

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

**LEGISLAȚIA UNOR STATE
MEMBRE ALE UNIUNII
EUROPENE CU PRIVIRE LA
ACHIZIȚIONAREA DE
LOCUINȚE SOCIALE**

studiu documentar

octombrie 2024

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

Introducere	4
Austria.....	6
Danemarca.....	12
Finlanda	15
Franța	17
Germania.....	21
Irlanda	25
Olanda	28
Polonia	31
Portugalia.....	34
Spania	39
Webografie.....	45

Introducere

În domeniul locuințelor sociale (și al politicilor sociale pentru locuire) în statele Uniunii Europene este respectat, de regulă, un set de principii generale, în funcție de care sunt stabilite obiectivele ce ghidează politicile autorităților în domeniu (naționale, regionale sau municipale).

Prima prioritate în cadrul politicilor pentru locuire este aceea de a oferi locuințe sociale la prețuri accesibile pentru categoriile sociale cu venituri reduse, fie că este vorba de închiriere, fie de cumpărare. În al doilea rând, se urmărește – cu mai multă sau mai puțină constanță – existența / construirea și /sau achiziționarea unui număr adecvat de locuințe sociale, astfel încât să fie satisfăcută cererea.

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 și studenților. În documentele de politici sociale sunt deseori menționați tinerii ca grup țintă, însă condiția de vârstă nu este una definitorie. În unele țări politicile sociale de locuire includ crearea de locuințe pentru tineri de tipul căminelor studențești, cum ar fi Olanda sau Franța, unde tinerii sunt cazați pe perioada studiilor.

În cele mai multe cazuri însă, 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 ca persoane vulnerabile.

Astfel, criteriul de vârstă este rareori luat în considerare ca atare, din acest punct de vedere. Criteriul vârstei ar fi și irelevant având în vedere faptul că există practica de a vinde către chiriași locuința după minim 5 până la 15 ani de închiriere prealabilă a unei locuințe sociale.

Un alt aspect de luat în seamă este politica țării privind favorizarea închirierilor versus proprietatea asupra locuințelor. În statele vestice, un procent mai mare din populație locuiește cu chirie, indiferent de venituri și există obișnuința de a păstra acest statut chiar și întreaga viață. În țările estice și uneori în cele sudice, populația tinde să aibă în proprietate locuințele. După cum este de așteptat, politicile sociale reflectă această tendință.

Vanzarea unui apartament municipal depinde de cadrul juridic, de țară și de reglementările locale in domeniu. Mai jos, prezentam o serie de criterii și modalități funcționale existente într-o serie de state UE :

1. Statutul proprietății

- **Închiriere fără opțiune de cumparare** - apartamentele sociale care sunt închiriate de la autoritățile locale sau de la entitati private, rămân proprietate publică. Amintim aici state precum Danemarca si Finlanda care favorizeaza pastrarea locuintelor sociale in regim de inchiriere;
- **În proprietate (închiriere pentru cumpărare¹ sau privatizare)** - în unele cazuri, apartamentele sociale pot fi privatizate, ceea ce înseamnă că chiriașul poate cumpăra apartamentul. Exista și sistemul în care chiria platită – sau o parte din aceasta – este cuantificată și dedusă din pretul cu care chiriașul achiziționează în final locuința. Acesta se numește sistem incremental în Irlanda sau *mietkauf* in Austria.

2. Procesul de privatizare

În unele țări, chiriașii din apartamentele municipale pot solicita cumpărarea (privatizarea), ceea ce le permite să devină proprietari legali ai locuinței. Odată privatizat, apartamentul se poate vinde. Cu toate acestea, majoritatea țărilor impun noilor proprietari restricții înainte de a vinde, cu scopul de a evita specula. În unele cazuri, există o perioadă de așteptare după privatizare, în timpul căreia apartamentul nu poate fi vândut, de obicei de minim 5 ani. In caz de încălcare a regulei se solicită recuperarea subvențiilor și reducerilor aplicate prețului locuintei sociale.

3. Restricții sau condiții legale

- Dreptul de preemțiune al municipalității: unele autorități locale au norme care acordă autorității locale dreptul de preemțiune, dacă proprietarul intenționează vânzarea ulterioară a apartamentului.
- Locuințe subvenționate: dacă apartamentul municipal a făcut parte dintr-un program de locuințe subvenționate, de regulă există restricții, inclusiv limite de preț, criterii de eligibilitate pentru cumpărători sau cerințe specifice pentru a menține apartamentul ca locuință accesibilă.

4. Factorii de piață

După privatizare, vânzarea unui apartament municipal urmează de obicei aceleași reguli de piață ca orice altă proprietate. Cu toate acestea, fostele apartamente sociale pot avea valori de piață mai mici în comparație cu proprietățile dezvoltate privat, din cauza istoriei, locației sau stării lor.

¹ Engl: *rent-to-buy*

Regulile generale sunt: gestionarea locuințelor sociale de către autoritățile locale – chiar dacă sunt în proprietatea unor terțe părți precum asociații sau corporații de locuințe non-profit – și alocarea lor conform criteriilor și politicilor sociale din zonă, pe baza listelor de prioritate. Unele dintre contractele de închiriere conțin de la început opțiunea de cumpărare a locuinței de către chiriaș, după un număr de ani stabilit de autorități.

Locuințele sociale pot fi construite de către autoritățile locale din fonduri proprii sau cu subvenții de la guverne. Dar există și numeroase cazuri de entități private care construiesc locuințe sociale; acestea pot fi cooperative precum, în Spania și Portugalia, care furnizează locuințe membrilor cooperatori, asociații non-profit ca în Austria, organizații public-private precum *Action Logement* din Franța ori corporații reglementate precum în Olanda.

Autoritățile centrale au de asemenea partea lor de contribuție, prin co/finanțări oferite de guvern către localități, prin lansarea de programe de construire de apartamente sociale, prin stabilirea de facilități fiscale și verificări la nivel național ori reglementări ale entităților care gestionează în mod direct patrimoniul de locuințe sociale.

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 sau sprijin direct acordat chiriașilor pentru cumpărarea locuințelor sociale, sub formă de reduceri de taxe sau prin garantarea de către stat a creditelor.

ASPECTE COMPARATIVE

Austria

În Austria, locuințele sociale sunt furnizate în general de municipalități sau de către asociațiile de locuințe non-profit și fac obiectul unor reglementări particulare. Specifice Austriei sunt asociațiile sau cooperativele fără scop lucrativ (non profit) care au ca obiect de activitate furnizarea de 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. 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).

Unul dintre elementele-cheie pentru a înțelege modul de funcționare a LPHA din Austria este reprezentat de legea specifică - [Legea privind organizațiile cu scop lucrativ limitat în domeniul locuințelor \(WGG\)](#) - care acoperă domeniul precum conduita comercială și

cerințele de audit, obligațiile de întreținere a clădirilor, dar și mecanismul de stabilire a chiriilor 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 se primește 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.

Mai jos sunt prezentate principalele reguli privind modul în care proprietarul unui apartament social îl poate vinde chiriașului:

Locuințe sociale municipale (Gemeindewohnungen)

Locuințele sociale municipale, care sunt deținute direct de municipalitate (de exemplu, Gemeindebauten în Viena), nu pot fi vândute. Apartamentele municipale nu sunt, în general, disponibile pentru vânzare. Municipalitățile, cum ar fi orașul Viena, păstrează proprietatea asupra acestor proprietăți, pentru a asigura o ofertă pe termen lung de locuințe la prețuri accesibile. Locatarii din aceste unități nu au opțiunea de a-și cumpăra apartamentul, iar municipalitățile nu vând de obicei aceste apartamente locatarilor. Excepții: Unele municipalități mai mici sau alte state federale pot avea reguli diferite, dar în orașe precum Viena, vânzarea locuințelor sociale municipale este rară și adesea interzisă.

Asociații de locuințe fără scop lucrativ (Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften)

Locuințele sociale oferite de asociațiile de locuințe fără scop lucrativ au adesea reglementări diferite față de locuințele sociale municipale. În aceste cazuri, chiriașii au posibilitatea de a-și cumpăra apartamentul în anumite circumstanțe, în funcție de acordurile contractuale și dacă apartamentul face parte dintr-un sistem *Mietkauf* (rent-to-buy).

Asociațiile de locuințe fără scop lucrativ oferă adesea apartamente cu contracte tip *Mietkauf*, care permit chiriașilor să închirieze apartamentul cu opțiunea de a-l cumpăra după o anumită perioadă, de obicei 5 ani sau după cum se specifică în contract.

În majoritatea contractelor *Mietkauf*, chiriașul poate solicita cumpărarea apartamentului după perioada de închiriere de 5 până la 20 de ani². Asociația de locuințe trebuie să răspundă cererii chiriașului printr-o ofertă de vânzare cu preț fix. Prețul de cumpărare este, de obicei, redus cu chiria plătită în această perioadă, iar vânzarea poate avea loc odată ce chiriașul își exercită opțiunea de cumpărare.

După achiziționarea apartamentului de la o asociație non-profit de locuințe, pot exista condiții care restricționează revânzarea apartamentului pentru o anumită perioadă de timp

² articolul § 15e din Legea WGG

(de obicei, în jur de 15 ani). Acest lucru se face pentru a preveni achizițiile speculative și pentru a se asigura că locuințele sociale rămân accesibile.

Dacă apartamentul a fost construit sau susținut cu subvenții guvernamentale, pot exista obligații pentru noul proprietar – fostul chiriaș – de a rambursa subvențiile dacă dorește să vândă apartamentul într-un anumit interval de timp. Apartamentele care au fost puternic subvenționate de guvern pot fi însoțite de condiții privind vânzările viitoare pentru o perioadă lungă de timp, adesea legate de acordurile inițiale de subvenționare.

Fiecare land și fiecare municipalitate pot avea politici diferite în domeniu. De exemplu, Viena este cunoscută pentru reglementările sale stricte, iar apartamentele de tip locuințe sociale sunt rareori vândute chiriașilor. Pe de altă parte, asociațiile de locuințe fără scop lucrativ oferă mai multă flexibilitate. În regiuni precum Austria Inferioară, Stiria sau Salzburg, este mai probabil ca asociațiile de locuințe non-profit să ofere opțiuni Mietkauf, prin care chiriașii își pot cumpăra apartamentele după o perioadă determinată.

În cazul în care un chiriaș și-a privatizat locuința socială (ceea ce înseamnă că a cumpărat-o de la municipalitate sau de la asociația non-profit pentru locuințe), aceasta devine proprietate privată și poate fi vândută ca orice altă proprietate imobiliară, deși se pot aplica în continuare anumite condiții, cum ar fi: aprobarea municipalității sau a asociației pentru locuințe. În unele cazuri, fostul furnizor de locuințe sociale³ poate păstra un drept de preemțiune (Vorkaufsrecht), ceea ce înseamnă că are prima oportunitate de a răscumpăra proprietatea dacă proprietarul decide să o vândă.

În funcție de acordul inițial, proprietarul care a cumpărat poate fi obligat să vândă apartamentul la un preț reglementat sau cumpărătorilor care îndeplinesc anumite criterii sociale (de exemplu, gospodării cu venituri reduse).

Unele programe de locuințe sociale pot limita vânzarea acestor proprietăți la persoane care îndeplinesc anumite criterii sociale sau de venit pentru a menține accesibilitatea stocului de locuințe.

Unele municipalități oferă programe specifice pentru a ajuta la achiziționarea de către chiriași a locuințelor non-profit, dar, în general, nu permit vânzarea de locuințe sociale municipale.

Principalele norme juridice care reglementează domeniul sunt:

1. [Legea privind locuințele fără scop lucrativ \(Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG\)](#) este cea mai importantă lege care reglementează asociațiile de locuințe fără scop lucrativ din Austria, care sunt un important furnizor de locuințe sociale. Legea stabilește:

- orientări privind chiria și costurile de locuință, asigurându-se că locuințele non-profit rămân accesibile;

³ Municipalitatea sau asociația non-profit

- norme privind sistemele *Mietkauf* (închiriere-cumpărare), în cadrul cărora chiriașii închiriază un apartament pentru o perioadă determinată și apoi îl pot cumpăra după un anumit timp, de obicei după 5 ani;
- condițiile de vânzare a apartamentelor-locuințe sociale către chiriași, inclusiv calcularea prețului și posibila rambursare a subvenției în cazul în care apartamentul este vândut într-o perioadă de 15 ani după cumpărare.

WGG se asigură că asociațiile de locuințe non-profit rămân axate pe furnizarea de locuințe la prețuri accesibile și că profiturile din vânzări sunt fie reinvestite în proiecte de locuințe, fie returnate sistemului.

O altă prevedere importantă stabilită de WGG este principiul independenței asociațiilor de locuințe non-profit față de membrii industriei construcțiilor, conform art. § 9. Astfel, asociația nu poate fi sub influența predominantă a persoanelor sau parteneriatelor care:

- exploatează o afacere în industria construcțiilor, producția de materiale de construcții sau comerțul cu materiale de construcții sau alte afaceri pentru construcția de locuințe;
- desfășoară o activitate de dezvoltator imobiliar, de agent imobiliar, de management imobiliar sau de brokeraj de credite personale;
- dețin mai mult de un sfert din acțiunile unor astfel de întreprinderi sau meserii, singuri sau împreună cu alte persoane;
- sunt membri ai unui organism sau angajați executivi ai unor astfel de întreprinderi sau meserii, sau
- desfășoară activitatea de inginer civil.

2. [Legea austriacă privind închirierea \(Mietrechtsgesetz - MRG\)](#) cuprinde reglementări generale privind închirierea de locuințe în Austria, inclusiv locuințe sociale. Aceasta conține prevederi referitoare la:

- drepturile și obligațiile chiriașilor;
- condițiile în care chiriașii pot solicita cumpărarea apartamentelor lor (în cazurile în care proprietatea este deținută de o organizație non-profit și chiriașul are dreptul de a cumpăra).

În timp ce MRG se concentrează în principal pe condițiile de închiriere, acesta completează, de asemenea, WGG în cazurile în care contractele de închiriere evoluează în opțiuni de cumpărare, în special în cadrul schemelor rent-to-buy.

