

Raport Forumul de la Madrid: Affordable Housing Activation (AHA)
Madrid, 18-20 mai 2022

Arh. Daniela Calciu

Am participat la Forumul de la Madrid în calitate de coordonatoare a proiectului prioritar OAR „Definiri și principii pentru indicii de calitate a locuirii”, cu scopul principal de a verifica ideile, concluziile parțiale și direcțiile urmărite de echipa de proiect, prin comparație cu felul în care problema locuirii și accesului la locuințe decente se discută la cel mai înalt nivel mondial, atât în interiorul profesiei noastre, cât și de către reprezentanți a sectoarelor conexe.

Declarația Universală a Drepturilor Omului din 1948, Pactul internațional cu privire la drepturile economice, sociale și culturale din 1966 și alte tratate internaționale privind drepturile omului recunosc **LOCUIREA CA DREPT FUNDAMENTAL PENTRU TOATE PERSOANELE**. Acest drept a fost inclus ca parte a Obiectivelor de Dezvoltare Durabilă ale Agendei 2030 (ODD 11). În ciuda acestui fapt, 20 % din populația lumii nu are încă acces la o locuință decentă.

Astfel, AHA:

- a pornit de la premisa că locuința este un obiectiv global legat de un drept universal, absolut fundamental pentru a garanta demnitatea și dezvoltarea oamenilor. Dificultățile și obstacolele în calea realizării acestuia sunt diverse, dar cu caracteristici și origini similare în multe situații, în ciuda diferențelor care pot exista în ceea ce privește cultura, creșterea economică și circumstanțele sociale;
- și-a propus să identifice și să analizeze obstacolele din calea asigurării acestui drept și să facă schimb de date, de cazuri de succes și de strategii și să schițeze un parcurs comun, care să faciliteze acțiuni concrete bazate pe indicatori locali, pentru a contribui la îmbunătățirea accesului la locuințe decente și adecvate în întreaga lume.

Forumul a fost organizat în jurul celor șase obstacole/bariere identificate, respectiv: (1) neconcordanțe între oferta și cererea/ nevoia de locuințe; (2) eficacitatea redusă a politicilor și reglementărilor din sectorul locuințelor; (3) lipsa unor instrumente și mecanisme de finanțare care să permită accesul tuturor la locuințe decente; (4) capacitatea scăzută a spațiilor și infrastructurii urbane de a ține pasul cu construcția de locuințe noi, pentru a asigura accesul la echipamente publice pentru toți locuitorii; (5) subdezvoltarea modurilor hibride de producție, din ce în ce mai necesare dar insuficient susținute de cadru legislativ și financiar; și (6) subdezvoltarea formelor hibride de deținere a unei locuințe, în zona intermediară dintre proprietate și închiriere.

Pe lângă cele șase sesiuni dedicate câte uneia dintre aceste șase bariere, au avut loc sesiuni care au discutat transversal probleme globale precum sustenabilitatea socială, economică și, respectiv, de mediu; sau viziuni pentru moduri viitoare de locuire - de la modele spațiale imaginate de arhitecți la modele de comunitate și moduri de viață imaginate de sociologi sau umaniști.

Discuțiile teoretice au fost dublate de prezentări de cazuri de succes în anumite situații, alese echilibrat de pe toate continentele și acoperind un spectru larg în ceea ce privește acțiunile de sus în jos (top-down) și inițiativele de jos în sus (bottom-up).

Toate acestea au confirmat dimensiunea globală a problemelor care țin de locuire și de accesul la locuințe decente pentru o mare parte din populația Planetei, chiar dacă aceste probleme au chipuri diferite în

funcție de context. Astfel, și soluțiile discutate pot porni de la scheme generale, câtă vreme lasă loc specificului local.

We need to make quality affordable! Trebuie să facem calitatea accesibilă!

Acest deziderat ne obligă să definim aspectele ireductibile ale locuirii de calitate în secolul 21.

