

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

LEGISLAȚIA STATELOR MEMBRE UE CU PRIVIRE LA LOCUINȚELE SOCIALE PENTRU TINERI

studiu documentar

noiembrie 2023

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților. Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă. Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa:
<http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2021>

Documentare și sinteză: Aurora Trănescu
consilier parlamentar, Direcția studii și documentare legislativă
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350/1349, camera 5070
E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

_Toc151568229

Introducere	4
Austria.....	6
Finlanda	9
Franța	12
Germania.....	15
Irlanda	18
Olanda	21
Polonia	26
Portugalia.....	30
Spania	33
Ungaria.....	35
Webografie.....	39

Introducere

Politicile privind sprijinul social (în general) și sprijinul privind accesul la locuințe în particular, variază substanțial în statele membre ale UE. La nivelul Uniunii Europene există o relativă penurie de locuințe, mai ales de locuințe la prețuri accesibile.

Din perspectivă istorică, odată cu industrializarea și cu migrarea masivă a forței de muncă dinspre rural spre urban, a apărut în aproape întreaga Europa și această problemă a deficitului de locuințe și mai ales de locuințe accesibile pentru lucrătorii cu venituri medii și mici. În consecință, statele au trebuit să caute soluții la această problemă socială și astfel au apărut primele politici în domeniu precum și primele proiecte de construcții de locuințe sociale.

Statele europene implementează politici de sprijin social destinate în general categoriilor dezavantajate, cum ar fi persoanele cu venituri reduse, familiilor numeroase, persoanelor cu probleme de sănătate, vârstnicilor ori studenților. În documentele de politici sociale sunt deseori menționați tinerii ca grup țintă, însă condiția de vârstă nu este una definitorie. În cele mai multe cazuri, tinerii sunt eligibili pentru a primi ajutor social – și în particular sprijin pentru locuință – întrucât se încadrează în categoria de populație cu venituri medii/reduce sau în calitate de studenți ori de părinți singuri ori cu mai mulți copii ori chiar ca persoane vulnerabile.

Există câteva țări care favorizează acordarea de sprijin tinerilor în funcție de vârstă (anume între 18-35 de ani) și putem enumera Portugalia, Franța, Spania și altele. Un loc aparte îl ocupă Ungaria care implementează o puternică politică demografică împletită cu sprijinul financiar pentru locuințe. În fapt, Ungaria subvenționează pentru tinerele familii construirea/cumpărarea de case în vederea creșterii copiilor, sprijinul financiar variind în funcție de numărul de copii.

Din punct de vedere instituțional, sprijinul social pentru locuințe este gestionat cu precădere la nivelul autorităților locale, lucru care explică de altfel marea varietate de metode și soluții, atât ca și quantum financiar oferit, cât și ca stabilire a schemelor de funcționare.

Autoritățile centrale au, de asemenea, o contribuție parțială, fie prin finanțările oferite de guvern către localități, fie prin lansarea de programe de construire de apartamente sociale, fie prin stabilirea de facilități fiscale și verificări la nivel național ori reglementări ale entităților care gestionează în mod direct patrimoniul de locuințe sociale. Spre exemplu, astfel este Legea WGG în Austria ori Autoritatea de reglementare a organismelor de locuințe aprobate¹ în Irlanda.

¹ Approved Housing Bodies Regulatory Authority AHBRA

Pe lângă autoritățile publice, în sectorul imobiliar social activează și alte entități, de regulă ONG-uri sau organizații public-private, cum este *Action Logement* în Franța, care își are originile în parteneriatul privat *Participarea angajatorilor la efortul de construcție*; în Austria regăsim cooperativele fără scop lucrativ prescurtat LPHA, GBV iar în Irlanda organizațiile autorizate pentru locuințe AHB ori agențiile de închiriere socială SAN în Polonia.

Indiferent de tipul de finanțare, centrală, locală, privată, autoritățile locale au un rol esențial în stabilirea listei prioritizate a solicitanților de locuințe subvenționate. Odată ce există locuințe sociale disponibile, autoritățile din primării desemnează ocupanții în funcție de listele de așteptare întocmite. Autoritățile locale sunt de regulă proprietare ale locuințelor sociale dar și în cazul locuințelor deținute/gestionate de alte entități precum cele enumerate mai sus ori în cazul apartamentelor construite cu fonduri centrale, autoritățile locale sunt cele care stabilesc criteriile de alocare și operează repartizarea beneficiarilor în locuințe, fiind interfața directă cu cetățenii.

Din punct de vedere al terminologiei, în unele țări apare denumirea de locuințe municipale/ de consiliu versus locuințe sociale (Polonia, Finlanda) ceea ce arată o categorisire separată a celor două: primele sunt destinate unei închirieri stabile pentru persoanele cu venituri medii sau măcar constante, pe când cele din urmă desemnează locuințe de calitate mai redusă alocate în general persoanelor aflate în situații temporar critice sau celor cu resurse foarte mici.

Acolo unde există finanțări oferite de către autoritățile centrale, acestea pot fi indirecte, adică direcționate către autoritățile locale, dezvoltatorii imobiliari, alte entități sociale implicate în gestionarea locuințelor. Dar statul poate oferi și sprijin direct cetățenilor beneficiari prin alocări propriu-zise, fie prin subvenții ori reduceri de taxe.

Tipul de sprijin pentru locuire indica politica prioritară a țării (în domeniu). Avem state care favorizează construirea/ achiziția de locuințe cum este Polonia sau cum este Ungaria, care finanțează aproape exclusiv construirea/cumpărarea de locuințe. Pe de altă parte, state precum Olanda, Franța, Germania, Irlanda sunt orientate spre închirierea de locuințe sociale. Politica în Portugalia și Spania este de a acorda sprijin atât pentru închirieri cât și pentru achiziționare de locuințe de către cetățeni.

În cazul sprijinului pentru chirie se folosește drept pârghie de sprijin inclusiv reglementarea/limitarea depozitului de garanție pe care proprietarii îl percep la semnarea unui contract.

În acest peisaj variat al țărilor studiate, ies în evidență două state - prin condițiile și politicile implementate.

Este vorba de Ungaria care are o puternică politică de a subvenționa fie cumpărarea de locuințe, în condiții foarte avantajoase, fie prin acordarea unor alocații nerambursabile, scutiri și îlesniri la creditele imobiliare. Condițiile atașate acestor facilități sunt pe măsură: este vorba de nașterea, adoptarea și creșterea de copii de către familii/cupluri care sunt beneficiarii exclusivi ai acestor scheme; numărul de copii determină condițiile de finanțare.

Un alt exemplu este Olanda, o țară cu densitate mare a populației și, în consecință, cu un deficit semnificativ de locuințe - mai ales de locuințe la costuri accesibile (consecința fiind existența unui număr semnificativ de persoane fără un adăpost stabil). Pentru a contrabalansa aceste probleme, politicile de locuire iau în calcul inclusiv soluții aparte, cum ar fi identificarea imobilelor vacante care pot fi adaptate pentru locuit, cazare temporară în camere libere din locuințe private, construcția/adaptarea de mini-case în grădini private sau locuințe de bază amenajate în containere.

Am prezentat aceste cazuri pentru a sublinia diferențele de situații, de abordări și de soluții puse în practică pe continentul european de autorități locale, centrale și de parteneri sociali care se străduiesc să ofere modalități de locuire pentru toți membrii societății.

Austria

Anii de la începutul secolului XXI arată că în Austria chiriile au crescut exponențial, mai ales în aglomerațiile urbane. Datorită presiunii ridicate a cererii în decada 2010-2020, chiriile din segmentul privat din Viena au crescut cu peste 40 de procente. O ofertă adecvată de locuințe la prețuri accesibile este, prin urmare, din ce în ce mai rară.

Această problemă - pe de o parte nevoia de bază de locuințe, iar pe de altă parte penuria de locuințe la prețuri accesibile - justifică intervenția statului, deoarece cererea nu poate fi satisfăcută în mod adecvat doar de piața liberă. În Austria, politica de locuire a statului social are o istorie îndelungată și pornește de la penuria de locuințe de la mijlocul secolului al XIX-lea.

În prezent, există o multitudine de variante pentru asigurarea de locuințe la prețuri accesibile; sistemul este conceput astfel încât aproape toate grupurile sociale să poată beneficia de el. Asociațiile de construcții cu scop lucrativ limitat, diversele acte legislative care vizează politica în domeniul locuințelor, cum ar fi [Legea privind închirierea](#), normele privind promovarea construcției de locuințe, [Legea privind organizațiile cu scop lucrativ limitat în domeniul locuințelor](#)² sau diversele condiții-cadru ale reglementărilor în materie de construcții ținesc să asigure o ofertă adecvată în Austria. Acest lucru reprezintă o provocare în special în orașe, dar nu numai.

Pentru acele categorii de populație care au dificultăți să obțină locuințe, landurile au în vedere o serie de măsuri pentru a oferi locuințe subvenționate.

² Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sau WGG

Construcția locuințelor cu profit limitat este o chestiune foarte complexă, dar, în același timp, este și una dintre cheile succesului sistemului austriac. Acest lucru se realizează, printre altele, prin intermediul locuințelor publice și non-profit, al subvențiilor pentru locuințe, al locuințelor subvenționate și prin Legea privind închirierea locuințelor³.

În Austria există, ca entități specifice, cooperativele fără scop lucrativ (non profit) care furnizează locuințe sociale. Acestea nu acționează în conformitate cu principiul maximizării profitului, ci se străduiesc să ofere locuințe la prețuri accesibile pentru o mare parte a populației.

În Austria există 185 de asociații de locuințe cu scop lucrativ limitat (LPHA). Din punct de vedere juridic, LPHA sunt entități private, organizate fie ca și cooperative (Genossenschaft), fie ca societăți cu răspundere limitată (Gesellschaft mit beschränkter Haftung sau Aktiengesellschaft).

Aproximativ 660.000 de gospodării din totalul de 4 milioane de reședințe principale înregistrate în Austria închiriază de la o LPHA, ceea ce reprezintă aproximativ 17% din totalul gospodăriilor.

Unul dintre elementele-cheie pentru a înțelege modul de funcționare a LPHA din Austria este legea specifică sectorului - [Legea privind organizațiile cu scop lucrativ limitat în domeniul locuințelor \(WGG\)](#) - care acoperă domenii precum conduita comercială și cerințele de audit, obligațiile de întreținere a clădirilor, dar și mecanismul de stabilire a chirii și fondurile de rulment, pentru a enumera doar câteva. LPHA sau Gemeinnützige Bauvereinigung - adesea denumită GBV - este un statut care poate fi solicitat de la un guvern regional și abia apoi primesc dreptul special de a beneficia de statut juridic și fiscal special. LPHA-urile sunt scutite de impozitul pe profit pentru activitățile lor principale și auxiliare.

[Legea WGG](#) reglementează și modul în care acestea trebuie să se comporte pe piață. În conformitate cu aceasta, asociațiile de construcții non-profit au voie să facă doar profituri limitate și acestea trebuie să fie reinvestite în proiecte de construcții rezidențiale în Austria. În schimb, primesc subvenții și facilități fiscale din partea statului.

Toate asociațiile de locuințe cu scop lucrativ limitat trebuie să fie membre ale unei asociații de audit și sunt auditate anual de auditori independenți. Auditul monitorizează conformitatea cu WGG, inclusiv utilizarea eficientă și economică a resurselor și a capitalului, precum și buna gestionare a organizației.

³ Art. 29, alin (3) b: contractele de închiriere pe o perioadă determinată care nu sunt nici reînnoite contractual, nici reziliate după expirarea duratei convenite în mod valabil sau prelungite a contractului se consideră reînnoite o singură dată pentru o perioadă de trei ani; Cu toate acestea, chiriașul are dreptul indispensabil și nelimitat în orice moment de a rezilia contractul de închiriere reînnoit prin instanță sau în scris în ultima zi a fiecărei luni, sub rezerva unei perioade de preaviz de trei luni. În cazul în care contractul de închiriere nu este reziliat din nou la sfârșitul acestor trei ani, se consideră că acesta a fost reînnoit pentru o perioadă nedeterminată.

Până în 2015, organizațiile non-profit construiseră aproximativ 320.000 de apartamente de închiriat ceea ce corespunde la un sfert din producția totală de construcții din Austria. Începând cu 2016, organizațiile non-profit din industria imobiliară non-profit a gestionat aproximativ 900.000 de apartamente subvenționate în Austria, ceea ce reprezintă o cotă de 24% din totalul stocului total de locuințe (60% din sectorul locuințelor de închiriat).

GBV-urile calculează cuantumul chiriilor în funcție de costuri, ceea ce înseamnă că acestea nu pot fi stabilite nici peste, nici sub costurile suportate pentru producerea, finanțarea și gestionarea clădirilor rezidențiale⁴. Locuințele închiriate pentru care împrumuturile de finanțare au fost achitate fac obiectul unui control al chiriei pe bază permanentă, denumită și *chiria de bază*. Limitarea profiturilor: componentele generatoare de excedent sunt o parte constitutivă a prețurilor de acoperire a costurilor. Cu toate acestea, în cazul GBV-urilor, aceste componente sunt definite în mod clar de WGG și de reglementările suplimentare care stabilesc limite superioare.

Menționăm că există restricții privind personalul: GBV-urile trebuie să fie independente de industria construcțiilor, pentru a preveni înțelegerile de tip tie-in în detrimentul clienților. Acest lucru se aplică în special directorilor, managerilor sau altor reprezentanți (funcționari) ai societăților cu scop lucrativ limitat. WGG stabilește, de asemenea, o limită pentru salariile directorilor și managerilor din cadrul LPHA.

