

SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS KEZDETE  
MAGYAROSZÁGON



## 1.0\_ABSZTRAKT

A dolgozatom célja a magyar szociális lakásrendszer kialakulásának és első periódusának (1886-1945) a megismerése. A kor gazdasági, társadalmi és politikai hátterének a feltérképezése. Érintem a századforduló előtti szükséglakás-építési akciókat, a Bárczy féle kislakás-építési programot, valamint a két világháború közötti társadalombiztosítás által finanszírozott modern lakásépítést. Továbbá megvizsgálom az időszak egyes lakáspolitikai intézkedéseit, hogy azok hosszútávon milyen hatásokat kifejtettek ki, tapasztalataik felhasználhatóak-e a mai szociális lakásépítés során.

## TARTALOM

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.0   | Absztrakt  | 1  |
| 2.0   | Bevezetés  | 3  |
| 3.0   | Szociális lakásépítés I. periódusa   | 5  |
| 3.1   | Szociális lakás  | 5  |
| 3.2   | I. periódus  | 5  |
| 4.0   | Vizsgálat  | 8  |
| 4.1   | Adottságok   | 8  |
| 4.2   | Tapasztalatok  | 8  |
| 4.3   | Tévedések  | 8  |
| 4.4   | Pozitívumok  | 10 |
| 4.5   | Modellezés   | 11 |
| 5.0   | Összegzés  | 11 |
|       | Mellékletek  |    |
| 1.sz  | Az 1908. évi XXIX. törvénycikk szövege, mely rendelkezik a Wekerle-telep megépítéséről                       | 13 |
| 2.sz  | Az MSZDP 1907-es lakhatással kapcsolatos követelése  | 14 |
| 3.sz  | Az 1886. évi szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és elhelyezkedés                    | 15 |
| 4.sz  | Az 1892. évi szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és elhelyezkedés                    | 16 |
| 5.sz  | Az 1894. évi szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és elhelyezkedés                    | 17 |
| 6.sz  | A Bárczy-program első ciklusának keretében épült bérházak listája és elhelyezkedése                          | 18 |
| 7.sz  | A Bárczy-program első ciklusának keretében épült telepek listája és elhelyezkedése                           | 19 |
| 8.sz  | A Bárczy-program második ciklusának keretében épült bérházak listája és elhelyezkedése                       | 20 |
| 9.sz  | A Bárczy-program második ciklusának keretében épült telepek listája és elhelyezkedése                        | 21 |
| 10.sz | A Bárczy-program harmadik ciklusának keretében épült bérházak listája és elhelyezkedése                      | 22 |
| 11.sz | A Bárczy-program harmadik ciklusának keretében épült telepek listája és elhelyezkedése                       | 23 |
| 12.sz | XIX. század végi szükségtelepek és a Bárczy-program keretében épült telepek, illetve bérházak elhelyezkedése | 24 |
| 13.sz | ELEMENTAL és a chilei szociális lakásépítés – DLA dolgozat   | 25 |
| 14.sz | Lakástársaságok és holland szociális lakásépítés – DLA dolgozat  | 34 |

### Források

## 2.0\_BEVEZETÉS

Az előző félévekben két ország szociális lakásépítését vizsgáltam, HOLLANDIÁÉ<sup>1</sup> és CHILÉÉ<sup>2</sup>. Mindkét ország sikeres lakáspolitikával rendelkezik napjainkban, de teljesen eltérő módon érték el jelenlegi helyzetüket.

Hollandia, az európai szolidaritás egyik bölcsője, ahol társadalmi felelősségvállalásnak több százéves hagyományai vannak. Ez a fajta szolidaritás kihatott a lakhatás kérdésre is. A XIX. század közepén alakultak az első lakástársaságok, melyek a városi munkásréteg lakásviszonyainak a javítását tűzték ki célul. Az azóta eltelt több mint 100 évben ezek a lakástársaságok megerősödtek és fokozatos fejlődésük révén mára a lakosság harmadának<sup>3</sup> tudnak lakhatást biztosítani szociális lapon. Ez a teljesítmény egy hosszú folyamat eredménye, melyre az állandó fejlődés, a hibák korrigálása és a tapasztalatok folyamatos beépülése volt a jellemző.

Chile egy eltérő pályát futott be. A XIX-XX. század fordulóján a dél-amerikai országban nem volt meg az az erős társadalmi/politikai háttér, mely kezelni tudta volna lakhatás kérdését, mikor bevándorlók tömegei indultak meg a nagyvárosok felé. Ezzel elkezdődött egy 100 éves folyamat, mely során lakáshiány az ország egyik meghatározó problémájává vált. Az állam és a magán szektor rengeteg energiát és anyagi forrást fektetett a lakhatási problémák leküzdésére, azonban hatékony megoldást egészen az ezredfordulóig nem talált. Ez a hosszú folyamat során számtalan rossz döntés született, melyek komoly károkat okozott a társadalom és a városok szerkezetében. Azonban az eltelt 100 év alatt rengeteg tapasztalatot is felhalmoztak. Ezeknek a tapasztalatoknak a rendszerezéséből és kiértékeléséből a 2000-es évek elején egy jól működő lakásmodell<sup>4</sup> tudtak létrehozni. A modell a lakásrendszer meglévő elemeit adottságként kezelve, az anyagi forrásokat optimálisan felhasználva nyújt jó minőségű lakhatást az informális városrészekben élők tömegeinek. Az ez a modell alapján épült lakóházak tették közzismertté a chilei szociális lakásépítést.

E két állam lakáspolitikáját vizsgálva szembetűnő, hogy egy adott ország szociális építészete, milyen szorosos összefüggésben áll az ország társadalmával, gazdaságával, hagyományival, szociálpolitikájával.

1-3. kép – Részletek a chilei szociális lakásépítés történetéből



forrás: [www.elementalchile.cl](http://www.elementalchile.cl)

Mindkét ország lakásépítéséből kiemelhetők a sikert meghatározó elemek, Hollandiában a lakástársaságok léte, Chilében a bővíthető lakás modellje. Ezek az elemek azonban csak részmegoldások, nem önálló egységek, nem szakíthatók ki abból a folyamatból, amelyben több évtized alatt létrejöttek. Hollandiában közel 100 évre volt szükség, hogy a lakástársaságok megerősödjenek, elérjék pénzügyi függetlenségüket és olyan mértékű tőkefelhalmozást hajtsanak végre, mely segítségével sajátkezükhöz vehetik a szociális lakhatás ügyét.

Chilében a bővíthető lakás modelljéhez kellett a magántulajdonú szociális lakás, mint feltétel, mely egy az 50-es években született szabályozásból eredt, amikor az állam már nem volt képes finanszírozni a lakásépítést, nagymértékű banki hitelre kényszerült. A bankok azonban csak abban az esetben nyújtottak hitelt, ha jelzálogot jegyezhetnek be az ingatlanokra, továbbá a lakások magánkézbe kerülnek (nem fizetés esetén könnyebb volt érvényesíteni követeléseiket egy magánszeméllyel szemben). Több hasonló tényező vezetett chilei lakásépítés egyedi jellegéhez.

Mindkét esetben az egyes elemek bármennyire is sikeresek, csak részmegoldások, egy folyamat részei önállóan nem alkalmazhatók más országok, így például Magyarországon sem. Azonban, ha a folyamatot egészében vizsgáljuk, számos tanulsággal szolgálhat.

### ADOTTSÁGOK

<sup>1</sup> Lakástársaságok és a holland szociális lakásépítés – DLA dolgozat, Hollandia, 2012

<sup>2</sup> ELEMENTAL és a chilei szociális lakásépítés – DLA dolgozat, Modern után, 2012

<sup>3</sup> Social Housing in Europe, Christine Whitehead & Kathleen Scanlon, LSE London, 2007

<sup>4</sup> ELEMENTAL portfolio + projects, <http://www.elementalchile.cl/en/do-tank/>, 2013.05.28.

Egy ország szociális építészet szoros kapcsolatban áll társadalmával, gazdaságával, szociálpolitikájával, ezért saját lehetőségeiből kiindulva kell lakásrendszerét felépíteni és nem lehet más országok rész megoldásait importálni. Ezt mindkét ország példája bizonyítja, melyek hosszú fáradságos folyamat révén saját adottságaik hatékony felhasználásával érték el jelenlegi helyzetüket.

#### TAPASZTALATOK

A holland és a chilei szociális lakásépítése is több mint 100 éve működő rendszerek, melyek rengeteg tapasztalatot halmoztak fel ez idő alatt. A különbség ennek a tudásnak hasznosításában áll, míg Hollandiában folyamatosan épültek be az építés és üzemeltetés során szerzett tapasztalatok, ezáltal folyamatosan fejlődött a rendszer, addig Chilében nem forgatták vissza ezt a tudást, részben ennek köszönhetően többször zsákutcába került a lakásépítés. Végül az ezredfordulót követően rendszereztek tapasztalatokat, melynek segítségével építették fel sikeres lakáspolitikájukat.

4-6. kép – Részletek a hollandia szociális lakásépítés történetéből



[www.dubbeltjeswoningen.nl](http://www.dubbeltjeswoningen.nl)

fotó: Pieter Boersma

[www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

#### TÉVEDÉSEK

Mindkét ország szociális lakásépítése történetében találunk olyan hibákat, melyek az adottságok rosszul történő felméréséből vagy a tapasztalatok figyelmen kívül hagyásából erednek. Chile példája szemléletesen mutatja, hogy egy-egy téves döntés milyen mértékű károkat tudnak okozni egy ország lakásállományában. Chile lakásépítése szinte 20-30 évenként válságba került, rendre olyan döntések születtek, melyek pár év alatt zsákutcába jutatták a lakáspolitikát.

Hollandia lakáspolitikája közel sem ennyire hektikus, a rendszert inkább a fokozatos fejlődés, a döntések állandó ellenőrzése, ha kell javíthatása jellemezte. Itt is voltak ugyan nagyobb tévedések, melyek korrigálása hosszú időbe telt, de rendszer jellegéből adódóan a jól működő elemek ellensúlyozni tudták a tévedéseket. Továbbá ami nagyon fontos ezek a tapasztalatok folyamatosan beépültek fejlődő rendszerbe, ezáltal kiküszöbölték a hiba újbóli felbukkanását.

#### POZITÍVUMOK

Minden országban, ahol van szociális lakásrendszer, ott vannak jól működő elemek is, ezt rendszer léte bizonyítja. Ezeket az elemeket meg kell találni és a továbbiakban meg kell őrizni, hiszen ezek biztosítják a rendszer létét. Hollandia rendszerének sikere részben ebben áll, hogy a jól működő elemek mindvégig bent maradtak a folyamatban, ezáltal tudott fejlődni a rendszer. Magyarországon is számos jól működő elem volt a lakáspolitikában azonban ezek nagy része kiesett a rendszerből az idők során. Itthon is voltak lakástársaságok / lakásszövetkezete, melyek a hollandhoz hasonló pályát futhattak volna be, de az 1945 utáni átmenet követően megszűntették.

#### MODELLEZÉS

Egy ország szociális lakáspolitikája összetett rendszer, egy-egy döntés hatása van hogy 10-20 év múlva válik nyilvánvalóvá. Ennyi idő alatt egy hibás döntés súlyos károkat okozhat, az egész rendszert alapjaiban rengetheti meg. Ezért fontos, hogy az egyes döntések hatása kisléptékben próbára kerüljön, tapasztalati pedig beépüljenek a nagyléptékű koncepciókba. Hollandiában ez gyakorlattá vált, melynek hatására fokozatosan tudott fejlődni a rendszer. Chilében azonban nem voltak kísérleti projektek, egy-egy hibás döntéseken alapuló lakások százezrei épültek meg, okozva ezzel komoly társadalmi károkat.

Chile és Hollandia lakáspolitikája is mutatja, hogy sikeres szociális lakásrendszert csak építeni lehet.

### 3.0\_SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS I. PERIÓDUSA

Magyarországon hiányzik egy a társadalmi felelősség vállalásra épülő, egységes szociális lakásrendszer. A mainál szélesebb körű lakáspolitikára voltak ugyan kísérletek az elmúlt 20 évben, azonban erős gazdasági háttér és egységes politikai akarat hiányában nem jöhetett létre egy chilei vagy holland komplexitású rendszer. A közelmúlt eseményei (gazdasági válság, bedőlt devizahitelek) azonban rámutattak, hogy mekkora szükség is lenne a lakásrendszernek erre az ágára.

#### 3.1\_SZOCIÁLIS LAKÁS

Szociális lakás, mint fogalom még nem létezett a XIX. végén, mikor az első ilyen jellegű épületek létesültek. Pontos magyar definíciója ma sem létezik. A nemzetközi szakirodalomban használt „social housing”<sup>5</sup>, „affordable housing”<sup>6</sup> megnevezések állnak legközelebb a magyar szociális lakás fogalmához. A szociális lakás fogalma alatt, azonban minden országban mást és mást értenek<sup>7</sup>, mely szoros összefüggésben áll az ország szociál-, lakáspolitikájával. A magyar viszonyokból kiindulva a következőképp határozható meg a szociális lakás fogalma:

RÁSZORULTSÁG ELVE ALAPJÁN, ELÉRHETŐ ÁRON BÉRELHETŐ, TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁSBÓL ÉPÜLT (FENNTARTOTT, TÁMOGATOTT) ÉS MEGFELELŐ LAKHATÁSI KÖRÜLMÉNYEKET BIZTOSÍTÓ LAKÁS.

Ennek a meghatározásnak a segítségével vizsgáltam a magyar lakásépítés első periódusát (1886-1945). Ez idő alatt számos épülettípus felel meg a meghatározásnak, olyanok mint a barakktermek, szükséglakások, népotthonok, népszállók, kislakások, városi bérlakások<sup>8</sup>.

#### 3.2\_I. PERIÓDUS

A magyar szociális lakásépítés kezdete, összhangban más európai országokkal a XIX. század második felében indul el. Az ezt megelőző időszakban nem létezett önálló szociálpolitika, a lakhatás kérdése elsősorban népegészségügyi problémának számított (az állam csak járványok idején foglalkozott a lakáskörülményekkel). A zsúfolt és elégtelen lakásviszonyok javításáról először az ipart szabályozó törvények (I.-II. Ipartörvény<sup>9</sup>) rendelkeztek, melyek elsősorban a nagyvárosi munkásréteg lakhatási feltételeit szabályozták.