3. [Legile privind subvenționarea locuințelor \(Wohnbauförderungsgesetze\)](#)

Fiecare dintre cele nouă state federale austriece are propria lege privind subvențiile pentru locuințe (Wohnbauförderungsgesetz), care reglementează modul în care sunt acordate subvențiile publice pentru construcția de locuințe și normele privind locuințele sociale. Aceste legi au impact asupra:

- eligibilității pentru subvențiile pentru locuințe și condițiile în care pot fi vândute locuințele sociale;
- rambursarea subvențiilor: în cazul în care un chiriaș cumpără un apartament de locuințe sociale care a fost subvenționat, acesta poate fi nevoit să ramburseze o parte din subvenție dacă vinde apartamentul într-un anumit interval de timp, de regulă până la 15 ani.

Aceste legi variază de la stat la stat, dar în general urmează principii similare pentru a se asigura că locuințele sociale rămân accesibile.

4. Reglementările provinciale și municipale completează legislația națională, în special în ceea ce privește administrarea locuințelor municipale. De exemplu, orașe precum Viena au norme stricte privind vânzarea apartamentelor municipale interzicând adesea vânzarea acestora către chiriași pentru a păstra fondul de locuințe sociale. Municipalitățile specifice pot impune condiții sau procese suplimentare privind vânzarea apartamentelor de locuințe sociale.

5. Contracte și acorduri

Multe dintre normele specifice pentru vânzarea de locuințe sociale către chiriași sunt reglementate prin contracte individuale între chiriaș și furnizorul de locuințe non-profit sau municipalitate. Aceste contracte descriu:

- dacă apartamentul este eligibil pentru vânzare. Condițiile, cum ar fi perioadele de așteptare (de obicei 5 ani) și rambursarea subvenției în cazul în care chiriașul vinde apartamentul la scurt timp după cumpărare;
- prețul de cumpărare, care este adesea reglementat pentru a se asigura că rămâne accesibil chiriașilor.

În Austria, prețul de achiziție pentru locuințele sociale (atunci când sunt vândute) reflectă atât costurile de construcție, cât și subvențiile primite și este calculat astfel încât să împiedice obținerea de profituri speculative, menținând în același timp accesibilitatea pentru chiriași.

Principalii factori care influențează prețul sunt:

1. Legea privind locuințele fără scop lucrativ (WGG) garantează că prețul de vânzare este legat de costurile suportate în timpul construcției și gestionării proprietății. Componentele cheie ale calculării prețului în cadrul WGG includ:

- costurile de construcție (Baukosten): prețul reflectă costurile reale de construcție ale apartamentului. Acestea includ costul de construcție a proprietății și orice îmbunătățiri aduse pe durata de viață a acesteia. Aceste costuri sunt de obicei împărțite între toate apartamentele din clădire;
- amortizarea costurilor (Amortisierung): în timp, pe măsură ce chiriașii plătesc chiria, o parte din costurile de construcție este amortizată (plătită). Prin urmare, prețul

plătit de chiriași la cumpărarea apartamentului exclude de obicei partea din costuri deja acoperită prin plata chiriei;

- costurile terenului (Grundstückskosten): dacă terenul pe care a fost construit apartamentul este inclus în vânzare, costul acestuia este, de asemenea, luat în calcul în preț. Cu toate acestea, dacă terenul este închiriat (așa cum se întâmplă frecvent în unele proiecte de locuințe non-profit), este posibil ca chiriașii să nu fie nevoiți să plătească pentru teren în prețul de cumpărare;
- rezerve de întreținere: asociațiile de locuințe non-profit trebuie să constituie fonduri pentru întreținere și reparații. Această rezervă poate fi dedusă din prețul de achiziție, asigurându-se astfel că cumpărătorii nu plătesc în plus pentru costurile viitoare de întreținere.

2. Subvenții și rambursarea subvențiilor

Multe proiecte de locuințe sociale din Austria sunt construite cu subvenții guvernamentale (Wohnbauförderung) pentru a asigura accesibilitatea. Aceste subvenții reduc costurile inițiale de construcție. Atunci când un chiriaș cumpără un apartament subvenționat, partea subvenționată din valoarea proprietății este de obicei inclusă în preț. În unele cazuri, prețul de achiziție este redus pentru a reflecta valoarea acestor subvenții. Dar, după cum s-a precizat, există restricții pentru a împiedica cumpărătorii să revândă apartamentul pentru un profit la scurt timp după achiziționare.

3. Calcularea prețului Mietkauf (închiriere-cumpărare)

În cadrul modelului Mietkauf, în care chiriașii au opțiunea de a-și cumpăra apartamentul închiriat după o perioadă de 5-20 ani, calculul prețului de cumpărare include:

- plățile de chirie anterioare ale chiriașului (sau o parte din acestea) sunt considerate ca făcând parte din prețul de cumpărare. În acest sistem, o parte din chirie este de obicei tratată ca o plată în avans pentru eventuala proprietate, reducând prețul final de cumpărare;
- contribuția inițială la capitalul social: În unele sisteme Mietkauf, chiriașii plătesc o contribuție inițială la capitalul social (Eigenmittel), care este o plată în avans efectuată atunci când începe contractul/termenul de închiriere. Această contribuție este dedusă din prețul final de cumpărare, atunci când chiriașul cumpără apartamentul;

4. Dreptul de preemțiune și prețurile reglementate

În alte cazuri – în special în cazul asociațiilor de locuințe non-profit – asociația de locuințe sau municipalitatea păstrează un drept de preemțiune atunci când chiriașul vinde apartamentul (în viitor). Acest drept asigură faptul că apartamentul poate fi revândut la un preț reglementat. Există adesea plafoane de preț impuse de asociațiile non-profit de locuințe sau de administrațiile locale pentru a se asigura că proprietatea rămâne accesibilă pentru viitorii cumpărători. Aceste plafoane împiedică vânzarea apartamentului la întreaga valoare de piață în sectorul privat.

5. Prețul pieței vs. prețul reglementat

În timp ce apartamentele de tip locuințe sociale sunt vândute la un preț reglementat pentru a asigura accesibilitatea, acest preț este adesea mai mic decât prețul pieței pentru proprietăți similare. Acest lucru se datorează statutul non-profit al asociațiilor pentru locuințe, care le împiedică să obțină profit din vânzare; subvențiilor care reduc costurile de construcție, care sunt transferate chiriașilor sub forma unui preț de achiziție mai mic. Prețul reglementat este calculat, de obicei, pentru a acoperi costurile de construcție, întreținere și teren, dar nu include câștigurile speculative sau creșterile valorii de piață totale.

Mai mulți factori pot influența prețul final al unui apartament de tip locuință socială atunci când este vândut unui chirie (dacă, de exemplu, au fost efectuate renovări sau îmbunătățiri majore, aceste costuri pot fi reflectate în preț).

În concluzie, calcularea prețurilor pentru vânzarea de locuințe sociale către chiriași în Austria este reglementată de Legea privind locuințele fără scop lucrativ (WGG) și ia în considerare costurile de construcție, amortizarea și subvențiile guvernamentale. În schemele Mietkauf (rent-to-buy), plățile pentru chirie și contribuțiile inițiale la capital reduc prețul final. Prețul de vânzare este de obicei mai mic decât valoarea de piață pentru a menține accesibilitatea, dar există adesea condiții, cum ar fi rambursarea subvențiilor și plafonarea prețurilor, pentru a preveni revânzările speculative.

Danemarca

Locuințele sociale sunt reglementate printr-un cadru legislativ solid, care urmărește să asigure accesul la locuințe accesibile pentru toți cetățenii cu venituri mai mici.

[Legea locuințelor sociale nr. 1203/2020 \(Almenboligloven\)](#) este cea mai importantă lege care reglementează domeniul locuințelor sociale în Danemarca și stabilește cadrul juridic pentru funcționarea și administrarea locuințelor sociale de către organizațiile non-profit și municipalități. Legea include reglementări referitoare la alocarea locuințelor sociale, stabilirea chiriei, întreținerea și renovarea acestora, precum și standardele de locuire. De asemenea, reglementează aspecte legate de finanțare și subvenții guvernamentale pentru construcția și renovarea locuințelor sociale.

Este de remarcat că Legea definește la art. §4 locuințele publice pentru tineri. Acestea au în general o suprafață sub 50 metri pătrați sau între 50-65 m² i în unele cazuri⁴ și sunt desemnate astfel de către consiliul municipal. La art. §27(3) se precizează cazurile în care Ministrul locuințelor poate, la cerere, să aprobe cedarea de locuințe sociale; anume atunci

⁴ De ex. în zonele de ghetou.

când există probleme tehnice grave documentate cu proprietatea, există dificultăți de închiriere semnificative și persistente documentate, există dificultăți semnificative în ceea ce privește locuințele sociale într-o zonă de locuințe vulnerabile sau când are o importanță semnificativă pentru dezvoltarea unei zone urbane și are loc ca parte a unei implementări iminente a unui plan local și nu duce la pierderi pentru organizația de locuințe sau pentru creditorii săi. De asemenea, Legea conține și o prevedere conform căreia consiliul municipal poate decide ca un număr de case de îngrijire socială să fie închiriate în viitor persoanelor cu vârsta sub 35 de ani iar locuințele trebuie să fie situate împreună într-o clădire și să fie potrivite unui stil de viață tineresc.

[Legea nr. 229/2021 privind subvențiile pentru locuințe \(Lov om individuel boligstøtte\)](#) reglementează acordarea de subvenții pentru chiriașii cu venituri mici, astfel încât aceștia să poată acoperi o parte din costul chiriei pentru locuințele sociale. Subvențiile sunt acordate în funcție de venitul chiriașului, dimensiunea locuinței și numărul de persoane din gospodărie.

[Legea 42/2008 privind administrația locuințelor sociale \(Lov om drift af almene boliger\)](#) stabilește modul în care sunt administrate și întreținute locuințele sociale, include reglementări referitoare la responsabilitățile chiriașilor și ale administratorilor, precum și la procesul de stabilire a chiriei. De asemenea, reglementează implicarea chiriașilor în administrarea locuințelor sociale, prin consilii de chiriași care participă la decizii legate de întreținerea și renovarea locuințelor.

[Legea nr. 1089/2002 privind locuințele private subvenționate pentru tineri](#) promovează crearea de locuințe private pentru tineri, destinate închirierii, pentru tinerii studenți care doresc să studieze, inclusiv studenții străini, în zonele cu o concentrație ridicată de instituții de învățământ importante. Legea prevede că ministrul economiei și afacerilor poate acorda subvenții dezvoltatorilor pentru: crearea de locuințe private subvenționate pentru tineri prin construcții noi sau reconstrucția proprietăților existente (care nu erau inițial utilizate în scopuri rezidențiale).

În Danemarca, vânzarea locuințelor sociale către chiriași este un proces rar și strict reglementat, deoarece locuințele sociale fac parte dintr-un sistem bazat pe închiriere non-profit, conceput pentru a asigura accesul la locuințe la prețuri accesibile pe termen lung. În anumite condiții, pot exista totuși vânzări de locuințe sociale către chiriași. Vânzările de locuințe sociale sunt extrem de rare. În cazuri foarte limitate și excepționale, autoritățile locale sau organizațiile de locuințe sociale pot decide să vândă anumite locuințe. Aceste vânzări sunt însă excepții, nu reguli.

Așadar, nu există o prevedere legală care să permită chiriașilor să cumpere locuințele sociale după o anumită perioadă de închiriere, cum este cazul în alte țări. Locuințele sociale sunt de obicei destinate închirierii permanente.

În Danemarca, majoritatea locuințelor sociale sunt deținute de **organizații de locuințe non-profit** (almen boligforeninger) care administrează locuințele în interesul public.

Deciziile de vânzare trebuie să fie **aprobate de autoritățile locale** și sunt supuse unor restricții stricte, pentru a nu reduce stocul de locuințe accesibile disponibile pentru persoanele cu venituri modeste.

În cazurile rare în care locuințele sociale sunt vândute chiriașilor, aceștia trebuie să fie **eligibili** din punct de vedere financiar și să îndeplinească anumite criterii stabilite de autoritățile locale sau organizația care deține locuințele.

Criteriile de eligibilitate pot include un anumit număr de ani de locuit în acea locuință sau statutul social al chiriașilor.

În cazul vânzării, scopul social al locuinței trebuie să fie protejat. Aceasta înseamnă că, chiar și după vânzare, locuințele sociale ar trebui să fie utilizate conform scopului inițial, pentru a menține accesibilitatea locativă.

Prețul este controlat și nu este determinat de piața liberă. Prețurile sunt reglementate și sunt stabilite astfel încât să reflecte costurile reale ale construcției și întreținerii locuinței, fără a include profituri comerciale. Prețul reflectă valoarea investiției făcute de organizațiile non-profit și autoritățile locale. Subvențiile și sprijinul guvernamental pentru construcția locuințelor sociale sunt, de asemenea, luate în considerare în calcularea prețului și pot reduce costul de achiziție.

Prețul final de vânzare este **aprobat de autoritățile locale** sau de organizația non-profit care deține locuința. Aceștia se asigură că prețul reflectă scopul locuinței sociale. Există și restricții privind revânzarea pentru cei ce cumpără locuința pentru a preveni specula. Restricțiile sunt foarte stricte, putând ajunge până la interdicția de a revinde. În situațiile excepționale în care o locuință socială este vândută unui chiriaș, acesta poate fi supus unor **restricții de revânzare** pentru o perioadă de timp semnificativă. Perioada de restricție poate dura **10-20 de ani sau mai mult**, în funcție de circumstanțele individuale și de acordurile cu autoritățile locale.

În cazul unei vânzări ulterioare, în timpul perioadei de restricție, autoritățile locale sau organizația non-profit care a deținut inițial locuința trebuie să aprobe orice **revânzare**. Aceasta se asigură că locuința nu este vândută la prețuri speculative sau că nu se pierde caracterul social al acesteia. Chiar și după perioada de restricție, pot exista reguli stricte privind **prețul de revânzare**, astfel încât locuința să nu fie vândută la prețuri de piață care ar face-o inaccesibilă pentru alți potențiali cumpărători cu venituri mai mici.

Finlanda

În Finlanda, locuințele sociale și vânzarea acestora sunt reglementate printr-un cadru legislativ care include legi și norme ce vizează atât construcția și gestionarea locuințelor sociale, cât și vânzarea acestora către chiriași sau alte entități. Aceste legi și reglementări asigură accesul la locuințe la prețuri accesibile și protejează chiriașii din locuințele sociale.