Asociațiile de locuințe cu scop lucrativ limitat au activități comerciale limitate adică trebuie să desfășoare în principal activitățile comerciale prevăzute în lege, cum sunt construcția, întreținerea și renovarea locuințelor și trebuie să facă acest lucru în nume propriu. Alte domenii de activitate comercială, cum ar fi construcția de spații comerciale, garaje sau facilități comunitare, sunt permise, dar trebuie să aibă un volum secundar.

În Austria, **subvențiile pentru locuințe** sunt de competența statelor federale și, prin urmare, variază de la un land la altul. Subvențiile pentru locuințe sunt un termen generic pentru o serie de măsuri de sprijin guvernamental care sunt destinate să permită cetățenilor construirea de locuințe accesibile și bazate pe nevoi. Indiferent dacă este vorba de un împrumut cu dobânzi reduse prin subvenție, în funcție de landul federal, există oferte pentru diferite grupuri țintă. Finanțarea poate fi acordată sub diferite forme:

- granturi unice care nu trebuie rambursate;
- subvenționarea dobânzilor sau a anuităților: subvenții pentru rambursarea lunară a unui împrumut pentru locuințe;
- împrumuturi de înlocuire a fondurilor de stat sau proprii: un împrumut de la stat în condiții deosebit de favorabile;
- asumarea garanțiilor: statul garantează împrumutul și astfel crește șansa ca banca să îl aprobe.

⁴ Așa numita *chirie în funcție de costuri*

În principiu, scopul subvențiilor pentru locuințe este de a crea locuințe la prețuri accesibile. Prin urmare, se poate primi o astfel de subvenție numai pentru reședința principală. Casele de vacanță sau casele de weekend nu sunt subvenționate. În plus, există câteva cerințe de bază pentru solicitanți:

- solicitantul trebuie să aibă cetățenie austriacă sau echivalentă (țările UE, Islanda, Liechtenstein, Norvegia, Elveția);
- solicitantul trebuie să aibă vârsta legală de minim 18 ani;
- solicitantul trebuie să fie (co)proprietar al terenului sau să dețină o autorizație de construcție. Alternativ, acest rol poate fi preluat de o persoană apropiată;
- proprietatea trebuie să fie utilizată ca reședință principală pe tot parcursul anului. Dacă este într-adevăr o reședință principală este verificat în mod aleatoriu;
- reședința principală ocupată anterior trebuie să fie cedată;
- combustibilii fosili nu mai pot fi utilizați în casa care urmează să fie subvenționată;
- în majoritatea cazurilor, proprietatea subvenționată nu poate depăși o anumită suprafață utilizabilă;
- trebuie respectată o limită a venitului net. În plus, este necesară dovada unui venit minim sigur atunci când vine vorba de un împrumut ca subvenție.

Limitele de venit sunt un bun exemplu al modului în care fiecare land federal își stabilește propriile ținte. În Salzburg, de exemplu, o persoană care solicită finanțare poate avea un venit anual maxim de 47.520 de euro. În Viena, Tirol, Salzburg etc. se aplică alte praguri. Pe întreg teritoriul Austriei, sprijinul financiar acordat de stat, cum ar fi bursele de studiu, pensiile pentru orfani, alocațiile pentru îngrijire, alocațiile familiale etc. nu sunt considerate venituri.

De menționat că în Austria, din iulie 2022 sunt în vigoare norme mai stricte pentru acordarea de împrumuturi pentru locuințe sau imobiliare. Debitorii trebuie să aibă cel puțin 20% capital propriu la încheierea contractului de împrumut. Rata creditului nu poate depăși 40% din venitul disponibil al gospodăriei. Durata maximă a împrumutului a fost limitată la 35 de ani.

Finlanda

[Centrul pentru Finanțare și Dezvoltarea Locuințelor din Finlanda \(ARA\)](#), care funcționează în cadrul Ministerului Mediului, este responsabil pentru punerea în aplicare a politicii privind locuințele, în Finlanda. Centrul acordă granturi, subvenții și garanții legate de locuințe și construcții, îndrumă și supraveghează utilizarea fondului locativ social. ARA este, de asemenea, implicată în proiecte legate de dezvoltarea locuințelor și expertiza pieței imobiliare și produce servicii de informare în domeniu.

Fondul locativ subvenționat de stat, sau fondul locativ ARA, a fost construit începând cu anul 1949. Premisa de bază a locuințelor subvenționate de stat a fost aceea de a oferi rezidenților condiții de viață sigure la un cost rezonabil. Aproape o treime din cele aproximativ 3,3 milioane de locuințe din Finlanda au fost construite cu împrumuturi subvenționate de guvern. Din 1949, cu sprijinul statului au fost construite 445.000 de locuințe ocupate de proprietari, 600.000 de locuințe închiriate și 54.000 de locuințe cu drept de ocupare. În plus, peste 400.000 de apartamente au fost renovate cu finanțarea ARA. La începutul anului 2023, existau 348.000 de locuințe de închiriat subvenționate de guvern supuse restricțiilor, dintre care 242.000 sunt locuințe obișnuite de închiriat și 106.000 de locuințe pentru grupuri speciale.

Locuințele ARA sunt deținute de municipalități, autorități comunale, organizații non-profit și filiale deținute de acestea. **Locuințele ARA subvenționate de stat au un element social**, motiv pentru care includ condiții care diferă de alte locuințe. Restricțiile sunt legate, printre altele, de stabilirea chiriilor și vânzarea apartamentelor. Atribuțiile ARA includ supravegherea stabilirii costurilor, a chiriilor și îndrumarea generală a debitorilor. Municipalitățile sunt responsabile pentru supravegherea selectării rezidenților.

Scopul activităților de dezvoltare ale ARA este de a găsi și de a crea idei noi care să favorizeze construcția de locuințe. Astfel, Centrul finanțează proiecte de cercetare și dezvoltare care răspund nevoilor identificate. Între altele, un domeniu este dezvoltarea locuințelor pentru grupuri speciale și anume persoanele în vârstă, persoanele cu handicap și studenții.

Până la sfârșitul anului 2023, ARA își poate utiliza bugetul rămas pentru proiecte de subvenționare a dobânzii pe termen scurt și lung. Prin urmare, a lansat cereri de proiecte de subvenționare a dobânzii pe termen scurt la 26 octombrie anul curent. Obiectivul este să permită demararea proiectelor de construcții și să contribuie, de asemenea, la ameliorarea situației din sectorul construcțiilor.

Proiectele ARA trebuie să se bazeze pe licitație, dar ARA poate aproba așa-numitele contracte negociate competitiv, atunci când costurile amplasamentelor similare licitate sunt apropiate. Nivelul de preț al contractelor de construcții a scăzut și tendința de scădere continuă. Ca urmare, condițiile de implementare a proiectelor s-au îmbunătățit.

Odată construite, gestionarea locuințelor este în responsabilitatea fiecărei municipalități - apartamentele municipale de închiriat sunt disponibile în aproape toate localitățile. Informații privind locuințele de închiriat sunt disponibile în general la departamentul local pentru locuințe. Site-urile web ale majorității autorităților locale conțin instrucțiuni pentru solicitarea apartamentelor de închiriat.

Alocațiile de locuință

Ministerul Afacerilor Sociale și al Sănătății este responsabil pentru planificarea generală, conducerea și supravegherea legislației privind alocațiile pentru locuințe. Ministerul Educației și Culturii este responsabil de suplimentul pentru locuință/ ajutorul financiar pentru studenți. Alocațiile pentru locuință se solicită de la [Instituția de Asigurări Sociale din Finlanda \(Kela\)](#)⁵. Studenții au fost incluși în sistemul de alocație generală pentru locuințe din anul 2017.

Prin intermediul alocației pentru locuință, statul ajută persoanele cu venituri mici să facă față costurilor de locuire. Alocația generală pentru locuințe a fost reformată la începutul anului 2015. Condițiile pentru alocația de locuință sunt stabilite în întregime prin [Legea privind alocația generală pentru locuință](#).

Costurile maxime de locuire luate în considerare în cadrul alocației generale pentru locuință variază la nivel regional și în funcție de mărimea gospodăriei. Deductibilitatea datorată venitului este determinată pe baza unei formule de calcul, iar valoarea acesteia este influențată nu numai de venit, ci și de numărul de copii și de adulți din gospodărie. Legea privind alocația generală pentru locuință include o deducere de 300 EUR din venit, adică 300 EUR pe lună se deduc din venitul fiecărui membru al gospodăriei la stabilirea alocației pentru locuință. Alocația pentru locuință ia în considerare veniturile salariale ale gospodăriei, veniturile de capital (de exemplu, dividende sau chirii) și mai multe prestații, cum ar fi alocația de bază, ajutorul pentru piața muncii și alocația de studiu. Se ia întotdeauna în considerare venitul brut. Mărimea locuinței nu afectează cuantumul alocației.

Printre formele de sprijin pentru locuințe se numără:

- alocația generală pentru locuință;
- alocația pentru locuință pentru pensionari;
- suplimentul pentru locuință pentru studenți și
- alocația de locuință pentru asistență militară (pe durata perioadei de serviciu a unei persoane aflate în serviciul militar).

Alocația generală pentru locuință se acordă gospodăriilor. Gospodăria este formată din persoane care locuiesc în același apartament; alocația generală pentru locuință este disponibilă pentru:

- Familii cu copii;
- Cupluri căsătorite/ cupluri care coabitează (cuplurile căsătorite și cuplurile care coabitează fac întotdeauna parte din aceeași gospodărie);
- Persoane care locuiesc singure sau

⁵ Instituția de Asigurări Sociale din Finlanda (Kela) a fost înființată în 1937. În primele decenii, așa cum sugerează și numele său, a fost o instituție de pensii care plătea doar pensii naționale. De atunci, operațiunile Kela s-au extins foarte mult. Sarcina Kela este în prezent de a gestiona securitatea de bază a persoanelor acoperite de securitatea socială finlandeză în diferite situații de viață. Securitatea socială acoperă finlandezii care locuiesc atât în Finlanda, cât și în străinătate.

- rezidenți ai comunității.

Indemnizația maximă pentru locuință este de 80% din costul chiriei. Cu alte cuvinte, locatarul trebuie să plătească întotdeauna cel puțin 20 la sută, sau o cincime din costurile de locuire. Cu toate acestea, alocația pentru locuință nu se plătește pentru toate costurile de locuință, ci costurile de locuință acceptabile sunt definite prin lege.

În ceea ce privește sprijinul dedicat pentru tineri, statul finlandez acordă studenților o alocație financiară, precum și subvenția pentru chirie. Ambele sunt condiționate de veniturile beneficiarului. În 2023, limitele de venit au crescut față de anii precedenți. Până la venitul maxim de 18.720 de euro pe an, un student primește ajutor financiar timp de nouă luni; nu contează în ce etapă a anului este încasat venitul și nu contează venitul unei luni individuale, ci venitul total al lunilor de studiu.

Franța

În Franța, ca și în alte țări, locuințele sociale și sprijinul pentru locuire sunt oferite de către mai multe entități: autorități centrale, autorități locale, parteneri sociali. Politicile privind locuințele sunt abordate direct de departamentul responsabil pentru locuințe din cadrul [Ministerului pentru Tranziție Ecologică și Coeziune Teritorială](#). Ministerul cu competențe în domeniul locativ finanțează asistența acordată direct sau indirect persoanelor care au dificultăți în a avea acces la o locuință decentă sau în a rămâne într-o locuință decentă.

O caracteristică aparte o constituie existența unei organizații fondate în anii '50 de către întreprinzătorii privați care doreau să stabilizeze forța de muncă în contextul penuriei de locuințe. Din punct de vedere istoric, organizația menționată a fost fondată de partenerii privați interesați în a asigura salariaților din sectorul privat cu venituri modeste locuirea în condiții bune, prin colectarea de cotizații anuale de la întreprinderile private cu mai mult de 10 angajați. Această formulă a purtat denumirea de *Participarea angajatorilor la efortul de construcție* (*Participation des Employeurs à l'Effort de Construction PEEC*). Inițial taxa colectată era de 1% din fondul salarial anual. În 1992 taxa a fost stabilită la 0,45% din fondul salarial și era colectată de comitete interprofesionale. Din 2015, are loc o reformă și este stabilit un colector unic al acestei taxe. În anul 2017 organizația este structurată ca un grup și capătă numele generic de [Action Logement](#); acesta cuprinde trei entități: *Action Logement Groupe*, structura care definește strategia de acțiune și gestionează relațiile cu autoritățile publice; *Action Logement Immobilier*, holdingul care gestionează filialele imobiliare de pe întreg teritoriul Franței; și *Action Logement Services*, care colectează cotizațiile, finanțează construcția de locuințe sociale și intermediare, participă la finanțarea politicilor publice în favoarea locuirii – reînnoirea urbană, atractivitatea teritoriilor – și furnizează ajutoare și servicii pentru persoane fizice.

Măsurile puse în aplicare în materie de locuințe pentru tineri urmăresc să le faciliteze accesul la locuințe adaptate nevoilor și resurselor lor. Accesul la locuință reprezintă o provocare pentru mulți tineri francezi raportat la veniturile lor. Tinerii au o rată de accesibilitate netă de 22% (pentru tinerii cu vârste cuprinse între 18 și 25 de ani) și de 18,5% pentru cei cu vârste cuprinse între 25 și 29 de ani, față de 10,3% pentru populația generală.

Pentru a facilita accesul tinerilor la locuințe, Legea [ELAN \(Legea nr. 2018-1021 din 23 noiembrie 2018 privind evoluția locuințelor, dezvoltarea și economia digitală\)](#) a introdus o serie de măsuri de o importanță deosebită pentru tineri. Pot fi menționate următoarele în ceea ce privește accesul la locuințe:

- crearea unui contract de mobilitate în sectorul privat, pentru o perioadă de maximum 10 luni, destinat persoanelor aflate în formare profesională, în învățământul superior, în ucenicie, în stagiul, în serviciul civic voluntar, în transferuri profesionale sau în cadrul activităților lor profesionale;
- este încurajată alocarea cu prioritate a locuințelor sociale pentru tinerii cu vârsta sub 30 de ani, precum și locuințele comune în locuințe sociale;
- au fost menținute subvențiile personale pentru subînchirierea locuințelor sociale;
- coabitarea între generații, care este reglementată.