Az első fővárosi lakásépítésekre 1886-ban került sor. Ezek elsősorban SZÜKSÉGLAKÁSOK voltak, melyek járványok idején a fertőzött lakosság elkülönítésére szolgáltak. A szükséglakások ideiglenes használatukból adódóan mentesültek az építményadó hatálya alól, továbbá könnyűszerkezetes, mobil jellegük miatt olcsón kivitelezhetőek voltak, ezért gyorsan a főváros kedvelt lakástípusává vált (1886-1894 között három akció során 37 darab ilyen barakképület létesült<sup>10</sup>).

A szükséglakás építési akciók ellenére a főváros továbbra is a magán szektor feladatának tartotta a lakáshiány leküzdését, miközben a XIX. század utolsó évtizedében harmadával nőtt Budapest lakossága<sup>11</sup>. A magán vállalkozók azonban, inkább a fizetőképes középosztály számára építettek bérházakat. Ezt látva a főváros adókedvezményekkel próbálta elősegíteni az alsóbb réteg lakáshoz juttatását, 25-30 évnyi adómentességet kaptak a magán befektetők, ha olcsó, kisméretű (25-30m<sup>2</sup>), szoba-konyhás lakásokat építenek. A kedvezmények hatására, tömeges lakásépítés kezdődött. A szabályozás azonban nem terjedt ki a lakbérekre, a bérleti díjak fokozatosan emelkedésnek indultak. Egy lakásban kezdetben egy család lakott, majd fokozatosan 2-3-4 családnak kellett osztozni a szoba-konyhás lakáson a szabad lakbérekből kifolyólag. A bérlakásépítés hamarosan a korrupció melegágya lett, ahol parlamenti képviselő és nagy vállalkozók az átlagos haszon duplájára tudtak szert tenni (8-10%-ra).

<sup>5</sup> SÁRKÁNY Csilla: Szociális építészet, „social housing”, [www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing](http://www.epiteszforum.hu/szocialis-epiteszet-social-housing), 2013.12.22.

<sup>6</sup> The National Affordable Housing Consortium: Affordable Housing, [www.qahc.asn.au/modules/tinyd0/index.php?id=8](http://www.qahc.asn.au/modules/tinyd0/index.php?id=8), 2013.12.22.

<sup>7</sup> Szentirmai Boglárka: Szociális lakáshelyzet Bécsben, DLA kutatási beszámoló, 2012

<sup>8</sup> GYÓRI Péter: Szükséglakástelepek kora – előadás, <http://www.bmszki.hu/szazeves/telepek>, 2013.12.23.

<sup>9</sup> 1872. évi VIII. törvénycikk, Az ipartörvény, 1884. évi XVII. törvénycikk, Ipartörvény, Ezer év törvényei, <http://www.1000ev.hu/index.php>, 2012.12.27.

<sup>10</sup> UMBRAI Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948, NAPVILÁG, 2008,

<sup>11</sup> ALFÖLDI György: Budapest gazdasági szerepe országos és nemzetközi összehasonlításban. Budapest 2050, TERC, Budapest, 2012.

7. szöveg – A VIII. kerületi Szigetvári utca 24. lakóinak bojkottra felszólító hirdetése 1907-ből

*„Budapest kizsarolt lakó!*

*Az urak kalandor politikájának köszönhetjük, hogy megrágult az élelem, hogy drágább lesz a ruházkodás és MEGTORLÁS NÉLKÜL EMELHETIK A LAKÁS ÁRÁT. Emelkedett mindennek az ára, csak a fizetésünk maradt a régi. MIBŐL FIZESSÜK HÁT ÍGY A HÁZBÉRÜNKET? S míg a szegény embert ez a nehéz gond gyötri, ADDIG ÚJRA MEG ÚJRA EMELIK A HÁZBÉRT!*

*Ilyen hihetetlenül emelték a Szigetvári u. 24/c. számú házban is a házbért: MÁJUS HAVÁBAN 30 KORONÁVAL EMELTÉK AZ EGYSZOBÁS LAKÁSOK ÁRÁT, MOST PEDIG 80 ÉS 100 K-VAL LAKÁSONKÉNT, ÚGY HOGY EGY KIS LYUKÉRT 420 KORONÁT KELL FIZETNÜNK!*

*Ezért elhatároztuk, hogy felhívjuk BUDAPEST KIZSAROLT NÉPÉT, HOGY EBBEN A HÁZBAN SENKI LAKÁST NE BÉRELJEN, hogy megtörhessük a háziurak garázdálkodását.*

1907. aug. 11.

A ház lakói”

forrás: Győri Péter, 2012

A növekvő elégedetlenség, a társadalmi változások, a nyugat-európai tendenciák és az erősödő keresztény-szociális mozgalmak hatására megérett a helyzet, a probléma állami és fővárosi szintű kezelésére. Első jelentős előrelépést az országgyűlés által elfogadott 1908. évi XXIX. törvénycikk jelentette. „A Budapest székesfővárosban és környékén állami költségen létesítendő munkásházakról”<sup>12</sup> (törvény teljes szövege lásd mellékletek) című jogszabályban rendelkezett az állam a ma Wekerle-telep néven ismert munkástelep létrehozásáról. A Pénzügyminisztérium által felügyelt munkáslakás építési akció kertvárosi formában (angol példát követve) kívánt minta-telepet létre hozni. Az újonnan betelepülő lakosságát vizsgálva azonban kiderül, hogy nem feltétlenül érvényesül a rászorultság elve, a munkások 60%-a MÁV dolgozó és további 20%-a is állami alkalmazott<sup>13</sup>. Az állam a Wekerle-telep felépítést követően sokáig nem vesz részt a lakásépítésben, majd csak a I. világháborút követő menekülthullám hatására vállal újra szerepet.

Az akciószerű állami lakásépítéssel párhuzamosan a főváros (Bárczy István vezetésével) egy összetett lakásépítési program előkészítésébe kezdett. A tervezet előkészítése során figyelembe vették a 20 éve épült szükséglakások üzemeltetési tapasztalatait, a város fejlődésének az irányát és a város tulajdonában álló területek elhelyezkedését. A program különböző komfort fokozatú, méretű és minőségű lakások építését irányozta elő.

8. táblázat – Bárczy—féle iskola és lakásépítési program eredeti tervezete, 1909

| építkezések            | db    | típus  | költség (K) | helyszín  |
|------------------------|-------|--------|-------------|---|
| 1 Barakktermek         | 400   | lakás  | 400.000     | Fehérvári-Lenke út, Miklós tér, Kőbányai út   |
| 2 Szükségbarakkok      | 60    | lakás  | 200.000     | Fehérvári-Lenke út, Váci-Mura utca, Vágóhid utca  |
| 3 Népszállók           | 2.200 | fülke  | 3.300.000   | Fehérvári-Lenke út, Kiscelli út, Váci út, Kerepesi út, Haller utca,   |
| 4 Népotthonok          | -     | -      | 1.100.000   | Berenczey-Tisza és Köztemető-Alföldi út   |
| 5 Kislakások           | 3.000 | lakás  | 18.000.000  | Fehérvári-Lenke út, Lajos-Tímár utca, Berenczey-Tisza , Fóthi út, Hungária-Kerepesi út, Köztemető-Alföldi út, Haller utca, Gyáli út, Kolozsvári út  |
| 6 Tisztviselői lakások | 1.600 | lakás  | 30.000.000  | Krisztina krt., Béla Király út, Fehérvári-Lenke utca, Margit krt., Balaton utca, Zuglói, Baross tér, Baross u., Mester-Gyep-Szvetanay, Üllői út, Halom u., Kolozsvári út, Indóház u., Tisztviselői telep, X. kerület. |
| 7 Bér lakások          | 500   | lakás  | 10.000.000  | Szemere-Szalay-Honvéd-Markó-Balaton, Kmetty, Stefánia, Dohány-Wesselényi, Rákóczi-Vas-Stáhly, Kávin tér-Ráday   |
| 8 Iskolák              | 90    | iskola | 32.000.000  |   |
| Összesen               | 7.760 | lakás  | 95.000.000  |   |

forrás: Győri Péter, Umbrai Laura, saját szerkesztés

<sup>12</sup> Ezer év törvényei, www.1000ev.hu, 2012.12.27.

<sup>13</sup> KÖRNER Zsuzsa: A telepszerű lakásépítés története Magyarországon 1850-1945, TERC, Budapest, 2004

A program végül a tervezetthez képest egy jóval szerényebb formában került elfogadásra, kikerült belőle a bérlakás és tisztviselő lakásépítés, kislakások száma felével csökkent (összesen 6.000 lakás). Igazából a program nem pusztán számai miatt mérföldkő a magyar szociális lakhatás történetében, hanem hogy ez volt az első hatósági szintű rendszer az alsóbb társadalmi rétegek lakhatási problémáinak megoldására.

9-11. kép – Aréna, Százados és Ceglédi úti kislakások fotója közvetlenül építésük után 1910,1911-ből



forrás: Umbrai Laura 2004

Az I. világháború kezdete megakasztotta Budapest lakásépítési programját. A háborút követően a megszűnő monarchia, a romokban álló gazdaság és az elcsatolt területekről érkező menekültek (426.000 fő<sup>14</sup>) új kihívások elé állították a fővárost. A háborút megelőzően a lakáspolitikai önkormányzati feladatnak számított, háborús helyzetre hivatkozva a főváros, azonban az államra hárította a súlyosbodó lakáshiány leküzdését (indoklás, az állam lépett be a háborúba, részt kell vállalnia a terheinek a viselésében). Első lépésként 6 szükségtelepet épített az állam a főváros telkein, melyek fenntartását a város vállalta. 1921-ben az országgyűlés határozatot hozt az állami lakások építéséről (1921. XXXVI. tc. Az állami kislakások építéséről szóló törvény), a törvény támogatásával közel 1.200 lakás épült 29 vidéki városban, kibővült a Wekerle-telep, továbbá megépült a főváros határában, Pestszentlőrincen az 500 lakásos Állami lakótelep. Ez új építkezések minősége a szűkös anyagi háttér és a kapkodás miatt elmaradt a 10-es évek Bárczy-program keretében épült lakások színvonalától.

12-14. kép – Képek a Babér utcai és Zita szükségtelepekről



forrás: Umbrai Laura 2008, www.fortepan.hu

A háború utáni sokkból feléledő gazdaság fellendülésnek indult, ennek hatására az állam és a főváros újból a magán befektetők bevonását tervezte a lakásszektorba. A századfordulós tapasztalatokat okulva szabályozták a lakásépítési jogi környezetét és támogatott hitelt biztosítottak a magán építők számára. A rendelkezéseknek köszönhetően tömeges lakásépítés indult a fővárosban, 1926-ra éri el csúcspontját az évi 7.210 lakást. Az 1929-es gazdasági világválság rövid időre megakasztotta ugyan a lakásépítést, azonban a rendezett jogi és hitelezési környezet tovább lendítette a szektort. Az újabb lökést a társadalom- és nyugdíjbiztosítás megjelenése hozta, mely következtében nagy mennyiségű, állandó pénz került a szociálisrendszerbe, aminek 30%-át törvényileg határozott módon kötelező volt lakásépítésre fordítani. Az 1928-ban alapított Országos Társadalombiztosítási Intézet (OTI) fokozatosan kezdett részt venni a lakásépítésben, először a kislakás-program hagyományait folytatva kertvárosi formában (Albertfalva, Magdolna-város), később kisebb társasházakból álló telepeket (Hamzsabégyi út) és belvárosi bérházakat (Tisza Kálmán tér) épített. A II. világháború idejére ismét leállt a lakásépítés, az azt követő átmeneti időszakban, pedig egy teljesen új rendszer vette kezdetét.

<sup>14</sup> UMBRAI Laura: A szociális kislakásépítés története Budapesten 1870-1948, NAPVILÁG, 2008,



#### 4.0\_VIZSGÁLAT

A chilei és holland lakásrendszer vizsgálatából leszűrt szempontrendszer alapján tekintetem át a magyar szociális lakásépítés első periódusát. A kutatás célja a hazai rendszer kialakulásának körülményeinek megismerése, továbbá olyan tapasztalatok leszűrése, melyek segíthetik napjaink szociális lakásépítését.

#### 4.1\_ADOTTSÁGOK

A szociális lakhatásra krízishelyzetekben (bevándorlási hullám, háború, válság, gazdasági recesszió) van a legnagyobb igény, azonban az ilyen esetekben általában az ország gazdasága is válságban van, így nem tud megfelelő mennyiség forrást biztosítani a probléma megoldására. A hazai szociális lakásépítés kezdetén azonban szerencsére ez nem volt így, a gazdaság folyamatos fejlődésen ment keresztül, ennek hatására biztos háttérrel tudott adni a 1900-as évek elejei lakásépítési programnak. Fontos megemlíteni, hogy bár a program szociális célokat szolgált, a főváros mégis piaci befektetésként kezelte, azaz úgy állapította meg az építési költségeket és lakbéreket, hogy az nyereséget termeljen. Tette mindezt arra hivatkozva, hogy nem adakozhat a fővárosi adófizetők pénzéből (ennek ellenére jobb minőségű és a piaci lakbéreknél 20-30% olcsóbban tudott lakást biztosítani közel 6.000 család számára).

A Bárczy-program fontossága az úttörő jellegén túl abban állt, hogy elindított egy folyamatot, mely összetettségével jól reflektált a kor kihívásaira és ezáltal egy olyan rendszer alapjait tudta lerakni, aminek a szellemisége kihatott egészen a 30-as évek modern szociálpolitikájának a megjelenéséig. A rendszer lényeg, hogy nem akciószerű építésekkel reagált a felmerülő problémákra, hanem folyamatos, kis és közepes léptékű építkezésekkel előzte meg, tompította a krízishelyzetek hatását.

