

Policy Paper
No.01 / Ianuarie 2016



Locuirea socială în București Între lege și realitate

Studiu realizat în cadrul proiectului „Găsește o Casă! Creșterea transparenței și accesibilității procesului de atribuire a locuințelor sociale”

Proiect implementat de:



Proiect finanțat prin granturile SEE 2009 – 2014, în cadrul
Fondului ONG în România.



Disclaimer: Conținutul acestui material nu reprezintă în mod necesar poziția oficială a granturilor SEE 2009 – 2014.

Pentru detalii:
www.cdut.ro
www.crpe.ro

Locuirea socială în București. Între lege și realitate

Autor–Coordonator: **Alexandru F. Ghiță**

Editor: **Ciprian Ciucu**

Autori contributori:

Alexandru Damian

Alexandra Toderiță

Roxana Albișteanu

Ruxandra Popescu

Preambul

Bucureștiul nu are o politică de locuire socială funcțională. E greu de afirmat că are o astfel de politică în acest domeniu în general... Numărul locuințelor sociale este extrem de redus raportat la nevoi (numărul de cereri depuse), criteriile și procesul de acordare nu sunt transparente iar neclaritățile legislative provocate de suprapunerile de atribuții și competențe între Primăria Generală și cele de Sector sunt rețeta sigură pentru o capacitate redusă în acest domeniu.

Cadru General

Locuirea socială reprezintă un subiect sensibil pentru autoritățile locale datorită importanței pe care o are locuirea pentru dezvoltarea economică la nivel local și pentru reducerea marginalizării în mediul urban. Totodată, subiectul locuirii sociale vizează minoritățile marginalizate din punct de vedere social și/sau categoriile sociale vulnerabile, lucru care face ca uneori problemele să fie „băgate (într-un fel sau altul) sub preș”.

În ultimi doi ani s-a observat o creștere a numărului de evacuări, mai ales în cazul persoanelor fără posibilități materiale care ajung astfel persoane fără adăpost. Evacuările urmează în general un tipar clasic, în sensul că sunt câteva tipologii de cazuri majore – i.e. evacuarea persoanelor care locuiesc în clădiri naționalizate care sunt retrocedate; evacuarea persoanelor din anumite clădiri pe care le ocupă fără forme legale. Subiectul a prins mai mult avânt datorită mediatizării cazurilor extreme – e.g. evacuarea celor 100 de familii din str. Vulturilor – însă această

mediatizare a scos la iveală probleme structurale în ceea ce privește locuirea socială.

Locuirea socială are în legislația și interpretarea instituțională românească înțelesuri multiple, iar categoriile sociale cărora se adresează programele de locuire socială și legislația sunt cel puțin confuze din punct de vedere al definiției. La nivelul autorităților locale nu există o delimitare clară pentru beneficiari între ajutoarele oferite de serviciile de protecție socială și acordarea de locuințe sociale în baza încadrării într-un set bine definit de criterii. Legislația este de asemenea natură, încât direcțiile de asistență socială și serviciile spațiu locativ trebuie să se suprapună în vederea rezolvării unor cazuri.

Locuirea socială nu poate fi definită unitar, iar la nivel european acest lucru este cel mai clar, fiecare stat având propria definiție a locuirii sociale. În România, „locuința socială” este un concept interpretabil în funcție de instituția sau individul care o definește. Din punctul de vedere al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP) și al legii locuinței nr. 114/1996, locuința socială este „locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței”¹. Studiul pregătit pentru strategia națională privind incluziunea socială și reducerea sărăciei în perioada 2014-2020 a Ministerului Muncii, Familiei, Protecției Sociale și Persoanelor Vârstnice (MMFPSPV), punctează foarte bine faptul că această definiție nu include „serviciile locative adresate categoriilor vulnerabile, precum

1–Legea Locuinței nr. 114 / 1996 și normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acestei legii din 7 decembrie 2000 - <http://bit.ly/1RbUm4i>
<http://bit.ly/1NX7gZj>

2–Document de analiză pentru elaborarea unui proiect de strategie națională și plan de acțiuni privind incluziunea socială și reducerea sărăciei (2014-2020) - <http://bit.ly/1SPR4qM>

adăposturile sau azilurile pentru persoanele fără adăpost” – categorii care în realitate au cea mai mare nevoie de astfel de astfel de locuințe și servicii.

Nivelul strategic

Principalul document strategic care abordează problema locuințelor sociale este **Strategia Națională privind Incluziunea Socială și Reducerea Sărăciei 2015-2020**. Strategia a fost elaborată pe baza unui studiu de fundamentare și a unei cercetări a Băncii Mondiale și identifică principalele probleme legate de situația locuirii sociale în România, de la problemele generate de legislație, la cele legate de administrarea fondului existent de locuințe sociale de către autoritățile locale și, nu în ultimul rând, de lipsa unui cadru strategic național pentru politica privind locuințele sociale.

Una din principalele probleme care pare să fi fost conștientizată și asumată în această strategie constă în aceea că modul în care a fost abordată până acum problema locuirii în România nu a ținut cont aproape deloc de nevoile categoriilor celor mai defavorizate. Astfel, după cum reiese și din planul de acțiuni care însoțește strategia, principalele programe în domeniul locuirii care au beneficiat de fonduri considerabile (locuințele ANL sau izolarea termică a blocurilor de locuințe) nu au ținut cont de nevoile categoriilor aflate în risc, în timp ce fondurile pentru construcția de noi locuințe sociale au fost neglijabile din punct de vedere cantitativ. De exemplu, la nivelul sectoarelor Municipiului București numărul de locuințe aflate în administrația primăriilor de sector și numărul de locuințe alocate acestora de către Primăria Municipiului București nu sunt 3-PIB pe cap de locuitor în puterea de cumpărare standard (PPS) - Indicele de volum al PIB pe locuitor exprimat în puterea de cumpărare standard este exprimat în raport cu media pentru Uniunea Europeană considerată 100. PPS reprezintă o monedă comună care se poate utiliza pentru realizarea de comparații între țări. Sursa: Institutul Național de Statistică - <http://bit.ly/IlqGshF>

comparabile.

