



ÎNTOCMITĂ DE MINISTERUL DEZVOLTĂRII

Strategia Națională a Locuirii pune accent pe categoriile defavorizate

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) a întocmit Proiectul Strategiei Naționale a Locuirii, obiectiv prevăzut în Programul Național de Reformă (PNR), care constituie platforma-cadru pentru definirea reformelor structurale și a priorităților de dezvoltare ce ghidează evoluția României până în anul 2020, în concordanță cu traiectoria de atingere a obiectivelor Strategiei Europa 2020.

Conform notei de fundamentare, Strategia Națională a Locuirii a fost realizată în strânsă coordonare cu măsurile incluse în Pachetul național anti-sărăcie lansat de Guvernul României în luna februarie 2016 și cu Strategia privind incluziunea socială și reducerea sărăciei. Stra-

tegia globală pentru locuire a ONU arată că locuirea trebuie corelată cu alte strategii politice, fiind inseparabilă de alte obiective precum reducerea sărăciei, incluziunea socială dezvoltarea economică, pentru a obține rezultate coerente și durabile.

Obiectivele și măsurile Strategiei Naționale a Locuirii, în special cele privind colectarea de date, eficiența energetică și reducerea riscului seismic, limitarea dezvoltării urbane necontrolate, reabilitarea clădirilor vechi și încurajarea investițiilor private și a parteneriatelor cu sectorul public se aliniază la principiile și recomandările Cartei de la Geneva privind locuirea durabilă.

Conform Strategiei naționale privind incluziunea socială și reduce-

rea sărăciei pentru perioada 2015-2020, principalele grupuri vulnerabile de populație din România sunt:

1. Persoanele sărace/cu venituri reduse;
2. Copiii și tinerii lipsiți de îngrijirea și susținerea părinților;
3. Vârstnicii singuri sau aflați în stare de dependență;
4. Persoanele de etnie româ;
5. Persoanele cu dizabilități;
6. Alte grupuri vulnerabile (persoane dependente de droguri sau alcool, victime ale violenței în familie, persoane care au ispășit

pedepse privative de libertate, persoane aflate în evidențele serviciilor de probațiune, etc.);

7. Persoane care trăiesc în comunități marginalizate.

Aceste persoane constituie grupul țintă al Strategiei, și beneficiarii cheie ai măsurilor care vor fi implementate în perioada 2015-2020.

Printre altele, nota de fundamentare a proiectului menționează că, din punct de vedere al nivelului sărăciei, România este pe locul al doilea în Uniunea Europeană, însă condițiile de locuire sunt cele mai scăzute din

Nota de fundamentare a proiectului menționează că, din punct de vedere al nivelului sărăciei, România este pe locul al doilea în Uniunea Europeană, însă condițiile de locuire sunt cele mai scăzute din Europa".

Europa".

România este una dintre țările cu cea mai mare viteză de scădere a populației din lume, preconizându-se că, până în 2050, gradul de scădere a populației va ajunge la 15%. În aceste condiții, numărul de locuințe depășește numărul de familii - aproximativ 8 milioane de locuințe la 7,2 milioane de familii. Amploarea fenomenului migrației din ultimii ani a generat un dezechilibru al cererii și ofertei, cu suprapopularea unor centre urbane și o incidență ridicată a locuințelor neocupate în altele. Procentul locuințelor vacante din România, de 16%, se numără printre cele mai ridicate din lume.

Fondul imobiliar se deteriorează rapid din cauza întreținerii necorespunzătoare și a gestionării inadecvate a clădirilor multifamiliale vechi. De asemenea, multe familii cu venituri scăzute și medii locuiesc în clădiri care sunt monumente istorice sau în clădiri cu risc seismic ridicat, precum și în cartiere dărăpănate, acestea neavând la dispoziție resursele necesare pentru a face îmbunătățirile necesare, se mai arată în nota de fundamentare. Documentul subliniază: „Aceste clădiri reprezintă un pericol pentru public și o amenințare la adresa patrimoniului arhitectural al României și a vitalității orașelor, dar pot fi considerate ca oportunități

Strategia recomandă reformarea subvenției de TVA

Persoanelor care cumpără locuințe private în cadrul unui anumit interval al prețului (mai mic de 86.000 euro sau 380.000 lei) li se oferă o subvenție pentru TVA - acestea plătesc o taxă pe valoarea adăugată de 5%, comparativ cu TVA normală de 20%. Această subvenție ar fi mult mai eficientă dacă ar fi direcționată în funcție de nivelul venitului, de exemplu către persoane care câștigă mai puțin de venit mediu la nivel național, apreciază MDRAP.



de revitalizare a cartierelor. Locuințele publice reprezintă aproximativ 2% din fondul imobiliar și sunt insuficiente, nesatisfăcând cererea, așa cum reiese din listele de așteptare pentru închirierea de locuințe sociale.