#### 4.2\_TAPASZTALATOK FELHASZNÁLÁSA

A századfordulón uralkodó liberális gazdasági szemléletből következően a lakásépítés szabad piaci feladatnak számított. A magán szektor természetéből adódóan, a biztos profit érdekében a jól fizető középosztály számára készültek elsősorban lakások. Később különböző adókedvezmények hatására épültek ugyan olcsóbb és kisebb lakások is, azonban a szabad lakbérekből adódóan a szociális feszültségek csökkentése helyett ismét a nyereség maximalizálása volt a magán befektetések célja. A gazdaság ezen tendenciáit látva a főváros saját kezébe vette a lakáshiány leküzdését és a századfordulót megelőző szükséglakás építés tapasztalatait felhasználva tervezet készítette elő kislakás-építési programját. Fontos, hogy ez a program a későbbiekben folyamatosan fejlődésen ment keresztül, az üzemeltetési tapasztalatok, az új műszaki megoldások, az újonnan jelentkező igények folyamatosan beépültek a rendszerbe.

Újabb fejlődést a 20-as évek elejétől kiépülő egyre tisztább jogi környezet hozta. Az ország gazdasága a háborút követően fellendülésnek indult, így a magán szektor újra részt tudott vállalni a lakásépítésben, azonban az állam a századfordulós vadkapitalizmus hibáiból tanulva, egy tiszta jogi és hitelezési keretrendszert állított fel, mely kiszűrte a korábbi korrupció és túlkapások lehetőségét. Ez a biztos jogi környezet tette később lehetővé a kialakuló társadalom- és nyugdíjbiztosítási pénztárakba befolyó pénzek szociális lakásrendszerbe való becsatornázását.

#### 4.3\_TÉVEDÉSEK

Mint minden újonnan induló rendszernek a Bárczy-programnak is voltak hibái. Az induláskor két jól megfogalmazható hiányossága volt a kezdeményezésnek. Az egyik hogy a megnövekedett lakáshiányt látva megkésett a program kezdete, a városba irányuló bevándorlás csúcsa jóval korábbra tehető. A másik hiányossága a programnak a méretében keresendő, az elvesztegetett évtized végére a főváros lakosságának közel harmada, 300.000 ember élt elégtelen körülmények között, a 1909-1913-ig megépült lakások száma azonban csak 6.000 darab, mely a rászorulóknak tizedét volt képes befogadni.

A különböző komfort fokozatú lakásokat magába foglaló rendszer legérzékenyebb pontja a minimális lakhatási körülményeket biztosító szükséglakások és barakkok voltak. Már építésük során nagy vitákat kavart létük. Egyik személet szerint, a főváros nem építhet rossz minőségű, a kor színvonalát el nem

érő épületeket, továbbá a fővárosnak új beruházásai során példával kellene elől, csak jó minőségű lakásokat építhet, melyek mintául szolgálnak a magán befektetők számára. A másik szemlélet szerint, azonban minél több ember számra kell lakhatást biztosítani, bármi áron, akár a minőség rovására is. Ennek a két nézetnek egyfajta kompromisszumaként született meg ideiglenes szükséglakások modellje. Az átmeneti használatra készült, könnyűszerkezetes épületek, a főváros jó adottságokkal rendelkező, beépítésre váró területeire épültek. Az ideiglenes használat célja a szükséglakások középtávon jó minőségű kislakásokra történő cseréje volt.

4-6. képek – Lakásviszonyok a XIX. század végi Budapesten



forrás: Gyóri Péter, 2012

A szükségmegoldások ideiglenes használat indokolható, azonban azok állandóvá tétele beláthatatlan következményekkel járhat. Ez történt az 1936-ban épült, Árkay Bertalan, Benedikty Sándor, Nyíri István és Lauber László által tervezett Illatos úti bérházak esetében. A 376 szobakonyhás lakásból álló épületegyüttes, később Dzsumbuj néven híresült el. A lakások már építése során rengeteg kritikát kaptak, ilyen mennyiségű szükséglakás egy tömbön belül való elhelyezése, az addigi tapasztalatok alapján is kérdéses volt. Az épületek a részben ipari környezetbe, zárványként való elhelyezése, pedig szinte megpecsételte a sorsukat. A rossz koncepció hatása egészen napjainkig kihat, mikor már a három épületből kettőt elbontottak (2009, 2013), a harmadik épület tulajdonosaival, illegális lakásfoglalóival azonban még most sem sikerült megegyezni az épület bontásáról.

7. szöveg – Ambrus Péter szociológus leírása a 1988-ban megjelent könyvéből:

*„Nem állnak rendelkezésünkre pontos adatok a telep létszámára vonatkozólag, de megbízható becsléseket adhatunk. Az eddig rendelkezésünkre álló ismeretek alapján az egy lakásra jutó személyek száma és 9 közöttire valószínűsíthető. Így a lakótelep létszáma 1938-ban kb. 3500-3700 főből áll. [...] Ennek a hatalmas és heterogén tömegnek a beköltözése a környéket szabályszerűen sokkolta. Bár a Kén utcában ekkor már a középosztálybeli alsó rétegből valók mellett egyre több gyári munkás is élt, a két, egymástól ennyire drasztikusan különböző kultúra találkozása olyan éles és kibékíthetetlen ellentéteket szült, hogy a Kén utcaiak részéről ez mind a mai napig fennmaradt. [...] Az Illatos úti telep még észre sem vette, de már ki volt rekesztve, meg volt bélyegezve. Nemhogy múltja, de még jelene sem volt, amikor budapesti dzsumbujok közül máris város szerte ő lett a „Dzsumbuj”. [...] Az új beköltözők rendkívül bonyolult és ráadásul ismeretlen élethelyzetbe kerültek. Az Illatos úti telep struktúrája idegen volt számukra; már önmagában a vertikális lét is szokatlan lehetett, ennél azonban súlyosabb problémát jelentett a lakások és a házak belső terének „kétarcúsága”. A lakások kifejezetten az elkülönülés vagy ennek igénye irányába hatnak, de egyben eleve lehetetlenné teszik az elkülönülést: nem egy tágabb közösség felé nyitnak, hanem két családot láncolnak egybe – ráadásul egy intimnek tartott szférában (a közös WC-kről van szó). [...] A hosszú, tagolatlan gangok farkasszemét néznek a saját ház másik felének gangjaival és ráadásul a két fél ház által közrefogott síkatoron mindenkinek, aki a házban lakik, át kell haladnia. A köz(ös) nyilvánosság olyan nyílt és brutális, hogy a magánéletnek nincs tere. [...] A túlszűfolttság attól válik a végtelenségig elviselhetetlenné, hogy – elsősorban az alakalmi jellegű munkavégzésből adódóan – a napnak egyetlen olyan időszaka sincs, mikor a lakók zöme egy időben hosszabb időre eltávozna. A telepen az emberek állandóan jönne-mennek, mindig minden „nyüzsgésben van”, egy percre sem csitul a zaj. Ez a több mint három-ezer ember elsősorban magával van elfoglalva, de egymás elől kitérni képtelen. Itt minden pillanatban kirobban valami konfliktus.”*

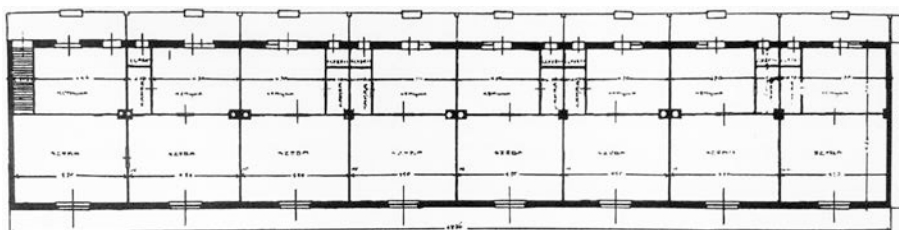
forrás: Ferkai András, 2005

A szociális lakásépítés egy nagyon érzékeny szegmense az építészetnek, mely alpból egy feszült helyzetben lévő társadalmi réteg számára próbál megoldást nyújtani, ahol a legkisebb tévedés, figyelmetlenség is hosszú távú károkat tud okozni. Fontos, hogy tanuljunk a hibákból és feldolgozzuk a meglévő bérlakás-állomány működési tapasztalatait.

#### 4.4\_POZITÍVUMOK

A hazai szociális lakásrendszer kezdetén és első időszakában a hiányosságainál jóval több, jól működő elemet tartalmazott, melyek összességében sikeressé tették ezt a periódust. A legfontosabb mozzanata maga a rendszer létrejötte volt. E mellett például a lakástípusok strukturáltsága is, a különböző komfort fokozatú lakások megfizethetőségükön keresztül hatékonyan tudtak reagálni a rászoruló igényeire. A rétegzettség és a kedvezőbb bérleti díjak mellett fontos megemlíteni a kiszámíthatóságot is. A fix, szerződésben előre kikötött lakbérek kiszámíthatóvá tették a lakhatás költségeit, szemben a piacon uralkodó szabad bérleti díjakkal, ami akkoriban rendkívül fontossággal bírt.

14. kép – 8db szoba-konyhás kislakásokat magába foglaló sorház tipusterve



forrás: Kömer Zsuzsa 2004

A program legsikeresebb lakástípusa a „kislakás” volt, mely az adott lehetőségek között a lehető legjobb minőségű lakhatást biztosította. A kislakások nem voltak nagyméretűek (szoba-konyha, ~37m<sup>2</sup>), nem is a legjobb minőségben készültek el, viszont kertvárosi jellegük, szellős, földszintes beépítésük; továbbá jó közlekedési adottságokkal rendelkező területekre történő telepítésük összességében jó minőségű lakhatást tett lehetővé. A kertvárosi lét ideájának megjelenése és továbbélése is fontos eleme az első periódusnak. Kezdetben egységes politikai konszenzus uralkodott arról, hogy amennyiben a főváros építkezik, akkor azt kertvárosi formában tegye. Ezt több tényező is indokolta olyanok, ekkora napvilágot láttak a századforduló környéki ingatlanspekulációs hatásai; továbbá ebben az időben még alapvetőnek számított az ember természet közeli, családi házas életvitel és a közismert külföldi (Bécs, Drezda, Berlin) példák is a kertvárosias beépítést irányába mutattak. A lakásokhoz tartozó kertek (300-400m<sup>2</sup>) pedig magukban hordozták a részleges önfenntartás lehetőségét. Kislakások elterjedését segítette ezen túl a főváros tulajdonában álló hatalmas szabad területek is, melyek beépítése során nem kellett törekedni a maximális beépítettségre.

A többszintes társasházépítésben a 30-as évek új műszaki és tervezési megoldásai hoztak fejlődést. Az új építési technológiák következtében olcsóbbá vált a lakásépítés, így jobb minőségű és nagyobb méretű lakásokkal egészülhetett ki a lakásállomány. A technológiai fejlődéssel párhuzamosan az igények is változtak, az európai példákhoz hasonlóan általánossá vált a kétszobás, fürdőszobával ellátott lakástípus. Az építészet nemcsak műszaki téren fejlődött, hanem új lakáselrendezések is kialakulóban voltak. A CIAM 1928-as II. kongresszusának központi témája is a gazdaságos lakásépítés volt, ahol az olcsó, kisméretű, de jól használható tervezését tűzték ki célul. Ez a szemlélet gyökeres változásokat indít el a lakástervezésben, elterjedt a kisméretű (frankfurti) konyha, fontossá vált a terek variálhatósága, egyben nyithatósága, csökkentek a bútorok méretei, megjelentek a beépített bútorok. Ezek a változások összességében egészségesebb lakáselrendezéseket eredményeztek.

A szociális lakásépítés kezdetének számos olyan elem van, ami sikeressé tette ezt a periódust, de az idők során eltűnt a rendszerből. Ilyen a kertvárosias beépítés, mely mai szemmel elképzelhetetlen és talán így is van rendjén, de ezzel együtt eltűnt az a fajta emberközpontú lakásépítés is, ami ezt a kort jellemezte. A humánus lakásépítés helyét a minimál lakhatást biztosító, költségorientált szemlélet vette át, melynek a hosszú távú hatásai kérdésesek. Ugyan így hiányozik a rendszerből a Bárczy-program strukturáltsága is, mely ma nem tud alacsony komfort fokozatú olcsó lakhatást biztosítani.

#### 4.5\_MODELLEZÉS

A hatósági lakásépítés kezdete szerencsésnek mondható abban a tekintetben, hogy kis mennyiségben, fokozatosan és a strukturált rendszerből kifolyólag sokféle lakástípust épített. Az így kialakuló heterogén lakásállomány építési és üzemeltetési tapasztalatait be tudták építeni a későbbi fejlesztésekbe. Ennek hatására tudott a jó minőségű lakhatást biztosító kislakástípus kiemelkedni és elterjedni. A fokozatos fejlődés az egész periódus során jellemző maradt.

#### 5.0\_ÖSSZEGZÉS

Eltelt több mint egy évszázad, a korabeli körülmények mégis kísértetiesen hasonlítanak a mai helyzethez, lakhatási problémák, rendezetlen jogi környezet, szűkös anyagi források. Bár kétségtelen, hogy a szociálpolitika rengeteget fejlődött az elmúlt időszakban, a társadalmi felelősségvállalás ma már alapvető, kiépült egy komplex szociális ellátórendszer és a rászoruló köre is kisebb, de egy összetett, egységes, széleskörű szociális lakásrendszer mégis hiányzik. Annak ellenére, hogy ha végig nézzük a hatósági lakásépítés első időszakát, akkor egy biztos alapot látunk, amire egy európai szintű lakásrendszer épülhetett volna fel.

## MELLÉKLETEK

1908. évi XXIX. törvénycikk

a Budapest székesfővárosban és környékén állami költségen létesítendő munkásházakról

1. § Jövähagyatik a pénzügyministernek az az intézkedése, a melylyel néhai Sárkány József örököseinek a Kispest község határában fekvő s mintegy 472.000 négyszögölnyi kiterjedésű ingatlanait négyszögölenként 6 korona 50 fillér vételár kikötése mellett, a kir. kincstár részére megvásárolta, és felhatalmaztatik egyuttal a pénzügyminister, hogy a Budapest székesfőváros X. kerületében, az ugynevezett Óhegyen, mintegy 210.000 négyszögölnyi területet, négyszögölenként átlag legfeljebb 8 koronát kitevő vételár ellenében, a kir. kincstár tulajdonául megszerezhesse.