An	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Sector 1						
Cereri	537	435	603	440	359	117
Cereri solutionate	54	0	360	0	0	0
Alocare PMB (nr. Locuințe)	20	0	0	0	0	0
Nr. total locuințe în administrare				761		
Sector 2						
Cereri	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Cereri solutionate	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Alocare PMB (nr. Locuințe)	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Nr. total locuințe în administrare						
Sector 3						
Cereri	328	215	276	263	217	90
Cereri solutionate	54	0	360	0	0	0
Alocare PMB (nr. Locuințe)				38 în ultimii 10 ani		
Nr. total locuințe în administrare				5		
Sector 4						
Cereri	Aproximativ 500, cca. 40 cereri noi/an					
Cereri solutionate	Cca. 10-15 cereri/an					
Alocare PMB (nr. Locuințe)	20	0	0	0	0	0
Nr. total locuințe în administrare				282		
Sector 5						
Cereri	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Cereri solutionate	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Alocare PMB (nr. Locuințe)	Date indisponibile la momentul realizării analizei					
Nr. total locuințe în administrare						
Sector 6						
Cereri	244	213	133	116	72	30
Cereri solutionate	22	2	5	3	2	
Alocare PMB (nr. Locuințe)	20	0	0	0	0	0
Nr. total locuințe în administrare				-		

Tabel 1: Date statistice referitoare la locuirea socială solicitate de echipa de proiect serviciilor/direcțiilor specializate și birourilor de presă din cadrul primăriilor de sector.

Serviciile din domeniul locuințelor sociale primesc bugete foarte mici în România și prin comparație cu alte țări din UE – ”În 2011, în România, pentru serviciile din domeniul locuințelor sociale s-au cheltuit în total 2,66 PPS³ pe cap de locuitor, în comparație cu media UE-28 de peste 145 PPS pe locuitor”⁴.

După cum se arată și în strategie, una din problemele majore legate de legislație este că modul în care sunt definite în lege pragurile de eligibilitate pentru beneficiari acoperă

4-Strategia națională pentru promovarea îmbătrânirii active și protecția persoanelor vârstnice 2015-2020-<http://bit.ly/ITCuiy0>

Una din problemele majore legate de legislație este că modul în care sunt definite în lege pragurile de eligibilitate pentru beneficiari acoperă aproximativ întreaga populație.

aproximativ întreaga populație, ceea ce permite autorităților locale să asigure prioritate familiilor cu număr mic de copii și cu venituri suficiente pentru a plăti utilitățile, în defavoarea celor mai sărace familii și a familiilor cu cei mai mulți copii, în special de romi. De asemenea, legea nu include serviciile de locuire pentru grupuri vulnerabile precum locuințele protejate sau construcțiile pentru persoanele fără adăpost în definiția locuinței sociale. Vestea bună este că **Legea locuinței nr. 114/1996 este în curs de revizuire, într-un proces gestionat de MDRAP în colaborare cu MMFPSPV.**

În ceea ce privește administrarea financiară a fondului existent de locuințe sociale, principala problemă constă în nivelul ridicat de restanțe acumulate la chirie și la utilitățile publice, care nu de puține ori duce la deconectări colective și evacuări. Din acest motiv, este ușor de înțeles de ce "clienții" preferați ai autorităților locale vor fi întotdeauna chiriașii care pot achita utilitățile și chiria, cei mai vulnerabili dintre aplicanți fiind nevoiți să aștepte ani în șir. O problemă importantă aici, care a reieșit și din interviurile cu aplicanți, este aceea că în cadrul primăriilor nu există persoane formate în domeniul asistenței sociale, care să îndrume aplicanții și să-i ajute pe tot parcursul procesului de integrare socială, atât înainte, cât și după dobândirea unei

locuințe. Astfel, "autoritățile locale acționează exclusiv ca administratori financiari ai clădirilor cu caracter social, programele existente de locuințe sociale nefiind concepute pentru a include stimulente în vederea încurajării sau chiar facilitării accesului chiriașilor la piața muncii, la educație sau la alte servicii sociale necesare"⁵.

Ceea ce lipsește în tot acest tablou nu este doar o prioritizare a accesului grupurilor celor mai vulnerabile la locuințe sociale, ci și o evaluare a nevoilor de locuințe sociale pentru aceștia. **Deși în acest moment o nouă strategie pentru locuire este pregătită sub coordonarea MDRAP**, strategie care ar trebui să includă și partea de locuințe sociale, este dificil de crezut că aceasta va adresa cu prioritate nevoile unor categorii precum tinerii care părăsesc sistemul de protecție, persoanele fără adăpost, foștii deținuți, victimele violenței domestice, persoanele evacuate din locuințe restituite foștilor proprietari, persoanele dependente de droguri ș.a.m.d. în condițiile în care nu avem o evaluare specifică – calitativă și cantitativă – a nevoilor fiecărui grup țintă.

Strategia privind Incluziunea Socială și Reducerea Sărăciei propune o serie de soluții pentru a adresa toate aceste probleme, de la elaborarea și finanțarea unui program de locuințe sociale pentru grupurile vulnerabile care nu își permit să plătească chiria (exemplificate mai sus), la introducerea unor ajutoare care să acopere parțial costurile de încălzire și chirie pentru familiile care trăiesc în locuințe sociale, pentru a preveni pierderea locuinței prin evacuare, precum și dezvoltarea de programe de integrare pe termen lung pentru persoanele fără adăpost.

5-Strategia națională pentru promovarea îmbătrânirii active și protecția persoanelor vârstnice 2015-2020-<http://bit.ly/1TCUiy0>

Rămâne însă de văzut dacă și cum vor fi elaborate și finanțate toate aceste programe – de aceea în perioada următoare va fi esențială monitorizarea implementării strategiei.

În *planul strategic de acțiuni* care însoțește Strategia Națională privind Incluziunea Socială și Reducerea Sărăciei sunt specificate o serie de acțiuni prioritare pentru următorii 5 ani, menite să crească gradul de accesibilitate a locuințelor, în special pentru tineri și alte grupuri vulnerabile, creșterea calității stocului de locuințe, sporirea accesului grupurilor vulnerabile la servicii de locuințe accesibile, precum și consolidarea capacității de intervenție în stradă în paralel cu proiectarea unei strategii de reintegrare și prevenire timpurie. Printre măsurile prevăzute se regăsesc:

(1) *măsuri de evaluare, precum:*

- Evaluarea celor mai importante programe de locuințe implementate (programul ANL, terenuri pentru tineri, programul ipotecar de construire de locuințe cu suport guvernamental, programele de finanțare de locuințe și de reabilitare a locuințelor și a infrastructurii);
- Evaluarea nevoilor de locuințe sociale ale celor mai vulnerabile grupuri;
- Estimarea numărului de persoane fără adăpost și monitorizarea dinamicii;
- Evaluarea oportunității de a implica economia socială și entitățile private în prezentarea de programe pentru locuințe sociale;

(2) *măsuri care vizează o abordare mai țintită a programelor de locuire către populația săracă:*

- Asigurarea că programele mari pentru reabilitarea și modernizarea locuințelor și a utilităților devin mai puternic orientate

către populația săracă;

- Proiectarea programelor de creștere a eficienței energetice a clădirilor astfel încât să fie cât mai relevante pentru gospodăriile cu venit scăzut și să asigure protecția consumatorilor vulnerabili;
- Elaborarea schemei viitorului venit minim de inserție cu o componentă de locuire pentru grupurile vulnerabile (în special familiile cu copiii) care sunt rezidente în locuințe sociale;

și (3) *măsuri de finanțare vagi precum:*

- „Creșterea finanțării subsectorului locuințelor sociale”, precum și elaborarea unei noi strategii, destinată exclusiv politicii privind locuințele sociale. Deși nu a fost identificată în strategie ca una dintre problemele majore, cooperarea inter-instituțională (între autorități centrale și între acestea și autoritățile locale) este prinsă în planul de acțiuni. Se dorește în acest sens ”Stabilirea unor politici de coordonare funcțională inter-sectorială (MMFPSPV, MDRAP, MEN, MS) și întărirea cooperării între autoritățile centrale și cele locale”.