Proprietatea fragmentată asupra locuințelor alocate necorespunzător din punct de vedere spațial restricționează mobilitatea resurselor către locații mai productive. Piața de închiriere de locuințe este, în mare parte, neoficială și nereglementată, iar unele politici, în contextul actual al pieței, fac imposibilă reorientarea structurilor care au

fost situate fără referire la valoarea amplasamentului pe care au fost construite.

Acest mod de alocare limitează de asemenea mobilitatea forței de muncă, în special într-un mediu caracterizat de o rată ridicată a șomajului".

Agenda pentru dezvoltare durabilă prevede accesul tuturor la locuință, la un cost convenabil, până în 2030

Criza financiară globală din perioada 2008-2010 a dus la o scădere

re semnificativă a prețurilor locuințelor, aspect care a condus la falimentul multor dezvoltatori imobiliari, arată nota de fundamentare a proiectului Strategiei Naționale de Locuire.

Aceasta menționează: „Piața este încă în curs de recuperare în urma acestui șoc și multe gospodării au suferit pierderi majore în termeni de bunăstare și capital. Orașele importante ale țării continuă să se confrunte în același timp cu fenomenul extinderii urbane rapide și cu pierderi de populație, cu implicații negative pentru durabilitatea măsurilor cu efect asupra mediului.

Cheltuielile pentru locuințe publice sunt efectuate prin intermediul a aproximativ 20 de programe diferite, iar, în total, bugetul alocat reprezintă numai o parte din cota medie din PIB alocată asistenței în privința locuirii în alte țări cu venituri medii".

În acest context, reforma politicii locuirii este necesară și reprezintă o oportunitate pentru România, în vederea unei valorificări mai bune a potențialului existent la nivelul domeniului locuirii, pentru a utiliza mai eficient resursele bugetare și pentru a le direcționa către persoanele care au cea mai mare nevoie de sprijin, pentru a oferi locuințe sigure, în conformitate cu puterea de cumpărare sau de gestionare a resurselor pentru locuire, precizează documentul citat.

(continuare în pagina 24)





(urmare din pagina 23)

Lipsa reformelor necesare ar putea determina ca o parte și mai mare din populația tânără dinamică a României să caute oportunități prin emigrare sau ca multe dintre cartierele istorice ale țării să continue să se deterioreze și să fie expuse riscului seismic.

Locuirea este o provocare majoră pentru dezvoltarea României și implică necesitatea unei abordări integrate care să țină cont de impactul economic, social și de mediu al măsurilor adoptate. Strategia globală pentru locuire a Națiunilor Unite arată că locuirea trebuie corelată cu alte strategii și politici, fiind inseparabilă de alte obiective precum reducerea sărăciei, incluziunea socială și dezvoltarea economică, pentru a obține rezultate coerente și durabile.

Astfel, Strategia Națională a Locuirii este strâns legată și se înscrie în cadrul altor documente strategice, precum Agenda pentru dezvoltare durabilă, care prevede, până în orizontul 2030, accesul tuturor la locuință, la un cost accesibil și reabilitarea cartierelor marginalizate. De asemenea, obiectivele și măsurile strategiei, în special cele privind colectarea de date, eficiența ener-

getică și reducerea riscului seismic, limitarea dezvoltării urbane necontrolate, reabilitarea clădirilor vechi și încurajarea investițiilor private și a parteneriatelor cu sectorul public, se aliniază la principiile și recomandările conținute în Carta de la Geneva privind locuirea durabilă.

Banca Mondială vrea îmbunătățirea programului de locuințe sociale

În vederea fundamentării Strategiei Naționale a Locuirii, au fost realizate analize și recomandări cu sprijinul Băncii Mondiale, care a elaborat trei rapoarte de analiză privind locuirea.

În baza analizelor realizate, Banca Mondială a propus un set de recomandări care să constituie pilonii cheie ai strategiei naționale în domeniul locuirii, recomandări structurate la nivelul a cinci arii prioritare: (1) consolidarea seismică a clădirilor rezidențiale cu structură nesigură, (2) prioritizarea îmbunătățirii locuințelor și cartierelor vechi, (3) prioritizarea asistenței din sectorul locuirii, acordate persoanelor sărace și vulnerabile, (4) îmbunătățirea programului de locuințe so-

cială, (5) facilitarea construirii de locuințe accesibile ca preț de către sectorul privat.

În conformitate cu recomandările Băncii Mondiale (BM), unul dintre principiile de bază ale strategiei trebuie să fie o piață funcțională de locuințe care implică atât sectorul public, cât și pe cel privat.

Astfel, sectorul public va juca un rol esențial în furnizarea de sprijin direct în sectorul locuințelor pentru grupurile cele mai sărace și mai vulnerabile, intervine în mod activ pe acele teme și sectoare specifice care se confruntă cu disfuncționalitate de piață sau cu externalități negative și creează stimulente în vederea unor schimbări de comportament și a valorificării investițiilor private în direcția locuințelor accesibile prin soluții de piață „asistate”. Sectorul privat va adapta soluțiile la nevoile în materie de locuințe ale grupurilor sociale cu venituri medii și mari.