2. § Felhatalmaztatik a pénzügyminister, hogy az 1. §-ban említett ingatlanok vételárát, nemkülönben a szerződések után az államkincstár terhére kirovandó összes illetékeket a pénztári készletekből kifizethesse és a pénzügyi tárcza Állami épületek czimének beruházásai között elszámolhassa.

3. § Felhatalmaztatik egyuttal a pénzügyminister, hogy az 1. §-ban felsorolt ingatlanokon, legfeljebb 12.000.000 korona erejéig, egyszerű kivitelben, munkásházakat építtessen és azokat az állami és más üzemek munkásai, esetleg alkalmazottai részére bérbeadhassa.

4. § Felhatalmaztatik a pénzügyminister, hogy a jelen törvény 3. §-ában engedélyezett 12 millió korona beruházási szükséglet fedezése végett koronaértékre és 4%-nál nem nagyobb kamatra szóló adómentes járadékkötvényeket bocsáthasson ki.

5. § A jelen törvény alapján emelendő munkásházak mindaddig, míg az államkincstár tulajdonában vannak és a 3. §-ban megjelölt célra használatnak, mindennemű állami, törvényhatósági és községi adó alól mentesek.

6. § Jelen törvény kihirdetése napján lép életbe és végrehajtásával a pénzügyminister bizatik meg.

*„A szociáldemokrata párt követelése ekkor:*

*[...] Azt követeljük elsősorban, hogy A VÁROS MAGA ÉPÍTSESSEN.*

*[...] Követeljük az ÉPÍTÉSI SZABÁLYRENDELET megváltoztatását.*

*[...] Követeljük, hogy a székesfőváros a közszükségleteket szolgáló, többnyire magánvállalatoknak óriási hasznot hajtó ÜZEMEKET VEGYE KÖZSEGI KEZELÉSBE.*

*[...] a székesfőváros tanácsa sürgősen dolgozzon ki szabályrendelet-tervezetet A LAKÁSOK ÁRÁNAK TÉRFOGAT ÉS FEKVÉS SZERINT LEENDŐ MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL, a tervezetet terjessze a legközelebb megtartandó székesfővárosi közgyűlés elé, a közgyűlés pedig a tervezetet fogadja el és szerezzen annak legkésőbb 1907. évi február 1-éig érvényt, mert ha a tanács és a közgyűlés ezt nem tenné, a gyűlésen résztvevők A MAI TÚL MAGAS LAKBÉREK MEGFIZETÉSÉT 1907. ÉVI MÁJUS 1-ÉRE MEGTAGADNI LESZNEK KÉNYTELENEK.*

*Buchinger Manó: A lakásnyomor, Budapest, 1906”*

3.sz melléklet

Az 1886-os szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|                                | terület  | építés ideje       | építész | típus                               | építési költség | egyéb helyiségek                                  |
|--------------------------------|--|--------------------|---------|-------------------------------------|-----------------|---|
| 1886-os szükséglakás-építkezés |  |                    |         |                                     |                 |   |
| 1                              | I. ker. Vérmező/Attila út<br>A mai Attila Úti Általános Iskola területe  | 1886-1893<br>szept |         | 1 családi barakk,<br>1 közös barakk | 7.135 Ft        |   |
| 2                              | VI. ker. Külső Váci út 13-15.<br>sz./Bulcsú - A mai Lehel tér környéke   | 1886-1915<br>aug   |         | 2 családi barakk,<br>2 közös barakk | 16.000 Ft       | 1 halott kamra<br>1 fűzőltő szertár<br>árnyékszék |
| 3                              | VIII. ker. Köztemetőút 19. sz. az<br>Alföldi út és a Dologház között.<br>Ma a Fiumei úti Társadalom Biztosító épülete áll a helyén | 1886-1912          |         | 1 családi barakk,<br>2 közös barakk | 11.418 Ft       | árnyékszék<br>fürdő és<br>mosókonyha              |
| 4                              | X. ker. Belső Jászberényi<br>út/Harmat u   | 1886-1910          |         | 1 családi barakk                    | 7.225 Ft        | árnyékszék  |

forrás: Umbrai Laura 2007, saját szerkesztés



4.sz melléklet

Az 1892-es szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|                             | terület  | építés ideje   | építész | tipus                            | építési költség | egyéb helyiségek                     |
|-----------------------------|--|----------------|---------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1892-es szükséglakás-építés |  |                |         |                                  |                 |                                      |
| 1                           | I. ker. Promontori út 10. sz. Csíki u  | 1892-1899 máj. |         | 1 családi barakk, 1 közös barakk | 10.874 Ft       | árnyékszék                           |
| 2                           | Lenke u.-Fehérvári u., Bercsényi, Lágymányos 7.  | 1899-192?      |         |                                  |                 |                                      |
| 3                           | III.ker. Szentendrei út 59. sz. Miklós tér 3-4. sz.                                    | 1892-191?      |         | 1 családi barakk, 1 közös barakk | 7.279 Ft        | 8 rezervált helyiség ,szárító padlás |
| 4                           | VII. ker. Külső Kerepesi út, a Ferenc József Lovassági Laktanya mellett,               | 1892-1914      |         | 1 családi barakk, 2 közös barakk | 7.404 Ft        | árnyékszék                           |
| 5                           | VII. ker. Gizella út 10. sz. Stefánia út, Egressy út, Istvánmező, a Víztorony melletti | 1892-1912      |         | 1 családi barakk                 | 4.805 Ft        | mosdószoba és fürdő                  |

forrás: Umbrai Laura 2007, sajtószervezés

5.sz melléklet

Az 1894-es szükséglakás-építési akció keretében épült épületek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|                                | terület   | építés ideje      | építés | típus            | építési költség | egyéb helyiségek                     |
|--------------------------------|---|-------------------|--------|------------------|-----------------|--------------------------------------|
| 1894-es szükséglakás-építkezés |   |                   |        |                  |                 |                                      |
| 1                              | V. ker. Kárpát u., Dráva u., Lipót rakpart, Révész u., Vizafogó | 1894-1900         |        | 3 családi barakk | 13.241 Ft       | árnyékszék<br>fáskamra<br>mosókonyha |
| 2                              | VI. ker. Külső Váci út 13-15. sz.                               | 1894-1915<br>aug. |        | 2 családi barakk | 7.767Ft         | árnyékszék<br>mosókonyha             |
| 3                              | VIII. ker. Köztemető u. 21-23. sz.                              | 1894-1912         |        | 3 családi barakk | 13.037 Ft       | árnyékszék<br>mosókonyha             |
| 4                              | IX. ker. Mester u. 67. sz.                                      | 1894-?            |        | 1 családi barakk | 8.556 Ft        | kamra<br>árnyékszék                  |
| 5                              | IX. ker. Vágóhid u. 22. sz.                                     | 1894-?            |        | 6 családi barakk | 24.190 Ft       | mosókonyha<br>kamra<br>árnyékszék    |
| 6                              | X Belső Jászberényi út<br>Harmat u                              | 1894-1910         |        | 2 családi barakk | 8.331 Ft        | árnyékszék<br>mosókonyha             |

forrás: Umbrai Laura 2007, saját szerkesztés



|    | terület   | építés ideje | építész          | tipus  | építési költség | egyéb helyiségek     |
|----|---|--------------|------------------|--|-----------------|----------------------|
| 1  | V. Berzencei u. 46                                  | 1910. aug.   | Nay és Strausz   | 3 emeletes<br>83 lakás<br>(1-3 szobás)       | 500.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 2  | V. Berzencei u. 48.,Tisza                           | 1910. aug    | Morbitzer Nándor | 3 emeletes<br>79 lakás<br>(1-3 szobás)       | 500.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 3  | V. Berzencei u. 50. / Tisza u.                      | 1910. aug    | Habricht Károly  | 3 emeletes<br>77 lakás<br>(1-3 szobás)       | 500.000 K       | mosókonyha           |
| 4  | V. Berzencei u. 52. / Dráva u.                      | 1910. aug    | Komor és Jakab   | 3 emeletes<br>72 lakás<br>(1-3 szobás)       | 500.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 5  | VIII. Alföldi út 16.                                | 1910. aug    | Rainer Károly    | 3 emeletes<br>72 lakás<br>(1-2 szobás)       | 375.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 6  | VIII. Alföldi út 18.                                | 1910. aug    | Waelder Gyula    | 3 emeletes<br>72 lakás<br>(1-2 szobás)       | 383.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 7  | VIII. Köztemető u. 21-23. /<br>Alföldi út 15.       | 1910. aug    | Bálint és Jámbor | 3 emeletes<br>122 lakás<br>(1-3 szobás)      | 841.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 8  | IX. Gyáli út 21-28.                                 | 1909. aug    | Orczy Gyula      | 8 db 3 emeletes<br>192 lakás<br>(1-3 szobás) | 880.000 K       | üzlet                |
| 9  | X.Szörényi u. 5-7.<br>ABC ép. / Hungária út 249     | 1910. aug    | Ybl Lajos        | 3 emeletes<br>72 lakás<br>(1-2 szobás)       | 484.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 10 | X. Juranics u. 32-34. ABC ép.<br>/ Hungária út 251. | 1910. aug    | Haas és Málnai   | 3 emeletes<br>72 lakás<br>(1-2 szobás)       | 484.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 11 | IX. Üllői út 119. / Mihalkovich<br>u. 20.           | 1910. aug    | Hübner Jenő      | 4 emeletes<br>65 lakás<br>(1-4 szobás)       | 975.000 K       | üzlet                |

forrás: Umbrai Laura 2007, sajtószervezés

7.sz melléklet

A Bárczy-program első ciklusának keretében épült telepek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|   | terület                  | építés ideje | építész | típus                             | építési költség | egyéb helyiségek |
|---|--------------------------|--------------|---------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
| Bárczy-program első ciklusának telepépítkezései |                          |              |         |                                   |                 |                  |
| 1   | VI. Váci út- Hungária út | 1909. nov    |         | 11 földszintes,<br>44db 1 szobás  | 129.000K        |                  |
| 2   | VI. Váci út- Janicsár út | 1909. nov    |         | 3 földszintes,<br>32db 1 szobás   | 100.500K        |                  |
| 3   | VI. Aréna u.- Lehel út   | 1910. nov.   |         | földszintes,<br>66db 1 szobás     | 100.000K        |                  |
| 4   | IX. Kén u.- Gyáli út     | 1910. nov.   |         | 9 földszintes,<br>162db 1 szobás  | 580.000K        |                  |
| 5   | IX. Mihákovics u         | 1910. nov.   |         | 14 földszintes,<br>220db 1 szobás | 580.000K        |                  |
| 6   | IX. Telepy u             | 1910. nov.   |         | 15 földszintes,<br>115db 1 szobás | 320.000K        |                  |
| 7   | Kerepesi út- Tattersal   | 1910. nov.   |         | földszintes,<br>32db 1 szobás     | 50.000K         |                  |

forrás: Umbrai Laura 2007, sajtószervezés

8.sz melléklet

A Bárczy-program második ciklusának keretében épült bérházak listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|   | terület                                | építés ideje | építész                    | típus                                   | építési költség | egyéb helyiségek     |
|---|--|--------------|----------------------------|---|-----------------|----------------------|
| Bárczy-program második ciklusának bérházépítkezései |  |              |                            |   |                 |                      |
| 1   | III. Miklós tér 2 / Sorompó u.         | 1911. aug    | Voyta Adolf                | 3 emeletes<br>53 lakás<br>(1-3 szobás)  | 380.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 2   | VI. Váci út 87.                        | 1911. aug    | Sterk Izidor               | 4 emeletes<br>44 lakás<br>(1-3 szobás)  | 460.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |
| 3   | VI. Frangepán u. 4.                    | 1911. aug    | Riva József                | 3 emeletes<br>48 lakás<br>(1-3 szobás)  | 300.000 K       | üzlet                |
| 4   | X. Simor u. 7-13.                      | 1911. aug    | Spiegel és<br>Márkus       | 3 emeletes<br>94 lakás<br>(1-3 szobás)  | 1.100.000 K     | üzlet                |
| 5   | X. Jászberényi u. 36-38./<br>Harmat u. | 1911. aug    | Jónás Dávid és<br>Zsigmond | 4 emeletes<br>113 lakás<br>(1-3 szobás) | 1.000.000 K     | mosókonyha,<br>üzlet |
| 6   | IX. Mester u. 5-7.                     | 1911. aug    | Tscheuke<br>Hermann        | 4 emeletes<br>40 lakás<br>(1-3 szobás)  | 550.000 K       | mosókonyha,<br>üzlet |

forrás: Umbrai Laura 2007, saját szerkesztés

9.sz melléklet

A Bárczy-program második ciklusának keretében épült telepek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



|  | terület | építés ideje | építész | tipus | építési költség | egyéb helyiségek |
|--|---------|--------------|---------|-------|-----------------|------------------|
|--|---------|--------------|---------|-------|-----------------|------------------|

Bárczy-program második ciklusának telepépítkezései

|   |                                 |             |  |   |            |       |
|---|---------------------------------|-------------|--|---|------------|-------|
| 1 | I. Budafoki út                  | 1910. nov.  |  | 10 földszintes,<br>93db<br>1 szobás                             | 350.000K   | üzlet |
| 2 | III. Bécsi út                   | 1910. nov.  |  | 14 földszintes,<br>92db 1 szobás,<br>15db 2 szobás              | 459.000K   | üzlet |
| 3 | V. Pozsonyi út- Újpest-rakpart  | 1910. szept |  | 5 földszintes,<br>5 emeletes,<br>105db 1 szobás                 | 407.000K   | üzlet |
| 4 | X. Százados út                  | 1910.aug.   |  | 36 földszintes,<br>288db 1 szobás,<br>36db 2 szobás             | 1.081.000K | üzlet |
| 5 | X. Százados út –<br>Művésztelep | 1911. nov.  |  | 15 földszintes,<br>20db 1 szobás és<br>2 szobás<br>8db 3 szobás | 485.000K   |       |
| 6 | X. Kőbányai út                  | 1910. nov.  |  | 40 földszintes,<br>280db 1 szobás<br>40db 2 szobás              | 1.137.000K | üzlet |

forrás: Umbrai Laura 2007, saját szerkesztés



terület                      építés ideje                      építész                      típus                      építési költség                      egyéb helyiségek