[Legea privind subvenționarea dobânzii pentru creditele pentru locuințe de închiriat nr. 604/2001](#) reglementează **subvențiile de dobândă** pentru împrumuturile destinate construcției sau achiziției de locuințe de închiriat. Ea vizează finanțarea și subvenționarea construcției de **locuințe sociale** și stabilește cadrul pentru sprijinul financiar guvernamental oferit dezvoltatorilor. În cazul vânzării locuințelor sociale construite prin acest sistem, legea impune anumite condiții și restricții legate de revânzare, pentru a preveni speculațiile și pentru a proteja natura accesibilă a locuințelor.

[Legea dreptului de reședință nr. 650/1990](#) prevede un model specific de locuire în Finlanda, unde chiriașii au dreptul să locuiască în locuințele sociale pe termen lung, dar fără a deține în mod direct proprietatea.

În cazul în care chiriașii doresc să cumpere locuințele, această lege și normele aferente reglementează **condițiile de vânzare**, inclusiv limitările prețului de vânzare și criteriile de eligibilitate pentru cumpărare.

[Centrul pentru finanțarea și dezvoltarea locuințelor din Finlanda \(ARA\)](#) este agenția guvernamentală responsabilă de implementarea politicilor de locuințe sociale și gestionarea subvențiilor și împrumuturilor pentru construcția de locuințe accesibile. ARA reglementează procesul de vânzare al locuințelor sociale și stabilește **prețul maxim** la care acestea pot fi vândute, având în vedere investițiile publice și scopul social al acestor locuințe. În general, locuințele construite sau subvenționate prin ARA sunt supuse unor **perioade de restricții** în care nu pot fi vândute pe piața liberă fără acordul autorităților, iar prețul de vânzare este controlat.

[Legea împrumuturilor subvenționate de stat pentru construirea locuințelor sociale nr. 1189/1993](#) (împrumuturi ARAVA) reglementează prețul de vânzare și revânzare. Vânzarea locuințelor sociale construite cu aceste împrumuturi nu poate fi realizată la prețuri de piață, ci la **prețuri controlate** care să reflecte investiția inițială și scopul locuinței ca locuință socială.

Sistemul [ARAVA](#) este o formă de sprijin guvernamental pentru construcția de locuințe sociale în Finlanda, în principal prin împrumuturi preferențiale oferite dezvoltatorilor.

Locuințele construite prin acest sistem sunt supuse unor **restricții** stricte privind prețurile de închiriere și vânzare. Vânzarea acestor locuințe poate fi limitată sau reglementată pentru a se asigura că prețurile rămân accesibile și că locuințele continuă să servească scopul social pentru care au fost construite. Dacă o locuință construită prin ARAVA este vândută, există **condiții specifice** privind prețul de vânzare, care trebuie să reflecte investițiile publice și să prevină speculațiile imobiliare.

În plus față de legislația națională, autoritățile locale din Finlanda dețin un rol important în gestionarea și vânzarea locuințelor sociale. Fiecare municipalitate poate adopta reglementări specifice care să completeze cadrul legislativ național și să gestioneze vânzarea locuințelor sociale în funcție de nevoile locale. De obicei, municipalitățile dețin o parte semnificativă din locuințele sociale și sunt responsabile pentru implementarea programelor de vânzare către chiriași sau terți.

Legislația finlandeză impune **condiții de venit** și alte criterii pentru accesul la locuințele sociale și pentru cumpărarea acestora. Doar persoanele care se încadrează în anumite limite de venit și care nu au alte proprietăți imobiliare relevante sunt eligibile pentru a achiziționa locuințele sociale.

În Finlanda, vânzarea locuințelor sociale către chiriași se face în condiții stricte, iar prețul este stabilit pe baza unor reguli clare, menite să mențină caracterul accesibil al acestor locuințe. Principalele condiții și metode de stabilire a prețului sunt legate de reglementările specifice locuințelor sociale, cum ar fi cele construite prin **sistemul ARAVA** sau subvenționate de **ARA**.

Cele mai multe locuințe sociale din Finlanda sunt construite cu ajutorul împrumuturilor subvenționate de stat sau prin programul ARAVA. Locuințele construite prin aceste programe sunt supuse unor **restricții** în ceea ce privește vânzarea. În general, aceste locuințe nu pot fi vândute la preț de piață liberă în primii 20-30 ani după construcție. După acest interval, autoritățile pot permite vânzarea lor, dar la prețuri controlate.

Doar chiriașii care au locuit o perioadă minimă în locuința socială și care îndeplinesc criteriile de eligibilitate (de obicei legate de venit și de lipsa altor proprietăți semnificative) pot achiziționa locuințele sociale. În unele cazuri, este necesară și aprobarea autorităților locale sau a agenției ARA. Prin urmare, deși nu există o perioadă obligatorie pe care un chiriaș trebuie să o aștepte înainte de a putea cumpăra o locuință socială, chiriașii trebuie mai întâi să îndeplinească criteriile de eligibilitate, iar vânzarea proprietății trebuie să respecte restricțiile specifice ARA sau ARAVA. Acestea pot limita sau întârzia când și cum poate fi vândută o locuință socială, inclusiv cu aprobarea autorităților locale sau a ARA.

Vânzarea unei locuințe sociale trebuie să fie **autorizată de autoritatea locală** sau de agenția ARA. Aceasta se asigură că vânzarea respectă scopul social al locuinței și nu permite speculații imobiliare. Chiriașii care cumpără locuințele sociale sunt adesea supuși unor **condiții de revânzare**. Dacă vând locuința în perioada de protecție după achiziție, trebuie să ramburseze subvențiile primite sau să plătească o parte din valoarea de piață către stat.

Prețul nu este determinat de piața liberă. Locuințele sociale sunt vândute la un **preț controlat**, care nu reflectă neapărat prețul pieței imobiliare libere. Prețul este stabilit astfel încât să rămână accesibil chiriașilor cu venituri modeste.

Prețul locuinței sociale este de obicei bazat pe **costul inițial de construcție**, la care se adaugă eventualele îmbunătățiri și costuri de întreținere efectuate pe parcursul anilor. Subvențiile primite pentru construcția sau renovarea locuinței, prin programe precum ARAVA sau ARA, pot fi deduse din prețul final, ceea ce reduce semnificativ costul pentru chiriași. În funcție de perioada în care chiriașul a locuit în locuința socială și de anul construcției acesteia, prețul poate fi ajustat cu anumiți **coeficienți de depreciere** sau de **inflație**.

Agenția **ARA** are un rol esențial în stabilirea și aprobarea prețului de vânzare al locuințelor sociale. În cazul locuințelor finanțate prin împrumuturi subvenționate, ARA poate stabili **prețul maxim** la care acestea pot fi vândute, astfel încât să fie în concordanță cu politicile de locuințe sociale ale statului.

Exemplu de calcul al prețului de vânzare:

O locuință socială construită în 1995 prin programul ARAVA, cu un cost de construcție de 100.000 EUR, subvenționată cu 20.000 EUR de stat. După 20 de ani de utilizare, chiriașul dorește să o cumpere. Prețul de vânzare se va baza pe **costul inițial** de 100.000 EUR minus subvenția de 20.000 EUR, rezultând un preț de bază de **80.000 EUR**. Acest preț poate fi ajustat în funcție de starea locuinței, îmbunătățiri sau alte costuri suportate în timp.

Franța

Sistemul de locuințe sociale francez este bine dezvoltat și este susținut atât de stat, cât și de autoritățile locale. Locuințele sociale în Franța sunt reglementate printr-un cadru legislativ amplu și complex, precum și prin normele stabilite în [Codul Construcțiilor și Locuințelor](#). Aceste legi vizează atât creșterea stocului de locuințe sociale, cât și asigurarea accesului echitabil la locuințe pentru persoanele cu venituri reduse. Autoritățile locale și statul joacă un rol crucial în finanțarea și gestionarea locuințelor sociale, iar legislația este adaptată pentru a răspunde provocărilor specifice fiecărei regiuni.

Printre cele mai importante legi care reglementează domeniul sunt:

[Legea 1208/2000 privind solidaritatea și reînnoirea urbană \(Solidarité et Renouvellement Urbain SRU\)](#) este una dintre cele mai importante legi din domeniul locuințelor sociale din Franța. Aceasta impune **autorităților locale să dețină un anumit procent de locuințe sociale** în fiecare comună, în funcție de mărimea și specificul comunelor respective. Conform legii, comunelor cu peste **3.500 de locuitori** li se cere să aibă un procent de **20-25% locuințe sociale** din totalul locuințelor, în funcție de zona geografică. În cazul în care o comună nu respectă acest procent, poate fi supusă unor amenzi sau sancțiuni financiare.

[Legea 366/2014 pentru acces la locuințe și la un urbanism renovat \(Accès au logement et urbanisme rénové ALUR\)](#) a fost adoptată pentru a reglementa mai bine piața locuințelor și pentru a spori accesul la locuințele sociale. Printre altele, această lege a impus măsuri pentru **combaterea locuințelor vacante** și pentru **controlul chirilor** în orașele cu un deficit major de locuințe. Legea ALUR prevede, de asemenea, o **simplificare a proceselor administrative** pentru acordarea de locuințe sociale și o creștere a transparenței în procesul de atribuire.

[Legea 1021/2018 privind evoluția locuințelor, dezvoltarea și economia digitală \(Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ELAN\)](#) urmărește să accelereze **construcția de locuințe sociale** și să modernizeze piața locuințelor. Aceasta permite **creșterea numărului de locuințe sociale** prin simplificarea procedurilor de urbanism și prin reducerea birocrăției. De asemenea, această lege introduce o mai mare flexibilitate în gestionarea locuințelor sociale, permițând autorităților și organizațiilor de locuințe sociale să gestioneze mai eficient fondul de locuințe.

Principalele categorii de locuințe sociale în Franța sunt **PLAI** (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration*), **PLUS** (*Prêt Locatif à Usage Social*) și **PLS** (*Prêt Locatif Social*), fiecare având reguli și subvenții diferite, în funcție de venitul persoanelor eligibile:

- **PLAI** este destinat celor cu venituri foarte mici.
- **PLUS** este pentru persoanele cu venituri moderate.
- **PLS** este destinat celor cu venituri puțin mai mari, dar care totuși au nevoie de locuințe subvenționate.

Aceste categorii influențează **nivelul de chirie** și **eligibilitatea** chiriașilor pentru diferitele tipuri de locuințe sociale.

Statul și autoritățile locale finanțează construcția și întreținerea locuințelor sociale prin diverse subvenții, credite avantajoase și alte forme de sprijin. De exemplu, există programe de finanțare pentru organizațiile de locuințe sociale și pentru autoritățile locale care construiesc locuințe subvenționate. *Caisse des Dépôts* și alte instituții financiare de stat joacă un rol central în oferirea de credite ieftine pentru dezvoltatorii de locuințe sociale.

Procedura de atribuire a locuințelor sociale este reglementată prin criterii stricte și se bazează pe un **sistem de punctaj** care ia în considerare venitul chiriașilor, situația familială, condițiile de locuire curente și alte elemente sociale. Fiecare solicitant de locuință socială este evaluat pe baza acestor criterii, iar locuințele sunt atribuite celor care au cea mai mare nevoie, conform principiului priorității.

În orașele mari precum Paris, Lyon precum și în alte zone cu cerere ridicată de locuințe, există reglementări suplimentare care vizează controlul pieței imobiliare și asigurarea unui procent mai mare de locuințe sociale. **Legea SRU** este aplicată cu strictețe în aceste zone, iar autoritățile pot adopta măsuri suplimentare pentru a asigura că dezvoltatorii imobiliari respectă cotele de locuințe sociale impuse.

În Franța, locuințele sociale pot fi vândute chiriașilor în anumite condiții reglementate de legislația franceză. Vânzarea urmărește să ofere oportunitatea chiriașilor de a deveni proprietari, în special pentru cei cu venituri modeste.

Chiriașii existenți ai locuinței sociale au prioritate în achiziționarea acesteia. În general, chiriașii trebuie să fi locuit în imobilul respectiv pentru **cel puțin doi ani** înainte de a putea solicita cumpărarea locuinței. Ei trebuie să îndeplinească **condițiile de venit** impuse pentru a rămâne eligibili pentru locuințele sociale. Aceste limite sunt stabilite de guvern și variază în funcție de regiune și de mărimea gospodăriei.

Proprietarul locuinței sociale, adesea un **organism de locuințe sociale** (HLM - Habitations à Loyer Modéré), trebuie să decidă să pună locuința la vânzare. Aceasta este o decizie internă care depinde de planurile financiare ale organizației, de stocul de locuințe disponibile și de politica locală de locuințe. De obicei, vânzările sunt limitate la un procent din totalul locuințelor sociale disponibile pentru a asigura că există un stoc suficient de locuințe sociale pentru cei care au nevoie.

Prețul poate fi calculat pe baza valorii de piață a locuinței, dar ajustat pentru a fi accesibil chiriașilor. **Valoarea de piață** a apartamentului social este evaluată inițial de către experții imobiliari. Aceștia iau în considerare locația, starea locuinței, facilitățile din zonă, precum și prețurile medii ale proprietăților similare din aceeași localitate. Aceasta oferă un punct de plecare pentru stabilirea prețului de vânzare, însă locuințele sociale sunt vândute în general sub această valoare de piață pentru a rămâne accesibile chiriașilor.

Reduceri semnificative pot fi acordate chiriașilor care doresc să cumpere locuința socială în care locuiesc. Aceste reduceri depind de mai mulți factori, printre care: **durata de locuire** în apartament – cu cât chiriașul a locuit mai mult timp în apartament, cu atât reducerea poate fi mai mare; **subvențiile primite** de către organizația care gestionează locuințele sociale (HLM) pentru construcția sau întreținerea imobilului.

Prețul de vânzare este, de obicei, cu **20-30% mai mic** decât prețul de piață pentru a rămâne accesibil. Această diferență este motivată de caracterul social al locuinței și de faptul că organizațiile de locuințe sociale au beneficiat de subvenții pentru construirea acestor locuințe. În unele cazuri, autoritățile locale sau organizațiile de locuințe sociale pot oferi **subvenții suplimentare** pentru a reduce și mai mult prețul, în special în orașele sau regiunile cu un deficit de locuințe.