Totodată, din rapoartele elaborate de Banca Mondială, rezultă ca necesitate redefinirea rolului statului în scopul asigurării unei piețe

funcționale a locuințelor, fapt care ar putea ameliora în mod semnificativ condițiile de locuit la costuri relativ scăzute. Aceste îmbunătățiri nu numai că ar face locuințele mai accesibile și de o calitate mai bună, dar ar avea efecte și asupra economiei, în general, consideră specialiștii din domeniu.

Strategia Națională a Locuirii vizează abordarea integrată a problemelor multiple și complexe ale domeniului locuirii manifestate atât în mediul urban, cât și în cel rural, având ca arie de cuprindere locuințele, dar

și problematicile care sunt asociate locuirii, aflate în domeniul de responsabilitate al statului, precum accesul la servicii de utilități publice (apă, canalizare), politici de dezvoltare urbană etc.

Scopul strategiei este identificarea măsurilor și crearea instrumentelor pentru asigurarea accesului la condiții de locuire adecvate pentru toate categoriile de persoane, până în anul 2030, având ca principii:

- siguranța stabilității structurale a locuințelor;

Lipsa reformelor necesare ar putea determina ca multe dintre cartierele istorice ale țării să continue să se deterioreze și să fie expuse riscului seismic.



- accesul egal și nediscriminatoriu la locuințe pentru comunitățile defavorizate sau marginalizate;
- accesibilitate din punct de vedere al prețului: Eurostat definește o "supraîncărcare" financiară a unei gospodării atunci când costurile totale aferente locuirii și utilităților depășesc 40% din venitul net.
- dezvoltarea urbană și accesul la servicii de utilități publice;
- valorificarea fondului construit existent;
- locuințe corespunzătoare care

pot fi utilizate de comunități cu nevoi speciale, precum persoanele vârstnice, persoanele cu dizabilități, tipuri neconvenționale de familie, etc.

- accesul la oportunități de locuri de muncă și mobilitatea forței de muncă.

Strategia urmărește modificarea cadrului legislativ din domeniu

Având în vedere numărul mare al actorilor implicați în implementarea politicii de locuire și ținând

cont de diversitatea actelor normative în vigoare și a programelor de investiții în domeniul locuirii, se consideră necesară analiza, în vederea corelării, simplificării și eficientizării a cadrului normativ existent.

Alături de modificările propuse la nivelul actelor normative primare, prin prezenta strategie sunt propuse măsuri cu impact care vizează și modificarea unor acte normative secundare ce reglementează programele privind construcția/reabilitarea/modernizarea și consolidarea diferitelor ti-

puri de locuințe.

Totodată, în vederea soluționării problemelor identificate în prezenta Strategie și pentru îndeplinirea obiectivelor propuse, vor fi analizate, în vederea modificării și corelării acestora cu măsurile stabilite, actele normative subsecvente care reglementează:

- condițiile privind finanțarea construcției de locuințe;
- închirierea locuințelor, drepturile și obligațiile proprietarilor și ale chiriașilor;
- atribuțiile autorităților administrației publice locale;
- reglementarea drepturilor de proprietate, administrare și transferul acestora conform propunerilor din prezenta Strategie.

O nouă lege ar putea să prevadă mai multe locuințe sociale, cu suprafețe mai mici

Deși Legea locuinței nr. 114/1996 a fost revizuită în mod repetat, actuala formă trebuie înlocuită cu un cadru mai general, se arată în document. Conform acestuia, noua lege va trebui să clarifice obligațiile care decurg din proprietatea asupra locuinței și care corespund drepturilor ce au fost distribuite.

(continuare în pagina 26)

Vasile Dîncu: "Guvernul vrea o piață funcțională și transparentă a închirierii locuințelor"

Guvernul își propune să creeze premisele pentru asigurarea unei piețe funcționale și transparente a închirierii locuințelor, prin implementarea Strategiei Naționale a Locuirii.

Vicepremierul Vasile Dîncu, ministru al dezvoltării, subliniază: "Prin această strategie, Guvernul României își propune să creeze premisele în vederea asigurării unei piețe funcționale și transparente a închirierii locuințelor. Cum se poate face acest lucru: prin oferirea de subvenții/vouchere pentru închirierea de locuințe pe piață sau utilizarea instrumentelor precum parteneriatele public-private pentru construcția de locuințe sociale".

Potrivit domnului Dîncu, Frontul Comun pentru Dreptul la Locuire și Fundația Desire Cluj sunt două dintre organizațiile care contribuie cu propuneri la Strategia Națională a Locuirii.



(urmare din pagina 25)

Legea urmează să reglementeze și criteriile de eligibilitate ținând cont de veniturile beneficiarilor programelor privind locuințele sociale și alte tipuri de locuințe publice într-un mod mai general, stabilind totodată standarde mai adecvate și mai scăzute pentru locuințe și clarificând, în același timp, rolul ANL. Printre altele, noua lege va trebui să prevadă că fondurile publice urmează să fie utilizate pentru a-i ajuta pe cei cu venituri insuficiente ca să-și acopere nevoile de locuire.

