

Madlena Erzsébet–Zolnay János

„Lakáspolitikai” és közösségi
szociális munka^{*}

(kísérletek, dilemmák)

A politikai fordulat óta Budapesten szokás, hogy valahányszor önkényes beköltözőket vagy lakbérüket fizetni nem képes családokat rendőrök segítségével költöztetnek ki, megjelenik a helyszínen a sajtó, egy-két alternatív forgatócsoport és néhány polgárjogi szervezet képviselője is. A karhatalommal biztosított akciót megakadályozni nem tudják, de legalább megpróbálnak negatív sajtószenzációt csinálni az esetből. Az erőszakos kiköltöztetés nem kellemes látvány – még azok számára sem, akik egyébként az eljárást helyeslik –, az ilyen ügyek hírértéke mégis csekély, és nem csupán az emberek fásultsága okán. A közvélemény általában természetesen tartja, s tudomásul veszi, hogy az ilyen akciók következményeként a gyerekeket – híven az elmúlt négy évtized gyakorlatához – automatikusan állami gondozásba veszik, a pályaudvarokon, menhelyeken tengődő hajléktalanok ezreinek látványa pedig lassan megszokottá válik.

Nyilatkozik az akciót elrendelő kerületi polgármester is: a törvényeségre hivatkozik, valamint arra, hogy amennyiben meg kívánja valósítani ambíciózus város-rehabilitációs elképzeléseit, akkor tisztázni és jogilag védenie kell a tulajdonviszonyokat. A szituáció politikai pikantériája, hogy a polgármester által képviselt párt azokból a mozgalmakból nőtt ki, amelyek képviselői most az ő határozatai ellen ágnak.

A fővárosban működő családsegítő központok egynémelyike megpróbált a kérdéssel tágabb összefüggéseiben foglalkozni: felmérések, határozati javaslatok készültek, valamint kísérletek egyes lakossági csoportok – hajléktalanok, önkényes lakásfoglalók – megszervezésére. A CSSK-ban dolgozó szakemberek azonban rendre ugyanazon dilemmával találták magukat szembe: vagy sajtóbotrányt szerveznek – ami a rendszerváltás óta bekövetkezett gyors hír-inflációban egyre nehezebb –, vagy egyes esetekben megpróbálnak méltányos eljárást kijárni klienseik számára – ebben az esetben viszont az általános gyakorlatot legitimálják. A szociális mun-

^{*} A tanulmány elhangzott az *International Federation of Settlements and Neighbourhood Centers* 1992. március 23. és 27. között Berlin-Buckowban tartott Kelet–Nyugat Konferenciáján.

kások, akik felelősséget éreznek klienseik iránt – talán jobb meggyőződésük ellenére – mégis az utóbbit kénytelenek választani.

A VII. kerület lakásbizottságának ülésein rendszeresen részt vesznek a kerület családsegítő központjának munkatársai. Sorra véve a kétségbeesésükben üres lakásokat feltörő klienseiket, gyerekekre, terhességre, betegségekre hivatkozva *kérik* a képviselőket, tekintsenek el a kilakoltatástól...

Lehetséges-e közösségi szociális munka Magyarországon?

*

Erzsébetváros – hasonlóan Budapest más belső kerületeihez – rendkívül lerobbant állapotban van. A 35 600 lakás közül mintegy 10 000 lakásban nincs se fürdőszoba, se WC. A lakosság közel 40%-a nyugdíjas, az aktív korú lakosság 10%-a munkanélküli. Becslések szerint mintegy 150 lakásban élnek önkényes lakásfoglalók. A folyamatban érdekelt számára évek óta nyilvánvaló, hogy az itt élő, zömében szegény, piaci lakbéréket fizetni nem képes lakosság paradox módon a legsúlyosabb gátja azon törekvéseknek, amelyek e belső kerületeket a terjeszkedő Belváros szerves – alapvetően üzleti jellegű – részeként szeretnék látni a belátható jövőben.

