

A Habitat for Humanity Magyarország állásfoglalása az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Programjáról

2011. március 9.

A Habitat for Humanity Magyarország a világ csaknem száz országában működő, a lakhatási szegénység ellen küzdő Habitat for Humanity International magyarországi szervezeteként az Új Széchenyi Terv Otthonteremtési Program fejezetét a következő szempontból tekintette át: mennyire azonosítja az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáit, milyen célokat és milyen intézkedésterveket fogalmaz meg ezekkel kapcsolatban?

I. Helyzetkép

Megközelítés, vízió

Üdvözljük, hogy a kormányzat szándékában áll egy a lakásszektorral kapcsolatos átfogó koncepció és program megalkotása, valamint a lakásügynek a fejlesztéspolitika fókuszterületei közé történő felvétele. Úgy gondoljuk ugyanakkor, hogy az ÚSZT vonatkozó részei sok tekintetben elmulasztják az alacsony státuszú háztartások lakhatási problémáinak azonosítását, az ezekkel kapcsolatban megfogalmazott intézkedések megfogalmazását, részletezését.

Ennek egyik oka, hogy az otthonteremtési programban – explicit módon – a gazdaságélénkítés szempontja a meghatározó. Tisztában vagyunk azzal, hogy ez az ország jövője szempontjából fontos cél. Ugyanakkor azt gondoljuk, hogy a lakhatási szegénység nagyságrendje (a jelenség millió feletti népességet érint Magyarországon), társadalmi következményei (így a méltó emberi életet és társadalmi mobilitást ellehetetlenítő lakáskörülmények, ideértve a következő generáció társadalmi felemelkedésének ellehetetlenülését is, a szegénység területi koncentrációja-okoza társadalmi integrációs zavarok) továbbá a rendelkezésre álló közösségi erőforrások szűkössége miatt különösen fontos, hogy a kormányzati politikák ezeket a problémákat felismerjék, ezekre szakpolitikai válaszokat fogalmazzanak meg, és közösségi forrásokat célozzanak.

Amennyiben a gazdaságélénkítés szempontjából vizsgáljuk a kérdést, fontosnak tartjuk jelezni, hogy a lakhatási szegénység egyik fontos hatása éppen a gazdasági teljesítőképesség romlása (ilyen hatások az érintett háztartások méltatlan lakáskörülményekkel összefüggő egészségügyi problémái révén romló munkaerőpiaci esélyei, a lakhatási problémákkal küzdő, különösen a rossz lokalitású lakásokban élő népesség kiesése a munkaerőpiacról), tehát az ezeket kezelő szakpolitikák gazdaságélénkítési szempontból is relevánsak.

A program a lakáspolitikai alappilléreként a saját tulajdonú lakás megszerzésének segítségét rögzíti (p156, 167). Megítélésünk szerint a jelenlegi gazdasági válság egyik fontos tanulsága, hogy a tulajdon-orientált lakáspolitikai rendszerek kudarcot vallottak bizonyos típusú kihívások kezelésében – így például a szülői segítség és saját megtakarítások nélküli fiatal háztartások lakhatásának megoldásában, vagy a munkaerőpiac változásaira rugalmasan

reagáló lakásrendszer megteremtésében.¹ Úgy gondoljuk, hogy *egy állami lakáspolitikai alappillére a mindenki számára elérhető méltányos lakhatási körülmények² megteremtése, a háztartások igényeire és lehetőségeire rugalmasan reagáló lakásrendszer létrehozása lehet*, amelynek ugyanúgy eszköze a jól működő szociális és egyéb bérleti modellek kialakítása, mint adott esetben a lakástulajdon-szerzés segítése. A Magyarországgal sokszor párhuzamba állított (és például a közösségi bérlakások alacsony arányát illetően az EU más tagállamainál valóban hasonlóbb) Írország kormányzatának lakáspolitikai állásfoglalása például legelső mondatában a következőt fogalmazza meg: a cél „minden háztartás számára megteremteni a megfizethető, jó minőségű, igényeihez illeszkedő, jó környezetben levő lakhatás lehetőségét, a lehetőségekhez mérten az általa választott jogi formában.”³