Totodată, legea locuinței trebuie să clarifice rolul și competențele tuturor actorilor implicați, respectiv autoritățile administrației publice centrale și locale

Strategia precizează: "În actuala formă, standardele minimale determină costuri relativ mari de construire, precum și cheltuieli semnificative cu întreținerea și plata utilităților (în special în sezonul rece). Aceste aspecte determină autoritățile administrației publice locale să treacă în plan secund planificarea construcției de noi locuințe sociale, iar beneficiarii celor existente să fie în risc de evacuare ca urmare a dificultății suportării costurilor de întreținere. Prin reducerea suprafețelor minimale prevăzute în Legea nr. 114/1996, exclusiv în cazul locuințelor sociale, se anticipează o reducere a cheltuielilor curente pentru plata utilităților și a costurilor de întreținere a locuințelor so-



MDRAP:
"Un «principiu directiv» ar trebui să fie evitarea evacuării fără soluție adecvată".

ciale. Totodată, având în vedere lipsa de terenuri pentru construcția de locuințe sociale, într-un spațiu limitat, autoritățile administrației publice locale pot construi mai multe locuințe sociale în condițiile reducerii suprafețelor acestora".

Astfel, MDRAP propune crearea unei platforme de monitorizare în domeniul locuirii, care urmează să supravegheze investițiile publice din sectorul locuirii, precum și datele privind fondul locativ existent și nevoile de locuințe.

Totodată, autoritățile administrației publice locale vor elabora un plan local privind locuirea, conform prevederilor prezentei strategii, care să fie revizuit anual, și care va aborda în principal problema locuințelor sociale și a comunităților marginalizate și măsuri pentru soluționarea acestor probleme.

Programul local de locuire va fi instrumentul de observare, de definire și de programare a investițiilor și acțiunilor în domeniul locuirii la nivelul unei unități administrativ-teritoriale, în vederea rezolvării nevoii de locuințe, a conservării și reabilitării fondului de locuințe existent și asigurării coeziunii sociale și teritoriale.

În opinia MDRAP, un "principiu directiv" ar trebui să fie evitarea evacuării fără soluție adecvată. Acest obiectiv este strâns legat de sporirea numărului de locuințe publice și implică o viziune pe termen lung. "În general, evacuarea nu ar trebui să producă o degradare a situației persoanelor afectate: acestea nu ar trebui să rămână lipsite de locuință în urma evacuării. Când persoanele afectate de evacuare nu dispun de mijloace de subsistență, atunci trebuie să le fie acordată asistență din partea autorităților care au responsabilitatea de a găsi, în limita resurselor disponibile, diferite soluții durabile de relocare, înaintea

evacuării efective", arată proiectul legislativ.

Proiectul legislativ: "Vânzarea locuințelor construite de ANL nu este recomandată"

Vânzarea locuințelor cu chirii subvenționate pentru tineri, în contextul în care fondul de locuințe publice este deja foarte limitat, nu este recomandată, sunt de părere autoritățile.

Acestea precizează, în proiectul de strategie: "Acest fond ar putea fi menținut sub forma unor locuințe cu chirie care să fie utilizate într-unul sau mai multe dintre următoarele scopuri:

(i) pentru active generatoare de venit cu chirii la prețul pieței care să contribuie la subvenționarea încrucișată a locuințelor sociale sau la strângerea de fonduri pentru locuințe sociale noi;

(ii) locuințe în regim de închiriere destinate gospodăriilor cu venit redus care pot să plătească chiriile actuale;

(iii) locuințe pentru tineri (în forma programului actual), cu chirii subvenționate, însă cu un plafon în ceea ce privește numărul de ani în care acestea pot fi ocupate de către o singură gospodărie (de exemplu 3-5 ani);

(iv) locuințe de „tranzitie” pentru rezidenții clădirilor care se află în



curs de reabilitare seismică.

Proiectul de strategie: "Eligibilitatea pentru obținerea garanției prin programul «Prima Casă» - să se bazeze pe venit"

Scăderea cererii de locuințe care a urmat crizei a impus Guvernului României crearea programului „Prima casă”, care oferă credite ipotecare în condiții favorabile celor ce-și cumpără pentru prima dată o locuință. O persoană poate să apeleze la programul „Prima casă” pentru cumpărarea unei case sub 60.000 euro, ceea ce, pe piața actuală, direcționează cumpărătorii spre fondul imobiliar de locuințe vechi, mai ieftine, deoarece un imobil nou de dimensiuni comparabile costă mai mult, apreciază specialiștii care au redactat proiectul Strategiei. Aceștia subliniază că împrumuturile contractate prin programul „Prima casă” au reprezentat 90% din creditele ipotecare, începând cu 2009, și au reactivat în mare parte piața ipotecară.

România deține cele mai scăzute valori ale împrumuturilor pentru locuințe pe cap de locuitor (peste 18 ani) alături de Bulgaria, situându-se la valoarea de 623 euro

(Bulgaria 575). În schimb, în Ungaria, această valoare se ridică la 2.106 euro, în Polonia - la 2.656 euro, în Regatul Unit - la 32.884 euro.