A kerületi Ingatlankezelő Vállalat Rehabilitációs Irodájának vezetője büszkén mutatja nyugati vendégeinek az egyik, még a nyolcvanas években felújított tömböt. A felújítás 100%-os lakosságcserét eredményezett.

1992 májusában fogadta el a képviselőtestület azt a „Madách-sétány” kódjelű, régi keletű, nagyszabású tervet, amely zárványszerű üzleti nyegedet kíván létrehozni e lepusztult, slumosodó belső kerületben. A tervezett sétány a Király utca és Dob utca között húzódna, áttörve a lakóháztömböket illetve belső udvarokat. 48 lakóépületet (ezen belül 25 lakóházat) bontanának le, a bontások illetve korszerűsítések következtében mintegy 850 lakás szűnne meg. A megmaradó épületrészek átépítésével és új épületek emelésével a sétányt mintegy 5-8 emeletes beépítés szegélyezné. A sétány kiépítése szinte teljes egészében hivatali, üzleti jellegűvé alakítaná át az érintett területet, amely ezáltal a Belváros szerves részévé válna. Építésszek, várostervezők pro és kontra érveket sorakoztatnak fel. A mi szempontunkból az a leglényegesebb, hogy a kerületi képviselők a dzsentifikációt nem a városfelújítás elkerülhetetlen negatív következményének, hanem egyik legfontosabb hozadékának tartják. A képviselők jó része úgy véli, hogy a kerület lakosságának egy részét ki kellene cserélni. Tehát az őket megválasztó, általuk képviselt polgárokat.

Bár a két eset eltérő politikai-hatalmi körülmények lenyomata, mégis mindkettő a belső városrész-felújítás budapesti gyakorlatának jellemző példája. A döntéshozatal mindkét esetben nélkülözi, kizárja az érintett lakosság részvételének lehetőségét, ugyanakkor a kijelölt területeken teljes lakosságcserét tervez. A két eset szimptomája a lakossági kontroll nélküli, háttérben meghozott lakásügyi döntéseknek. Az igazi problé-

ma azonban a házingatlanok tulajdonviszonyainak rendezetlensége, és az ezzel kapcsolatos jogbizonytalanság.

A házingatlanok tulajdonviszonyait jelenleg nem a tulajdonos-nélküliség, hanem a tulajdon-nélküliség jellemzi: nem csupán arról van szó, hogy ki kell választani a lakások lehetséges tulajdonosát az erre aspirálók köréből; a potenciális vagyontárgy is definiálatlan, mivel értéke a tulajdonos személyének s az ingatlan funkciójának függvénye. A rendszer szereplőinek konfliktusa bizonyos értelemben értelmezési konfliktus is, hiszen saját helyzetük értékelése szorosan összefügg azzal, ahogyan a másik szerepét értelmezik.

Az állami lakásvagyonnal folytatott négyévtizedes rablógazdálkodás formálisan végig az idővel teljesen anakronisztikussá vált bérbeadó-bérlő viszonyra épült. A relatív hiánygazdaság közepette a döntési központ saját ideologikus preferenciái szerint olyan „ellátási felelősséggel” ruházta fel a költségvetési és gazdálkodó szerveket, amelyek ugyan teljesíthetetlenek voltak, ám jelezték a hatalom azon nem kodifikált ígéreteit, amelyekért cserébe elvárhatta a társadalom politikai lojalitását. A hivatalos ideológia „lakáspolitikáról” és „lakásgazdálkodásról” beszélt, midőn a kerületi (községi) tanácsok lakásosztályaira testálta a lakásellátási felelősség képtelen terhét, s az ingatlankezelő vállalatokat „bízta meg” a bérlakások fenntartásának ugyancsak megoldhatatlan feladatával. Ugyanakkor az évtizedek folyamán a (kvázi) bérlakások magánforgalma a lakásokat valójában bérlőik *de facto* tulajdonává tette – anélkül, hogy a rendkívül alacsony, s a hatvanas évekig még a költségvetés által is megcsapolt lakbérék tartalmazták volna a szintentartás költségeit.

