elérésében. A önkormányzati bérlakások 44%-a kizárólag önkormányzati bérlakásokkal rendelkező épületben található, mely felveti az alacsonyabb jövedelmű csoportok lakhatási szegregációjának problémáját.

Jól látszik tehát, hogy a lakhatási szegénység további, a társadalmi kirekesztettséget befolyásoló tényezőket vonz magával, úgy mint a területi szegregáció, az alacsony munkaintenzitású háztartások megjelenése és az ellátórendszerhez való hozzáférés korlátozottsága.

29 Hegedüs, József. 2012



4. Külföldi lakhatási rendszerek és eszközök³⁰

A 2008-as gazdasági összeomlás erős negatív hatása az európai lakáshelyzetre még mindig érezhető. Európai viszonylatban is kijelenthető, hogy a társadalom középső- és alsóbb rétegei komoly lakhatási problémákkal küzdenek. A lakhatási rendszerek legfőbb kihívása a kereslet, a kínálat és a lakhatási irányelvek vagy normák közötti egyensúlyhiány. Az egyensúlyhiány által kiváltott fő lakhatási probléma a megfizethető, fenntartható és élhető lakóhelyek hiánya. Az egyes országok gazdasági-, támogatási-, és lakásrendszerei nagyban befolyásolják, hogy az említett hármass egyensúlyhiánynak milyen és mekkora hatása van a lakhatás körülményeire. Az európai országokban alkalmazott, az alacsony jövedelmű háztartások lakhatási problémáira adott megoldásokat 4 modell alapján csoportosíthatjuk:

1. Nincs jelentős beavatkozás, a lakhatási rendszer a lakáspiaci mechanizmusokra van utalva, mind a tulajdonosi-, mind a bérlői szférában.
2. A beavatkozások elsősorban a magánbérlési szektorban érvényesülnek, például a kereslet-kínálat kiegyenlítésével vagy szociális lakásügynökségek megjelenésével.
3. A beavatkozások elsősorban a tulajdonosi szférában érvényesülnek, például adótámogatás formájában.
4. A bérlakásszektor erősítése központi és lokális támogatásokkal az önkormányzati lakás szektorban, valamint a non-profit lakásszövetkezeti szektorban.

Az egyes európai támogatási- és lakásrendszerek természetesen nem csak egyfajta modellt alkalmaznak, illetve az egyes modellek hangsúlyossága is árnyalja a támogatások rendszerét. Érdekességként ki lehet emelni, hogy még a legfejlettebb bérlakásszektorral rendelkező országokban is, mint Németország vagy Svájc, nagyon erősen támogatják a magántulajdon megszerzését. A magántulajdon támogatása kifejezetten domináns modell a kelet-európai és poszt-szocialista országokban.

A támogatások és beavatkozások különböző célcsoportjai más-más megközelítést kívánnak meg. A lakhatási problémákra adott megoldások esetén két fontos célcsoportot kell vizsgálni. Az ún. „hagyományos szegénység” mellett - mely leginkább a szuburbánus területekre jellemző - meg kell említeni az ún. „új lakhatási szegénységet”, mely kifejezetten a fejlett országokban, városokban érhető tetten. Az európai nagyvárosokban észlelhető lakáshiány és a drasztikusan megnövekedett lakásárak a rendszeres jövedelemmel rendelkező középosztálybeli családokat is kitalították a kevésbé fejlett, külvárosi területekre. Az ő esetükben a probléma alapja, hogy nem rendelkeznek olyan eszközökkel, melyekkel ellenpontozni tudnák a szélsőséges lakáspiaci szituációkat, így ezen célcsoport esetén a **rizikó-megosztáson alapuló modellek beemelése** a legcélravezetőbb.³¹

A leszakadó szuburbánus területeken ezzel szemben csökkent a lakások piaci értéke, így értelemszerűen ezekre a területekre koncentrálnak az alacsonyabb jövedelmű, „hagyományos szegénységben” élő háztartások. A leszakadó területeken, rossz minőségű lakásokban élő családok lakásfenntartási költségei - ellentmondásosan - arányosan sokkal

30 Habitat for Humanity. 2015

31 Hegedüs, 2016

magasabbak, mint a fejlettebb városi területen, jobb minőségű lakásban élők. Az ő esetükben a problémát a lakáspolitikai intézkedések rövidlátása okozza, melyek a hosszútávú politikai intézkedések, mint például a munkahelyekhez közeli lakhatás támogatása helyett elsietett válaszokat adnak a problémára.

A lakáspiac egyensúlyi helyzetének megbomlását a lakáspiaci szereplők egymással ellentétes érdekei generálják. A lakáspolitikai intézkedések feladata ezeket az egyensúlyi kibillenéseket kezelni a fent említett 4 modell mentén, olyan eszközök beemelésével, melyek kompenzálják a kereslet, a kínálat és a jövedelmek közötti különbségeket. Ilyen innovatív eszközök például:

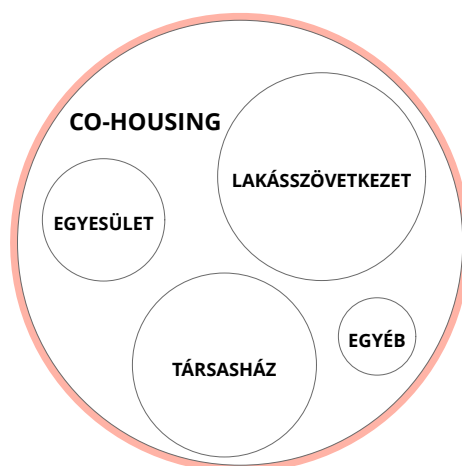
- Beavatkozás a tervezési folyamatokba, participatív tervezés és a résztvevők közötti kommunikáció támogatása.
- Innovatív hitelezési modellek, melyek célja, hogy ellenpontosozzák a spekulatív lakáspiaci lépéseket, például a közös tulajdoni modellek támogatása.
- Non-profit lakásszövetkezetek támogatása, „community land trust”, azaz a „közös építési terület” modell beemelése az eszköztárba.
- A magánlakások innovatív felhasználási formáinak ösztönzése, megfizethető bérlakások, szociális lakásügynökségek megjelenése.
- Önkormányzati bérlakásszektor korszerűsítése.
- Energiahatékony beruházások támogatása.

Ezek az innovatív modellek megfelelő feltételek mellett képesek visszabillenteni a lakásrendszerek egyensúlyát: csökkentik a lakáscélú kiadásokat, a keresletnek megfelelő kínálatot eredményeznek, illetve támogatják a megfizethető lakások megjelenését. Az egyes országok igényeihez és lehetőségeihez igazított megoldások hatékony eszközei lehetnek a lakhatási problémák kezelésének.

A magyarországi lakásrendszer más, külföldi rendszerekkel való párhuzamba állítása segít rávilágítani a pozitívumokra, esetleges egyéb hiányosságokra, illetve a lehetséges megoldásokra, eszközökre. Az itt bemutatott 4 ország lakáshelyzetének leírása nem kíván minden részletre kiterjedő elemzés lenni, csupán a főbb karakterisztikákat mutatja be.

Fontos kiemelni, hogy az itt megjelenő, külföldön használt 'lakásszövetkezet' (*housing co-operative*) kifejezés nem azonos a Magyarországon ismert lakásszövetkezeti jogi formával. A nyugat-európai közösségorientált lakásszövetkezetek a közösségi lakhatási formák, azaz a co-housing-ok csoportjába tartoznak. A közösségi lakhatás különböző jogi formákkal rendelkezhet: lehet a már említett lakásszövetkezeti forma, társasház vagy akár egyesület is. Mivel a co-housing kezdeményezések túlnyomó részt szövetkezeti formával rendelkeznek, a CECODHAS európai lakásállományról foglalkozó kiadványa is - mely a leírások alapját képezi - a lakásszövetkezeti (*housing co-operative*) jogi formát emeli ki, mint az alulról szervezett közösségi lakhatás mutatószámát.

(lásd: Tabló 1. és 2. – Lakásállományok és Társadalmi kirekesztés indikátorainak összehasonlító táblázata)



Kép 2 – Co-housing jogi formái

4.1 Anglia³²

Angliában a lakásállomány körülbelül 27 millió lakásból áll, melynek 65%-a magánlakás, 35%-a bérlakás, melyből 18% szociális, és csupán 0.4% lakásszövetkezeti, ami 45.000 szövetkezeti lakást jelent. Az utóbbi években Anglia komoly lakhatási problémákkal küzdött, a demográfiai változások és a népességnövekedés által megkívánt lakásszám és tipológia iránti keresletet nem elégítette ki a lakás kínálat. Ennek eredményeképpen mind az alacsony, mind a közepes jövedelmű családoknak komoly problémát okozott a lakások megfizethetősége. Az állami támogatások visszavonása miatt az addig megfizethető szociális lakások bérleti díja a piaci díjak 80%-áig emelkedett, ami sok háztartásnak okozott problémát. A jelenlegi konzervatív koalíció felhagyott az előző kormány célkitűzésével, mely 3 millió új, megfizethető lakás építését jelentette volna. A megszorítások oka az államadósság csökkentése volt, ami az állami megfizethető lakhatási program beruházásait 63%-kal csökkentette. Ebben a kontextusban jelentek meg újra az 1970-es években háttérbe szorult lakásszövetkezetek, melyek az újonnan felmerült igényeknek megfelelően alternatív gazdasági modelleket, új lakástipológiát és megfizethető lakásokat kínáltak.

4.2 Ausztria³³

Ausztriában a lakásállomány 4.2 millió lakásból áll, melyből 58% magánlakás, 42% pedig bérlakás. A szociális bérlakások a teljes lakásállomány 14.2%-át teszik ki, mely körülbelül 598.000 lakást jelent. A lakásszövetkezeti projekteken található lakások száma 368.000, azaz az állomány 8%-a. **A hosszútávú állami támogatásoknak köszönhetően ma már minden hatodik ember lakásszövetkezetben lakik.** Ausztriában az erős állami szerepvállalás elengedhetetlen: a magas lakásárak még a legtehetősebb családok számára is lehetetlenné teszik a saját lakás vásárlását. Ennek kiegyensúlyozása érdekében az osztrák állam komoly lakástámogatási alapot különített el, illetve fontos jogszabályokat léptetett életbe, melyek célja a bérlő és bérbeadó védelem. A kiegyenlített és jól működő lakásrendszer az állami szerepvállalás mellett a hozzáértő és elkötelezett lakásszövetkezeti szektornak köszönhető.

³² CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 80-84.

³³ CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 9-11.

4.3 Németország³⁴

Németországban a teljes lakásállomány 40 millió lakásból áll, melynek 46%-a magánlakás, 54%-a, azaz 21.8 millió lakás bérlakás, ebből 1.8 millió szociális bérlakás, az állomány 4.6%-a. Az 1850 darab lakásszövetkezet a bennük található 2.18 millió lakással az állomány 5%-át adják. A folyamatos Kelet-Nyugat irányú lakhatási mobilitás miatt kialakult regionális különbségek nehéz helyzet elé állították a lakáspiacot, melyet a lakásszövetkezetek állami támogatásával próbálnak orvosolni. **Az állami és piaci szereplők mellett a lakásszövetkezetek fontos harmadik szereplői a lakásrendszernek**, melyet a 2002-ben felállított szakértői bizottság is támogat.

4.4 Svájc³⁵

A svájci Alkotmány kimondja a lakhatáshoz való jogot, melyet a kantononként változó jogszabályok is biztosítanak. Svájc teljes lakásállománya 4 millió lakásból áll, melynek 40%-a magánlakás, 52%-a piaci- és 8%-a non-profit bérlakás. A szociális bérlakások száma körülbelül 300.000, míg a lakásszövetkezeti lakások száma 172.000, mely a teljes állomány 4.3%-a. **A svájci lakásszövetkezetek kiemelkedően sikeresek, a piaci bérleteknél 20%-kal olcsóbb lakásokat biztosítanak, a fenntartható építés elve szerint építkeznek, fontos szereplői a városrehabilitációnak és várostervezésnek**, szorosan együttműködnek a Szövetségi Lakás Hivatallal és a helyi hatóságokkal. Ennek egyik példája a *Public Co-operative Partnership*, azaz a Közhasznú Szövetkezeti Együttműködés, melynek keretén belül az egyes községek földterület határozott időre szóló használati jogát adják át a lakásszövetkezetek részére.

4.5 Következtetések

Magyarországon a rendszerváltás után kialakult lakásrendszer, mely Európában kiemelkedően magas tulajdonosi százalékkal és nagyon alacsony magán-, illetve állami bérlakás állománnyal jellemezhető, komoly társadalmi feszültségek kiváltója, melyek leginkább a különböző etnikai és az eltérő jövedelemhelyzetű csoportok között alakulnak ki.³⁶ Az állami szerepvállalás hiánya leginkább a megfizethető lakások alacsony számában, az elavult lakástípusokban és a társadalmi felelősségvállalás eszköztelenségében nyilvánul meg. A lakásrendszer nem támogatja a társadalmi felelősségvállalás megjelenését, azaz jelen esetben a szegények lakhatási problémáinak társadalmi kezdeményezésű enyhítését. A lakástámogatási rendszeren keresztül nyújtott támogatások csak tovább növelik a társadalmi különbségeket. A társadalmi kirekesztés lakhatási vonatkozású indikátora ma Magyarországon körülbelül 1.7 millió embert érint. A lehetséges eszközök, mint például a szociális bérlakásrendszer felélesztése mind gazdasági-, mind politikai okokból ellehetetlenül. **Egy ország lakhatási rendszere akkor kiegyenlített, ha nem növeli a társadalmi feszültségeket, támogatja a mobilitást, valós lakhatási igényekre ad választ és megfizethető, diverz lakástípusokat kínál.** A külföldi lakásrendszerek elemzése alapján kijelenthető, hogy a jól

34 CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 33-35.

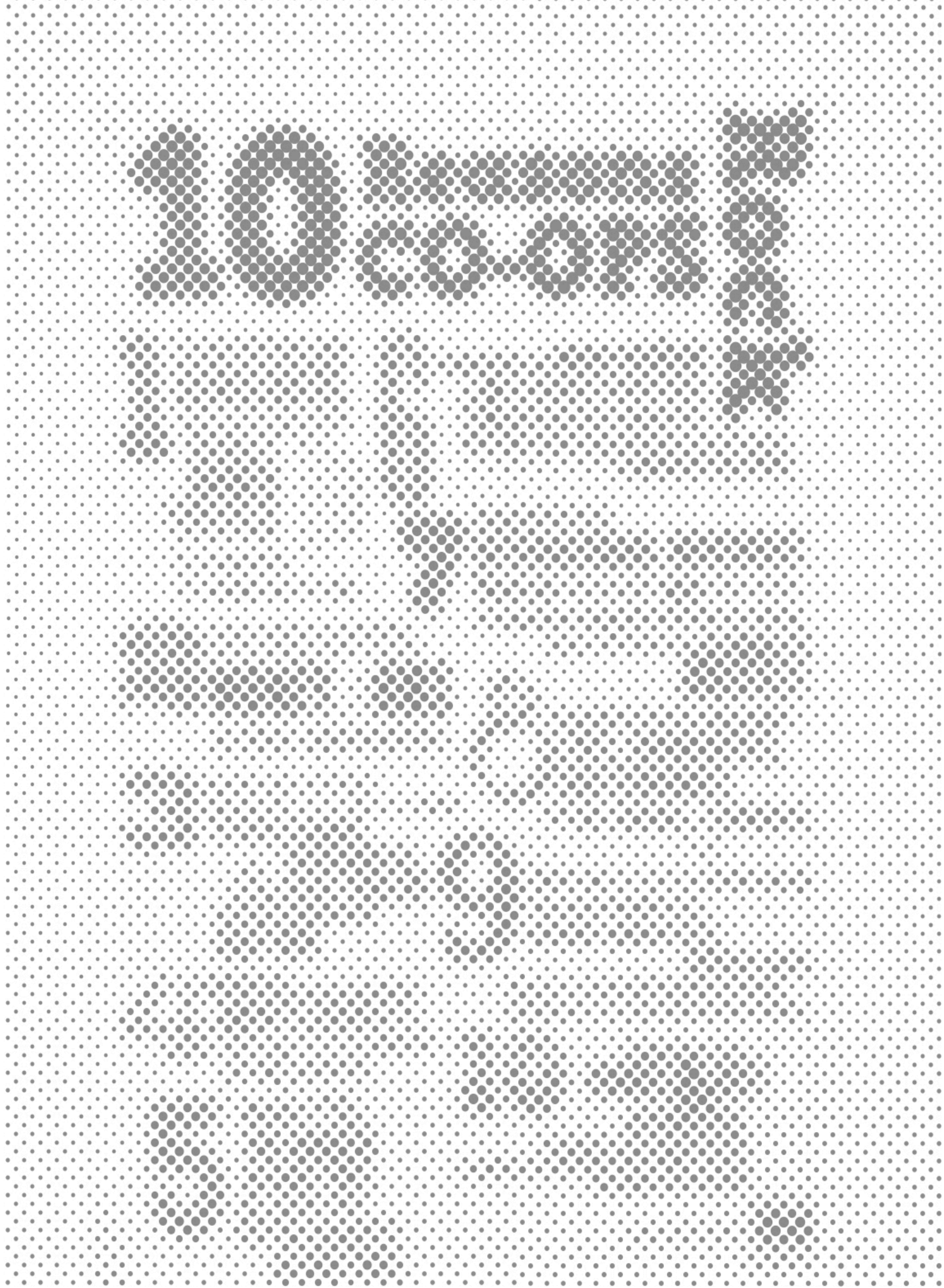
35 CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 73-75.

36 Kopasz, Marianna. 2004

működő, kiegyenlített rendszerek ismérve - a működő lakáspolitiká mellett - a közel fele-fele arányú magán-, illetve bérlakás állomány, valamint a bérlakásokon belül a közösségorientált lakásszövetkezeti lakások vagy egyéb jogi formájú közösségi lakóhely - co-housing - projektek meghatározó jelenléte. A közösségi lakhatási modellek által kiegyenlítettebbé válik a lakhatási rendszer, új, megfizethető lakások és tipológiák jelennek meg, illetve eszköz kerül a társadalmi felelősségvállalás égisze alatt tenni akaró csoportok kezébe. A közösségorientált lakóprojektek a legtöbb esetben alulról, azaz a lakók által kezdeményezettek, az elemzések alapján azonban látható, hogy sikerük nagy mértékben függ az állami támogatásuktól. Szükséges tehát a magyarországi lakásrendszer kiegyenlítése, melynek egyik lehetséges eszköze egy újfajta, közösségorientált lakhatási modell - co-housing - beemelése a meglévő eszköztárba.

Tézis 1.

A magyarországi lakásrendszer kiegyenlítésének egyik lehetséges eszköze a közösségorientált lakhatási modell beemelése a lakásrendszer meglévő eszköztárába. Az új modell által új tulajdonosi struktúra, megfizethető lakások és diverz tipológiák jelennek meg, valamint eszköz kerül a társadalmi felelősségvállalás égisze alatt tenni akaró csoportok kezébe.



5. A co-housing – közösségi lakóhelyek

5.1 Terminológia

A *co-housing* kifejezést az amerikai Kathryn McCamant és Charles Durrett 1980-ban végzett kutatása óta használják Amerikában és Európa-szerte a különböző közösségorientált lakóhelyek megnevezéseként. A szó pontos jelentése, illetve írásformája azonban nagyban függhet a szövegkörnyezettől, az író szakmai meggyőződésétől vagy a használt nyelvtől. Az angol tudományos irodalomban megjelenő *cobousing*, *housing co-operative*, *co-housing*, illetve a németül *Gemeinschaftswohnprojekt*-ként vagy *gemeinschaftsorientierten Wohnformen*-ként megjelenő kifejezés az újfajta, közösségorientált és alulról szervezett lakóhelyeket jelöli.³⁷ Magyar megfelelőjére több kísérlet is született, de eddig ezek egyike sem adta át a *co-housing* lényegét. A jól működő *kollektívház* kifejezéshez egyértelműen társítható a Miskolci Kollektívház, így véleményem szerint nem alkalmazható általános megjelölésként. Ezen okok miatt használom az értekezésben a *közösségi lakóhely* vagy az angol, de a jelentés lényegét jól átadó *co-housing* kifejezést.

5.2 A co-housing – közösségi lakóhelyek

„A co-housing-ok vagy közösségi lakóhelyek bottom-up, azaz alulról, a lakók által kezdeményezett és fenntartott, demokratikus felépítésű lakhatási formák, melyek valós lakhatási igényekre adnak választ. Lakóik közös célok és érdekek mentén, a közösségi összefogás erejével fejlesztik lakókönyezetüket. Alulról szerveződésüknek köszönhetően függetlenek a politikai változásoktól és a piaci trendektől, valós igényekre adnak választ, ezáltal hosszú távon kínálnak megfizethető és fenntartható lakhatási lehetőségeket. A co-housing-ok ideológiai egyesülések, melyek jogi és gazdasági formája lehet társasház, tulajdonosi egyesület vagy lakásszövetkezet. A nyugat-európai példák jól mutatják a co-housing-ok szerteágazó lehetőségeit, valamint hogy az állam és a piaci befektetők mellett hogyan tudnak harmadik, innovatív szereplői lenni a lakásépítésnek.”³⁸

A co-housing-ok lakói közösséget alkotnak, támogatják a szomszédsági kapcsolatokat, túl a saját lakóhelyük határain is, akár egész városokat is fejlesztve tevékenységükkel. Kísérleteznek: az ökológikus építéssel és a megosztáson alapuló gazdasági modellel pénzt és energiát takarítanak meg. A co-housing kezdeményezések generációkat hoznak össze, befogadó környezetet és újfajta életvitelt kínálnak. Nagy hangsúlyt fektetnek a kollaboratív és saját fenntartású, társadalmilag érzékeny építészetre. Lakói fontosnak tartják a közösségi lakhatáshoz vezető utat is, a közösségi tervezést és managementet, valamint a mindennapi közös tevékenységeket. A speciálisan megtervezett terek és koordinált tevékenységek ösztönzik a közösségen belüli kommunikációt és a szomszédsággal való interakciót.

A közösségi lakóhelyek tulajdonosi rendszere a megosztott gazdaság, azaz a *shared economy* elvére épül. A tagok részvényesei a lakásszövetkezetnek vagy társasháznak, Kft-nek - attól

37 wohnbund ed. 2015

38 Komlósi, Bence; Theisler, Katalin. 2014

függően, hogy milyen jogi formát választott magának a közösség, mely a legtöbb esetben lakásszövetkezeti formát jelent. Ez a lakásszövetkezet tulajdonolja a közösség lakhelyéül szolgáló lakást vagy épületet, azaz a tagok nem egy adott, jól lehatárolt területet birtokolnak a lakhelyükből - mint például egy lakást vagy szobát - , hanem egy adott m² számot. A lakásszövetkezetbe való belépés egy nagyobb összeg letétbe helyezésével történik, melyet kilépéskor az inflációval kikompenzálva visszakapnak a lakók. Ezután havi bérletdíj fejében bérlik a lakásokat a saját szövetkezetüktől, mely bérletdíjnak nem a profit termelés a célja, csupán a szükséges fenntartási és amortizációs költségek fedezése, így jóval alacsonyabb a piaci bérletdíjakkal. A fizetendő havi összeg sokszor az egyes háztartások bevételével arányosan kerül kiszámításra, így támogatva az alacsonyabb jövedelmű lakókat. Ez a tulajdonosi rendszer a spekuláció ellen dolgozik és biztosítja a fenntartható megfizethetőséget.³⁹ A co-housing projektek teljesítik a valódi fenntarthatósághoz szükséges négy alappillér, azaz a gazdasági-, ökológiai-, társadalmi- és kulturális fenntarthatóság követelményeit, ezáltal jelentős lokális hatással bírnak.⁴⁰

A co-housing projektek legfontosabb tulajdonságai pontokba szedve a következők:

- Civil kezdeményezésűek – a lakók maguk hozzák létre otthonukat.
- Tudatos közösséget alkotnak – a közösség meghatározza magának a fő célokat.
- Privát helyiségek és közösségi terek, eszközök, szolgáltatások megléte és megfelelő aránya.
- A lakók által irányított és szervezett – lakótalálkozók és munkacsoportok.
- Hierarchia mentes szervezeti felépítés és döntéshozatal.
- Optimális méret – lakásközösség esetén 9-13 fő, nagyobb projekt esetén 12-36 lakóegység.
- Lakózóna és parkoló határozott elválasztása.
- Közösségi vacsorák szervezése.
- Felelősségvállalás és aktív részvétel különböző intenzitása – a döntéshozatal kontrollálása, a kezdeményezők aktivitása és részvételük „mélysége” projektről projektre változhat.⁴¹

5.3 A közösségi lakóhelyek építészeti karaktere

A co-housing projektek építészeti megjelenésükben sokszínűek, a lakók igényeinek megfelelő terekkel, funkciókkal és beépítési formával rendelkeznek.

Méretüket tekintve a co-housing-ok lehetnek lakásméretűek, azaz lakásközösségek, melyek a közösségi lakóhelyek legkisebb egységei. A lakásközösségek nagyobb méretű lakások, több privát szobával és nagyvonalú közösségi terekkel. A co-housing-ok lehetnek akár nagyobb méretű molekuláris lakások, azaz több kisebb lakóegység egy nagyobb közösségi tér köré szervezve. A molekuláris lakások lehetnek többszintesek is, ekkor ideális esetben a vertikális közlekedés is a közösségi terekhez hozzákapcsolt, nem pedig lezárt elemként jelenik meg. A mostanában megvalósult co-housing projektek többsége molekuláris lakásokat és lakásközösségeket kínál. A közösségi lakóhelyek lehetnek még szabadon álló családi- vagy társasházak, melyek egy nagy közösségi tér vagy épület körül csoportosulnak. Ez az ún. klasszikus dán példa, hiszen a 70-es években Dániában elindult co-housing mozgalom alatt is ilyen beépítésű projektek születtek. (lásd: Tablő 3. – Co-housing alaprajzok összehas.)

39 LaFond, Michael et al. 2012. p.17.

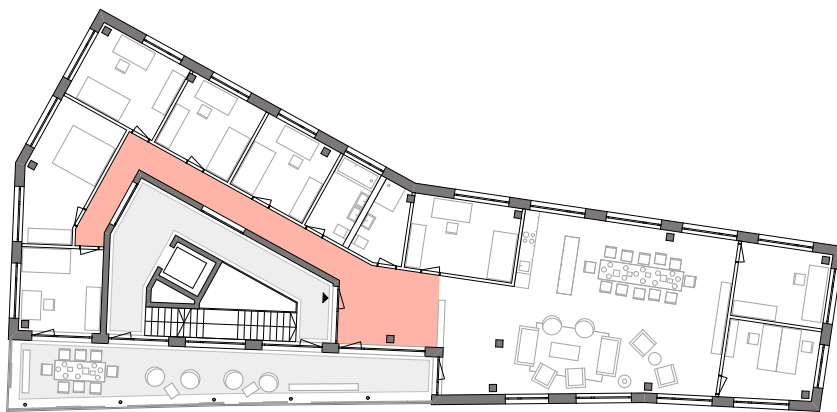
40 Tummers, Lidewij. 2015

41 Scotthanson, Chris; Scotthanson, Kelly. 2005

A városi szövetben való elhelyezkedés is a kezdeményező lakók döntése, mely szoros összefüggésben van a projekt méretével és a lakók által kitűzött célokkal. Egy közösségi lakóhely lehet akár sűrű városi szövetben elhelyezkedő egész épület, épülettömb vagy lakásközösségek esetén egy belvárosi lakás. A lazább szövetű külvárosi területeken általában több épület együtt jelenik meg, ezek rendszerint lakásközösségeket és molekuláris lakásokat kínálnak. A városon kívüli területeken pedig leginkább a dán típusú családi- vagy társasházias beépítés fordul elő. (lásd: Tabló 4. – Városi szövetben való elhelyezkedés összehasonlítása) Szerkezetük, anyaghasználatuk is projektről projektre változhat, általánosságban azonban elmondható, hogy a co-housing-ok előnyben részesítik az ökológikus építést, a megújuló energiaforrások használatát, az újrahasznosítást, illetve sok esetben az autómentes közlekedést.

Nagyon fontos, hogy a közösségi lakóhelyek megfelelő mennyiségű és minőségű privát teret biztosítsanak az elvonuláshoz, illetve átmeneti fél-privát és közösségi teret a közösségi élet zökkenőmentes működéséhez. Privát terek például a saját szobák vagy apartmanszerű lakóegységek, a klasszikus dán típus, azaz a családházias beépítés esetén a privát házak.