În octombrie 2013, Guvernul României a luat o decizie conform căreia toate creditele ipotecare contractate prin programul „Prima casă” trebuie să fie în lei și nu în euro. Scopul acestei cerințe a fost acela de protejare a cumpărătorilor de locuințe cu venituri în lei împotriva fluctuațiilor de schimb valutar.

De la lansarea programului și până în decembrie 2015 au fost acordate peste 166.000 de garanții, pentru finanțări în valoare de peste 3,2 miliarde euro (după preluarea a 50% din risc de către bănci), respectiv peste 13,9 miliarde lei, menționează inițiativa legislativă.

Documentul arată că, din decembrie 2013, rata împrumuturilor în lei a crescut cu un ritm anual record de 90%. Această tendință a fost văzută în toate economiile non-euro în 2012, cu o creștere față de anul trecut a creditelor ipotecare neachitate în moneda locală. România a condus în cadrul economiilor non-euro, cu o rată de +19,2%, în comparație cu Suedia (+4,5%), Danemarca (+1,6%) și Polonia (+1%). În prezent, piața de fi-

nanțare a locuințelor este sprijinită în mare măsură de garanțiile oferite în cadrul programului „Prima casă”, mai arată proiectul de lege.

„În anul 2016, rata dobânzii pentru împrumuturile care vor fi acordate în cadrul programului «Prima Casă» a fost redusă cu jumătate de punct procentual.

Plafonul garanțiilor (1,69 miliarde de lei pentru 2016) este mult mai mic față de cel acordat pentru 2015, când băncile au avut la dispoziție 2,8 miliarde de lei pentru a garanta 50% din creditele ipotecare acordate populației prin acest program.

Se consideră că forța cu care s-a relansat sectorul rezidențial în ultima perioadă ar putea fi diminuată de eventuala stopare a programului «Prima Casă». Câteva modificări ale programului „Prima casă” ar putea ajuta la soluționarea unora dintre aceste probleme: de exemplu, printr-o direcționare mai bună către gospodăriile care altfel nu ar putea contracta o ipotecă, efectele de distorsionare ar putea fi reduse, deoarece veniturile beneficiarilor ar corespunde prețurilor locuințelor mai mici, iar cheltuielile publice ar fi direcționate corespunzător că-

tre gospodăriile cu venituri mai mici.

În acest context, printre altele, Strategia de Locuire își propune să modifice programul „Prima Casă”.

Proiectul menționează: „Plafonul de garantare de 60.000- 70.000 euro nu este destul de eficient

în filtrarea și orientarea către persoanele care au cu adevărat nevoie de acest tip de asistență din partea guvernului. Un criteriu de eligibilitate bazat pe venit ar putea fi o soluție în această privință.

Astfel, eligibilitatea pentru obținerea garanției din cadrul programului «Prima Casă» ar putea să se bazeze pe criteriul de venit”.

BM recomandă modificarea criteriilor de funcționare a programului BauSpar

Programul tip BauSpar (care prevede produsele de economisire-creditare, vândute, la noi, de BCR Banca pentru Locuitor și de Raiffeisen Banca pentru Locuitor) a avut un succes relativ până în prezent, în 2015 existând 300.000 de persoane care au economisit la cele două bănci. Numărul clienților noi care aleg acest produs de economisire crește cu aproximativ 10% în fiecare an, potrivit proiectului MDRAP. Cu toate acestea, experții Băncii Mondiale au identificat o serie de probleme legate de modul în care programul funcționează în prezent, după cum urmează:

„Programul nu are impactul dorit în ceea ce privește acordarea împrumuturilor pentru locuințe - doar 5% dintre persoanele care economisesc își exercită opțiunea de a contracta un credit. Programul este încă relativ nou, așadar acest aspect s-ar putea schimba. Totuși, întrucât dobânzile au scăzut în ultimii ani, stimulentele acordate împreună cu un împrumut BauSpar este în prezent limitat, deoarece contractul inițial stabilește o rată cu câțiva ani în avans pentru conversia creditului.

*România
deține cele mai
scăzute valori ale
împrumuturilor pentru
locuințe pe cap de locuitor
(peste 18 ani) alături
de Bulgaria, situându-se
la valoarea de
623 euro.*



(continuare în pagina 28)



(urmare din pagina 27)

Elementul de subvenție nu este bine direcționat - oricine poate să solicite un produs BauSpar și să beneficieze de subvenție. Oferind 250 euro pe client, programul de subvenționare a înregistrat până în prezent alocări bugetare de 841.590.738 lei din 2005, anul în care a fost demarat. Aceste fonduri ar putea fi utilizate mai bine dacă ar fi direcționate către cei care au cea mai mare nevoie de asistență".