BARIERA 1: NECONCORDANȚE

Miercuri, 18 mai 2022, 10:00-12:00

Obiectivul de a asigura accesul tuturor oamenilor la o locuință adecvată depinde în mare măsură de găsirea unui echilibru între tipurile de locuințe necesare și tipurile de locuințe produse într-un anumit context. În multe contexte, din diverse motive - printre care creșterea urbană rapidă, lipsa de dezvoltare a sectorului construcțiilor, schimbările demografice sau ritmul de construcție și de adaptare a locuințelor existente - producția de locuințe nu este suficientă pentru a satisface nevoile populației, ceea ce duce la proliferarea locuințelor inadecvate sau la fenomenul locuințelor vacante. Alte elemente care au devenit din ce în ce mai relevante în ultimii ani, cum ar fi problemele legate de schimbările climatice sau de pandemie, au demonstrat inadecvarea locuințelor existente și construite cu privire la nevoile actuale. Astfel, în această sesiune s-au discutat problemele și nevoia găsirii de soluții pentru a depăși neconcordanțele existente în cadrul sectorului locuințelor.

BARIERA 2: POLITICI ȘI REGLEMENTĂRI

Miercuri, 18 mai 2022, 12:3-14:30

După ratificarea Declarației Universale a Drepturilor Omului, problema dreptului la o locuință adecvată a fost ridicată în mod constant în acordurile globale semnate în cadrul Organizației Națiunilor Unite și al altor organizații multilaterale. Mai recent, Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă și Noua agendă urbană au inclus obiective și orientări specifice privind modalitățile de acces la o locuință adecvată. În special, agendele globale de dezvoltare solicită Organizației Națiunilor Unite să recunoască în actele sale juridice dreptul la locuință ca drept explicit.

Astfel, politicile publice joacă un rol crucial în dezvoltarea sectorului locuințelor în general și a locuințelor la prețuri accesibile în special. Acestea oferă baza pentru definirea planurilor și programelor și a rolului actorilor implicați în procesul de producție de locuințe și de acces la acestea, inclusiv a actorilor publici, a actorilor privați și a utilizatorilor finali. Monitorizarea și evaluarea acestor politici sunt esențiale pentru a îmbunătăți condițiile actuale, pentru a promova durabilitatea acestora în timp și pentru a crea un consens între părțile interesate.

BARIERA 3: FINANȚARE

Joi, 19 mai 2022, 10:00-12:00

Locuințele sunt scumpe. Indiferent de context, construirea unei case costă semnificativ, iar suma crește în timp. În anumite contexte, o astfel de creștere poate fi mai mare decât valoarea reală a construirii propriuzise a casei - atunci când sunt incluse și elementele indispensabile locuirii adecvate: accesibilitatea la centrele de comerț și de muncă, echipamentele urbane și serviciile infrastructura de servicii, precum și terenul pe care sunt construite casele.

Observând tendințele globale, se constată că foarte puțini oameni dispun de resurse financiare suficiente pentru a achiziționa o locuință fără a recurge la fondurile și mecanismele financiare existente în acest scop. În funcție de context, o gospodărie medie trebuie să economisească până la 8 ani din venitul său total pentru a acoperi costul de piață al unei locuințe. În acest context, mecanismele de finanțare reprezintă piatra de temelie pe care se construiește accesibilitatea. Diverse modele de finanțare au evoluat de-a lungul anilor, dovedindu-și eficiența în contexte specifice. Cu toate acestea, lipsa finanțării pentru locuințe la prețuri accesibile este o constrângere transversală care afectează practic toate țările într-o măsură mai mare sau mai mică.

