

Αθήνα, 7 Δεκεμβρίου 2022

Αριθμ. Πρωτ.: 17

Προς: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ

Υπουργός, κ. Κωνσταντίνος Χατζηδάκης

e-mail: ypourgou_erg@yeka.gr

Κοιν.: ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ

α) Υπουργός, κ. Κώστας Σκρέκας

e-mail: secmin@ypen.gr

β) Υφυπουργός Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Νικόλαος Ταγαράς

e-mail: secdepmin.envr@prv.ypeka.gr

γ) Γεν. Γραμματέας Χωρικού Σχεδιασμού και Αστικού Περιβάλλοντος, κ. Ευθύμιος Μπακογιάννης

e-mail: gramchora@ypen.gr

ΘΕΜΑ: Θέσεις Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. για το Σχέδιο Νόμου του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων, με τίτλο «Σπίτι μου – στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία και άλλες διατάξεις»

Αξιότιμοι Κύριοι,

Στο πλαίσιο της διαβούλευσης του Σχεδίου Νόμου «Σπίτι μου – στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία και άλλες διατάξεις», που αναρτήθηκε στην πλατφόρμα www.opengov.gr, σας υποβάλλουμε τις θέσεις του Συλλόγου Ελλήνων Μηχανικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης (Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α.).

Αρχικά, ως προς το θέμα της κοινωνικής κατοικίας, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η υποχρέωση του κράτους να προνοεί για κοινωνική κατοικία, κατοχυρώνεται από το Σύνταγμα της χώρας. Στο άρθρο 21 (παρ. 4) του Συντάγματος αναφέρεται ότι «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που την στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους». Ωστόσο, για λόγους οικονομικούς, κοινωνικούς και πολιτικούς, η Ελλάδα καθυστέρησε πολλά χρόνια να εντάξει στις κοινωνικές πολιτικές της τον τομέα της κατοικίας. Η κοινωνική κατοικία άρχισε να αναπτύσσεται από το 1922 και μετά λόγω της ανάγκης στέγασης του μεγάλου αριθμού προσφύγων από τη Μικρά Ασία, την Ανατολική Θράκη και τον Πόντο που εισέρρευσε στη χώρα.

Μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), που ήταν ο κύριος φορέας άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα καθώς και της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας, Οικισμού και Στέγασης (Δ.Ε.Π.Ο.Σ.), δεν υπήρξε κάποια συγκεκριμένη ρύθμιση ή πρόνοια για το μέλλον της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα.

Συνεπώς, το εν λόγω Σχέδιο Νόμου αποτελεί μια **προσπάθεια υιοθέτησης ενός προγράμματος κοινωνικής κατοικίας σε εθνικό επίπεδο**. Ωστόσο δεν είναι ξεκάθαρο με ποιο τρόπο το συγκεκριμένο Σχέδιο Νόμου εντάσσεται σε μια **στρατηγική στεγαστικής πολιτικής**, η οποία αναφέρεται ότι εκπονήθηκε πρόσφατα στην «*Ανάλυση συνεπειών ρύθμισης*» που συνοδεύει το κείμενο του νομοσχεδίου.

Σε κάθε περίπτωση εκτιμούμε ότι με δεδομένες τις αυξημένες ανάγκες που έχουν προκύψει τα τελευταία χρόνια, λόγω και της οικονομικής κρίσης, η **στρατηγική στεγαστικής πολιτικής θα πρέπει να έχει ολοκληρωμένο χαρακτήρα, να συνδέεται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό** και να λαμβάνει υπόψη και τα προβλήματα που ανέκυψαν κατά την εφαρμογή της πολιτικής κοινωνικής κατοικίας στο παρελθόν (π.χ. αδυναμία συντήρησης από μεριάς των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων που τους παραχωρήθηκαν, γεγονός που οδήγησε στη σταδιακή υποβάθμισή τους)¹.

Τούτων λεχθέντων, είναι εμφανές, και από το άρθρο 26 «*Εξουσιοδοτικές διατάξεις*», ότι οι περισσότερες από τις προβλέψεις του Σχεδίου Νόμου θα εξειδικευτούν και θα ρυθμιστούν μεταγενέστερα, με την έκδοση υπουργικών αποφάσεων. Στην παρούσα φάση θα θέλαμε να εστιάσουμε στα εξής:

- Στο **άρθρο 3 «Αντικείμενο, σκοπός και δικαιούχοι του προγράμματος»**, δημιουργούνται ερωτήματα σχετικά με τους λόγους που επιλέχθηκε η ηλικιακή κατηγορία των 25-39 ετών αντί μιας ευρύτερης ηλικιακής ομάδας.

Επίσης, προτείνεται υπάρξει ειδική πρόβλεψη/δράση για τα άτομα με εισόδημα μικρότερο των 10.000 Ευρώ που αποκλείονται από το εν λόγω πρόγραμμα και είναι τα πιο ευάλωτα στο ζήτημα της στέγασης.