Starea locuinței poate influența prețul de vânzare. Dacă apartamentul necesită lucrări de reparații sau de renovare, prețul poate fi ajustat în funcție de aceste nevoi. Organizația de locuințe sociale trebuie să informeze chiriașul cu privire la starea tehnică a locuinței înainte de vânzare. De asemenea, dacă au fost realizate lucrări de renovare recent, cum ar fi reabilitarea termică sau lucrări structurale majore, acestea pot crește prețul de vânzare.

În cazul în care chiriașii cumpără locuința socială, aceștia pot fi obligați să respecte anumite restricții de revânzare. Astfel, dacă chiriașul dorește să vândă locuința în primii **5 ani** de la achiziție, acesta poate fi obligat să o revândă doar către organizația de locuințe sociale sau să plătească o parte din diferența dintre prețul de achiziție și valoarea de piață. Această măsură este menită să prevină speculațiile imobiliare și să mențină locuințele accesibile. După o anumită perioadă de timp, care poate fi de **5-10 ani**, chiriașii pot vinde locuința liber pe piață, dar pot fi obligați să returneze o parte din eventualele subvenții primite.

Înainte de vânzare, locuințele sociale pot necesita reparații sau reabilitare, în funcție de starea acestora. Chiriașii trebuie să fie informați cu privire la starea clădirii și la eventualele costuri suplimentare de întreținere după achiziționare.

Dacă un chiriaș nu dorește să cumpere locuința socială de vânzare, aceasta poate fi oferită altor chiriași din locuințele sociale sau publicului larg. Totuși, chiriașii inițiali au un **drept de preemțiune**, ceea ce înseamnă că au prioritate în achiziționarea locuinței.

În unele cazuri, locuințele sociale pot fi vândute chiar și persoanelor care nu sunt chiriași ai locuinței respective, dar care îndeplinesc criteriile de eligibilitate pentru locuințe sociale.

Fiecare autoritate locală sau regiune poate impune reguli suplimentare privind vânzarea locuințelor sociale, în funcție de nevoile locale de locuințe. În orașele mari cu un deficit de locuințe sociale, de exemplu, pot exista restricții mai mari pentru vânzare pentru a asigura păstrarea unui stoc suficient de locuințe sociale.

Chiriașii care cumpără locuințe sociale pot beneficia de credite ipotecare subvenționate sau de alte forme de sprijin financiar din partea statului. De exemplu, aceștia pot avea acces la credite cu dobândă redusă sau la programe de asistență financiară pentru achiziția locuinței. De asemenea, pot beneficia de ajutorul personalizat pentru locuințe (APL), care poate continua să fie acordat chiar și după cumpărarea locuinței.

În anumite cazuri, autoritățile locale pot interveni în procesul de vânzare, având un cuvânt de spus în legătură cu transferul proprietății sau în privința prețului de vânzare. Acest lucru este mai comun în zonele urbane mari sau în orașele cu un deficit de locuințe sociale, unde autoritățile urmăresc să mențină un echilibru între vânzare și păstrarea unui fond suficient de locuințe accesibile.

Articolul 55 din Legea SRU prevede că comunele cu mai mult de 3.500 de locuitori (1.500 de locuitori în aglomerarea pariziană) care aparțin unor aglomerări sau intercomunități cu mai mult de 50.000 de locuitori și care includ cel puțin o comună cu mai mult de 15.000 de locuitori trebuie să aibă cel puțin 25% locuințe sociale; în zonele în care cererea este mai scăzută trebuie să existe 20% locuințe sociale.

În fiecare an, statul realizează un inventar comun cu municipalitățile în cauză pentru a determina rata de locuințe sociale în raport cu numărul de locuințe principale.

Germania

În Germania, locuințele sociale (*Sozialwohnungen*) sunt reglementate de un cadru complex de legi și norme la nivel federal și la nivel de land (stat federal). Aceste norme sunt menite să asigure accesul la locuințe accesibile pentru persoanele cu venituri reduse și pentru grupurile vulnerabile.

Printre normele esențiale care reglementează locuințele sociale în Germania se află:

Articolul 20 din Constituție definește Germania ca un stat social, impunând guvernului obligația de a asigura bunăstarea cetățenilor, inclusiv accesul la locuințe accesibile.

[Legea Cadru privind Locuințele \(Wohnraumförderungsgesetz - WoFG\)](#) este una dintre cele mai importante legi federale care reglementează promovarea construcției de locuințe și alte măsuri de sprijinire a gospodăriilor în furnizarea de locuințe de închiriat, inclusiv locuințe utilizate de cooperative, și în formarea de proprietăți rezidențiale ocupate de proprietari (promovarea locuințelor sociale). Legea WoFG prevede subvenții și sprijin financiar pentru construcția și întreținerea locuințelor sociale, în special pentru cei cu venituri reduse. De asemenea, prevede și **eligibilitatea** pentru locuințele sociale, stabilind reguli clare despre cine poate beneficia de aceste locuințe. Veniturile beneficiarilor nu trebuie să depășească un anumit prag, iar beneficiarii trebuie să își demonstreze necesitatea financiară.

[CertIFICATELE DE ELIGIBILITATE PENTRU LOCUINȚE \(Wohnberechtigungsschein - WBS\)](#) - acestea sunt eliberate (pentru a obține o locuință socială) de către autoritățile locale și confirmă că solicitantul îndeplinește criteriile de venit și de nevoie pentru locuința socială. Certificatul este valabil pentru o perioadă limitată, de obicei un an, și poate fi reînnoit dacă nevoia persistă.

Guvernul federal, împreună cu guvernele landurilor, finanțează și sprijină construcția locuințelor sociale. Aceasta include alocarea de fonduri pentru dezvoltatori privați sau organizații publice care construiesc locuințe sociale. Subvențiile sunt oferite sub formă de împrumuturi cu dobândă redusă sau granturi, cu condiția ca dezvoltatorii să mențină aceste locuințe la prețuri accesibile pentru o perioadă determinată, de obicei între 20 și 40

de ani. Chiriașii din locuințele sociale beneficiază de protecții extinse conform **Legii privind chiria (Mietrecht)**⁵.

Vânzarea locuințelor sociale este strict reglementată pentru a se asigura că acestea nu diminuează stocul de locuințe accesibile. Dacă un proprietar dorește să vândă o locuință socială, aceasta trebuie să respecte reglementările privind prețul și, în multe cazuri, trebuie să ofere locuința statului sau unui alt dezvoltator social pentru a păstra scopul social al acesteia.

În plus, unele contracte impun ca locuințele sociale să rămână sub regim de chirie socială pentru o anumită perioadă, înainte de a putea fi vândute pe piața liberă.

Locuințele sociale beneficiază de finanțare sau subvenții publice la momentul construcției, ceea ce impune ca acestea să fie destinate închirierii sociale pentru o perioadă minimă, de obicei între 20 și 40 de ani. În timpul acestei perioade, proprietarul nu poate vinde locuința pe piața liberă fără a respecta anumite restricții și fără aprobarea autorităților competente. După expirarea acestei perioade, locuința poate fi vândută, însă autoritățile pot impune în continuare anumite condiții pentru a menține locuința accesibilă.

Dacă locuința este vândută în perioada de subvenționare, există restricții asupra prețului de vânzare. Prețul nu poate fi stabilit pe baza valorii de piață libere, ci trebuie să țină cont de costurile inițiale de construcție și de valoarea subvențiilor primite. În unele cazuri, se aplică un preț maxim de vânzare pentru a preveni speculațiile și a garanta că locuința rămâne accesibilă.

Autoritățile locale sau statul au **drept de preemțiune** la vânzarea unei locuințe sociale, de regulă. Scopul acestei prevederi este de a menține locuința în cadrul stocului de locuințe sociale, mai ales în orașele cu un deficit mare de locuințe accesibile. Totodată, unele clădiri sau complexe rezidențiale pot fi protejate de vânzare prin reglementări speciale, cum ar fi drepturile de preemțiune ale statului sau ale altor instituții publice.

O practică comună în unele landuri este ca locuințele sociale să fie oferite spre vânzare **chiriașilor existenți**, uneori la prețuri reduse. Aceasta este o măsură menită să sprijine tranziția chiriașilor cu venituri reduse către statutul de proprietari, dar în condiții accesibile. Chiriașii care cumpără aceste locuințe pot beneficia de **credite avantajoase** sau de condiții speciale de plată, însă de obicei există restricții privind revânzarea pe termen scurt (de exemplu, nu pot vinde locuința pe piața liberă pentru un anumit număr de ani).

În unele cazuri, chiar dacă locuința nu mai este subvenționată, autoritățile pot impune condiții pentru vânzarea pe piața liberă, cum ar fi un **plafon de preț** pentru a evita creșterea speculativă a valorii și/sau dreptul de control al autorităților locale asupra condițiilor vânzării, asigurându-se că locuințele rămân accesibile sau sunt vândute în condiții care nu afectează negativ comunitatea.

⁵ face parte din [Codul Civil German \(Bürgerliches Gesetzbuch - BGB\)](#)

Atunci când locuințele sociale sunt vândute către chiriași sau alți cumpărători, se poate aplica o **perioadă de blocaj**, de obicei **între 5 și 10 ani**, în care cumpărătorii nu au dreptul să vândă locuința mai departe pe piața liberă.

În anumite cazuri, atunci când o locuință socială este vândută, fondurile obținute din vânzare trebuie reinvestite în construirea de noi locuințe sociale sau în programe de locuințe accesibile. Aceasta este o măsură menită să compenseze pierderea locuințelor sociale și să mențină un echilibru în stocul total de locuințe accesibile.

Fiecare land german poate avea propriile reglementări specifice cu privire la vânzarea locuințelor sociale. De exemplu, în landurile cu o cerere mare de locuințe, cum ar fi Berlin, Hamburg sau Bavaria, vânzarea locuințelor sociale poate fi restricționată mai sever decât în alte regiuni, pentru a proteja stocul de locuințe accesibile. Landurile pot impune reguli suplimentare privind **cine poate cumpăra** locuințe sociale și sub ce condiții. În aceste regiuni, autoritățile locale stabilesc adesea prețuri reglementate, care iau în considerare costurile de întreținere și necesitățile sociale ale comunității.

De asemenea, autoritățile municipale au un rol important în implementarea și gestionarea locuințelor sociale și pot stabili **programe locale** care să promoveze vânzarea locuințelor sociale către chiriași, dar sub condiții foarte stricte. De exemplu, autoritățile locale din orașe precum Berlin sau München au implementat politici care limitează vânzările pentru a combate criza locuințelor și a menține un număr suficient de locuințe accesibile.

Chiriașii pot cumpăra locuințele sociale pe care le închiriază, dar acest proces este reglementat de condiții stricte. Posibilitatea de a cumpăra depinde de mai mulți factori, cum ar fi tipul de locuință, statutul de subvenționare, legislația specifică a fiecărui land și dacă există un acord din partea autorităților sau a proprietarului.

Locuințele sociale sunt de obicei subvenționate pe o perioadă determinată (20-40 de ani), perioadă în care proprietarul trebuie să le închirieze la prețuri reduse persoanelor eligibile. După expirarea **perioadei de subvenționare**, proprietarul poate decide să vândă locuința. În timpul acestei perioade, vânzarea este posibilă doar în condiții stricte, cu aprobarea autorităților, și de multe ori la prețuri reglementate.

În multe cazuri, chiriașii au drept de preemțiune (*Vorkaufsrecht*) dacă proprietarul decide să vândă locuința. Acest drept este de obicei valabil doar dacă vânzarea are loc după ce perioada de subvenționare s-a încheiat, iar locuința poate fi scoasă pe piața liberă.

În unele cazuri, statul sau autoritățile locale pot decide să vândă locuințele sociale chiriașilor pentru a le sprijini în tranziția de la chiriași la proprietari. Aceste inițiative sunt de obicei destinate **chiriașilor pe termen lung**⁶, iar prețurile sunt reduse față de prețurile pieței libere.

⁶ Care au locuit cu chirie în locuință un număr minim de ani.

Unele landuri sau orașe au **programe speciale** prin care încurajează chiriașii să cumpere locuințele sociale. Aceste programe pot fi destinate mai ales familiilor cu venituri moderate care doresc să devină proprietari. În cadrul acestor programe, prețul de vânzare poate fi plafonat, iar chiriașii pot primi sprijin pentru a acoperi costurile achiziției.

Chiriașii care doresc să cumpere locuința socială trebuie să îndeplinească anumite **condiții financiare**, anume trebuie să demonstreze că au suficiente venituri sau acces la finanțare pentru a cumpăra locuința. În unele cazuri, există restricții privind revânzarea ulterioară a locuinței pentru a preveni speculațiile. Chiriașii care cumpără o locuință socială pot fi obligați să locuiască în ea pentru o anumită perioadă înainte de a o putea vinde pe piața liberă.

Există cazuri speciale în care locuințele sociale pot fi vândute chiar înainte de expirarea perioadei de subvenționare, însă acest lucru necesită **aprobarea autorităților** și respectarea unor condiții stricte. Chiriașii care doresc să cumpere locuința într-o astfel de situație trebuie să urmeze un proces detaliat de evaluare și aprobare.

Stabilirea prețului

Prețul locuințelor sociale vândute chiriașilor în Germania este reglementat. Metodologia de calcul depinde de mai mulți factori, cum ar fi perioada de subvenționare a locuinței, condițiile impuse de autoritățile locale și tipul de sprijin financiar oferit chiriașilor.

Un element de bază pentru calcularea prețului este **costul inițial de construcție** al locuinței. Prețul se stabilește pe baza investițiilor inițiale în dezvoltarea proiectului, incluzând costurile de construcție, terenul, și alte cheltuieli legate de infrastructură. Acest cost poate fi ajustat pentru a reflecta **deprecierea** sau îmbunătățirile aduse clădirii pe parcursul timpului.

Locuințele sociale beneficiază de subvenții publice, iar atunci când sunt vândute, prețul de vânzare este redus pentru a ține cont de faptul că statul a contribuit la finanțarea inițială a locuinței. Subvențiile se deduc din prețul final, ceea ce face locuința mai accesibilă pentru chiriași. Cu toate acestea, în funcție de perioada de subvenționare, o parte din subvenții poate fi recuperată de stat.