Legea ELAN a făcut, de exemplu, din garantarea oferită prin VISALE (Visa pour le logement Et l'emploi) unicul sistem de depozit de garanție pentru închiriere. Mai precis, pentru a facilita accesul la locuințe, tinerii cu vârsta sub 30 de ani pot obține, în anumite condiții gratuit, contravaloarea depozitului de garanție locativă⁶ prin sistemul VISALE, pus în aplicare și finanțat de [Action Logement](#).

În plus, guvernul, Action Logement și proprietarii de locuințe sociale colaborează pentru a construi 80.000 de locuințe pentru tineri, dintre care 60.000 pentru studenți. Obiectivele acestei politici de acces la locuințe sunt duble: facilitarea accesului tinerilor la o locuință adaptată nevoilor și resurselor lor, pentru a contribui la emanciparea și independența lor și să faciliteze echitatea socială pentru tineri.

Asistența directă constă în **alocații personale pentru locuință (APL)**. În cadrul reformei APL, au fost puse în aplicare măsuri specifice destinate în special tinerilor pentru a-i ajuta și sprijini, inclusiv sprijin pentru contractele de profesionalizare, menținerea drepturilor anumitor studenți.

Aceste ajutoare sunt disponibile prin [Caisse d'Allocation Familiale \(CAF\)](#) sau prin [Mutualité Sociale Agricole \(MSA\)](#), în funcție de regimul aplicabil.

Ajutoarele CAF sunt disponibile pentru căminele studențești private și locuințele individuale sau comune din sectorul privat. Cererile trebuie depuse imediat după mutarea în locuință, deoarece ajutorul de locuință CAF nu este retroactiv. Prima lună este o lună de așteptare,

⁶ Acesta reprezintă suma cerută de proprietarii de locuințe ca garanție pentru a acoperi eventualele daune cauzate de chiriaș proprietății închiriate.

deci prima chirie nu este acoperită de acest sprijin. Cererile se depun online, unde se pot face și simulări⁷ privind bugetul necesar.

Pentru studenții în alternanță, Action Logement oferă **Mobili-Jeunes**, o subvenție care acoperă o parte din chirie (între 10 și maximum 100 EUR) în fiecare lună, timp de un an. Aceasta se adresează tinerilor cu vârsta sub 30 de ani care urmează o formare în alternanță (în cadrul unui contract de ucenicie sau de profesionalizare) într-o întreprindere din sectorul privat neagricol.

Action Logement oferă împrumut cu dobândă zero denumit *Avance Loca-Pass* pentru a avansa depozitul de garanție (denumit uneori „cauțiune”), în valoare de până la 1.200 de euro, solicitate de proprietar la semnarea contractului de închiriere. Acesta este disponibil pentru bursieri, ucenici și studenți angajați și stagiați cu contracte de cel puțin trei luni.

La nivel teritorial, fiecare departament din Franța dispune de propriul **Fond de solidaritate pentru locuințe (FSL)**, care funcționează în baza [Decretului nr. 2005-212 din 2 martie 2005 privind fondurile de solidaritate pentru locuințe](#). Acesta oferă asistență financiară solicitanților care întâmpină dificultăți în a-și plăti costurile locuinței. Ajutorul din partea FSL poate fi acordat sub formă de împrumut (care trebuie rambursat către FSL) sau sub formă de subvenție (fără rambursare).

Asistența poate fi utilizată pentru a plăti următoarele costuri:

- costurile asociate cu mutarea în locuință. De exemplu, plata depozitului de garanție, a primei chirii, a taxelor de agenție imobiliară, a cheltuielilor de mutare, a asigurării locuinței sau a achiziționării de echipamente de bază (frigider etc.).
- costurile asociate cu rămânerea în locuință. De exemplu, plata datoriilor la chirie, a facturilor de electricitate, gaz, apă și telefon sau a costurilor comisarului judiciar (fostul executor judecătoresc și judecator desemnat de instanță).

Asistența din FSL poate fi acordată pentru persoane aflate în unul dintre cazuri: chiriaș sau sublocatar, proprietar care locuiește în propria locuință, persoană cazată gratuit, locatar al unui *logement-foyer*⁸.

La acordarea ajutorului din FSL, departamentul – sau organizația desemnată de departament să se ocupe de gestionarea FSL – ia în considerare venitul total al persoanelor care locuiesc în gospodărie, cu excepția ajutorului pentru locuință⁹.

Fiecare FSL are propriile criterii de alocare. De exemplu, unele departamente condiționează ajutorul FSL de primirea de către solicitant a alocației de activitate. Quantumul ajutorului

⁷ [Mes démarches | Bienvenue sur Caf.fr](#)

⁸ Cămin: unitate care oferă locuințe închiriate ca reședință principală, care cuprinde atât spații private mobilate sau nemobilate (de obicei un dormitor), cât și spații comune (de exemplu, spălătorie, cantină etc.).

⁹ APL: Aide personnalisée au logement, ALS: Allocation de logement sociale, ALF: Allocation de logement familial), a alocației pentru reîntoarcerea la școală și a AEEH: Allocation d'éducation de l'enfant handicapé

poate fi modulată, ceea ce înseamnă că un solicitant cu un venit scăzut poate primi un ajutor mai mare decât un solicitant cu un venit mai mare.

Scheme de sprijin pentru închiriere sunt oferite și la **nivel regional sau local/municipal**. Aceste sisteme sunt specifice fiecărei regiuni. Studenții înscriși la cursuri de sănătate și asistență socială pot găsi, de exemplu, informații despre cum să solicite o bursă bazată pe criterii sociale pentru fiecare regiune.

Germania

Landurile germane au competență legislativă și de punere în aplicare exclusivă¹⁰ în cazul locuințelor sociale. Crearea de locuințe la prețuri accesibile este văzută însă ca o sarcină pentru întregul stat. Acesta este motivul pentru care guvernul federal sprijină landurile cu fonduri substanțiale. La rândul lor, landurile se angajează să furnizeze fonduri în valoare de cel puțin 30% din fondurile federale utilizate. Fondurile furnizate de guvernul federal se ridică la un total de 2,5 miliarde de euro în 2023. Utilizarea subvențiilor este reglementată prin acorduri administrative anuale între guvernul federal și landuri.

În Germania, o parte importantă din persoanele din zonele urbane și rurale pot găsi cu greu locuințe la prețuri accesibile - fie că este vorba de familii, părinți singuri, persoane cu dizabilități sau stagieri sau studenți. Acest lucru se datorează în mare parte și faptului că în ultimii ani fondurile pentru locuințe sociale au fost reduse și, în același timp, multe apartamente au ieșit din gama socială. În plus, costurile auxiliare – încălzire, electricitate, apă caldă – au crescut.

S-au lansat astfel inițiative în construcția de locuințe sociale și se stabilește astfel cursul pentru locuințe accesibile pe termen lung. Acest lucru se datorează faptului că apartamentele care sunt construite prin intermediul finanțărilor pentru locuințe sociale sunt supuse controlului chiriilor. Acest lucru este fixat pentru o anumită perioadă de timp și duce la o chirie care este suportabilă pe termen lung de persoanele cu venituri reduse sau medii.

Ministerul Federal pentru Afaceri Economice și Energie (BMWSB) a sporit recent resursele financiare pentru construcția de locuințe sociale. Proiectul de buget federal prevede creșterea resurselor financiare pentru 2022 - 2027 la un total de aproximativ 18 miliarde de euro.

Guvernul german își propune să ofere un sprijin financiar de 14,5 miliarde de euro pentru construcția de locuințe sociale până în 2026; numai în anul următor va fi disponibilă o sumă de 2,5 miliarde de euro. Au fost semnate două acorduri

¹⁰ Conform Legii fundamentale

administrative, unul pentru locuințe sociale clasice, celălalt pentru locuințe pentru tinerii din învățământ.

Întrucât landurile au competență în domeniul locuințelor sociale, astfel de proiecte de construcție au loc la nivel de land. Un exemplu¹¹ este cel din zona Bremen. Orașul hanseatic sprijină cu împrumuturi pe cei care doresc să construiască noi locuințe de închiriat pentru persoanele care nu depășesc anumite limite de venit, în zone cu nevoi speciale de dezvoltare în municipalitățile Bremen și Bremerhaven.

Domeniile care necesită atenție sunt: zonele de reamenajare, reamenajare și dezvoltare urbană; zonele programelor „Locuințe în cartiere”, „Orașul social”, loturi vacante, locații din interiorul orașului; zone de deșeuri comerciale sau, după caz, industriale.

Finanțarea se acordă pentru crearea de locuințe de închiriat în clădiri cu mai mult de 2 apartamente de închiriere socială și în mai mult de 2 case de închiriere socială. Finanțarea are forma unui împrumut cu dobândă redusă și a unei subvenții pentru costuri. Valoarea creditului depinde de dimensiunea apartamentului și se ridică până la 80% din costurile eligibile și până la 110.000 EUR per unitate rezidențială. Valoarea subvenției este de până la 15.000 EUR.

În ceea ce privește **ajutoarele sociale acordate direct persoanelor**, actul care reglementează ajutoarele sociale pentru locuințe este [Legea privind ajutorul pentru locuință 8601-3/1965](#). Aceasta conține prevederi pentru determinarea veniturilor, pentru acordarea, majorarea și eliminarea ajutorului pentru locuință, condiții privind rambursarea ajutorului pentru locuință, formule de calcul a ajutorului pentru locuință. [Anexa 1](#) reglementează parametrii specifici ai formulei de ajutor pentru locuință, iar [Anexa 2](#) conține valorile maxime pentru venituri și chirii care trebuie luate în considerare.

Orice cetățean german care are suficiente venituri pentru a-și acoperi propriile costuri de trai (așa-numitul venit minim) dar nu câștigă suficient pentru a-și acoperi costurile de locuință – poate solicita ajutor pentru locuință. Atât chiriașii, cât și proprietarii pot avea dreptul la ajutor pentru locuință.

Limita lunară de venit pentru anul 2023 pentru primirea ajutorului pentru locuință pentru o 1 persoană în chirie este de maxim 1.373 euro. Dacă este o gospodărie de 2 persoane cu același nivel de chirie, limita este de 1.854 de euro. Limitele cresc pentru gospodăriile mai mari și pentru nivelurile diferite ale chiriilor.

Calculul ajutorului pentru locuință se bazează pe formule care pot fi găsite în Legea privind ajutorul pentru locuință. Numărul membrilor gospodăriei, valoarea chiriei sau a costurilor lunare și venitul total al gospodăriei sunt parametri decisivi pentru calcularea ajutorului pentru locuință.

¹¹ [Baza de date privind finanțarea - Programe de finanțare - Subvenții pentru locuințe – \(foerderdatenbank.de\)](#)

Formula de calcul pentru alocația lunară pentru locuință pentru maxim doisprezece membri ai gospodăriei este:

$$1,15 \cdot (M - (a + b \cdot M + c \cdot Y) \cdot Y) \text{ Euro,}$$

unde „M” este chiria sau costurile lunare care trebuie luate în considerare în euro. „Y” este venitul lunar total în euro, „a”, „b” și „c” sunt valori diferențiate în funcție de numărul de membri ai gospodăriei care trebuie luați în considerare și sunt prezentate în [Anexa 2](#) din Legea privind ajutorul pentru locuință.

Un program special destinat tinerilor este cel denumit [Young Living](#) care urmărește crearea de locuințe la prețuri accesibile pentru tinerii din programe de studii. Un program precum *Young Living* este o noutate în gama largă de programe de finanțare oferite de guvernul federal. În acest fel, este adresată nevoia de locuri de cazare pentru tinerii care studiază.

În ultimii ani, a devenit din ce în ce mai dificil pentru tineri să găsească locuințe la prețuri accesibile în timpul perioadei de formare. De exemplu, la mijlocul lunii septembrie 2022, peste 35.000 de persoane din unsprezece mari orașe universitare se aflau pe listele de așteptare pentru un loc într-un cămin. Există o mare cerere pentru cămine pentru stagiaari. Pentru a răspunde acestei nevoi, în martie 2023 a fost demarat programul *Young Living* prin care guvernul federal sprijină crearea de locuri de cămin pentru studenți și stagiaari. În acest scop, oferă landurilor asistență financiară în valoare de 500 de milioane de euro în 2023 pentru un segment special de finanțare în cadrul locuințelor sociale. Aceste fonduri urmează să devină permanente pentru 2024 și 2025. Noul program vizează sprijinirea lucrătorilor calificați de mâine, astfel încât viitorii specialiști să aibă condiții bune de formare. Proiectul guvernului pentru bugetul federal pentru 2024 prevede ca resursele financiare să devină permanente în 2024 și 2025.

Fondurile pot fi utilizate pentru extinderea, construirea sau transformarea de noi cămine pentru stagiaari și studenți. În plus, programul poate fi folosit și pentru modernizarea locurilor de cazare existente (din punct de vedere al eficienței energetice). Acest lucru este prevăzut în acordul administrativ încheiat între guvernul federal și guvernul de land care a intrat în vigoare la 24 martie 2023.

Landurile sunt responsabile pentru programele de finanțare respective și pentru punerea lor în aplicare. Acestea specifică cum și unde poate fi solicitată finanțarea relevantă și ce alte cerințe trebuie să îndeplinească sponsorii pentru a primi finanțare din programul *Young Living*.