Coordonarea acestor măsuri a fost repartizată Ministerului Muncii și Ministerului Dezvoltării Regionale (MMFPSPV și MDRAP).

Analiza instituțională și legislativă

Termenul de locuință socială este definit în Legea principală care ghidează domeniul locuiri sociale ca *locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței*.⁶ Aceași lege menționează și faptul că

au acces la acest tip de locuință, familiile cu un venit mediu net lunar realizat în ultimele 12 luni sub nivelul venitului net lunar pe familie, pentru care se acordă ajutor social potrivit legii, majorat cu 10%. Acest nivel minim este corectat periodic de către Guvern, în funcție de contextul și evoluția situației economice și sociale, încă de la adoptarea prezentei legi.

Conform Hotărârii de Guvern nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii Locuinței nr.114/1996, autoritățile administrației publice locale sunt în măsură să stabilească măsurile necesare pentru luarea în evidență și în analizarea solicitărilor primite. În acest sens, se întemeiază comisii de analiză a solicitărilor de locuințe sociale și se dau spre publicitate, prin afișarea la sediul primăriilor aferente, criteriile în baza cărora se vor repartiza aceste locuințe. Comisiile constituite în baza prevederilor menționate anterior au obligativitatea de a analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuințele sociale și de a prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanții îndreptățiți să primească în anul următor o locuință socială, în ordinea de prioritate stabilită.

Municipiul București este un caz aparte în ceea ce privește sistemul de alocare al locuințelor sociale datorită structurii sale administrative (6 sectoare, 6 primării de sector, o primărie generală). La nivelul Bucureștiului fiecare primărie de sector are în subordinea sa o direcție/un serviciu cu competențe în administrarea fondului locativ la nivelul sectorului și un serviciu de asistență socială, care în practică au competențe în domeniu. Cu toate acestea,

competențele sunt mai mult decât limitate datorită lipsei resurselor și a limitărilor legale de a deține patrimoniu propriu la nivel de sector, patrimoniul construit aflându-se în proprietatea Primăriei Municipiului București (PMB), și gestionat de Administrația Fondului Imobiliar (AFI), care "are ca obiect de activitate administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea statului și a Municipiului București."

AFI este o instituție care funcționează netransparent și refuză pur și simplu să comunice numărul de locuințe sociale aflate în proprietatea Municipiului București, cu toate că autorii acestui raport au solicitat repetat aceste informații conform Legii accesului la informațiile de interes public.

O excepție de la regulă sunt direcțiile de asistență socială care sunt singurele ce pot deține patrimoniu propriu, însă disparitățile majore la nivelul celor șase sectoare fac ca experiența lor să fie foarte diferită: în timp ce Primăria Sectorului 1 a demarat proiecte importante, construind peste 750 de apartamente cu destinație socială, restul primăriilor de nu au demarat astfel de proiecte.

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1 poate fi considerată un exemplu de bune practici întrucât prin intermediul acesteia au fost achiziționate și construite 757 apartamente atât în sectorul 1 (i.e. 414) cât și în alte sectoare (i.e. 343), existând în continuare perspectiva construirii de noi blocuri de locuințe însă în acest moment lipsa fondurilor nu permite acest lucru. Chiar și așa conform reprezentanților ONG-urilor

6-Legea Locuinței nr. 114 / 1996 și normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor acestei legii din 7 decembrie 2000 - <http://bit.ly/1RbUmai>
<http://bit.ly/1NX7gZj>

care se ocupă de minorități și grupuri vulnerabile, apartamentele construite în zona Odăi sunt sub-standard, neexistând infrastructura necesară de transport pentru a permite o accesibilitate facilă a zonei, acesta aflându-se într-o zonă destructurată funcțional datorită proximității șoselei de centură Municipiului București.

În timp ce prevederile Legii Locuinței au o aplicabilitate generală, consiliile locale intervin prin stabilirea unor criterii particularizate anual în funcție de care se repartizează locuințele sociale disponibile. Astfel rămâne la latitudine primăriilor de sector să stabilească care sunt criteriile de acordare, modalitatea în care acestea se puntează, urmând ca acestea să întocmească și listele de alocare la nivel de sector. Deși legea menționează faptul că finanțarea acestor locuințe sociale se asigură din bugetele locale, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual.

În cazul Bucureștiului, primăriile de sector nu au posibilitatea de a controla numărul de locuințe sociale pe care le pot pune la dispoziția aplicanților și nu au în general nici capacitatea financiară de a achiziționa locuințe sociale (suficiente!), depinzând de PMB/AFI.

PMB are atribuții directe în domeniul locuirii sociale, repartizând în fiecare an un număr de locuințe sociale către primăriile de sector, dar nu a putut fi identificată însă o corelare directă și documentată între numărul de cereri depuse anual per sector și numărul de locuințe acordate pentru a rezolva aceste cereri. Construcția de locuințe sociale este sprijinită de către stat prin intermediul unor transferuri de la bugetul de stat, stabilite

anual specific cu aceasta destinație prin legea bugetului de stat.

O altă particularitate a sistemului de alocare la nivelul MB este capacitatea PMB de a aloca locuințe în cazuri "deosebite", dar acestea nu sunt clar definite, iar alocarea se face neclar utilizând același fond locativ disponibil și sectoarelor. Astfel, la nivelul PMB a fost constituită Comisia⁷ de evaluare a situațiilor sociale deosebite în care se găsesc cetățenii Municipiului București, secretariatul tehnic al acesteia fiind asigurată de către Serviciul Spațiul Locativ și cu Altă Destinație a primăriei Municipiului București. Aceasta comisie analizează cererile depuse de solicitanți, dosarele gestionate anterior și cele preluate de la Direcția Generală de Asistență Socială, prin intermediul Registraturii Primăriei Municipiului București și a Serviciului Spațiul Locativ și cu Altă Destinație. În urma analizării dosarelor Comisia creează un sistem de departajare a situațiilor deosebite, luându-se în considerare anumite criterii de ordin social și economic, precum: situația locativă actuală, starea civilă actuală, numărul minorilor care locuiesc cu solicitanții, starea de sănătate, categoria socială cât și calitatea de evacuat.

Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 330/2009 privind repartizarea locuințelor sociale achiziționate din fonduri proprii ale Municipiului București, Primarul General a fost împuternicit să gestioneze fondul locativ constituit din locuințe achiziționate sau construite din fonduri proprii ale Municipiului București. De asemenea, în cadrul aceleiași hotărâri, atribuirea acestor locuințe menționate anterior se face de către primarul general al Municipiului București, în

7-Prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 255/2013 și a Dispoziției Primarului General nr.1103/2014

baza propunerilor formulate de către Comisia de evaluare a situațiilor sociale deosebite. **Suprapunerea acestor două procese de evaluare nu poate decât să creeze o confuzie legislativă și să inducă în eroare cetățenii cu privire la șansele lor de a primi o locuință socială.** Mai mult, acționând netransparent este posibil ca o parte din deciziile luate la nivelul PMB să fie arbitrare și nefundamentate pe nevoi reale.

În urma interviurilor realizate, **reprezentanții autorităților de sector au subliniat faptul că nu le sunt foarte clare criteriile în baza cărora se fac repartizările de locuințe de către PMB la nivel de sector**, acestea nefiind în concordanță cu situația din teren (vezi Tabelul 1). Fiecare dintre sectoare se confruntă cu probleme diferite și are priorități specifice în ceea ce privește locuirea (e.g. sectorul 5 însumează zone ghettoizate în care locuiesc grupuri de minorități sau vulnerabile marginalizate, iar în sectoarele 1 și 2 problema cea mai mare este aceea a evacuațiilor din casele naționalizate care au fost retrocedate proprietarilor) însă acestea nu se reflectă în „oferta” de locuințe sociale a PMB pentru sectoare. Este adevărat că legea nr.114/1996 dă un anumit grad de libertate autorităților locale care realizează lista de alocare a locuințelor, în sensul că pe lângă „Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluționare a cererilor primite și a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora” (Art. 30 alin.2 – Norme Metodologice) acestea putând să adauge **criterii suplimentare în funcție de specificitatea problemelor locale.** Însă chiar și așa acest tip de măsură este insuficientă neputând să compenseze lipsa resurselor.

Un aspect important de discutat este modalitatea și contextul în care un contract de închiriere a unei locuințe sociale poate fi

reziliat. În prezent există cazuri în care persoane neîndreptățite prin lege ocupă locuințe sociale, însă datorită lacunelor legislative apare incapacitatea sau prelungirea foarte mare în timp a acțiunilor primăriilor de sector de a elibera aceste locuințe și a le pune la dispoziția celor îndreptățiți și în nevoie.

Depășirea unui anumit prag de venituri NU duce automat la părăsirea locuinței de către persoana care a ocupat locuința, ajungându-se astfel la o realitate în care același chiriaș ocupă locuința socială pe durata întregii vieți, indiferent de nivelul salarial deținut.

Într-o anumită măsură sistemul este viciat de situația social-economică. Alocarea de locuințe sociale este direct legată de nivelul venitului net lunar pe familie stabilit anual de INS. În contextul României însă, dacă considerăm că economia gri/neagră reprezintă o parte importantă a economiei ca întreg, putem discuta de cazuri în care în realitate veniturile unei familii pot depăși cu mult nivelul minim stabilit de INS, însă datorită faptului că veniturile nu sunt fiscalizate „pe hârtie” nivelul veniturilor rămâne sub acest nivel.

Art. 44 din cadrul aceleiași legii menționează faptul că acest contract de închiriere realizat în urma acordării unei locuințe sociale, se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare. Însă în lege nu este specificată situația în care depășirea unui anumit prag de venituri duce automat la părăsirea locuinței de către persoana care o ocupă, ajungându-se astfel la o realitate în care același chiriaș ocupă

locuința socială pe durata întregii vieți, indiferent de nivelul salarial deținut.

Obligația de a înștiința primarul de orice modificare produsă la nivelul venitului net lunar al familiei acestuia, cade în sarcina chiriașului sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. Astfel ne confruntăm cu o situație în care nu există o monitorizare a celor declarate de către potențialul chiriaș al locuințelor sociale, autoritățile locale bazându-se pe bună credință și onestitate a chiriașului. Neexistența unui proces care să permită o bună monitorizare a celor care primesc aceste locuințe sociale, conduce la blocarea întregului ciclu de acordare a unei locuințe. Putem concluziona că deși legea menționează care sunt condițiile care conduc la rezilierea contractului de închiriere, în realitatea însă legea limitează tipul de anchete sociale care se pot desfășura în astfel de cazuri, ducând la timpuri foarte lungi sau chiar imposibilitatea rezolvării problemelor.

Mai mult, așa cum au specificat reprezentanții autorităților locale în cadrul evenimentului de lansare al proiectului „Găsește o Casă” (martie 2015) legislația în vigoare încearcă să rezolve problemele anului 2015 prin intermediul unor prevederi și norme vechi de peste 15 ani. În aceste condiții autoritățile locale susțin că trebuie redefinit „cazul social”. Datorită suprapunerilor de legislație în ceea ce privește locuirea socială și asistența socială pot ajunge, de exemplu, pe aceeași listă de alocare a unei locuințe familii cu un număr mare de copii și venituri reduse și familii cu membri diagnosticați cu boli mintale – cazuri care evident nu pot fi evaluate utilizând aceeași metodologie.

În contextul dat au fost identificate

numeroase neconcordanțe legislative în raport cu realitatea sistemului administrativ și cea a problemelor din teren:

- Deși primăriile de sector prin intermediul consiliilor locale sunt cele care stabilesc anual criteriile de acordare a locuințelor sociale, acestea nu dețin în totalitate monopolul asupra întregului proces de acordare a locuințelor sociale, existând o divizare de competente între acestea și PMB;
- Nu există o relație directă, cantitativă între numărul de cereri și numărul de locuințe sociale alocate fiecărui sector de către PMB;
- Neconstruirea de noi locuințe din lipsa unor fonduri acordate în acest sens;
- Nu există o delimitare clară pentru beneficiari între ajutoarele de protecție socială și cele de acordare a locuințelor sociale, iar uneori reprezentanții Direcțiilor de Spațiu Locativ trebuie să conlucreze cu reprezentanții Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului, încercând astfel să asigure rezolvarea dacă nu totală, măcar parțială a cazului cu care s-au confruntat;
- Lipsa de transparență a procesului de acordare de locuințe sociale la nivelul PMB, prin folosirea unei sintagme (i.e. cazuri excepționale) care să permită o flexibilitate în interpretare și aplicabilitate. Astfel deși primăriile de sector dețin competența de a stabili criteriile și de a repartiza locuințe în funcție de acestea (în funcție de numărul primit de la PMB), cetățenii au posibilitatea de a-și depune dosarul pentru evaluare și în cadrul PMB. Suprapunerea acestor două procese de evaluare creează o confuzie legislativă și induce în eroare cetățenii cu privire la șansele lor de a primi o locuință socială;
- Blocarea locuințelor deja existente de către persoane care nu se mai încadrează

în categoria celor care au nevoie de o locuințe sociale și lipsa temeiului legal pentru dezvoltarea diferitelor tipologii de anchete sociale necesare pentru identificarea neregulilor din teren și sancționarea vinovaților.