În acest context, creșterea dimensiunii împrumutului ar putea fi luată în considerare, subliniază proiectul legislativ, arătând că, în prezent, se derulează o campanie puternică pentru reducerea procentului de economisire raportat la împrumutul final care poate fi obținut. "Acest aspect ar trebui gândit cu atenție, deoarece poate să creeze un sistem în care să existe o nevoie permanentă de clienți noi care să economisească pentru a acoperi creditele noi acordate. Acest lucru poate fi în mod inerent nesustenabil. Totuși, ar putea exista și un argument conform căruia rata actuală a economiilor comparativ cu împrumutul este prea conservatoare, iar împrumuturile care pot fi obținute nu sunt suficiente pentru achiziționarea unei locuin-

țe", mai consideră specialiștii care au elaborat inițiativa.

Aceștia evidențiază și faptul că au apărut întrebări legate de înțelegerea produsului de către client.

Pentru o direcționare mai bună a subvenției asociate schemei BauSpar și pentru asigurarea cheltuirii fondurilor guvernamentale în cel mai echitabil mod, vor fi efectuate următoarele reforme legate de acest program:

"- Subvenția poate fi orientată în mod specific către persoanele care economisesc în vederea obținerii unor împrumuturi pentru renovare. - Realocarea elementului de subvenție care rămâne după criteriul de eligibilitate către o schemă de garantare sau o schemă directă de subvenționare care se concentrează pe împrumuturi mici de îmbunătățire a locuinței.

- Subvenția poate fi acordată beneficiarilor eligibili din punct de vedere al venitului la începutul perioadei creditului și nu progresiv pe durata perioadei de economisire, astfel încât să nu funcționeze ca un bonus continuu pentru sistemul bancar sub formă de finanțare gratuită".

Orice modificare a raportului dintre suma economisită și valoarea creditului trebuie analizată foarte

atent, atrage atenția proiectul de lege, menționând că acest lucru necesită modelare financiară pentru evaluarea stabilității și sustenabilității generale ale sistemului.

Strategia: "Legislația nu ar trebui să permită construirea de proprietăți în zone fără infrastructură"

Autoritățile locale pot atrage sectorul privat prin intermediul parteneriatelor public-private (PPP) și al Acordurilor de dezvoltare (AD), pentru construirea de locuințe private accesibile ca preț și chiar pentru construirea de locuințe publice, consideră MDRAP, precizând: "Parteneriatele public-private pot fi înțelese drept angajamente contractuale între o entitate guvernamentală și o companie privată, în cadrul cărora compania privată folosește resursele guvernului și împarte riscul, urmând îndrumările guvernului privind furnizarea de locuințe la preț accesibil".

Pentru furnizarea infrastructurii de bază în timp util, este necesară îmbunătățirea planificării și a coordonării între autoritățile locale și furnizorii de utilități. Abordarea în

legătură cu măsurile de urbanism ar trebui să fie mai proactivă, astfel încât livrarea planificată a infrastructurii de bază de către autoritățile locale să orienteze tiparul dezvoltării și nu invers, conform proiectului de lege.

Acesta arată că legislația națională nu ar trebui să permită dezvoltatorilor imobiliari și speculatorilor să subdivizeze sau să dezvolte proprietăți în zone în care infrastructura nu a fost dezvoltată.

Principiile Strategiei

Scopul Strategiei Naționale a Locuirii este identificarea măsurilor și crearea instrumentelor pentru asigurarea accesului la condiții de locuire adecvate pentru toate categoriile de persoane, până în anul 2030.

Strategia are mai multe principii, după cum urmează:

✓ Prioritizarea

Definirea ariilor prioritare și prioritizarea măsurilor în funcție de nevoile reale (consolidarea seismică, îmbunătățirea locuințelor și cartierelor vechi, asistența în sectorul locuirii pentru persoanele sărace și vulnerabile, îmbunătățirea programului de locuințe sociale și facilitarea construirii de locuințe accesibile).

le ca preț), precum și dezvoltarea unor instrumente și mecanisme de prioritizare - spre exemplu, planul de reducere a riscului seismic.

Autoritățile arată că expunerea țării noastre la riscul seismic este printre cele mai mari din Europa. Proiectul legislativ menționează: „Estimările sugerează că aproximativ 10.577 de gospodării ocupă 607 clădiri de locuință incluse în Clasa I (cea mai mare) de risc seismic, în întreaga țară. Acest lucru înseamnă 10.577 locuințe cu deficiențe structurale majore, majoritatea acestora fiind ocupate în prezent. Bucureștiul prezintă cel mai mare risc seismic dintre toate capitalele europene și este unul dintre cele mai vulnerabile 10 orașe din lume. Peste 60% din clădirile încadrate în Clasa I de risc seismic sunt situate în București - aproximativ 370 de clădiri cu 6.480 apartamente. Majoritatea locuințelor din aceste blocuri sunt ocupate.

Peste 600 de blocuri de locuințe din București sunt instabile (încadrate în Clasa I și Clasa II de risc) și necesită consolidare structurală. Multe dintre clădirile cu structură nesigură au fost construite înainte de 1960. Multe dintre clădirile construite înainte de 1940 prezintă un risc seismic mai mare deoarece construirea acestora a precedat adoptarea din anii 1940 a codurilor de construcție rezistentă la seism”.