Irlanda

[Social Housing Options | The Housing Agency](#)

Există mai multe opțiuni de locuințe sociale disponibile în Irlanda prin intermediul **autorităților locale** care continuă să fie cel mai mare proprietar din țară. Se preconizează că acest lucru va fi valabil și în viitorul apropiat. Autoritățile locale vor continua să își administreze locuințele, inclusiv alocarea locurilor vacante care apar. Un chiriaș al unei autorități locale plătește o chirie diferențiată în funcție de venitul și de capacitatea sa de plată.

Chiriile autorităților locale se bazează pe un sistem numit „chirii diferențiate”. Aceasta înseamnă că valoarea chiriei depinde de valoarea venitului total al gospodăriei.

Dacă venitul este scăzut, chiria va reflecta acest lucru și va fi scăzută. Dacă venitul crește, la fel se va întâmpla și cu cuantumul chiriei. Se ia în considerare venitul tuturor membrilor gospodăriei, iar calculul chiriei este ajustat în consecință. În cazul în care venitul oricărei persoane din gospodărie se modifică, trebuie informată autoritatea locală, iar chiria va fi ajustată în sus sau în jos în funcție de schimbare.

Fiecare autoritate locală operează propriul sistem de chirii și trebuie verificat anume sistemul de chirii pe care aceasta îl practică. Un contract de închiriere cu autoritatea locală stipulează condițiile de închiriere în detaliu; regulile generale și termenii închirierii, cum ar fi: utilizarea proprietății ca locuință principală, modul în care se calculează chiria în conformitate cu sistemul de chirii diferențiate, responsabilitățile privind reparațiile și întreținerea, modul de soluționare a litigiilor, comportamentul antisocial și, de obicei, stabilește consecințele nerespectării condițiilor de închiriere¹².

Organismele autorizate pentru locuințe (Approved Housing Bodies AHB) sunt organizații independente, fără scop lucrativ. Acestea oferă locuințe închiriate la prețuri accesibile pentru persoanele care nu își permit să plătească chirii în sectorul privat sau să își cumpere propria locuință. Unele AHB oferă locuințe special pentru anumite grupuri de persoane, cum ar fi persoanele în vârstă sau persoanele fără adăpost. AHB sunt cunoscute și sub denumirea de asociații de locuințe.

¹² Mai multe informații despre chiriile autorităților locale sunt disponibile pe site-ul web de informare a cetățenilor http://www.citizensinformation.ie/en/housing/local_authority_and_social_housing/applying_for_local_authority_housing.html

Termenul AHB include, de asemenea, cooperativele de locuințe. Cooperativele de locuințe sunt organizații de locuințe care sunt controlate de către chiriașii lor. Locatarii sau membrii acestor cooperative împart responsabilitatea pentru gestionarea și întreținerea locuințelor lor.

AHB-urile sunt cunoscute ca organisme de locuințe aprobate, deoarece sunt aprobate în temeiul [Housing Act 1992](#) (Miscellaneous Provisions). Acest lucru le permite să acceseze asistență din partea autorităților locale pentru a oferi locuințe.

Organismele autorizate pentru locuințe au devenit un furnizor important de sprijin pentru locuințele sociale. În Irlanda există peste 500 de organisme autorizate pentru locuințe care oferă peste 35 000 de locuințe în întreaga țară. Locuințele furnizate de aceste organisme includ: locuințe generale, locuințe pentru persoanele în vârstă, locuințe pentru persoanele cu dizabilități, inclusiv pentru persoanele cu probleme de sănătate mintală și locuințe pentru persoanele fără adăpost

Unele AHB se ocupă în principal de furnizarea de locuințe generale, în timp ce altele au un rol mai specializat. Unele AHB își gestionează sistemul de alocare prin intermediul autorităților locale, în timp ce altele au propriul sistem de alocare a locuințelor.

Organismele de locuințe autorizate sunt reglementate de două organizații. Autoritatea de reglementare a organismelor de locuințe aprobate ([Approved Housing Bodies Regulatory Authority AHBRA](#)) supraveghează gestionarea și performanța organismelor de locuințe aprobate, asigurându-se că investițiile publice în locuințele AHB sunt protejate.

Autoritatea de Reglementare a Organismelor de Locuințe Aprobate (AHBRA) a fost înființată în 2021. Aceasta este responsabilă de reglementarea organismelor de locuințe aprobate. Aceasta supraveghează administrarea, gestionarea financiară și performanța AHB-urilor. Printre funcțiile sale se numără: menținerea unui registru al AHBs, elaborarea de standarde pentru AHBs și asigurarea respectării acestora, monitorizarea și investigarea organismelor de gestionare a locuințelor.

Pe de altă parte, Consiliul pentru închirierea locuințelor ([Residential Tenancies Board RTB](#)) se asigură că drepturile și responsabilitățile proprietarilor și chiriașilor din cadrul AHB sunt protejate.

Consiliul pentru închirierea locuințelor (RTB) este responsabil de reglementarea sectorului locativ. Acesta menține un [registru național al chiriilor](#) și oferă un serviciu de soluționare a litigiilor pentru chiriași și proprietari.

AHB-urile au aceleași drepturi și obligații ca și proprietarii privați. Chiriașii AHB au aceleași drepturi și obligații ca și chiriașii privați, cu câteva excepții.

[Legea din 2015 privind chiriile rezidențiale \(modificată\)](#) a adus chiriile AHB în sfera de competență a RTB și înseamnă că aceste chirii sunt acoperite de legislația privind chiriile rezidențiale.

Pentru a beneficia de o locuință deținută de AHB, o persoană/gospodărie trebuie să se califice pentru a primi sprijin pentru locuințe sociale din partea autorității locale. Autoritatea locală va nominaliza apoi solicitanții către AHB în conformitate cu politica de alocare a acestora.

Organismele de locuințe aprobate oferă sprijin prin: construcții noi, achiziții, și închiriere pe piața privată.

În timp ce organismele de locuințe autorizate au acces la finanțare privată pentru a finanța o parte din lucrările de dezvoltare/achiziții, acestea primesc, de asemenea, finanțare de la stat prin intermediul autorităților locale în cadrul mai multor programe.

Locatarii organismelor autorizate pentru locuințe plătesc chiria în funcție de venitul lor. Pentru a fi eligibil pentru o locuință socială, trebuie ca venitul solicitantului să fie sub un anumit nivel¹³, să nu dețină o locuință alternativă adecvată iar locuința actuală să fie neconformă.

Plata de asistență pentru locuință (Housing Assistance Payment HAP)

HAP este o formă de sprijin pentru locuințe sociale oferită de autoritățile locale. HAP permite autorităților locale să ofere sprijin pentru gospodăriile care se califică pentru locuințe sociale în locuințe proprietate privată și care au nevoie de o locuință pe termen lung. Orice gospodărie care se califică pentru ajutor social pentru locuințe și care nu beneficiază deja de o altă formă de sprijin este eligibilă pentru HAP.

În acest caz, autoritatea locală va face o plată a chiriei în numele chiriașului direct către proprietar. În schimb, chiriașul plătește o contribuție la chirie către autoritatea locală. Contribuția este o chirie diferențiată în funcție de venit și de puterea de plată. Dacă un chiriaș primește HAP și începe să lucreze, poate rămâne în locuință și va continua să primească HAP. Contribuția la chirie se poate schimba dacă venitul chiriașului crește.

Sistem de închiriere socială/locuințe cu chirie (Social Leasing/ Rental Accomodation Scheme RAS)

Închirierea socială pe termen lung (peste 10 ani), închirierea pe termen scurt (sub 4 ani) și programul de închiriere de locuințe (Rental Accomodation Scheme RAS) (4-7 ani) sunt ajutoare pentru locuințe sociale oferite gospodăriilor prin intermediul sectorului privat. Proprietarii își pot propune proprietățile pentru o perioadă cuprinsă între 4 și 10 ani, iar autoritatea locală va aloca o familie pentru acea proprietate. Chiriașul plătește o chirie diferențiată autorității locale, iar autoritatea locală va face plăți către proprietar în numele chiriașului.

¹³ Circa 35.000 EUR/an; nivelul variază în funcție de zonă.

Proprietarii care închiriază chiriașilor ce beneficiază de ajutoare pentru locuințe sociale, cum ar fi RAS, beneficiază de o scutire fiscală sporită începând cu 1 ianuarie 2016. Schema permite proprietarilor de imobile să solicite o scutire de 100% pentru dobânda la credit, ca o cheltuială în raport cu veniturile din chirii. Pentru a se califica, proprietarul trebuie să se angajeze să pună locuința la dispoziția chiriașilor care se califică pentru o perioadă minimă de trei ani, iar angajamentul trebuie să fie înregistrat la [Residential Tenancies Board \(RTB\)](#).

Opțiunile pe termen lung și pe termen scurt sunt disponibile pentru toate persoanele care se califică pentru sprijin pentru locuințe sociale, inclusiv pentru cei care se mută din medii aglomerate, persoanele fără adăpost, călătorii și cei care locuiesc în comunitate și care au nevoie de o locuință din motive de handicap/medicale. Pentru a se califica, un solicitant trebuie să primească suplimentul la chirie pentru o perioadă minimă de 18 luni și să fie evaluat ca având o nevoie de locuință pe termen lung.

Închiriere privată/ Supliment pentru chirie

În acest caz, suplimentul pentru chirie nu este furnizat de către autoritatea locală, ci este furnizat de către [Departamentul pentru Ocuparea Forței de Muncă și Protecție Socială](#).

Persoanele care locuiesc într-o locuință deținută de un proprietar privat, pot primi suplimentul la chirie. Acesta se aplică dacă persoana nu poate plăti chiria din resurse proprii. Suplimentul la chirie se calculează astfel încât după plata chiriei beneficiarul să rămână cu suficienți bani pentru a trăi.

Schema este un sprijin pe termen scurt, cum ar fi pentru victimele violenței domestice, incendiilor etc. Schema se poate aplica pentru maxim 6 luni. Dacă suplimentul la chirie este necesar pentru o perioadă mai lungă decât cea preconizată, schema poate fi schimbată în plată de asistență pentru locuință.

O persoană nu se califica pentru suplimentul la chirie dacă are un loc de muncă cu normă întreagă - definit ca 30 de ore sau mai mult pe săptămână. În cazul cuplurilor, dacă unul dintre membrii unui cuplu are un loc de muncă cu normă întreagă, ambii sunt excluși de la solicitarea Suplimentului la chirie. Solicitantul trebuie să contribuie cu o sumă de minim 30 EUR pe săptămână; în cazul cuplurilor, contribuția va fi de minim 40 EUR.

Olanda

Olanda este una dintre țările cu cel mai mare deficit de locuințe în general și, în particular, de locuințe pentru tineri. De exemplu, în 2021, potrivit statisticilor olandeze, 32.000 de persoane erau de fapt fără adăpost în Olanda, inclusiv 5.000 de tineri cu vârste cuprinse între 18 și 27 de ani. Această categorie este foarte diversă. Printre persoanele fără adăpost se numără tineri, femei, lucrători migranți din UE și persoane care rămân fără locuință după

un divorț sau alt eveniment. Împreună cu partenerii preocupați de politicile de locuire - cum sunt autoritățile locale, corporațiile imobiliare și actorii de pe piață - guvernul central și-a direcționat eforturile în îndeplinirea obiectivelor [Agendei Naționale pentru Locuințe și Construcții](#).

Guvernul central are rolul de factor de stabilire a standardelor și de gardian al obiectivelor naționale care trebuie atinse. *Agenda Națională pentru Locuințe și Construcții* permite guvernului central să abordeze, să finanțeze și să monitorizeze diferitele provocări legate de clădiri și locuințe, împreună și cu alți parteneri sociali interesați. În acest fel, Agenda stabilește ca țintă construirea în Olanda a unei societăți în care locuirea să fie agreabilă.

Agenda are trei obiective cheie:

- disponibilitate: locuințe suficiente pentru toată lumea; construirea a 900.000 de locuințe până în 2030, cu scopul de a face două treimi locuințe accesibile;
- accesibilitate: costurile locuințelor adaptate veniturilor; se urmărește ca numărul gospodăriilor care suportă costuri prea ridicate pentru locuire în raport cu veniturile să fie în scădere;
- calitate: locuințe suficiente pentru grupurile cu nevoi speciale și persoanele în vârstă, perspective pentru cartiere și locuințe durabile accesibile tuturor.

La baza *Agendei Naționale pentru Locuințe și Construcții* stau șase programe ca instrumentele pentru atingerea obiectivelor:

[Programul de locuințe](#) - își propune să construiască 900.000 de locuințe până în 2030 inclusiv și să crească producția de construcții la 100.000 de locuințe pe an. Pentru a realiza acest lucru, guvernul central preia controlul asupra locuințelor publice și a construcției de locuințe. Acordurile de performanță sunt încheiate cu autoritățile locale și corporațiile. Noi contracte de locuințe sunt încheiate în regiuni. Acest lucru oferă mai multă perspectivă și control asupra a ceea ce se construiește în fiecare locație, în conformitate cu dorințele și nevoile de locuințe ale oamenilor. Scopul este ca cel puțin două treimi din locuințele nou construite pentru închiriat să fie accesibile;

[Programul „O casă pentru toți”](#) – destinat persoanelor care au nevoie și de sprijin, îngrijire sau loc de muncă (persoanele fără adăpost, persoanele care provin dintr-o instituție de sănătate mintală, azilanți, lucrători migranți, călători și studenți sau persoanele cu o urgență socială sau medical);

[Programul de locuințe accesibile](#) – vizează sporirea numărului de locuințe mai accesibile, în segmentul social, dar și în segmentul mediu; se reglementează închirierea pe piața medie în scopul protejării chiriașilor și cumpărătorilor;

[Programul pentru un mediu construit mai durabil](#) – vizează izolarea termică a clădirilor, sprijinind totodată persoanele cu buget redus. Obiectivul este de a izola 2,5 milioane de locuințe până în 2030. Aceasta este urmată de trecerea de la gaze naturale neprietenoase cu clima la energie durabilă și curată, cu pompe de căldură (hibride) și rețele de căldură durabile. Guvernul își propune să instaleze 1 milion de pompe de căldură până în 2030;

Programul pentru calitatea vieții și securitate - calitatea vieții și siguranța sunt sub presiune într-o serie de zone din orașele olandeze; există acumulări de probleme legate de educație, sărăcie, sănătate, locuințe și siguranță. Programul abordează aceste probleme în 20 de zone urbane;

Programul „Locuințe și îngrijire pentru persoanele în vârstă!” – numărul persoanelor în vârstă crește și se estimează că până în 2040 numărul seniorilor se va dubla, de aceea se estimează că va crește și necesitatea de case cu confort și ușurință în utilizare, aproape de facilități și cu o mulțime de oportunități de socializare și de deplasare; multe municipalități, corporații imobiliare, organizații de îngrijire și asistență socială, persoane în vârstă și actori sociali, inclusiv investitori instituționali, au depus eforturi pentru a se asigura că există un număr suficient de locuințe adecvate.