Pentru identificarea nivelului de transparență și deschidere al instituțiilor, CDUT și CRPE au inițiat mai multe linii de dialog cu acestea, având în vedere de asemenea clarificare situației existente. Reacția autorităților în aceste cazuri a fost extrem de variată și uneori diametral opusă de la un sector la altul. Această situație se poate pune în seama evacuărilor recente mediatizate foarte mult în mass-media. Mai mult, au apărut de asemenea inițiative ad-hoc de suport a celor evacuați care pun la zid diversele servicii sau direcții din cadrul autorităților de sector creând un sentiment de neîncredere față de cei din afară care vor să afle mai multe despre proces (e.g. serviciul spațiu locativ din cadrul primăriei sectorului 3 a fost foarte rezervat în comunicare, inclusiv în cazul discuției purtată la sediul serviciului, iar în cazul cererii criteriilor de alocare a locuințelor social și punctajelor aferente aceștia au refuzat să publice punctajele în baza motivării că acest lucru ar putea crea tensiuni).

În încercarea de a stabili care este direcția generală de acțiune în domeniul locuirii sociale, a fost stabilit și un interviu cu reprezentanții MMFPSPV. Aceștia au menționat câteva puncte cheie:

- MMFPSPV nu are atribuții practice în domeniul locuirii sociale, cu competențe limitate în ceea ce privește asistența socială – e.g. alocarea de ajutoare pentru încălzire;
- Pentru că locuirea socială este un domeniu de competență al autorităților locale, MMFPSPV a fost rezervat în a face

evaluări ale situației actuale deoarece cadrul metodologic în domeniu nu poate fi impus de minister din cauza autonomiei locale, iar ne-desfășurarea de acțiuni în linie cu direcțiile propuse de minister nu poate fi sancționat de acesta din urmă datorită faptului că reprezentanții autorităților locale – primarii – sunt organe alese prin vot;

- Strategia de incluziune socială dezvoltată de minister are o direcție generală și definiția locuirii sociale are în cazul acesta un sens mult mai larg;
- Chiar și în contextul strategiei nu există nici un fel de sincronizare în domeniu între autoritatea publică centrală și autoritățile locale;
- Conform informațiilor disponibile reprezentanților MMFPSPV nu există o statistică centralizată a locuințelor sociale și a ocupării acestora sau o statistică centralizată a nevoii de locuințe sociale.

La nivelul PMB, Administrația Fondului Imobiliar (AFI) a refuzat o întâlnire cu membrii echipei de proiect pentru că "AFI nu are competențe în acest sens, listele și criteriile de alocare fiind întocmite de autoritățile locale de sector". Doar că domeniul de activitate al instituției contrazice acest răspuns (vezi mai sus definirea activității AFI). Mai mult, în urma insistențelor echipei de proiect pentru a identifica numărul de locuințe sociale la nivelul fiecărui sector, AFI a răspuns că vor transmite datele în cel mai scurt timp după ce le vor centraliza de la nivelul sectoarelor. Din acest punct de vedere comunicarea s-a blocat, aceștia depășind deja termenul legal de răspuns în baza legii 544/2001. Răspunsul AFI este ciudat datorită faptului că serviciile de sector nu au putut să ne dea un număr exact sau total al locuințelor sociale din Municipiul București, aceștia îndreptându-ne

către AFI pentru mai multe informații.

Interviurile cu autoritățile locale au evidențiat un set de priorități clare, din punct de vedere al primăriilor de sector și al serviciilor/direcțiilor de specialitate:

- în mod normal, datorită modului de funcționare și administrare al resurselor primăriile de sector nu ar fi trebuit să aibă competențe în ceea ce privește locuirea socială, dar în condițiile date o descentralizare reală a deciziei și a resurselor este singura metodă prin care aceste pot adresa problemele specifice de locuire ale fiecărui sector;
- imposibilitatea rezolvării problemei numărului mic de locuințe sociale disponibile impune implementarea de soluții alternative – e.g. introducerea de subvenții pentru chirie (e.g. sector 1, sector 6);
- rezolvarea problemelor care țin de lipsa resurselor și administrarea celor disponibile nu se poate realiza fără suport politic în cadrul consiliilor locale de sector și CGMB;
- este necesară o colaborare reală între serviciile și direcțiile din cadrul primăriilor de sector și cele din cadrul PMB;
- sunt necesare reglementări mai clare în ceea ce privește procesul de alocare a locuințelor, o definiție a categoriilor sociale care pot accesa locuințe sociale și o aducere la zi a legislației în domeniu – legea 144 este din 1996, problemele pe care aceasta își propunea să le rezolve nu mai sunt în totalitate actuale, iar cele din ziua de azi nu sunt adresate corespunzător;
- sunt necesare de asemenea și **reglementări în ceea ce privește identificarea neregulilor din partea beneficiarilor** și a măsurilor care se pot lua de către autorități;

- Se impune o revizuire a legislației întrucât primăriile de sector cât și PMB se confruntă adeseori cu un vid legislativ – în ceea ce privește neregulile din partea beneficiarilor – care conduce la încetinirea întregului ciclu de alocare a unei locuințe sociale.
- este necesară o regândire a modului în care se poate extinde fondul de locuințe sociale ale MB în condițiile din prezent.

Societatea civilă

Complexitatea sistemului și a cazurilor ce fac obiectul locuirii sociale face ca numărul ONG-urilor cu activitate în acest domeniu să fie limitat. Pe de altă parte, majoritatea ONG-urilor care acționează în acest domeniu o fac indirect, prin prisma altor obiective, locuirea socială fiind o parte integrantă a abordării lor – e.g. Policy Center for Roma and Minorities, Habitat for Humanity Romania, Romano Butiq, Agenția Împreună.