În unele cazuri, prețul de vânzare al locuințelor sociale este bazat pe raportarea la valoarea de piață a locuinței, dar cu ajustări semnificative. Aceasta poate include o reducere procentuală față de prețul standard, pentru a menține accesibilitatea și/sau excluderea componentei speculative din calculul prețului, pentru a evita ca locuințele sociale să fie vândute la prețuri excesive.

În alte cazuri, autoritățile locale sau landurile impun un **plafon de preț** pentru locuințele sociale, plafon ce este stabilit în funcție de politicile locale de locuire și poate varia de la un land la altul. De exemplu, prețul maxim poate fi determinat ca un procent din **valoarea de piață actuală**, dar cu o reducere semnificativă, de multe ori între 20% și 50%, pentru a reflecta natura socială a locuinței.

Dacă locuința socială este vândută în cadrul unui **program de drept de preemțiune**, prețul este adesea stabilit de autorități, pe baza unor **criterii economice și sociale**. Acest preț ține cont de nivelul veniturilor lor și de costurile istorice ale locuinței.

Prețul poate fi influențat și de durata în care chiriașul a locuit în acea locuință. Chiriașii pe termen lung pot beneficia de **reduceri suplimentare**, deoarece au contribuit prin plata chiriei la întreținerea și amortizarea costurilor locuinței.

În plus, autoritățile impun chiriașilor care cumpără locuințele sociale **restricții privind revânzarea** locuinței pe termen scurt. De exemplu, aceștia pot fi obligați să păstreze locuința pentru o perioadă de timp înainte de a putea vinde pe piața liberă.

În multe cazuri, chiriașii care cumpără locuințe sociale pot beneficia de **credite avantajoase** sau de alte forme de sprijin financiar din partea statului sau a autorităților locale. Aceste facilități pot include **rate scăzute ale dobânzii**, perioade extinse de rambursare sau garanții de stat pentru împrumuturi, ceea ce le permite chiriașilor să achiziționeze locuințele la prețuri accesibile.

Irlanda

Vânzarea locuințelor sociale în Irlanda este reglementată printr-o serie de legi și norme care stabilesc cadrul legal pentru procesul de vânzare și condițiile în care chiriașii pot achiziționa aceste locuințe.

[Legea locuintelor nr. 21/2014 \(Housing Act - Miscellaneous Provisions\)](#) este una dintre principalele baze legale care reglementează **vânzarea locuințelor sociale** prin intermediul programului "**Tenant Purchase Scheme**". Legea stabilește condițiile în care chiriașii din locuințele sociale gestionate de **autoritatea locală** pot achiziționa locuințele în care trăiesc. De asemenea, aceasta include prevederi pentru programele de subvenționare a locuințelor, managementul locuințelor sociale și responsabilitățile chiriașilor și ale autorităților locale.

[Tenant \(Incremental\) Purchase Scheme](#) **2016** este programul specific care permite chiriașilor să cumpere locuințele sociale pe care le închiriază de la autoritățile locale. Acesta reglementează procesul de cumpărare, inclusiv **eligibilitatea chiriașilor**, **condițiile de venit**, **reducerile** acordate și **modalitățile de plată**. Schema prevede, de asemenea, **sistemul incremental** de achiziționare a locuinței, prin care chiriașii obțin reducerea prețului de piață în funcție de venitul lor, dar și restricții legate de revânzarea locuinței în primii ani.

[Housing \(Sale of Local Authority Houses\) Regulations](#): seria de reglementări se aplică vânzării locuințelor sociale și oferă un cadru clar pentru **autoritățile locale** în ceea ce privește evaluarea, eligibilitatea și condițiile de vânzare a locuințelor. Reglementările

includ criterii referitoare la venitul chiriașilor, evaluarea proprietăților, precum și modul în care sunt aplicate reducerile.

Housing (Amendment) Act 2019

Această modificare legislativă a adus schimbări în cadrul programelor de locuințe sociale, inclusiv în ce privește reglementările referitoare la vânzarea locuințelor către chiriași. Actul a clarificat unele aspecte legate de **eligibilitatea chiriașilor** și a consolidat prevederile legale pentru a sprijini autoritățile locale în implementarea programului de vânzare.

Credit ipotecar sprijinit de autorități (Local Authority Home Loan)

Deși nu este o lege, acest program oferă **credite ipotecare sprijinite de stat** pentru chiriași care doresc să cumpere locuințele sociale, dar care nu pot obține finanțare de la băncile comerciale. Programul sprijină chiriași cu venituri modeste, ajutându-i să obțină finanțare pentru achiziția locuințelor sociale în condiții avantajoase.

În contextul achiziționării locuințelor sociale, există și reglementări legate de **drepturile chiriașilor**, menționate în legi cum ar fi [Residential Tenancies Acts](#), care asigură protecția chiriașilor înainte de a deveni proprietari. Aceste legi stabilesc condițiile în care chiriași au dreptul să achiziționeze locuințele și protejează drepturile acestora pe parcursul procesului de vânzare.

În rezumat, **Housing (Miscellaneous Provisions) Act 2014** și **Tenant (Incremental) Purchase Scheme 2016** sunt esențiale pentru vânzarea locuințelor sociale, stabilind reguli clare pentru eligibilitate, prețuri și reduceri pentru chiriași. Autoritățile locale joacă un rol cheie în implementarea acestor legi și în gestionarea procesului de vânzare.

Locuințele sociale sunt, în general, deținute de **autoritățile locale** sau de alte organizații de locuințe sociale. Aceste organizații au un cuvânt de spus în privința locuințelor care sunt eligibile pentru vânzare și gestionează procesul de vânzare. Autoritățile locale pot decide **care locuințe sociale sunt disponibile pentru vânzare** pe baza nevoilor comunității locale, încercând să mențină un echilibru între vânzările către chiriași și nevoia de a păstra un fond suficient de locuințe sociale.

În Irlanda, vânzarea locuințelor sociale către chiriași se desfășoară în baza unor scheme guvernamentale care urmăresc să ofere chiriașilor din locuințele sociale oportunitatea de a deveni proprietari.

Principalul program prin care locuințele sociale sunt vândute chiriașilor în Irlanda este [„Tenant \(Incremental\) Purchase Scheme”](#), introdus în 2016. Acest program permite chiriașilor să cumpere locuințele sociale pe care le ocupă, dar în anumite condiții. Iată detaliile principale ale acestui program:

Eligibilitate:

- Chiriașul trebuie să închirieze locuința socială cu **cel puțin un an** înainte de a putea solicita cumpărarea acesteia.
- Chiriașul trebuie să locuiască într-o **locuință socială eligibilă** pentru vânzare. Nu toate locuințele sociale pot fi vândute, anumite tipuri de proprietăți (de exemplu, locuințele destinate vârstnicilor sau locuințele adaptate pentru persoane cu dizabilități) nu sunt incluse în program.
- Venitul anual brut al gospodăriei chiriașului trebuie să fie de cel puțin **€12.500**. Veniturile luate în considerare includ salariile, pensiile și alte forme de venit regulat.

Contribuția și reducerile:

- Prețul locuinței este stabilit pe baza **valorii de piață** a acesteia, dar chiriașii pot primi o reducere semnificativă în funcție de venitul lor, iar proprietarul trebuie să plătească doar suma rămasă după aplicarea reducerii;
- Reducerile sunt acordate pe un sistem incremental, bazat pe venitul anual brut al gospodăriei:
 - o Se aplică o reducere de **60%** din prețul de piață pentru gospodăriile cu venituri mai mici (aproximativ €15.000 sau mai puțin).
 - o Se aplică reduceri de **50%** sau **40%**, în funcție de nivelul veniturilor, pentru gospodării cu venituri mai mari de 15000 euro.

Când un chiriaș cumpără locuința socială, proprietatea asupra acesteia este **dobândită gradual** (incremental). Chiriașul devine proprietar, dar există o perioadă de timp în care locuința este supusă unor **restricții de vânzare** și alte condiții impuse de autorități. În cazul în care chiriașul dorește să vândă locuința în primii ani (de obicei **20 de ani**), acesta trebuie să ramburseze o parte din reducerea primită, iar autoritatea locală are drept de preempțiune pentru a cumpăra locuința înapoi.

Chiriașii au opțiunea de a cumpăra locuințele sociale prin intermediul unui credit ipotecar, oferit fie de bănci comerciale, fie prin programe guvernamentale. În unele cazuri, chiriașii pot accesa credite ipotecare locale, disponibile pentru cei care au dificultăți în obținerea unui credit de la o bancă privată, dar trebuie să îndeplinească anumite condiții de venit și eligibilitate.

După cum s-a precizat mai sus, există **restricții la revânzare** pentru o perioadă de timp, în funcție de reducerea aplicată la achiziționare, iar chiriașul nu poate vinde locuința pe piața liberă fără a fi supus unor **condiții de rambursare**. De exemplu, dacă locuința este vândută în primii **20 de ani**, o parte din reducerea primită trebuie returnată autorităților. Totodată, în cazul în care chiriașul dorește să vândă locuința înainte de trecerea perioadei impuse, autoritatea locală sau consiliul poate avea dreptul să o cumpere înapoi.

În plus, chiriașii trebuie să fie la zi cu toate **plățile chiriei** și să nu aibă datorii restante față de autoritățile locale pentru a putea participa la program. Chiriașii trebuie să demonstreze capacitatea de a **întreține locuința** după achiziționare. Acest aspect include și cheltuieli pentru reparații sau renovări necesare pe termen lung. După cumpărare, chiriașul devine complet **responsabil pentru întreținerea locuinței**, inclusiv pentru eventuale reparații și renovări. Aceasta este o schimbare semnificativă față de statutul de chiriaș în locuința socială, unde aceste responsabilități reveneau autorităților locale.

Anumite locuințe sociale, cum ar fi locuințele special adaptate pentru persoane cu dizabilități sau locuințele destinate persoanelor în vârstă, **nu sunt eligibile** pentru vânzare în cadrul schemei. Autoritățile locale au dreptul să **excludă anumite proprietăți** din program pentru a proteja disponibilitatea acestora pentru persoanele vulnerabile care au nevoie de locuințe sociale.

Prețul de bază al locuinței este stabilit în funcție de **valoarea de piață** a acesteia. Valoarea de piață este evaluată în mod normal de către un evaluator independent sau de către autoritatea locală și reflectă prețul locuinței în condițiile actuale de pe piață, ținând cont de locație, dimensiune și alte caracteristici. După stabilirea valorii de piață, chiriașii pot beneficia de **reduceri** semnificative, în funcție de venitul anual brut al gospodăriei lor.

Chiriașii trebuie să fie la zi cu **plățile chiriei** și să nu aibă datorii față de autoritatea locală pentru a putea cumpăra locuința socială.

Olanda

Domeniul locuințelor sociale în Olanda este administrat în principal de **corporațiile de locuințe sociale** (*woningcorporaties*), care sunt organizații non-profit supravegheate de guvern.

Sectorul locuințelor sociale este reglementat de un set de legi menite să asigure accesibilitatea, durabilitatea și protecția chiriașilor. **Legea locuințelor** este legislația centrală care reglementează rolul și funcționarea corporațiilor de locuințe sociale, în timp ce alte legi, cum ar fi **Legea privind alocarea locuințelor** și **Legea privind chiria**, stabilesc modul în care sunt distribuite și gestionate aceste locuințe. Sistemul olandez de locuințe sociale este unul dintre cele mai bine dezvoltate din Europa și asigură accesul la locuințe decente pentru o mare parte a populației.

[Legea privind locuințele \(Woningwet\)](#) este legea principală care reglementează sectorul locuințelor sociale în Olanda. Aceasta a fost introdusă inițial în 1901 și a fost modificată de-a lungul timpului pentru a reflecta noile nevoi ale societății și pentru a îmbunătăți calitatea locuințelor sociale. Scopul Legii locuințelor era de a face imposibilă construirea și ocuparea de locuințe sărăcicioase și insalubre și de a promova construirea de locuințe bune. Aceasta a fost prima lege privind locuințele publice din Țările de Jos.

Legea definește **rolul și obligațiile corporațiilor de locuințe sociale**, stabilind că acestea trebuie să administreze locuințele non-profit și să asigure locuințe accesibile pentru persoanele cu venituri mici și grupurile vulnerabile. De asemenea, stabilește supravegherea și transparența acestor corporații, asigurându-se că ele funcționează în conformitate cu scopul lor social. Societățile pentru locuințe, municipalitățile și organizațiile de locatari se consultă anual cu privire la acordurile de performanță.

[Legea privind alocarea locuințelor](#) (*Huisvestingswet*) reglementează modul în care locuințele sociale sunt distribuite către chiriași. Aceasta stabilește reguli privind **prioritizarea categoriilor de persoane** care au dreptul la locuințe sociale, cum ar fi persoanele cu venituri reduse, familiile numeroase, persoanele în vârstă și cele vulnerabile din punct de vedere social. Municipalitățile au autoritatea de a impune reguli locale pentru alocarea locuințelor sociale, iar **sistemele de punctaj** bazate pe nevoia locativă sunt utilizate pentru a determina ordinea în care chiriașii primesc locuințele.

[Legea privind chiria](#) (*Huurprijzenwet Woonruimte*) a intrat în vigoare de la 1 iulie 2024 și reglementează **nivelul chiriilor** în locuințele sociale, stabilind reguli stricte cu privire la modul în care chiria este calculată și ajustată. Chiriile pentru locuințele sociale sunt limitate printr-un sistem de **punctaj bazat pe caracteristicile locuinței** (mărimea, facilitățile, locația), astfel încât să rămână accesibile. De asemenea, legea permite chiriașilor să conteste creșterile chiriei la o comisie specială (*Huurcommissie*), care se ocupă de disputele privind chiria.

[Legea privind finanțarea locuințelor sociale](#) (*Wet op het financieel beheer van woningcorporaties*) reglementează **finanțele și modul de funcționare** al corporațiilor de locuințe sociale, incluzând reguli privind împrumuturile, investițiile și profitabilitatea acestora. Corporatiile de locuințe sociale trebuie să opereze ca organizații non-profit și să își reinvestească toate veniturile în construcția, întreținerea și renovarea locuințelor sociale. Toate corporațiile de locuințe sunt obligate să elaboreze politici financiare și regulamente de gestionare. Acest lucru este obligatoriu de la intrarea în vigoare a Legii privind locuințele în 2015. Regulamentele ajută corporațiile pentru locuințe să rămână sănătoase din punct de vedere financiar.