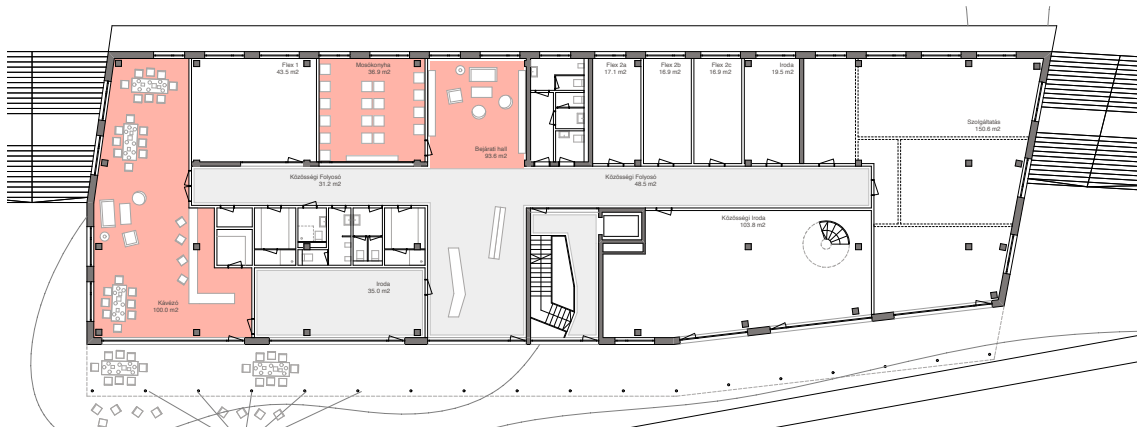
Az átmeneti terek nagyon fontos szerepet töltenek be a közösségi lakóhelyek életében. Míg a privát és közösségi terek megléte a legtöbbször magától értetődő, addig a félprivát terek betervezése nem mindig valósul meg, ez azonban nagyon komoly hatással van a közösség életére. A co-housing projektek egyik legfontosabb tulajdonsága, hogy nem kommunák, nem erőltetik a lakókra a kötelező együttélést. A félprivát terek, mint a privát és közösségi helyiségeket összekötő folyosók, teraszok, előterek, lehetővé teszik az észrevétlen elvonulást, illetve a bejárati rész és a saját privát tér közötti észrevétlen mozgást. A 'megfigyelt' elvonulást azt érzi, hogy magyarázattal tartozik cselekedetért, ami a szabad döntésen alapuló közösségben élés ellen dolgozik, így feszültségek okozója.



Kép 3 – Átmeneti tér egy lakásközösségben, Zollhaus pályázat, saját terv

A közösségi terek egyértelműen a közösségi élet helyszínei, így annak sokszínűségét a tereknek is tükrözniük kell. A több funkcióra is alkalmas joker szobák vagy nagyobb termek, a konyha és étkező, a mosókonyha vagy a barkácsszoba, illetve a közös kert, konyhakert, játszótér csak pár a lehetséges megoldásokból. Mivel a leggyakoribb közösségi tevékenység a főzés és étkezés, a konyha, étkező és a nagy étkezőasztal általában kiemelt figyelmet kapnak.

A különböző közösségi terek, illetve az olyan extra funkciójú helyiségek, mint a vendégszobák vagy a rászorulóknak fenntartott lakóhelyek, mind az adott lakóközösség kitűzött céljait tükrözik, akár újépítésű, akár átalakított épületről vagy lakásról van szó. A co-housing projektek építészeti karaktere a lakók célkitűzéseinek lenyomata: a méret, beépítés, anyaghasználat és szerkezet, illetve a terek és funkciók mind a közösen kitűzött célok elérését támogatják. Az építész feladata, hogy a kitűzött célok mellett a közösségi élet sajátosságai által megkívánt terek és térarányok megvalósuljanak.



Kép 4 – Közöségi terek egy többlakásos co-housing-ban, Zollhaus pályázat, saját terv

5.4 Közöségi lakóhelyek tervezése és az építész szerepe ⁴²

A fenntartható és élhető közösségi lakhatás speciális tervezési metódust és speciális építészeti hozzáállást igényel. A használók bevonása a tervezési és építési folyamatokba kulcsfontosságú, így az építész feladata - a tervezés mellett - kiegészül moderatori⁴³ és mediatori⁴⁴ szerepkörökkel is. Ez a fajta szerepváltás megkövetel egyfajta rugalmasságot és alkalmazkodóképességet az építészek részéről.

A tervezési folyamat első lépése, az építész megbízása, illetve a kezdeményezés elindítása háromféle módon történhet. Az alap eset, és egyben a legideálisabb, ha a jövőbeni lakók csoportja összefog és felkéri az építészt, aki moderátorként segít a közös célok megtalálásában, kezeli az esetleges konfliktusokat és figyelemmel követi a csoportdinamika alakulását, valamint a participatív, azaz közösségi tervezés elvén, a lakókkal kollaborálva megtervezi a közösségi lakóhelyet.

A másik eset, ami leginkább a fejlett co-housing kultúrával rendelkező országokban érhető tetten, hogy befektetői megbízásra kéri fel az építészt, tehát a jövőbeni lakók ebben az esetben még ismeretlenek. Hogy a projekt sikerét ennek ellenére biztosítsák, sokszor történik fiktív participatív tervezés például az építési terület mellett élő szomszédokkal vagy felhívás útján érdeklődőkkel, akik akár potenciális lakók is lehetnek majd a jövőben. Az ilyen hibrid, félig felülről jövő kezdeményezések építészeti megoldásaira jellemzőek a flexibilis, később

⁴² Hofmann, Susanne. 2014

⁴³ Moderátor, 2016, Moderátor definíciója: Az a személy, aki útmutatást nyújt, valamint irányítja egy közösség beszélgetését.

⁴⁴ Mediátor, 2016, Mediátor definíciója: Az a közvetítő személy, aki a konfliktusban álló felek által elmondottakat segít értelmezni, oly módon, hogy mindenki ugyanazt értse az elhangzottakon. A mediátor célja, hogy a résztvevők közös erőfeszítéssel, egymás igényeinek érdekeinek figyelembevételével konszenzusra jussanak.

alakítható vagy cserélhető funkciójú terek, hogy a tervezési folyamatba később belépő lakók is a maguk igényei szerint formálhassák a lakóhelyüket.

Ha a tervezési megbízás pályázat útján történik, a pályázati programot, funkció- és helyiség sémát, elvárt karakterisztikát is előzetes fiktív participatív tervezéssel határozzák meg. (lásd: **Tabló 13. és 14. – Zollhaus tervpályázat**)

A fentiekből is látszik, hogy a közösségi lakóhelyek építészei a tervezési és egyéb, klasszikus építész feladatok mellett milyen új kihívásokkal szembesülnek. A csoportokon belüli konfliktusok kezelése és a csoportdinamikák finom irányítása, azaz a mediátor és moderátor szerep új eszközöket is megkíván. A valós és fiktív participatív tervezés egyik leghasznosabb és legerkényesebb eszköze a workshop, azaz a közös műhelymunka, mely során a lakók vagy fiktív lakók az építész 'irányítása' mellett, együtt határozzák meg a co-housing projekt által elérni kívánt célokat, a lakóhely téri adottságait, hangulatát, funkcióit. A közös műhelymunka minden résztvevőtől aktív részvételt kíván meg.

A döntéshozatal - a tervezés és a fenntartás során egyaránt - különböző módokon történhet: lehet demokratikus, azaz egy ember egy szavazattal rendelkezik, vagy konszenzusos, azaz a résztvevők addig vitatják az adott problémát, amíg közösen nem találnak egy mindenkinek megfelelő megoldást. A konszenzusos döntéshozatali technika kétségkívül hosszadalmasabb az egyszerű szavazásnál, a későbbiekben azonban kevesebb konfliktus okozója, így hosszútávon jobb módszernek bizonyul. A viták során a véleményünk tiszta és egyértelmű kinyilvánítása nem könnyű feladat, de elengedhetetlen a későbbi siker érdekében. Ezek az újfajta és intenzív élmények, kihívások sokszor csoporton belüli konfliktusokhoz vezetnek, ami a participatív tervezés sajátja, ezért az építésznek felkészülten kell várnia ezeket a hullámvölgyeket is és átlendíteni rajta a csoportot. A tervezés alatti vitás helyzetek, bár lassítják a tervezési folyamatot, hosszútávon egy minden szempontból átgondolt projektet eredményeznek, így a későbbi viták, esetleges utómunkák elkerülhetőek.

A gördülékeny és sikeres participatív tervezési folyamat elengedhetetlen eszköze a résztvevők igényeihez és lehetőségeihez igazított kommunikációs mód és csatorna, a közös nyelv- és szóhasználat, hiszen nem mindegy, hogy milyen korú vagy szakmai háttérű emberek vesznek részt a tervezésben. Fontos, hogy a résztvevők érezzék a lehetőségét és fontosságát annak, hogy másokkal megoszthassák tapasztalataikat és gondolataikat az épített környezetről. Minden olyan eszköz, amely segít áthidalni a szakmai és nem-szakmai résztvevők közötti kommunikációs blokkokat, nagy hasznára válik a tervezésnek. Ilyen eszközök például a rajzok, térképek, tervrajzok vagy makettek, illetve a post-it-es vagy pöttyökkel történő szavazások. (lásd: **Tabló 11. – Közösségben Élni**)

A résztvevők képességeinek felismerése és beépítése a tervezési folyamatba szintén fontos tényező, hiszen a közösségi kezdeményezések rendszerint a helyi problémákra, illetve egyéni igényekre adnak választ, melyeket legjobban maguk a lakók ismernek. A lakók szakmai tapasztalatának kihasználása is sokat segít az építész-lakó bizalom kialakításában és a tervezési-, esetleg építési folyamat meggyorsításában. Ha a lakók az építési folyamatokban is részt vesznek - ez leginkább értelemszerűen kisebb méretű projektek esetén lehetséges -, az építész a közös munkát is koordinálja. Ideális esetben a tervezési és építési folyamat után sem hagyja magára a csoportot, hanem mediátori tevékenységével tovább segíti annak működését.

Ha ez valamilyen okból nem lehetséges, célszerű a használatbavételkor, illetve a fenntartás folyamatába esetenként külső mediátor bevonása.

A participatív, azaz közösségi tervezés a co-housing projektek sajátosságaihoz leginkább illő tervezési módszer, melynek fajtája és minősége függ az építész hozzáállásától, a kommunikáció minőségétől, valamint az építész és a többi résztvevő közötti bizalomtól. Ennek a három elemnek a minőségi megléte a sikeres közösségi tervezés alapja, mely a hosszútávon fenntartható és élhető közösségi lakóhelyek elengedhetetlen feltétele.

Fontos röviden megemlíteni ebben a fejezetben az informális közösségi lakóhelyeket, melyek mindenféle top-down segítség vagy építész beavatkozása nélkül jönnek létre. Ilyen informális közösségi lakóhely például a Caracas-ban található, vertikális slum-nak is nevezett Torre David torony. A Torre David lakói a David Brillembourg bankmágnás által építtetett és éppen az ő halála miatti pénzügyi bizonytalanság okán félbehagyott banktoronyba költöztek be, egy saját, működő lakó-organizmust létrehozva a torony csontvázában. Érdekessége, hogy bár teljesen informális akcióként indult, mára bejegyzett lakásszövetkezetként funkcionál. A létrehozásában nem vett részt építész, moderátor vagy mediátor, a lakók a saját egyéni tapasztalataikat és szakmai tudásukat használták fel céljuk eléréséhez, mely a megfizethető lakóhely biztosítása volt, valamint a lakhatással kapcsolatos kockázatok és terhek megosztása. És bár nem tekinthető minden szempontból tökéletes megoldásnak, a Torre David egy co-housing, hiszen civil kezdeményezésű lakóprojekt, melyben a lakók tudatos közösséget alkotnak, a privát terek mellett megtalálhatóak a félprivát és közösségi terek is, a lakók irányítják és szervezik a közösség életét és a lakóhelyük körüli teendőket, illetve döntéshozatali rendszerük és az egész torony irányítása demokratikus rendszerben történik.⁴⁵

Felmerül ekkor a kérdés, hogy szükséges-e egyáltalán az építész jelenléte a közösségi lakóhelyek létrehozási folyamatában. A co-housing projektek ideológiai egyesülések, ezért a közös cél az, ami közösségi lakóhellyé teszi őket. A közös cél megfogalmazása kizárólag a lakók hatásköre és feladata, mely tükrözi az igényeiket, helyismeretüket, egyéni és kollektív emlékeiket, tapasztalataikat. Ezeknek köszönhetően lesznek a co-housing projektek kifejezetten reziliens, azaz ellenálló, de átalakulásra, az igények szerinti változásra képes rendszerek, melyekre az újfajta globális kihívások miatt egyre nagyobb szükség van, akár mikro-, akár makro-, azaz városi vagy országos szinten is.⁴⁶ A reziliens épületek és közösségek a fenntartható fejlődés alapjai. Az említett új globális kihívások - melyekre ezek a rendszerek képesek gyorsan reagálni - többek között a demográfiai változások és az ezekből fakadó megváltozott lakáskereslet, a megfizethető lakhatás iránti igény és az újfajta gazdasági modellek megjelenése, illetve a környezeti terhelés csökkentésének valamint a közösségi életformának a támogatása.

Az építész feladata a közösségi lakóhelyek tervezési folyamatában tehát a lakók ismereteinek, igényeinek, tapasztalatának beépítése a tervezési folyamatba, valamint a lakók által kitűzött célok elérésére való törekvés, mely a reziliens épületek létrejöttének alappillére.

45 Urban-Think Tank. 2013

46 Petrescu, Doina; Petcou, Constantin; Awan, Nishat. 2010. p.170.,

Reziliencia definíciója: A reziliencia a külső behatásokra való flexibilis válaszadás képességét jelenti. Egy rendszer akkor reziliens, ha képes az őt ért behatásokra rugalmasan válaszolni, azaz a behatás által okozott „sérüléseket” elviseli, mialatt annak hatására optimalizálja magát; identitása, funkciója mégsem változik meg.

Mind a formális participatív tervezés, mind az informális közösségek támogatása új kihívások elé állítják az építészeket, mely kihívásokat és az új szemléletet az építésetoktatásban és gyakorlatban is meg kell jeleníteni. A fenntartható és reziliens épületek és közösségek létrehozása, illetve segítése megköveteli a más szakmákkal való aktív és folyamatos együttműködést, a társadalmi-, gazdasági- és politikai aspektusok beépítését a tervezés folyamatába, a meglévő eszközök és megoldások felülvizsgálatát⁴⁷, valamint a közösségi tervezéshez szükséges tudás megszerzését.

Tézis 2.

A közösségi lakóhelyek tervezési folyamatában az építész feladata, hogy saját szakmai tudását felhasználva, a lakók egyéni és kollektív ismerete, igényei és tapasztalatai mentén, illetve az általuk kitűzött célokat követve segítse a fenntartható és reziliens épületek létrejöttét; mely tevékenység megköveteli a közösségi tervezéshez szükséges tudás megszerzését.

5.5 A co-housing célcsoportja

A co-housing projektek nem csak lakástípológiájukban vagy építészeti megjelenésükben, hanem célcsoportjukat tekintve is sokszínűek. Bottom-up szervezethegüknek köszönhetően a lakók a kezdeményezők is egyben, ezért a **co-housing projektek kezdeményező- és lakó-célcsoportja gyakorlatilag bárki lehet**. Sokszor jönnek létre speciális csoportoknak, például csak időseknek, csak nőknek vagy csak egyedülálló szülőknek szóló co-housing-ok. A tapasztalatok azonban azt mutatják, hogy a diverz lakóközösségű projektek működnek a legjobban; azok, ahol fiatalok, idősek, tehetősek és kevésbé tehetősek, különböző etnikai és családi háttérrel rendelkező lakók élnek együtt.

Fontos azonban kiemelni, hogy a közösségi lakóhelyek kezdeményezési folyamata aktív tevékenység, mely arra való képességet, lehetőséget és igényt kíván meg. Éppen ezért gyakran éri a co-housing projekteket az a negatív kritika, hogy a megfizethető lakhatás égisze alatt szinte kizárólag a közép-, illetve felsőbb középosztályba tartozó, fehér értelmiségi rétegnek nyújtanak alternatív lakhatási feltételeket, illetve hogy a kezdeményezők manapság már nem a megfizethetőség vagy a közösségi lakhatás miatt, hanem csupán divatból keresik ezt a lakhatási formát. Ezeknek a kritikáknak kétségtelenül van alapja, de ebben az esetben is kerülendő az általánosítás, hiszen az újonnan épülő és kezdeményezett projektek legtöbbje ma is a megfizethető és közösségi lakhatást tartja fő céljának.

Az integratív vagy befogadó co-housing projektek esetében meg kell említeni a **másodlagos lakó-célcsoportot is, mely nem a kezdeményező csoport része**. A rászoruló emberek támogatását célul kitűző projektek olyan célcsoportnak nyújtanak segítséget, akik lakhatási körülményeik miatt a társadalmi kirekesztettség által veszélyeztett helyzetbe kerültek, mint például az idősek, magányosan élők, gyermeküket egyedül nevelő szülők, illetve bevándorló- vagy menekült családok.

Mivel a komolyabb problémákkal küzdő csoportok - mint például a hosszabb ideje hajléktalan emberek vagy mélyszegénységben élők - komolyabb és komplexebb segítséget igényelnek, az integratív közösségi lakóhelyek nem tudnának adekvát választ adni az ő lakhatási problémáikra.

⁴⁷ Urban-Think Tank. 2013. pp.374-376.

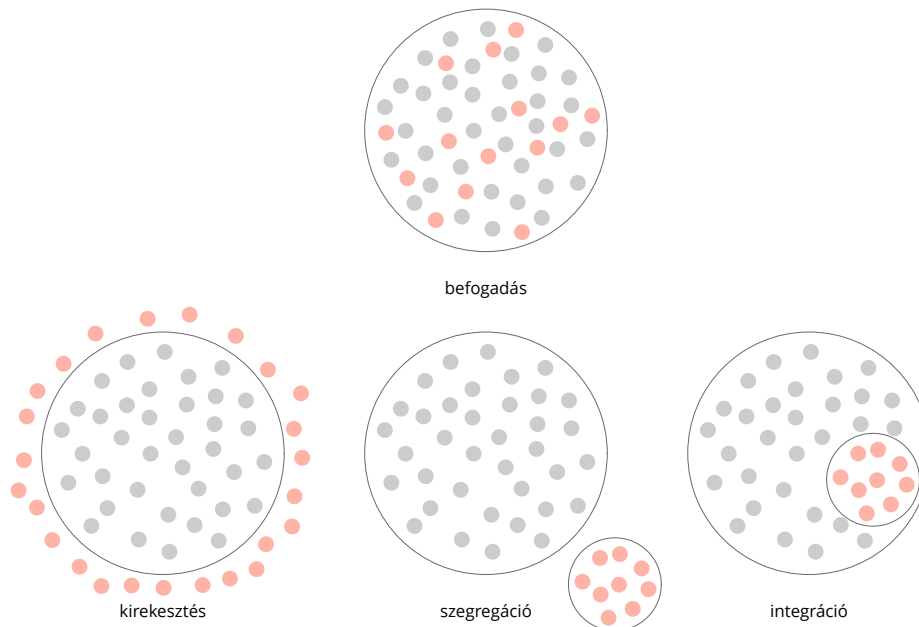
5.6 Speciális co-housing - befogadó közösségi lakóhelyek

A co-housing-ok lakói mindig közös célok mentén hozzák létre és tartják fenn közösségüket és lakóhelyüket. Ezen közös célok egyike lehet a lakhatási körülményeik miatt a társadalmi kirekesztettség által veszélyeztetett emberek segítése, a megfelelő lakhatás biztosítása, illetve a hosszútávú társadalmi integráció tudatos elősegítése. A tudatos integráció segítése a közösségi életbe való aktív bevonás mellett sokféle módon és léptékben történhet meg.

Egyes co-housing projektek - mint például a svájci *Karthago* vagy a német *Mietshäuser Syndikat* szervezet - az ún. *szociális alapot* alkalmazzák, vagyis a lakók egy adott százalékkal több bérleti díjat fizetnek, hogy fedezzék a rászoruló szomszédok lakhatással kapcsolatos kiadásait, mint például a bérleti díj vagy a rezsiköltségek, illetve hogy hozzájáruljanak az újonnan induló projektek kezdőtőkéjéhez.⁴⁸

A tudatos támogatás másik lehetséges eszköze a kifejezetten csak rászoruló családoknak fenntartott lakások biztosítása, ahogy ezt a bécsi *Sargfabrik* nevű projekt közössége is teszi.⁴⁹

A svájci *Wegeleben* projekt olyan lakásközösségeket köt össze, melyek segíteni szeretnék a menekültek társadalmi integrációját, lakhatási lehetőséget biztosítva nekik a saját lakásukban.⁵⁰ A menekülteket befogadó lakóhelyek már azzal is sokat segítenek, hogy nyitottságukat minden lehetséges fórumon hirdetik, így megkönnyítve a lakáskeresést a menekült családok számára. A szintén svájci *Gastfamilien* azaz *Vendég-család* projekt is magánembereket ösztönöz arra, hogy saját lakásukba befogadva menekült embereket, segítsék azok integrációját. Ez a projekt nem kizárólagosan bottom-up kezdeményezésű: a Svájci Menekültügyi Hivatal és Waadtländer kanton, valamint vállalkozó családok közös szervezésében indult, melyet indulása óta több kanton is átvett.⁵¹



Kép 5 – Társadalmi befogadás, kirekesztés, szegregáció és integráció

48 Karthago. 2015

49 Sargfabrik. 2015

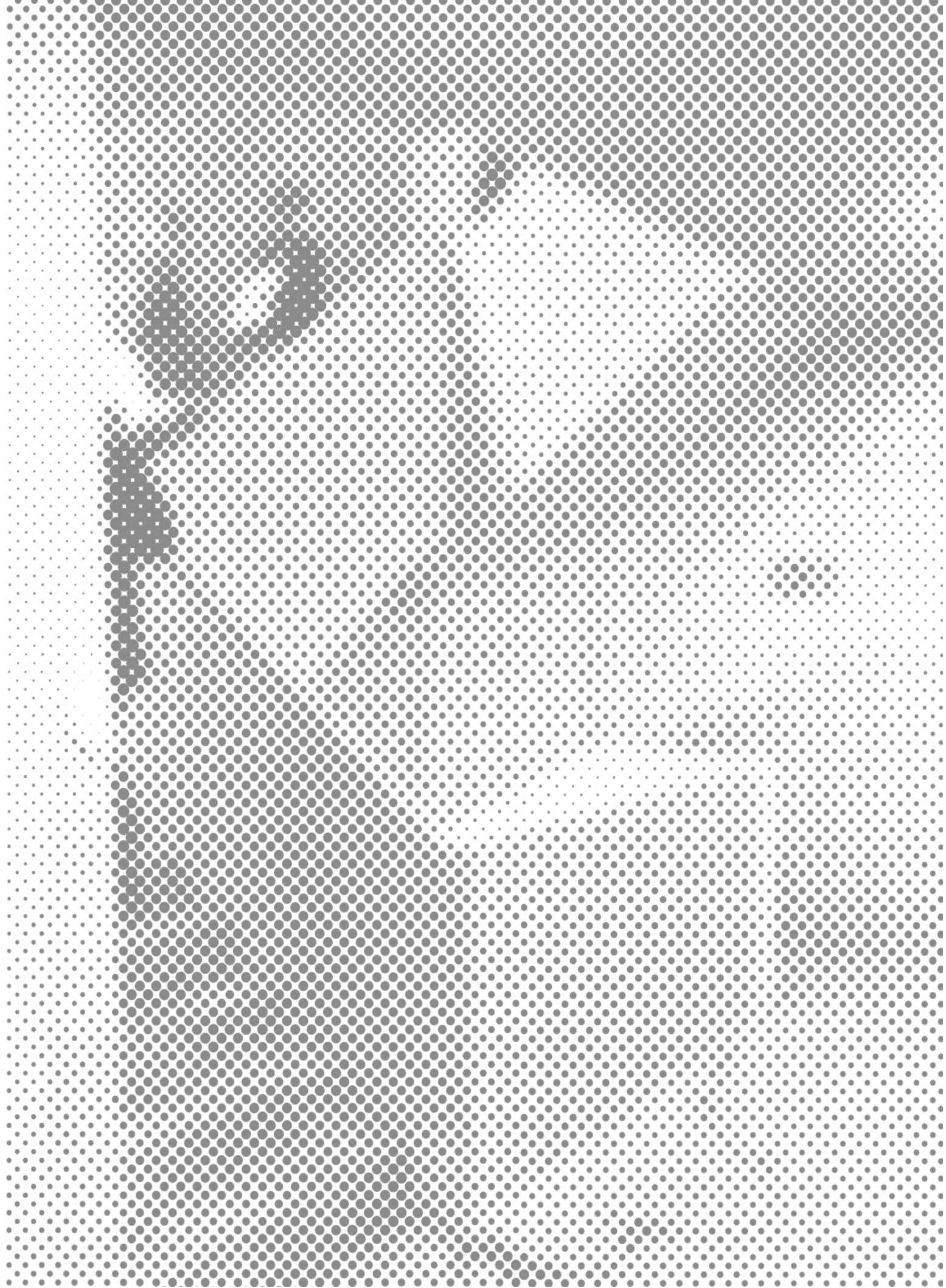
50 Wegeleben. 2015

51 Schweizerische Flüchtlingshilfe, Gastfamilien Projekt. 2015

A közös ezekben a projekteknél, hogy alulról szervezve, esetenként állami segítséggel, intézményesítés nélkül adnak gyors és adekvát megoldást a lakhatási nehézségekkel vagy a lakhatásuk körülményei miatt egyéb problémákkal - például elmagányosodással, kirekesztettséggel - küzdő embereknek, családoknak. A direkt segítő szándék mellett a közösségben élés indirekt, de fontos szerepe vitathatatlan a társadalmi integráció folyamatában.⁵² A szociális intézmények - mint a menekültszállók, az idős- vagy gyermekotthonok - szegregálnak, csoportokban kezelik az embereket, elnyomják az egyéniséget, hierarchikus rendszerben, ütemezett tevékenységek mentén működnek. Az elmúlt években egyre több közösségorientált lakhatási projekt jött létre Európa-szerte azzal a céllal, hogy segítsék a marginalizált emberek társadalmi integrációját, illetve megelőzzék a veszélyeztetett emberek kirekesztését. Ezek a nem intézményesített megoldások a közösség erejét hívják segítségül és támogatják a közösség életében való aktív részvételt.⁵³ A befogadó közösségi lakóhelyek másodlagos lakó-célcsoportjai lehetnek például egyszülős családok, idős emberek vagy akár bevándorló, illetve menekült családok. (lásd: Tabló 5. – Befogadó közösségi lakóhelyek)

52 Habitat for Humanity. 2014

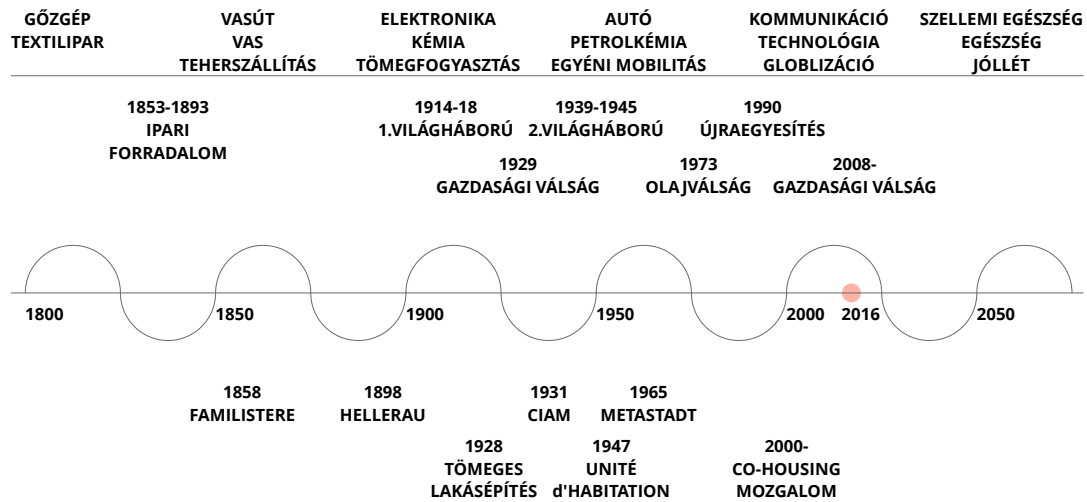
53 Open Society Foundation. 2015



6. A co-housing Európában – Esettanulmányok

6.1. A co-housing kialakulásának folyamata Európában

Az alábbi grafikon jól szemlélteti, hogy szoros összefüggés van a közösségorientált kezdeményezések felerősödése, illetve háttérbe szorulása és az adott ország pillanatnyi gazdasági- és társadalmi helyzete között. Jól látható, hogy ezek a kezdeményezések olyan negatív gazdasági- vagy társadalmi események hatására kerültek előtérbe, mint az ipari forradalom után kialakult életteretlen városi lét, a háborúk miatt dolgozni kényszerült nőkre szakadó plusz terhek, vagy az 1929-es, illetve azóta már a 2008-as gazdasági válság.