Discuțiile cu ONG-urile care se concentrează pe reducerea marginalizării sociale, a sărăciei și pe incluziunea grupurilor de minorități și vulnerabile au dus către sublinierea unor probleme comune în ceea ce privește locuirea în cazul grupurilor lor țintă:

- lipsa unei politici naționale în domeniul locuirii – strategia națională în ceea ce privește locuirea care a fost menționată mai sus fiind într-o anumită măsură tardivă;
- lipsa de locuințe/unui fond de locuințe la nivel local;
- Lipsa actelor este una dintre problemele cele mai grave și des întâlnite, incluzând aici acte precum: cartea de identitate, certificatul de naștere și/sau a actele de

Rezultatul evacuărilor nu este vizibil pe stradă, pentru că oamenii evacuați merg la rude ceea ce înseamnă creșterea densității în anumite gospodării.

proprietate pentru terenuri/case – mai ales în cazul squaterilor;

- Evacuarea este o problemă majoră, uneori direct legată de lipsa actelor - în momentul în care se ajunge la situațiile de evacuare, autoritățile locale le efectuează fără a asigura o locuință socială;
- Statul și-a asumat un rol minimal în domeniu;
- Ghettoizarea, mai ales în cazul comunităților de romi;
- Pentru investitorii privați realizarea de locuințe sociale nu reprezintă interes, neexistând facilități și politici de încurajare acestora pentru a investi în acest domeniu;
- Dreptul la locuire nu este un drept constituțional.

De asemenea, organizațiile interviewate au avut o serie de recomandări care pot îmbunătăți situația locuirii sociale, mai ales în cazul grupurilor vulnerabile și de minorități:

- Reabilitarea și reconversia unor clădiri existente care să poată fi oferite ca locuințe sociale (e.g. blocuri/clădiri părăsite, centrale termice dezafectate) – posibili parteneri includ Habitat for Humanity care dezvoltă deja programe ce țin de locuire însă nu locuirea socială;
- Dezvoltarea de parteneriate cu dezvoltatorii imobiliari – PPP sau acordarea de facilități fiscale condiționate de dezvoltarea unui număr minim de locuințe sociale în cadrul complexelor dezvoltate (contribuie la reducerea/prevenirea gentrificării și ghettoizării);
- Dezvoltarea de soluții asociative inovatoare: housing cooperative, housing social enterprises (?)
- Instituirea de fonduri pentru cumpărarea/construirea de locuințe sociale de către primării – aici incluzând și primăriile de sector de la nivelul MB.

Analiza situației din perspectiva aplicanților

Problematica acordării unei locuințe sociale se înțelege cel mai bine prin perspectivă persoanelor care au aplicat la acest program. Astfel, din interviurile realizate cu persoane ce au aplicat pentru o locuință socială pe raza municipiului București au reieșit probleme variate care include:

- posibilitățile de informare privind accesul la o locuință socială, întocmire a dosarului propriu zis sunt limitate;
- relația cu personalul din cadrul Primăriei Generale/Primăriilor de Sector este greoaie;
- înțelegerea criteriilor de către aplicanți, analiza dosarului și publicarea listei propriu zise de priorități la acordare sunt neclare.

Am ales persoanele interviewate astfel încât să încercăm să expunem cât mai reprezentativ situațiile ce pot apărea în mod real în cadrul acestui proces: de la familiile numeroase, aflate în condiții sociale foarte grave, fără acte de identitate care nu înțeleg modul de prioritizare a acestor locuințe, până la persoane cu studii superioare, ce lucrează în sistemul asistenței sociale și înțeleg întregul proces.

Primul contact al persoanelor care doresc să aplice pentru o locuință socială este descurajant pentru majoritatea dintre ei. Lipsa de cunoștințe privind programul de acordare a locuințelor sociale, numărul limitat de locuințe, dar și mecanismul anevoios prin care acesta funcționează îi fac pe mulți dintre aceștia să renunțe în timp.

Prima problemă semnalată în cadrul interviurilor s-a referit la gradul scăzut de diseminare a informațiilor privind întocmirea dosarului, actelor necesare și a criteriilor în

urma cărora se stabilesc prioritățile de acordare.

“Degeaba îți depui dosarul, mi s-a spus, nu avem de unde să-ți dăm locuință”.

Aplicant locuințe sociale, sector 2

Cu excepția informațiilor ce pot fi obținute de la sediul Direcțiilor ce se ocupă cu gestionarea fondului locativ, puține astfel de informații se pot găsi structurat și ușor de înțeles (e.g. în mediul online, acestea nu sunt structurate într-un singur loc pe site-urile primăriilor, ci dispersate). Din interviuri a reieșit și că relația dintre aplicanți și reprezentanții autorităților locale este deseori problematică, fiind descrisă de mulți dintre aceștia ca și “zeflemitoare” sau “ironică”, lipsind o punte de comunicare între aceștia.

“M-am simțit discriminat, s-au comportat zeflemitor cu mine, ca și cum mi-ar fi dat ceva de la ei, nu că ar fi dreptul meu să aplic”.

Aplicant locuințe sociale, sector 2

Primul contact al persoanelor care doresc să aplice pentru o locuință socială este descurajant pentru majoritatea dintre ei. Lipsa de cunoștințe privind programul de acordare a locuințelor sociale, numărul limitat de locuințe, dar și mecanismul anevoios prin care acesta funcționează îi fac pe mulți dintre aceștia să renunțe în timp. Prima problemă semnalată în cadrul interviurilor s-a referit la gradul scăzut de diseminare a informațiilor privind întocmirea dosarului, actelor necesare și a criteriilor în urma cărora se stabilesc prioritățile de acordare. Cu excepția informațiilor ce pot fi

obținute de la sediul Direcțiilor ce se ocupă cu gestionarea fondului locativ, puține astfel de informații se pot găsi structurat și ușor de înțeles (e.g. în mediul online, acestea nu sunt structurate într-un singur loc pe site-urile primăriilor, ci dispersate).

Întocmirea dosarului reprezintă o problemă pentru majoritatea dintre aplicanți. Două impedimente majore au reieșit în urma interviurilor:

- Numărul ridicat de acte necesare pentru întocmirea dosarului, în condițiile în care mulți dintre aplicanți au probleme inclusiv cu propriile acte de identitate;
- Costurile pe care un astfel de dosar le presupune datorită necesității ca toate actele să fie legalizate.

În condițiile în care comunități importante de romi nu au niciun fel de acte (ex: comunitatea Roma din Giulești unde 40% dintre cetățenii de etnie romă nu au acte de identitate), este nevoie de acțiuni complementare pentru a ușura accesul acestora la astfel de programe.

Unul dintre aplicanți ne-a povestit că a fost nevoit să legalizeze certificatele de naștere a tuturor celor șase frați ai săi, fiind nevoit să găsească un notar cu un tarif suficient de scăzut încât să-și permită legalizarea acestora.

Întocmirea dosarului durează, în medie, circa 1-2 săptămâni, pentru obținerea tuturor actelor necesare, cu costuri de aproximativ circa 200 lei – costuri ridicate pentru persoanele aflate în această situație. Întregul mecanism este destul de anevoios, întrucât mare parte dintre persoanele intervievate s-au plâns că nu au primit o listă clară cu actele necesare și, în momentul în care au încercat să depună dosarul, li s-a spus că mai sunt

necesare acte adiționale.