A program az alapértékek és célok között igen heterogén tényezőket rögzít, a társadalmi célok között a „tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése”, a foglalkoztatás bővítése egyaránt szerepel. Az ilyen típusú „externális” célkijelölés helyett olyan, *a lakhatással szorosan összefüggő társadalompolitikai célokat ajánlunk a programalkotók figyelmébe – összhangban az EU hosszú távú társadalompolitikai céljaival és más országok lakáspolitikai gyakorlatával is – mint az inkluzív társadalom, fenntartható közösségek létrejötte.*

Nem foglalkozik továbbá a dokumentum a lakhatási szegénység olyan formáival, mint a hajléktalanság (ennek kapcsán például a lakhatás biztonságának erősítése, hajléktalanságból történő kivezetés)⁴ vagy a más szempontból különösen sérülékeny csoportok (pl. fizikai és értelmi fogyatékosok, a hazai intézményrendszer problémái, különös tekintettel a Magyarország által is elfogadott, a közösségi alapú lakhatási formákat preferáló irányelvekre)⁵ lakhatásának kérdései. *Álláspontunk szerint egy átfogó lakáspolitikai koncepciónak ezekre a kérdésekre is válaszokat kell adnia.*

A forrásallokáció társadalompolitikai céljai

A dokumentumban szereplő társadalompolitikai megfontolások ill. forrás-allokációs elvek több ponton figyelmen kívül hagyják az alacsony státuszú háztartásokat. Ilyen például az állami támogatásoknak a jövedelemadózáshoz kötése (ld. pl. p164. „Az Otthonteremtési

¹ Ld. Habitat for Humanity Magyarország: Lakhatási szegénység és lakáspolitikai – diagnózis és ajánlások.

http://www.habitat.hu/files/0602_lak%C3%A1spolitikai%C3%A1ll%C3%A1sfogl%C3%A1s_Habitat_final.pdf

² A méltányos lakhatásról ld. General Comment No. 4, the UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights

<http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/0/469f4d91a9378221c12563ed0053547e?Opendocument>

³ Department of the environment, heritage and local government of Ireland: Delivering homes, sustaining communities. Statement on housing policy (2007) <http://www.environ.ie/en/Publications/DevelopmentandHousing/Housing/FileDownload,2091,en.pdf> „To enable every household to have available an affordable dwelling of good quality, suited to its needs, in a good environment and, as far as possible, at the tenure of its choice” (p 9.)

⁴ Ld. pl. <http://m.blog.hu/av/avarosmindenkie/file/misetics.pdf>

⁵ Ld. http://tasz.hu/files/tasz/imce/22pont_intezmenytelenites.pdf

Program alapértékei és kiemelt céljai (...) a tisztességes munka és a közterhekhez való hozzájárulás elismerése”, p166. „Össze kell kapcsolni a lakástámogatásokat ... a jövedelemadózással” „az állami adóbevételekről való lemondást a segélyezési elv elé kell helyezni”). Ez hátrányosan érinti a háztartások azon körét, amelyek kiszorulnak a legális munkaerőpiacról, ezáltal szisztematikusan kimaradnak a támogatottak köréből a lakhatási szegénység problémái által fokozottan érintett háztartások. Ugyanilyen hatású a közösségi források tulajdon-orientált allokálása (tulajdonszerzés, ezen belül is elsősorban új építések révén, felújítások, ld. pl. p165. „A lakásügyi támogatások igénybevételének feltétele a színvonalas tervezés, a minőségi építőanyag felhasználása”, „A lakástámogatásokat döntően az újlakás-építések, -vásárlások, valamint felújítások támogatásán keresztül célszerű nyújtani” (p168.)), a lakásfenntartás megfizethetőségének javítását célzó támogatási rendszerrel kapcsolatban megfogalmazott célok hiánya. Megítélésünk szerint – összhangban a nemzetközi szakpolitikai diskurzusokkal – *egy a lakhatási szegénység szempontjaira is figyelmet fordító lakáspolitikai programban a forrás-elosztásnak szektor-neutrálisabbnak kell lennie.*