Kép 6 – Közösségorientált lakhatási fejlesztések és világgazdasági események relációja az 1800-as évektől

Nyugat Európában a co-housing projekteknek több száz éves hagyománya van.^{54,55} Létrejöttüket eredetileg két fő cél vezérelte: a magányos, egyedül élő emberek szociális kapcsolatainak erősítése, illetve a házvezetési terhek - főzés, takarítás és gyereknevelés - csökkentése, melyek hagyományosan szinte kizárólag a nőkre hárultak. Az 1800-as évek elején, Angliában indult mozgalom folyománya képpen az 1970-es években Dániában alakult ki a co-housing-ok ma is élő szövetkezeti formája, melynek egyik legfontosabb tulajdonsága, hogy bottom-up módon, azaz alulról, a lakók által kezdeményezve jönnek létre. A mai co-housing-okat is hasonló célok hívják életre, mint régi társaikat. Bár a háztartási és lakhatási terhek mára már kiegyenlítettebben oszlanak meg, mégis sokszor merül fel az igény ezek csökkentésére, megosztására. **A legtöbb 'modern kori' co-housing projekt fő mozgató ereje**

54 Pearson, L. F. 1988

55 Franck, K. A.; Ahrentzen, S. (szerk.). 1989

a megfizethető és megbízható lakhatás iránti vágy, illetve a top-down állami és profitorientált lakásépítések és intézkedések mellett a bottom-up alternatívák előhívása.⁵⁶

A co-housing-ok története az 1800-as évek elejétől az 1920-as évekig lineárisan lekövethető folyamat volt Európában. 1920 után azonban - a közösségi lakhatás iránti igény fokozódása miatt - ez a folyamat már országonkénti, komolyabb vizsgálatot igényel.⁵⁷ (lásd: Tabló 6. – Co-housing történet) Így ezen értekezés keretein belül csak az értekezés szempontjából releváns országokat és kezdeményezéseket ismertetem. Esettanulmányokon keresztül mutatom be a co-housing projektek változatosságát, az alulról szervezett lakhatási modellekben rejlő lehetőségeket, valamint a különböző lakhatási és társadalmi problémákra adott válaszokat és eszközöket, melyek például szolgálhatnak a magyar lakhatási rendszer átgondolásához.

6.2. Esettanulmányok kiválasztásának kritériumai

Az itt bemutatott esettanulmányok a külföldi lakhatási rendszereknél is tárgyalt 4 ország (Anglia, Ausztria, Németország és Svájc) co-housing projektjei. Az angol példák a co-housing mozgalom 'frissessége' miatt érdekesek, valamint fontos stratégiákkal szolgálhatnak a magyar mozgalom elindulásához. A német területeken lévő projektek a co-housing mozgalom előrehaladottsága, illetve a magyar és német kultúra szoros kapcsolata miatt fontosak. Az esettanulmányok kiválasztásának általam felállított főbb kritériumai a következők:

- A magyar lakhatási rendszer hiányosságaira különböző eszközökkel választ adó projektek bemutatása: elavult lakástipológia, bérlakások alacsony száma - és ebből fakadóan a megfizethető lakhatási modellek hiánya, lakásszövetkezetek hiánya - ebből fakadóan a megválaszolatlan speciális lakhatási igények, az állami és piaci lakásépítés ellenpontosításának hiánya, társadalmi felelősségvállalás eszköztelensége.
- Diverz tipológia bemutatása (városi szövetben való elhelyezkedés, méret, közösség, célok).
- Jól ismert és kevésbé ismert, alternatív projektek együttes bemutatása.
- Diverz támogatási rendszerek bemutatása.
- Alulról, azaz bottom-up kezdeményezett projektek bemutatása.

6.3. Esettanulmányok

6.3.1. Anglia⁵⁸

Angliában a lakásszövetkezeti mozgalom a 19. század közepén kezdődött a gyárakban dolgozó munkásoknak szánt közösségi lakóhelyekkel, melyek bár nem bottom-up kezdeményezésűek voltak, fő céljuk a dolgozók lakhatási körülményeinek javítása és a rájuk nehezedő terhek csökkentése volt. A kezdetek után a második co-housing fellendülést az 1900-as évek elején megalakult bérlői összefogás, azaz a *Tenant co-partnership* indította el, szorososan együttműködve a *Garden City* mozgalommal, melynek végül az I. Világháború kitörése vetett véget. A harmadik fellendülés már az igazi lakásszövetkezetek megjelenését hozta el 1960-ban. A megfizethető lakásokat nyújtó szövetkezeti mozgalom végét az 1980-

⁵⁶ Tummers, Lidewij. 2015

⁵⁷ Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence. 2014b

⁵⁸ CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 80-84.

ban kezdődött privatizálás, illetve az 1990-ben megvont támogatások okozták. A jelenleg meglévő co-housing állományt nagyon nehéz felmérni, mivel nem állnak rendelkezésre megbízható adatok, nincsen átfogó lista ezekről a kezdeményezésekről. Holott az 1990-es mélypont után a 2000-es években újra fellendült az angliai co-housing mozgalom, azon belül is az olyan kisebb, specifikusabb kezdeményezések, mint a *Community Land Trust*, a *Mutual Home Ownership* vagy a *Community Gateway*, melyek fontos elemei a lakásrendszernek. Legfontosabb céljuk a megfizethető építési földterület biztosítása, a megfelelő jogi környezet létrehozása, a fenntartható fejlődés és a közösségek segítése. Külön érdekessége az angliai közösségi kezdeményezéseknek, hogy nagyon nagy hangsúlyt fektetnek a szomszédosági kapcsolatok, angol nevén *Neighbourhood Association* ápolására. A szomszédosági szinten való együttműködés jó felvezetője az intímabb, szorosabb közösségi lakhatásnak, nem annyira kockázatos, nem igényel hosszútávú elkötelezettséget, a közösségi média használatával a félszemélyes kapcsolatok szintjén is jól működik. A szomszédosági kezdeményezések ezért fontos támpontokat adhatnak a jövőbeli magyarországi co-housing stratégiákhoz.

Leeds, Lilac – Az innovatív közösség ^{59,60,61}

A Lilac Anglia első megfizethető, környezettudatos co-housing projektje. Az 5 lakóépületből és egy közösségi épületből álló Lilac építése 2013-ban fejeződött be, melyet 4 év ötletelés és tervezés előzött meg. A kezdeményezők által megfogalmazott 3 fő közös cél az alacsony környezeti terhelés megvalósítása, a megfizethető lakások építése és a közösségi lakhatás voltak. A *Low Impact Living*, azaz az alacsony környezeti terhelés elvei szerint épített lakóegyüttes helyi anyagokból épült, a falak egy speciális, szalmával töltött paneles burkolatot kaptak. Az autómegosztás, angolul *car sharing*, a megújuló energiaforrások használata, illetve a saját növények termesztése tovább csökkentik az épületek és a lakók ökológia lábnyomát. A *Mutual Home Ownership Scheme MHOS*, azaz a közöstulajdonú lakásszövetkezet egy sajáttőke-hányadon alapuló bérleti rendszer, mely biztosítja a lakások fenntartható megfizethetőségét és a piaci áringadozások és spekuláció elkerülését. A MHOS elven működő Lilac lakóinak kötelező belépni a lakásszövetkezetbe, ehhez a lakásuk értékének 10%-át le kell tenni foglalóként, így részvényeseivé válnak a szövetkezetnek. A foglalót kiköltözés esetén visszakapják a lakók. A részvényeseknek joguk van a lakóhelyük demokratikus elvek szerinti közös irányításához. A foglaló befizetése után a lakók havi bérleti díjat fizetnek, mely a keresetük 35%-a, tehát a bérleti díj az egyes háztartások jövedelméhez igazított és nem fixen meghatározott összeg.

A Lilac projekt külvárosi, laza beépítési formája a klasszikus dán co-housing projekteket idézi, mely bár nem a legszorosabb együttélési formát mutatja, lakói összetartó közösséget formálnak, valamint nagy hangsúlyt fektetnek a szomszédosági kapcsolatok ápolására. (lásd: **Tabló 7. – Lilac, Leeds**)

A magyarországi co-housing stratégiák szempontjából a Lilac gazdasági modelljét, az innovatív szerkezeti- és öko-tudatos megoldásokat, valamint a városon kívüli beépítésre adott építészeti választ emelném ki, mint hasznos példát.

59 Lilac, Leeds. 2016

60 Chatterton, Paul. 2015

61 Resurbian. 2014

6.3.2. Ausztria⁶²

Ausztriában a lakásszövetkezetek története szintén a 19. század közepéig nyúlik vissza, amikor az élehetetlen lakáskörülmények és a hirtelen bekövetkezett népességnövekedés cselekvésre késztették a lakás-reformereket, melynek köszönhetően megszülettek a korlátozott-profitú lakásszövetkezetek. Ettől kezdve Ausztriában a lakhatási és társadalmi kérdések elválaszthatatlanok lettek. A legrégebbi, még ma is működő co-housing projektet 1895-ben alapították. Ahogy az egész lakásszektor, úgy a lakásszövetkezetek sem kaptak ebben az időben semmiféle állami támogatást, a lakásszövetkezeti projekteket önerőből hozták létre a kezdeményezők. Az állam szerepvállalása a Lakástámogatási Alap 1910-es megalapításával kezdődött és azóta is folyamatos az osztrák lakásrendszerben. Ahogy a piaci bérlakások esetében, úgy a lakásszövetkezeti szektorban is nagyon erős az állami támogatás jelenléte. A különböző, jól strukturált támogatásoknak és összefogásoknak köszönhetően a teljes lakásállomány mintegy 8%-a co-housing projektben található.

Bécs, Sargfabrik – A befogadó óriás^{63,64,65}

A Sargfabrik az egyik legismertebb co-housing projekt Európában. A Bécs nyugati részén található egykori gyárépület Ausztria legnagyobb közösségi kezdeményezésű kulturális- és lakóprojektje, mely a neve - Koporsógyár - és élénk narancs színe mellett a közösen megfogalmazott célok miatt lett ismert és méltán sikeres kezdeményezés. Az 1986-ban alapított egyesület fő célja egy új, innovatív lakóhely létrehozása volt, válaszul a piaci lakások megfizethetlenségére, illetve a nagy családoknak megfelelő lakások hiányára. A projekt teljes egészében bottom-up kezdeményezésű és a kezdetektől fogva szem előtt tartja a különböző hátterű, kultúrájú és életvitelű emberek bevonását.

Az 1986-ban alapított egyesület neve - *Verein für Integrative Lebensgestaltung*, azaz Egyesület az Integrált Életmódokért - is mutatja, hogy a Sargfabrik nem csupán egy lakóprojekt. Lakói fontosnak tartják a diverz lakóközösség fenntartását, a különböző kulturális programok szervezését, a funkciók sokszínűségét és a kifelé nyitást. A lakások mellett megtalálható itt óvoda, bölcsőde, uszoda, bérelhető irodahelyiségek, illetve moziterem is, melyek a nem itt lakók számára is nyitva állnak. A kifelé nyitás miatt a Sargfabrik projektnek fontos lokális hatása is van. Ahogy ők fogalmazznak, egy saját falut hoztak létre Bécs 14. kerületében. A kezdeményezés sikerét mutatja, hogy az első projekt után 2000-ben elkészült az egyesület második otthona, mely a Miss Sargfabrik nevet kapta.

A Sargfabrik-ot kezdeményező és fenntartó egyesület non-profit alapon működik. A lakók egyben egyesületi tagok is, akik belépéskor díjat fizetnek, melyet a lakás mérete alapján számolnak ki. Ez a legutóbbi adatok szerint 700 EUR/m² volt, melyet kiköltözés esetén - az infláció szerinti korrekcióval - visszakapnak a lakók. Az egyesületbe való belépés után a lakók bérletdíjat fizetnek, körülbelül 6-6.5 eurót négyzetméterenként, mely a piaci díjknál jóval alacsonyabb összeg.

62 CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 9-11.

63 Elser, Oliver; Rieper, Michael, Künstlerhaus Wien. 2008. p.277.

64 Sargfabrik. 2015

65 Verein für Integrative Lebensgestaltung, Sargfabrik. 2004

A Sargfabrik építészeti tervezése 1992-ben kezdődött, az építkezés 1994-től 1996-ig tartott. Az egykori koporsógyárból az átalakítás során csupán az alaprajz vonalvezetését, a nagy gyárkéményt és a nevet tartották meg. A vasbeton vázszerkezet közé kerülő áthelyezhető falak miatt a lakások mérete az igények szerint alakítható. **A cellarendszer elemeinek összekapcsolásával vagy leválasztásával elért flexibilitás a hosszútávú fenntarthatóságot segíti, hiszen a változó igények szerint alakítható a lakások mérete, a funkciók egymással való kapcsolata.** (lásd: Tabló 8. – Sargfabrik, Bécs)

A magyarországi co-housing stratégiák szempontjából a Sargfabrik építési-tervezési elveit, a flexibilis alaprajzot és közösségi tereket, az elért óriási lokális hatást, az előremutató és befogadó közösségi hozzáállást és a társadalmi felelősségvállalás eszközeit emelném ki, mint követendő példát.

6.3.3. Németország⁶⁶

Az angliai mozgalom hatására a lakásszövetkezetek a 19. század közepén jelentek meg Németországban is. A kezdeti próbálkozások után az 1899-ben elfogadott, a tagok korlátozott felelősségéről szóló Szövetkezeti Törvény hozta meg az igazi áttörést. A lakásszövetkezetek több mint felét a második világháború után alapították, amikor is Németország - mint a legtöbb európai ország - komoly lakáshiánnyal küzdött. Ezen kezdeményezések nagyobb részét a szociális lakhatási rendszer finanszírozta, míg a világháború előtt kezdeményezett projektek többsége non-profit alapon működött. Az 1990-es években a támogatások megvonása és politikai döntések miatt a lakásszövetkezetek háttérbe szorultak. Ezek után 2002-ben, a kormány által felállított szakértői bizottság **a lakásszövetkezetek - mint a bérlakások és magánlakások mellett megjelenhető harmadik lakhatási alternatíva** - fejlesztését és megerősítését tűzte ki célul. A co-housing projektek hozzáadott értéke mind a lakások minősége, mind pedig a lakásállomány bővítése szempontjából érzékelhető.

Mietshäuser Syndikat - A szolidáris összefogás⁶⁷

Az 1989-ben alapított Mietshäuser Syndikat egy 111 megvalósult projektet és 21 projekt kezdeményezést összefogó szervezet, melynek fő célja az alulról szervezett és fenntartott lakóprojektek támogatása, valamint saját projektek létrehozása. **A csatlakozott projektek mindegyike a saját fenntartású, megfizethető és a profitorientált lakáspiactól független lakhatást tűzte ki közös célként.** A lakók által, alulról szervezett lakhatási formák megoldást adhatnak a fenti igényekre, ezek a kezdeményezések azonban rendszerint finansiális akadályokba ütköznek már rögtön a folyamat legelején. **Sokszor a banki hitelekhez vagy egyéb külső támogatásokhoz szükséges önrészt sem tudják biztosítani, így a legtöbb projekt már azelőtt elhal, hogy igazán elindult volna.** A Mietshäuser Syndikat erre a kezdeti nehézségekre kínál fenntartható, szolidaritáson alapuló segítséget: a már működő projekteket vonják be az újak támogatására. Ez a támogatás megtörténhet egyrészt a tapasztalatok, a know-how átadásával, másrészt a **szolidáris alapnak nevezett pénzügyi támogatással.** A

⁶⁶ CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 33-35.

⁶⁷ Mietshäuser Syndikat. 2016

szolidáris alapot gyűjtő projektek nem a saját lakóhelyük fejlesztését finanszírozzák a többletbevételből, hanem a más projektek elindulásához szükséges önrészt biztosítják, segítve ezzel a kezdeti pénzügyi akadályok kikerülését és biztosítva a projektek folyamatosságát, a friss kezdeményezések születését. Hogy az egyes projektek közötti együttműködés egyensúlya megmaradjon, szükséges egy átfogó szervezet, mely biztosítja a folyamatos kommunikációt és a források egyenlő elosztását. Ezt a feladatot látja el a Mietshäuser Syndikat.

A co-housing projektek legtöbbször használt jogi formája a lakásszövetkezet. Ezzel ellentétben a Mietshäuser Syndikat-hoz tartozó projektek többségének Kft. a jogi formája, mely lehetővé teszi a szolidáris alapon nyugvó gazdasági modell fenntartását, az egyes projektek autonómiáját. Az egyéni co-housing projektek-nél nem merül fel az autonómia kérdése, hiszen ezek a projektek saját magukat igazgatják. Egy összefogó szervezetnél azonban fontos kérdés az egyes projektek önrendelkezése, kifejezetten akkor, ha a gazdasági modelljük okán szoros pénzügyi kapcsolatban vannak. A Kft. forma az összefogó szervezetnek is megköti a kezét, nem szólhat bele az egyes projektek irányításába. A projektek teljes önrendelkezését egyedül az összefogó szervezet vétőjoga korlátozza, ami a lakások és épületek piaci értékesítését akadályozza.

A Mietshäuser Syndikat-hoz tartozó projektek építészeti karaktere nagyon változatos, a nagyon régi, viszonylag rossz állapotban lévő, de még használható épületektől a felújított vagy új építésű építészeti remekekig minden megtalálható. Ugyanez vonatkozik a beépítésre, a városban való elhelyezkedésre, az épületek, illetve a lakóközösségek méretére és összetételére. (lásd: **Tabló 9. – Projekthaus, Potsdam**)

A magyarországi co-housing stratégiák szempontjából a Mietshäuser Syndikat szolidáris alapon működő gazdasági modellje fontos példa.

6.3.4. Svájc⁶⁸

A lakásszövetkezetek a 19. század végén jelentek meg Svájcban. Májig töretlen sikerük alapja a helyi közösségek önszervező és önkéntes munkája, a 100 éve működő lakáspolitikája, valamint az erős és együttműködő szövetkezetek. Az állam és az egyes kantonok is aktívan támogatják ezeket a projekteket. Ez a támogatás lehet pénzügyi - például nagyon alacsony kamat biztosítása - vagy akár földterület határozott időre való rendelkezésre bocsátása. A két világháború után robbanásszerűen megugrott a lakásszövetkezetek száma, az 1970-es években átmenetileg megállt a fejlődés, a 2000-es években azonban újra fellendült. A 2001 és 2003 között épült lakóépületek 23%-a lakásszövetkezet volt. Mivel a svájci co-housing projektek rendszerint elismert építészekkel dolgoznak együtt, a megépült épületek nem csak a lakásállományt bővítik, hanem kimagasló építészeti és ökológiai minőséget, értéket is hordoznak. Ezek a lakóprojekteket fenntartható és megfizethető lakhatási körülményeket biztosítanak a lakóknak, célcsoportjuk, illetve a kezdeményezők általában az alsóbb középosztály tagjai.

68 CECODHAS Housing Europe. 2012. pp. 73-75.

Zürich, Das Dreieck – A háromszög^{69,70}

A Dreieck háromszög alakú tömbje - innen ered a név is - Zürich belvárosában található, viszonylag sűrű városi szövetben, a történelmi óvároson kívül. A Dreieck lakásszövetkezetét 1996-ban alapították, fő célja pedig a meglévő épületállomány megvédése, megtartása, valamint a zürichi lakásviszonyokra reagálva a megfizethető lakóhelyek létrehozása volt.

1950-ben, a városi fejlesztések keretében egy, a területen áthaladó autópályát és földalatti vonatmegállót tervezett az önkormányzat, mely a teljes tömb lebontásával járt volna. A városlakók megvétózták a fejlesztést, ezért a munkálatok leálltak. 1986-ban döntött úgy az önkormányzat, hogy a tömbrehabilitációt újra elindítja, mely ismételten a teljes tömb lebontásával, illetve egy új óriásblokk építésével valósult volna meg. Az ezt ellenző önkéntesek 1988-ban megalapították a Das Dreieck egyesületet, mely párbeszédet kezdeményezett az önkormányzattal és a szomszédos lakókkal. Ezután következett a Das Dreieck lakásszövetkezet megalapítása 1996-ban, illetve egy új koncepció megfogalmazása a lakó- és kereskedelmi funkciók fejlesztésére, mely végül meggyőzte az önkormányzatot, így 1998-ban a szövetkezet megkapta a teljes területre vonatkozó használati jogokat és 2000-ben sikeresen befejezték a 3. felújítási fázist is. Ezután 2001-ben két új épület építése is megkezdődhetett és egy év múlva már a lakók és használók is beköltözhettek. **A lakóközösség legfontosabb célja az épített környezet védelme és revitalizációja, a meglévő helyi közösség megtartása, és egy fenntartható és társadalmilag érzékeny lakóhely létrehozása volt.**

A gazdaságosság nem csak a lakások fenntartása szempontjából volt központi kérdés: az önkormányzat nem engedélyezte volna a lakók koncepciója szerint történő rehabilitációt, ha nem az a verzió lett volna a legolcsóbb megoldás. A projekt hozzáadott értékei, melyek leginkább a társadalmi felelősségvállalást és szomszédosági interakciót helyezték középpontba, pénzben nehezen mérhetők, így az önkormányzatot kizárólag a gazdasági vonalon lehetett meggyőzni, ezért a felújítás a svájci fenntartható energiafelhasználás, az ún. *Minergie-Standard* szigorú elvei szerint épült, hőszivattyút és napelemeket építettek be, valamint kihelyezett közös terekkel csökkentették az egy főre jutó m² számot, mely Zürichben átlagosan 50m² (!), a Dreieck-ben körülbelül 30m². Ilyen terek például a közös mosoda, valamint a vendég fogadása esetén kibérelhető vendégszoba.

A többi példához hasonlóan, a Dreieck-be való belépéskor is résztulajdoni díjat kell fizetni, mely egy 4 szobás lakás esetén körülbelül 10.000 svájci frank. Viszonyítás képpen az egy főre jutó átlag nettó kereset Zürichben 5-6.000 frank. Ezután bérleti díjat kell fizetniük a lakóknak, mely egy 4 szobás lakás esetén körülbelül 1.400 frankot jelent. Ugyanennek a lakásnak a piaci bérleti díja körülbelül 3.200 frank lenne. Nem meglepő, hogy a Dreieck már nem is vezet várólistát, csak a lakók javaslatára kerülhet be valaki egy esetlegesen megüresedő lakásba.

A megfizethetőség nem járt a minőségről való lemondással. Mi sem bizonyítja ezt jobban, mint a Dreieck-ben található lakások és közösségi terek kimagasló építészeti értéke, a tömbön belül működő kávézó és étterem nagyon jó minősége. A Dreieck a városi élet fontos központja, különböző árukat kínáló boltokkal, kávézókkal, műhelyekkel, gyerekkönyvtárral és közösségi eseményekkel tartják pezsgésben a környéket. A funkcionális és térbeli

⁶⁹ Genossenschaft Dreieck. 2011. pp. 3-8.

⁷⁰ Das Dreieck. 2016

sokszínűség mindenféle társasági aktivitáshoz lehetőséget nyújt a használók számára. Ez a sokszínűség köszönhető egyrészt az összetett épületállománynak, másrészt a nyitott tervezési folyamatnak, ami biztosította az igények szerinti funkciókat és tereket. A földszinti kertkapcsolatos *Kantin* a lakók közösségi életének legfontosabb helyszíne, melyet a közös események mellett bárki kibérelhet, ha saját rendezvényt szeretne tartani. (lásd: Tabló 10. – *Das Dreieck, Zürich*)

A magyarországi co-housing stratégiák szempontjából a Dreieck beépítési koncepcióját, a régi és új építészeti értékek összhangját, valamint a társadalmi elégedettség aktív, előremutató formáját emelném ki, mint követendő példát.

6.4. Összegzés, következtetések

A bemutatott esettanulmányok kiválasztásának legfontosabb kritériuma az volt, hogy az általuk kitűzött célok és az azok eléréséért használt eszközök a magyarországi co-housing-ok elindulásához használható példákkal szolgáljanak. Az általam kiválasztott projektek mindegyike hordoz ilyen tulajdonságokat, akár beépítésre vonatkozó megoldásokról, akár újfajta gazdasági modellekről legyen szó.

A Leeds-ben található Lilac Anglia első fenntartható, öko-tudatos co-housing projektje, mely innovatív szerkezeti megoldásaival és gazdasági modelljével fontos előképe lehet a magyarországi co-housing-oknak. Beépítése a szuburbánus, klasszikus dán co-housing formára mutat egy lehetséges, jól szervezett és jól használható megoldást.

A leghíresebb co-housing, a bécsi Sargfabrik - többek között - a befogadó közösségi lakóhelyek mintapéldája. A szomszédsági kapcsolatok erősítése és a társadalmi felelősségvállalás érdekében végzett munkájuk kimagasló. A diverz lakóközösség, valamint a kevert lakó- és kereskedelmi funkciók miatt a Sargfabrik önmagában is funkcionáló minifalu, mely mégsem zárvány, hanem a környék életének szerves része. A foghíj beépítés és egy teljesen más funkciójú épület lakóépületté való átalakítása a városi beépítési lehetőségek kihasználásának jó példája.

A német Mietshäuser Syndikat gazdasági modellje nagyon fontos a magyarországi első projektek elindulása, valamint a folyamatos co-housing utánpótlás szempontjából. A szolidáris alapon működő, projektek közötti kölcsönös támogatás segíti a fenntartható fejlődést, az új projektek elindulását és a régiiek tapasztalatainak továbbadását.

A svájci Dreieck az aktív társadalmi szerepvállalás sikertörténete. A megtartott és újonnan épített értékek egymást kiegészítve alkotják ezt a diverz lakástípológiát kínáló, lakó-, kereskedelmi- és kulturális funkciókat egyaránt tartalmazó co-housing tömböt. A városi beépítésre adott megoldása, a színes lakóközösséget befogadó lakástípológia, valamint a környékre gyakorolt lokális hatása miatt a városi szövetbe ültetett co-housing-ok számára hasznos példa.

Összességében mind a négy projektről kijelenthető, hogy elérték az induláskor közösen kitűzött célokat, mely a következetes ötletelési és tervezési folyamat eredménye. Az ötletelési fázisában megvitatott közös célok közül csak a legfontosabbakat tartották meg a lakók, ezeket vitték tovább a tervezési fázisba, ahol az építész segítségével megfogalmazott és megtervezett téri és funkcionális kialakítások, a használt anyagok és megoldások, mind a kezdetekkor közösen kitűzött célokra reflektálnak, azok elérését segítik, legyen szó akár

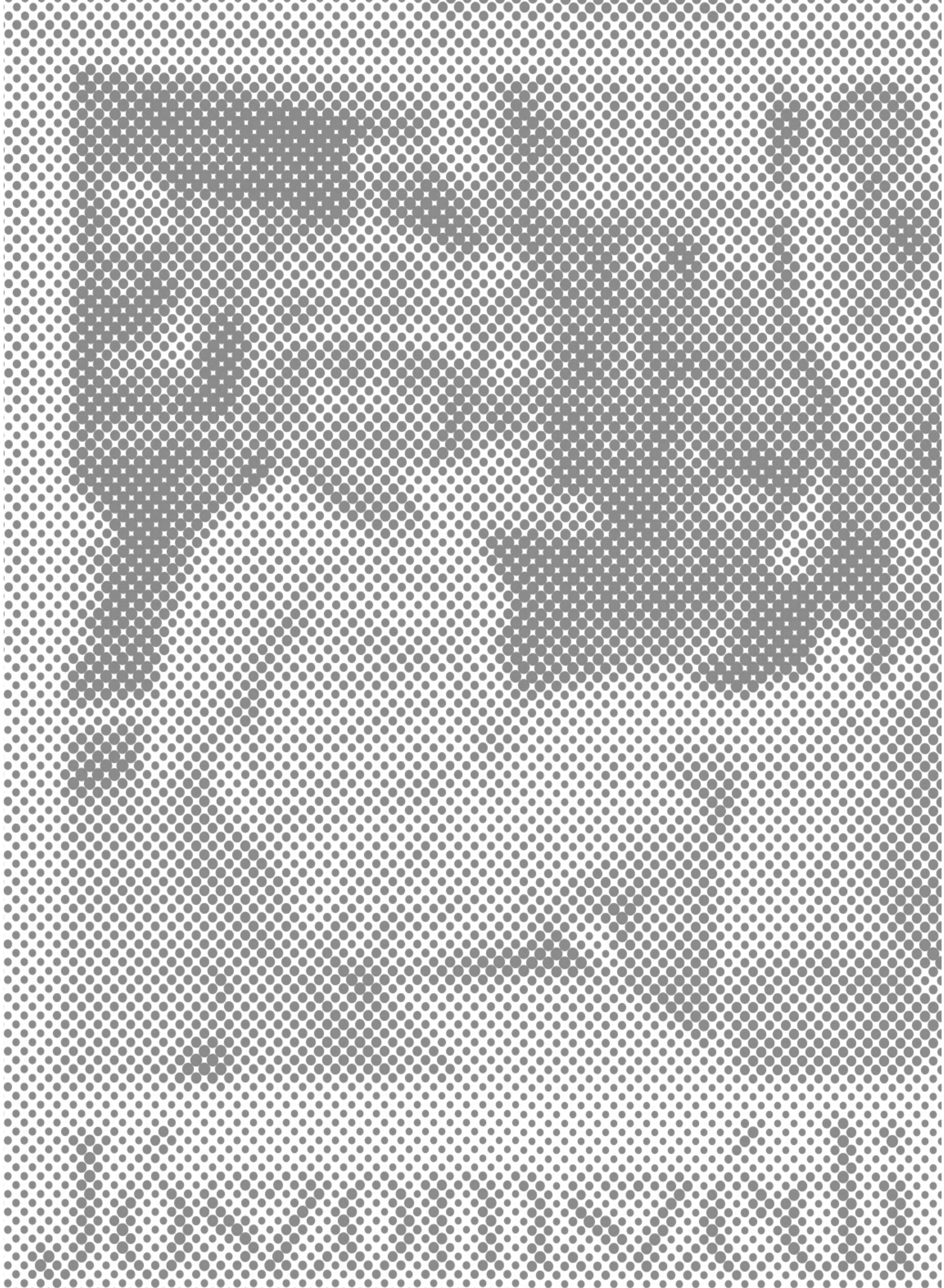
újépítésű szabadonálló családi házakról, akár városi foghíjbeépítésről vagy egy meglévő gyárépület átalakításáról.