Ennek következtében ma a bérlakás elviselhetetlen terhet jelent kvázi-tulajdonosa számára, s mindenáron szabadulni igyekszik tőle, míg ugyanazon bérlakás kvázi-bérlője számára hatalmas, s idővel növekvő értékű vagyontárgy. Ezt a roppant ellentmondást fejezi ki az a hatalmas értékkülönbség, ami a lakbér és a ráfizetési/lelépési összeg, a lakáseladások során megállapított vételár és a magántulajdonba került lakások szabadpiaci ára, valamint a lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanok bérleti díja között feszül.

A rendszerváltás kikoptatta a lakáspolitikai s a lakásgazdálkodás részben ideologikus, részben nagyon is materiális tartalmát. Szeretefojszlott az egykori ideológiai erőter, s a szakigazgatási szerv ma már nyíltan elháríthatja a soha nem kodifikált hazug „ellátási felelősséget”: a fennsőbbség ma már „őszinte”, s nem ígéri, hogy lakáshoz, hajlékhoz tudja juttatni polgárait. Az ingatlankezelő vállalatok pedig 1990 februárjában „kivonultak” a lakásokból, minden felújítási és karbantartási költséget a bérlőkre hárítva, ami tovább erősítette azok tulajdonosi tudatát – pontosabban azokét, akiknek „tudatuk” mellett elég pénzük is volt ehhez. Ezzel a lépéssel az IKV azt is jelezni kívánta, hogy nem hajlandó s nem képes osztozni a „lakáspolitikai” legsúlyosabb örökségének terhében: a tulajdonviszonyok tisztázatlansága elválaszthatatlan attól a megoldhatatlannak tetsző feladványtól, hogy ki lesz képes fedezni a horrorilis, a kerü-

letben húsz milliárd forintba becsült felújítási, karbantartási elmaradások számláját.

A „Ki lesz a tulajdonos?” kérdés tehát csak látszólag jogszabályi rendezés kérdése. Minden szóbajöhető aspiráns – ha valóban tulajdonaként kívánja működtetni a szóban forgó jószágot – beleütközik mások *tényleges* birtokába.

A *kerületi önkormányzat* elemi érdeke, hogy végképp megszabaduljon a lakásellátási felelősségtől, s csökkentse költségvetési deficitjét. Erre alapvetően két lehetősége kínálkozik:

A bérlakások új tulajdonosaként összevetheti a felújítási költségeket a telek és az ingatlavyagon optimális hasznosítási módjával, s ennek alapján határozhatja meg (immár valóságos tartalmú) lakásgazdálkodási stratégiáját. Ennek feltétele azonban az, hogy (egy szűk *szociális lakásszektor* kivételével) piaci lakbéreket állapítson meg, s ami még fontosabb, véget vessen a bérlők tulajdonosi jogosítványainak. Ez azonban a valóságban irdatlan mértékű lakossági vagyoni kártalanítás nélküli kisajátítását jelentené: a méreteiben csak az 1945/49-es államosításokhoz hasonlítható lépés olyan horderejű társadalmi konfliktusokat eredményezne, amelyek kezelése egy parlamenti demokráciában egyszerűen elképzelhetetlen. Ehhez képest még az a nagyon is valós prognózis is elenyészőnek tűnik, hogy a piaci lakberek megállapítása, s azok következetes behajtása önmagában is azt eredményezheti, hogy a bérlőtársadalom tekintélyes része kiszorul a bérlakásokból, s a hajléktalanok tábora százezresre duzzad. Ez még bizonyos – jelenleg teljesen hiányzó – szociális lakbértámogatási rendszer bevezetése esetén is biztosra vehető.