Bizonytalanságot okoz a források szociális célzására irányuló törekvésekkel kapcsolatban, hogy a program elemeinek ismertetésekor a szociális megfontolások alatt a szöveg több helyen demográfiai megfontolásokat (így például a gyermekek száma) ért (pl. 175-176.o.).

A program továbbá leszögezi, hogy a lakáspolitikai célja az állami forrásokat a háztartások részéről tapasztalható erőfeszítésekhez kötni (p167.) Nem elvitatva a háztartások erőforrásai bevonásának fontosságát a lakhatással kapcsolatos programokba, felhívjuk a figyelmet arra a veszélyre, hogy ezáltal a mélyszegénységben élő, erőforrás-hiányos – tehát a legrászorulóbb – háztartások szisztematikusan kimaradhatnak az állami erőforrásokhoz való hozzáférésekből. Szeretnénk felhívni a figyelmet továbbá arra, hogy az a kitétel, amely szerint „...szociális alapú projekteket kizárólag az önhibájukon kívül nehéz helyzetben levők számára indokolt nyújtani” – azon túl, hogy hogyan is meghatározható a háztartások ezen köre, kérdéses, hogy milyen módon segítheti az EU Európa2020 stratégiában lefektetett olyan (a magyar elnökségi prioritások között is szereplő) társadalompolitikai céljait, mint a társadalmi befogadás erősítése, mindenekelőtt a szegénység csökkentésével.⁶

II. A program prioritásai és alprogramjai

A program prioritásai és alprogramjai közül hiányoznak olyan intézkedések, amelyek a lakhatási szegénység fontos problémáit kezelnék, így például nem szerepel közöttük a lakhatási költségek megfizethetőségének javítását célzó intézkedés, a hajléktalanság kérdése, a különösen sérülékeny csoportokat érintő közösségi alapú lakhatási formákra vonatkozó intézkedések.

A program hivatkozik az EU2020 stratégia energiahatékonysággal, klímapolitikával kapcsolatos célkitűzéseire, a stratégia más, így társadalompolitikai, a társadalmi befogadásra vonatkozó céljaira azonban nem – és a benne szereplő intézkedések több

⁶ http://eunec.vlor.be/detail_bestanden/doc014%20Europe%202020.pdf

ponton kérdéses, mennyire konformak utóbbiakkal (ld. pl. a támogatások tulajdonorientáltságát, jövedelemadóhoz kötését stb.). Ezen a ponton érdemes utalni arra is, hogy az Európa2020 stratégia az egyes prioritásokhoz rendelt célokat egymással kölcsönösen összefüggőnek tartja.

1. Öngondoskodás ösztönzése, lakástakarék-pénztári megtakarítások növelése prioritás

Ennek kapcsán fontosnak tartjuk felhívni a figyelmet egy a közösségi források célzására vonatkozó kérdésre: ez a támogatási forma szisztematikusan hátrányos helyzetbe hozza az erőforrás-hiányos, előtakarékosságra nem képes háztartásokat, a támogatási forma emelése ezt a hatást tovább erősíti.

2. A lakókörnyezet minőségének javítása, lakásállomány korszerűsítése prioritás

2.1. Lakásépítés és lakásfelújítás támogatása alprogram

Pozitívnak tartjuk, hogy az alprogram kiemelt speciális céljai között az energiatudatosság növelése is szerepel.