“Mi s-a spus că dacă am o toaletă în casa părinților este clar că am condiții de trai.”

Aplicant locuințe sociale, sector 2

Ceea ce aplicanții au propus ca posibilă soluție pentru rezolvarea acestei situații este desemnarea, din cadrul persoanelor responsabile cu analiza dosarelor, a unui consilier care să-i îndrume pe aceștia în întocmirea dosarului / să verifice dosarele înainte ca acestea să fie depuse. Desemnarea unor funcționari (i.e. *help-center*) cu scopul de a-i ajuta pe aceștia să-și întocmească dosarul poate fi o soluție atât pentru aplicanți în sine, cât și pentru degrevarea celorlalți reprezentanți ai departamentului de această sarcină.

Lipsa personalului calificat, respectiv a cunoștințelor clare privind procesul de acordare, a fost semnalată ca o problemă majoră de către majoritatea persoanelor intervievate. Mai mult, având în vedere că majoritatea aplicanților fac parte din anumite grupuri vulnerabile sau minorități, personalul ar trebui de asemenea să aibă cunoștințe de comunicare interculturală.

Următorul pas, cel al verificării autenticității datelor furnizate de către aplicanți de către un asistent social, impune și el o serie de comentarii. Din cadrul interviurilor a reieșit că evaluarea nu este una transparentă, mulți dintre intervievați fiind nemulțumiți de modul în care asistentul social a evaluat și a prezentat situația în care se află.

De la depunerea dosarului pentru acordarea unei locuințe sociale și până la primirea acesteia pot trece și 10-20 ani, în cazul în

care acest lucru se va întâmplă - numărului foarte mare de aplicații opunându-i-se un număr scăzut de locuințe sociale. Într-unul dintre cazurile intervievate, prima aplicație pentru o locuință socială a fost depusă în 1995, iar prima aplicație în baza legii 144/1996 în 1998. Deși în acest caz, conform informațiilor primite de la aplicant, dosarul a fost reînnoit periodic și de câte ori a fost cerut acest lucru, iar poziția pe lista de atribuire a fost într-unul din ani 1 (variind între primele 10 poziții în toată perioada) până în prezent nu i-a fost atribuită o locuință. **Mutarea accentului către locuințele ANL, lipsa demarării unui program de construcție de locuințe sociale sau minima alocare de locuințe sociale de la Primăria Municipiului București către Primăriile de Sector au dus la existența a mii de aplicații în așteptare la nivelul întregului Municipiu.**

Starea actuală a dus chiar la măsuri disperate din partea unor aplicanți, fiind de semnalat cazul unui tânăr din sectorul 3 care a făcut greva foamei în fața Primăriei timp de mai multe zile până când situația sa a fost rezolvată.

“Știi un caz în care o familie cu doi copii în care și mama și tatăl câștiga salariul minim pe economie și și-au pierdut casa din cauza datoriilor, nedorind să renunțe la copii - acum trăiesc sub un pod într-o cașcabaretă cu tot cu copii. Părinții muncesc în continuare, copiii se duc la școală, îi spăla prin vecini... Când ambii părinți muncesc și nu-și dau copiii la cerșit, ar trebui să aibă prioritate la a obține locuința socială” .

Reprezentant Asociația Federeii

Persoanele intervievate au semnalat cel puțin două soluții la acest impediment. Prima, ar fi demararea unui program de evaluare a tuturor persoanelor care beneficiază, în acest moment, de locuințe sociale, urmând a se verifica dacă acestea mai au dreptul de a deține o astfel de locuință. În realitatea, obținerea unei locuințe sociale, deși o măsură temporară, a devenit o măsură permanentă, fiind puține cazurile în care persoanele în cauză părăsesc locuința, chiar dacă veniturile lor au depășit pragul legal care le dă dreptul să aibă acces la acest program. Acest fapt a dus la limitarea accesului unor noi categorii de beneficiari în cadrul programului.

A doua soluție se referă la demararea unui program de chirii subvenționate pentru rezolvarea, cel puțin temporară, a lipsei de noi locuințe sociale. Acest program se implementează deja în cadrul unor Primării de sector, dar cu resurse limitate și neavând posibilitatea de a acoperi întregul număr de persoane ce necesită o locuință, iar sumele oferite neputând să acopere întotdeauna necesitățile unei familii. Crearea unui Departament pentru un asemenea program, cu criterii clare și coerente (din interviuri a reieșit că subcomponente ale unui program de chirii subvenționate sunt gestionate de Direcțiile de Asistentă Socială), poate reprezenta o soluție optimă de eficientizare a programului de locuințe sociale.

Un alt semnal de alarmă important tras de către persoanele intervievate se referă la persoanele care ajung să beneficieze de locuințe sociale, deși nu se încadrează în grupul țintă al programului. Funcționari din cadrul primăriilor, care deși au o locuință stabilă, au primit locuințe sociale "pe ascuns", locuințe acordate în bază de prietenii, etc. Această informație nu a putut fi verificată.

O problemă cronică din punct de vedere al beneficiarilor este aceea a corupției percepute de aceștia la nivelul autorităților locale. În rândul aplicanților există o părere împărtășită de majoritatea acestora că în schimbul unei sume de bani (suma în sine variază) pot primi mult mai repede o locuință. Lipsa acestor fonduri și incapacitatea prietenilor sau familia de a accesa o locuință îi face pe aceștia uneori să renunțe sau să privească procesul cu suspiciune.

„Știu cazuri în care angajați ai Primăriilor de Sector au primit locuințe sociale deși aveau locuință”.

Aplicant locuințe sociale, sector 3

Este necesară o discuție și privind copiii care ies din centrele de plasament și beneficiază, conform legii 272/2004, de protecție specială timp de 2 ani după părăsirea acestor centre. Din discuțiile avute cu reprezentanți ai Asociației Federeii, precum și cu tinerii proveniți din centre de plasament și care au aplicat la programul de locuințe sociale, a rezultat că există o lipsă clară de informare a acestora privind posibilitățile pe care ei le au după părăsirea centrelor. În condițiile în care în 2013 în București au ieșit 2400 de tineri din centrele de plasament, iar în 2014 au ieșit 2800 de tineri, posibilitățile acestora de a accesa un program de locuințe sociale sunt extrem de limitate.

Recomandări

În urma analizei realizate asupra modului de alocare a locuințelor sociale și a funcționării sistemului în general se pot desprinde o serie de recomandări care trebuie incluse, din punctul nostru de vedere, în noul proiect de lege referitor la locuire și într-o strategie

națională de locuire, dar și recomandări cu caracter local.

Lista recomandărilor nu are un caracter exhaustiv, deoarece aceasta este rezultatul direct al analizei, limitările metodologice ale acesteia putând fi extinse și asupra recomandărilor, această listă putând fi suplimentată ulterior în urma consultărilor altor actori și extinderii cadrului analizei.