Dintre acestea, cel mai relevant pentru segmentul de tineret este cel intitulat „O casă pentru toți”. În cadrul programului, o serie de autorități¹⁴ cooperează pentru a îmbunătăți locuințele pentru persoanele vulnerabile. Grupurile vulnerabile pe piața imobiliară sunt acele persoane cu mai puține șanse de a găsi locuințe adecvate, pentru că se află într-o situație critică, dependenți de îngrijire sau îndrumare suplimentară sau pentru că trebuie să-și (re)construiască viața. De exemplu, persoanele fără adăpost, persoanele cu o urgență socială sau medicală. Există, de asemenea, grupuri care au mai puțină sau deloc nevoie de îngrijire și sprijin, dar au nevoi specifice de locuințe, cum ar fi lucrătorii migranți, solicitanții de azil, călătorii și studenții. Programul „O casă pentru toți” se concentrează pe toate aceste grupuri țintă. Programul are la rândul său patru linii de acțiune:

- Locuințe suficiente, accesibile și adecvate – construirea rapidă a 250.000 locuințe până în anul 2030, dintre care unele cu chirii reduse. Imobile existente sunt transformate în spații de locuit. Aici se reunesc programele „Locuințe” și „O casă pentru toți”;
- Distribuția proporțională între toate municipalitățile - pentru cartiere de locuit vitale, este important ca acolo să locuiască oameni din medii diverse și să existe o distribuție echitabilă a grupurilor sociale între regiuni și municipalități. Scopul este ca fiecare municipalitate să aibă în cele din urmă 30% locuințe de închiriat la prețuri accesibile în stocul său de locuințe. În acest scop, se pune accentual pe noile planuri de construcție ale municipalităților care au puține locuințe sociale de închiriat;
- Combinarea locuirii, îngrijirii, bunăstării și muncii - regiunile și municipalitățile cartografiază nevoia de locuințe și îngrijire, sprijin și bunăstare a grupurilor sociale. Pe baza acestora, se încheie acorduri obligatorii de performanță între municipalități, proprietari, organizații ale chiriașilor, furnizori de servicii medicale și alte părți interesate implicate;
- Angajamentul față de prevenție - prevenirea lipsei de adăpost este o prioritate. Această linie de acțiune include o abordare largă a datoriei, a participării, a integrării,

¹⁴ Ministerul de Interne și Relații cu Regatul, Ministerul Sănătății, Bunăstării și Sportului, Ministerul Justiției și Securității, Ministerul Afacerilor Sociale și Ocupării Forței de Muncă, Ministerul Educației, Culturii și Științei, provinciile, municipalitățile, organizațiile sectoriale și corporațiile de locuințe

a grijii pentru siguranță și, mai presus de toate, a îngrijirii tinerilor vulnerabili, astfel încât aceștia să poată avea un start bun.

Pentru a ajuta la crearea cât mai rapidă de locuințe pentru persoanele fără adăpost, este disponibil sprijinul guvernului central și al altor parteneri. Guvernul oferă câteva scheme financiare pentru sprijin:

1. Sistem de stimulente pentru locuințe flexibile pentru municipalități, provincii și corporații - În parte din cauza războiului din Ucraina și a crizei azilanților, sunt necesare mai multe locuințe (temporare) chiar mai repede și mai multe decât se prevede în programele „Locuințe” și „O casă pentru toți”. *Grupul operativ pentru accelerarea* (proiectelor) *locuințelor temporare*, instituit de ministrul locuințelor și amenajării teritoriului, ajută părțile să accelereze proiectele și consiliază Ministerul Internelor și al Relațiilor cu Regatul cu privire la posibila alocare a unei contribuții financiare. În 2022, guvernul a pus la dispoziție 100 de milioane EUR pentru a accelera construcția de locuințe flexibile și proiecte de transformare pentru ucrainenii strămutați, azilanți, studenți, cumpărătorii pentru prima dată, persoanele fără adăpost și alți solicitanți de urgență de pe piața imobiliară. Contribuția maximă per locuință care urmează să fie construită este de 12.000 EUR inclusiv TVA, cu o sumă maximă de 10 milioane EUR inclusiv TVA per municipalitate. Proiectul trebuie să îndeplinească, de asemenea, o serie de condiții.
2. Schema de locuințe pentru grupuri țintă (RHA) - municipalitățile pot aplica pentru finanțări din această schemă de locuințe destinate grupurilor specifice pentru a construi locuințe mai adecvate. Atât pentru azilanți, cât și pentru alte categorii, de exemplu persoanele care și-au pierdut locuința din cauza unui divorț sau care au nevoie urgentă de o locuință din cauza circumstanțelor sociale sau medicale. Bugetul total în 2022 pentru acest beneficiu specific a fost de 52 de milioane EUR. Apelul de proiecte a fost deschis între 30 mai -7 iulie 2023; RHA este închis temporar pentru aplicații în prezent. Pentru această tranșă au fost depuse mai multe cereri decât bugetul disponibil. Tranșele din 2022 și 2023 reprezintă o continuare a elaborării programelor „Locuințe” și „O locuință pentru toți”. Sistemul are o abordare integrată a locuirii pentru grupurile țintă, astfel încât nu trebuie să se stabilească criterii separate pentru fiecare grup. În plus, schema oferă municipalităților libertatea de a face propriile alegeri și face posibilă crearea de inițiative mixte, prin care partea destinată grupurilor țintă este eligibilă în cadrul acestui sistem.

Tipurile de locuințe furnizate prin programe:

1. Bunuri imobiliare vacante ale administrației centrale - Clădiri vacante (imobiliare publice și sociale) care sunt (sau pot fi făcute) potențial potrivite pentru adăpostirea persoanelor fără adăpost;
2. Locuințe cu supraveghere ambulatorie intensivă - este destinată persoanelor fără adăpost cu probleme multiple. Alocarea unei locuințe este începutul unui proces în care scopul este viața independentă.
3. Cazare temporară la un proprietar privat - găsirea unui adăpost temporar la un concetățean care are o cameră liberă; cazarea la familii gazdă pentru persoanele

expuse riscului de a rămâne fără adăpost, în general din cauza conflictelor familiale: familiile gazdă oferă o cameră pentru un număr de săptămâni sau luni, iar asistența socială are timp să găsească o soluție; locuințe pentru tinerii care nu au încă suficientă marjă de siguranță, bani sau abilități practice pentru a trăi complet independent.

4. *Case mici* – "Mini-casele" reprezintă un concept creat de organizația non-profit [Camere cu atenție](#) care îi ajută pe tineri să devină independenți. Mini-casele pot fi rulote, tip container sau căsuțe de grădină amenajate etc.
5. *Viața alternativă* - soluțiile alternative de locuire sunt destinate persoanelor fără adăpost de facto sau iminente. Acestea sunt case mici, simple din containere sau prefabricate, cu propriile instalații sanitare, bucătărie și spațiu exterior. Acestea sunt adesea grupate (5 până la 10 unități) într-un mediu în care comportamentul deviant poate fi acceptat. Accentul se pune pe stabilizare și menținerea problemei gestionabile.

În ceea ce privește studenții, majoritatea studenților trăiesc pe cont propriu în timpul studiilor. În următorii ani, cererea de locuințe studențești se estimează că va continua să crească. Municipaliitățile, instituțiile de învățământ, corporațiile de locuințe, investitorii privați, studenții și guvernul național conlucrează pentru a furniza suficiente locuințe pentru studenți. În acest scop a fost elaborat [Planul național de acțiune privind locuințele studențești 2022-2030](#). Acesta își propune să ofere în plus 60.000 de locuri în cămine studențești până în anul 2030 inclusiv.

Pentru studenți există diferite tipuri de locuințe disponibile. Acestea sunt considerate a fi neautonome, cum sunt apartamentele studențești din clădiri/cămine special construite pentru studenți, fie camere de închiriat în aceeași locuință cu un proprietar sau un alt chiriaș, fie camere (independente) într-o clădire studențească unde zonele comune sunt împărțite cu alți studenți, de exemplu, bucătăria, baia și toaleta. O altă variantă este închirierea temporară care înseamnă că o casă sau o cameră este închiriată temporar pentru o perioadă fixă de timp. Această perioadă poate varia ușor: este adesea de 3 până la 6 luni, dar perioada de închiriere poate fi și de până la 10 ani, pe baza [Legii privind proprietățile vacante](#)¹⁵.

¹⁵ În baza acestei legi, consiliul local poate emite decizii privind locuințele vacante din localitate. Consiliul local poate stabili în ordonanța privind vacantarea uneia sau mai multor categorii de clădiri sau părți ale acestora, situate în localitate că de îndată ce vacantarea durează mai mult de o perioadă de cel puțin șase luni specificată în regulamentul respectiv, va fi raportată de către proprietar primăriei.

Scopul Legii privind vacantarea este de a combate existența locuințelor și a clădirilor comerciale goale. Un loc vacant poate duce la degradarea, insalubritatea și sărăcirea spațiului public. Se poate închiria pe o perioadă de minim 6 luni și maxim 5 ani. Această lege face posibilă închirierea temporară a clădirilor destinate demolării, renovării generale sau vânzării. Un chiriaș are mai puțină protecție de închiriere în acest caz decât închirierea obișnuită. Se poate utiliza această schemă dacă proprietatea este de vânzare de mult timp și nu a fost încă vândută, de ex.

Locuințe studentești autonome sunt considerate studiourile/garsonierele, mici apartamente formate dintr-o cameră, de obicei destinat unei persoane. Camera servește atât ca living, cât și ca dormitor. De obicei, există, de asemenea, o bucătărie și o toaletă separată și o sală de duș.

O altă formă de locuire este așa numita „anti-squatting” care este o formă de utilizare a bunurilor imobiliare vacante, în care un grup mic de oameni „păzesc” o proprietate pentru a împiedica persoane fără adăpost/interlopi să folosească sau să distrugă proprietatea.

Polonia

Încă de la începutul aderării la Uniunea Europeană, Polonia s-a remarcat între țările europene cu un procent ridicat de adulți tineri care locuiau cu părinții lor.

Datele Eurostat arată că aproape jumătate dintre tinerii polonezi care intră în viața adultă încă locuiesc cu părinții lor. În 2021, vârsta medie de mutare din casa familiei în rândul bărbaților din Polonia a depășit 30 de ani. Aceste valori sunt mai mari decât media pentru întreaga Uniune Europeană.

Potrivit datelor Eurostat, circa 87% din locuințele de pe piață, inclusiv cele peste 13% cumpărate pe credit, sunt deținute de locatarii lor. Apartamentele de închiriat sunt, prin urmare, o mică parte a pieței și, prin urmare, suma de închiriere este ridicată.

Un factor social cu un impact important asupra pieței imobiliare din Polonia este așa numitul „cult al proprietății private”. Acest lucru duce la convingerea socială că tinerii care intră la vârsta adultă ar trebui să decidă să-și cumpere propriul apartament, iar închirierea pe termen lung a unui apartament este percepută negativ. Mai mult, valoarea chiriei în orașele mari este comparabilă sau chiar mai mare decât rata de împrumut pentru un apartament de dimensiuni similare.

Construirea de locuințe de închiriat la prețuri accesibile a fost o metodă folosită în perioada interbelică.

În Polonia, există un număr de locuințe care sunt gestionate de autoritățile locale, care sunt așa numitele **locuințe de consiliu** sau **locuințe municipale**. Condițiile care trebuie îndeplinite de un potențial chiriaș sunt stabilite individual de fiecare autoritate care are aceste apartamente. [Ordonanța Consiliului de miniștri din 4 octombrie 1968 privind valoarea depozitului și condițiile de închiriere a spațiilor rezidențiale în case noi și reconstruite](#) stabilește condițiile cadru pentru alocarea acestor locuințe. În general, beneficiarii sunt persoane care nu își permit să închirieze de pe piața liberă datorită unei situații financiare/familiale dificile.

În ordonanța sus menționată este stipulată valoarea depozitului de închiriere la 60-120 PLN pe un metru pătrat de suprafață utilă a locuinței.

Trebuie precizat că un apartament de consiliu este de obicei disponibil pentru cei care nu își pot permite să cumpere sau să închirieze un apartament pe piață, chiriile fiind mai mici decât cele ale majorității proprietăților. Standardul lor este, de asemenea, scăzut, mai slab decât cel din condominii.