Az eszközrendszer célzottsága azonban aggályokat vet fel. Nem világos, hogy a programba milyen módon kerülnek be a szociális szempontok. Az egyetlen, vélhetően ezzel összefüggő kitétel a „lakást építő vagy újjépítésű lakást megvásárló” (tehát a lakásfelújítás itt nem is szerepel!) család gyermekeinek számára vonatkozik, amely azonban szociális szempontból nem pontos célzás (belekerülnek magasabb státuszú többgyermekes családok, miközben kimaradnak belőle azok az akár gyermekes, akár gyermek nélküli hátrányos helyzetű háztartások, amelyeknek nincs módjában saját tulajdonú lakáshoz hozzájutni). Összességében, nem megítélhető hogy az alprogram milyen módon érne el azon alacsony státuszú háztartásokat, amelyek lakhatási helyzetének javítása az alprogram keretében allokált támogatásokkal indokolt lenne, nem látszanak annak a garanciái, hogy ezt a célcsoportot elérnék a támogatások. Kérdés lehet továbbá, hogy ezt jól kidolgozott szociális bónuszrendszerrel, vagy külön részprogrammal célszerű elérni. *A program meghirdetése előtt ennek a vizsgálat, a szociális szempontok érvényesülésének garanciáit biztosító eszközrendszer kidolgozása szükséges.*

2.2. Városrész-rehabilitáció alprogram

Nem világos az alprogramban a szociális és funkcióbővítő városrehabilitáció meghatározása. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy mindkét esetben komplex, az épületek, épített környezet egyéb elemeinek (így a lakókörnyezet) fizikai megújulását és „szoft” elemeket egyaránt tartalmazó beavatkozásokról van szó, a társadalmi kohézió erősítése pedig ha eltérő eszközökkel is, de mindkét típusú beavatkozás esetében cél. Ezzel szemben az alprogram pályázati és támogatási rendszerénél felsorolt tevékenységek között a szoft elemek teljes mértékben hiányoznak, összességében semmilyen módon nem merül fel az (al)program finanszírozásában meghatározó Európai Regionális Fejlesztési Alap forrásainak allokálását

szabályozó rendelet által is rögzített) integrált megközelítés. *Elengedhetetlennek tartjuk, hogy az alprogramban ez a szempont megjelenjen.*

Szeretnénk rámutatni, hogy bár a szociális városrehabilitáció szerepel a programban, a strukturális alapok felhasználását szabályozó Akciótervekben 2012-re és 2013-ra nem szerepel erre allokált forrás. A program által deklarált céllal összhangban az AT-k módosítását tartjuk szükségesnek oly módon, hogy a szociális típusú városrehabilitációra elkülönített pénzeszközök álljanak rendelkezésre. Az alprogram támogathatóként jelöli meg az egyedi építészeti illetve műemléki értékkel rendelkező épületek felújítását is. (p178.) Megítélésünk szerint – nem vitatva az ilyen típusú felújítások szükségességét – az ilyen típusú beavatkozások ezen alprogramból történő támogatása nem konform az alprogram logikájával, forrásokat vonhat el az alprogramhoz illeszkedő beavatkozásoktól, így nem ebből az alprogramból kellene támogatni.

2.3. Telep-rehabilitáció alprogram

A „teleprehabilitáció” alprogram elnevezés arra utal, hogy az alapvetően a meglévő szegregált területek felújítását célozza, miközben a célok és eszközök között a szegregáció megszüntetése, integrált lakókörnyezetbe történő mobilizáció szerepel. Ebben a kérdésben a programnak világosabban kellene fogalmaznia, például oly módon, hogy *az adott terület társadalmi, fizikai, gazdasági stb. paramétereitől függő és minden esetben (mobilizációval, helyi komplex fejlesztéssel vagy ezek együttes alkalmazásával) a szegénység koncentrációjának csökkentését célzó beavatkozásokat tesz lehetővé.*

