

A VIII-a SESIUNE A GRUPULUI DE LUCRU C.I.B.—W 69 (Vojtechov, 24—28 septembrie 1990)

Misterioasele inițiale de titlu denunesc nucleul de cercetători dedicați studiului sociologiei locuirii, reuniți sub auspiciile Consiliului Internațional pentru Cercetare, Studiu și Documentare în Construcții. Sesiunile anuale ale acestui grup de lucru și-au propus o depășire a empirismului care circumscrie o bună parte a cercetărilor din acest domeniu, prea acut subordonate cererii imediate. De la înființare, conducerea grupului de lucru (d-l Dagfinn Aas, Norvegia) și-a propus să realizeze o conlucrare între specialiștii aflați de o parte și de alta a recent defunctei cortine de fier, ceea ce în bună parte a și reușit.

Anul acesta, în Cehoslovacia, a fost pentru prima dată când participarea specialiștilor din dreapta liniei de demarcație nu a mai fost condiționată de obținerea pașapoartelor. Au lipsit totuși membri „marcanți” ai grupului, opriți de această dată de probleme de alt tip: program de lucru foarte încărcat datorită multitudinii activităților în care sînt implicați „acasă”, lipsa fondurilor etc. Fără a avea o teamă prestabilită, discuțiile s-au centrat în primul rînd asupra implicațiilor transformărilor politice actuale asupra domeniului social al locuirii. Această focalizare s-a datorat atît stringenței reale a acestor probleme, cît și faptului că pentru prima oară cercetătorii din fostele țări socialiste au putut prezenta, fără rețineri, diferite aspecte ale situației existente, și îndeosebi pe cele critice. Am constatat o convergență a punctelor de vedere ale celor din țările „post-socialiste” spre oportunitatea implementării privatizării și a pieței libere în domeniul locuințelor, în timp ce comunicările, dar mai ales intervențiile în discuții ale cercetătorilor occidentali, au încercat parcă să tempereze această unanimitate.

A fost oarecum invers decît se scria pînă acum. Elementul asupra căruia toată lumea a fost de acord — și care a făcut posibil un schimb de opinii constructiv — a fost cel al necesi-

tății funcționării unei opțiuni sociale clare în favoarea protejării unor segmente ale corpului social în fața mecanismelor concurențiale.

Peter Nichalovich a arătat în comunicarea **Tranziția către o piață a locuințelor — eforturile unei noi ordini** că în Cehoslovacia s-a aplicat în trecut principiul egalizării graduale a trebuințelor individuale și al satisfacerii lor optime în forma „dezvoltării sociale programate”. La nivelul proprietății a avut loc o ierarhizare în forme inferioare reprezentate de rămășițele proprietății private și de grup și forma evoluată a proprietății de stat, cele inferioare urmînd să dispară treptat. Pierderea motivației a orientat subiecții individuali către strategii și orientări pasive. Trebuințele de locuire au fost reduse de deținerea unei locuințe, de unde mitul că problema locuirii ar fi rezolvată. S-a produs o egalizare a tipurilor de locuințe, indiferent de forma de proprietate.

Acum, în locul intereselor sociale anonime determinate aprioric, în prim-plan apare cefăteanul cu interesele, atitudinile și așteptările sale față de problemele publice. În acest context, un rol important este jucat de interrelațiile dintre piața locuințelor și aspectele sociale ale politicii locative. Trebuie asigurată existența a două forme de locuire: cea protejată (socială) și cea liber finanțată. Obiectivele principale ale noii concepții asupra locuirii sînt: o orientare consecventă spre îmbunătățirea calității; trecerea de la piața controlată la cea liberă; un nou tip de echilibru social. Primele probleme ce se cer rezolvate sînt: garantarea de drepturi egale pentru toate formele de proprietate și introducerea proprietății comunale care să sprijine autonomia zonelor rezidențiale; revenirea la caracterul original al locuirii individuale; reglementarea condițiilor de închiriere în locuințele sociale; înnoirea funcțiilor mecanismelor financiare în construcția și administrația de locuințe; demo-

nopolizarea industriei construcțiilor; dezvoltarea unei metodologii de evaluare a locuirii, ca instrument al logicii interne a sectorului locativ; compensații sociale pentru familii în vederea asigurării unui minim al condițiilor de locuit; depășirea atitudinii pasive a oamenilor. Privatizarea sectorului locativ se va face în două etape: „mica privatizare” cuprinde returnarea locuințelor naționalizate către foștii proprietari; ulterior se va transforma majoritatea sectorului locativ de stat în proprietate privată sau comunală.

Comunicarea Barbarei Verlic Dekleva, **Implicații ale schimbării economice asupra politicii sociale și înzestrarea cu locuințe** a pornit și ea de la disecția cadavrului. Una din caracteristicile sistemului socialist a fost suprapunerea dintre economie și politica socială, ambele fiind controlate de ideologie. Socialismul a negat sau a minimalizat rolul unui concept independent al securității sociale și implicit pe cel al unei politici sociale active. Îmbunătățirea eficienței economice implică separarea politicii sociale de economie. Restructurarea economiei, introducerea raționalizării de piață, fără a elabora o politică socială independentă și activă ar provoca grave tensiuni sociale. Relațiile de piață și privatizarea în domeniul locativ fac necesară definirea problematicii sociale aferente și a instituțiilor statale implicate.