Principala regulă în clasificarea candidaților pentru locuințe este situația lor financiară, adică **venitul pe cap de membru în gospodărie**. Cu salarii prea mici și o situație dificilă de viață, candidatul poate să nu poată plăti chiria în mod regulat¹⁶. Pe de altă parte pentru a fi eligibil, un candidat pentru un apartament de consiliu nu trebuie să depășească nivelul maxim de venit stabilit de consiliu. Cererea trebuie să fie însoțită de o declarație de venit pentru ultimele 3 luni, o declarație de avere și alte documente, de exemplu un contract de muncă. Autoritățile stabilesc o listă de așteptare în funcție de veniturile solicitanților. Conform datelor colectate de Oficiul Central de Statistică polonez, aproximativ 1/5 din solicitanți primesc un apartament de la municipalitate în fiecare an.

Contractul de închiriere se încheie pe o **perioadă nedeterminată**. Cu toate acestea, merită să ne amintim că municipalitatea are dreptul de a rezilia contractul chirieșului dacă chirieșul are restanțe sau venitul său a crescut, ceea ce înseamnă că pierde dreptul de a ocupa apartamentul consiliului.

Locuințele consiliului pot fi achiziționate. Dreptul de a cumpăra un apartament de consiliu este în primul rând acordat chirieșilor existenți, iar aceștia au un avantaj dacă sunt chirieși fără probleme, nu sunt restanțieri etc. Astfel, pot conta pe o achiziție la un preț avantajos. Municipalitatea își stabilește propria sumă. Cu toate acestea, merită să precizăm că un chirieș care a cumpărat un apartament nu îl poate vinde sau închiria în termen de 5 ani de la momentul tranzacției.

Locuințele sociale, pe de altă parte, pot fi oferite persoanelor care se află într-o situație financiară extrem de precară. Locuințele sociale sunt destinate să ajute persoanele aflate în criză și nu pot fi achiziționate, spre deosebire de locuințele de consiliu. Când situația financiară a locatarilor se îmbunătățește, ei trebuie să părăsească apartamentul pentru a fi reintrodus în circuit și pus la dispoziția altora care au nevoie.

În funcție de situația specifică dintr-o localitate, se poate aștepta de la câteva luni până la chiar câțiva ani pentru a obține o locuință.

Pentru a rezolva deficitul de locuințe la prețuri rezonabile, statul polonez a lansat un program pilot denumit „Reciproc necesar” care viza înființarea unor așa numite **Agenții de închiriere socială** (în poloneză prescurtat SAN). Scopul concursului a fost selectarea ofertelor de cofinanțare, în cadrul cărora s-a implementat un model pilot al unui sistem de asistență pe termen mediu și lung și incluziune socială pentru persoanele și familiile cu risc de excluziune socială, inclusiv cetățenii ucraineni care locuiesc în Polonia.

O agenție de închiriere socială este o entitate care desfășoară, în vederea satisfacerii nevoilor de locuințe ale comunității, activitatea de închiriere a spațiilor rezidențiale sau a

¹⁶ În acest caz, însă, pot solicita locuințe sociale.

clădirilor rezidențiale unifamiliale de la proprietarii acestora și închirierea acestor spații sau a acestor imobile. persoanelor fizice desemnate de autoritatea locală pe baza unor criterii prestabilite. O agenție de închiriere socială poate funcționa sub forma de: societate cu răspundere limitată sau o societate pe acțiuni în care comuna sau comunele dețin mai mult de 50% din voturi în la adunarea generală; fundații; asociații; cooperative sociale.

Prin program s-a lansat un apel de finanțare prin care se oferea sprijin financiar organizațiilor non guvernamentale care se angajau să îndeplinească condițiile pentru a funcționa ca și agenții de închiriere sociale (SAN). Practic, autoritățile locale înființează agențiile pe baza [Legii privind anumite forme de sprijin pentru construcția de locuințe](#), modificate la 28 mai 2023¹⁷ astfel încât să includă prevederile referitoare la agențiile de închiriere socială, prin încheierea cu ONG-ul a unei convenții denumite *acord de cooperare*. Acordul de cooperare stabilește:

- numărul spațiilor de locuit sau clădirilor rezidențiale unifamiliale destinate închirierii de către SAN persoanelor fizice, inclusiv numărul acestor spații sau clădiri destinate închirierii persoanelor cu nevoi speciale de locuit, în special persoanelor cu handicap sau persoanele care cresc cel puțin trei copii;
- regulile de cofinanțare de către autoritatea locală;
- reguli de raportare;
- reguli de împărțire a răspunderii pentru creanțele de chirie neplătite ale chiriașului față de SAN în cazul încetării raportului de închiriere.

Acordul de cooperare se încheie pe o perioadă de 5 ani și poate fi prelungit pentru o perioadă suplimentară de 5 ani la cererea SAN, depusă în ultimul an al acordului de cooperare. Această prelungire poate fi reînnoită în continuare.

Contractul de închiriere între proprietarul de locuințe și SAN se încheie pe perioadă determinată iar apartamentele închiriate către SAN nu vor fi incluse în fondul locativ al Primăriei. Contractul de închiriere încetează cel târziu la data încetării acordului de cooperare. În cazul rezilierii acordului de cooperare, SAN reziliază contractele de închiriere cu preaviz de șase luni - dacă contractul de închiriere este reziliat de către SAN; în cazul în care contractul de închiriere este reziliat de către proprietarul locuinței sau al clădirii rezidențiale unifamiliale, preavizul trebuie să fie de un an. Rezilierea contractului de închiriere trebuie să se facă în scris. În contractul de închiriere, SAN se poate angaja să efectueze renovări ale spațiilor de locuit închiriate sau ale clădirii rezidențiale unifamiliale. Renovarea unui spațiu locativ închiriat sau a unei clădiri rezidențiale poate fi efectuată de către SAN în schimbul reducerii sau încetării temporare a încasării chiriei. Costul adaptării/renovării și mobilării a 1 apartament se poate ridica la o medie de 100.000 PLN; termenul de finalizare a lucrărilor de renovare și pregătirea spațiilor pentru ocupare a fost până la 31.07.2023.

¹⁷ Act din 28 mai 2021 modificarea Legii privind anumite forme de sprijinire a construcției de locuințe și a anumitor alte acte <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/zmiana-ustawy-o-niektorych-formach-popierania-budownictwa-19129046>

Avantajele pentru proprietar sunt: o garanție a închirierii stabile; un contract de închiriere pe termen lung încheiat pe o perioadă determinată de timp (până la 5 ani) între proprietarul unei unități rezidențiale sau al unei clădiri rezidențiale unifamiliale și SAN, cu posibilitate de prelungire; garantarea plății chiriei – venit constant și fără risc de restanțe la plata chiriei și fără perioade fără plată chiar și atunci când chiriașii se schimbă; nu este nevoie să gestioneze contractul de închiriere; scutirea de impozit a veniturilor din închirierea spațiilor către SAN; posibilitatea de a obliga SAN să efectueze renovări ale spațiilor închiriate sau ale clădirii rezidențiale; garanția returnării apartamentului într-o stare nedeteriorată; asistență în obținerea de fonduri pentru renovare și sprijin în organizarea lucrărilor de renovare.

Consiliul local stabilește, prin hotărâre:

- criteriile care dau dreptul unei persoane fizice să încheie un contract de închiriere pentru un loc de locuit sau o clădire de locuit unifamilială cu SAN, denumit în continuare „contract de închiriere”;
- reguli de aplicare de către persoanele fizice pentru încheierea unui contract de închiriere;
- criterii, a căror îndeplinire dă dreptul chiriașului să prelungească contractul de închiriere.

SAN încheie pe perioadă determinată un contract de închiriere cu o persoană fizică selectată de autoritatea locală. În caz de reziliere, SAN reziliază contractul de închiriere cu un preaviz de cel puțin trei luni. În cazul expirării contractului de închiriere în curs, la cererea chiriașului, SAN încheie un nou contract cu acesta.

Avantajele pentru chiriaș sunt: garanția unui contract de închiriere stabil; chirie mai mică decât rata pieței, posibilitatea de a negocia plata depozitului în rate; posibilitatea de a solicita o subvenție pentru chirie de la Fondul de subvenționare BGK – în conformitate cu normele **Programului „Locuințe pentru start”¹⁸**; o șansă pentru locuințe accesibile la un standard mediu, cu sprijinul simultan al specialiștilor (intervenție, informare și sprijin consultativ, precum și în chestiuni oficiale legate de obținerea asistenței financiare).

În funcție de criteriile stabilite de municipalitate: posibilitatea de a găsi un apartament pentru persoanele care au probleme cu închirierea apartamentelor pe piața privată; în cazul rezilierii contractului de închiriere, SAN reziliază contractul de închiriere cu un preaviz de cel puțin trei luni; inspectarea stării apartamentului.

Rezultatele programului pilot au fost considerate pozitive, arătând potențialul agențiilor de închiriere socială, întrucât oferă o soluție la jumătatea distanței între oferta comercială și condițiile închirierii sociale. În consecință, la începutul lui noiembrie 2023, guvernul polonez a adoptat Programul denumit „Locuințe, muncă, comunitate” pentru perioada 2024-2030 cu scopul de a întări incluziunea socială. Noul program prevede o creștere a stocului de

¹⁸ În poloneză: *Mieszkanie na start*

locuințe accesibile pentru persoanele cu venituri medii și mici dar vizează și locuințele, piața forței de muncă, educația și alte servicii sociale.

[Programul „Mieszkanie na start”](#) oferă sprijin financiar nerambursabil pentru persoane fizice, care acoperă o parte din chiria unui apartament nou construit sau dat în folosință ca urmare a activităților de revitalizare. Din 2021, programul de subvenționare MnS poate acoperi, de asemenea, chiriașii unităților rezidențiale sau clădirilor rezidențiale unifamiliale predate municipalității de către investitor ca parte a decontării „spațiilor pentru terenuri” (realizată de investitor ca contribuție non-numerar la companie), precum și chiriașii care închiriază spații rezidențiale sau clădiri rezidențiale prin agențiile sociale de închiriere (SAN).

Locuințe pentru Start înseamnă asistență financiară specifică pentru persoanele cu venituri moderate și mai mici (inclusiv tinerii, familiile cu copii, persoanele cu dizabilități și persoanele în vârstă) pentru a-și menține locuința închiriată pentru o perioadă lungă de timp precum și o gamă largă de apartamente disponibile pentru închiriere pe piața comercială.

Printre condițiile de eligibilitate sunt: cetățenia poloneză sau echivalent, faptul de a fi chiriaș al unui apartament subvenționat în urma selectării sale de către o autoritate locală, un venit relativ scăzut dar cu capacitatea de a plăti totuși la timp costurile unui contract de închiriere, faptul de a nu avea proprietate altă locuință. În cazul obținerii alocației, aceasta se plătește prin program direct către proprietar, beneficiarul trebuind să vireze diferența. Alocația poate fi menținută pentru o perioadă de până la 15 ani.

Portugalia

Programul „Porta 65 - Programul de închiriere pentru tineri” este modalitatea cea mai importantă existentă în Portugalia pentru a garanta tinerilor accesul la locuințe la prețuri compatibile cu veniturile lor și pentru a le susține astfel procesul de emancipare. Programul a fost creat prin [Decretul-lege nr. 308/2007](#)¹⁹ ca un instrument de sprijin financiar pentru închirierea locuințelor de către tineri.

În ultimii ani, a existat o creștere continuă a alocării bugetare pentru acest program și o îmbunătățire progresivă a performanțelor sale în ceea ce privește rata de implementare și numărul de persoane acoperite. Prin urmare, [Decretul-lege nr. 20-C/30.12.2022](#) are obiectivul de a crește numărul de tineri care pot avea acces la acest program, în special prin actualizarea plafoanelor maxime ale chiriilor.

În ceea ce privește „Programul de sprijinire a chiriilor” (redenumit în prezent, deoarece se consideră că noua denumire este mai adecvată obiectivelor urmărite), care consolidează

¹⁹ [Ordonanța nr. 277-A/2010](#) - Reglementează Decretul-lege nr. 308/2007, din 3 septembrie, modificat prin Decretele-legi nr. 61-A/2008, din 28 martie, și 43/2010, din 30 aprilie, prin care se creează programul de sprijin financiar Porta 65 - Arrendamento por Jovens (închiriere pentru tineri).

promovarea unei oferte de locuințe private la prețuri compatibile cu veniturile familiilor, este o variantă revizuită în vederea simplificării și reducerii birocrăției. Se intenționează ca această revizuire să sporească potențialul de absorbție a programului, în special în rândul familiilor cu venituri medii. În plus, se încurajează utilizarea ambelor programe în același timp, în vederea extinderii gamei de sprijin oferit în special persoanelor tinere.

În cadrul programului, orice tânăr, cu vârsta între 18 ani și 35 de ani (în cazul cuplurilor tinere, unul dintre parteneri poate avea până la 36 de ani), poate avea acces la „Porta 65” care sprijină tinerii în închirierea locuințelor pentru rezidență permanentă, acordând un procent din chirie ca subvenție lunară. Beneficiarii trebuie totodată să dețină un contract de închiriere pentru locuință permanentă; să nu beneficieze cumulativ de subvenții sau alte forme de sprijin public pentru locuințe; niciunul dintre membrii tineri ai gospodăriei să nu fie proprietar sau chiriaș cu scop locativ al unei alte clădiri sau unități locative; niciunul dintre membrii tineri ai gospodăriei să nu fie înrudit cu proprietarul.