Az alprogram nem tartalmaz utalást a 437/2010-es ERFA-rendeletmódosításra amely a városiakon túl rurális területeken élő marginalizált közösségek számára is elérhetővé teszi a lakhatással összefüggő fejlesztések EU-s társfinanszírozását, hatóság vagy civil szervezet tulajdonában levő, vagy e célra általuk megszerzett ingatlanok esetében a felújítást és megszüntetett lakásállomány kiváltását célzó új építést is, amely ezáltal lehetőséget adna korábban nem elérhető források becsatornázására a telepeken élők életkörülményeinek javításába. *Ezt mindenképpen megjelenítendőnek tartjuk a programban, javasoljuk továbbá program-szinten is célul kitűzni – összhangban az Európai Bizottság ilyen irányú törekvéseivel⁷ – hogy a 2011-13-as időszakban legalább egy pilot projekt induljon az ERFA forrásainak és programozási elveinek felhasználásával ezen a téren.*

Az eszközrendszerben nem jelenik meg a célcsoport lakhatási helyzetének meglévő épületek funkcióváltásával történő javítása, amelyre a 437/2010-es ERFA-rendeletmódosítás értelmében strukturális alapok forrásai allokálhatók. *Javasoljuk ezt a típusú intézkedést is felvenni az eszközrendszerbe. Ami az eszközrendszer szoft elemait illeti (p180.), javasoljuk, hogy azok az integrált fejlesztési programozás logikájának megfelelően kerüljenek meghatározásra (a halmazott, összekapcsolódó hátrányok fő tényezőire irányuló beavatkozások, így: oktatási, foglalkoztathatóság javítását célzó, egészségügyi stb. komponensek).*

⁷ http://www.romea.cz/english/index.php?id=detail&detail=2007_2132

3. Bérlakás prioritás

A bérlakás-állomány növelésére a program bérlakások építését vagy használt lakások felvásárlását tartja alkalmas eszköznek. Üdvözlendőnek tartjuk azt, hogy az állomány növelését a program nem pusztán építéssel gondolja megvalósíthatónak, ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy a meglévő lakásállomány bérlakások körébe történő bevonása nemcsak felvásárlással, hanem más módon is lehetséges, ld. pl. az Írországban alkalmazott bérleti elhelyezési modellt (Rental Accomodation Scheme, RAS), amelyben a helyi önkormányzatok magántulajdonú, vagy más nem-önkormányzati tulajdonban levő lakásokat vesznek igénybe szociális bérbeadásra.⁸ A program hivatkozik a 2005-ben indult lakbér-támogatási programra, amely valóban nem ért el jelentős hatást, ennek azonban alapvetően adminisztratív okai voltak (a konstrukció bonyolultsága, az elérhető támogatás alacsony összege, amely nem tette érdekeltté a tulajdonosokat a bérletek kifizetésében), amely önmagában nem ok arra, hogy a jövőben ilyen célú konstrukciók ne legyenek elérhetőek. *Javasoljuk, hogy ezen a téren legalább egy pilot-projekt indítását tűzze ki célul a program.*

Egy későbbi ponton az anyag úgy fogalmaz, hogy a hazai bérlakás-rendszert hatékonyan kialakítani és működtetni építésekkel lehet – ezzel az állítással vitatkozni szeretnénk. Mind a költségvetési forrásokkal, mind a lakásvagyonnal történő felelős gazdálkodás szempontjából, de ezen túlmenő társadalompolitikai szempontokból (ld. lejjebb) is igaz, hogy egy jól működő bérlakás-rendszer megteremtésében a meglévő lakásállomány bérlakás-szektorba történő bevonása is releváns (ahogyan arra a program egy másik pontján utalt is). Emellett szóló érv továbbá, hogy Magyarországon összességében nincs mennyiségi lakáshiány sőt a lakások egy jelentős része üresen áll (a 2001-es népszámlálás a lakások 8%-át találta üresnek), vagy bár már most is bérlakásként működik, ez nem formalizáltan, így az állam számára nem átláthatóan, az érintett felek számára pedig kevesebb jogi garanciát nyújtó módon zajlik. Fentiekre hivatkozva, álláspontunk szerint *egy jól működő szociális bérlakás-rendszer megteremtésében Magyarországon az építéseknel még nagyobb szerepet kellene juttatni a meglévő lakásállomány bevonásának a szociális bérlakások körébe, amely nemcsak a lakások felvásárlásával, hanem más modellekben is lehetséges* (ld. az említett bérleti elhelyezési modellt). Egyrészt, ez kisebb anyagi ráfordítással megvalósítható, kevesebb közösségi forrást igényel. Másrészt, ez a meglévő, a nemzeti vagyon jelentős részét képező lakásvagyonnal történő felelősebb gazdálkodást jelentene. Harmadrészt, ez lehetővé tenné azt, hogy a szociális bérlakásokban élők a társadalom többi részével integráltabban éljenek, ne koncentrálódjanak egy-egy épületben sőt esetleg, csoportos építések esetén utcában, városrészben, amely a társadalmi