Agnes Babarczy s-a referit în comunicarea **Forme de locuire și comportament familial** la unele trăsături distinctive ale locuirii în Ungaria. Sunt dominante două sectoare: cel de stat și cel privat (care nu a fost interzis, dar nici susținut). Sectorul privat a produs locuințe mari, cu arhitectură mai elastică, dar cu standarde tehnice inferioare. În timp ce construcțiile de stat au reprodus suprapopularea prin apartamente mici, cu funcționalitate a încăperilor nediferențiată, întărind monotonia și uniformitatea, locuințele construite din resurse proprii au urmat, conștient sau nu, idealurile occidentale. Sectorul privat nu e nici rezultatul reprivatizării, nici al investiției de capital particular în întreprinderi de construcție, ci al acțiunii individuale (self-help) a oamenilor. Cele două sectoare ale proprietății locative reflectă lupta dintre europenizare și balcanizare, coexistența permanentă a două sisteme economice opuse în Ungaria.

D-l Wim van Bogenijen, care este și funcționar al Direcției Generale a Locuirii din Ministerul Locuirii și Planu-

lui al Olandei, s-a referit la una din ideile cuprinse în documentul „Locuirea în anii '90”, document elaborat de ministerul respectiv și adoptat de Parlament în iunie 1990. Am menționat aceste aspecte pentru a releva importanța care se acordă problematicii locuirii într-o țară în care domeniul respectiv este departe de a se afla într-o situație critică. În comunicarea **Distribuirea spațiului locuibil în Olanda** se arată că aproximativ 600 000 familii locuiesc „prea ieftin” (au venituri mari, dar ocupă locuințe ieftine, subvenționate), în timp ce alte 200 000 locuiesc „prea scump” (au venituri mici, dar ocupă locuințe scumpe). Datorită locuirii „prea ieftine”, grupurile dezavantajate sînt obligate să ocupe locuințe scumpe, necesitînd ajutor financiar materializat în reduceri de chirii. Același fenomen determină construirea de noi locuințe ieftine. Guvernul își propune ca în anii '90 să reducă substanțial acest dezechilibru.

Ca remediu, nu se vor construi noi locuințe ieftine, ci se vor disponibiliza cele existente prin construirea de noi locuințe cu calitate și preț atrăgătoare. Un alt instrument îl constituie politica de repartizare a locuințelor realizată de autoritățile locale (care trebuie să-și dea acordul la orice închiriere de locuință), ca și cea de analizare periodică a relației venit-chirie pentru fiecare chirie și aplicarea de supra-taxe pentru locuirea „prea ieftină”. Se va recurge la o centralizare (locală) a solicitărilor de locuințe utilizîndu-se standarde de determinare a urgenței, informația obținută fiind utilă și pentru politica de construcții.

Modele ale cooperării locatar - manager a fost titlul comunicării lui Ivor Ambrose (Danemarca). Referindu-se la modalitățile de participare a locatarilor la întreținerea și îmbunătățirea locuințelor, el a arătat că aceasta este interesată prin semnificația ei potențială alături pentru dezvoltarea administrației locative, cit și pentru dezvoltarea rețelelor sociale locale. Experiența daneză în sectorul închirierii publice a locuințelor arată că participarea în cadrul unei democrații a locatarilor este foarte răspîndită și se poate manifesta în diferite moduri. Această cooperare ar putea fi extinsă și în alte domenii — sectorul închirierii particulare sau cel al locuințelor publice din alte țări. Exemplele prezentate în comunicare indică modul în care îmbunătățirea și întreținerea locuințelor pot fi realizate prin cooperare, cu rezultate benefice — alături pentru îndeplinirea obiectivelor l-

mediate, cit și pentru organizațiile implicate.

Triplul titlu — amuzant și incitant în același timp — al comunicării lui Ola Siksiö a fost **Clienți sau actori în piața locuințelor?** sau **Ce s-a întâmplat cu intervenția statului?** sau **Lecții despre piețificarea sectorului privat în centrul Stockholmului.** În condițiile în care accesul la locuințele cu chirie, inclusiv la o parte din cele particulare, este controlat de stat, nivelul chiriilor se stabilește după principiul valorii de utilitate (vechimea clădirii, gradul de confort și mărimea apartamentului). Jumătate din apartamentele disponibile sînt puse de către proprietari la dispoziția serviciilor publice de închiriere. Din punctul de vedere al solicitantului, există fie un comportament de client, fie unul de actor. Din cel al politicii sociale, locuințele pot fi repartizate fie în funcție de resursele, fie în funcție de trebuințele familiilor. Se consideră că politica oficială ar trebui să se bazeze pe comportamentul de client și pe trebuințe. O anchetă întreprinsă în Stockholm (oraș cu deficit de locuințe) arată însă că piața controlată a locuințelor este dominată de un principiu de acces la locuințe centrat pe resurse și comportamentul de actor. Majoritatea celor investigați și-au obținut actuala lo-

cuință prin resursele lor materiale sau sociale, constînd în a avea deja o locuință cu valoare de schimb, o rețea socială de legături în piața locală a locuințelor sau a fi angajatul cuiva cu oarecare influență în această piață. Deci intervenția directă a statului în închirierea locuințelor are un impact mai degrabă slab asupra distribuției efective a acestora.

Trăilă Cernescu a prezentat comunicarea **Este posibilă o locuire colectivă la sate?**, încercînd prin aceasta să aducă la dimensiunea reală fenomenul sistematizării satelor. Prin comunicarea **O problemă a locuirii în România: mecanismele financiare** m-am străduit să explic modul în care actualul sistem de prețuri și chirii agravează criza de locuințe din România și am pus în discuție posibile strategii de remediere a situației.

Sper că această succintă prezentare a oferit o imagine concludentă a varietății și importanței problematicii sociologice a locuirii. Din păcate, atît în literatura de specialitate, cît și în practica politică de la noi, acest domeniu ocupă un rol mai degrabă marginal. Și nu întîmplător, țara noastră se confruntă cu una din cele mai drastice crize imobiliare.

MIRCEA KIVU