La capitolul prioritizare, întâlnim în strategie și prioritizarea programelor și proiectelor pentru o mai mare eficiență în vederea realizării obiectivelor, în special prin reformarea și propunerea unor noi programe în domeniul locuirii.

De asemenea, sunt prevăzute prioritizarea și coordonarea investițiilor și fondurilor, pentru o acțiune coerentă și eficientă, prin susținerea rolului consiliilor locale cu atribuții în acest domeniu și prin coordonarea fondurilor guvernamentale cu fondurile europene.



Peste 35% dintre cele 8,8 milioane de locuințe ale țării au nevoie de reparații urgente.

✓ Accesibilitatea

Strategia vizează asigurarea unor chirii accesibile ca preț și pe piața privată, prin susținerea sectorului privat. În paralel, se dorește facilitarea plății chiriilor și a cheltuielilor cu utilitățile prin instrumente precum subvenții sau vouchere, și prin asocierea datoriilor acumulate la cheltuielile cu utilitățile cu locatarii care acumulează respectivele datorii, pentru a nu fi tranferată datoria aferentă spațiului locativ următorului chiriaș/locator.

Printre alte intenții desprinse din strategie, la capitolul "accesibilitate", se numără facilitarea accesului la proprietate prin îmbunătățirea unor programe, accesul simplu la informații și asistență pentru demersurile privind solicitarea diverselor ajutoare și instrumente disponibile, asigurarea accesului la locuințe adecvate pentru grupurile sărace și vulnerabile.

✓ Facilitarea

Încurajarea construirii de locuințe publice prin instrumente care să ușureze sarcina financiară pentru stat și prin mecanisme de parteneriat cu sectorul privat este un alt obiectiv al strategiei.

Alături de acesta, se regăsește creșterea accesului autorităților locale la fonduri și la asistență tehnică în domeniul locuirii, prin sistemul de finanțare din fonduri publice, revizuit, într-o manieră centralizată, precum și creșterea accesului la locuință al gospodăriilor, în funcție de nevoi, prin diferitele programe de susținere și prin acordarea de subvenții/vouchere pentru a permite accesul la locuințele din domeniul privat.

✓ Disponibilitatea

Autoritățile prevăd creșterea fondului imobiliar public prin disponibilizarea clădirilor neutilizate sau abandonate și reabilitarea clădiri-

or vechi neutilizate în mod prioritar, precum și prin construirea de locuințe noi, dar și încurajarea implicării sectorului privat prin diferite mecanisme precum Acordurile de dezvoltare sau Parteneriatele Public-privat, pentru dezvoltarea de locuințe sociale.

✓ Securizarea

Specialiștii care au lucrat la întocmirea proiectului au considerat necesare asigurarea siguranței fizice a clădirilor prin acțiuni de reducere a riscului seismic și derularea unor acțiuni de reabilitare a clădirilor cu structuri nesigure; asigurarea unor condiții de locuință sigure și decente diferitelor categorii de populație; asigurarea unei piețe imobiliare funcționale, prin măsuri de reducere a pieței neoficiale de închiriere, și protejarea persoanelor evacuate.

✓ Responsabilitatea și răspunderea

La acest capitol, regăsim, ca obiective, clarificarea rolurilor și obligațiilor diferitelor părți implicate în domeniul locuirii; responsabilizarea autorităților publice centrale și locale și a asociațiilor de proprietari cu privire la obligațiile lor și modul de realizare a obiectivelor strategiei;

(continuare în pagina 30)

Situația locuințelor

	Total	Municipii și orașe	Comune
Numărul de locuințe	8.722.398	4.764.257	3.958.141
Numărul mediu de camere pe locuințe	2,7	2,5	3,0
Suprafața medie a camerelor pentru locuit (m2) pentru:	Locuință	45,9	47,4
	Camera de locuit	17,3	18,8

(urmare din pagina 29)

aplicarea responsabilităților autorităților locale prin oferirea instrumentelor și resurselor necesare la îndeplinirea lor.

✓ Transparența

În alocarea de resurse publice către sectorul locuirii și în ceea ce privește criteriile de alocare a locuințelor publice, care trebuie să fie uniformizate, motivate și accesibile publicului, este nevoie de transparență, consideră autoritățile.

Acestea recomandă și transparența diferitelor reguli aplicabile în sectorul locuirii, prin accesul publicului și promovarea lor, precum și transparența criteriilor de alocare a locuințelor și a subvențiilor și transparența deciziilor luate.

✓ Nediscriminarea și egalitatea de șanse

Asigurarea unui acces egal tuturor categoriilor de populație, fără ca dispozițiile legale să constituie sau să ducă la o formă de discriminare directă sau indirectă constituie un alt țel al strategiei. Aceasta își mai propune clarificarea și uniformizarea criteriilor de alocare a locuințelor sociale și a subvențiilor pentru locuire.