Bárczy-program harmadik ciklusának bérházépítkezései

|   |   |              |                |                                       |             |       |
|---|---|--------------|----------------|---------------------------------------|-------------|-------|
| 1 | II. Margit krt. 64. ab /<br>Menház u.     | 1913. máj.   | Nagy Virgil    | 5 emelet,<br>158 lakás<br>(1-4 szoba) | 1.200.000 K | üzlet |
| 2 | VI. Frangepán u. 6. /<br>Lomb u. 2.       | 1912. nov    | Pollak Manó    | 3 emelet,<br>56 lakás<br>(1-3 szoba)  | 496.800 K   | üzlet |
| 3 | VI. Aréna út138-142 /<br>Tüzér u.         | 1913. máj.   | Rerrich Béla   | 3 emelet,<br>151 lakás<br>(1-3 szoba) | 799.200 K   | üzlet |
| 4 | VI. Angyalföldi út 36-38 /<br>Janicsár u  | 1912. szept. | Szabó Gyula    | 3 emelet,<br>160 lakás<br>(1 szoba)   | 839.000 K   | üzlet |
| 5 | VI. Lehel u. / Taksony u.<br>műhelybérház | 1913. nov.   | Medgyes Alajos | 3 emelet,<br>76 lakás<br>(1-2 szoba)  | 1.038.800 K | üzlet |
| 6 | IX. Üllői út 121.                         | 1912. nov.   | Petz Samu      | 5 emelet,<br>132 lakás<br>(1-4 szoba) | 2.300.000 K | üzlet |

11.sz melléklet

A Bárczy-program harmadik ciklusának keretében épült telepek listája és Budapesten belüli elhelyezkedésük



terület                      építés ideje                      építész                      típus                      építési költség                      egyéb helyiségek

Bárczy-program harmadik ciklusának telepépítkezései

|   |                           |            |  |   |             |       |
|---|---------------------------|------------|--|---|-------------|-------|
| 1 | IX. Gróf Haller u.        |            |  | 58db 1 szobás                                   |             |       |
| 2 | X. Szörényi u.            |            |  | 32db 1 szobás                                   |             |       |
| 3 | X. Gubacsi út             | 1911. aug. |  | 20 emeletes,<br>320db 1 szobás                  | 893.000K    | üzlet |
| 4 | X. Százados út – Ciprus u | 1911. aug. |  | 16 földszintes,<br>256db 1 szobás               | 623.000K    | üzlet |
| 5 | X. Ceglédi út             | 1911. aug. |  | 17 földszintes,<br>273db 1 szobás               | 806.000K    | üzlet |
| 6 | VI. Palotai út            | 1912. máj. |  | emeletes<br>4-16 lakásos ház,<br>350db 1 szobás | 1.500.000 K | üzlet |

forrás: Umbrai Laura 2007, sajtószervezés





- 1886-os, 1892-es, 1894-es szükséglakás építkezések
- 1909 - 1913 bérház építkezések
- ▲ 1909 - 1913 telep építkezések

## FORRÁSOK

- AMBRUS PÉTER: A DZSUMUJ  
LAZI KIADÓ, BUDAPEST, 2000
- BME  
URBANISZTIKA  
TANSZÉK: BUDAPEST 2050,  
A BELVÁROSI TÖMBÖK FENNTARTHATÓSÁGÁNAK ESÉLYEI  
TERC KIADÓ, BUDAPEST, 2012
- FERKAI ANDRÁS: LAKÓTELEPEK  
BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA FŐPOLGÁRMESTERI HIVATALA, BUDAPEST, 2005
- GYÓRI PÉTER A SZÜKSÉGLAKÓTELEPEK KORA  
ELŐADÁS – 100 ÉVES A NÉPSZÁLLÓ, BMSZKI 2012
- LAMPEL ÉVA  
LAMPEL MIKLÓS PESTI BÉRHÁZ-SORS  
VÁROSPOLITIKA ÉS VÁROSREHABILITÁCIÓ  
ARGUMENTUM KIADÓ, BUDAPEST, 1998
- KÖRNER ZSUZSA: A TELEPSZERŰ LAKÁSÉPÍTÉS TÖRTÉNETE MAGYARORSZÁGON 1850-1945  
TERC KIADÓ, BUDAPEST, 2004
- UMBRAI LAURA: A SZOCIÁLIS KISLAKÁSÉPÍTÉS TÖRTÉNETE BUDAPESTEN 1870-1948  
NAPVILÁG KIADÓ, BUDAPEST, 2008

ELEMENTAL  
CHILEI SZOCIÁLIS LAKÁSÉPÍTÉS



## ELEMENTAL

SZOCIÁLIS ÉRZÉKENYSÉG\_SIKER\_HIRNEV

Az ezredforduló építészete középpontjában még mindig a fejlett, nyugati világ elméletei és épületei állnak, de lassú elmozdulás látszik, egyre több FEJLŐDŐ VILÁGBELI példa tűnik fel az építészeti világsajtóban<sup>1</sup>. A fejlett világon kívüli építészet helyi adottságaikból kifolyólag, nem versenyezhet a nyugati világgal, és nem az ott megszokott szempontrendszer alapján kerültek a figyelem középpontjába. A szakma figyelmét egyedi gondolkodásmódjukkal, egyszerű technikai megoldásaikkal és az ezekből adódó sajátos esztétikájukkal hívták fel.



Quinta Monroy \_Iquique\_Chile\_ 2004

<http://incrementalhouse.blogspot.com>

Az ilyen példák egyike a chilei ELEMENTAL<sup>2</sup> építésziroda munkássága, mely új nézőpontba helyezi a szociális lakhatás problémáját. Egyedi építészeti megoldásokat használ fel a szociális problémák enyhítésére; olyanokat, mint közösségi tervezés, spontánépítészet, lassúépítés. Mindezt teszi rendkívül racionális tervezési metodikával, szűkös és fegyelmezett pénzügyi feltételek mellett. A körülmények ismeretében ez a fajta építészet egy jól működő, hatékony, összetett RENDSZER benyomását kelti, a kérdés az az, hogy ezeknek az új megoldásoknak mekkora része a helyi sajátosság, régóta használt eszköz és mekkora része az építésziroda által hozzáadott új elem?

## 5 PONT

ALAPELVEK\_TERVEZÉSI MÓDSZEREK\_RENDSZER

Az ELEMENTAL több éves kutatómunka után 5 pontban határozta meg az tervezés menetét. A kutatás érintette az addigi szociális lakásépítési rendszert, a társadalmi változásokat, a városok fejlődését.

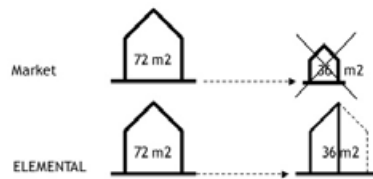
1. pont ÉRTÉKÁLLÓSÁG, az építések az addigi tapasztalatok alapján arra megállapításra jutottak, hogy a szociális beruházások olyanok, mint az autóvásárlás, azaz a befektetett pénz folyamatosan veszít az értékéből. Miközben egy hagyományos ingatlanpiaci beruházás folyamatosan növeli az értékét, így pont a legrászorultabbak veszítik el a minimális befektetésüket. A cél, tehát olyan szociális beruházásokat létrehozni, melyek az időmúlásával sem veszítik el értéküket<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Erre a finom eltolódásra, ráerősít a fejlett világban végbemenő gazdasági változások, egyrészt kevesebb forrásból gazdálkodhatnak így takarékosabb megoldások után kell néznie a nyugati világnak, másrészt a nehezebb gazdasági helyzet felerősítette a fejlett világ szociális érzékenységét.

<sup>2</sup> Az ELEMENTAL egy 2001-ben alakult, piaci szemlélet alapján működő chilei építésziroda, mely a fontosnak tarja a szociális értékeket. Fő profilja a szociális épületek tervezése, az irodavezetője ALEJANDRO ARAVENA, az iroda munkásságát 2008-ban a Velencei Biennálén Ezüst Oroszlán-díjjal ismerték el. <http://www.elementalchile.cl>

<sup>3</sup> A chilei szociális lakásépítési rendszerben, a megépült lakások a rászorultak tulajdonába kerül, feltétele egy adott mértékű önrész, a lakásokat egy bizony idő elteltével eladhatja, ez függ a család méretétől, szociális helyzetétől, az építéskor befizetett önrész nagyságától.



2. pont „FÉLHÁZ” ELV, a rászoruló családok szűkös anyagi háttérét ismerve, arra a következtetésre jutottak, hogy egy család a szükségleteinek megfelelő ház felét tudná csak önerőből megépíteni, tehát a másik feléhez külső segítség szükséges. A kérdés ezután az volt, hogy a háznak melyik az a fele, melyet egy család önerejéből soha nem tudna megépíteni? Az ELEMENTAL a továbbiakban csak ezzel a résszel foglalkozott.



3. pont LOKÁCIÓ, kutatásaik alapján a legfontosabb szempont egy szociálislakásnál nem a lakás minősége, hanem annak a városban lévő elhelyezkedése. A jó lokáció magában hordoz számos a város által nyújtott lehetőséget, mint a munka, közlekedés, vásárlás, oktatás, egészségügyi ellátás, kikapcsolódás, szociális ellátás. Ezek a szolgáltatások nehezen, vagy egyáltalán nem érhetőek el a külvárosokban, ahol az olcsó földterületek találhatóak. Az addigi szociális beruházásoknál elsődleges szempont volt az anyagi források hatékony felhasználása, ezért ilyen külvárosi területekre telepítették fel a lakásokat.<sup>4</sup> Ezekre az olcsó telkekre a szellős, szabadonálló, nem túl hatékony beépítés volt a jellemző. Az ELEMENTAL azt javasolta, hogy elsődleges szempont legyen A JÓ MINŐSÉGŰ VÁROSON BELÜLI ELHELYEZKEDÉS, ennek érdekében sűrű, alacsony intenzitású beépítés irányzott elő, mely szem előtt tarja a lakosság növekedésének lehetőségét és a túlnépesedés problémáját.

4. pont KÖZÖSSÉGI TERVEZÉS, az iroda számára fontos a leendő lakók bevonása a tervezési folyamatba, az intenzív információ csere és a jó kommunikáció. Ez az építészeti hozzáállás segítségével előre tudni lehet, melyik lakás melyik családé lesz. Fontos még a meglévő közösség megtartása, erősítése is, ezért az egyes lakóegységek egy szorosabb közösség tulajdonába kerülhetnek<sup>5</sup>. Arra is volt példa, hogy az adott közösség, egy megfelelő területen élt, akkor az adott területen valósítsák meg beruházást, így a közösség nemcsak együtt maradhatott, de az addig megszokott lakókörnyezetét sem kellett feladnia.

5. pont MŰSZAKI MEGFELELŐSÉG, az ELEMENTAL utolsó pontja, az addigi gyenge kivitelezési tapasztalatokat alapul véve, a földrengés veszélyes országban, a szerkezeti biztonságot állította középpontba. Ez az elv magában foglalja a természeti csapások elleni védelmet, de egyúttal a megfelelő statikai háttérrel is, a jövőbeli, sajátkezű bővítési lehetőségeknek.

<sup>4</sup> A városon belüli rossz elhelyezkedés is fontos elem az eddigi szociális lakások gyors értékvesztésének.

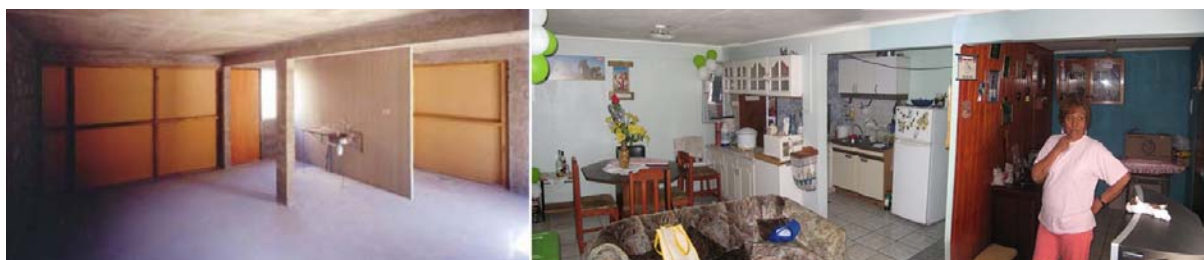
<sup>5</sup> Ez az elv néhol olyan sikeresen valósult meg, hogy egy egységen belül a különböző lakások egy család tulajdonába kerültek, későbbiekben több egymáshoz kapcsolódó lakást összenyitottak.

<http://incrementalhouse.blogspot.com/2008/10/chile-quinta-monroy.html>

## QUINTA MONROY \_IQUIQUE

\$7.500\_36M<sup>2</sup>\_KISHAZ\_FEL NAGYHÁZ

Az 5 pontban összefoglalt alapelveket az ELEMENTAL először 2004-ben Iquique város, Quinta Monroy negyedében valósította meg. A beruházásnál a rendelkezésre álló összeg (\$700.000) mellett az építészirodának mérlegelni kellett a terület befogadó képességét (450-900 fő/ha), valamint az általános lakás igényeket. Az összetett számítás vége egy 93 lakásos beépítés lett, melynek az alapegység a 36m<sup>2</sup>-es lakás, mely 70-80m<sup>2</sup>-esre bővíthető. Az így kialakuló rendszerben az állami segítséggel épülő lakás ára \$7.500 lett, mely tartalmazza a telek árát, az infrastruktúra kiépítésének költségét, valamint a 36m<sup>2</sup>-es lakásegység kivitelezését. Az egység magában foglal két szobát, egy fürdőszobát, konyhapultot, szerelvényeket, valamint a bővítéshez szükséges tartószerkezeti megerősítéseket, kivitelezésének ára \$100/m<sup>2</sup>. A külső és belső burkolatokat azonban nem kerülnek el, mert ezeket a családok maguk is meg tudják valósítani. A bővítés mellyel megduplázható a lakás területe, bármikor elvégezhető, amikor az adott családnak szüksége van rá és megfelelő anyagi háttérrel tudnak biztosítani. A bővítmény az alapegységgel szemben nem tartalmaz költséges elemeket, mint szerelvények, tartószerkezet, telekár, így ennek sajátkező kivitelezés esetén az ára a \$100/m<sup>2</sup> töredéke. Ennél a gazdasági képletnél az \$7.500-os állami támogatás és a \$2.500-os önrész (bővítmény) egy 70-80m<sup>2</sup>-es jó feltételekkel rendelkező lakást eredményez, melynek piaci értéke, az eredeti befektetés több mint duplája, \$22.500.