Ahogy az építészeti tervezés folyamatában a koncepciót, úgy a közösségi lakóhelyek esetében a kitűzött közös célt tekinthetjük a létrehozási folyamat alapkövének: megalapozza, illetve sorvezetőként segíti a létrehozási folyamatban résztvevők munkáját, ezért az induláskor megfogalmazott közös célok kritikai szemmel való megvitatása és pontos kitűzése elengedhetetlen a hosszútávon fenntartható és jól működő co-housing projektek létrehozásához.

A kezdetekkor kitűzött célok és az azok elérését segítő eszközök tovább finomodnak, részleteződnek már a létrehozási folyamat során is, de leginkább a fenntartás szakaszában érdemes őket bizonyos időközönként értékelni, esetleges új célokat, irányelveket kijelölni, melyek már a fenntartási szakaszban résztvevők életét és munkáját segítik.

Tézis 3.

A közösségi lakóhely projektek elindulásakor kitűzött közös célok a létrehozási folyamat alapkövei, melyek megalapozzák és sorvezetőként segítik a folyamatban résztvevők munkáját. Az induláskor megfogalmazott közös célok kritikai szemmel való megvitatása és pontos kitűzése ezért elengedhetetlen a hosszútávon fenntartható és jól működő co-housing projektek létrehozásához.



7. Alulról jövő kezdeményezések és közösségi lakóhelyek Magyarországon

7.1. A közösségi összefogás jelentősége

„Az önszerveződés, túlmutatva a participáció ideáján, elősegíti az alulról szerveződő, lokálisan kezdeményezett folyamatokat, melyeken keresztül az emberek képviselhetik saját maguk gondolatait, közösséget építhetnek, valamint támogathatják a lokális beavatkozásokat.”⁷¹ (Michael Lafond)

A közösségi összefogás olyan csoportba szerveződött emberek akciója, melynek tagjai közösen kívánnak tenni, közös érdekek mentén. A tagok erejüket a jobb végeredmény érdekében egyesítik, így a közösen kitűzött és elért cél mellett a résztvevők saját maguk is profitálnak az összefogásból. A közösség jóléte az egyének jólétére is hatással van.⁷²

A közösségi kezdeményezések és összefogások lokális mikro-beavatkozások, melyek az aktuális politikai-, gazdasági-, társadalmi- és egyéni financiaális helyzettel szemben kritikai szemléletet képviselnek és a közösség erejével próbálnak azokra megoldást találni. A megoldások helyspecifikusak és magukban hordozzák a kezdeményezők egyéni és kollektív ismeretét, emlékeit, tapasztalatait.⁷³

7.2. Közösségorientált kezdeményezések Magyarországon

Egy olyan fiatal demokráciával rendelkező országban, mint Magyarország, a demokrácia gyakorlásán kívül meg kell tanulni az önszerveződés és felelősségvállalás 'tudományát' is, melyet jellemzően elnyomtak az előző politikai rendszerek. Az olyan politikai intézkedések, mint a felülről irányított „közösségi” munka vagy lakhatás, a valós közösségi kezdeményezések és a horizontális társadalmi relációk alakulására súlyosan negatív hatással voltak, mely szinte visszafordíthatatlan emberi folyamatokat is elindított. Időnek kellett eltelnie ahhoz, hogy a közösségek megtalálják a saját hangjukat és erejüket, hogy a felvetődött problémákra kritikai szemmel tekintsenek és hogy a társadalmi elégedetlenség passzív formáját az aktív, tevőleges hozzáállás váltsa fel.⁷⁴

Az elmúlt években - a nyugat-európai trendekhez hasonlóan - Magyarországon is robbanásszerűen elindult a közösségi kezdeményezések új hulláma. A kurrens társadalmi- és gazdasági kihívásokra megoldást kereső kezdeményezések felerősödése leginkább az aktív, tenni akaró embereknek és az újfajta kommunikációs eszközök - mint az internet és azon belül is a közösségi média - széleskörű használatának köszönhető. A közösségi média lehetővé teszi a valós időben történő kommunikációt és információátadást, az azonnali reagálást, a fél-személyes digitális kapcsolatok gyors kialakulását, melyek tovább alakulhatnak mélyebb, személyes kapcsolatokká.

71 LaFond, Michael et al. 2012. p. 21. (a szerző fordítása)

72 Petrescu, Doina; Petcou, Constantin; Awan, Nishat. 2010. p.285.

73 Petrescu, Doina; Petcou, Constantin; Awan, Nishat. 2010. p.1.

74 Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence. 2014a

A közösségi kezdeményezések jellemzően lokális beavatkozások, melyek helyspecifikusak, tükrözik a kezdeményező érdeklődési körét, ismeretét, a helyi adottságoknak, forrásoknak és igényeknek megfelelően adnak választ a helyi problémákra, így lokális hatásuk óriási. Ezek a beavatkozások a mindennapi tevékenységek szintjén, a participáció elvén működnek, így a használók bevonása - abban az esetben, ha nem ők a kezdeményezők is egyben - kulcsfontosságú a kezdeményezés sikerességének szempontjából.⁷⁵

Az elmúlt évek legkiemelkedőbb közösségi kezdeményezéseit áttekintve láthatjuk, hogy milyen széles spektrumon mozog a célközönség, a kitűzött cél és a beavatkozás helyszíne. A közösségi irodák, azaz co-working helyek a megfizethető és társaságban végzett szabadúszó munkát támogatják. A szomszédsági kapcsolatokat erősítő kezdeményezések a horizontális, egymást segítő társadalmi köteleket hívják életre. A közösségi kertek és közösségi hobbi műhelyek az alulról szervezett szabadidős tevékenységek példái. A idős emberek foglalkoztatásáért vagy a hajléktalan emberek lakhatásáért összefogó projektek a társadalom elfelejtett tagjait helyezik középpontba. Utóbbi szervezetek az önkéntes munka segítségével közvetlen módon kezelik a különböző társadalmi szükségleteket, illetve problémákat.⁷⁶

A közösségi kezdeményezések alakulása fontos mutató a közösségi lakóhelyek alakulásának szempontjából. Ahhoz, hogy a közösségi lakóhelyeknek létjogosultsága legyen egy adott országban, a megoldásra váró gazdasági-, társadalmi- és lakásproblémák mellett szükséges a kezdeményező aktív hozzáállása. Ahogy korábban már említettem, a kezdeményezés aktív tevékenység, mely arra való képességet, lehetőséget és igényt kíván meg. A magyarországi közösségi kezdeményezések dinamikája alapján kijelenthető, hogy az emberek felismerték az önszerveződés erejét, a projektek sikeressége és sokszínűsége jól tükrözi a kritikai szemléletet és az igényt az alternatív, alulról szervezett válaszokra. A kezdeményezések gyakoriságából a társadalmi kapcsolatok szorosságára, a szolidaritás erősségére, az egyének közötti együttműködés fejlettségére lehet következtetni.⁷⁷

Nyugat-Európában a lakhatási körülmények javítása érdekében létrejött közösségi lakóhelyek vagy co-housing-ok is meghatározóak a közösségi kezdeményezések körében. A lakhatás téri-, szociális- és pénzügyi aspektusai miatt ezek a kezdeményezések azonban nem annyira látványosak, több időt és energiát igényelnek. Általánosságban megállapítható, hogy a co-housing kezdeményezések leginkább olyan országokban tudtak teret nyerni, ahol erős közösségi kezdeményező kedv van, illetve ahol az önszerveződés és a véleménynyilvánítás természetes és gyakorolt állampolgári tevékenységek. Így a magyarországi közösségi kezdeményezések is fontos mérföldkőnek számítanak a közösségi lakhatás kialakulásának folyamatában. Ezen kezdeményezések helyzetének pozitív alakulása magában hordozza annak lehetőségét, hogy a jövőben a co-housing legyen az egyik következő lépés a magyarországi közösségi kezdeményezések terén.

Tézis 4.

A hazai közösségi kezdeményezések helyzetének pozitív alakulása magában hordozza annak lehetőségét, hogy a jövőben a co-housing legyen az egyik következő lépés a magyarországi közösségi kezdeményezések terén.

⁷⁵ Petrescu, Doina; Petcou, Constantin; Awan, Nishat. 2010

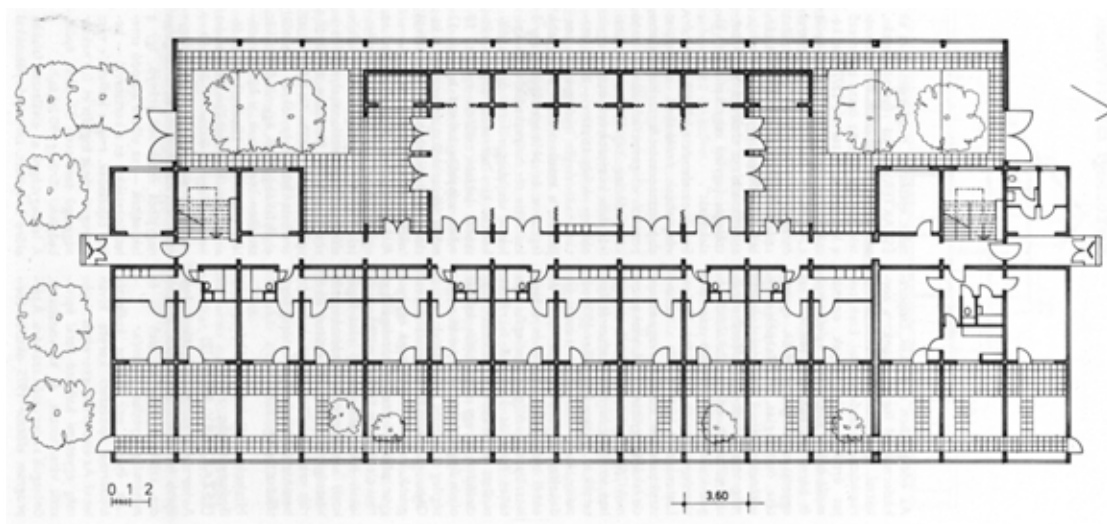
⁷⁶ KSH. 2012

⁷⁷ KSH. 2012

7.3. Közösségi lakóhelyek Magyarországon

Magyarországon az alulról szerveződő lakásszövetkezetek, illetve a közösségi lakóhelyek még nem tartoznak a széleskörben elfogadott és keresett lakhatási lehetőségek közé. A teljes lakásállomány csupán 7%-a tekinthető jogilag lakásszövetkezetnek, ezek azonban nem rendelkeznek a nyugat-európai co-housing-ok jellemző tulajdonságaival: nem közösségorientáltak, nem generálnak társadalmi- vagy kulturális interakciót, nem mutatnak fel új lakástípusokat.⁷⁸ Bár van pár erős kezdeményezés, ezek száma nem jelentős, annak ellenére, hogy - ahogy az értekezés is bemutatja - óriási igény lenne megfizethető, új lakástípusokat is felmutató, a horizontális társadalmi kapcsolatokat erősítő közösségi lakhatási formákra.

A legjelentősebb magyarországi alulról szervezett közösségi lakóhely az 1979-ben építészhallgatók által kezdeményezett *Miskolci Kollektívház* projekt volt. A kezdeményező fiatalok céljai a közösségi lakhatás, valamint a közös munka és alkotás voltak. A Bodonyi Csaba által tervezett épület racionális téri elrendezése nagy közösségi térre, folyosókra és lakócellákra osztotta az épületet. Olyan átmeneti terek azonban, melyek lehetővé tették volna az észrevétlen elvonulást, nem alakultak ki, így ez a hiányosság később belső feszültségek forrása volt, de nem volt 'végzetes' hatással a ház működésére. A sorsdöntő probléma, melyet nem tudott túlélni a közösség, az 1989-es privatizációkor érte a házat és a közösséget: az addig önkormányzati tulajdonban lévő, bérelt lakásokat meg kellett venniük a lakóknak. Ez a közösség felaprózódásához, végül a kollektívház megszűnéséhez vezetett, és bár a ház ma is áll, egyszerű társasházként funkcionál.⁷⁹ Ahogy azt az esettanulmányoknál is láthattuk, a közösségi lakóhelyek legjellemzőbb tulajdonosi rendszere a bérlet. A bérleti rendszer támogatja a közösségi gondolkodásmódot, míg a tulajdonosi rendszer a magántulajdonhoz való ragaszkodást erősíti, mely negatív hatással van a közösségi életre, a közösségi terek használatára és ellehetetleníti a döntéshozatali folyamatokat.



Kép 7 – A Miskolci Kollektívház földszinti alaprajza

78 Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence. 2014a

79 Lukács, Zsófia; Babos, Annamária. 2014

A rendszerváltás után Magyarország demokratikus ország lett, mégis, a demokrácia ismeretének és a demokratikus politikai tradícióknak a hiánya bizalmatlanságot szült mindenféle szociális politikai lépéssel szemben, ideértve az oktatás és egészségügy mellett a lakáspolitikai intézkedéseket is. A privatizáció az átmeneti időszak társadalmi konfliktusait volt hivatott megoldani. Eredményképpen a szociális bérlakásszektor szinte teljesen megszűnt, csak maradványai maradtak. Az alacsonyabb jövedelmű, legsérülékenyebb csoportok, akik nem tudták otthonaikat kedvezményes áron sem megvásárolni, erre a maradvány szektorra vagy a magánlakásszektor rosszabb minőségű lakásaira támaszkodhattak csupán. Ez a folyamat a magánbérlakások fellendüléséhez vezetett, mely azonban - átlátható bérleti rendszer és törvények hiányában - nem nyújtott biztos, kiszámítható lakhatást.⁸⁰ Ezen okok vezettek oda, hogy az emberek többsége tradicionálisan bizalmatlanul, leginkább csak ideiglenes lakhatási formaként tekintett a bérlakásokra, melyet csupán életük átmeneti szakaszaiban - mint például a családalapítás előtti évek, a válás utáni időszak vagy nagyobb városokba való költözés - vettek igénybe, azt is csak akkor, ha anyagi forrásaik nem tették lehetővé saját lakás megvásárlását.⁸¹

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján azonban halványulni látszik a bérlakásokkal szemben tanúsított bizalmatlanság. Köszönhetően a világméretű lakásmegosztó közösségeknek és Budapest külföldi diákokat és munkaerőt bevonó szerepének, egyre többen keresnek jó minőségű, legálisan működő, a mobilitást támogató és megfizethető bérlakásokat, mely kereslet a magánbérlakás-szektor fellendülését segíti. Ez a kínálat alakulásán is jól megfigyelhető, a versenyhelyzet egyre több jó minőségű és átláthatóan kezelt bérlakást eredményezett.

A bérlakások helyzetének pozitív alakulása ellenére a közösségi lakóhelyek azonban még mindig nem tartoznak a széles körben keresett lakhatási formák közé. A meglévő magyar példák legtöbbször nem tudatos közösség, nem ideológiai egyesülések, legtöbbször nem közös célok szerint működnek, valamint nem támogatják a közösségi interakciókat sem. A valós co-housing elveken működő közösségek száma elenyésző: a *Közösségben Élni* kutatásai alapján országos szinten csupán 2-3 kezdeményezés tartozik ide.

Ahhoz, hogy Magyarországon egy országos szintű, fenntartható co-housing mozgalom tudjon elindulni, meg kell keresni és fel kell oldani az azt blokkoló gátakat. A 2015-ben megrendezett sheffield-i *Resilience on a Human Scale* konferenciára másodmagammal végzett, a közösségi lakhatást támogató tudástranzszferről szóló háttérkutatás alapján kijelenthető, hogy ezek a blokkoló tényezők 3 szinten mutatkoznak meg, melyek közös forrása a közösségi lakhatásról szóló információ hiánya.⁸²

Az egyik legnagyobb gát a közösségi lakhatásról alkotott tévhitekben keresendő, mely szoros összefüggésben van a szocialista időkben top-down módon, erőszakkal az emberekre kényszerített társbérlettel. A társbérletek hallatán egy egész generáció kollektív tudata borzong össze, holott megfelelő mennyiségű és valós információ megosztásával ez a félelem és a közösségi lakhatásról alkotott tévhitek eloszlatottak lennének.

A másik blokkoló tényező szintén az információ-hiányban keresendő: a tudatos kezdeményezés elengedhetetlen feltétele a lehetőségek ismerete. Sokszor esik meg, hogy bár valakiben felmerül a vágy és igény a közösségi lakhatás iránt, mégsem tud arról, hogy

80 Hegedüs, József. 2009

81 Teller, Nóra et al. 2007

82 Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence. 2015

egyáltalán létezik ez a lehetőség, illetve hogy milyen eszközökkel lehet belekezdeni a folyamatba. A top-down - például állami vagy befektetői - résztvevők informálása is kulcsfontosságú, hiszen a külföldi közösségi lakóhelyek legtöbbször a bottom-up kezdeményezés mellett állami vagy befektetői segítséget is kapott.

A co-housing-ok tervezése új feladatok és kibővült szerepkör elé állítja az építészeket is. Hogy az új kihívásokat és az egyre több kezdeményezést felkészülten várják, az építészet oktatásban is meg kell jelennie a participatív tervezési elveknek, a mentori és mediátori módszereknek és a közösségi lakóhelyek építészeti követelményeinek.

A fentiek alapján kijelenthető, hogy a közösségi lakóhelyek magyarországi térnyeréséhez és széleskörű elfogadásához elengedhetetlen a megfelelő mennyiségű és adekvát információ elérhetővé tétele, mindenki számára nyitott módon. Csak úgy, mint a folyamatban résztvevő szereplők közötti információ áramlás, ideértve a kezdeményezőket, építészeket és az állami döntéshozókat. A közösségi lakóhelyek tervezéséhez szükséges tudás átadása az építészetoktatásban szintén kulcsfontosságú feladat. Valamint a Miethäuser Syndikat példája alapján, a fenntartható co-housing mozgalomhoz szükséges a már megvalósult projektek közötti, illetve a már megvalósult projektek és projektkezdeményezések közötti tapasztalat- és tudástranszfer.

Tézis 5.

A co-housing mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldásához elengedhetetlen a megfelelő mennyiségű és adekvát információ elérhetővé tétele; a folyamatban résztvevő szereplők közötti folyamatos információáramlás; a közösségi lakóhelyek tervezéséhez szükséges tudásanyag átadása az építészetoktatásban; valamint a már megvalósult projektek és projektkezdeményezések közötti tapasztalat- és tudástranszfer.



8. Közösségben Élni

A Közösségben Élni kezdeményezést is az előző fejezetben már említett kritikai hozzáállás és az alternatív megoldások iránti vágy hozta létre. A négy kezdeményező (Glatz Zsófia, Komlósi Bence, Koncz Péter, Theisler Katalin) által alapított Közösségben Élni 2012-ben indult, közvetlen folyományaként két Svájcban készített kutatásnak, melyek a svájci közösségi lakhatás különböző szegmenseivel foglalkoztak, azon belül is a Magyarországon hasznosítható újfajta lakhatási modellek megtalálásával.⁸³ A Közösségben Élni kezdeményezés fő célja, hogy átfogóan megismerje és Magyarországon népszerűsítse a nyugat-európai országokban széles körben elfogadott és kedvelt co-housing projekteket. A kezdeményezés információs központként - HUB-ként - működve különböző felületeken promótálja a közösségi lakhatást, illetve információval szolgál annak minden szegmenséről, a pénzügyi kérdésektől kezdve az építészeti, tervezési vagy módszertani kérdésekig. Az általunk kiválasztott és bemutatott minta-projektek például szolgálnak a magyarországi közösségi lakóprojektek elindításához.

Az alapító 4 fős csoport hamarosan 12 főre bővült, ez a 12 fős önkéntes csapat határozta meg, hogy milyen fórumokon, hogyan népszerűsítsük a co-housing projekteket. A kutatások eredményeit felhasználva alakítottuk a további lépéseket, határoztuk meg a további promóciós felületeket. A kezdeményezés igazgatása, a különböző feladatok elvégzése a co-housing-okból ismert hierarchia mentes elven történik: a célokat közösen tűzzük ki, döntéshozatali technikaként a konszenzusos módszert alkalmazzuk, az egyes projektekért munkacsoportok felelősek, az elért eredményeket szintén közösen vitatjuk meg. A projektekbe vagy munkacsoportokba ki-ki kedv szerint jelentkezhet, de fontos, hogy az elvégzett munka mennyisége és minősége csoportonként ne legyen nagyon különböző.

Megjelenési lehetőségeink közül megemlíthetjük többek között a szakmai előadásokat, nemzetközi konferenciákat, egyetemi tantárgyat illetve -előadásokat, valamint a nem szakmai kerekasztal beszélgetéseket.

A BME-vel való szoros együttműködés eredményeképpen 2013-ban elindult a Lakóépület Tervezési Tanszéken a Tanszéki Kutatások című tárgy, mely az építészeti kutatás alapjait mutatta be a diákoknak, a „hordozóanyag” pedig a co-housing volt. Így a diákok nem csak az építészeti kutatás alapjaival, hanem a közösségi lakóhelyekkel, azok működésével, tervezési elveivel és a participatív tervezésnél megjelenő új építész szerepkörökkel is megismerkedhettek.⁸⁴ A tantárgyban résztvevő diákok közül páran később a Közösségben Élni tagjai lettek, valamint többen választották a tantárgy elvégzése után diplomatémának a co-housing-ot. Ez is, illetve a diákok pozitív visszajelzései is mutatják, hogy egy adott téma - jelen esetben a közösségi lakhatás - hivatalos elismerése és támogatása, egyetemi tantervbe való beemelése milyen erős hatással van a diákokra és szakmai fejlődésük irányára.

A Közösségben Élni által végzett kutatások eredményeit olyan hazai és nemzetközi konferenciákon ismertettük, mint például a lisszaboni ENHR, a sheffield-i 'Resilience' konferencia vagy az ELTE PPK Pszichológiai Intézet által szervezett előadássorozat. A

⁸³ Glatz, Zsófia. 2010; Komlósi, Bence. 2013

⁸⁴ Közösségben Élni. 2015

sheffield-i konferencia fókuszában az emberléptékű építészet és a reziliencia álltak. A co-housing projektek több szinten is teljesítik a reziliencia, azaz a gyors alkalmazkodás képességét, így fontos eszközei a fenntarthatóságnak, akár városi-, akár kisebb, lokális léptékben. Előadásanyagunk főként a magyarországi közösségi lakáshelyzettel és az azt blokkoló tényezők megismerésével foglalkozott. Az eladás mellett tartottunk egy közösségi főző workshop-ot is, mely a co-housing-ok döntéshozatali módszereit és folyamatát mutatta be a résztvevőknek a főzés tevékenységén keresztül.⁸⁵

A közösségi lakhatás iránt érdeklődők egy fiktív participatív tervezésben is részt vehettek, melyet a REPLAN kutatás keretein belül tartottunk. A Közösségben Élni csoportja a 'Közösségi csoportházak a kertvárosban' címmel egy szuburbánus, alacsony-intenzív beépítésű co-housing projekt tervezési menetét 'próbálta' végig a jelentkezőkkel, akik a fiktív lakók is voltak egyben.⁸⁶ A 3 műhely alkalmon a résztvevők közelebbről is megismerhették a közösségi lakóhelyek fontos tulajdonságait, a téri megoldásoktól a különböző döntéshozatali technikákig. Külön hangsúlyt fektettünk arra, hogy a résztvevők diverz közösséget alkossanak, foglalkozásukat tekintve volt közöttük cukrász, informatikus, pék, építész és háztartásbeli, korukat tekintve 19 és 54 év közöttiek voltak. A kutatási folyamat végén az összesen 6, szociológusokból, építészekből és önkéntesekből álló csoport munkája egy közös kiadványban jelent meg. A REPLAN kutatás eredményei, valamint az azt összefoglaló kiadvány a hazai innovatív lakásépítés témakörében hiánypótló munka.⁸⁷

A konferenciákra készített anyagok, a publikált írások, valamint a workshop-ok eredményei fontos mérföldkövek a hazai co-housing mozgalom elindítási folyamatában.

Egyik legfontosabb eredményünk a még projektsíra fázisban lévő Rákóczi Kollektíva kezdeményezése. A Rákóczi Kollektívát már régóta foglalkoztatta a közösségi együttműködés, de információ és tudatos, irányított segítség hiányában nem jutottak tovább a gondolatnál. A Közösségben Élni-vel az egyik kerekasztal beszélgetésünkön találkoztak, ezután külön is megkerestek minket és elindult a közös munka. A Közösségben Élni mentorálásával már körvonalazódik egy, a kollektíva igényei szerint megtervezett, és az általuk megfogalmazott közös célok mentén működő közösségi lakóhely: a folyamatos lakótalálkozók mellett jelenleg a megfelelő ingatlant keressük. Az ingatlan megtalálása után következhet a participatív tervezés, a közös célok megfogalmazása és kitűzése, majd az átalakítási munkák, végül a használatba vétel és fenntartás, mely folyamatokban a Közösségben Élni aktív mentori és mediátori szerepet vállal.⁸⁸ (lásd: Tabló 11. és 12. – Közösségben Élni)

Fontos mérföldkőnek számít a haza co-housing folyamatban a dotlinearchitects (Bartha András Márk, Glatz Zsófia, Komlósi Bence) által jegyzett KOOL Flat lakásátalakítási projekt is, mely egy befektetői megbízásra létrejött lakásközösség Budapest belvárosában. Bár a KOOL Flat lakói nem alkotnak tudatos közösséget, mégis fontos előrelépés az itt megjelenő tudatos megbízói és építészeti hozzáállás. A megbízók az építészek - akik részben velem együtt a Közösségben Élni tajai is - által végzett piackutatás, illetve a Közösségben Élni kutatásai alapján győződtek meg arról, hogy a magyar lakáspiacon keresett lakástípusnak bizonyulnak az átláthatóan kezelt, nagyobb méretű, többek által lakható bérlakások, a Közösségben Élni által használt terminológia alapján lakásközösségek. A lakásközösségek a

85 Sheffield University, School of Architecture. 2015

86 Közösségben Élni, REPLAN, 2014

87 REPLAN kutatás. 2016

88 Közösségben Élni. 2016

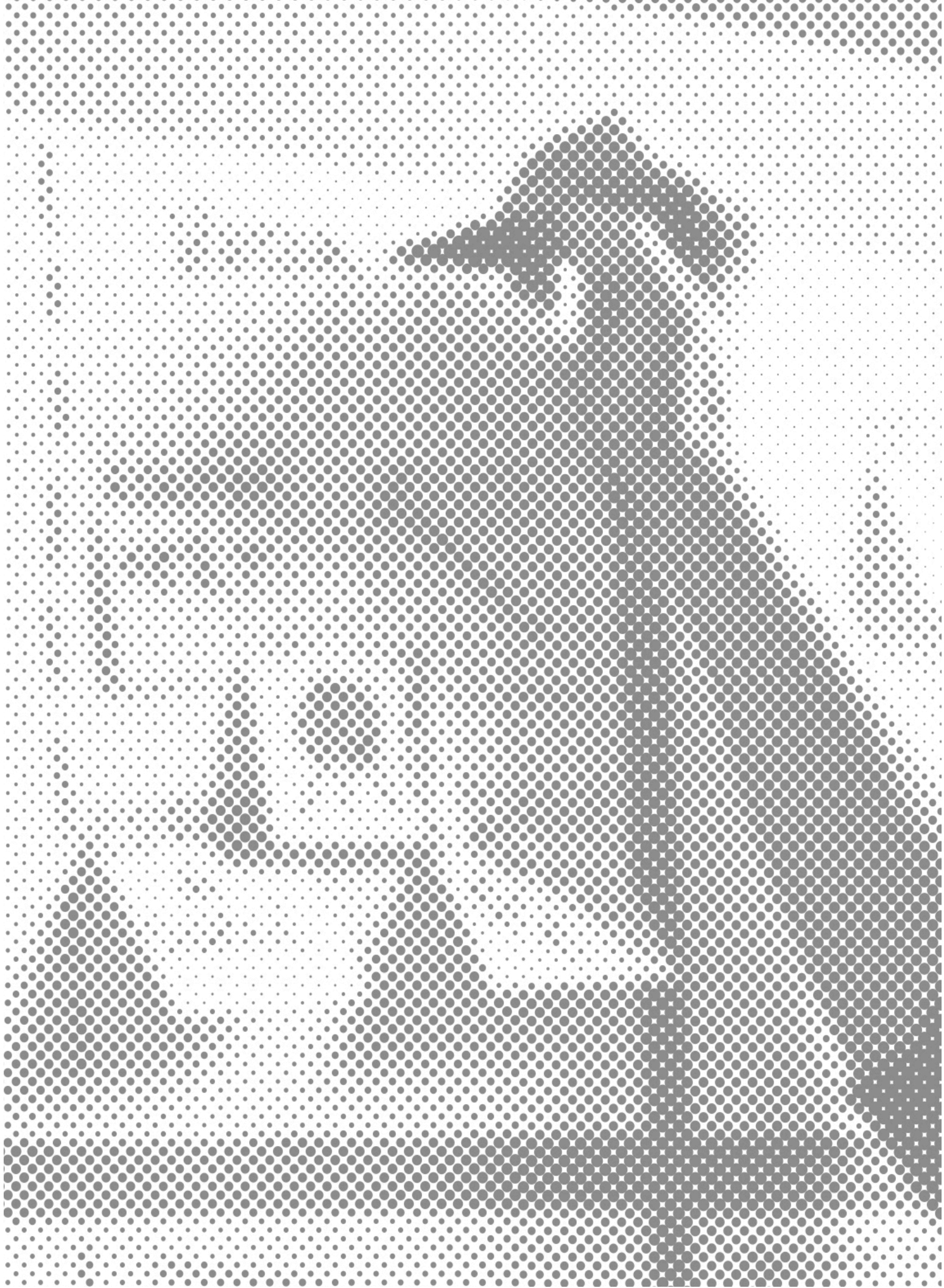
co-housing-ok legkisebb egységei, nagyobb méretű megosztott lakások, nagy közösségi terekkel és kisebb, jól elszeparálható privát egységekkel. A KOOL Flat téri elrendezése teljesíti a közösségi együttlakás által megkívánt téri szükségleteket, az elmaradt partícipatív tervezést kiváltandó, szabadon alakítható privát szobákat és nagyvonalú, sokoldalúan és jól használható közösségi tereket hoztunk létre, melyeket a közösségi lakóhelyeknél kiemelten fontos félprivát terek kötnek össze. A projekt sikerességét mutatja, hogy a lakásban található 4 szoba szinte rögtön gazdára talált, a lakók visszajelzései alapján egyértelműen egy jól használható, a megosztott anyagi terhek miatt megfizethető, egyénként és közösségként is élhető lakáshoz jutottak a belváros közepén.⁸⁹ (lásd: Tabló 15. és 16. – KOOL Flat)

A Közösségben Élni kezdeményezés munkássága lefedi az előző fejezetben összefoglalt, a co-housing mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldásához szükséges tevékenységeket, úgy mint a megfelelő mennyiségű és adekvát információ elérhetővé tétele; a folyamatban résztvevő szereplők közötti folyamatos információáramlás elősegítése; valamint a közösségi lakóhelyek tervezéséhez szükséges tudásanyag átadása az építészetoktatásban. És bár a Közösségben Élni kezdeményezés eredményei klasszikus értelemben vett, megvalósult co-housing projekteknél egyelőre még nem mérhetőek, a fenti tevékenységek és visszajelzések alapján egyértelműen látszik a pozitív szemléletváltás, a szélesebb - nem csak szakmai körű - közönség elfogadó hozzáállása, valamint egyértelműen pozitív jel a pár erős kezdeményezés megléte, mely tényező a co-housing mozgalom elindulásának nélkülözhetetlen feltételei. Ezek alapján kijelenthető, hogy a Közösségben Élni kezdeményezés munkássága meghatározó mérföldkő a magyarországi közösségi lakhatás elindítási folyamatában.