A másik lehetőség az, hogy a lakásokat piaci értékük töredékéért eladják jelenlegi bérlőiknek. Ebben az esetben az önkormányzat megszabadul az épületek fenntartásának és felújításának roppant terhétől, ám egyúttal lemond arról, hogy szociális lakásszektor működtessen. Ha a privatizáció teljes- vagy majdnem teljeskörű, akkor a kerületben a jövőben csak az szerezhethet lakást, aki képes azt megvásárolni, vagy annak piaci lakbérét kifizetni.

A privatizáció már a korábbi években elkezdődött, s a mostani önkormányzat hivatalba lépését követően úgy tűnt, hogy az addigi gyakorlat nehézkedési ereje dönt. 1991 tavaszán 98 privatizálásra kijelölt épület ügye került a képviselők elé. Döntés azonban nem született, júliusban pedig négyhónapos privatizációs moratóriumot hirdettek meg. Ez idő alatt megkezdték a kerület lakás- és épületállományának felmérését, illetve külső szakértők elkészítettek egy koncepciót, amely megkísérelte oldani a privatizáció legsúlyosabb dilemmáit. Az elképzelés 50%-ig elismerte *valamennyi* bérlő jelenlegi lakására vonatkozó tulajdonjogát (a lakásukat megvásárolni nem kívánók esetében lakáskötvény formájában). Így értelemszerűen a vételárat is a becsült érték 50%-ára kívánták emelni, ám a többletbevétel teljes összegét a kerület összes, magán- és önkormányzati tulajdonú házának felújítására kívánták fordítani. A tervet mintegy a lakásállomány 40%-át kitevő szociális bérlakásszektorral számolt.

Az 1991. december 3-án megvitattott tervezet súlyos támadások kerestüzebe került. A lakásprivatizáció kérdése élesen megosztotta a többségben lévő SZDSZ-frakciót, illetve a képviselőtestületet.

A képviselők egy része a régi feltételek szerint lefolytatandó gyors lakásprivatizáció mellett érvel. Álláspontjuk szerint az önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy fedezze a kerületben mintegy húsz milliárd forintba becsült felújítási elmaradások számláját. A Belváros csak Erzsébetváros felé terjeszkedhet, s ezt a lehetőséget ki kell használni. A minél gyorsabb privatizáció ennek előfeltétele, ám a lakások eladása egyúttal a mostani bérlők számára is a méltányos rendezés egyedüli lehetősége. A nagymérvű lakosságcsere elkerülhetetlen, ám a lakók még mindig jobban járnak, ha saját lakásukat eladva távoznak a kerületből, mivel a növekvő telekérték miatt még a szükséglakásokért is jelentős összeget kaphatnak. Az MSZP képviselője ezt azzal egészíti ki, hogy egy kívánatos társadalmi konszenzus – tekintettel arra, hogy a gazdaság jövedelemtermelő képessége rendkívül alacsony – a dolgozóknak csak tulajdont kínálhat cserébe a szociális ellátó rendszerek összeomlásáért. A lakások olcsó eladása a „szocializmus utolsó nagy ajándéka” volt, s ennek visszavétele nem lenne méltányos.

A testület másik része a lakások jelentős részét hosszú távon is az önkormányzat tulajdonában kívánja tartani. Okfejtésük szerint illúzió azt feltételezni, hogy olyan nagymérvű befektetői érdeklődés nyilvánulna meg, amely rentábilissá tehetné a lerobbant lakások megvásárlását. Arra kell törekedni, hogy a lakás- és ingatlanpiacon gazdát cserélő pénzszegerek minél nagyobb részét sikerüljön visszaáramoltatni a lakásszektorba. Ha például az önkormányzat meg tudná szerezni az eladott ingatlanok viszontértékesítéséből illetve a nem lakáscélú helyiségek „albérleti” díjából származó hasznot, az alapja lehetne a kerület felújításának.