Quinta Monroy \_Iquique\_Chile\_2004

<http://incrementalhouse.blogspot.com>

## CHILEI SZOCIÁLIS LAKÁSRENDSZER

100ÉV TAPASZTALAT\_2 MILLIÓ SZOCIÁLIS LAKÁS\_GDP 3%-A

A chilei szociális lakásrendszer egy rengeteg tapasztalatot felhalmozott struktúra, mely folyamatos megújulásával, hibáinak korrigálásával jutott el mai állapotába. A XX. század elejétől konstans fejlődést mutató chilei gazdaság indította meg a városokba irányuló bevándorlást, mely állandó lakáshiányt okoz egészen a mai napig. A városok nem voltak felkészülve a hatalmas vidékről és környező országokból érkező bevándorlók tömegére. Az európai szolidáris hagyományokkal szemben, a chilei állam (fiatal demokrácia révén), kezdetben nem rendelkezett megfelelő intézményi háttérrel a probléma kezeléséhez, valamint a magasabb társadalmi csoportok sem tettek lépéseket a helyzet javítására. Az állam a magánszektor bevonásával, támogatásával építette ki lakáspolitikai rendszerét. A privát szektor, természet révén piaci szemléletű, ezért az állami támogatásokból főként a fizetőképes alsó-közép osztály lakhatását kívánta megoldani. Az állam újabb és újabb programokkal, intézményekkel próbálta a rendszert a legalsóbb társadalmi rétegek megsegítésére fordítani. Ez igazán hatékonyan csak az ezredforduló után sikerült, ekkor a bruttó hazai össztermék 3%-át fordították lakhatási célokra.

## „MUNKÁS SZOBA” TÖRVÉNY\_1906

### LAKHATÁS\_INTÉZMÉNYI HÁTTÉR\_MAGÁNSZEKTOR

Az amerikai kontinensen Chile foglalta elsőként törvénybe a lakhatást, mint alapjogot. A jogszabály<sup>6</sup> 1906-ban került elfogadásra, mely a lakhatás szabályozása mellett, döntött a MUNKÁS SZOBA TANÁCS felállításáról, melynek feladata lett az elégtelen körülmények között élő munkásosztály lakás problémáinak megoldása. A munkáscsaládok nagy része a kora jellemző „kerített szobákban” élt, melyek egy sikátorra felfűzött ablaktalan helyiségekből álltak. A sikátorok zsúfolt tömböket alkottak, ezeket hívták conventillo-knak. A TANÁCS jogi eszközökkel is fel lett ruházva, dönthetett meglévő bérházak bővítéséről vagy bontásáról, adókedvezményt nyújthatott a magánvállalkozások számára, bérlakások építéséhez. Ekkor kezd kialakulni a magánszektor vezető szerepe a chilei szociális lakásrendszerben, mely ma is jellemző.



egy conventillo belső utcája

<http://www.housingfinance.org>

A program minden jó szándéka és pozitív fogadtatása ellenére sikertelen volt, ennek oka az egységes pénzügyi stratégia hiányában keresendő. Az intézkedések következtében számos conventillo-t lebontottak, azonban a nagymértékű bérlakásépítés mégsem indult meg. Ezzel a megmaradó tömbök zsúfoltságát tovább növelték, a bérlemények árát pedig az egekbe lökték. A lakásállomány lassú csökkenése ellenére a bevándorlás továbbra is növekvő tendenciát mutatott. A rendszer a 20-as évek közepére teljesen megbukott, és magával rántotta a magán szektor szereplőit.

## CHILEI ÉPÍTÉSÜGYI KAMARA\_1952

### LÉPTÉKVÁLTÁS\_SZEREPCSERE\_MAGÁNTULAJDON

Az 50-es évek elejére számos kísérlet történt a városi szegénység lakás problémáinak megoldására, de megfelelő megoldást nem sikerült elérni, ezért 1952-ben a kormány három intézmény felállítását kezdeményezte, létrejött a NEMZETI BEFEKTETÉSI VÁLLALAT, az ÁLLAMI BANK és a LAKÁSÜGYNÖKSÉG (CORVI). Ezeken az intézményeken keresztül kívánta a kormány újra strukturálni a lakásszektor. Az új szemlélet főként nagyléptékű beruházásokban látta a megoldást, ahol lakást tömegtermékként értelmezte. A magáncégek 3000 lakásos épületek kivitelezésébe kezdtek. A szűkös anyagi források miatt, ezek az épületek a városok olcsó külterületire szorultak és lassan elkezdtek feloldani városok történelmi határait. Ekkor jelenik meg a MAGÁNTULAJDONÚ lakás modell, azaz a támogatásokból épülő lakások magánkéz bekerülhetnek, ezzel az állam megteremtette az alapját az ingatlanalapú kölcsönök rendszerének.

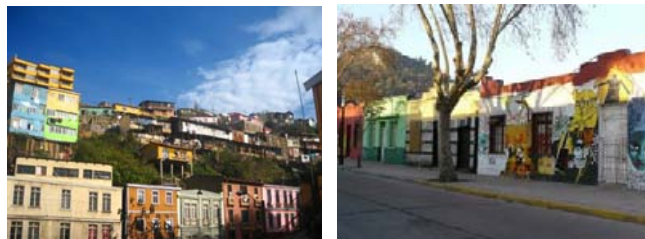
Ebben az időben nemcsak az állami intézmények tettek lépéseket a lakáshiány felszámolására, hanem a magánszektor szereplői is. Placi szereplők megalapították a CHILEI ÉPÍTÉSÜGYI KAMARÁT, melynek tagjai voltak kivitelező cégek, ingatlanfejlesztők, építőipari cégek, gyártók és kereskedők is. Az így létrejövő szervezet kezében nagymértékű érdek koncentráció történt. A KAMARA erőfőlényét kihasználva befolyásolni tudta a törvényhozást, ebben az időben számos az építőiparnak előnyös jogszabály született. A 60-as évek elejére új időszak kezdődött a privát szektor számára, a magánérdek elkezdte megváltoztatni a beépítések, épületek formálását, a városok fejlesztésének az irányát. Ennek az időszaknak fontos momentuma a NEMZETI JÓLÉTI BEFEKTETÉSI VÁLLALAT létrejötte. Ez az a cég, mely megteremti a feltételeket a magánnyugdíj pénzári pénzek lakásszektorba való befektetéséhez.

<sup>6</sup> Arquitectura y Calidad de Vida, los Desafíos de la Vivienda Social, V Bienal de Arquitectura

## TÖRVÉNYEN KÍVÜLI VÁROSRESZEK KIALAKULÁSA \_1957

TOMAS\_CAMPAMENTOS\_BARRIO

A magánszektor hatékony érdekképviselete ellenére sem kielégítő a lakásállomány bővülése. Sőt a közben eltelt 10 év alatt megháromszorozódik a lakáshiány mértéke, megközelíti a félmilliót. Az üzleti szféra nem kívánja megoldani a legszegényebb társadalmi réteg lakás problémáit, az állami intézmények pedig tehetetlenek a megerősödött piaci szereplőkkel szemben, valamint a korrupció is nehezíti a feladatot. A magánszektor a fizető- és hitelképes középosztályt célozta meg, ennek érdekében felvásárolta a városokban található még beépítetlen területeket. A rendszer tehetetlenségét látván városi mozgalmak indulnak meg, melyeket a lakástalan, bevándorló tömegek alkotnak. A lakástalanok egy csoportja 1957 októberében elfoglal egy a LAKÁSÜGYNÖKSÉG tulajdonában álló földterület, ezzel szimbolikusan megkezdődött a törvényen kívüli városrészek kialakulása, a „tomas”-ok és „”-ok, a „barrio”-k világa.



A törvényen kívüli telepek szaporodása és a magánszektor túlzott hatalma láttán az állam saját intézményi háttérének megerősítésbe kezd. A kormány 1965-ben létre hozza a LAKÁSÜGYI és VÁROSFEJLESZTÉSI MINISZTERIUMOT (MINVU). Az új intézmény erős törvényi felhatalmazással lett felruházva, elsődleges feladata a városi szegény népesség lakáshoz juttatása és az ehhez szükséges földterületek biztosítása.

A több évtizednyi illegális földfoglalás mély sebeket okozott az chilei társadalomban, mely hozzájárult az országban történő baloldali fordulathoz. Salvador Allende kormánya alapelveként hirdeti, hogy a lakhatás nem árucikk, a lakhatást az államnak kell garantálni, továbbá a földterület köztulajdon, a telekspekuláció pedig törvényellenes. A magántulajdonú modellt elfogadhatatlannak tarja, egyenlőtlennek és nem eléggé hatékonynak, változásokat sürget a lakásépítés terén. A megváltozott politikai környezetben a magánszektor szinte teljesen leállította a lakásépítést. A kialakult helyzetet majd csak Augusto Pinochet 1973-as katonai puccsa változtat.

## MUNKÁS LAKHATÁSI TERV (PET) \_1980

PUCCS\_JOBBDALI FORDULAT\_TOTÁLIS PIACGAZDASÁG

A magánszektor ismételten fontos szerephez jut a gazdaságban, a katonai kormány világossá teszi elkötelezettségét a szabad piaci folyamatok irányában, egyúttal gátat szab a lakatlan földterületek elfoglalásának. Az állam engedményekkel ösztönzi az üzleti lakásépítést és szavatolja a magántulajdon biztonságát. A piaci szemléletű lakásszektorban ismételten védekező mechanizmus indul meg, mely kizárja a lakhatásból a társadalom alsóbb szintjein élőket. Mivel a rászorulóknak nem jutnak lakáshoz, új területeket pedig elzárják előlük, megjelenik az úgy nevezett „allegados” jelenség. A jelenség lényege, hogy a rászorulóknak nem marad más választásuk, mint a már meglévő informális városrészekben élő közeli ismerősökhöz, családtagokhoz költözniük, kommunákat létesíteniük. A jelenség következtében tovább növelik a „campamentos”-ok addig is túlszűfolt világát.

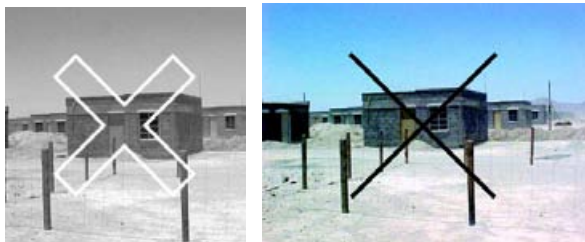


A kormány a 80-as évekre teljesen piaci szereplőkre bizza a lakásügy területét, olyan mértékű állami támogatást biztosítva, mely minimalizálja a magánszektor kockázatát. A rendszer szem elől tévesztve az eredeti célját (a legszegényebbek lakáshoz juttatást) az alsó-közép osztály lakásigényeire koncentrált, számukra dolgoz ki támogatott lakáskölcsönöket, jelzálogalapú hiteleket. A sikeres magánszektor felvásárolja a még szabadon álló városi területek, ezek a területek komoly értéket képviselnek majd a 80-as évek elejei gazdasági válság után. (A pénz szűkében lévő állam a válság után privatizálja a nyugdíjalapokat, melyek megalapozzák a másodlagos pénzügyi piacok kialakulását, ezek a források fontos előfeltételei lesznek a chilei bankrendszer és gazdaság fejlődésének.)

## PROGRESSZÍV LAKÁS PROGRAM \_1990

### DEMOKRATIKUS ÁTMENET\_SZOCIÁLIS VÁLTÁS\_ANYAGI TÁMOGATÁS

A 1988-as demokratikus váltás ismételten felszínre hozza a társadalmi különbségeket. Az átmenttel párhuzamosan az ország gazdasági fellendülése is tovább folytatódik, az addig is viszonylag jómódú Chile a latin-amerikai országok egyik legtehetősebbikévé válik. A stabil pénzügyi és fejlett bankrendszerrel rendelkező chilei gazdaság biztos hátteret tud nyújtani a kormány szociális intézkedéseire. Az új rendszer hosszuidő óta először a legszegényebbeket is eléri. Az új kormány megtartja a régi, jól felépített intézményi hátteret; a lakhatás problémáját továbbra is pénzügyi juttatásokkal és kedvezményes kölcsönökkel kívánja megoldani. A rendszer új eleme lett viszont a bővíthető lakás koncepciója, a két lépésben történő lakásépítés. A kormány elsődleges célja volt minél szélesebb körű laksás építés. ezért két lépcsős rendszert dolgozott ki, melyben az első lépésben egy minimál lakás építése a cél, két szobával és egy fürdőszobával; második ütemben pedig további két lakószobával bővílné. Mindkét ütem finanszírozása önerő, állami támogatás és kedvezményes kölcsönre épül. Ez az elv mentén közel 1 millió család jut lakáshoz 10 év alatt, szerte az országban.



A rendszernek azonban számos hibája van, mely program hatalmas volumene miatt komoly károkat okoz a lakásállományban. Elsősorban a támogatási rendszer szemlélete rossz, melynek egyik alappillére a piaci alapú, államilag támogatott kölcsön; a rászoruló családoknak azonban nincs állandó jövedelme, emiatt nem tudják törleszteni a törlesztő részleteket, hosszútávon teljen eladósodáshoz vezet. A másik fő probléma lakások telepítése, melyek az olcsó városszéli területeken épültek, megnehezítve az ott élők munkába jutását. Az így kialakuló városrészek újabb szlömöket hoztak létre a „barriok” világa mellett. Rendszer másik hiányossága, hogy szinte mindenhol a csak a program első üteme épült meg, a második ütemhez beígért állami támogatás elmaradt. Az így épült lakások átlagos mérete nem érte el a 30m<sup>2</sup>-t, bizonyos kiváló esetekben csupán 12m<sup>2</sup> volt. Ezeket a lakásokat hívja a köznyelv „törpházaknak”.