8

<http://www.environ.ie/en/DevelopmentandHousing/Housing/SocialHousingSupport/RentalAccommodationScheme/> Írország azért releváns példa, mert Magyarországhoz hasonlóan EU-s viszonylatban itt is alacsony a közösségi tulajdonú szociális bérlakások aránya.

leértékelődés és fizikai leromlás önmagát erősítő folyamatát indíthatja el az adott területeken.

Ami az új építéseket illeti, ezeket egy átfogó, vegyes tulajdonosi- és üzemeltetői struktúrában gondolkodó állami bérlakás-koncepció keretében gondoljuk felelősen megvalósíthatónak, ideértve a célértékek megállapítását is. Emellett kulcsfontosságúnak tartjuk, hogy az épülő bérlakások átgondolt helyi, a deszegregációs szempontot is figyelembe vevő lakásstratégiába illeszkedjenek, illetve biztosított legyen, hogy a bérlakások meghatározott része valóban szociális bérlakásként kerüljön kiadásra.

Megítélésünk szerint a bérlakás-szektor bővítésére irányuló állami programban megkerülhetetlenek a bérlakás-rendszer üzemeltetésének kérdései – ezzel az anyag jelenleg nem foglalkozik (azon túl, hogy röviden utal az osztrák modellre, amely, bár a program mint „a társadalmi, gazdasági fejlődésében a hazaihoz talán legközelebb álló” ország modelljére hivatkozik rá, igen eltérő társadalmi és főleg gazdasági körülmények között működik). A szociális bérlakás-rendszer működtetésének jelenlegi módja fenntarthatatlan és alkalmatlan arra, hogy egy jól működő szociális bérlakás-rendszer bázisa legyen. Köztudott hogy az önkormányzatok számára szociális bérlakásaik fenntartása nehezen vállalható/vállalhatatlan anyagi terheket jelent, ezzel összefüggésben az önkormányzati szociális bérlakásállomány állapota – a tulajdonos önkormányzat jókarbantartási kötelezettsége elmulasztásával – folyamatosan romlik, ill. az önkormányzatok még meglévő szociális bérlakásaiktól is igyekeznek megszabadulni – ezzel a korábbiaknál is súlyosabb szociális problémákat generálva (az új tulajdonos képtelensége a lakás karbantartására, a pénzbeli megváltással távozó bérlők perifériális területekre költözése stb.) Emellett az önkormányzatok nemcsak anyagi, hanem egyéb szempontból is ellenérdekeltnek érzik magukat a szociális bérlakásokban élő „problémás” népesség ott-tartásában, helyzetük javításában. Az önkormányzatok legnagyobb részének nincsen lakásstratégiája, a szociális bérlakásokkal kapcsolatos tevékenységük a felmerülő akut karbantartási munkák mellett a megüresedő bérlakások (országos szinten ez minimális, évente egy-kétezer) kiadása. A dokumentumban szerepel, hogy az ország érdeke lenne, hogy uniós forrásokat bérlakás-építésre is lehessen fordítani (pl. p 185.) – azonban a jelenlegi menedzsment-struktúrában fenntartható szociális bérlakás-rendszer megteremtésére ilyen források bevonásával sincs esély. Ezen a ponton érdemes utalni arra, hogy az elmúlt években is rendelkezésre álltak uniós források az önkormányzati szociális bérlakás-szektor fejlesztésére: az ERFA-rendelet alapján leromlott városi területeken önkormányzati tulajdonú /önkormányzati tulajdonú nonprofit szolgáltató tulajdonában levő épület funkcióváltásával lehetőség nyílt szociális bérlakások kialakítására, de ezzel az önkormányzatok – érdekelttség hiányában – nem éltek. Fentiekkel összefüggésben javasoljuk a szociális bérlakás-menedzsment szabályainak újragondolását. Javasoljuk továbbá, hogy a bérlakás-állomány növelését célzó támogatások ne csak önkormányzatok, hanem más szereplők, például non-profit lakásüzemeltető szervezetek számára is elérhetővé váljanak. Az anyag a későbbiekben (p185.) utal az ERFA-rendeletmódosítás kapcsán eddig nem támogatott beavatkozásokra megnyitott forrásokra. Ezzel kapcsolatban két dologra szeretnénk felhívni a figyelmet. Az egyik, hogy ez a forrás nemcsak építésre felhasználható (ld. fent), illetve, hogy az érintett lakóegységek felújítása vagy funkcióváltással, új építéssel