Tézis 6.

A Közösségben Élni kezdeményezés munkássága meghatározó mérföldkő a magyarországi co-housing mozgalom elindítási folyamatában. A kezdeményezés megléte és tevékenysége támogatja a mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldását, hozzájárulva ezzel a magyarországi közösségi lakhatás elindulásához, a tudatos közösségek kialakulásához.

⁸⁹ KOOL Flat, 2015



9. Összegzés – Stratégia

Európa más országaihoz hasonlóan Magyarország is komoly gazdasági, társadalmi- és lakhatási problémákkal küzd. A demográfiai változások, az újfajta családmodellek megjelenése, valamint a megfizethető lakhatás iránti egyre fokozódó igény miatt megváltoztak a lakhatási igények is, melyet az állami és profit-orientált lakásszektor nem tud gyorsan és flexibilisen lekövetni, nem megfelelő lakhatási helyzetbe kényszerítve ezzel a speciális igényű csoportokat. A lakhatási körülmények miatt kiszolgáltatott helyzetbe került emberek száma ma Magyarországon mintegy 1.7 millió fő. **A lakhatási egyenlőtlenségek társadalmi egyenlőtlenségekhez vezetnek, ebből fakadóan pedig elősegítik a társadalmi kirekesztést.**

A társadalmi kirekesztést befolyásoló tényezők kompenzálása ezért részben a lakhatási rendszer feladata, mely jelen állapotában éppen az elvárt szerepvállalással ellentétesen funkcionál. Az állami szerepvállalás hiánya leginkább a megfizethető lakások alacsony számában, az elavult lakástípusokban és a társadalmi felelősségvállalás eszköztelenségében nyilvánul meg.

A külföldi lakásrendszerek elemzése rámutat azokra az újfajta, innovatív lakhatási modellekre, melyek alkalmazásával kiküszöbölhető lenne a kereslet-kínálat, illetve a lakhatási normák között kialakult, lakásrendszeren belüli egyensúlyvesztés. A beemelt modellnek alkalmazkodnia kell az ország adottságaihoz, illetve a célcsoport igényeihez. Az „új lakhatási szegénységgel” szembesülő csoportoknak a lakhatással kapcsolatos kockázatok megosztása, azaz a megosztott gazdaságon alapuló modellek jelentik a legnagyobb segítséget. A „hagyományos szegénységben” élőkön az állami jövedelmi juttatások és szolgáltatások mellett a társadalmi kezdeményezésű, szolidáris alapon működő modellek jelenthetnek innovatív megoldást.

Nyugat-Európában a jól működő lakhatási rendszerek sajátja a kidolgozott szociális lakáspolitikai, a társadalmi felelősségvállalás támogatása és a bérlakások nagy aránya, azon belül is a közösségorientált lakóhelyek, angol nevükön co-housing-ok jelenléte. **A bottom-up módon, azaz alulról kezdeményezett co-housing projektek ellenpontozzák az állami- és profitorientált lakásépítéseket, megoldást adnak a ki nem szolgált, speciális igényű csoportok lakhatási igényeire és eszközt adnak a társadalmi felelősségvállalás megjelenéséhez, ezáltal két szinten is, az „új lakhatási szegénységgel” szembesülő csoportok, valamint a „hagyományos szegénységgel” küzdő csoportok szintjén is választ adnak a lakhatási problémákra, csökkentve ezzel a társadalmi kirekesztés veszélyét mindkét csoport számára.**

Magyarországon a co-housing vagy közösségi lakhatás még egy alig ismert, sokszor kétkedve fogadott lakhatási forma. A közösségi kezdeményezések jelenlegi helyzete azonban reménytelis jövőt fest a közösségi lakhatás számára is, melyet a Közösségben Élni munkássága is alátámaszt. A többedmagammal alapított és működtetett Közösségben Élni kezdeményezés célja, hogy a co-housing térnyerését blokkoló gátak feloldása után Magyarországon is elfogadott, sokak által használt lakhatási formává váljon ez a modell. A meglévő projektkezdeményezések és a már megalakult vagy még alakulóban lévő tudatos közösségek mind a pozitív szemléletváltás és az elfogadás egyértelmű jelei, melyek a co-housing mozgalom elindulásának fontos lépései.

A fenntartható co-housing mozgalom érdekében a gátló tényezők feltérképezésén és feloldásán túl szükséges egy hosszútávú stratégia kidolgozása is. Az értekezés elemzései és megállapításai mentén a következő stratégiai pontokat lehet kiemelni:

0. Meglévő példák összegyűjtése - tudástár létrehozása

A Közösségben Élni kezdeményezés az első magyarországi közösségi lakhatást népszerűsítő információs központ. A kezdeményezés munkája az elmúlt 4 évben főleg a meglévő külföldi co-housing példák összegyűjtéséből, illetve azok rendszerezéséből állt, mely tudástár a hosszútávú stratégiák alapját képezheti majd a jövőben.

1. Tudástranszfer - a kezdeményezők szintjén

A közösségi lakhatással kapcsolatos negatív emlékek és az információhiányból fakadó félelmek feloldása megfelelő mennyiségű adekvát információ elérhetővé tételével lehetséges. A kezdeményezőkedv és tudatos kezdeményezés elengedhetetlen feltétele, hogy ismerjük a közösségi lakhatással kapcsolatos lehetőségeket, nehézségeket. A kezdeményezők szintjén megvalósuló tudástranszfert a nem-szakmai közönség igényeihez kell igazítani, mind a kommunikációs platformok, mind a használt nyelvezet, valamint a vizuális anyagok megjelenésében egyaránt.

2. Tudástranszfer - az egyéb érdekeltek és diszciplínák szintjén

A közösségi lakóhelyek létrehozási folyamatában résztvevő egyéb érdekeltek - non-profit szervezetek, kutatók, építészek, gazdasági szakemberek, politikai döntéshozók - bevonása a stratégiák és eszközök kidolgozásába, valamint ezen csoportok informálása szintén elengedhetetlen, mivel a co-housing projektek nem csupán az alternatív lakhatási formák, hanem az újfajta gazdasági modellek, illetve jogi formák megjelenését is ösztönzik. Ezek az újfajta modellek megfelelő jogi háttérrel, gazdasági szakembereket és támogató politikai döntéseket kívánnak meg, így az egyéb diszciplínák és résztvevők felkészültsége kulcskérdés. Az állami támogatások rendszerének átgondolása is fontos, hiszen a külföldi példák legtöbbször is valamilyen állami támogatás segítségével indult el.

3. Oktatás - az építész szerepe

A „hagyományos” építész feladatok mellett megjelenő új szerepkörök és eszközök új kihívások elé állítják az építészeket. Éppen ezért az új feladatok, eszközök, felületek, illetve a participatív tervezés alapjainak és a közösségi lakóhelyek tervezési elveinek megjelenítése az építészetoktatásban kulcsfontosságú.

4. Tudástranszfer és szolidáris kapcsolat a meglévő és új projektek között

A Mietshäuser Syndikat példájából megismert szolidáris modellnek a magyarországi projektek elindulásában és a folyamat fenntartásában van nagy jelentősége. A legelső projektek a már meglévő külföldi példák tanulságait felhasználva felgyorsíthatják és tökéletesíthetik az ötletelési- és tervezési folyamatot, pénzt, időt és energiát spórolva ezzel. A már megvalósult magyarországi projektek által gyűjtött szolidáris alap az új projektek elindulásának financiai akadályait küszöbölheti ki, fenntartva ezzel a folyamatos co-housing utánpótlást.

5. Társadalmi felelősségvállalás megjelenése - Másodlagos lakó-célcsoport bevonása

Ahogy a lakhatási rendszerek támogatási modelljeinél, úgy a co-housing-ok esetében is két célcsoportról beszélhetünk. A lakók aktív, kezdeményezői csoportja mellett megjelenik a másodlagos lakó-célcsoport is, azaz a támogatási modelleknél említett „hagyományos szegénységgel” szembesülő háztartások. Ez a csoport lehetőség és eszközök hiányában legtöbbször nem tud aktív kezdeményezője lenni a közösségi lakóprojekteknek,

társadalmi kezdeményezésű támogatásuk azonban megvalósulhat a co-housing projektek segítségével, mely többek között lehet szolidáris alapú anyagi támogatás vagy akár lakóhely biztosítása. A társadalmi felelősségvállalás megjelenése a lakhatási rendszerben csökkenti a különböző társadalmi csoportok közötti feszültségeket, illetve a társadalmi kirekesztés veszélyét.

9.1 Tézisek - Összefoglalás

Tézis 1.

A magyarországi lakásrendszer kiegyenlítésének egyik lehetséges eszköze a közösségorientált lakhatási modell beemelése a lakásrendszer meglévő eszköztárába. Az új modell által új tulajdonosi struktúra, megfizethető lakások és diverz tipológiák jelennek meg, valamint eszköz kerül a társadalmi felelősségvállalás égisze alatt tenni akaró csoportok kezébe.

Tézis 2.

A közösségi lakóhelyek tervezési folyamatában az építész feladata, hogy saját szakmai tudását felhasználva, a lakók egyéni és kollektív ismerete, igényei és tapasztalatai mentén, illetve az általuk kitűzött célokat követve segítse a fenntartható és reziliens épületek létrejöttét; mely tevékenység megköveteli a közösségi tervezéshez szükséges tudás megszerzését.

Tézis 3.

A közösségi lakóhely projektek elindulásakor kitűzött közös célok a létrehozási folyamat alapkövei, melyek megalapozzák és sorvezetőként segítik a folyamatban résztvevők munkáját. Az induláskor megfogalmazott közös célok kritikai szemmel való megvitatása és pontos kitűzése ezért elengedhetetlen a hosszútávon fenntartható és jól működő co-housing projektek létrehozásához.

Tézis 4.

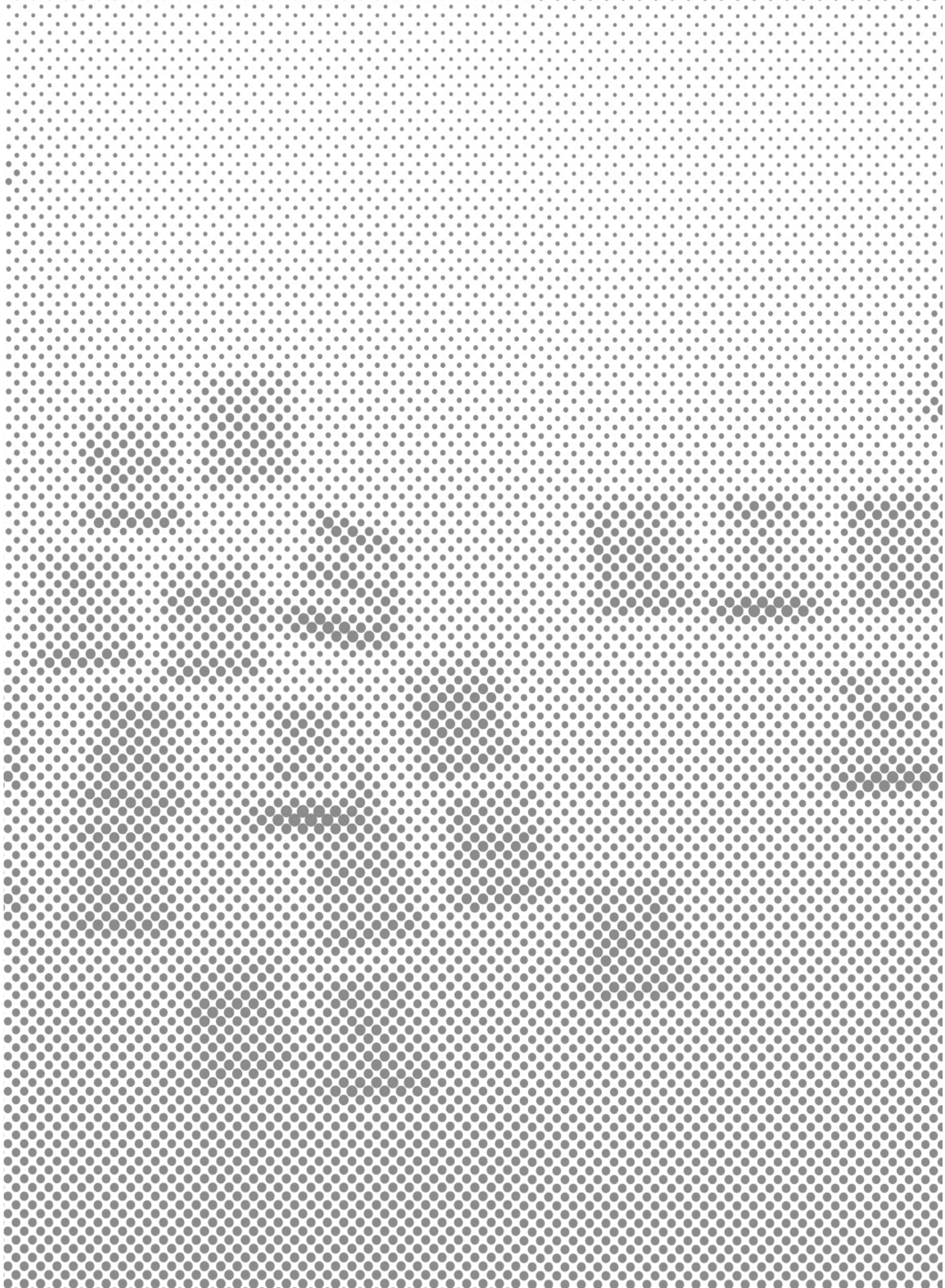
A hazai közösségi kezdeményezések helyzetének pozitív alakulása magában hordozza annak lehetőségét, hogy a jövőben a co-housing legyen az egyik következő lépés a magyarországi közösségi kezdeményezések terén.

Tézis 5.

A co-housing mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldásához elengedhetetlen a megfelelő mennyiségű és adekvát információ elérhetővé tétele; a folyamatban résztvevő szereplők közötti folyamatos információáramlás; a közösségi lakóhelyek tervezéséhez szükséges tudásanyag átadása az építésetoktatásban; valamint a már megvalósult projektek és projektkezdeményezések közötti tapasztalat- és tudástranszfer.

Tézis 6.

A Közösségben Élni kezdeményezés munkássága meghatározó mérföldkő a magyarországi co-housing mozgalom elindítási folyamatában. A kezdeményező megléte és tevékenysége támogatja a mozgalom kibontakozását blokkoló gátak feloldását, hozzájárulva ezzel a magyarországi lakhatás elindulásához, a tudatos közösségek kialakulásához.



10. Zárszó

Az értekezés elején megfogalmazott személyes célom a co-housing-ok, azon belül is a befogadó közösségi lakóhelyek bemutatása, valamint a felvetett problémára reflektáló, felszabadító válasz megtalálása volt, melyeket érzésem szerint elértem.

Az értekezés szakmai célja a magyarországi lakásrendszer hiányosságainak és az azokból fakadó társadalmi problémáknak a bemutatása, a külföldi rendszerek és közösségi lakóprojektek elemzése, valamint ezek mentén a magyar lakásrendszerben is működőképes új, innovatív eszközök megtalálása volt. A közösségi lakhatási modellnek, azaz a co-housing modellnek a magyarországi lakásrendszerbe való beemelése hosszú folyamat, mely időt és energiát kíván meg, az értekezésben ismertetett tulajdonságok és hatások alapján azonban hosszútávon megtérülő befektetés. A co-housing projektek a Magyarországon tapasztalható lakhatási- és az azokból fakadó társadalmi problémák megválaszolásának egyik lehetséges és egyre inkább szükségszerű eszközei.

A folyamat elindulásához szükséges lépések az összegzésben leírt stratégiai pontok, melyek támpontul szolgálhatnak a már elindult co-housing kezdeményezések kibontakozásához, az új kezdeményezések indulásához, illetve a jövőbeli átfogó, hosszútávú stratégiák megalkotásához.

Felmerülhet a kérdés, hogy egy építészmérnöki DLA értekezés miért nem foglalkozik többet a közösségi lakóhelyek tervezési folyamatával vagy téri megjelenésével, azaz a hagyományos építészeti feladatokkal és épület-jellemzőkkel. Hogy a társadalmi változásokra reagálni képes, fenntartható lakásrendszer alakuljon ki Magyarországon, elengedhetetlen az építészek felkészült részvétele a folyamatban. Ennek egyik első lépése, hogy a nem hagyományos építész szerepkörökre is teljes értékűként tekintsünk. Az én munkám - új szerepem, illetve az értekezés maga is ennek az átalakulási folyamatnak a része.

Építész vagyok.



11. A mestermunka bemutatása – Anyaoththon

Magyar Máltai Szeretetszolgálat – Anyaoththon és Családok Átmeneti Otthona
Átalakítás és akadálymentesítés 2008 - 2010

Megbízó: Magyar Máltai Szeretetszolgálat

Építész: 4. Csoport Építésműterem Kft – Hild György DLA, Glatz Zsófia

Statikus tervező: Csomor Veronika, Szántó László

Gépész tervező: Lencsés János

Elektromos tervező: Ivanics Zoltán, Nagy Attila

Kivitelezés művezetés: Magyar Máltai Szeretetszolgálat

11.1. Meglévő állapot

A magyar Máltai Szeretetszolgálat által üzemeltetett épület rászoruló kisebb családok, illetve gyermeküket egyedül nevelő rászoruló, legtöbb esetben menedéket kérő édesanyák számára nyújt ideiglenes otthont. Az üzemeltető a teljes körű használhatóságot megcélózva a két szárnyból álló épület akadálymentesítésének megtervezésére kért fel minket. Célunk az volt, hogy ennek ürügyén megpróbáljuk az izgalmas téri adottságokkal rendelkező belső udvart felfrissíteni. A pontszerű beavatkozások - előlépcsők, felvonó, térburkolat, zöldfelület, vizuális kapcsolatok - az egész épület használhatóságát és a benne élők lakhatási körülményeinek javítását szolgálják.

A meglévő épületegyüttes Zuglóban található, családi házas övezetben, csendes utcában. **Funkciója okán elzárt szigetként működik.** Ezt az elszigetelt létet erősíti tovább a két, egymás felé forduló tömeg, melyek az utcára és a hátsó tömb mögötti udvar felé alig kommunikálnak, **a fő homlokzatok a két tömb közötti belső udvarra néznek.** Az utcai 'A' épületben az irodák és foglalkoztató helyiségek, a hátsó 'B' épületben a csak egyedülálló anyukák által lakott Anyaoththon, valamint a családok számára fenntartott kisebb lakások találhatóak. A két párhuzamos tömeg között húzódó keskeny udvar fontos szervező eleme az itt folyó mindennapi életnek. Ezen az udvaron megy át a két tömb közötti forgalom, itt játszanak a gyerekek, az Anyaoththon lépcsőjén ülnek az édesanyák, beszélgetnek. Ezért is éreztük fontosnak, hogy a kívánt akadálymentesítés mellett az udvar egyéb pontjain is kijelöljünk beavatkozási pontokat. Nem ringattuk magunkat álmvilágba, pontosan tudtuk, hogy az Anyaoththon anyagi lehetőségei és mozgásteret korlátozottak. **Nem az építészeti önmegvalósítás volt a cél, hanem minimális beavatkozásokkal a meglévő jó tulajdonságok felerősítése.**

11.2. Közösség és tervezés

Az Anyaoththon egy furcsa képződmény: közös sorson osztozó, egymásnak mégis idegen emberek és családok élnek nagyon szorosan egymás mellett, mely együttélést nem ők irányítják, hanem egy segítő, állami szervezet, aki a lakók bevonása nélkül hoz döntéseket -

többek között - az ő lakhatási körülményeiket érintő kérdésekben. **Közösségi lakóhely ez, melyet nem a közös akarat, hanem a közös sors tart össze. Ideiglenesen. Nem könnyű egy ilyen, egyébként is nagyon instabil rendszerbe beavatkozni, semmilyen szinten. Építésként sem.**

Hogy ezt az érzékeny rendszert a lehető legkevésbé bolygassuk meg a kívánt beavatkozásokkal, **felmerült részünkről a lakók aktív bevonása a tervezési folyamatba, mely gondolatot a megbízóval is megosztottunk, ők azonban idő, energia és szervezői kapacitás híján nem kívántak élni ezzel a lehetőséggel. Így elvetettük a participatív tervezés ötletét, de természetesen továbbra is fontosnak tartottuk a ház 'megértését', a lakók szemszögéből való megvizsgálását. A velük folytatott beszélgetések segítettek megismerni a lakók házon belüli mozgását, a fontos helyek kijelölését, így a beavatkozási pontok meghatározását is.**

Így maradt meg az egyébként funkciója okán felesleges és az udvarból sok helyet foglaló **Anyaothton lépcsője**, melyet beforgattunk, hogy ne álljon bele az udvar keskeny terébe. A beforgatott lépcső alatt kialakított babakocsi tároló sem volt az eredeti program része, a nem megoldott tárolás azonban a lakók egyik apró, de mindennapos problémája volt.

A megbízó által kért vertikális akadálymentesítésre és a két tömeg összekötésére egy, az udvarban **toronyként álló liftet** terveztünk. A lift-torony az itt lakó gyerekek legtöbbje számára újdonság volt, egy eddig ismeretlen világot mutatott be nekik. Ezért a lift tervezésénél az egyik legfontosabb irányelv az volt, hogy megtörjük a pragmatikus 'vertikális akadálymentesítő eszköz' identitást, és inkább egy óriás játékszer identitását adjunk neki. Így az egyébként robusztus és a keskeny udvarból viszonylag sok helyet elfoglaló liftnek egy áttört, világtérképet ábrázoló héjat terveztünk, melyből „lebegő” hidakon lehet megközelíteni a két épületszárnyat.

A **geometrikus zöldfelületeket** mini-konyhakertnek és virágágyásnak terveztük, hogy a belső udvar egysíkú világát kicsit felrázzuk, mégse vegyünk el belőle több használható területet.

Felmerült az igénye egy olyan új központi, mindenki által használható **közösségi helyiségnek** is, mely lehetőség szerint közvetlen kapcsolatban van az udvarral, így nem kell szem elől téveszteni a gyerekeket, kis teakonyhával ellátott, valamint különböző tevékenységeknek - olvasás, közös főzés, apró munkák elvégzése - biztosít helyet.

A **lakások akadálymentes átalakítása** során is figyelembe vettük a lakók preferenciáit, hogyan szeretik használni a konyhát, a fürdőszobát. Erős felismerés volt, hogy a bentlakók többsége nem ismerte a keverőcsap vagy akár a nyomós WC használatát, így elenyészően apró, de fontos beavatkozási pont volt ezen funkciók vizuális megjelenítése: **a fürdőkben színes csempék jelölik a benyomható, mozgatható gombokat, csapokat, szanitereket.**

A lépcsőfordulóba tervezett beépített szekrény szintén nem volt a szigorúan vett program része, a gyerekek elmesélése alapján azonban hiányzott nekik egy **'kincses-szekrény'**, ahova a kincseken kívül a cipőiket is letehetik. Így született meg a sok zuggal és fiókkal rendelkező sárga szekrény terve.

Az udvari és 'B' épületben történt átalakítások mellett az 'A' épületben található főbejáratot, foglalkoztatószobákat és vizes helyiségeket is akadálymentesítettük.

11.3. Megvalósítás

A kivitelezés 2010-ben kezdődött, a művezetést a MMSZ végezte, állami intézmény révén a saját standardjaik szerint, velünk, mint építésztervezőkkel csak a legfontosabb kérdésekben konzultáltak. A megvalósítás tanulsága, hogy csak a minimálisan végrehajtandó részletekre koncentrált, az egyes megvalósult elemek legfeljebb csak geometriájukban egyeznek meg az általunk tervezettekkel. A lift és a lépcsők részletmegoldásai a minimumra törekednek, a lift áttört héj helyett tömör, vakolt felületet kapott, komor, nem a tervezett játékos külsőt eredményezve ezzel. Bár ez a tapasztalatok alapján nem vont le játékszer jellegéből, hiszen az itt lakó gyerekek kedvenc foglalatossága lett a lifttel való fel-le furikázás, aminek a kulcsos kezelésre való átalakítás vetett véget. Emellett érdekes, hogy a mozgássérült mosdókba tervezett, elszórta elhelyezkedő színes csempék bekerültek, illetve a lakások átalakítása is többé-kevésbé a tervek szerint történt. A új közösségi helyiség azonban nem valósult meg. Az építkezés befejezése után megkérdeztük a lakókat és az otthonvezetőt, hogy milyen hatással voltak az átalakítások az otthon életére. A visszajelzések többnyire pozitívak voltak, az apró beavatkozások megoldották az udvar jobb használhatóságát és a ház akadálymentesítését, az új helyiségek - foglalkoztató szoba, nagy akadálymentes mosdók - a lakók mindennapi életét pozitívan befolyásolták. Az Anyaotthon megtartott lépcsője jó időben ugyanúgy a közösségi élet központja.

Egyértelműen látszik tehát a visszajelzésekből, hogy a lakók bevonása az igények feltérképezésének folyamatába nagyon fontos és pozitív lépés volt, ha nem is igazán kollaboratív jellegű volt ez a bevonás. Az általuk megfogalmazott valós igényekre érkező építészeti válaszok mind megtalálták a helyüket az otthon életében, a meg nem valósított kívánságok azonban érezhetően hiányoznak a jól működő közösségi élethez.

Az Anyaotthont - mint építészeti és elvi megoldást - nem a tökéletes válaszként látom. Inkább mint egy folyamat közbenső, fontos stációját, ami gyors, pontszerű megoldást ad a felé közvetített problémákra: átmeneti otthont ad bajba jutott családoknak, segíti őket a továbblépésben. Ez a közbenső stáció számomra lehetőség, ami segít továbbgondolni és tanulni a tapasztaltakból.

(A Mestermunka portfólióját lásd a Mellékletben.)

12. Bibliográfia

Atkinson, A. B. ; Hills, John (szerk.) (1998): Exclusion, Employment and Opportunity, CASE paper, CASE/4

Cappo, David (2002): Social Inclusion, Participation and Empowerment, ACOSS Congress, ford: a szerző

CECODHAS Housing Europe (2012): Profiles of a Movement, Co-operative Housing Around the World

Chatterton, Paul (2015): Low Impact Living, A field guide to ecological, affordable community building, Routledge

Custom and Self Build Toolkit (2016): Projekthaus, Potsdam, letöltve: 2016.07.25., forrás: <http://customandselfbuildtoolkit.org.uk/case-studies/projekthaus-potsdam/#>

Das Dreieck (2016), letöltve: 2016.07.10., forrás: <https://www.dasdreieck.ch>

Düll, Andrea (2010): Helyek, tárgyak, viselkedés – Környezetpszichológiai tanulmányok, 2010, p.118.