Acest program își propune să încurajeze un stil de viață mai independent din partea tinerilor singuri, în familie sau în coabitare. Sprijinul financiar este plătit în 12 tranșe, iar tinerii pot beneficia de maximum 60 de luni consecutive sau interpolate. Cererile pentru acest sprijin se depun online²⁰ și fiecare aplicant primește un punctaj²¹ pentru cererea sa. Grantul este acordat cererilor în ordinea descrescătoare a punctajului până la limita sumei disponibile, adică, chiar dacă toate cerințele sunt îndeplinite, este posibil să nu fie obținut sprijinul prin program. Dacă cererea este aprobată, tânărul are dreptul la un sprijin (grant) pentru plata chiriei timp de 12 luni. În funcție de punctaj, valoarea procentuală a sprijinului pentru chirie variază²² de la maxim 50% la minim 10%. Grantul procentual este transferat în contul indicat în cerere până la data de 8 a fiecărei luni. Subvenția poate fi prelungită până la maximum 60 de rate lunare. Dacă tânărul își prelungește solicitarea și pentru anii următori, procentul grantului scade la fiecare 12 luni până la al 3-lea an de sprijin.

Primul grant se acordă după analiza rezultatului cererii de propuneri și nu are efect retroactiv. Chiria nu poate fi mai mare de 60% din venitul mediu brut lunar al gospodăriei (rata efortului). Programul stabilește nominal valori maxime admisibile ale chiriei per localitate și per mărime gospodărie; pentru anul 2023, [tabelul](#) este actualizat de Ordonanța

²⁰ [Ordinul nr. 4966/2009](#) - Aprobă modelul de formular electronic pus la dispoziție pe platforma informatică a programului de sprijin financiar Porta 65 - Rentamento por Jovens

²¹ Punctajul este atribuit în funcție de următoarele criterii:

1. Dimensiunea și compoziția gospodăriei
2. Proportionalitatea ratei efortului
3. Venit lunar
4. Proportionalitatea veniturilor
5. Situația financiară a ascendenților

A se vedea tabelul V din [Ordonanța nr. 277-A/2010](#).

²² A se vedea tabelul I din [Ordonanța nr. 60/4 din 2018](#).

90-C/2022 și precizează valori ale chiriilor admisibile între minim 300 EUR și maxim 1700 EUR²³.

Pe lângă programul finanțat de la nivel central, există și programe locale de sprijin pentru locuire adresate tinerilor. Un exemplu în acest sens este programul municipalității Loures intitulat „[Locuințe pentru tineri](#)”. Schema de acordare a sprijinului financiar pentru locuințele pentru tineri din zona municipiului, ca măsură de sprijinire a accesului la locuințe pentru acest segment al populației, a fost aprobată de consiliul local municipal, în sesiunea din iulie 2022, în cadrul Regulamentului privind locuințele al municipiului Loures.

În conformitate cu prevederile Regulamentului aprobat, alocarea sprijinului financiar pentru locuințele pentru tineri din Loures vizează promovarea stabilirii reședinței tinerilor, în zona municipalității, prin acordarea unei subvenții lunare pentru a sprijini închirierea sau achiziționarea de proprietăți folosind credit pentru locuințe permanente. Măsura municipală de sprijinire a tinerilor care locuiesc sau intenționează să locuiască în municipiul Loures și care au nevoie de sprijin financiar pentru plata chiriilor sau a costurilor de achiziție a locuințelor vizează acordarea a 12 subvenții lunare nerambursabile pe o perioadă de 12 luni.

Tinerii, individual sau în coabitare, cu vârste între 18 și 35 ani, care locuiesc în regim de reședință permanentă, pot beneficia de sprijin. Printre condițiile de acordare a sprijinului sunt: venitul lunar brut al tânărului sau al gospodăriei nu depășește de patru ori valoarea salariului minim lunar garantat; detinerea unui contract de credit bancar pentru achiziționarea unei locuințe permanente, sau o declarație emisă de instituția de credit care va acorda creditul sau un contract de închiriere.

Valoarea chiriei maxime admise (RMA) nu poate depăși chiria maximă admisă anual de municipalitatea Loures, pentru tipologia casei, în conformitate cu prevederile [Ordonanței nr. 277-A/2010, din 21 mai](#), reglementare care se aplică și pentru Programul Porta 65.

Un alt exemplu de program local destinat tinerilor este cel derulat de municipiul Oeiras. Programul de locuințe pentru tineri în centrele istorice din Oeiras a fost creat de municipalitatea Oeiras în 2006 cu scopul de a sprijini tinerii cu vârste cuprinse între 18 și 35 de ani, rezidenții sau lucrătorii din Oeiras, care doresc să își stabilească reședința în municipiu, contribuind în același timp la revitalizarea centrelor sale istorice. Locuințele care fac obiectul acestui program sunt destinate exclusiv închirierii pentru locuire. Proprietățile sunt achiziționate de municipalitate și, după renovarea lor, sunt alocate tinerilor printr-o loterie publică.

²³ Exemplu: pentru un tânăr singur, tipologia maximă adecvată este T2 - va fi chiria preconizată pentru T2 pe care platforma o va folosi ca referință pentru chiria maximă, indiferent de tipologia casei închiriate.

Spania

[Planul de stat pentru accesul la locuințe 2022-2025](#), elaborat de guvernul național spaniol și implementat de Ministerul Transporturilor, Mobilității și Agendei Urbane, conține multiple obiective pe termen scurt, mediu și lung. Obiectivele pe termen scurt sunt:

- sprijin direct pentru închiriere: facilitarea accesului la locuințe pentru cetățenii cu mai puține resurse, prin acordarea de subvenții directe la chirie;
- ajutor pentru persoanele vulnerabile: facilitarea accesului la locuință sau la soluții de locuire cât mai rapide pentru victimele violenței de gen, pentru persoanele care au fost evacuate din reședința obișnuită, persoanele fără adăpost și alte persoane vulnerabile prin acordarea de ajutoare directe pentru chirie, utilități și cheltuieli comunitare de până la 100% din chirie și cheltuieli conexe;
- facilitarea accesului tinerilor la locuințe prin acordarea de **subvenții** mai mari **pentru chirie** și chiar prin subvenții pentru achiziționarea de locuințe în comune sau în localități mici;
- sprijin pentru proprietarii de locuințe prin plata depozitului de garantare a chiriei: încurajarea ofertei de locuințe de închiriat prin acordarea de ajutoare proprietarilor pentru depozitul de garantare a chiriei;
- acordarea de **ajutoare tinerilor pentru achiziționarea de locuințe permanente** în comune sau localități cu mai puțin de 10 000 de locuitori.

Există 13 programe²⁴ elaborate de statul spaniol prin care se urmărește atingerea acestor obiective.

Dintre acestea ne vom ocupa de [Programul de asistență pentru tineri](#)²⁵. Acest program vizează facilitarea accesului la locuințe decente și adecvate pentru tinerii cu vârsta sub 35 de ani, fie pe bază de închiriere, fie prin ajutor direct pentru achiziționarea de locuințe situate în localități slab populate.

Beneficiarii programului primesc astfel până la 50% din chiria lunară în limita a 600 EUR/lună pentru locuința obișnuită/permanentă. Eligibile sunt persoanele cu un venit de maxim 3 IPREM²⁶. În cazul familiilor numeroase și al persoanelor cu dizabilități venitul

²⁴ [Programe de ajutor | Ministerul Transporturilor, Mobilității și Agendei Urbane \(mitma.gob.es\)](#)

²⁵ Decretul regal 42/2022 [Disposición 802 del BOE núm. 16 de 2022](#)

²⁶ IPREM este indicatorul public al veniturilor cu efecte multiple sau este un indice fundamental în Spania care a fost utilizat din 2004 pentru a determina și alocă ajutoare, burse și beneficii pentru familii și persoane fizice. Acest indicator a înlocuit salariul minim interprofesional ca indice, deoarece crește într-un ritm mai lent și facilitează accesul la subvenții pentru persoanele și gospodăriile aflate în situații vulnerabile. În acest fel, este mai probabil să se păstreze puterea de cumpărare a fiecărei case. Valoarea IPREM este actualizată în fiecare an. În anul 2023, IPREM se ridică la 600,00 euro pe lună, echivalentul a 7.200,00 euro pe an în 12 plăți sau 8.400,00 euro pe an în 14 plăți.

maxim este de 4 IPREM, iar pentru familiile numeroase și cu persoane cu handicap limita este de 5 IPREM. Termenul de acordare a sprijinului este de maxim 5 ani.

Sprijinul este compatibil cu *Voucherul de închiriere pentru tineri*: În acest caz, ajutorul este de până la 40% din diferența dintre chiria locuinței și ajutorul voucherului de închiriere pentru tineri, cu limita comună (suma ajutorului voucherului de închiriere pentru tineri și a acestui program de ajutor) de 75% din costul de închiriere.

Pentru cazul sprijinului de achiziție locuință în localități slab populate, se acordă până la 10.800 € cu o limită de 20% din prețul de achiziție, care nu trebuie să depășească 120.000 EUR.

Voucherul de închiriere pentru tineri²⁷ este o schemă de sprijin care are scopul declarat de a îi ajuta pe tineri să părăsească casa părinților și să înceapă locuirea independentă. Condițiile de acordare sunt vârsta între 18-35 ani, dovada unui venit din muncă și un venit anual mai mic de 3 IPREM. Valoarea ajutorului este de 250 EUR/lună care se acordă pentru maxim doi ani, așadar maxim 6000 EUR.

Pentru a veni în sprijinul chiriașilor, statul spaniol limitează depozitele de garantare ce sunt solicitate chiriașului la momentul semnării contractului la maxim valoarea chiriei pe două luni. Municipaliitățile, printr-o ordonanță fiscală, pot reduce până la 95% din suma totală a impozitului pentru locuințele destinate închirierii de tip social.

Statul spaniol stabilește o procedură specifică pentru a face față situațiilor în care evacuarea afectează persoanele sau gospodăriile vulnerabile. O mai mare securitate juridică este oferită în cadrul procedurii, introducând comunicarea către serviciile sociale și stabilind că determinarea situației de vulnerabilitate va duce la suspendarea procedurii pentru o perioadă maximă de o lună sau trei luni atunci când solicitantul este persoană juridică. În plus, se clarifică obligația de a indica ziua și ora evacuării. Scopul este de a pune capăt evacuărilor cu o dată deschisă, deoarece ordinul care însoțește cererea de evacuare trebuie să stabilească o zi și o oră exactă pentru evacuare.

Statul a adoptat, totodată, un program de măsuri pentru stimularea ofertei de locuințe, cu scopul de a promova anumite acțiuni care sporesc oferta de locuințe de închiriat la prețuri accesibile, variind de la mobilizarea terenurilor publice, adoptarea de măsuri pentru accelerarea procedurilor, promovarea finanțării chiriilor sau optimizarea ajutorului public, printre altele.

Investițiile în locuințe publice sunt încurajate din excedentul bugetelor municipale. Programele de construire de locuințe sunt o posibilă destinație pentru investiții durabile din punct de vedere financiar, cărora li se poate alocă bugetul rămas al consiliilor locale. Scopul este de a încuraja investițiile în locuințe și, în special, de a promova fondul de locuințe sociale.

²⁷ Decretul regal 42/2022 [Disposición 802 del BOE núm. 16 de 2022](#)

Ungaria

Politicile de sprijinire a tinerilor sunt centrate în Ungaria pe acordarea de alocații pentru construirea/achiziționarea de locuințe familiale. Politica locuirii are, totodată, o componentă demografică puternică, întrucât mărimea creditelor depinde de numărul de copii ai familiei. Scopul declarat este de a oferi sprijin pentru a asigura un cămin adecvat părinților care cresc copii. Alocația familială pentru locuință poate fi solicitată numai în comun de către soți sau partenerii de viață.

Subvențiile de stat nerambursabile iau mai multe forme diferite, anume: reducere retroactivă pentru construcția/achiziția de locuințe, indemnizație de accesibilitate, alocație pentru crearea locuinței familiale și subvenție pentru restituirea impozitului în regim preferențial.

Există totodată, împrumuturi cu dobândă subvenționată de stat pentru accesul persoanelor fizice la locuințe și îmbunătățirea condițiilor de locuit, care pot fi de tip subvenție la dobândă pentru crearea de locuințe pentru familiile cu mai mulți copii, sprijin de stat pentru creditele pentru locuințe pentru tineri și familii cu mai mulți copii, subvenție la dobândă pentru creditele de renovare a locuinței. Acestea pot fi obținute de la instituțiile de credit. În cazul în care instituția de credit respinge cererea de sprijin, solicitantul poate apela biroul guvernamental județean competent (pentru locația proprietății afectate de subvenție) pentru a re-evalua dacă aceasta îndeplinește condițiile de sprijin.

Subvenția poate fi solicitată de la oficiul guvernamental pentru a reduce datoria ipotecară a familiilor cu mai mulți copii. Legislația stabilește un termen limită pentru cererile depuse pentru copiii născuți sau adoptați după 30 iunie 2020. Cererea poate fi depusă în termen de 60 de zile de la nașterea copilului sau a copiilor gemeni sau în termen de 60 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii de adopție în caz de adopției.

Pentru a se asigura că proprietatea servește drept reședință a beneficiarilor pentru o perioadă stabilită în funcție de scopul subvenției (de obicei, 10 ani), pe titlul de proprietate al locuinței în cauză se înregistrează o ipotecă în favoarea statului și o interdicție de înstrăinare și de grevare a proprietății pentru a o garanta. Pentru a obține permisiunea de a înregistra modificări în cartea funciară, proprietarii trebuie să se adreseze biroului guvernamental.