BARIERA 4: PROIECTAREA URBANĂ

Joi, 19 mai 2022, 12:30-14:30

Această barieră este despre modul în care sunt proiectate și construite orașele are un impact semnificativ asupra sustenabilității, incluziunii și siguranței urbane. Acestea condiționează, de asemenea, punerea la dispoziție de terenuri suficiente pentru locuințe, amplasarea serviciilor și a facilităților, precum și construirea de locuințe adecvate și la prețuri accesibile. Pe de altă parte, calitatea și siguranța construcției, atât a clădirilor de locuințe, cât și a spațiului public, sunt determinate în parte de reglementări și pot avea un impact semnificativ asupra costului construcției și a proceselor administrative necesare pentru construirea și locuirea spațiilor.

Locuințele reprezintă principala utilizare a clădirilor din oraș și, în termeni generali, acestea cuprind de obicei cel puțin 60% din terenul construit. Orașul și locuințele au o relație de feedback: modul în care sunt construite orașele depinde, în mare măsură, de modul în care sunt construite locuințele; dar, de asemenea, se aplică și contrariul: modelul ales pentru dezvoltarea orașelor este determinat în mare măsură de amplasarea și forma adoptată de locuințele.

BARIERA 5: PARTENERIAT ȘI PRODUCȚIE

Vineri, 20 mai 2022, 10:00-12:00

În cele mai multe cazuri, eficiența locuințelor la prețuri accesibile a fost asociată cu o scădere a calității locuințelor: sunt produse locuințe mai mici, uneori cu o calitate inferioară a construcției și, mai ales, amplasate în zone îndepărtate de centrele de populație și de oportunitățile de muncă, cu dificultăți de acces la serviciile urbane. În ultimele decenii, promovarea parteneriatelor public-privat (PPP) pentru construcția de locuințe la prețuri accesibile a căpătat relevanță în statele occidentale și nu numai. Modelele de PPP s-au dezvoltat în timp și sunt exemple de succes în diferite sectoare ale construirii de infrastructură sau în managementul și furnizarea de servicii urbane.

Există o mare diversitate de forme de promovare și de producție de locuințe în sectorul public și privat, precum și diverse stadii de parteneriat între cele două sectoare. De asemenea, o parte semnificativă a locuințelor construite în lume este autoprodusă sau autogestionată de către populație. Această diversitate a facilitat, în unele cazuri, accesibilitatea locuințelor. Pe de altă parte, adaptarea stocului de locuințe existent, precum și modernizarea cartierelor sărace și regenerarea urbană s-au dovedit a fi instrumente practice pentru îmbunătățirea adecvării și accesibilității locuințelor.

BARIERA 6: PROPRIETATE ȘI DEȚINERE

Vineri, 20 mai 2022 12:30-14:30

Atunci când se discută despre sistemele de locuințe și politicile asociate, există trei elemente importante: (1) modurile de producție, (2) tipurile de proprietate și (3) formele de deținere. Formele de deținere a unei

locuințe pot fi proprietatea sau închirierea; proprietatea poate fi publică sau privată; iar modurile de producție pot fi în egală măsură conduse de întreprinderi publice sau de dezvoltatori privați. Dar există și o multitudine de variante intermediare, a căror dezvoltare poate facilita accesul la locuire de calitate pentru toate categoriile sociale.

Moduri de producție: între de cele tradiționale de dezvoltare publică sau privată, sunt o serie de scheme intermediare care pornesc fie de jos în sus, prin autoconstrucție și/sau autogestionare, fie de sus în jos, prin parteneriate public-privat.

Tipuri de proprietate: între proprietatea privată individuală și cea publică, există noi șanse prin posibilitățile de asociere a locuitorilor, fie în condominii, fie în cooperative de locuire, care pot răspunde mai bine nevoilor fiecărui locuitor și pot, de asemenea, promova cetățenia activă prin implicarea directă în procesele de decizie.

Forme de deținere: între a închiria și a fi proprietar, există forme intermediare de proprietate (leasing, închiriere pe termen lung, schimb temporar de proprietăți etc.) ce ar putea oferi un teren propice pentru dezvoltarea de noi forme de sprijin pentru grupurile vulnerabile.

Mai multe informații despre Forum sunt disponibile aici: <https://cnred.edu.ro/>