Elser, Oliver; Rieper, Michael, Künstlerhaus Wien (2008): Wohnmodelle – Experiment und Alltag, Folio Verlag, p. 277.

Eurostat, Children at risk of poverty and social exclusion, (2011), letöltve: 2015.05.21., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Children_at_risk_of_poverty_or_social_exclusion

Eurostat, Disability statistics – Poverty and income inequalities, (2015), letöltve: 2015.10.05., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Disability_statistics_poverty_and_income_inequalities

Eurostat, People at risk of poverty and social exclusion, (2015), letöltve: 2016.03.25., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/People_at_risk_of_poverty_or_social_exclusion

Eurostat, Severe housing deprivation, (2013-2014), letöltve: 2015.05.10., forrás: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Severe_housing_deprivation,_2013_and_2014_\(1\)_\(%25_of_population\)_YB16.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Severe_housing_deprivation,_2013_and_2014_(1)_(%25_of_population)_YB16.png)

Eurostat, Social Inclusion, (2016), letöltve: 2016.03.25., forrás: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/sdi/indicators/social-inclusion>

Eurostat, Social Inclusion Statistics, (2015), letöltve: 2015.10.21., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Social_inclusion_statistics

Eurostat, Social Inclusion Statistics, (2016), letöltve: 2016.03.25., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Social_inclusion_statistics

Franck, K. A.; Ahrentzen, S. (szerk.) (1989): *New Households New Housing*, Van Nostrand Reinhold, New York

Genossenschaft Dreieck (2011), *Das Dreieck*, Zürich: Druck Printoset, pp. 3-8.

Glatz, Zsófia (2010): *Strategies to establish a new model of affordable housing in Hungary – Architectural strategy-steps for affordable financial- and ownership-models*, Tézis javaslat, ETH Wohnforum – ETH CASE, Eötvös Ösztöndíj félév

Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence (2014a): *Housing Norms vs. Real Needs. Bottom-Up Cohousing*. Trans. 24. 2014, p. 74-79.

Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence (2014b): *Kóperatívok és szövetkezesek*, Építészfórum, letöltve: 2014.04.11., forrás: <http://epiteszforum.hu/nyomtatasi/kozossegen-clni-koperativok-es-szovetkezesek>

Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence (2015): *Co-Housing Knowledge Transfer for a Sustainable and Resilient Housing Future - the Community Living Hub in Hungary*, ENHR konferencia előadásanyag, Lisszabon

Habitat for Humanity (2014): *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014*, Habitat for Humanity Magyarország

Habitat for Humanity (2015): *Housing Review 2015*, Habitat for Humanity, 2015, p.18

Hegedüs, József (2009): *Housing affordability issues in Eastern and Central European countries*, Seminar on Housing, Social inclusion and the Economy, Brüsszel 2009. április 21.

Hegedüs, József (2012): *Lakáscsapdában a családok - Pénzkérdés*, letöltve: 2015.03.30., forrás: <http://www.mri.hu/2012/02/lakascsapdaban-a-csaladok-penzkerdes/#more-136>

Hegedüs, József; Horváth, Vera; Somogyi, Eszter (2016): *A magánbérlet-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásvállalatok koncepciója*, Esély 2016/2.

Hegedüs, József (2016) *Hegedüs Józseffel való beszélgetés alapján*

Hofmann, Susanne (2014): *Architecture is participation, Die Beupiloten methods nad projects*, Jovis Verlag

Hulse, Kath et al. (2011): *At home and in place? The role of housing in social inclusion*, AHURI Final report No. 177, 2011. október

Jász, Krisztina (2004): *A társadalmi kirekesztettség: A perifériára szorult társadalmi csoportok az átmenet időszakában*, in: *Tér és Társadalom*, 18. évf. 2004/3. pp.43-56

Karthago (2015), letöltve: 2015.05.20., forrás: <http://www.karthago.ch>

KSH (2011a): *Népszámlálás 2011, A népesség száma, népsűrűség*, letöltve: 2015.03.30., forrás: http://www.ksh.hu/nepszamlalas/tablak_teruleti_00

- KSH (2011b): 2011. évi Népszámlálás – 12. Lakásviszonyok, Budapest 2014, p.12., letöltve: 2015.05.23., forrás: http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/nepsz2011/nepsz_12_2011.pdf
- KSH (2012): A nonprofit szektor szerepe a régiókban, 2012. augusztus, letöltve: 2016.07.10., forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/idoszaki/regiok/nonprofitregio.pdf>
- KSH (2015): A KSH jelenti, Gazdaság és társadalom, 2015. I-III. Negyedév, letöltve: 2016.03.06., forrás: <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/jel/jel1509.pdf>
- Komlósi, Bence (2013): Living Democracy – Bottom-Up Initiatives for Sustainable Housing Developments in Budapest, Housing Co-operatives as Potential Tools, MAS (Master of Advanced Studies) Tézis, ETH Wohnforum – ETH CASE
- Komlósi, Bence; Theisler, Katalin (2014): Kooperatív lakozás - avagy egy közösségi lakásmodell, in: Magyar Építész Közlöny, 232., 2014, pp. 22-27.
- Kopasz, Marianna (2004): Lakóhelyi szegregáció és társadalmi feszültségek a magyarországi településeken, in: Társadalmi riport, 2004, pp. 414-424.
- KOOLFlat (2015), letöltve: 2016.10.16., forrás: <https://www.facebook.com/coolflatshardhome/?fref=ts>
- Közösségben Élni (2015), letöltve: 2016.07.24., forrás: <http://kozossegebenelni.blogspot.ch/2015/04/eloadasok-es-kerekasztal-beszelgetes.html>
- Közösségben Élni (2016), Rákóczi Kollektíva, forrás: Közösségben Élni, csoporttagok: Babos Annamária, Lukács Zsófia, Sárkány Krisztina, Theisler Katalin, Vancsura Zsófia
- Közösségben Élni – REPLAN kutatás (2014), Csoportházas közösségi lakóhely fiktív participatív tervezése, csoportvezető: Konczné Theisler Katalin, munkatárs: Babos Annamária, letöltve: 2016.02.10., forrás: <http://kozossegebenelni.blogspot.ch/search?updated-max=2014-12-06T08:04:00%2B01:00&max-results=7>
- LaFond, Michael et al. (2012): CoHousing Cultures, Berlin: jovis Verlag, p. 17.
- Lilac, Leeds (2016), letöltve: 2016.07.15., forrás: <http://www.lilac.coop>
- Lukács, Zsófia; Babos, Annamária (2014): Kollektívház hosszú távú működése, letöltve: 2015.06.10., forrás: <http://epiteszforum.hu/kollektiv-haz-hosszu-tavu-mukodese>
- Mediátor (2016), letöltés: 2016.06.30., forrás: <http://mediator-studio.hu/mediacio/a-mediator-feladatai/>
- Mietshäuser Syndikat (2016), letöltve: 2016.07.15., forrás: <https://www.syndikat.org/de/>
- Moderátor (2016), letöltés: 2016.06.30, forrás: <http://idegen-szavak.hu/moderator>
- Open Society Foundation (2015): What Is Deinstitutionalization?, letöltve: 2015.04.10., forrás: http://www.opensocietyfoundations.org/explainers/whatdeinstitutionalization?utm_source=facebook.com&utm_medium=referral&utm_campaign=osffbpg
- Pearson, L. F. (1988): The Architectural and Social History of Cooperative Living, The Macmillan Press, London

Petrescu, Doina; Petcou, Constantin; Awan, Nishat (2010): TRANS-LOCAL-ACT: Cultural practices within and across, aaa/peprav

REPLAN kutatás (2016), Holcim Hungária Otthon Alapítvány és BME Lakóépülettervezési Tanszék, csoportvezető: Konczné Theisler Katalin, munkatárs: Babos Annamária, letöltve: 2016.07.24, forrás: http://replankutatas.blog.hu/tags/1._csoport

Resurbian (2014): LILAC – low impact living affordable community, letöltve: 2016.07.10., forrás: <http://resurbian.blogspot.ch/2014/05/lilac-low-impact-living-affordable.html>

Sargfabrik (2015), letöltve: 2015.05.20., forrás: <http://www.sargfabrik.at>

Scotthanson, Chris; Scotthanson, Kelly (2005): The Cohousing Handbook, New Society Publishers, Kanada, pp.4-5.

Sheffield University, School of Architecture (2015), letöltve: 2016.07.24., forrás: <https://www.sheffield.ac.uk/architecture/research/building-resilience/conference>

Sweizerische Flüchtlingshilfe, Gastfamilien Projekt (2015), letöltve: 2015.03.10., forrás: <https://www.fluechtlingshilfe.ch/projekt-sfh-gastfamilien.html>

TÁRKI (2014): Jól nézünk ki (...?!), Háztartások helyzete a válság után, TÁRKI monitor jelentések 2014, letöltve: 2016.03.27., forrás: http://www.tarki.hu/hu/research/hm/monitor2014_kivonat.pdf

Teller, Nóra et al. (2007): Housing ownership beyond asset and security, Housing and Urban Policy Studies 32., IOS Press, Amszterdam

Tummers, Lidewij (2015): Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? Urban Research & Practice. 8 (1). p. 64-78. 2015, doi: 10.1080/17535069.2015.1011427.

Urban-Think Tank (2013) : Torre David, Informal vertical communities, Lars Müller Publishers, Zürich

Verein für Integrative Lebensgestaltung, Sargfabrik (2004) – Association for Integrated Lifestyles, Bécs

Wegeleben (2015), letöltve: 2015.05.20., forrás: <http://www.wegeleben.ch/de/>

WHO (2016): Social determinants of health, Social exclusion, letöltve: 2016.03.30., ford: a szerző forrás: http://www.who.int/social_determinants/themes/socialexclusion/en/

wohnbund ed. (2015): Europe Co-operative Housing, Berlin, jovis Verlag 2015, p.7.

13. Képjegyzék

Fejezetnyitó képek:

0. Borító – Saját design
1. Bevezetés – Kiállítás a zürichi ETH-n, saját fotó
2. Társadalmi kirekesztés és lakhatás – A Karthago közössége az ebédlőben, fotó: Karthago
3. Lakhatási rendszer Magyarországon – REPLAN kiadvány, saját fotó
4. Külföldi lakhatási rendszerek és eszközök – Mehr als Wohnen kiadvány, saját fotó
5. A co-housing – közösségi lakóhelyek – „10 Reasons co-ops rock” plakát a leeds-i Lilac co-housing közösségi terében, fotó: Közösségben Élni
6. A co-housing Európában – A Kalkbreite co-housing bejárása Zürichben, saját fotó
7. Alulról jövő kezdeményezések és közösségi lakóhelyek Magyarországon – fotó a Jószomszédi viszony c. cikkről, megjelent a Népszabadság 2015. június 13-i számában, fotó: Közösségben Élni
8. Közösségben Élni – REPLAN fiktív participatív tervezésen készült makett, fotó:Közösségben Élni
9. Összegzés – Stratégia – REPLAN fiktív participatív tervezés, fotó: Közösségben Élni
10. Zárszó – „Well being” workshop a FUGA-ban, 2015. október 26., fotó: Közösségben Élni
11. A mestermunka bemutatása – Anyaotthon – az Anyaotthon udvara, saját fotó

Képek:

- Kép 1 – Logikai diagramm, szerző által szerkesztett ábra
- Kép 2 – Co-housing jogi formái, szerző által szerkesztett ábra
- Kép 3 – Átmeneti tér egy lakásközösségben, Zollhaus pályázat – saját terv
- Kép 4 – Közösségi terek egy többlakásos co-housing-ban, Zollhaus pályázat
- Kép 5 – Társadalmi befogadás, kirekesztés, szegregáció és integráció: szerző által átdolgozott ábra. Eredeti: Think Inclusive, forrás: <https://www.facebook.com/ThinkInclusive>, letöltve: 2016.07.10
- Kép 6 – Közösségorientált lakhatási fejlesztések és világgazdasági események relációja az 1800-as évektől, szerző által átdolgozott ábra. Eredeti: Burgard, Roland (2008): Standards der Zukunft - Wohnbau neu gedacht, Springer
- Kép 7 – A Miskolci Kollektívház földszinti alaprajza: Timon, Kálmán: Korszerű kertés beépítések, Műszaki Könyvkiadó, 1982

Tablók:

Tabló 1. - Lakásállományok összehasonlító táblázata
Szerző által szerkesztett ábra, forrás: CECODHAS Housing Europe: Profiles of a Movement, Co-operative Housing Around the World, 2012

Tabló 2. - Társadalmi kirekesztés indikátorainak összehasonlító táblázata
Szerző által szerkesztett ábra, forrás: Eurostat, Social Inclusion Statistics, letöltve: 2016.03.25., forrás: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Social_inclusion_statistics

Tabló 3. - Alaprajzok összehasonlítása
4 szobás lakásközösség, Zollhaus pályázat, Zürich – saját terv, Tervező társak: Komlósi Bence, Vancsura Zsófia
6 apartmanból álló molekuláris lakás vagy nagyháztartás, Mehr als Wohnen, Zürich, forrás: <http://duplex-architekten.ch>, letöltve: 2016.07.10.

Szabadon álló társasház, 2 lakás szintenként, Lilac, Leeds, forrás: <http://www.lilac.coop/about-lilac/site-design.html>, letöltve: 2016.07.10.

Tabló 4. - Városi szövetben való elhelyezkedés összehasonlítása

Sűrű városi szövet, Zollhaus pályázat, Zürich – saját terv, Glatz Zsófia, Komlósi Bence, Vancsura Zsófia

Lazább külvárosi szövet, Mehr als Wohnen, Zürich, forrás: <http://www.detail.de/artikel/deubau-preis-2014-hunzikerareal-in-zuerich-11171/>, letöltve: 2016.07.10.

Szuburbánus terület, Lilac, Leeds, forrás: <http://www.lilac.coop/about-lilac/site-design.html>, letöltve: 2016.07.10.

Klasszikus dán beépítés, Trudslund, Dánia, forrás: <http://utopiascommunity-story.blogspot.ch>, letöltve: 2016.06.30.

Tabló 5. - Befogadó közösségi lakóhelyek

Wegeleben lakásközösségek a menekültekért, Svájc, forrás: <http://www.wegeleben.ch>, letöltve: 2015.05.20.

A Karthago közössége, Svájc, forrás: <http://www.karthago.ch>, letöltve: 2015.05.20.

Gastfamilien - Vendég-család projekt, Svájc, letöltve: 2015.03.10., forrás:

<https://www.fluechtlingshilfe.ch/projekt-sfh-gastfamilien.html>

Sargfabrik, The unknown refugees (Ismeretlen menekültek), infó-est plakát, forrás:

<http://www.sargfabrik.at/Home/Programm-Detail/concert-id/36817>, letöltve: 2016.07.20.

Tabló 6. – Co-housing történet

1-7: Glatz, Zsófia; Komlósi, Bence: Kóperatívok és szövetkezések, Építészfórum, letöltve: 2014.

04. 11., forrás: <http://epiteszforum.hu/nyomtas/kozossegben-elni-koperativok-es-szovetkezesek>

Tabló 7. – Lilac, Leeds, forrás: <http://www.lilac.coop>, letöltve: 2016.07.10.

Tabló 8. – Sargfabrik, Bécs, forrás: <http://www.sargfabrik.at>, letöltve: 2015.05.20.

Tabló 9. – Projekthaus, Potsdam, forrás: <http://customandselbuildtoolkit.org.uk/case-studies/projekthaus-potsdam/#>, letöltve: 2016.07.25.

Tabló 10. – Das Dreieck, Zürich, forrás: <https://www.dasdreieck.ch>, letöltve: 2016.07.10.

Tabló 11. és 12. – Közösségben Élni, forrás: Közösségben Élni

Tabló 13. és 14. – Zollhaus, tervpályázat, Tervező társak: Komlósi Bence, Vancsura Zsófia

Fiktív participatív tervezés eredménye a pályázati kiírásban, letöltve: 2015. 01.10., forrás:

https://kalkbreite.net/zollhaus/projektwettbewerb/edit/20141009_kalkbreite_zollhaus-Wettbewerbsprogrammszug.pdf

Tabló 15. és 16. – KOOL Flat lakásközösség, terv és fotók: dotlinearchitects

forrás: <https://www.facebook.com/coolflatsharedhome/?fref=ts>, letöltve: 2016.09.20.

Mestermunka

Légifotó – forrás: GoogleMaps, szerző által átdolgozva

Tervek: 4. Csoport Építésműterem Kft.

Fotók: MMSZ, 4. Csoport Építésműterem Kft.

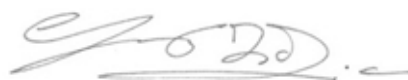
14. Mellékletek

14.1 Nyilatkozat

Nyilatkozat önálló munkáról, hivatkozások átvételéről, valamint nyilvánosságra hozatalról

Alulírott Glatz Zsófia Zsuzsanna kijelentem, hogy a disszertáció önálló munkám és abban csak a megadott forrásokat használtam fel. Minden olyan részt, amelyet szó szerint vagy azonos tartalomban, de átfogalmazva más forrásból átvettem, egyértelműen, a forrás megadásával megjelöltem.

Hozzájárulok a doktori értekezésem interneten történő nyilvánosságra hozatalához korlátozás nélkül, de eseti hozzájárulásommal.



Budapest, 2016. december

Glatz Zsófia

14.2 Önéletrajz

Név Glatz Zsófia Zsuzsanna
Születési hely, idő Budapest, 1982. november 16.

Tanulmányok

Doktori ösztöndíj	ETH Zürich gta Institute és Wohnforum Magyar Állami Eötvös Ösztöndíjjal	2010
Témavezető	Prof. Moravánszky Ákos, Prof. Dietmar Eberle	
Téma	Proposal for alternative strategies of new affordable housing models in Hungary	
DLA iskola	BME Építőművészeti Doktori Iskola BME Lakóépülettervezési Tanszék, DLA hallgató	2007-2010
Témavezető	Hild György DLA	
Téma	Közösségi lakóhelyek Magyarországon	
Egyetem	BME Építészmérnöki Kar – Tervezői szakirány	2001-2007
Diploma	BME Lakóépülettervezési Tanszék „Gyerekgyár” Meddőség Kutató és Kezelő Központ	2007
Gimnázium	ELTE Trefort Ágoston Gyakorlógimnázium	1995-2001

Munkahelyek

Alapító	Architecture for Refugees – Építészet a menekültekért	2015-
Oktató / Kutató	BME Lakóépülettervezési Tanszék	2013-2015
Alapító / Kutató	Közösségben Élni kezdeményezés	2012-
Építész	Dachtler Partner Architekten Zürich, Svájc	2011-
Oktató	BME Lakóépülettervezési Tanszék, DLA iskola	2007-2010
Építész	4. Csoport Építészműterem Kft.	2007-2010
Alapító / Építész	dotlinearchitects	2008-
Gyakornok	Szántó és Mikó Építészek Kft.	2006
Gyakornok	Rév 8 Zrt.	2005

Főbb építészeti munkák

dotlinearchitects, vezető tervezőként:

KOOL Flat – Lakásközösség a Király utcában, átalakítás, Budapest	2015
TOLDI – lakásátalakítás, Arany János utca, Budapest (építés alatt)	2016

Dachtler Partner Architekten, Svájc, építésmunkatársként:

4 épületből álló lakópark, eng. és kiviteli tervek, 2. Etap, Muri, Svájc	2015-
Többlakásos épület - Lakásszövetkezet, kiviteli tervek, Adliswil, Svájc	2013-2014
8 épületből álló lakópark, eng. és kiviteli tervek, 1. Etap, Muri, Svájc	2012-2014
„Sihlbogen” Lakásszövetkezet, kiviteli tervek, Zürich, Svájc	2011

4.Csoport Építészműterem Kft., építésmunkatársként:

Budapest, SAAB Bemutatóterem homlokzati átalakítása, felújítása	2010
---	------

Budapest, Szatmár utca, MMSZ Anyaotthon átalakítása (Mestermunka)	2008-2010
Budapest VII., Tetőtérbeépítés engedélyezési tervek	2008-2012
Budapest, Arany János utca, tetőtérbeépítés koncepcióterve	2008
Könyves Kálmán körúti irodaház kiviteli tervei	2008
Budapest, Zuglói, Ilosvay S. utcai családi ház átalakítása	2008
Budapest, Zuhatag sor, Családi ház bővítése, kiviteli tervek	2008
Telki, Alacsony-intenzív beépítésű lakóövezet elvi engedélyezési tervei	2008

Főbb pályázatok

Zollhaus co-housing, tervpályázat, Zürich, Svájc dotlinearchitects: Komlósi Bence, Vancsura Zsófia	2015
Tűzoltóság és Rendőrség, tervpályázat, Wil, Svájc dotlinearchitects: Gönczi Anikó, Komlósi Bence, Pál Anna	2013
Lakó- és kereskedelmi épület, Buchegg, Zürich, Svájc - I. díj Dachtler Partner Architekten, Zürich	2013
Reptéri kiszolgálóközpont, Zürich, Svájc - I. díj Dachtler Partner Architekten, Zürich	2012
DLA Ötletpályázat, Magyar Nemzeti Galéria rehabilitációja - II. díj Antal Gabriella, Cone Alice Karin, Fazekas Katalin	2010
DLA Ötletpályázat, Tetőterek újrahasznosítása - megvétel Gerzsenyi András, Pál Anna	2009
DLA Ötletpályázat, Nyugati téri Skála Metro felújítása - megvétel Cone Alice Karin, Pál Anna, Vörös Tamás	2009
Eger Dobó tér és környékének rehabilitációja, ötletpályázat dotlinearchitects: Gönczi Anikó, Komlósi Bence, Pál Anna	2008
DLA Ötletpályázat, Dunaújvárosi Papírgyár Irodaépülete - megvétel Dajka Péter, Takács Gergő	2008
DLA Ötletpályázat, Kecskemét Belvárosának Rehabilitációja – megosztott I. díj Bojti Márton, Takács Gergő, Török Sz. Bence	2007

Publikációk

Glatz Zs., Komlósi B.: Co-housing developments for resilience in housing, Knowledge transfer – how to increase the number of co-housing developments, Sheffield School of Architecture, Architecture and Resilience on a Human Scale konferencia, elfogadott abstract és előadásanyag (2015)

Glatz Zs., Komlósi B.: Introducing co-housing in Hungary and Eastern Europe for a sustainable and resilient housing future, ENHR Lisbon 2015 konferencia, elfogadott abstract és előadásanyag (2015)

Glatz Zs., Komlósi B.: Housing norms vs. real needs, ETH trans 24 – Normed (2014), pp. 74-79.

Glatz Zs., Komlósi B.: Közösségben Élni – Kooperatívok és Szövetkezők, Építészfórum (2014), letöltve: 2014.11.11.,
forrás: <http://epiteszforum.hu/kozossegben-elni-kooperativok-es-szovetkezesek>

Glatz Zs., Komlósi B.: Lakás és Szövetkező – Közösségben Élni: Mi tudna megoldást adni az egyre több magányosan élő ember szociális, gazdasági és kulturális problémáira, mi segítené az egészséges, vegyes társadalom kialakulását?, hg.hu (2013), letöltve: 2014.11.11.,
forrás: <http://hg.hu/cikkek/varos/15803-lakas-esszovetkezet-kozossegben-elni>

Glatz Zs., Komlósi B.: Lakhatási teendők pénzhiány esetén, hg.hu (2013), letöltve: 2014.11.11., forrás: <http://hg.hu/cikkek/varos/15951-lakhatasi-teendok-penzhiany-eseten>

Glatz Zs., Komlósi B.: Visszatérnek a lakásszövetkezők? – Példa a közösségi létre, portfolio.hu (2013), letöltve: 2014.11.11.,
forrás: http://www.portfolio.hu/users/elofizetes_info.php?t=cikk&i=192160

Előadások

Glatz Zs., Komlósi B.: Co-housing developments for resilience in housing, Knowledge transfer – how to increase the number of co-housing developments, Sheffield School of Architecture, Architecture and Resilience on a Human Scale, konferencia, előadás 2015

Glatz Zs., Komlósi B.: Introducing co-housing in Hungary and Eastern Europe for a sustainable and resilient housing future, ENHR Lisbon 2015, konferencia, előadás 2015

TILOS Rádió – Dekult című műsor – „Gondold újra” alkotóhét BME 2010

Európa Mozgalom Magyar Tanácsa, „Várostervezés – Az épített Örökség Védelme” előadás a kecskeméti DLA ötletpályázatról Bojti Márton, Takács Gergely, Török Szabolcs Bence 2008

Oktatói tevékenység - BME Lakóépülettervezési Tanszéken

Oktató / Kutató - Tanszéki Kutatás 2013-

Szervező - Alkotóhetek és kiállítások szervezése 2007-2010

Oktató (DLA) - Építészet alapjai 2007-2010

Oktató (DLA) - Térkompozíció 2007-2010

Ösztöndíjak, tanulmányutak

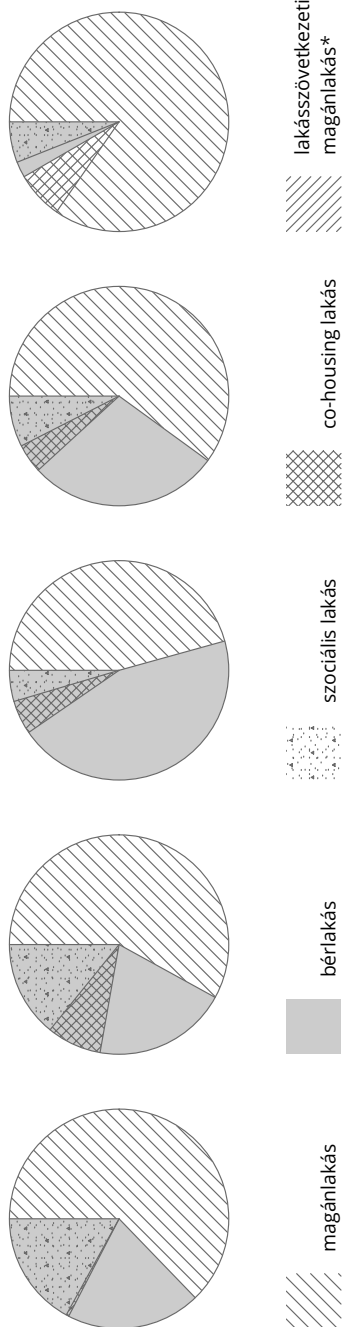
Junior Prima Díj – Magyar építészet és építőművészet kategória	2010
Magyar Állami Eötvös Ösztöndíj - kutatói ösztöndíj, Svájc ETH	2010
gta Institute - Prof. Moravánszky Ákos, Prof. Dietmar Eberle - Wohnforum	
Építés Fejlődéséért Alapítvány doktori ösztöndíja	2009/2010
Hazai Korszerű Építészmérnök Képzésért Alapítvány doktori ösztöndíja	2009
Spanyolország, Barcelona, 4 hónapos tanulmányút	2009
Svájc, egész országot felölelő 2 hetes tanulmányút	2008

Nyelvismeret

angol	C1 felsőfok - középfokú nyelvvizsga
német	B2 középfok - középfokú nyelvvizsga
spanyol	B2 középfok
magyar	anyanyelv

Ország	Anglia	Ausztria	Németország	Svájc	Magyarország
Lakosság	62.698.000 fő	8.390.000 fő	81.800.000 fő	7.640.000 fő	9.986.000 fő
Tejjes lakásállomány	27.000.000 lakás	4.200.000 lakás	40.136.000 lakás	4.000.000 lakás	4.303.000 lakás
Magánlakások aránya	65% 17.550.000 lakás	58% 2.436.000 lakás	46% 18.336.000 lakás	40% 1.600.000 lakás	92% 3.960.000 lakás
Bérlakások aránya	35% 9.450.000 lakás	42% 1.764.000 lakás	54% 21.800.000 lakás	60% (52% piaci, 8% non-p.) 2.400.000 lakás	8% 343.000 lakás
Tejjes állományból szociális lakás	tejjes lakásállomány 18%-a 4.860.000 lakás	tejjes állomány 14,2%-a 598.000 lakás	tejjes állomány 4,6%-a 1.846.256 lakás	tejjes állomány 7,5%-a 300.000 lakás	tejjes lakásállomány 6%-a 258.180 lakás
Tejjes állományból co-housing lakás	tejjes állomány 0,4%-a 108.000 lakás	tejjes állomány 8%-a 368.000 lakás	tejjes állomány 5%-a 2.180.000 lakás	tejjes állomány 4,3%-a 172.000 lakás	(tejjes lakásállomány 7%-a 300.000 szövetkezeti lakás*)

* csak jogi forma
nem ideológiai egyesülés vagy közösség



Tabló 1. – Lakásállományok összehasonlító táblázata

Ország	Anglia	Ausztria	Németország	Svájc	Magyarország
Teljes lakosság	62.698.000 fő	8.390.000 fő	81.800.000 fő	7.640.000 fő	9.986.000 fő
Társadalmi kirekeszttség	23%	19%	21%	17%	33.5%
Elszegényedés kockázata	17%	14%	17%	14%	14%
Súlyos anyagi nélkülözés	8%	4%	5%	2%	17%
Alacsony foglalk. háztartás	17%	8%	10%	4%	12%
Lakóhely elvesztése v. rossz minősége	2.5%	4%	2%	2%	17%