A rendszerváltás 10 év alatt rengetegen jutottak lakáshoz, viszont még mindig több 100.000 család várt otthonra vagy él informális városrészekben. A gazdasági fellendüléssel párhuzamosan megerősödött a civilszféra is, számos magán és egyházi szervezet jött létre a lakáshiánnyal küzdők megsegítésére. Ezek közül az 1997-ben a katolikus egyház és egyetemi hallgatók által alapított CHILE TETŐJE<sup>8</sup> szervezet érte el a legnagyobb sikereket. A szervezet 50 munkatárssal és 20.000 önkéntessel végzi tevékenységét. Egy másik szervezet a törvényen kívüli városrészek felszámolására, illetve legalizálásra alakult, az állam hozta létre a CHILE BARRIO intézményét 1998-ban, mely 3 év alatt több mint százezer család lakhatását biztosította. Tevékenysége részben új lakások építése, részben a meglévő telepek lakhatóvá tétele, legalizálása.



A chilei gazdaság fontos eleme a szociális lakásépítés, a lakhatás állandó témája a politikai életnek, így a 2000-es választási kampány egyik központi témája a PROGRESSZÍV LAKÁS PROGRAM, illetve annak hibái. Michelle Bachelet győztes kampányának egyik eleme a támogatási rendszer átalakítása, a program felülvizsgálata. Már elnökként megduplázta a juttatások mértékét, \$10.000-ban maximálta és megszünteti az ingatlanalapú kölcsönök támogatását. Új irányelv, hogy inkább fektesse be az állam támogatásra szánt összeget földbe és infrastruktúrába, mint hogy ösztönözze vele a lakosságot rossz konstrukciójú kölcsönök felvételére. Így jött létre a LAKÁS SZOLIDARITÁSI ALAP 2001-ben. Az ALAP összesen 13 különböző programot dolgoz ki<sup>9</sup> a lakáshiány leküzdésére, a programok sokfélesége segít személyre szabott megoldásokat adni a különböző nehézségekkel küzdő családok számára. Az új lakhatási stratégia kidolgozásában részt vett több civilszervezet, a TECHNO PARA CHILE, CHILE BARRIO és SANTIAGOI KATOLIKUS EGYETEM is. Ez a program teremti meg az elméleti és az anyagi háttér az ELEMENTAL iroda tevékenységéhez.

## ELEMENTAL

### EGYEDI MEGOLDÁSOK\_RENDSZER ELEMEEK

Az ELEMENTAL építésziroda szociálislakás modellje megjelenésekor újdonságként hatott az építészeti világsajtóban, annak minden elem egyedi megoldásnak tűnt. A chilei lakásépítés történetét megismerve azonban rá kell jönni, hogy felhasznált elemek jó része nem egyedi megoldás, hanem az ország nagy múltú lakáspolitikájának része. Ez azonban nem von le semmit az iroda építészeti területén elért eredményeiből.

<sup>7</sup> Fondo Solidario de Vivienda

<sup>8</sup> Techno Para Chile

<sup>9</sup> A 13 program közül, több már meglévő futó program, például az 1980 óta működő MUNKÁS LAKHATÁSI TERV.

## FORRÁSOK

### INTERNET

#### ELEMENTAL

<http://www.elementalchile.cl>

[http://www.moma.org/interactives/exhibitions/2010/smallscalebigchange/projects/quinta\\_monroy\\_housing](http://www.moma.org/interactives/exhibitions/2010/smallscalebigchange/projects/quinta_monroy_housing)

<http://johngmartin.wordpress.com/2010/02/26/third-world-architecture-case-study-ii/>

<http://incrementalhouse.blogspot.com/2008/10/chile-quinta-monroy.html>

<http://www.drclas.harvard.edu/revista/articles/view/710>

#### CHILEI SZOCIÁLISLAKÁSÉPÍTÉS

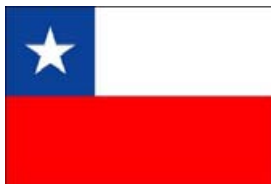
[http://books.google.hu/books?id=NRO82lvJPAoC&printsec=frontcover&hl=hu&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](http://books.google.hu/books?id=NRO82lvJPAoC&printsec=frontcover&hl=hu&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false)

[http://www.lincolnst.edu/pubs/1042\\_Housing-Finance-Policy-in-Chile--The-Last-30-Years](http://www.lincolnst.edu/pubs/1042_Housing-Finance-Policy-in-Chile--The-Last-30-Years)

<http://www.untechoparamipais.org/english/>

<http://www.businesschile.cl/en/news/reportaje-principal/chile%E2%80%99s-new-social-housing-policy>

<http://www.habitationfortheplanet.org/blog/2011/12/affordable-housing-chile/>



LAKÁSTÁRSASÁGOK és a  
HOLLAND SZOCIÁLIS LAKÁSEPÍTÉS



SZABÓ DÁVID  
HOLLANDIA 2012

## HOLLANDIA

### SZOLIDÁRIS TÁRSADALOM\_TÁRSADALMI FELELŐSSÉGVÁLLALÁS\_KÖZÖSSÉGI GONDOLKODÁS

Az európai szolidáris társadalmak egyik minta példája a holland; a közösségi gondolkodás és a társadalmi felelősségvállalás mélyen gyökerezik az ország történelmében; gondoljunk csak a vízzel való állandó küzdelemre, az ország függetlenségének megszerzésére, a tengerek meghódítására, a korai polgárosodás folyamatára vagy az erős protestáns vallásukra. A szolidáris gondolkodásuk kihat a társadalom minden területére, így lakhatás kérdésére is. A szociális lakásépítés alapjait az 1901-es LAKÁSTÖRVÉNY fekteti le, mely többek között szabályozza a LAKÁSTÁRSASÁGOK létrejöttét és működését. A LAKÁSTÁRSASÁGOK egyik kezdeti célkitűzése volt a szegény munkáscsaládok számára megfelelő minőségű lakhatás biztosítása.

#### 1. táblázat

szociális bérlakások aránya  
egyed európai országokban

|             | Owner occupation | Private rental | Social rental | Number of social units |
|-------------|------------------|----------------|---------------|------------------------|
| Netherlands | 54               | 11             | 35            | 2,400,000              |
| Austria     | 55               | 20             | 25            | 800,000                |
| Denmark     | 52               | 17             | 21            | 530,000                |
| Sweden      | 59*              | 21             | 20            | 780,000                |
| England     | 70               | 11             | 18            | 3,983,000              |
| France**    | 56               | 20             | 17            | 4,230,000              |
| Ireland     | 80               | 11             | 8             | 124,000                |
| Germany     | 46***            | 49             | 6             | 1,800,000              |
| Hungary     | 92               | 4              | 4             | 167,000                |

Social Housing in Europe

Az ország szociális lakásállománya mára eléri a 2,4 milliót, ezzel a harmadik legnagyobb mértékű az európai országok közül, léptékénél fogva csak Anglia és Franciaország előzi meg (1. táblázat). Az összes lakás tekintetében, 35%-os arányával európai első, azaz minden harmadik holland otthon szociálislakás is egyben (ez az arány az említett két másik országnál 17-18%)<sup>1</sup>. A 35%-os arány jól mutatja, hogy milyen fontos szerepet játszik a szociális lakhatás a holland társadalom életében.

## LAKÁSTÖRVÉNY

### VÁROSTERVEZÉS\_ÁLLAMI TÁMOGATÁS\_LAKÁSTÁRSASÁG

A mai Hollandia területének nagy része a tengertől elfoglalt táj. Ez a területfoglalás egy a XIV. századtól folyamatosan zajló tevékenység, melynek következtében létrejött földterületeken indulhatott meg a mezőgazdasági termelés, épülhettek utak, kezdődhetett meg a szárazföldi kereskedelem és jöhettek létre/bővíthettek a holland városok. Más országokkal szemben nem csak a városok építése, hanem már az építési terület megteremtése is egy közösségi tett eredménye. Az új területek elhódítása a tengertől költséges és nehéz feladat, ennek következtében csak a legszükségesebb esetben, társadalmi összefogással és gondos tervezés mellett lehet a lecsapolásokat/felöltéseket véghezvinni. Hely szűkében a holland városok és lakóházak zsúfolttá váltak, a lakásoknál kialakult az alkóvos, szekrényágyas elrendezés. Ezek a zsúfolt, egészségtelen lakások magukban hordozták a városi járványok veszélyét. A helyzetet még tetézte az iparosodás folyamatos bővülése, illetve annak következménye, a vidéki családok tömeges városokba történő vándorlása. A városokban épületek ugyan lakóépületek, de ezek első sorban nem a városi munkásosztály számára készültek, hanem a tehetősebb közép/felső réteg számára.

<sup>1</sup> Social Housing in Europe, Christine Whitehead & Kathleen Scanlon, LSE London, 2007

## 2. térkép – térképek a XV, XVIII és XIX századból, melyek mutatják a folyamatos szárazföldi terjeszkedést



www.mapas.owje.com



www.visualphotos.com



www.antique-maps-online.co.uk

A 1800-as évek végére fogalmazódott meg az igény az építés helyzetének rendezésére, mely érintette a lakhatás ügyét, az építés minőségét, valamint a városok fejlesztését is. A törvényjavaslat végül 1901-ben került elfogadásra Woningwet, LAKÁSTÖRVÉNY néven. A törvény 5 pontban fogalmazta meg az építéssel kapcsolatos új célkitűzéseit<sup>2</sup>. Első pontja felszólította az önkormányzatokat, hogy alkossanak a területükre érvényes ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOKAT, mely többek között rendelkezett az építőanyagok és az építés minőségi szabályozásáról. Ez azért volt fontos, mert az építési terület megtemetése közösségi erőfeszítés igényelt, ezért az arra épülő épületeknek a lehető legjobb minőségben kellett elkészülnie, ez közös felelősség volt. A második célkitűzés a kötelező ÉPÍTÉSI ENGEDÉLY benyújtása volt minden építkezés megkezdése előtt. Harmadik pont a KISAJÁTÍTÁS JOGA volt, ez a passzus felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a városok fejlesztése vagy egészségük megőrzése érdekében kisajátíthassanak területeket, épületeket, ha kell el is bonthassák őket. Ezzel elhárult az akadály a városok egészséges terjeszkedése (bővítésre szánt területek egy része spekulánsok kezében volt) és a túlszűfolt, elszlömösödött városrészek bontása elől. Negyedik célkitűzés kötelezővé tette a nagyobb városok számára a VÁROSEJLESZTÉSI TERVEK elkészítését, ezáltal a bővítés irányának meghatározását, utak, csatornák nyomvonalának kijelölését, továbbá mindezek 10 évenkénti felülvizsgálatát. Ezáltal világossá és tervezhetővé vált a városok fejlesztése, ez különösen fontos volt később, a II. világháború utáni tömeges lakásépítés során. Utolsó pont a garantált és kiszámítható PÉNZÜGYI TÁMOGATÁS volt, melyet az állam folyósított az önkormányzatok vagy a lakástársaságok számára a lakhatás minőségének javítása érdekében. Ez a lépés teremti meg a lehetőségét az addig kis számban és méretben működő lakástársaságok számára, hogy megerősödjenek és Európában egyedül álló szociális lakásrendszert hozzanak létre.

## LAKÁSTÁRSASÁGOK

### ÖNÁLLÓ\_NON-PROFIT\_PROFESSZIONÁLIS

Hollandiában az első lakástársaságok a 1800-as évek második felében jöttek létre, céljuk a szegény városi családok lakhatáshoz jutatása volt. Akkoriban a bérházak magán kezében voltak, így azok tulajdonosai felügyelték a lakhatás ügyét, a szegényebb munkáscsaládok zsúfolt, rosszminőségű lakásokba kényszerültek. Az így kialakult helyzeten kívántak változtatni az első lakástársaságok. Ezek az úttörő kezdeményezések még nem tudtak igazi alternatívát nyújtani. A korai lakástársaságok száma alacsony volt, kismértékű anyagi forrással rendelkeztek, kevés lakást birtokoltak. Az igazi változást a már említett, 1901-ben elfogadott Lakástörvény hozta meg, mely megteremtette a működéshez szükséges jogi és pénzügyi feltételeket. A sikeres induláshoz kellett még az a szolidáris társadalmi háttér is, ahol az átlagpolgár a saját boldogulásán túl szem előtt tartotta a rászorulóknak szükségleteit is és ezért hajlandó is volt tenni, illetve anyagi áldozatot hozni. Az állam a lakástársaságok működését adókból, a közjavak újra elosztása révén finanszírozta.

<sup>2</sup> Ideology of Dutch Housing Associations, L. Kate White, University of Amsterdam, 2002

### 3. képek – a korabeli Hollandiáról



www.nl.wikipedia.org



www.verrevertanten.nl



www.dubbeltjeswoningen.nl

Ez a társadalmi és gazdasági szemlélet tette lehetővé, hogy a társaságok 50 éves kedvezményes állami kölcsönrel megkezdjék tevékenységüket. A társaságok alapítása önkormányzati kezdeményezésű, de felügyeletüket választott bizottság látja el<sup>3</sup>. A felügyelő bizottság összetétele vegyes, egyes tagokat a helyi település köztisztviselőiben álló polgárai közül választanak, másokat a bérlők hatalmaznak fel a képviselőre; helyi önkormányzat tagja nem lehet a bizottság tagja<sup>4</sup>. A rendszer biztosítani kívánta, hogy a szervezetek ne a közigazgatás részei legyenek, hanem a civilszféra működését erősítsék. Az ideális körülmények között született lakástársaságoknak a rászoruló lakhatásának biztosítása mellett, szem előtt kellett tartani a jogi és pénzügyi szabályozásokat is a hosszú távú működés érdekében. Továbbá irányelv lett a non-profit működés, a hivatásos szakember gárda alkalmazása, a jó minőségű építés és a lehetőségekhez mérten alacsonyan tartott bérleti díjak (elvében a 20 év alatt megtérülő beruházások, további 30 évnél profitot termeltek, ezt az összeget a későbbiekben kötelező volt visszaforgatni újabb bérlakások építésébe).