történő kiváltása csak közösségi vagy nonprofit tulajdonú ingatlanok esetében lehetséges. A másik, hogy ahhoz, hogy ezek a források elérhetővé váljanak, a magyarországi intézményrendszert erre alkalmassá kell tenni, pl. a vonatkozó akciótervek módosításával.

Az anyag a szociális bérlakások körébe az önkormányzati tulajdonban álló, szociális szempontok alapján bérbeadott lakásokat, valamint olyan más bérlakásokat sorol, amelyek esetében közösségi támogatások révén a bérlők a piaci bérleti díjnál olcsóbban jutnak lakáshoz (p182). Az első esetben a bérleti díj, a második esetben a bérbeadás szempontjai nem szerepelnek a meghatározásban. *Fontosnak tartjuk, hogy a program egy olyan szociális bérlakás-definícióval dolgozzon, amelyben a bérbeadás szociális szempontjai és a bérlő által fizetett, korlátozott bérleti díj egyidejűleg szerepet kapnak.*

Az anyagban számos ponton nem világos, hogy szociális bérlakás-szektorról, vagy más módon működtetett bérlakásokról van szó. (Pl. „A bérlakás-építés célja, hogy minőségi, olcsón üzemeltethető, megfelelő életfeltételeket biztosító lakások elérhető áron, megfelelő helyen és számban álljanak rendelkezésre, nőjön a munkaerő mobilitása (...), támogatható a saját tulajdonú lakást építeni, vagy vásárolni nem képest társadalmi rétegek lakáshoz juttatása (p182.) „[A bérlakás-létesítési támogatások] azt szolgálják, hogy nagyobb számú (...) szociális lakásállomány jöjjön létre (p183).) Így az sem világos, hogy a bérlakás-szektor bővítésére vonatkozó tervek mennyire fogják elérni az alacsony jövedelmű háztartásokat. *Tisztázni szükséges, hogy a program mely elemei vonatkoznak a szociális bérlakás-szektorra és melyek általában a bérlakás-szektorra.*

Végül, hivatkozva arra, hogy a program a lakáspolitikai eszközrendszer részeként említi a minisztériumok, szakmai és társadalmi szervezetek közötti együttműködést, a javaslatok, vélemények megvitatására megfelelő fórumok (így az Otthonteremtési Tanácsadó Testület) létrehozását és működtetését, *a Habitat for Humanity Magyarország örömmel bocsájtja rendelkezésre szakmai tapasztalatait az ilyen jellegű munkához.*