40

30

20

10

%

Tabló 2. – Társadalmi kirekesztés indikátorainak összehasonlító táblázata

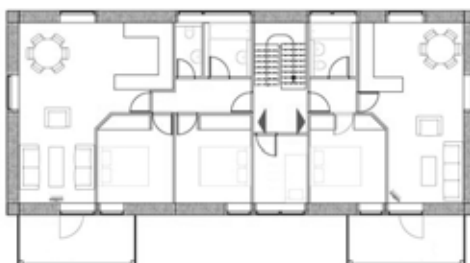
1



2



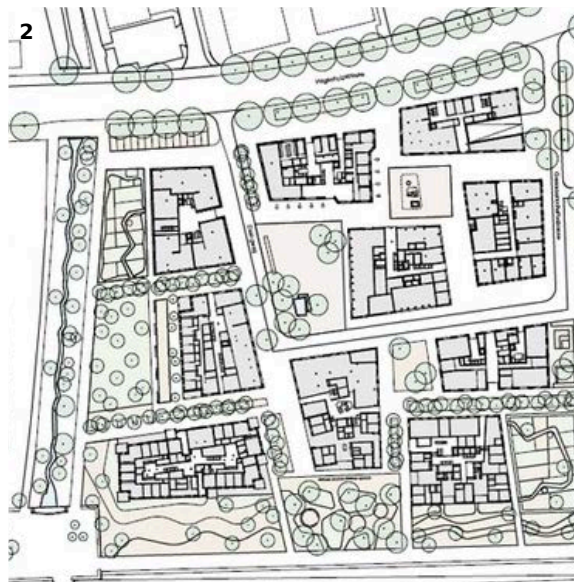
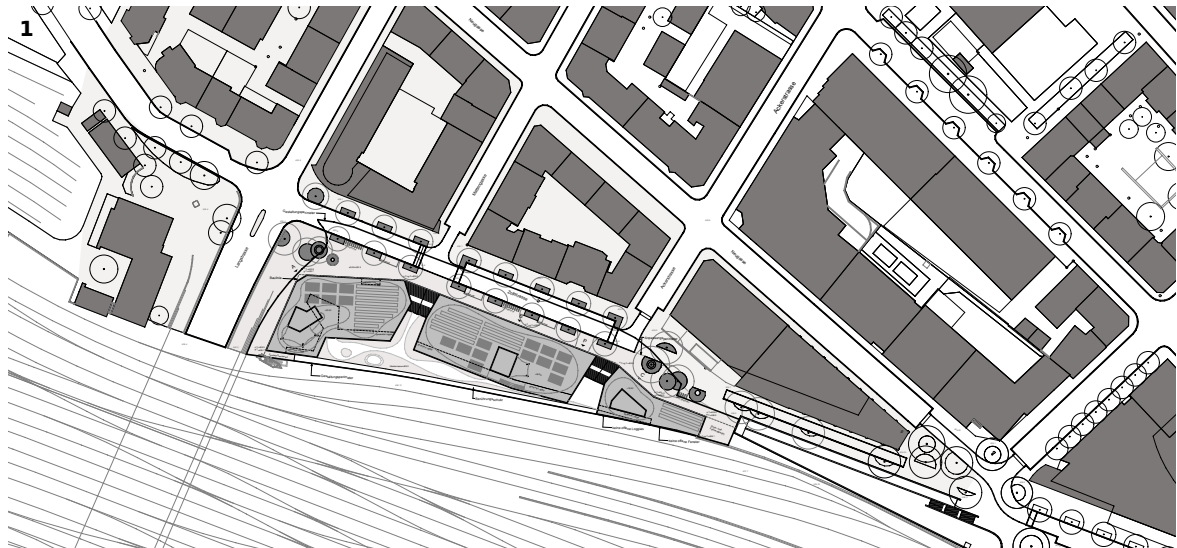
3



1 5 10

Tabló 3. – Co-housing alaprajzok összehasonlítása

1: 4 szobás lakásközösség, Zollhaus pályázat, Zürich / 2: 6 apartmanból álló molekuláris lakás, Mehr als Wohnen, Zürich / 3: Szabardon álló társasház, 2 lakás szintenként, Lilac, Leeds



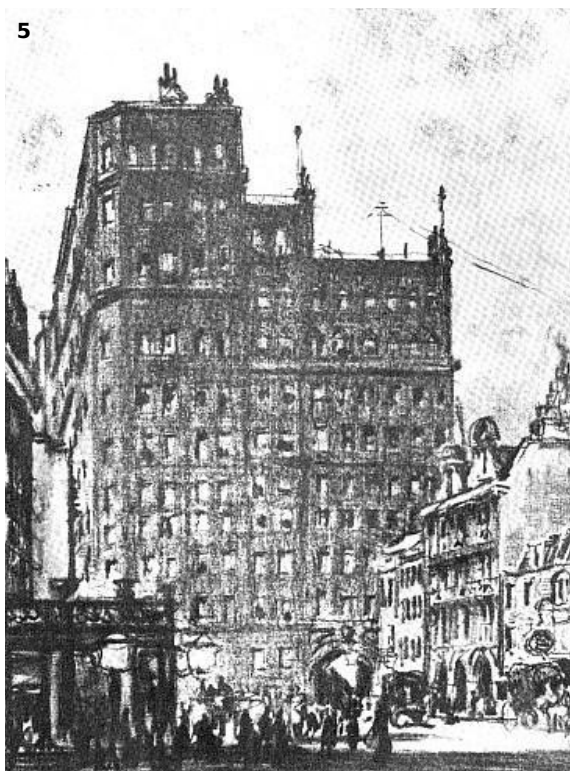
10 50 100

Tabló 4. – Co-housing-ok városi szövetben való elhelyezkedésének összehasonlítása
 1: Sűrű városi szövet, Zollhaus pályázat, Zürich / 2: Lazább külvárosi szövet, Mehr als Wohnen, Zürich / 3: Szuburbánus terület, Lilac, Leeds / 4: Klasszikus dán beépítés, Trudslund, Dánia



Tabló 5. – Befogató közösségi lakóhelyek

- 1: Wegeleben lakásközösségek a menekültekért, Svájc / 2: A Karthago közössége, Svájc /
3: Gastfamilien - Vendég-család projekt, Svájc /
4: Sargfabrik, The unknown refugees (Ismeretlen menekültek), infó-est plakát

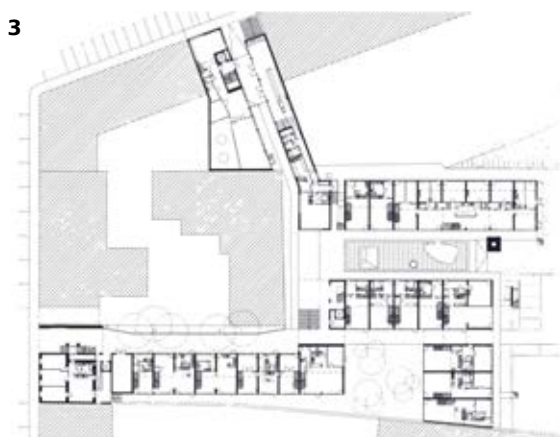
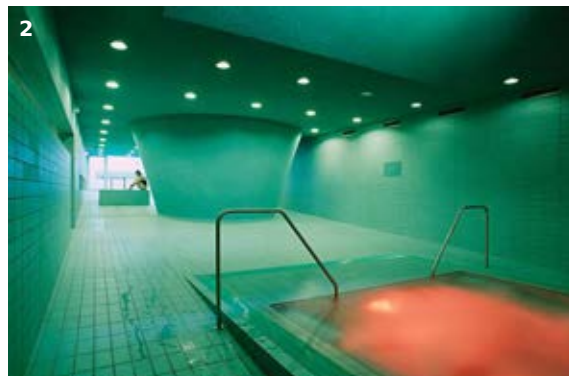
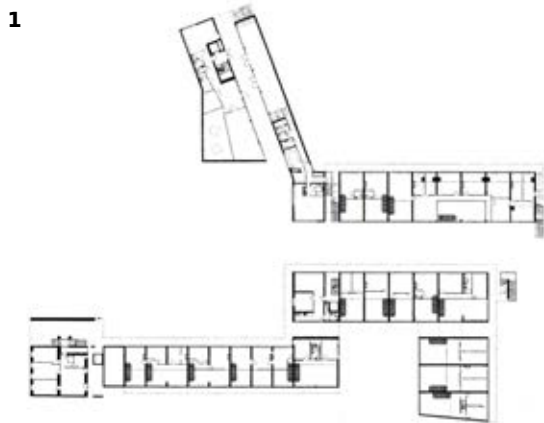


Tabló 6. – Co-housing történet

1: New Lanark közösségi lakóhely fonodai dolgozóknak, 1800 / 2: Robert Owen „New Harmony” víziója, 1838 / 3: Phalanster, 1859 / 4: Familistere, Óvoda, 1859 / 5: Queen Anne bérpalota Londonban, 1900 / 6: Amerikanerhaus, Egykonyhás ház Zürichben, 1915 / 7: Homesgarth kertvárosi házvezetési szövetkezet, 1913



Tabló 7. – Lilac, Leeds
1: MicroCell technológiával készült fal / 2: Lakásbelső / 3: Az egyik lakóépület
4: A közösségi épület a természetes tó mellett



Tabló 8. – Sargfabrik, Bécs
1: Földszinti alaprajz / 2: Fürdőház / 3: Emeleti alaprajz / 4: Közösségi 'gang' /
5: Tetőterasz veteményessel



Tabló 9. – ProjektHaus, Potsdam

1: Tömeg az utcáról / 2: A lecsapott tető szerkezete / 3: Lakás / 4: Tervezett tömeg és homlokzat / 5: Munkaközi makett



Tabló 10. – Das Dreieck, Zürich

1: Saroképület Zweierstrasse-Ankerstrasse / 2: Saroképület Ankerstrasse-Gartenhofstrasse /
 3: Alaprajzok / 4: A belső udvarban található tömb / 5: Saroképület Gartenhofstrasse-
 Zweierstrasse

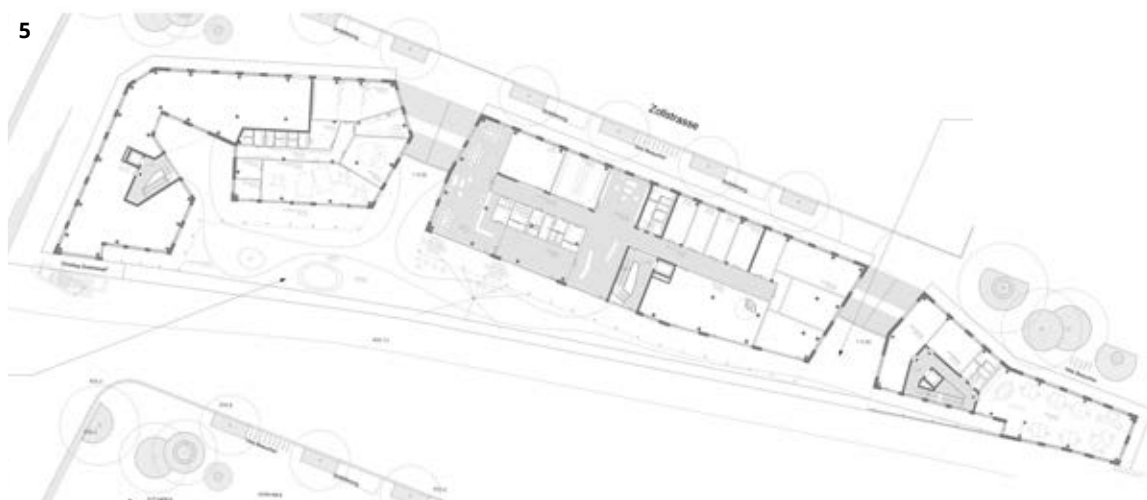
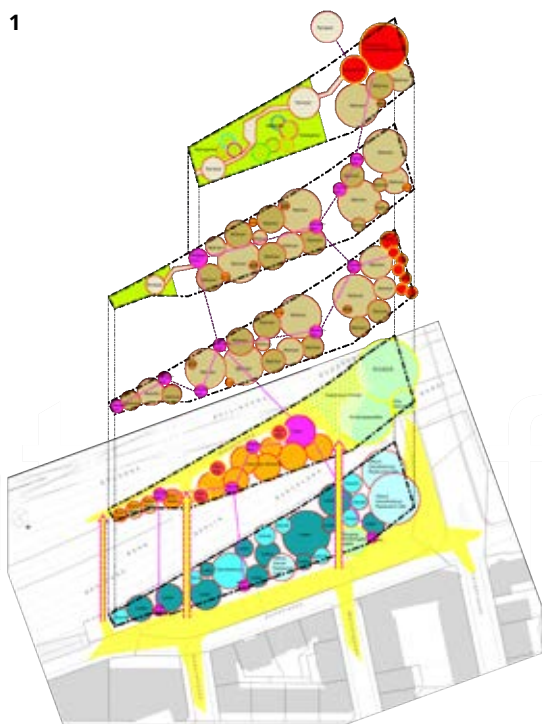


Tabló 11. – Közösségekben Élő – SAJÁT PROJEKT
1, 2: REPLAN Projekt fiktív partícipatív tervezés / 3, 4: Tanszéki Kutatás év végi kiállítás /
5, 6: Co-cooking workshop Sheffield-ben / 7, 8: Rákóczi Kollektíva workshop

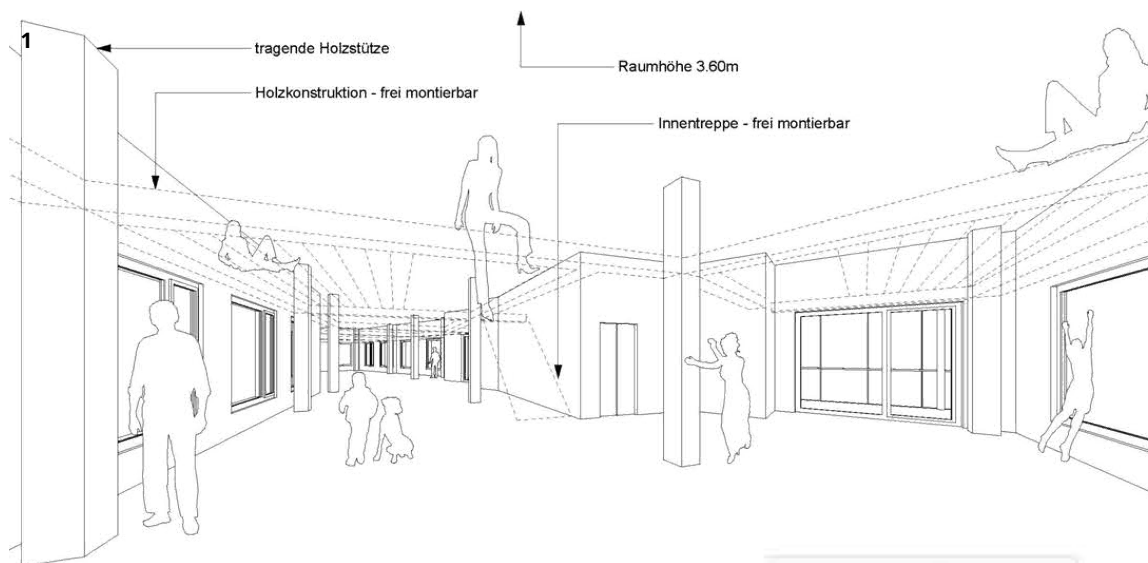


Tabló 12. – Közösségben Élni – SAJÁT PROJEKT

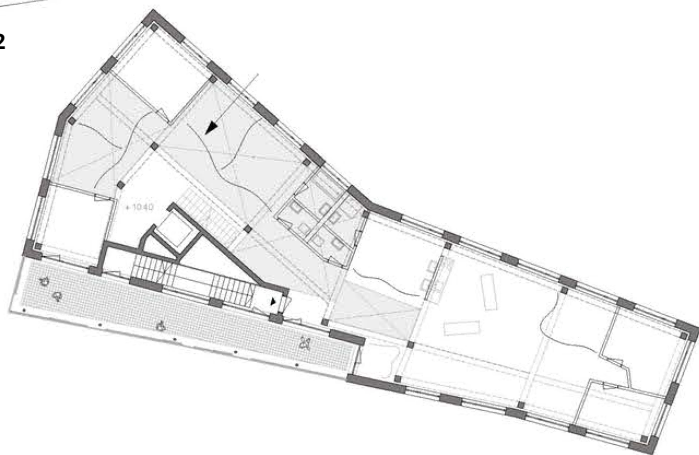
1, 2: Közösségben Élni Műhely, belső kommunikáció / 3: Lakjunk jól! Interaktív társasjáték a Tünet Együttes közreműködésével / 4: Rögtön Jövök! előadás, beszélgetés / 5: A Közösségben Élni a Szigeten, Café Babel beszélgetés / 6: A Közösségben Élni logója



Tabló 13. – Zollhaus tervpályázat – SAJÁT TERV
 1: Fiktív participatív tervezés eredménye a pályázati kiírásban / 2, 3: Látványok /
 4: Metszet-homlokzat a sínek felől / 5: Földszinti alaprajz



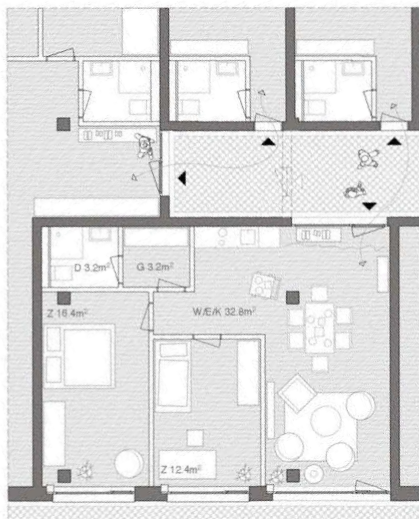
2



4

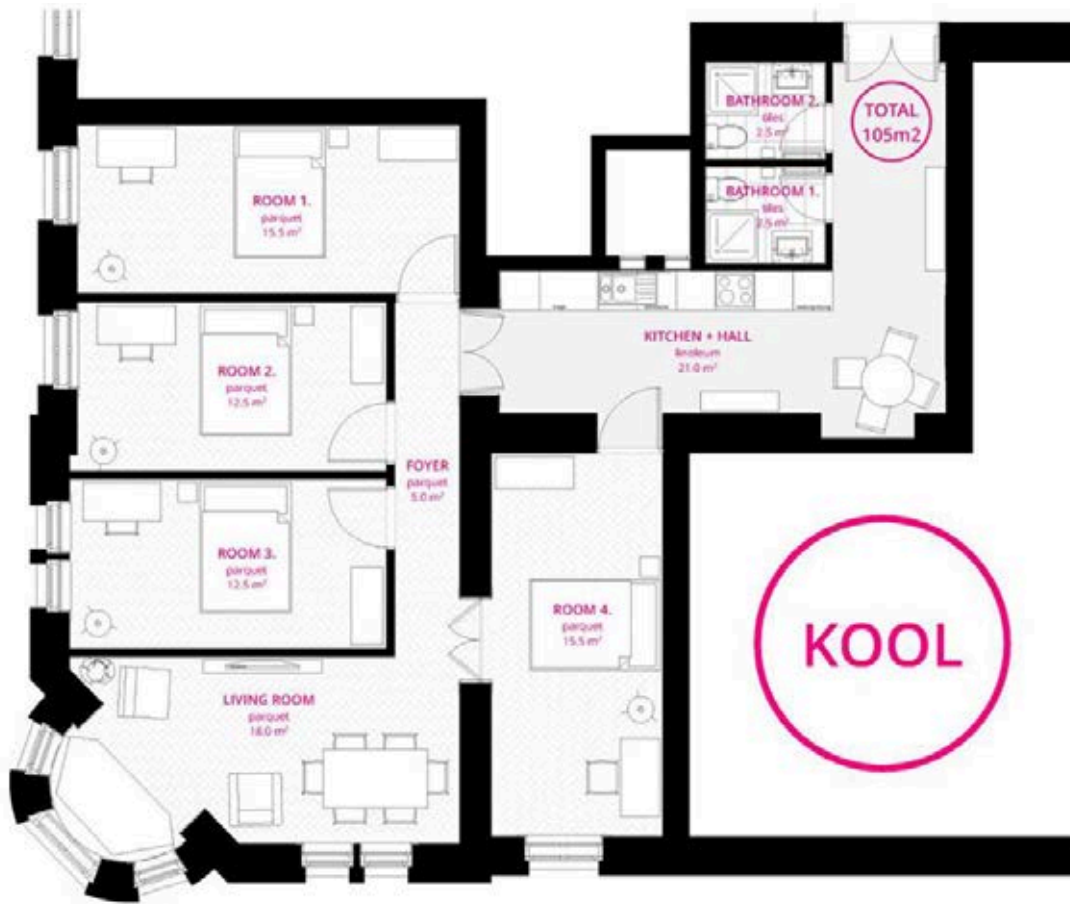


3



Tabló 14. – Zollhaus tervpályázat – SAJÁT TERV
 1: Alternatív lakásközösség koncepciója / 2: Alternatív lakásközösség alaprajza /
 3: Molekuláris lakások összekötése / 4: Homlokzat részlet

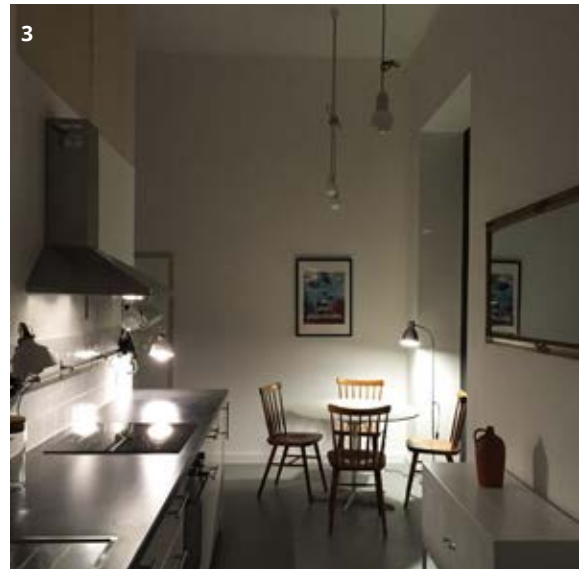
1



2



3



Tabló 15. – KOOL Flat lakásközösség – SAJÁT PROJEKT
1: Alaprajz / 2: Nappali-étkező / 3: Konyha a szobák felől

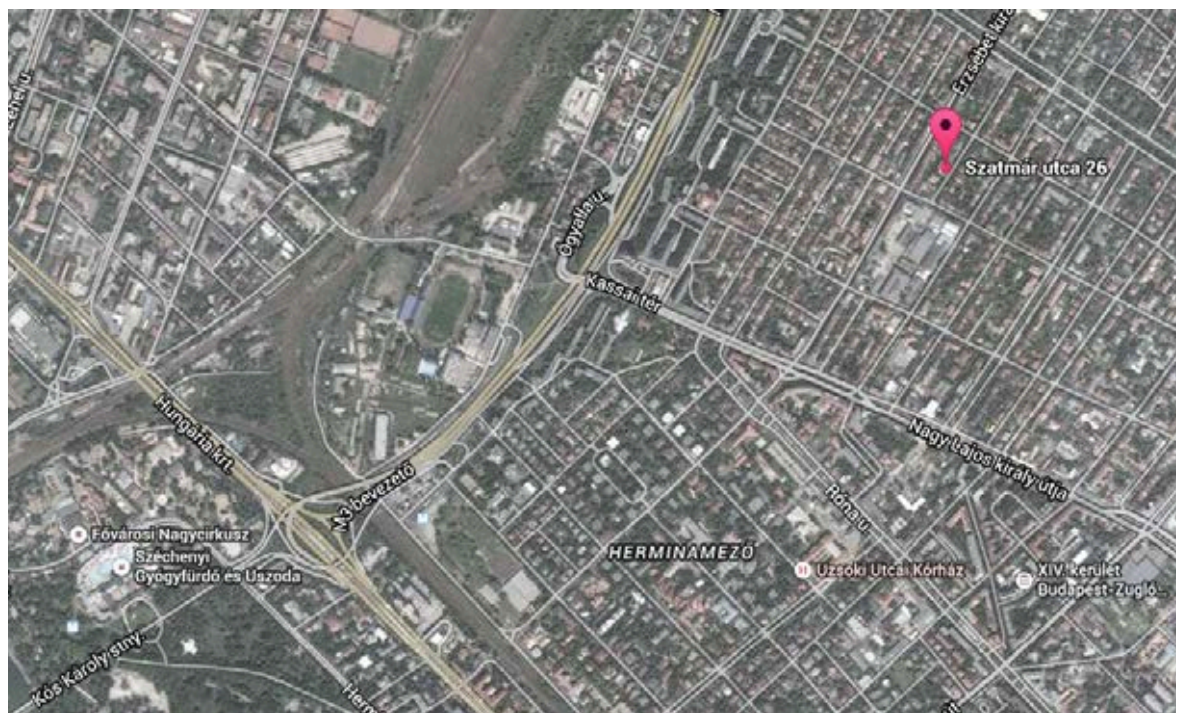


Tabló 16. – KOOL Flat lakasközösség – SAJÁT PROJEKT
1: Konyha az előszoba felől / 2: Az egyik fürdőszoba / 3: 4-es számú szoba