1. Auditarea cadrului legislativ și instituțional în vederea creșterii eficienței și eficacității acestuia. Acest audit trebuie să aibă în vedere în principal: fluidizarea procesului decizional; reducerea suprapunerilor funcționale (sincronizarea intervențiilor) ale diverselor instituții implicate; și reorganizarea resurselor (conform cu realitățile din teren) în vederea atingerii obiectivelor propuse.

2. Realizarea unei analize cantitative și calitative a fondului construit disponibil și accesibil din perspectiva locuirii sociale. Lipsa informațiilor în timp real referitor la capacitatea sistemului de a deservi posibili beneficiari ai sistemului de locuire socială reprezintă o problemă structurală care limitează capacitatea autorităților locale de a reacționa.

În mod special la nivelul Municipiului București, după cum am arătat mai sus, din cauza structurii sistemului administrativ (o primărie generală cu un consiliu general și șase primării de sector cu șase consilii locale) există o dificultate (cel puțin la nivel declarativ) în a identifica din punct de vedere cantitativ sau calitativ totalitatea fondului de locuințe sociale disponibil. În plus, din datele oferite de către autoritățile locale oferta de locuințe pentru sectoare a PMB nu reflectă în nici un fel necesitățile din teren ale fiecărui sector.

3. Redefinirea locuirii sociale, a categoriilor sociale care pot accesa programul de locuire socială și a cadrului legal necesar pentru a asigura accesul acelor categorii (!) care au nevoie reală de aceste locuințe.

După cum au specificat atât reprezentanții autorităților locale, dar și cei ai societății civile, trebuie în mod obligatoriu retrasate direcțiile domeniului locuirii, pentru că în prezent încercăm să rezolvăm problemele anului 2015 printr-o legislație de acum 20 de ani, care nu mai reflectă realitatea socială și economică din prezent. Noua strategie a locuirii este în elaborare, însă reforma acestui domeniu trebuie să înceapă de la redefinirea terminologiei și a implicațiilor acesteia, astfel încât aceasta să nu mai fie interpretabilă.

Această intervenție trebuie să aibă în vedere și indexarea și adresarea problemelor din teren ale grupurilor vulnerabile sau marginalizate (e.g. lipsa actelor personale, lipsa actelor de proprietate)

4. Dezvoltarea de sisteme de monitorizare/evaluare și control pentru prevenirea neregulilor din partea autorităților și beneficiarilor de locuințe sociale. Datorită numărului limitat de locuințe sociale disponibile în prezent, este necesară introducerea unui sistem de monitorizare/evaluare și control a beneficiarilor bazat pe ancheta socială, pentru a se putea identifica dacă situația social-economică a acestora îi mai îndreptățește să ocupe o locuință socială. De asemenea beneficiarilor trebuie să li se pună la dispoziție un sistem de notificare a abuzurilor, dacă acestea există, din partea funcționarilor publici în domeniu. Acesta va crește în timp încrederea beneficiarilor în programul de locuire socială.

5. **Transparentizare și accesibilizarea procesului de alocare a locuințelor sociale.**

Acest proces are în viziunea noastră mai multe componente. În primul rând trebuie avută în vedere creșterea transparenței deciziilor care stabilesc criteriile de alocare a locuințelor și a punctajelor aferente. Chiar dacă declarativ acestea sunt publicate ca hotărâri de consiliu local pe site-urile primăriilor, accesibilitatea acestora este dificilă din punct de vedere tehnic (fie nu sunt denumite corect, fie sunt documente scanate care nu pot fi indexate de un motor de căutare, fie nu sunt publice - vezi cazul sectoarelor 3 și 5 din Municipiul București).

În al doilea rând, trebuie selectați și instruiți funcționari dedicați comunicării cu beneficiarii și întrucât aceștia din urmă pot face parte din comunități vulnerabile sau marginalizate, acești comunicatori trebuie să dețină și cunoștințe/capacități de comunicare interculturală.

În al treilea rând este necesară dezvoltarea serviciilor sau direcțiilor de locuire socială pentru a include o componentă de consiliere sau ghidare a beneficiarilor în vederea realizării dosarului și completării documentelor necesare. Acest tip de intervenție va scădea numărul de dosare refuzate ca fiind incomplete, scăzând astfel presiunea pe funcționarii publici cu rol de evaluatori.

6. Dezvoltarea cadrului legislativ/instituțional care să permită creșterea fondului de locuințe sociale disponibil la nivel național și local, dar și diversificarea soluțiilor posibile pentru rezolvarea situațiilor urgente (e.g. cazul evacuărilor).

Lipsa locuințelor este o problemă evidentă,

dar și una dintre cele mai dificile probleme. Rezolvarea trebuie să includă, cel puțin la nivelul Municipiului București, fie o descentralizarea a resurselor și a deciziei, coborând astfel la nivelul primăriilor de sector posibilitatea intervenției (e.g. construcția de locuințe), fie o centralizare totală a acestora la nivelul PMB și retragerea responsabilităților în domeniul locuirii a primăriilor de sector, în vederea reducerii suprapunerilor decizionale.

În acest context cea mai des întâlnită problemă este cea a evacuărilor, moment în care există riscul ca numărul evacuaților să fie foarte mare (vezi cazul Vulturilor). În aceste condiții, autoritățile locale trebuie să asigure condiții minime de relocare/locare temporară, mai ales în cazul grupurilor vulnerabile sau marginalizate.

O acțiune complementară este aceea a dezvoltării cadrului necesar pentru parteneriate publice-private prin care investitorii privați să fie încurajați să investească în sectorul locuirii sociale sau chiar crearea de pârgii prin care autoritățile locale să își poată asigura necesarul de locuire de pe piața liberă.

7. Dezvoltarea de soluții alternative în baza unor exemple de bune practici. La nivelul Municipiului București unele dintre autoritățile locale au fost cel puțin inventive în ceea ce privește rezolvarea problemelor de locuire la nivel de sector. Astfel au fost introduse soluții prin care se asigură ajutorul pentru plata chiriei pe piața liberă (introdusă în mai multe sectoare deja) și construcția de locuințe prin intermediul direcțiilor care sunt îndreptățite să facă acest lucru (i.e. direcțiile de asistență socială).

Aceste soluții pot părea uneori simple, însă

acestea depind în mod direct de resursele fiecărei autorități, de convingerea funcționarilor publici și de voința politică a consiliului local. În opinia noastră, dezvoltarea de soluții alternative bazate pe exemplu și pe cerințele reale din teren pot avea un efect important în rezolvarea problemei locuirii la nivel local.

Pentru a cita acest document: Centrul pentru Dezvoltare Urbană și Teritorială (2015) *Policy Paper* Nr. 1 / Ianuarie 2016: *Locuirea socială în București. Între lege și realitate*. Sursa: www.cdut.ro.