Dacă proprietatea rezidențială subvenționată a fost înstrăinată, demolată, dacă utilizarea acesteia a fost transferată unei terțe părți, dacă este folosită în alte scopuri decât cel de locuință și, de asemenea, dacă apartamentul nu servește drept reședință a persoanei subvenționate și a celor care se mută cu aceasta, trebuie să se raporteze la biroul guvernamental. Comportamentul de mai sus atrage după sine recuperarea ajutorului, cu excepția cazului în care scopul înstrăinării este achiziționarea sau construirea unei noi locuințe care să înlocuiască imobilul subvenționat. În acest caz trebuie să se solicite biroului guvernamental să suspende recuperarea subvenției și să se prezinte dovada achiziționării unei noi proprietăți rezidențiale sau, în cazul în care noua proprietate a fost deja

achiziționată în anumite condiții, transferul direct al ipotecii înregistrate în favoarea statului asupra noii proprietăți rezidențiale care înlocuiește vechea proprietate subvenționată. Ipotecca și interdicția de înstrăinare și de grevare nu pot fi reînregistrate dacă persoana subvenționată a cumpărat noul apartament de la o rudă apropiată sau de la un partener în sensul Codului civil.

Documentele referitoare la ajutorul pentru locuință pot fi depuse prin poștă, în format electronic prin intermediul interfeței epapir.gov.hu, personal la orice ghișeu guvernamental sau, acolo unde acesta funcționează, la serviciul de asistență pentru locuințe.

Facilitatea de împrumut subvenționat presupune ca în primul an, trebuie plătită doar dobânda de trei procente, dacă se naște un copil, se poate solicita un moratoriu de împrumut de un an. Pentru cel de-al doilea copil și pentru fiecare copil în plus, zece milioane de forinți vor fi scutiți din datorie.

Alocația pentru întemeierea locuinței familiale (CSOK²⁸) este o subvenție forfetară, nerambursabilă, pentru locuință, introdusă începând cu 1 iulie 2015, schemă care a suferit câteva modificări de-a lungul timpului. Un număr de 233.000 de familii au utilizat schema de sprijin începând din 2015. În această perioadă, guvernul a alocat 754 miliarde HUF pentru sprijinirea familiilor.

Alocația de creare a locuinței se adresează în egală măsură celor care urmează să-și întemeieze o familie, tinerilor căsătoriți care sunt încă fără copii, părinților singuri, părinților adoptivi, familiilor cu un copil, familiilor cu doi copii, familiilor cu trei sau mai mulți copii, constructorilor sau cumpărătorilor de case noi, cumpărătorilor de case second-hand și celor care își extind casele. Alocația este destinată pentru locuințe aflate în localități cu peste 5.000 de locuitori.

Suprafața utilă a locuinței achiziționate/construite trebuie să ajungă la 40 mp pentru un copil; 50 mp în cazul a doi copii; 60 mp în cazul a trei copii; 70 de metri pătrați pentru patru sau mai mulți copii.

Alocația nu poate fi utilizată pentru achiziționarea de terenuri. Pentru prima casă, prețul proprietății a fost stabilit la optzeci de milioane HUF. Prețul de vânzare a locuinței nu poate depăși valoarea de piață stabilită de instituția de credit cu mai mult de 20%.

În ceea ce privește localitățile mai mici (din mediul rural) se aplică facilitatea numită **Satul CSOK (Falusi CSOK)**.

²⁸ În maghiară: Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK)

În peste 2600 de așezări defavorizate cu o populație de până la 5000 de locuitori (așa-numitele așezări mici preferate²⁹) precum și în ferme și centre imobiliare, prin Programul Satului Maghiar, poate fi solicitat sprijinul *Satul CSOK*. Programul a început la 1 iulie 2019 și va fi disponibil până la 31 decembrie 2024.

Facilitatea *Satul CSOK* poate fi utilizată pentru achiziționarea și modernizarea/ extinderea unui apartament sau a unei case (second-hand), sau pentru modernizarea/ extinderea unei proprietăți existente.

În cazul componentei *Satul CSOK*, sistemul nerambursabil de sprijin pentru familii a fost standardizat. Dacă există deja un copil în familie sau părinții au un copil, persoanele eligibile pot primi o subvenție nerambursabilă de 600.000 HUF, 2.600.000 HUF pentru doi copii și 10 milioane HUF pentru trei sau mai mulți copii. Până la jumătate din sumele granturilor pot fi cheltuite pentru achiziții, restul pot fi cheltuite pentru modernizare și renovare. Astfel, de exemplu, în cazul familiilor cu trei sau mai mulți copii, dacă prețul proprietății achiziționate nu atinge 5 milioane HUF, suma rămasă poate fi utilizată integral pentru renovare și extindere până la limita de 10 milioane HUF.

Jumătate din sumele de mai sus, adică 300.000 HUF pentru un copil, 1.300.000 HUF pentru doi copii și 5 milioane HUF pentru trei sau mai mulți copii, pot fi cheltuite pentru modernizarea unei locuințe existente.

Este disponibilă prin program și o opțiune de împrumut cu dobândă subvenționată în valoare de 10 milioane HUF pentru achiziționarea și renovarea unui apartament sau a unei case second-hand: 10 milioane HUF pentru familiile cu doi copii, 15 milioane HUF pentru trei sau mai mulți copii, în timp ce, în cazul renovării unei proprietăți existente se alocă jumătate din aceste sume, și anume 5 milioane HUF pentru doi copii și 7,5 milioane HUF pentru trei sau mai mulți copii.

Toate condițiile de eligibilitate aplicabile alocației *CSOK* pentru achiziționarea sau extinderea locuințelor (second-hand) se aplică și pentru schema *Satul CSOK*.

Subvenția poate fi solicitată și pentru schimburile de locuințe, caz în care deductibilul este de 20%. Rata dobânzii subvenționate de stat va rămâne, de asemenea, la 3%. În ceea ce privește condițiile cererii, soții pot primi indemnizația. Și dacă copilul planificat nu se naște, împrumutul trebuie rambursat. În cazul adopției, familiilor li se aplică aceleași reguli ca și în cazul copiilor biologici.

²⁹ Lista localităților cuprinsă în "Decretul nr. 17/2016 (II.10.) privind alocația pentru locuința familială pentru achiziționarea și extinderea locuințelor second-hand. Hotărâre guvernamentală" Anexa 2. Lista actuală este în vigoare din 13.05.2023.

Din anul 2024, guvernul lansează un nou grant pentru crearea de locuințe pentru familii sub numele de **CSOK Plus**³⁰, care poate fi utilizat la cumpărarea primei locuințe comune. Guvernul a revizuit modul în care sistemul de sprijin familial poate fi adaptat la condițiile actuale ale pieței. Schema denumită Satul CSOK va rămâne neschimbată, iar în [localitățile](#) cu peste cinci mii de locuitori va fi introdusă noua schemă sub numele de CSOK Plus. Un împrumut de **15** milioane HUF poate fi solicitat pentru un copil, 30 milioane HUF pentru doi și **50** milioane HUF pentru trei copii, cu o rată a dobânzii de **3%**. Termenul de împrumut variază de la 10 la 25 de ani, mamele pot lua împrumutul până la vârsta de 41 de ani. Dar cu toate acestea, în timpul unei perioade de tranziție de doi ani, mamele mai în vârstă pot solicita, de asemenea, sprijin dacă au o sarcină de minim 12 săptămâni.

Un alt tip de sprijin este cel denumit **Alocația de așteptare pentru copii (Baby waiting support)**. Fiecare cuplu căsătorit în care soția are vârsta cuprinsă între 18 și 41 de ani și cel puțin unul dintre soți are 3 ani de asigurare, poate solicita un împrumut fără dobândă și cu utilizare necondiționată de până la 10 milioane HUF.

Acesta poate fi solicitat între 1 iulie 2019 și 31 decembrie 2024. Rata împrumutului este de până la 50.000 HUF pe lună, iar maturitatea acestuia este de 5-20 de ani.

Dacă în familie se naște cel puțin 1 copil în termen de 5 ani de la depunerea cererii de împrumut, beneficiarul nu trebuie să plătească ratele timp de 3 ani și devine îndreptățit la rambursare fără dobândă pentru întreaga perioadă. În cazul în care se naște al doilea copil, rambursarea este suspendată pentru încă 3 ani, iar 30% din datorie este scutită. Dacă apare al treilea copil, întreaga datorie rămasă va fi scutită.

Dacă, de exemplu, un cuplu căsătorit ia alocația de așteptare pentru copii în timpul sarcinii, apoi al doilea copil se naște în decurs de trei ani, iar apoi al treilea copil în decurs de alți trei ani, ar putea utiliza împrumutul fără a fi nevoit să ramburseze niciun forint din acesta.

În cazul copiilor gemeni, suspendarea rambursării Alocației de așteptare pentru copii se acordă pentru 3+2 ani, adică după 3 ani pentru un copil, se poate solicita o suspendare de +2 ani și pentru celălalt copil gemelar.

Dacă angajamentul cu privire la copii nu este îndeplinit de cuplu, pe de o parte, subvenția la dobândă trebuie să fie rambursată, iar de atunci încolo rambursarea capitalului rămas va avea o rată a dobânzii asemănătoare celei de pe piață. De exemplu, dacă nu se naște niciun copil în termen de 5 ani sau dacă divorțează mai devreme de 5 ani (și nu s-a născut niciun copil), subvenția la dobândă aplicată până atunci trebuie, de asemenea, rambursată într-o singură tranșă în termen de 120 de zile (aproximativ 4 luni), iar de atunci încolo, rambursarea principalului rămas va avea o rată a dobânzii similară celei de pe piață.

Împrumuturile acordate sunt garantate de stat, iar subvențiile la dobândă și creditele sunt rambursate băncilor. În același timp, persoanele subvenționate plătesc o primă de garantare la bugetul central pentru suma rămasă de rambursat din credit, împreună cu rata lunară

³⁰ [CSOK folosit r. - Hotărârea Guvernului nr. 17/2016 \(II.10.\) privind alocația pentru crearea locuinței familiale disponibilă pentru achiziționarea și extinderea locuințelor second-hand - Colecția legislației în vigoare \(jogtar.hu\)](#)

plătită prin intermediul instituției de credit. Prima de garantare este de 0,5 % din valoarea garanției restante garantate în fiecare an. În termen de 15 zile de la plata împrumutului și până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, începând cu anul următor și până la data de 31 ianuarie a anului de încetare a contractului de împrumut, instituția de credit stabilește și comunică în scris persoanelor subvenționate cuantumul ratelor lunare plus prima de garantare.

Astfel, garanția este asumată de stat, dar, întrucât acesta răspunde de datorie în numele persoanei fizice, solicitantul trebuie să plătească în schimb statului prima de garantare.

Sistemul de acordare a granturilor cât și creditelor este destul de complicat. Ministerul de Finanțe prezintă [detaliat categoriile de ajutoare](#) și condițiile în care se acordă în documentele sale de informare.

Webografie

[What is “home” for young Europeans? | European Youth Portal \(europa.eu\)](#)

Eurostat [Young people - housing conditions - Statistics Explained \(europa.eu\)](#)

[Statistics | Eurostat \(europa.eu\)](#) Child and youth population on 1 January by sex and age

[Category: Income and living conditions - Statistics Explained \(europa.eu\)](#) Category:
Income and living conditions

[During the European Year of Youth and at any other time, young peoples' achievements start at home | Housing Europe](#) During the European Year of Youth and at any other time, young peoples' achievements start at home

Housing Europe's take on the varying housing realities for young people

Danemarca, Slovenia, Suedia

[Housing-led solutions to homelessness in Central and Eastern Europe | Housing Europe](#)
Housing-led solutions to homelessness in Central and Eastern Europe

Country Policy Briefings: Ending Homelessness in Central and Eastern Europe - World Habitat (world-habitat.org) Country Policy Briefings: Ending Homelessness in Central and Eastern Europe: [Croatia](#), [Hungary](#), [Romania](#), [Slovakia](#)

[wh_housing-led-in-cee BRIEFING-ROMANIA RO FINAL.pdf \(world-habitat.org\)](#) în limba română

SUA: [young-people-and-housing-assistance.pdf \(urban.org\)](#)

[The right to affordable housing: Europe's neglected duty - Commissioner for Human Rights \(coe.int\)](#)

50 Out-of-theBox Housing Solutions [bcd9b3_a65c4a5b4a6443619a0edda6edfd198e.pdf \(filesusr.com\)](#)

Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing [G1935390.pdf \(un.org\)](#)

Housing Act Irlanda actualizat [Irish Statute Book](#)

Definiție homeless: Housing Act 28/ 1988, secțiunea 2
<http://www.irishstatutebook.ie/eli/1988/act/28/section/2/enacted/en/html>

Portalul oficial de informare privind politicile de tineret al Ministerului Educației Naționale și Tineretului din Franța [Logement | jeunes.gouv.fr](#)

[Decretul-lege nr. 38/2023](#) - Creează un sistem de subînchiriere pentru familiile cu dificultăți de acces la locuințe pe piață în Portugalia și modifică mai multe regimuri juridice în domeniul locuințelor, în cadrul implementării Planului de redresare și reziliență.

[Ordonanța nr. 176/2019](#) - Reglementează prevederile [Decretului-lege nr. 68/2019, din 22 mai](#), privind limitele de chirie aplicabile în cadrul Programului de sprijinire a chiriei în Portugalia

Olanda:

[Programul de acțiune pentru tinerii fără adăpost 2019-2021](#)

[Combaterea lipsei de adăpost 2019-2021](#)

[Pentru societățile din domeniul locuințelor: Ghid pentru prevenirea evacuărilor](#)

[Pentru municipalități: Ghid privind adresele poștale și prevenirea lipsei de adăpost](#)

[Pentru municipalități: locuințe și sprijin pentru persoanele fără adăpost din punct de vedere economic](#)

[Pentru municipalități, corporații și furnizori de servicii de îngrijire: Recuperarea începe cu o casă](#)

[Pentru municipalități și organizațiile societății civile: Ce funcționează în combaterea lipsei de adăpost în rândul tinerilor](#)

[Pentru municipalități, corporații și organizații sociale: 10 factori de succes pentru locuințele mixte](#)

[Pentru municipalități, corporații și organizații sociale: Către zero evacuări](#)