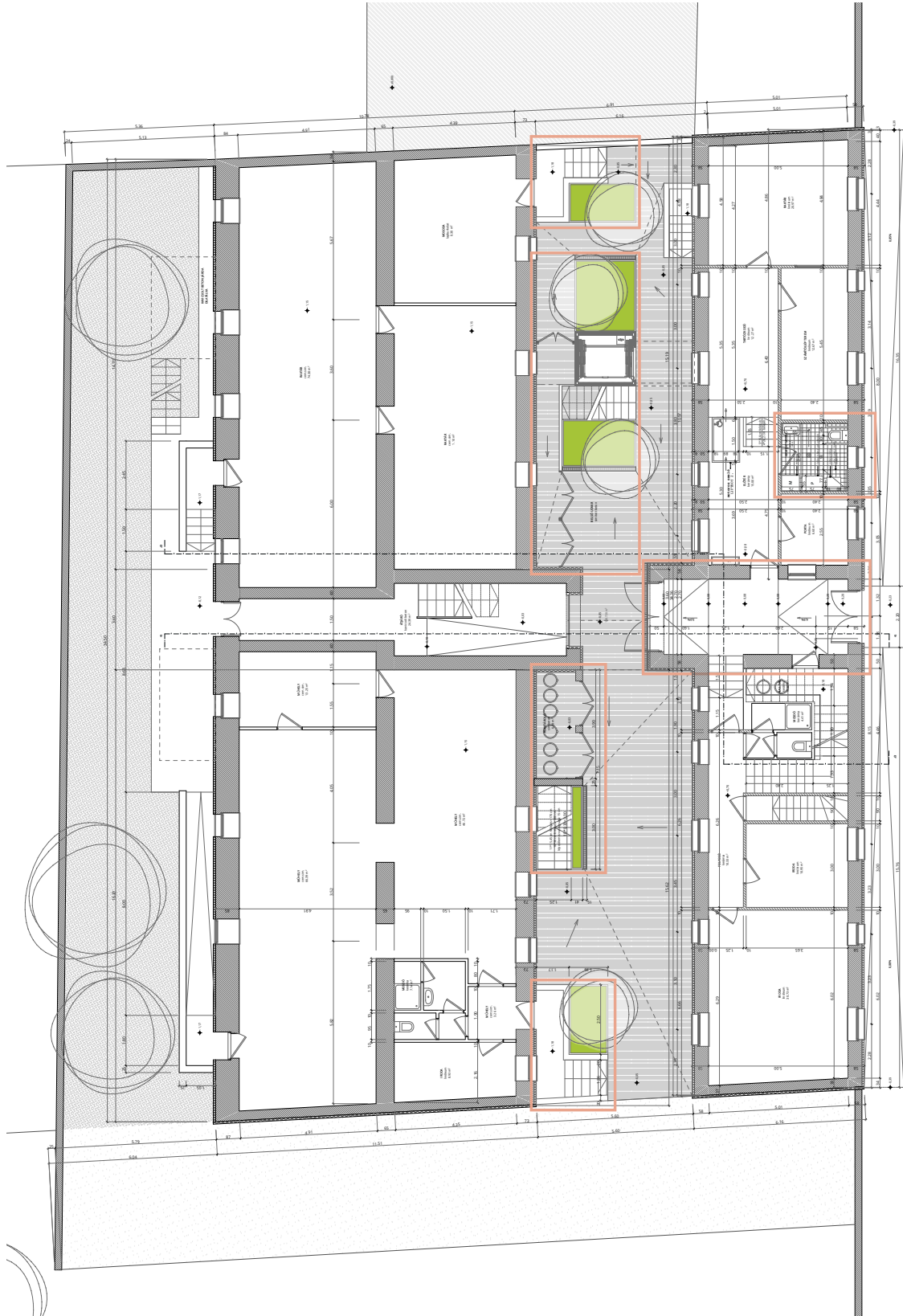
14.4. A mestermunka portfóliója



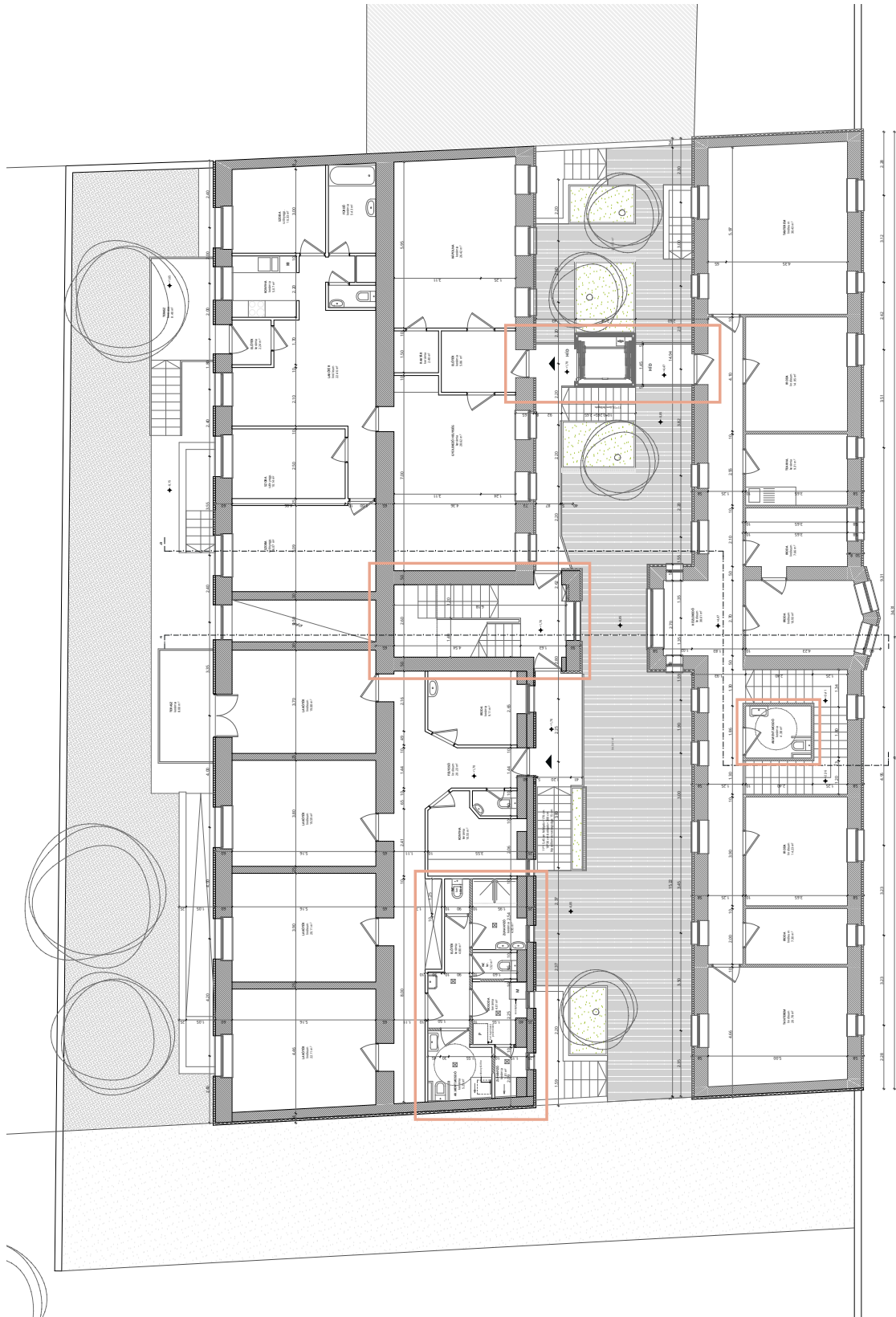
Vízió



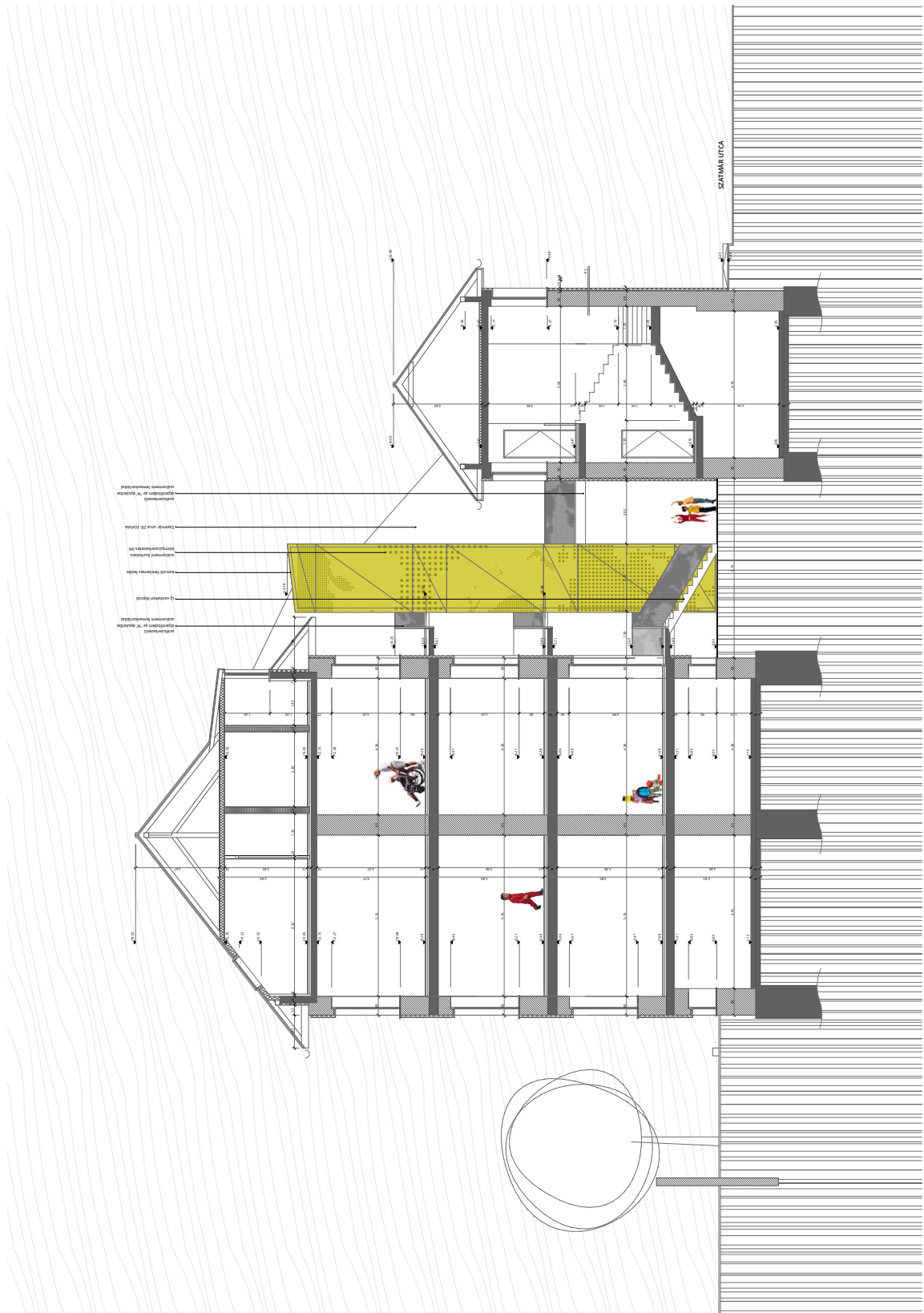
Engedélyezési terv helyszínrajza / Légifotó



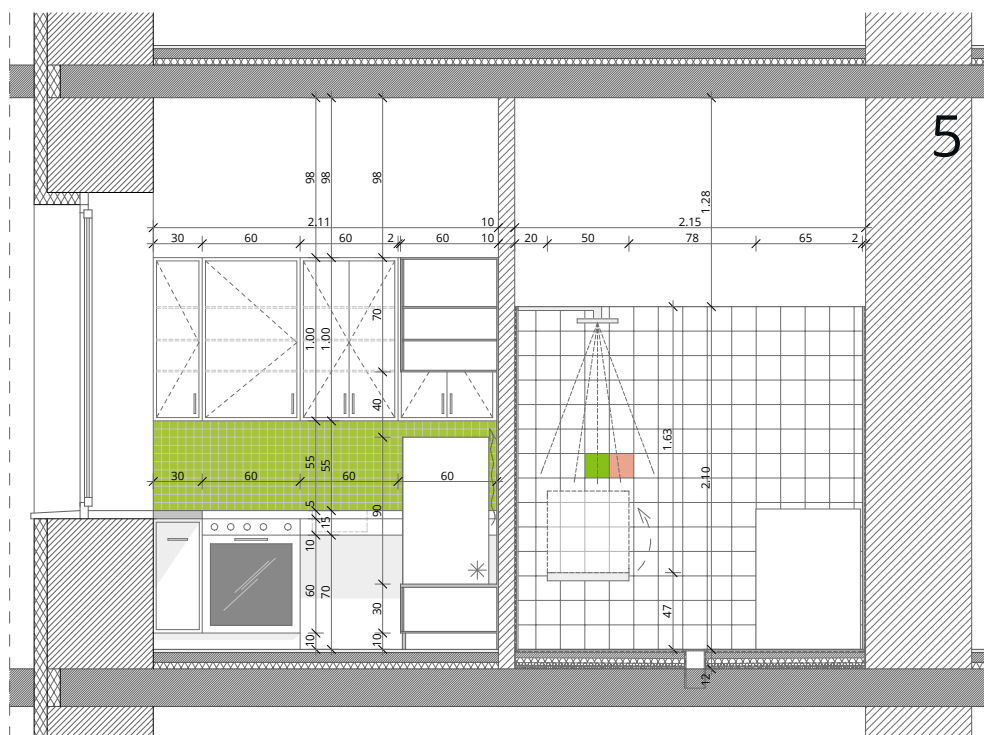
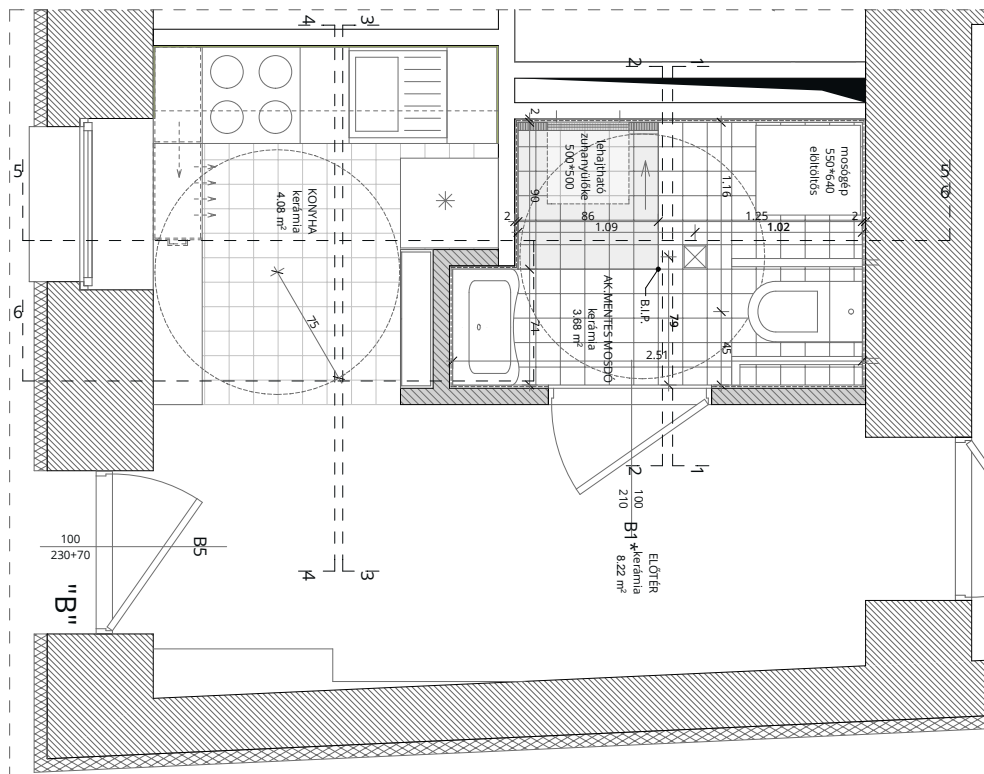
Tervezett földszinti alaprajz a beavatkozási pontokkal



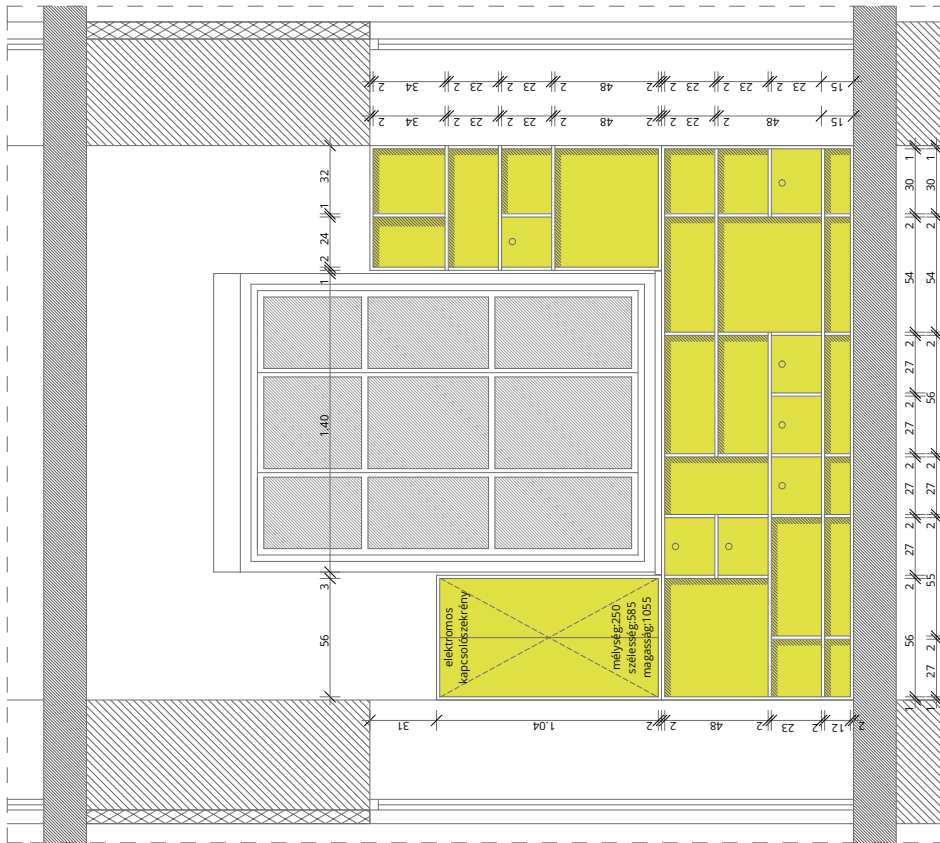
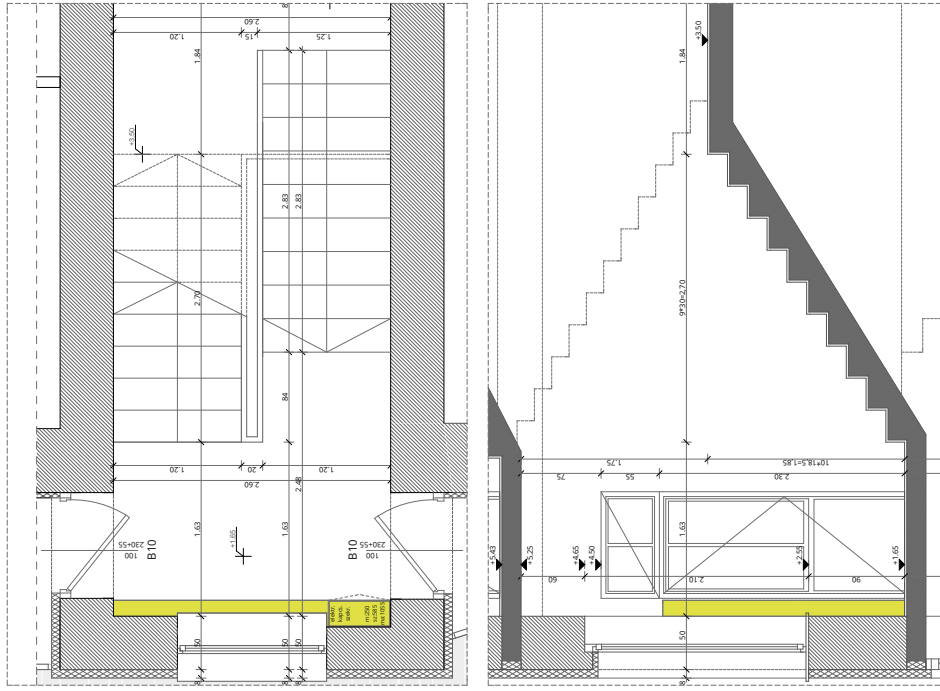
Tervezett emeleti alaprajz a beavatkozási pontokkal



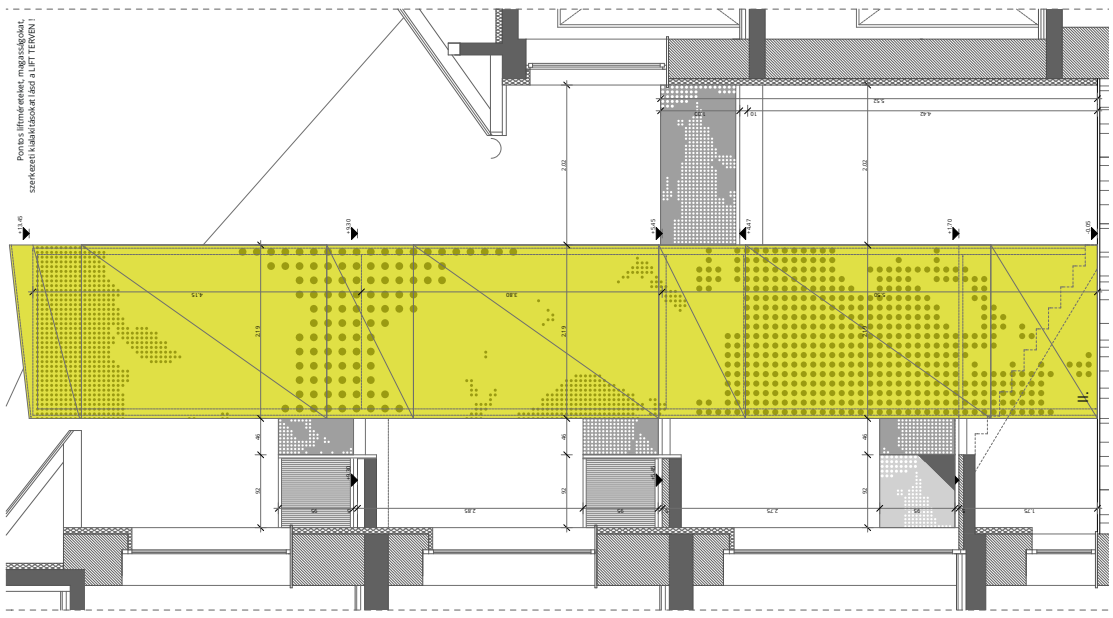
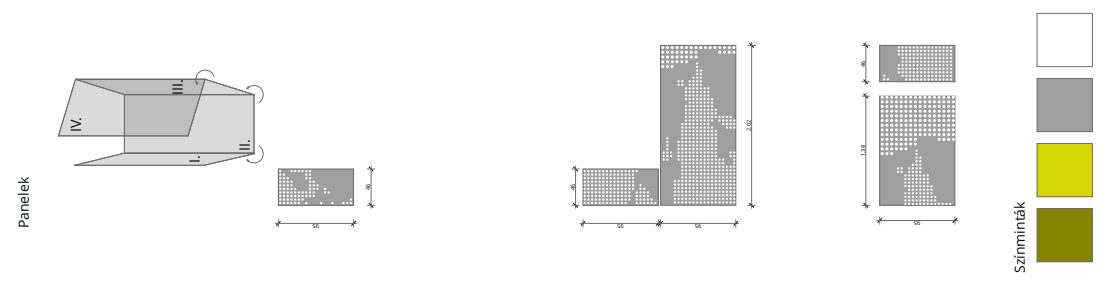
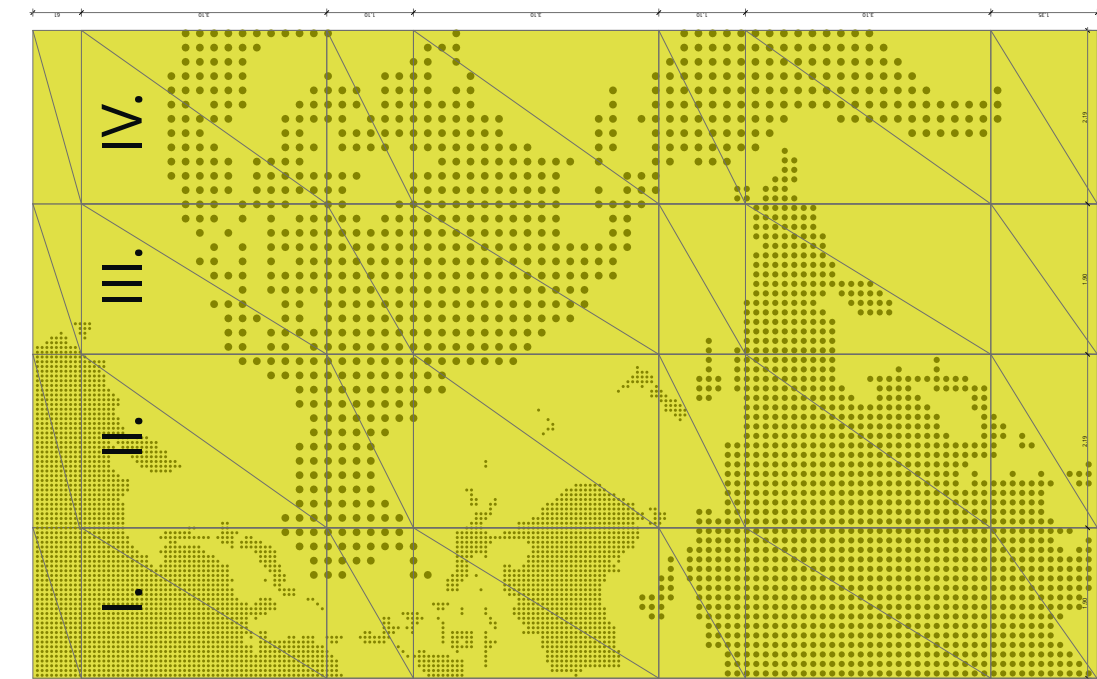
Tervezett metszet



B épület - tervezett lakásátalakítás, akadálymentesítés



„Kincses-szekrény” terv



Liffterv

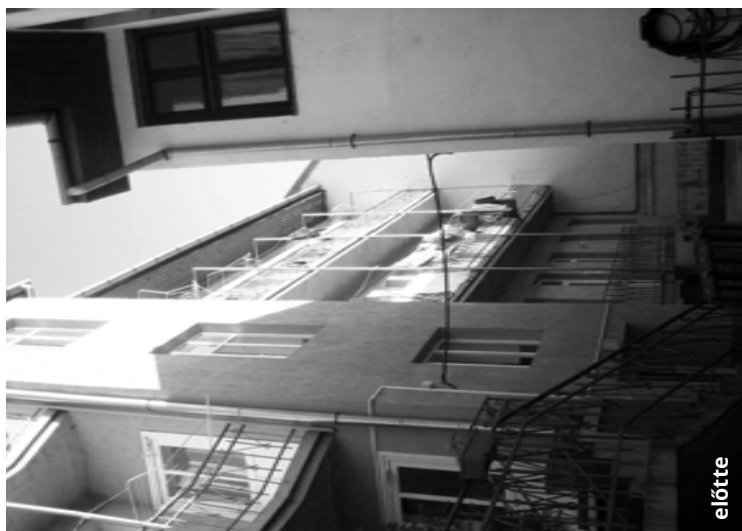
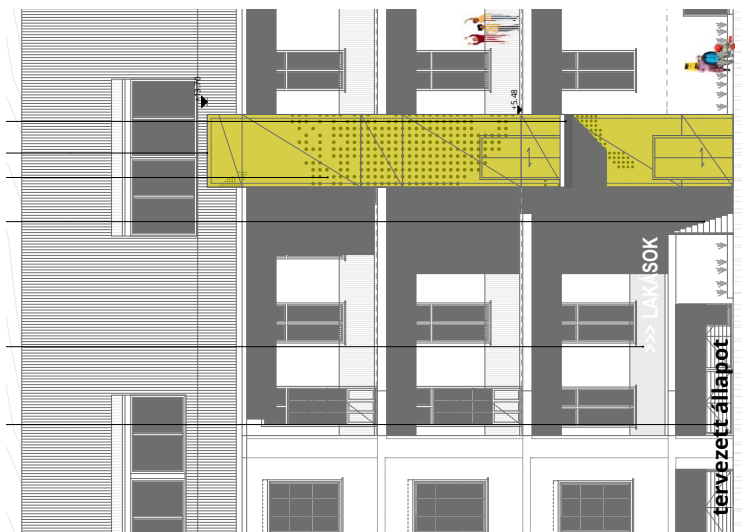


előtte

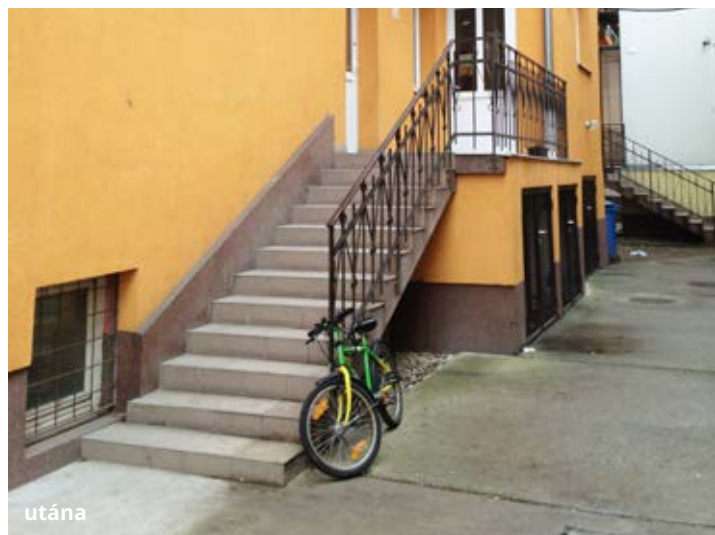
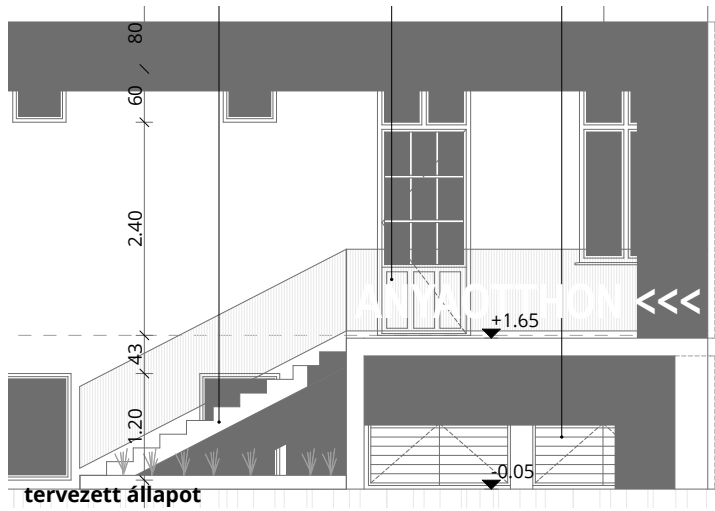


utána

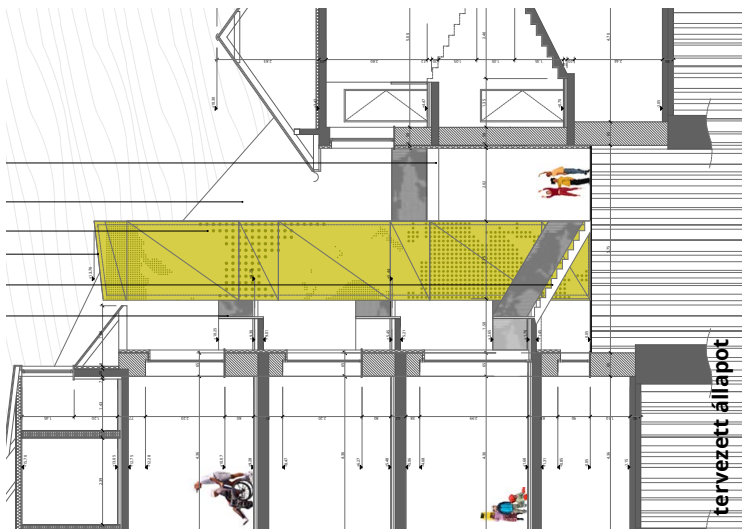
Eredeti utcai homlokzat / Az utcai és belső tömb az átalakítás után



Udvar és B épület belső homlokzata - meglévő, tervezett és megvalósult állapot



Anyaothton lépcső - meglévő, tervezett és megvalósult állapot



Lift-torony - meglévő, tervezett és megvalósult állapot



Valóság