Az SZDSZ-frakció kisebbik része, valamint az MSZP, a Szociáldemokrata Párt és a Kisgazdapárt egy-egy képviselője privatizáció-párti, őket támogatja a polgármester is. Az SZDSZ-frakció nagyobbik része, valamint a Fidesz és az MDF képviselői viszont az eladási feltételek megnehezítését tartalmazó rendelet-tervezetet támogatják, s álláspontjukat osztja a két alpolgármester is. Külső szemlélő kissé bizarrnak tarthatja ezt a felállást, miként azt is, hogy liberális elveket valló képviselők markáns szociális lakásállomány fenntartása mellett kardoskodnak, míg a formálisan a baloldal nevében fellépő MSZP-s és szociáldemokrata képviselők a régi feltételek mellett lefolytatott, teljeskörű privatizáció mellett érvelnek, nem titkolt dzsentrifikációs szándékkal. A rendelet-tervezet első változatának kifüggesztését követően a két „baloldali” párt röplapokkal, külön újságszámokkal szólított fel a tiltakozásra; nagyszabású aláírásgyűjtési akciójukhoz mintegy tízezer, lakását megvásárolni szándékozó bérlő csatlakozott.

A rendeletalkotáshoz szükséges minősített többsége egyik oldalnak sem lévén, állandósult a sajátos patthelyzet.

A bérlők egy része azt szeretné, ha legalizálhatná a jelenlegi *de facto* tulajdonlást, s a piaci érték töredékéért megvásárolhatná a lakásokat. Ha

ez megtörténik, akkor az új tulajdonosokra hárul a tényleges lakásgazdálkodás terhe, beleértve a házak felújítását, komfortosítását. Nyilvánvaló, hogy az új tulajdonosok tekintélyes része ezt nem fogja bírni, s előbb vagy utóbb fel kell adniuk új szerzeményüket. A fizetőképes tulajdonosok vélhetőleg mindent el fognak követni annak érdekében, hogy megszerezzék a megürülő lakásokat, s az így felszabaduló helyiségeket irodának, üzletnek, butiknak, vendéglőnek, presszónak, raktárnak, garázsnak stb. adják ki. Biztosra vehető, hogy az önkényes lakásfoglalóknak, szükséglakásban élőknek, házmestereknek is távozniuk kell a privatizált társasházból. Mindez kettészakítja a bérlőtársadalmat: a veszteseknek kíméletlenül távozniuk kell, míg a nyerteseknek a kerület egészét tekintve is érdekükben áll majd, hogy emeljék a városrész státusát.

Jelenleg különféle stratégiák képzelhetők el:

– a bérlő meg akarja venni a lakást, és a kerületben akar maradni. Ebben az esetben a lakás illetve a ház üzemeltetését hosszú távon jövedelmezőbbnek ítéli, mint vételárát és a felújítás költségeit.

– a bérlő meg akarja venni a lakást, és – kihasználva a megnövekedett cseréértéket – el akarja cserélni. Ebben az esetben nem bízik a kerület jövőjében illetve lakása további értéknövekedésében.

– a bérlő meg akarja venni a lakást, mert fél attól, hogy ellenkező esetben elveszíti befektetett pénzét, a lakáshoz fűződő jogait, illetve tart a növekvő lakbéréktől. Ebben az esetben jórészt kényszerről van szó, s ha maradni szándékozik, sem feltétlenül bízik a ház s a kerület jövőjében.

– a bérlő nem akarja megvenni a lakást, de ott akar maradni. Ebben az esetben bízik abban, hogy minden marad a régiben, ugyanakkor nem kíván osztozni a felújítás költségeiben.

– a bérlő nem akarja megvenni a lakást, mert nincs pénze, mert túl ócskának tartja, vagy mert el akar költözni.

Más tulajdonosok számára elsősorban a telekérték a vonzó, s a rajta lévő vagy ráépítendő ingatlant minden más célra inkább kívánják majd hasznosítani, mint bérlakásra.