✓ Reducerea disparităților și coeziunea

Diferitele inegalități din domeniul locuirii, fie teritoriale, fie legate de diversele situații socio-economice, trebuie să fie reduse pentru creșterea coeziunii. Disparitățile între mediul urban și mediul rural trebuie reduse



prin susținerea calității locuirii în mediul rural. De altfel, zonele marginalizate urbane și rurale trebuie modernizate, punând accent pe așezările informale și locuințele în stare de degradare. Proiectul de lege arată că, în completarea acestei viziuni, grupuri-

le sărace și marginalizate din mediul rural și urban trebuie susținute pentru a putea beneficia de un acces egal la diferitele instrumente din domeniul locuirii.

Obiectivele Strategiei Naționale de Locuire

1.	Obiectiv general	Reforma legislativă și instituțională	3	Obiective specifice	✓ Elaborarea unui program privind subvenționarea lucrărilor de consolidare și creșterea eficienței energetice a imobilelor individuale aparținând gospodăriilor cu venituri reduse;	
	Obiective specifice	✓ Clarificarea obligațiilor care decurg din proprietatea asupra locuinței și care corespund drepturilor care au fost distribuite;			✓ Elaborarea unui program național pentru sprijinirea autorităților administrațiilor publice locale în asigurarea condițiilor de locuire adecvate prin măsuri de combatere a insalubrității locuințelor;	
		✓ Reglementarea criteriilor de eligibilitate pentru acordarea unei locuințe publice ținând cont de veniturile beneficiarilor;			✓ Intervenții ce vizează reabilitarea clădirilor și cartierelor istorice.	
		✓ Reducerea suprafețelor minimale prevăzute în legislația în vigoare, exclusiv în cazul locuințelor publice;		Obiectiv general	Directionarea cu prioritate a asistenței în domeniul locuirii către categoriile sărace și vulnerabile	
		✓ Promovarea reglementărilor privind interzicerea locuirii în structuri nesigure;			✓ Includerea cu prioritate a comunităților sărace și vulnerabile în programele de termoizolare susținute de Guvern;	
		✓ Instituirea unei singure categorii de „locuințe publice”;			✓ Promovarea instrumentelor juridice și operaționale de planificare în vederea asigurării mixității sociale urbane;	
		✓ Achiziția obligatorie a clădirilor istorice vacante și neutilizate pentru a crește stocul de locuințe publice disponibile;			Obiective specifice	Identificarea soluțiilor tehnice pentru îmbunătățirea condițiilor de locuire din zonele marginalizate urbane și rurale;
		✓ Clarificarea rolului și competențelor tuturor actorilor implicați;				Utilizarea unei abordări personalizate pentru persoanele sărace și vulnerabile care să răspundă nevoilor acestora
	✓ Armonizarea legislației privind locuirea cu metodologiile și legislația privind urbanismul și amenajarea teritoriului;	✓ Alocarea subvenției pentru familie, nu pentru locuință;				
	✓ Elaborarea planurilor de locuire în corelație cu documentațiile de urbanism;	Obiectiv general		Creșterea fondului de locuințe publice		
✓ Reglementarea unui sistem de colectare periodică a datelor de către MDRAP în vederea fundamentării viitoarelor politici și programe de finanțare privind locuințele publice;	5		Obiective specifice	✓ Auditarea și evaluarea programelor publice privind locuirea existente		
✓ Instruirea personalului autorităților administrației publice locale cu responsabilități în domeniul locuirii.		Stoparea vânzării Locuințelor pentru Tineri construite de ANL;				
2.		Obiectiv general		Accelerarea măsurilor pentru refacerea rezistenței la cutremur a clădirilor rezidențiale nesigure din punct de vedere structural și a măsurilor pentru relocarea locuințelor expuse la hazarduri naturale și antropice;	Utilizarea instrumentelor private precum PPP-urile; Înființarea de acorduri de tip construire – exploatare – transfer (Build - Operate - Transfer), Crearea Acordurilor de dezvoltare, pentru crearea unui fond nou de locuințe sociale;	
		Obiective specifice		✓ Elaborarea și implementarea unui plan de atenuare a riscului seismic pentru clădirile rezidențiale clasificate ca structural nesigure;	Promovarea înființării cooperativelor de locuințe;	
3.		Obiectiv general		Prioritizarea măsurilor privind îmbunătățirea locuințelor și cartierelor vechi	✓ Încurajarea și susținerea construcției locuințelor publice în vederea oferirii de cazare tranzitorie pentru persoanele care locuiesc în clădiri nesigure din punct de vedere structural;	
				Obiective specifice	✓ Acordarea asistenței tehnice și financiare asociațiilor de proprietari pentru întreținerea și reabilitarea condominiilor;	✓ Încurajarea proiectelor de regenerare pe terenuri industriale dezafectate (“brownfield”) și utilizarea parcelelor mici neocupate situate în intravilan
				✓ Corelarea măsurilor privind eficiența energetică cu cele de consolidare a clădirilor;		