### HÁBORÚ ELŐTTI LAKÁSEPÍTÉS

#### 1901 LAKÁSTÖRVÉNY\_ÁLLAMI FÜGGÉS\_MUNKÁSLAKÁS

A törvény elfogadásával megindult a lakástársaságok által generált tömeges lakásépítés, mely kisebb-nagyobb megszakításokkal egészen napjainkig tart. Ez a hosszú folyamat három jól elkülöníthető periódusra tagolódott, a világháború előtti kezdeti időszakra, a világháború utáni építési boomra és napjaink vállalkozó-szemléletű korszakára.

A törvényi felhatalmazás és állami támogatás következtében sorra alakultak a lakástársaságok a 1910-es évek legelején. A társaságok kezdetben nehezen találták a helyüket és a feladatukat; bár célkitűzéseik tiszták voltak, jó minőségű lakhatást biztosítani a rászoruló réteg számára, még nehéz volt az indulás. Ellenben az államnak határozott elképzelései voltak a fejlődést illetően, bár függetlenséget ígért a létrejött szervezeteknek, mégis a támogatásokért cserében erős beleszólást kért a működésükben. Az állam célkitűzései nem feltétlenül találtak a társaságok irányelveivel, így történt ez, az abban az időszakban kiépülő Dél-Amszterdam tervezésénél is, ahol egy jóval sűrűbb, magasabb és kompaktabb városrész jött létre, mint azt a társaságok részéről eredetileg megfogalmazódott.

Az időszak legtermékenyebb időszaka 1916-25 közé tehető, mikor a kezdeti 40 lakástársaság száma ekkora 1300 fölé emelkedett, az általuk épített összes lakás pedig megközelítette a 100.000-t (ekkoriban egy társaság birtokában még csak 60 lakás volt).

<sup>3</sup> Lakáspolitikai Hollandiában, Hegedűs József és Tosics Iván, Beszélő 4. évfolyam 32. szám, 1992

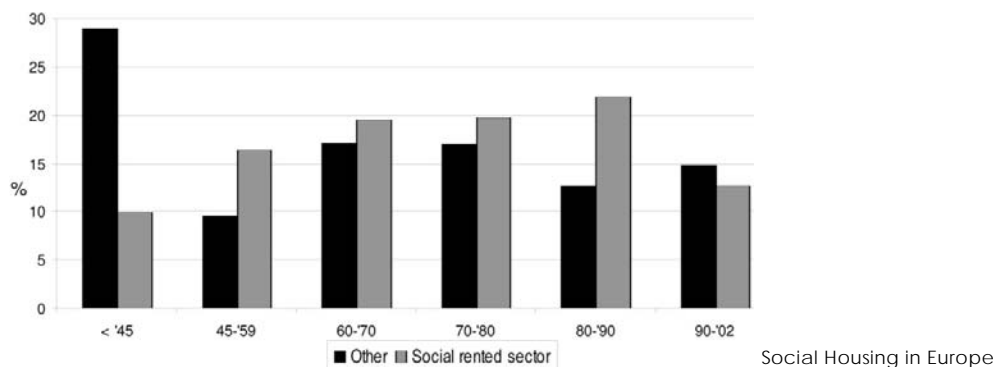
<sup>4</sup> Ideology of Dutch Housing Associations, L. Kate White, University of Amsterdam, 2002

## HÁBORÚ UTÁNI TÖMEGES LAKÁSÉPÍTÉS

ÉPÍTÉSI BOOM\_KÖZÉPOSZTÁLY\_FÜGGETLENEDES

A világháború utáni évek komoly változásokat hoztak a társaságok működésében, mind az épített lakások mennyiségét, mind a célcsoportot illetően. A háború, mint sok más európai országban, Hollandiában is súlyos károkat okozott. A társaságok új kihívással szembesültek, ezek után nem csak a társadalom alsóbb rétegei számára kellett lakhatást biztosítani, hanem szinte mindenki számára. A legnagyobb veszteségeket a társadalom többségét adó városi középosztály szenvedte el. Mivel a gazdasági is romokban hevert, az államnak kellett újból nagy összegű hitelekkel támogatni a társaságokat a lakáshiány mérséklése érdekében. A lakástársaságoknak új igényszinttel és léptékkel kellett szembenézniük. Az ilyen feltételek között indult tömeges lakásépítés során alakult ki a vegyes rendszerű modell, ahol egy épületen belül különböző típusú, piaci és szociálishakások is épültek. Az új rendszer orvosolta háború előtti modell hibáját is, ahol kizárólag szociálishakások épültek, ezáltal a korai beépítések gyors elszlömösödtek, gettósodtak indultak.

4. diagram – újjépítésű bérlakások és szociálishakások aránya az összes lakáshoz viszonyítva



A tömeges lakásépítés finanszírozásához nagymértékű állami támogatásra volt szükség, a lakástársaságok erejének jelentős részét leköttette, ezeknek a támogatásoknak a megszerzése. A gyorsuló ütemű beruházások és az állandó finanszírozás biztosítása kezdete elvonni a társaságok figyelmét az eredeti célról, a minőségi lakhatás biztosításáról, valamint a bérlőkkel való intenzív kapcsolatáról. A helyzet kezelése érdekében egy bizottság (De Roos Bizottság<sup>5</sup>) alakult az 1950-es évek végén, mely végül 5 pontban újradefiniálta a lakástársaságok célkitűzéseit. A társaságok új feladat a legszegényebbek mellett a középosztály lakhatásának (piaci alapon történő) a biztosítása is; valamint ezentúl adómentességet élveznek, cserében visszafizetik az állami támogatásokat. Továbbá döntöttek egy központi alap felállításáról a független finanszírozás biztosítása érdekében, ami növeli a lakástársaságok függetlenségét és kevesebb beleszólást engedni az államnak.

A 1950-70-es években Hollandia, más nyugat-európai országokhoz hasonlóan nagymértékű gazdasági fellendülés produkált, ezzel megalapozta a fejlett európai jóléti államok gazdasági és szociális modelljét. A prosperáló gazdaság és infrastrukturális fejlesztések ráerősítettek az addig is magas arányú társadalmi mobilitásra. Az emberek kiköltöztek a városokból, magasabb igény szintű lakásokat engedhettek meg maguknak. A fellendülésnek voltak más következményei is, a gazdaságnak új munkaerőre volt szüksége, megindult a bevándorlás egy intenzív hulláma. A bevándorlók részben a szomszédos nyugat-európai országokból érkeztek, de jelentős volt az egykori holland gyarmatokról érkezők tömege is.

<sup>5</sup> Dutch Housing Associations, Ouwehand, Andre & van Daalen, Gelske, DUP Satellite, 2002



Ekkora tehető Dél-Amszterdam új bolygóvárosának, Bijlmernek a kiépítése. A városrész a holland hagyományokkal ellentétes, de a kor városépítészeti törekvéseivel megegyező szellemiségű, modern város utópiájaként épült. A méhsejt rajzolatú magas-házakkal, az általuk közrezárt zöldterületekkel, elválasztott rendszerű közlekedéssel, nagyméretű és magas minőségű lakásokkal épült a jóléti állam középosztálya számára. A 100.000 főre tervezett városrész első épületei az 1970-es évek lejjére készültek el, a lakások nagy része magántulajdonba került, működésük igazolni látszott a modern álmot. A fejlesztés további ütemei építése során érte el az országot a gyarmatokról érkező bevándorló hulláma. A ország nem volt felkészülve ilyen mértékű migrációra, helyszűkében, többek között a középosztály számára tervezett Bijlmerben helyezték el a Szurinámból és a Holland Antillákról érkező bevándorlók tömegeit. Ez a nem várt momentum és számos rossz építészeti megoldás következtében megbukott a modern holland város kísérlete.

5. képek – Bijlmer az épülő ideálterv, a modern álom, a mások álma



www.geocaching.com



Pieter Boersma



Pieter Boersma

A tömeges lakásépítés ekkoriban, az 1970-es évek elején érte el a csúcspontját, évi 150.000 új lakás épült (az ötvenes évek ez a szám 100.000 alatt volt). Az ebben az időszakban épült lakásoknak köszönhetően a társaságok lettek a legnagyobb lakástulajdonosok az országban. Egy évtized múlva bőkezű állami támogatások és a fizetőképes középosztály bérletdíjai következtében igazi gazdasági erő koncentrálódott a függetlenségüket kereső lakástársaságok kezében, miközben a jóléti rendszer határain megjelennek az első repedések.

## VÁLLAKOZÓ-SZELLEMŰ MODELL

TELJES ÖNÁLLÓSÁG\_PIACI SZEMLELET\_SZOCIÁLIS ÉRZÉKENYSÉG

A 1990-es évek elejére az állam majdnem 100 évnyi dotálás után, már nem volt képes teljes mértékben finanszírozni alsó/középosztály lakhatását, új támogatási rendszerre volt szükség. Az állam és a lakástársaságok megállapodására 1992-ben került sor (1995 törvényi szabályozás), az egyezmény új irányelveket határozott meg. Az állam, ezentúl nem az építést, hanem a lakhatást támogatja (azaz nem a társaságok, hanem közvetlenül a rászorulóknak adják a juttatásokat). Ennek értelmében a lakástársaságok a továbbiakban már nem részesülnek állami finanszírozásban, cserébe az állam elengedi hosszúlejáratú hiteleik hátralévő részleteit. Mivel a társaságok nem részesülnek állami támogatásban, ezért ezentúl teljes függetlenséget élveznek, pénzügyi szempontból is. Önállóságukkal együtt jár, hogy a továbbiakban saját forrásból vagy a piacról kell biztosítani a fejlesztésekhez szükséges forrásokat. A szociálszakosok fenntartása (újak építése) továbbra is a társaságok feladata, ezek fedezetéül szolgál részben a piaci díjakhoz közelítő új államilag támogatott bérleti díj, valamint a piaci bérleményekből befolyó összeg.

Az új rendszer előre vetítette, hogy azok a társaságok jártak jól, akik kevesebb szociálislakással rendelkeztek. Ennek két komoly következménye volt, egyrészt a nehezebb helyzetben lévő társaságokat felvásárolták (egyesültek) a jobb anyagi háttérrel rendelkezők, a társaságok száma drasztikusan csökkent (a 1980-as évek végi 1000 szám napjainkra megfeleződött). A pénzügyi függetlenség újabb döntés, illetve lehetőség elé állította a társaságokat, ezentúl szabadon adhatták-vehették a lakásokat (társasházakat, beépítéseket). Az új helyzetben a társaságok próbáltak megszabadulni a megnövekedett terhet jelentő szociálislakásoktól (a törvényi kereteken belül), nagymértékű eladásokra került sor. Erre rásegített az állami szabályozási is, ami jelentős összeggel támogatta az első saját lakást vásárló tulajdonosokat. Az eladások következtében (200.000 lakás) a megállapodás előtti 41%-os szintről 36%-ra esett a szociálislakások aránya az összes lakásra vetítve.

## NAPJAINK SZOCIÁLIS LAKHATÁSA

TÁRSADALMI VITÁK\_PIACI SZEMLELÉTŰ RENDSZER\_MIXUSE

Az egyedülálló rendszer kívülről nézve irigylésre méltónak, szolidárisnak és összességében követendő példának tűnik. Az országon belül azonban komoly társadalmi viták folynak a szociálislakhatás és a lakástársaságok körül. Sokak jóérzését bántja a társaságok megnövekedett gazdasági hatalma, piaci szemlélete; miközben az állam és a társadalom egyre nehezebb helyzetben van. Nem csoda, hogy az állam újabb feladatokat próbál a szervezetek vállára tenni, olyanokat, mint infrastrukturális fejlesztések, városrehabilitációk, zöldterület megújítások vagy éppen közösségi funkciók üzemeltetése, mint szomszédsági házak, gyermekmegőrzők, közösségi üzletek (ennek következtében alakultak ki napjaink kedvelt beépítési formái, a mixe-use típusú együttesek).

6. kép –Atelier Kempe Hill építésziroda rotterdami Hiphouse nevű fiatalok számára épült szociális lakóépülete



www.archdaily.com

A másik átalakulóban lévő szemlélet a szociálislakhatással kapcsolatos, a lakástársaságok szolgáltatásainak bővülésével egyre szélesebb társadalmi réteg jutott lakáshoz és szociális lakhatáshoz egyaránt. A XX. század végére ez olyan mértéket öltött, hogy a nagyvárosi lakásállomány több mint a fele szociális bérlakás volt (miközben ezek a városok Európa legtehetősebb városi közé tartoztak). Szép lassan kialakult az a szemlélet, hogy NEM SZÉGYEN SZOCIÁLISLAKÁSBAN ÉLNI. Ennek következtében a bérlők, hiába javultak az anyagi körülményeik, nem kívántak kikerülni a rendszerből (a törvény ezt lehetővé tette), hiszen piaci minőségű lakhatáshoz jutottak szociális áron. A társadalomban mára ez a hozzáállás kezd nem elfogadottá válni, hiszen olyan új és meglévő problémákkal kell az országnak szembenézni, mint a stagnáló gazdaság, emelkedő munkanélküliség, bevándorlás, politikai szélsőségek térnyerése.

## FORRÁSOK

### SOCIAL HOUSING IN EUROPE

Christine Whitehead & Kathleen Scanlon

LSE London

2007

### IDEOLOGY OF DUTCH HOUSING ASSOCIATIONS

L. Kate White

University of Amsterdam

2002

### LAKÁSPOLITIKA HOLLANDIÁBAN

Hegedűs József és Tosics Iván

Beszélő 4. évfolyam 32. szám

1992

### SOCIAL HOUSING IN THE NETHERLANDS

Rosemary Dolata

University of Minnesota

2008

### THE AMSTERDAM HOUSING MARKET AND THE ROLE OF HOUSING ASSOCIATIONS

Koos van den Berg, Jeroen van der Veer and Dick Schulling

Amsterdam Federation of Housing Associations

2005

### DUTCH SOCIAL HOUSING IN A NUTSHELL

Aedes vereniging van woningcorporaties

2007

### BIJLMER FOTÓK (CÍMLAP)

Pieter Boersma

[www.pieterboersmaphotography.com](http://www.pieterboersmaphotography.com)

1971-88

### HIPHOUSE ROTTERDAM

Atelier Kempe Hill

[www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

2009