A VII. kerület sajátosságai közé tartozik, hogy a szűken vett Belváros tőzsomszédságában fekszik, városszerkezeti rendkívül értékes területen. A „lakáspolitikai” és „lakásgazdálkodási” korszakának letűntével minden bizonnyal a „várostervezés” lesz az új idők új jelszava. Számbaveve a lakásügyi küzdőtér mostani szereplőit, úgy tűnik, nincs erő, amely megakadályozhatná a súlyos társadalmi következményekkel fenyegető fejleményeket.

*

Ha arra a kérdésre keresünk választ, mi dolga a közösségi szociális munkásnak a város-rehabilitációban, a válasz csak az lehet, hogy a konszenzus felkutatásának reményében be kell avatkoznia ebbe a folyamatba.

De vajon lehetséges-e konszenzus, midőn nyilvánvaló, hogy a házingatlanok tulajdonviszonyait képtelenség a jelenleg hatályos jogszabályok alapján rendezni? Lehetséges-e közvetíteni hatalom és társadalom, illetve

eltérő érdekeltségű lakossági csoportok között, mikor úgy tűnik, hogy a hivatal kiszolgálásának csak – *ad absurdum* – az engedetlenségi mozgalom szervezése lehet az alternatívája? Lehetséges-e elfogadtatni az építésszel, várostervezőkkel azt az elvet, hogy mindenkinek joga van ott, abban a lakásban lakni, ahol jelenleg is él, akárhogyan, akármilyen jogcímen költözött is oda, s minden olyan „várostervezés”, amely emberek életét, lakóhelyét, életmódját, városrészek társadalmát, funkcióját anélkül változtatja meg, hogy ehhez előzetesen megszerezne az érintettek hozzájárulását, megengedhetetlen?

A VII. kerületben becslések szerint mintegy 150 lakásban élnek önkényes lakásfoglalók. Ez a szám pontatlan, mivel mindenki, aki ebben az ügyben adatot szolgáltat, érdekeinek megfelelően torzít. Az Erzsébetvárosban működő ELTE „ESÉLY” Családsegítő és Közösségfejlesztő Szolgálat munkatársai 1991 tavaszán globális problémakezeléssel próbálkoztak. Egyenkénti megkereséssel mintegy harminc önkényes lakásfoglalót hívtak meg teázni, azzal a céllal, hogy tárgyalási pozícióba hozzanak olyan embereket, akik illegálisan, bujkálva éltek már hosszabb-rövidebb ideje, amióta kétségbeesésükben üresen álló lakásokat törtek fel, és beköltöztek.

A lakásfeltörés okainak illetve a jogsértéshez vezető „lakásutaknak” közös elemzése, majd a lehetséges kiutak latolgatása során kiderült, hogy az „önkényesek” zöme pontosan fizeti az illegálisan használt lakás „legálisan” kirótt lakbérét, rezsijét. Sokan közülük lakhatóvá tették, rendbehozták a több éve üresen álló lakásokat. Figyelemre méltó, hogy a házban élők az esetek többségében szolidárisak (vagy legalábbis toleránsak) az önkényesekkel. Ez azért is figyelemre méltó, mert a kerületi lakásosztályok kilakoltató határozataik indoklásaként szívesen hivatkoznak arra, hogy a botrányosan viselkedő „önkényesekkel” szemben védeniük kell a szomszédok jogos érdekeit.

A szolgálat munkatársai – fenntartásokkal élve a kívülről jövő népboldogítás iránt – nem egyszerűen „szervezésre” vállalkoztak. Úgy vélték, hogy az önkényes lakásfoglalás olyan egyéni stratégia, amely sikerétől függetlenül nagymérvű elszántságot és leleményességet takar. Feltételezték, hogy a lakásfoglalók jól kiépített információs hálózattal és konspirációs technikával rendelkeznek. Amit a szolgálat kínált, az a formális szerveződés és érdekérvényesítés lehetősége – elengedhetetlen feltételként a tárgyalási helyzetnek. (Ugyanakkor a csoport szerveződését megkönnyítette a kerület vezetőinek készsége a párbeszédre.)