Τέλος, δεν είναι κατανοητός ο λόγος για τον οποίο ο προσδιορισμός του «κατάλληλου για κατοικία ακινήτου» (παρ. 2β), θα γίνει με τις επακόλουθες υπουργικές αποφάσεις (βλ. άρθρο 26 «Εξουσιοδοτικές διατάξεις», παρ. 1β) και δεν παρέχονται έστω κάποιες βασικές κατευθύνσεις στο υπό εξέταση Σχέδιο Νόμου.

- Στο **άρθρο 4 «Βασικοί όροι του δανείου»**, προτείνεται να επανεξεταστούν οι όροι που τίθενται για τον δανεισμό των δικαιούχων, ώστε αυτοί να υποστηριχθούν σε μεγαλύτερο βαθμό (π.χ. κάλυψη της συνολικής αξίας του ακινήτου μέσω άτοκου δανεισμού).

Επίσης δεν είναι κατανοητό για ποιο λόγο τίθεται ως όριο παλαιότητας των ακινήτων τα 15 έτη, καθώς είναι πιθανό τέτοια ακίνητα να χρήζουν ανακαίνισης (π.χ. για εγκατάσταση θερμομόνωσης, αλλαγή κουφωμάτων και συστήματος θέρμανσης κλπ.).

- Στο **άρθρο 5 «Έννοια κοινωνικής αντιπαροχής»** αναφέρεται ότι στην περίπτωση δομημένων ακινήτων, το αντικείμενο της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής περιλαμβάνει και την κατεδάφιση κτισμάτων. Θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να εξεταστεί η δυνατότητα πρόβλεψης επισκευής των κτισμάτων, εφόσον οι συνθήκες το επιτρέπουν, και όχι μόνο της κατεδάφισης, στο πνεύμα της αναβάθμισης και επαναχρησιμοποίησης του κτιριακού αποθέματος.

¹ Μυωφά Νικολίνα, 2021, «Συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας στην Αθήνα», [www.https://www.athenssocialatlas.gr]

Επιπλέον, εκτιμούμε ότι τα βασικά έστω κριτήρια επιλογής των δικαιούχων μισθωτών θα έπρεπε να προσδιορίζονται στο Σχέδιο Νόμου και να μην αποτελούν αντικείμενο αποκλειστικά των μετέπειτα υπουργικών αποφάσεων, στο πλαίσιο της υποβολής τους σε μια όσο το δυνατόν πιο ευρεία διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης.

- Στο **άρθρο 9 «Πρόγραμμα Ανακαινίζω - Νοικιάζω»**, εκτιμούμε ότι, με βάση τις τιμές της αγοράς, το ύψος των δαπανών για τις οποίες επιδοτούνται οι εντασσόμενοι στο πρόγραμμα είναι σχετικά χαμηλό (10.000 Ευρώ), ειδικά αν ληφθεί υπόψη ότι η επιδότηση ανέρχεται σε ποσοστό 40% των πραγματοποιηθεισών δαπανών. Προτείνεται η διερεύνηση της αύξησης τόσο του συνολικού ποσού δαπανών όσο και του ποσοστού της επιδότησης.
- Στο **άρθρο 10 «Ειδική κατηγορία χρήσης «Κοινωνική Κατοικία» – Προσθήκη υποπερ. 1α στην περ. ΙΙ άρθρου 1, τροποποίηση άρθρων 6, 14 π.δ. 59/2018»**, δημιουργεί προβληματισμό η προσθήκη της κοινωνικής κατοικίας στις περιοχές με αγροτική χρήση. Σημειώνεται ότι στις περιοχές αυτές επιτρεπόταν μέχρι πρότινος η κατοικία μόνο για την εξυπηρέτηση της αγροτικής χρήσης. Θα ήταν ενδεχομένως σκόπιμο να προστεθεί ανάλογος περιορισμός και στην ειδική χρήση της κοινωνικής κατοικίας προκειμένου να μην αλλοιωθεί ο χαρακτήρας των εν λόγω περιοχών.
- Τέλος, ως **γενική παρατήρηση** επισημαίνουμε ότι είναι αναγκαίο να προβλεφθεί κατάλληλος ελεγκτικός μηχανισμός ώστε να διασφαλιστεί η αξιοποίηση των ακινήτων για το σκοπό της κάλυψης των αναγκών στέγασης και την αποφυγή μετατροπής τους, σε βάθος χρόνου, σε τουριστικά καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Ο Σ.Ε.Μ.Π.Χ.Π.Α. θα επεξεργαστεί περαιτέρω τα παραπάνω κατά την έκδοση των υπουργικών αποφάσεων, εφόσον αυτές τεθούν σε διαβούλευση καθώς και άλλα θέματα που πιθανόν αναδειχθούν μετά το πέρας της ορισθείσας προθεσμίας και τα οποία ενδέχεται να απαιτούν ιδιαίτερη επιμέλεια το επόμενο χρονικό διάστημα.

Με εκτίμηση,

Η Πρόεδρος

Αιμιλία Αλεξανδροπούλου

Ο Γεν. Γραμματέας

Νικόλαος Κουκούλας