Vânzarea locuințelor sociale către chiriași este reglementată, de asemenea, prin **Legea locuințelor**, care guvernează și activitatea **corporațiilor de locuințe sociale**. Deși această lege reglementează în principal administrarea și funcționarea locuințelor sociale, include și prevederi care permit vânzarea unor locuințe sociale, sub anumite condiții stricte.

Corporatiile de locuințe sociale au permisiunea de a vinde o parte din locuințele sociale către chiriași sau alte entități, dar aceste vânzări trebuie să fie **aprobatе de autoritățile locale** și să fie în conformitate cu strategia locativă a municipalității. Scopul vânzării este, de obicei, de a genera fonduri pentru construcția de noi locuințe sociale sau pentru renovarea fondului locativ existent, fără a afecta în mod semnificativ oferta de locuințe sociale disponibile. Unele municipalități pot limita vânzările sau pot condiționa vânzarea

doar în anumite zone, pentru a menține un număr suficient de locuințe sociale disponibile. Vânzările sunt limitate la o mică parte a fondului de locuințe sociale, deoarece scopul principal al acestora este de a fi închiriate persoanelor cu venituri mai mici.

După achiziționare, noii proprietari sunt supuși unor **restricții de revânzare**, pentru a preveni speculațiile imobiliare. În unele cazuri, cumpărătorul trebuie să obțină aprobarea corporației de locuințe sau a municipalității înainte de a vinde locuința mai departe.

Prețul de vânzare al unei locuințe sociale este, în general, **sub valoarea de piață** și este calculat în funcție de o serie de factori, inclusiv vechimea locuinței și nivelul chiriei plătite. Prețul este de obicei bazat pe **valoarea de piață**, dar redus în funcție de **caracterul social** al locuinței și scopul de a rămâne accesibilă pentru persoane cu venituri mai mici. În funcție de localizare, starea locuinței și alte caracteristici, prețul poate fi cu mult sub valoarea de piață. Această reducere este menită să permită chiriașilor să își cumpere locuința, dar și să prevină speculațiile.

Sistemul de punctaj pentru locuințe ([Woningwaarderingssstelsel - WWS](#)) este utilizat pentru a determina atât chiria, cât și valoarea aproximativă a locuinței. Acest sistem atribuie un număr de puncte fiecărei locuințe pe baza caracteristicilor sale (dimensiune, facilități, locație etc.). Deși sistemul este utilizat în primul rând pentru a calcula chiria, poate influența și evaluarea prețului de vânzare a unei locuințe sociale.

În funcție de **venitul chiriașului** și de durata perioadei de închiriere, chiriașii pot beneficia de **reduceri** suplimentare la prețul de achiziție. În anumite cazuri, corporațiile de locuințe sociale aplică discounturi pentru a face locuințele mai accesibile chiriașilor existenți, mai ales dacă aceștia au locuit o perioadă lungă de timp în locuință.

Vânzările de locuințe sociale sunt strict monitorizate de autoritățile locale, iar **prețul final** trebuie să fie aprobat în multe cazuri de către municipalitate sau alte organisme de supraveghere. Acest proces poate implica și o negociere a prețului cu autoritățile locale.

În unele cazuri, locuințele sociale vândute chiriașilor sunt supuse unor **restricții la revânzare**. De exemplu, dacă chiriașul dorește să vândă locuința la scurt timp după achiziție, există dreptul de preemțiune al corporației de locuințe sociale care o poate achiziționa la un preț reglementat.

Unele locuințe sociale vândute chiriașilor au **restricții legate de prețul de revânzare**, pentru a preveni ca acestea să fie vândute la prețuri excesiv de mari pe piața liberă. Astfel, este stabilit un **plafon** asupra prețului cu care locuința poate fi vândută, de obicei pentru o perioadă de timp. Prețul de revânzare poate fi determinat pe baza unui procent din valoarea de piață sau prin indexarea prețului inițial cu inflația, în funcție de condițiile stabilite în contractul de vânzare inițial.

În unele cazuri, chiriașul poate fi obligat să ofere locuința spre revânzare pe **piața socială**, ceea ce înseamnă că locuința poate fi achiziționată doar de persoane care îndeplinesc criteriile pentru locuințe sociale, cum ar fi veniturile sub un anumit plafon.

Pentru a descuraja achiziția locuințelor sociale în scop speculativ, chiriașilor care achiziționează o locuință socială li se impune să o dețină pentru o perioadă minimă de timp înainte de a avea dreptul să o vândă. Perioada de restricție este de regulă între 3 și 10 ani în funcție de clauzele contractului de vânzare și de politica locală sau a corporației de locuințe sociale care a vândut locuința.

În anumite circumstanțe, cum ar fi dificultăți financiare sau schimbări semnificative în viața personală (ex. mutarea în alt oraș pentru muncă) pot exista excepții care să permită revânzarea înainte de perioada minimă stabilită, dar acestea trebuie aprobate de corporația de locuințe sau de către autoritățile locale.

Polonia

De la început, merită subliniat că în Polonia există locuințe sociale și locuințe municipale.

Apartamentele municipale nu au același regim cu apartamentele sociale. Al doilea tip de cazare este – pe scurt – destinat persoanelor cu venituri mai mici care se află într-o situație financiară dificilă și care nu își permit să plătească chiria, de exemplu. De asemenea, se caracterizează printr-un standard foarte scăzut. **Principala diferență dintre aceste două tipuri de proprietăți este că locuințele sociale nu pot fi achiziționate (la fel cum dreptul de ocupare nu poate fi moștenit)⁷.**

Un apartament municipal aparține comunei. Dreptul de a locui într-un local municipal se acordă persoanelor care îndeplinesc anumite criterii. Acesta este un ajutor social care se acordă pe perioadă nedeterminată. În Polonia, chiriașii apartamentelor municipale („*mieszkanie komunalne*”) pot cumpăra apartamentul, adică îl pot *privatiza*, însă momentul și condițiile depind de politicile municipale locale.

Nu există o lege națională unică care să specifice o perioadă minimă pe care un chiriaș trebuie să o aștepte înainte de a solicita cumpărarea unui apartament municipal. Normele sunt stabilite de municipalitățile individuale (gmina), astfel încât perioada de așteptare și condițiile specifice pentru privatizare variază de la oraș la oraș.

Unele municipalități pot avea programe care permit chiriașilor să își cumpere apartamentul municipal după o anumită perioadă de închiriere, care variază adesea de la câțiva ani la mai multe decenii, în funcție de politicile locale privind locuințele. Adesea, chiriașii trebuie să demonstreze că sunt chiriași pe termen lung sau că au o reputație bună (de exemplu, plătesc chiria în mod regulat, mențin apartamentul în stare bună).

⁷ <https://pewnylokal.pl/wykup-mieszkania-komunalnego>

De obicei, chiriașii trebuie să depună o cerere oficială la municipalitate prin care își exprimă dorința de a cumpăra apartamentul. Municipalitatea decide apoi dacă apartamentul este eligibil pentru privatizare. Unele orașe prioritizează clădirile mai vechi pentru privatizare sau oferă opțiunea doar dacă municipalitatea consideră că este benefic să vândă proprietatea.

Evaluarea unui apartament municipal este influențată de factori precum suprafața, calitatea construcției clădirii, starea tehnică, locația într-un anumit oraș și data punerii în funcțiune.

Procedura de achiziționare include un inventar al clădirii și [o evaluare a proprietății de către un evaluator de proprietate](#) desemnat de autoritatea locală. Abia după ce s-a estimat valoarea locuinței municipale și după [raportul de evaluare](#) întocmit de evaluator începe procedura de vânzare.

În temeiul art. 35 din [Legea administrației imobiliare din 21 august 1997](#), comuna este obligată să prezinte public lista proprietăților de vânzare. Lista spațiilor de vânzare este afișată pe o perioadă de 21 de zile la sediul biroului relevant; informații despre listă sunt publicate în presa locală și pe site-ul biroului. În plus, chiriașii spațiilor rezidențiale care au drepturi de prioritate sunt informați despre afișarea listei în scris.

Deși este evaluată valoarea de piață a apartamentului, cumpărătorii unui apartament municipal pot conta pe o reducere. Posibilitatea de a primi o reducere la achiziționarea unui apartament municipal arată atractivitatea deosebită a acestei tranzacții.

Cuantumul unei astfel de reduceri este hotărât de comune. Cel mai adesea, acestea sunt reduceri de 60-80% din valoarea de piață, dar pot varia în timp. Valoarea reducerii depinde, printre altele, de cheltuielile planificate, opțiunile de locuire și alte calcule. Rezoluțiile în această chestiune⁸ sunt adoptate individual de către municipalitățile individuale. Multe municipalități oferă reduceri semnificative chiriașilor pe termen lung atunci când achiziționează un apartament municipal, în funcție de factori precum durata chiriei și politicile locale. În unele cazuri, cu cât chiriașul a locuit mai mult timp în apartament, cu atât mai mare este reducerea pe care o poate primi.

Condițiile de plată a unui apartament municipal se negociază între chiriaș și reprezentantul comunei. Se stabilesc metoda (de exemplu, plata unică sau rate) și data achiziției.

Politicile de privatizare din Varșovia sunt destul de stricte - în general, marea majoritate a chiriașilor nu au voie să își cumpere apartamentele, în special în cartierele centrale, unde cererea de locuințe sociale rămâne ridicată.

⁸ De exemplu, Consiliul Local din Łódź a stabilit reduceri mai mari în 2024 pentru locuitorii din Janów și Olechów.

În orașe precum Cracovia, Gdańsk, Poznań chiriașilor care au locuit într-un apartament municipal pentru o anumită perioadă (adesea între 5 și 10 ani) li se poate permite să solicite privatizarea, cu reduceri disponibile în funcție de programele locale.

Deși nu există o regulă universală, multe municipalități permit chiriașilor să solicite privatizarea după închirierea apartamentului timp de cel puțin 5 ani, dar acest lucru variază în funcție de oraș și de tipul de apartament.

Procesul depinde, de asemenea, de disponibilitatea programelor municipale de promovare a vânzării de locuințe publice, care sunt ajustate de autoritățile locale în funcție de politicile lor în domeniul locuințelor sociale.

Unele municipalități au norme mai stricte sau ar putea acorda prioritate privatizării anumitor tipuri de clădiri, cum ar fi proprietățile mai vechi sau mai puțin strategice.

În Polonia, perioada după care un chiriaș al unui apartament municipal poate solicita cumpărarea apartamentului depinde de politicile municipale locale, dar un termen tipic este de aproximativ 5 până la 10 ani de închiriere. Condițiile de cumpărare, inclusiv eligibilitatea și reducerile, variază de la oraș la oraș.

Odată ce apartamentul a fost privatizat, noul proprietar legal îl poate vinde. Dar există unele restricții potențiale:

- Perioada de așteptare:
 - Unele municipalități impun o restricție prin care interzic vânzarea apartamentului pentru un anumit număr de ani (de exemplu, 5 ani) după privatizare. Această restricție este instituită pentru a preveni cumpărarea și vânzarea speculativă a fostelor locuințe municipale. Dacă se vinde apartamentul în perioada de restricție, autoritatea locală poate cere rambursarea reducerilor primite în timpul achiziției.
- Dreptul de achiziție prioritară:
 - În unele cazuri, municipalitatea păstrează dreptul de achiziție prioritară, ceea ce înseamnă că, dacă noul proprietar decide să vândă apartamentul, administrația locală poate avea opțiunea de a-l răscumpăra înainte de a fi vândut altcuiva.

Dacă apartamentul nu este privatizat, rămâne închiriat și nu poate fi vândut. Cu toate acestea, unii chiriași își transferă drepturile de închiriere membrilor apropiați ai familiei, dar acest lucru nu echivalează cu vânzarea apartamentului.

În concluzie, în Polonia pentru a privatiza este necesară o cerere la municipalitatea locală și de regulă există o perioadă de așteptare după privatizare înainte de a revinde locuința. Fiecare municipalitate are propriul set de reglementări în domeniu.

Portugalia

În Portugalia, construcția și gestionarea locuințelor sociale fac obiectul colaborării între entități publice, autorități locale și, uneori, companii private.

Responsabilitatea principală pentru construirea și gestionarea locuințelor sociale revine autorităților locale⁹. Fiecare municipalitate supraveghează dezvoltarea, alocarea și întreținerea locuințelor sociale din jurisdicția sa. Acestea pot: să construiască direct noi unități de locuit, să renoveze și să întrețină fondul existent de locuințe sociale, să facă parteneriate cu dezvoltatori privați prin intermediul parteneriatelor public-privat (PPP) pentru a crește oferta de locuințe la prețuri accesibile, să gestioneze listele de locuințe pentru rezidenții cu venituri mici care se califică pentru locuințe sociale. Unele orașe mari, precum Lisabona și Porto, au propriile departamente municipale dedicate locuințelor pentru a gestiona aceste responsabilități mai eficient.

Municipalitățile trebuie să echilibreze cu atenție vânzarea de locuințe sociale cu necesitatea de a menține un stoc suficient de proprietăți de închiriere la prețuri accesibile. Vânzarea unui număr prea mare de unități ar putea reduce disponibilitatea locuințelor sociale pentru viitorii solicitanți. Restricțiile privind revânzarea și cumpărarea speculativă sunt esențiale pentru a garanta că locuințele sociale continuă să își îndeplinească obiectivul social.

Vânzarea de locuințe sociale trebuie să se alinieze întotdeauna obiectivelor sociale mai largi ale politicii în domeniul locuințelor, care este de a oferi locuințe stabile și la prețuri accesibile celor care au nevoie.

[Institutul pentru Locuințe și Reabilitare Urbană \(IHRU¹⁰\)](#) este un organism național din cadrul Ministerului Infrastructurii și Locuinței. Acesta are competențe în: finanțarea proiectelor de locuințe sociale și acordarea de subvenții municipalităților și cooperativelor de locuințe, coordonarea politicii naționale în domeniul locuințelor, inclusiv a programelor de finanțare pentru construcția de noi locuințe sociale, reabilitarea locuințelor urbane mai vechi și oferirea de stimulente pentru creșterea stocului de locuințe accesibile prin proiecte de renovare.