Feltételezéseik nem voltak alaptalanok, néhány fontos tényezőt azonban kihagytak a számításból:

– Az „önkényesek” jól működő társadalmi csoportot alkotnak, az informális azonban lényegi szerveződési elvük. A lakásfoglalás (hasonlóan más életben maradási stratégiákhoz) szükségképpen csak a formális, legális szervezetek és normák *negligálásán* alapul, és nem aktív *szembehelyezkedésen*. Magatartásuk legalizálása következtében spontán szerveződésük legfontosabb erőforrása enyészik el.

– A csoportszerveződés legfontosabb motivációja a kiköltöztetés jelen-

tette fenyegetettség volt, ezt azonban a döntés elhalasztása és a tárgyalások lehetősége csökkentette. Így, mire a feltételek létrejöttek, a csoport – mintegy három hónapnyi rendszeres munkát követően – széthullott. Potenciális érdekképviseleti közösséggé szerveződésük eljutott a *szervezetté alakulás* formái részéig. A „*Tetőt a fejünk fölé*” egyesület megfogalmazta alapszabályát, többre azonban nem futotta.

Egy ideig úgy látszott, hogy a kísérlet nem volt teljesen hiábavaló. Az önkormányzat lakásügyi bizottsága változatlanul egyénileg bírálta el az egyes eseteket, ám bizonyos méltányossági szempontokat többé-kevésbé következetesen kezdett érvényesíteni. A gyermekes családokat, a súlyos betegeket és fogyatékosokat, a volt állami gondozottakat és a menekült családokat nem az utcára tették ki (minden elhelyezési igény nélkül), hanem igyekeztek számukra más szükségelakást biztosítani. Elvileg azt is belátták, hogy a probléma „kezelése” csak átfogó lakáskonceptió keretében képzelhető el.

A szolgálat 1991. november végén – a privatizációs moratórium lejárta előtt – lakossági fórumot szervezett a bérlakások privatizációjáról illetve a leendő lakásügyi koncepcióról, ahol megjelentek a kerület vezetői is. A fórum előzményeként szociális munkás és szociálpolitikus hallgatók részvételével interjúk készültek néhány privatizációra kijelölt házban: arra voltak kíváncsiak, vajon a kerületben élők látnak-e perspektívát önmaguk és a kerület számára Erzsébetváros revitalizációjában, s milyen fő stratégiáik vannak.

A fórum várakozáson felüli érdeklődést keltett. Mivel az interjúk és az önkormányzat által készítettett háttér tanulmányok tanúsága szerint a bérlők szándékai és elvárásai rendkívül eltérőek, a szervezők feltételezték, hogy a lakásügyi döntések okozta legfontosabb konfliktusok színhelye maga a privatizált ház lesz. Az összejövetteltől elsősorban azt várták, hogy rejtett konfliktusokat hoz a felszínre, s kezdete lehet egy érdekegyeztető folyamatnak. Nem így történt. Az Almássy-téri Szabadidőközpontban az a lakossági csoport képviseltette magát, amely lakásának változatlan feltételek melletti megvásárlásában érdekelt.

1992 februárjára nyilvánvalóvá vált az önkormányzat döntésképtelensége, ami egyben azt is jelenti, hogy a lakások privatizációja – ha lassú ütemben is – a korábbi gyakorlat szerint folytatódik. Májusban zöld utat kapott a „Madách-sétány”, a lakásügy problémáinak „kezelésében” változatlanul a régi reflexek érvényesülnek. A lakásügyi bizottság úgy döntött, hogy csak az 1991. szeptember 1. előtt beköltözött „önkényesek” esetében alkalmazza méltányossági szempontjait, a lakásukat ezt követően elfoglalókat minden teketória nélkül kiköltözteti.