În timp ce municipalitățile realizează o mare parte din construcțiile directe, IHRU oferă sprijin financiar și orientări politice.

⁹ câmaras municipais

¹⁰ Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

Guvernul portughez a creat mai multe programe pentru a sprijini dezvoltarea de locuințe sociale:

- [Primul drept \(1º Direito\)](#) urmărește să garanteze accesul la locuințe decente pentru grupurile de populație vulnerabile. Acesta se concentrează pe reabilitarea și construirea de locuințe pentru familiile cu venituri mici. Municipality-urile solicită fonduri în cadrul acestui program pentru a-și dezvolta sau îmbunătăți fondul de locuințe sociale.
- [Programul de sprijin pentru accesul la locuințe \(Programa de Apoio ao Acesso à Habitação\)](#) oferă sprijin financiar familiilor care se confruntă cu dificultăți legate de costurile locuințelor și contribuie la construcția de locuințe sociale.

Cooperativele de locuințe, cunoscute sub numele de *cooperativas de habitação*, contribuie, de asemenea, la construcția de locuințe sociale și la prețuri accesibile în Portugalia. Acestea sunt organizații non-profit care funcționează independent sau în colaborare cu municipalitățile și guvernul. Cooperativele dezvoltă proiecte de locuințe special pentru familiile cu venituri mici și medii și primesc subvenții și stimulente din partea statului.

În unele cazuri, dezvoltatorii privați participă la proiecte de locuințe sociale prin intermediul parteneriatelor public-privat (PPP). Aceste acorduri sunt adesea utilizate pentru: construirea de noi unități de locuințe la prețuri accesibile, renovarea clădirilor existente pentru locuințe sociale sau asigurarea faptului că o parte din dezvoltările private includ unități sociale sau accesibile ca parte a cerințelor de planificare urbană în anumite orașe. Guvernul poate oferi stimulente fiscale sau subvenții companiilor private în schimbul participării lor la astfel de programe.

În unele cazuri, ONG-urile, organizațiile caritabile și fundațiile sunt, de asemenea, implicate în proiecte de locuințe sociale, în special pentru populațiile vulnerabile precum persoanele fără adăpost, vârstnicii sau persoanele cu handicap. Aceste organizații lucrează de obicei în parteneriat cu administrațiile locale și primesc finanțare sau sprijin din partea statului.

Așadar, în Portugalia, municipalitățile sunt principalii constructori și administratori de locuințe sociale, sprijiniți de IHRU și de programe naționale de locuințe precum *Primul Drept*. Cooperativele de locuințe, dezvoltatorii privați (prin parteneriate public-privat) și, uneori, ONG-urile contribuie, de asemenea, la dezvoltarea de locuințe sociale și la prețuri accesibile. Combinația acestor eforturi urmărește să răspundă nevoii tot mai mari a țării de locuințe la prețuri accesibile.

În Portugalia, prețul locuințelor sociale vândute chiriașilor este reglementat și calculat pe baza mai multor factori. Structura prețurilor ia în considerare reglementările guvernamentale, caracteristicile proprietății și, uneori, situația financiară a chiriașului.

Costul de construcție sau de achiziționare a unității de locuit este unul dintre factorii cheie. Atunci când municipalitățile sau autoritățile pentru locuințe, precum IHRU, construiesc locuințe sociale, prețul se poate baza pe costul inițial de construcție sau pe suma cheltuită de guvern pentru achiziționarea și dezvoltarea proprietății. În cazurile în care clădirile mai vechi sunt renovate pentru locuințe sociale, costul reabilitării este, de asemenea, luat în considerare.

Eligibilitatea pentru achiziționarea de locuințe sociale este de obicei limitată la chiriașii care au ocupat unitatea de locuințe sociale pentru o anumită perioadă minimă (de exemplu, 5 sau 10 ani), iar chiriașul trebuie, în general, să fie în regulă cu plata chiriei.

Chiriașii trebuie să îndeplinească criteriile de venit pentru a se califica în vederea achiziționării, similare cu criteriile utilizate pentru accesul la locuințele sociale în primul rând. Scopul este de a se asigura că numai cei care au o nevoie reală de locuințe la prețuri accesibile sunt eligibili pentru a beneficia de vânzarea subvenționată.

Prețul la care pot fi vândute locuințele sociale este, de obicei, sub valoarea de piață pentru a asigura accesibilitatea. Prețul se bazează de obicei pe costul inițial de construcție sau achiziție, cu ajustări pentru depreciere sau îmbunătățiri aduse proprietății.

Evaluarea poate lua în considerare și capacitatea financiară a cumpărătorului, asigurându-se că și familiile cu venituri mici își pot permite să își cumpere locuința. Unele municipalități oferă reduceri suplimentare pentru chiriașii pe termen lung sau pentru anumite grupuri vulnerabile, cum ar fi persoanele în vârstă sau familiile monoparentale.

Locuințele sociale beneficiază adesea de subvenții publice, care reduc costurile atât pentru chiriași, cât și pentru autoritățile responsabile cu locuințele. Programele guvernamentale precum *Primul drept* oferă finanțări semnificative municipalităților și cooperativelor de locuințe pentru construirea sau renovarea locuințelor sociale, iar aceste subvenții permit ca prețul de vânzare să fie sub valoarea de piață. Totodată, chiriașul poate avea acces la ajutoare sau subvenții suplimentare pentru locuințe, în funcție de nivelul veniturilor sale, reducând și mai mult costul de achiziționare a locuinței.

Locația unității de locuințe sociale are de asemenea un rol în stabilirea prețurilor. Locuințele sociale situate în centre urbane sau în zone foarte solicitate pot avea prețuri reglementate mai mari în comparație cu cele din zonele mai puțin centrale sau rurale, deși prețurile rămân sub ratele pieței. Autoritățile locale aplică adesea plafoane de preț pentru vânzările de locuințe sociale, asigurându-se că, chiar și în zonele scumpe, locuințele rămân accesibile gospodăriilor cu venituri mici.

Prețul este de obicei calculat și pe baza suprafeței proprietății (măsurată în metri pătrați) și a tipului de locuință (de exemplu, apartament, casă). Numărul de camere și facilitățile pot influența, de asemenea, prețul. De obicei, există un preț maxim pe metru pătrat stabilit prin reglementări locale sau naționale, care limitează prețul în funcție de zonă și de mărimea proprietății.

Locuințele sociale din Portugalia au o perioadă de protecție, în timpul căreia proprietatea trebuie să fie vândută la prețuri reglementate. Această perioadă poate dura câteva decenii (de exemplu, 20-30 de ani), iar în acest timp, prețul nu poate depăși maximumul stabilit de autoritățile publice. Dacă un chiriaș cumpără proprietatea în această perioadă, prețul rămâne scăzut din cauza acestor restricții.

În unele cazuri, prețul la care locuințele sociale sunt vândute chiriașilor poate fi influențat de situația financiară a chiriașului:

- chiriașii cu niveluri de venit mai scăzute pot beneficia de reduceri sau subvenții suplimentare, care reduc prețul final de achiziție;
- locuințele sociale sunt destinate gospodăriilor cu venituri mici și medii, iar în consecință, autoritățile pot testa mijloacele pentru a se asigura că prețul este accesibil pentru situația financiară a cumpărătorului.

Durata de închiriere are un impact asupra prețului de vânzare a locuinței. În astfel de cazuri, o parte din chiria plătită de-a lungul anilor poate fi dedusă din prețul final de cumpărare conform sistemului închiriere pentru cumpărare (rent-to-buy).

În plus față de prețul de bază, se pot adăuga și costuri administrative sau taxe juridice legate de achiziționarea proprietății, deși acestea sunt de obicei menținute la un nivel scăzut în comparație cu costurile din tranzacțiile private.

Restricții de revânzare

Atunci când un chiriaș cumpără o locuință socială, există restricții privind revânzarea proprietății pentru o anumită perioadă (de exemplu, 5-20 de ani). În această perioadă proprietarul trebuie să adere la prețul reglementat.

De obicei, programele municipale specifică momentul în care chiriașii devin eligibili pentru a cumpăra proprietatea, adesea după o anumită perioadă de închiriere. Această perioadă poate varia, dar de obicei este între 5 și 10 ani. Durata exactă este adesea stabilită de municipalitatea locală sau de IHRU în cazul în care proprietatea face obiectul unor programe naționale de locuințe.

Nu toți chiriașii locuințelor sociale pot fi eligibili pentru a-și cumpăra locuința, deoarece eligibilitatea se bazează adesea pe nivelul veniturilor. Chiriașii trebuie să îndeplinească anumite criterii financiare pentru a se asigura că își pot permite să cumpere locuința, deși subvențiile și asistența guvernamentală sunt adesea disponibile pentru a ajuta familiile cu venituri mici să facă tranziția către proprietatea unei locuințe.

Chiar și după ce chiriașii își cumpără locuințele sociale, există adesea restricții privind revânzarea proprietății pentru o anumită perioadă (de obicei între 5 și 20 de ani). Acest lucru are scopul de a preveni revânzarea imediată a proprietății la valoarea de piață și de a menține accesibilitatea locuinței pentru o perioadă mai lungă.

Principalele norme și legi care reglementează vânzarea de locuințe sociale în Portugalia includ:

[Legea de bază privind locuințele nr. 83/2019 \(Lei de Bases da Habitação LBH\)](#) este legea generală ce reglementează politica în domeniul locuințelor. Această lege stabilește dreptul la locuință ca drept social fundamental și stabilește principii pentru a asigura accesul tuturor la locuințe decente, inclusiv protecția locuințelor sociale. Aceasta impune ca locuințele sociale să fie protejate pentru binele public, iar vânzarea acestor unități trebuie să respecte reglementările care mențin accesibilitatea lor. Legea promovează reabilitarea fondului de locuințe existent, inclusiv a locuințelor sociale, și încurajează municipalitățile să adopte politici care să permită sistemele de închiriere-cumpărare și de proprietate pentru chiriașii cu venituri mici.

Programul *Primul drept* (*1º Direito*) este un program național de locuințe în cadrul Ministerului Infrastructurii și Locuinței stabilit prin [Decretul-lege nr. 37/2018](#) cu modificările ulterioare, menit să garanteze accesul la locuințe pentru familiile vulnerabile. Acest program promovează atât închirierea de locuințe la prețuri accesibile, cât și cumpărarea de locuințe prin subvenții și asistență financiară. Pentru vânzarea de locuințe sociale în cadrul acestui program, prețul este reglementat și se situează semnificativ sub valoarea de piață pentru a asigura accesibilitatea pentru familiile cu venituri reduse. Programul pune accentul pe reabilitarea locuințelor degradate și oferă familiilor posibilitatea de a cumpăra proprietatea după o anumită perioadă, cu restricții privind revânzarea pentru a preveni vânzările speculative.

[Legea privind închirierea urbană Legea nr. 6/2006 \(Novo Regime de Arrendamento Urbano\)](#), deși reglementează în principal contractele de închiriere private, conține, de asemenea, dispoziții relevante pentru locuințele sociale, în special în ceea ce privește contractele de închiriere, protecția chiriașilor și reglementările privind piața locuințelor.

[Legea 2/2024 privind Programul național pentru locuințe 2022-2026](#) este urmare a aprobării Noii Generații de Politici pentru Locuințe (PNL)¹¹ și a Legii de bază privind locuințele (LBH). Legea reunește, într-un singur document și într-o perspectivă multianuală, cadrul de politici pentru sectorul locuințelor, în curs de dezvoltare în ultimii ani, identificând principalele deficiențe, precum și instrumentele și obiectivele pentru eliminarea progresivă a acestora, înlocuind, în acești termeni, Strategia națională pentru locuințe¹². Legea include multe informații statistice, sub formă tabelară, privind sectorul locuințelor din Portugalia și din UE.

[Decretul-Lege nr.681/2019 de creare a programului de închiriere la prețuri accesibile](#) stabilește politica în domeniul locuințelor, care vizează promovarea unei oferte largi de locuințe de închiriat la prețuri reduse, care să fie puse la dispoziție în funcție de o rată de

¹¹ prin [Rezoluția Consiliului de Miniștri nr. 50-A/2018, din 2 mai](#)

¹² aprobată prin [Rezoluția Consiliului de Miniștri nr. 48/2015, din 15 iulie](#)

efort compatibilă cu veniturile gospodăriilor. Astfel, programul este menit să contribuie la satisfacerea nevoilor de locuințe ale familiilor al căror nivel de venit nu le permite să aibă acces la locuințe pe piață care să corespundă nevoilor lor, dar este mai mare decât cel care asigură de obicei accesul la locuințe în cadrul unui regim de închiriere cu sprijin.

În acest scop, locuințele care urmează să fie puse la dispoziție în cadrul programului trebuie să respecte limitele maxime ale prețului chiriei, și anume o reducere față de prețul de referință stabilit pentru chirie, al cărui calcul se bazează pe caracteristicile locuinței și pe valoarea mediană a chiriilor pe metru pătrat actualizată publicată.

Reglementări ale municipalităților (Câmaras Municipais)

Locuințele sociale sunt gestionate în mare parte la nivel municipal. Fiecare municipalitate are propriile sale reglementări specifice, prin care normează vânzarea unităților de locuințe sociale. Aceste reglementări includ durata de închiriere necesară înainte ca chiriașii să fie eligibili pentru a-și cumpăra locuințele (de obicei între 5 și 10 ani), plafonarea prețurilor de vânzare a locuințelor sociale, care garantează că prețul de vânzare rămâne sub valoarea de piață, precum și alte prevederi care reglementează cine este eligibil să cumpere proprietatea (adesea pe baza nivelului veniturilor și a altor criterii sociale) dar și restricții de revânzare pentru a menține caracterul social al fondului de locuințe și pentru a preveni revânzările rapide în scopuri lucrative. Programele municipale pot include, de asemenea, sisteme de închiriere-cumpărare, prin care o parte din chiria plătită de-a lungul timpului poate fi dedusă din prețul final de cumpărare.

Spania

În Spania, reglementarea locuințelor sociale este concepută ca un sistem pe mai multe niveluri care implică legi naționale, regionale și municipale cu accent pe furnizarea de locuințe la prețuri accesibile pentru familiile cu venituri mici și medii. Legile naționale cheie, precum [Legea terenurilor nr. 8/2007](#) și [Planul național de locuințe](#), stabilesc cadrul, dar o mare parte din reglementări, inclusiv plafoanele de preț și criteriile de eligibilitate, sunt stabilite de fiecare comunitate autonomă. [Legea închirierilor urbane \(LAU - Ley de Arrendamientos Urbanos\)](#) reglementează drepturile și obligațiile proprietarilor și chiriașilor din Spania. Aceasta are impact asupra locuințelor sociale de închiriat prin stabilirea de norme privind contractele de închiriere, creșterea chiriilor și protecția chiriașilor.

În Spania, locuințele sociale (cunoscute sub numele de „vivienda social” sau „vivienda protegida”) sunt construite de o serie de actori, inclusiv entități publice, companii private și organizații non-profit.

Sectorul public

Responsabilitatea pentru politica în domeniul locuințelor, inclusiv construcția de locuințe sociale, revine în principal Comunităților Autonome (regiuni). Fiecare regiune are propriile sale politici în domeniul locuințelor și inițiative de promovare a construcției de locuințe sociale. Aceste guverne finanțează și uneori supraveghează direct proiectele de locuințe sociale, adesea prin intermediul unor companii sau agenții publice. Printre exemplele de autorități regionale pentru locuințe se numără IVIMA în Madrid și INCASÒL în Catalonia.

Autoritățile locale (ayuntamientos), în special în orașele mari precum Madrid, Barcelona și Valencia, joacă adesea un rol-cheie în planificarea și promovarea construcției de locuințe sociale. Acestea pot oferi terenuri, sprijin financiar sau pot comanda direct construcția de proiecte de locuințe. În unele cazuri, municipalitățile construiesc și gestionează locuințe sociale direct prin intermediul companiilor municipale de locuințe, cum ar fi EMVS din Madrid (Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid).

Există companii publice atât la nivel regional, cât și municipal, care sunt create special pentru a gestiona construcția și administrarea locuințelor sociale. Aceste agenții sau companii uneori construiesc direct locuințele sau contractează dezvoltatori privați pentru construcție.

Uniunea Europeană sprijină, de asemenea, proiectele de locuințe sociale din Spania prin diverse mecanisme de finanțare, cum ar fi Fondul european de dezvoltare regională (FEDR) sau programe specifice de redresare socio-economică. Aceste fonduri sunt adesea canalizate prin intermediul guvernelor regionale sau utilizate pentru a finanța proiecte de locuințe inovatoare care vizează reducerea consumului de energie și îmbunătățirea sustenabilității.

Sectorul privat

Dezvoltatorii privați sunt adesea obligați prin lege să includă un procent de unități de locuințe accesibile sau protejate în noile proiecte, în special în zonele urbane. Aceste cerințe sunt stabilite de administrațiile locale sau regionale prin regulamente de planificare urbană.

În schimbul construirii de locuințe sociale, dezvoltatorii pot primi subvenții, stimulente fiscale sau permisiunea de a construi mai multe unități decât ar fi permis în conformitate cu normele de zonare.

În multe cazuri, locuințele sociale sunt construite prin parteneriate public-privat (PPP). Aceste parteneriate implică cooperarea între administrațiile regionale sau municipale și dezvoltatorii privați, sectorul public oferind terenuri sau finanțare, iar sectorul privat construiește și administrează locuințele.

Organizațiile nonprofit și ONG-urile dezvoltă uneori locuințe sociale, în special în parteneriat cu administrațiile regionale sau municipale. Aceste organizații se concentrează de obicei pe furnizarea de locuințe pentru grupuri vulnerabile, cum ar fi familiile cu venituri mici, persoanele în vârstă sau imigranții.

Cooperative de locuințe (Cooperativas de Vivienda) au, de asemenea, un rol în construirea de locuințe sociale. Aceste cooperative sunt de obicei grupuri de persoane care se reunesc pentru a construi sau administra locuințe pentru membrii lor. Unele cooperative se concentrează pe crearea de locuințe la prețuri accesibile, beneficiind uneori de sprijin guvernamental pentru a răspunde nevoilor de locuințe sociale.

Așadar, locuințele protejate pot fi proprietate publică sau privată, dar în Spania sunt, în cea mai mare parte, proprietate privată. De altfel, fondul de locuințe publice subvenționate reprezintă **doar 2,5% din** totalul celor construite în țară. Principala diferență dintre locuințele protejate în proprietate privată și proprietate publică este că prima nu asigură păstrarea funcției sale sociale pe toată durata de viață utilă a proprietății. Asta pentru că, după o anumită perioadă (determinată de fiecare comunitate autonomă), locuințele protejate sunt descalificate, adică nu mai sunt protejate și intră pe piața liberă, dereglementată și mult mai scumpă.

În Spania, posibilitatea chiriașilor de a-și cumpăra locuința socială depinde de tipul de locuință socială, de legislația regiunii și de acordurile sau contractele specifice implicate în programul de locuințe. Locuințele sociale din Spania sunt reglementate în principal de Comunitățile Autonome, ceea ce înseamnă că normele pot varia în întreaga țară. Cu toate acestea, se aplică următoarele principii generale:

- Locuințele protejate (Vivienda de Protección Oficial - VPO) sunt de obicei oferite spre vânzare sau închiriere la prețuri sub nivelul pieței familiilor cu venituri mici și medii. Unele unități VPO sunt închiriate de la început cu opțiune de cumpărare (similar cu un sistem de tip rent-to-own). În astfel de cazuri, chiriașii pot solicita, de obicei, cumpărarea proprietății după o anumită perioadă de închiriere, adesea între 5 și 10 ani, în funcție de reglementările regionale și de contract timp în care o parte din chirie poate fi direcționată către eventuala achiziționare a locuinței. După perioada de închiriere, chiriașii au dreptul de a cumpăra locuința la un preț determinat de prețul inițial de cumpărare stabilit de guvernul regional.
- Atunci când chiriașii își cumpără proprietatea VPO, prețul de vânzare este reglementat de guvern și este de obicei mai mic decât prețul pieței. Proprietatea este supusă controlului prețurilor pentru o anumită perioadă, de obicei între 15 și 30 de ani de la construcția sa inițială. În această perioadă, locuința este considerată protejată și nu poate fi vândută la valoarea de piață decât dacă este „deprotejată” (descalificación).
- După un anumit număr de ani, de obicei între 15 și 30 de ani, o unitate VPO își poate pierde statutul protejat, permițând vânzarea la valoarea de piață. Cu toate acestea, înainte de această perioadă, chiriașul care a cumpărat-o o

poate vinde doar la prețul reglementat. În unele cazuri, chiriașii pot fi obligați să ramburseze orice subvenție sau asistență financiară primită de la guvern în momentul achiziționării locuinței.

- Cumpărarea este de obicei opțională pentru chiriași, ceea ce înseamnă că aceștia nu sunt obligați să cumpere locuința după încheierea perioadei de închiriere. Dacă nu doresc să cumpere locuința, aceștia pot continua să închirieze, în funcție de termenii contractuali specifici.

Variații regionale

Politicile privind locuințele sociale sunt descentralizate în Spania, astfel încât regulile privind momentul și modul în care chiriașii își pot cumpăra locuințele sociale variază în funcție de Comunitatea Autonomă.

În Comunitatea Madrid, chiriașii anumitor programe de locuințe sociale își pot cumpăra locuințele după 7 ani de închiriere. Guvernul regional oferă programe specifice de închiriere-cumpărare în cadrul cărora chiriașii își pot exercita dreptul de a cumpăra locuința la un preț stabilit de guvern.

În Catalonia, locuințele sociale pot fi oferite spre închiriere sau vânzare, iar chiriașii din programele de închiriere-cumpărare au de obicei opțiunea de a cumpăra după un anumit număr de ani, autoritățile reglementând prețul de cumpărare.

În Valencia, politicile privind locuințele sociale permit vânzarea anumitor unități de locuințe sociale după 5 ani de închiriere, în funcție de programul de locuințe specific.

Vânzarea de locuințe publice

Guvernele regionale sau locale pot decide să vândă unități de locuințe publice (de obicei, locuințe sociale închiriate) direct chiriașilor (Venta de Vivienda Pública). Aceste vânzări fac adesea parte din politici mai ample privind locuințele, menite să reducă stocul de locuințe publice. Atunci când locuințele sociale sunt vândute chiriașilor, prețul este de obicei foarte redus în comparație cu ratele pieței. Reducerile se pot baza pe durata locațiunii, pe venitul gospodăriei sau pe alte criterii sociale.

Chiriașii care cumpără locuințe publice pot fi supuși unor restricții privind revânzarea proprietății pentru o anumită perioadă și pot fi nevoiți să ramburseze o parte din reducere sau subvenții dacă vând locuința înainte de expirarea perioadei de restricție.

De obicei, chiriașii trebuie să fi închiriat proprietatea pentru o perioadă determinată, de obicei între 5 și 10 ani, înainte de a o putea cumpăra. Locuințele sociale sunt destinate familiilor cu venituri mici și medii, astfel încât chiriașii trebuie să îndeplinească criteriile de venit pentru a se califica pentru cumpărare. Aceste limite de venit variază în funcție de

regiune. Proprietatea trebuie să fie folosită ca reședință principală a chiriașului. Aceasta nu poate fi cumpărată pentru investiții sau în scopuri secundare.

Guvernul spaniol și autoritățile regionale stabilesc **prețuri maxime pe metru pătrat**¹³ pentru locuințele sociale. Acest preț este adesea semnificativ mai mic decât valoarea de piață și este stabilit pe baza mai multor factori:

- regiunea și municipalitatea în care este situată proprietatea. Zonele cu o cerere imobiliară mai mare pot avea prețuri reglementate ușor mai mari, dar acestea sunt totuși mult sub valoarea de piață;
- tipul de locuințe protejate (VPO, VPP etc.), iar fiecare tip are propriile limite de preț în funcție de subvențiile implicate;
- locuințele sociale mai vechi pot avea o structură a prețurilor diferită în funcție de momentul în care au fost construite, deoarece prețurile sunt actualizate periodic de către guvern.

Fiecare comunitate autonomă (regiune) din Spania publică anual sau bienal limitele oficiale de preț pe metru pătrat pentru locuințele sociale¹⁴. Aceste limite de preț se fundamentează de obicei pe un preț de bază ajustat în funcție de factori precum locația și dimensiunea.

Prețurile maxime de vânzare ale locuințelor protejate sunt determinate în funcție de așa numitul *Modul de bază regional* (MBR exprimat în euro/m² de suprafață utilă), în funcție de regimul de protecție și de amplasamentul locuinței.

De exemplu, [Ordinul 126/2024, al Departamentului de Dezvoltare, pentru actualizarea prețurilor maxime aplicabile locuințelor protejate din Castilia-la Mancha](#), stabilește formula de calcul și coeficienții pentru stabilirea prețurilor maxime pentru locuințele protejate.

Astfel, pentru locuințe publice se aplică formula: $P = MBR * C_{vpo} * CL$, unde:

- P este prețul maxim de vânzare pe metru pătrat de suprafață utilă a locuinței.
- MBR este modulul regional de bază.
- C_{vpo} este coeficientul de locuințe de protecție oficială.
- CL este coeficientul de localizare.

Modulul de bază regional este stabilit la 1.510,49 EUR/m² suprafață utilă.

Coeficienții pentru locuințele de protecție oficială, C_{vpo} , sunt actualizați la următoarele valori:

- Regim special VPO: coeficientul C_{vpo} va fi de 0,90;
- Regim general VPO: coeficientul C_{vpo} va fi de 1,00;
- Regim concertat VPO: coeficientul C_{vpo} va fi de 1,10.

¹³ Precio Máximo de Venta por Metro Cuadrado

¹⁴ Exemplu de prețuri per mp în comunitatea Andalucia:

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-precios-maximo-vp.html>

Coeficienții de localizare, (CL), sunt actualizați la următoarele valori:

- Aria teritorială a prețului maxim superior B: coeficientul CL va fi 1,25;
- Aria teritorială a prețului maxim superior C: coeficientul CL va fi 1,15;
- Zona geografică 1: coeficientul CL va fi 1,00;
- Zona geografică 2: coeficientul CL va fi de 0,85.

În Comunitatea Madrid locuințele protejate reprezintă apartamente de maxim 150 de metri pătrați care sunt "de-protejate" după 15 ani. În funcție de gradul de protecție, locuințele protejate din Comunitatea Madrid sunt clasificate în mai multe tipuri: â

- Locuințe de protecție publică de bază (VPPB): Aceste reședințe au o suprafață construită de maximum 110 mp. Cu excepția celor destinate familiilor numeroase, care pot depăși această măsură și ajung până la 150 de metri pătrați. [Pentru a le dobândi](#), venitul familiei nu poate depăși de 5,5 ori IPREM (adică să nu depășească $5,5 * 600$ [de euro brut lunar](#)) ai acestui indicator public, deci 3.300 de euro pe lună).
- Locuințe cu preț limitat (VPPL): Suprafața acestora nu poate depăși 150 de metri pătrați, iar proprietarii lor nu trebuie să depășească IPREM cu 7,5 (să nu aibă venituri de peste 4.500 de euro brut pe lună).
- Locuințe cu protecție publică pentru închiriere (VPPA). Sunt destinate închirierii, iar [veniturile](#) sunt limitate. Pentru a le putea ocupa, venitul familiei nu poate depăși $5,5 * IPREM$. Cele care oferă chiriașului posibilitatea de a-l cumpăra după șapte ani se numesc Locuință cu Protecție Publică pentru Închiriere cu [Opțiune de Cumpărare](#) (VPPA OC). Și atunci când cei care doresc această variantă sunt persoane sub 35 de ani, aceasta este clasificată drept Locuință protejată public pentru închiriere cu opțiune de cumpărare pentru tineri (VPPA OC J).
- Locuințe de Integrare Socială (VIS). Sunt destinate grupurilor defavorizate. Acestea nu sunt pentru vânzare și suprafața lor este de maxim 130 mp.

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 \(world-habitat.org\)](#) in limba romana

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](#)