

Κείμενο εργασίας

Η «κρίση» της κατοικίας και η ανάγκη για μία νέα στεγαστική πολιτική

Φερενίκη Βαταβάλη, Δήμητρα Σιατίτσα

11 Μαΐου 2011

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το κέντρο και κάποιες από τις κεντρικές γειτονιές της Αθήνας και οι εξαγγελίες από διάφορους φορείς για επαναφορά της κατοικίας στο κέντρο ως απάντηση στην υποβάθμισή έχουν αποτελέσει αφορμή για να έρθει στο δημόσιο διάλογο για την πόλη το ζήτημα των πολιτικών για την κατοικία. Προτάσεις για ένα «άλλο» κέντρο με «άλλους» κατοίκους, παραβλέπουν ηθελημένα τους σημερινούς κατοίκους των περιοχών αυτών, τα προβλήματά τους και τις ανάγκες τους, ενώ ταυτόχρονα μοιάζει να αγνοούν τις εκκλήσεις για παρέμβαση της πολιτείας στα ζητήματα της στέγης που εδώ και πολλά χρόνια διατυπώνονται από κοινωνικές, μεταναστευτικές και πολιτικές οργανώσεις.

Στο κείμενο αυτό επιχειρούμε κατ'αρχάς να αναδείξουμε όψεις του στεγαστικού προβλήματος σήμερα με έμφαση στις ενδείξεις μιας κλιμακούμενης στεγαστικής κρίσης και στις ισχύουσες πολιτικές κατοικίας. Στην συνέχεια καταθέτουμε κάποιες σκέψεις για/προς μια νέα στεγαστική πολιτική. Στόχος μας δεν είναι να καταθέσουμε μία ολοκληρωμένη πρόταση για το στεγαστικό πρόβλημα, αλλά να ψηλαφήσουμε αφενός την τρέχουσα κατάσταση και αφετέρου τις δυνατότητες που υπάρχουν για πρόσβαση όλων σε κατοικία αξιοποιώντας τη διεθνή εμπειρία σε θέματα πρακτικών και πολιτικών για την κατοικία. Το τρίτο μέρος του κειμένου συγκεντρώνει, χωρίς κάποια συγκεκριμένη ιεράρχηση, παραδείγματα από πολιτικές ή πρακτικές γύρω από το ζήτημα της παραγωγής και διαχείρισης της κατοικίας, με πρόθεση να προβάλλουμε ιδέες που θα διαμόρφωναν μία «άλλη» προσέγγιση στο ζήτημα της κατοικίας.

A. Η κατάσταση των πραγμάτων

Η «κρίση» της κατοικίας

Σοβαρές αλλαγές στην κατοικία στο κέντρο της Αθήνας και στις κεντρικές συνοικίες άρχισαν να εκδηλώνονται από τη δεκαετία του '80 και εντάθηκαν από τα μέσα της δεκαετίας του '90. Το κτιριακό απόθεμα απαξιώνεται και οι πρωτοβουλίες αναβάθμισής τους είναι μεμονωμένες και αποσπασματικές. Οι παλιοί κάτοικοι εγκαταλείπουν τις κατοικίες τους και μετακινούνται προς τα προάστια της πρωτεύουσας. Το «κενό» που δημιουργείται γεμίζουν οι εξωτερικοί μετανάστες κυρίως από τα Βαλκάνια και τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης που συρρέουν στην Ελλάδα από τις αρχές της δεκαετίας του '90. Παράλληλα εκδηλώνονται πιέσεις από νέες χρήσεις εμπορίου, αναψυχής και τουρισμού που αλλάζουν το χαρακτήρα παραδοσιακών περιοχών κατοικίας. Παρά τις πιέσεις το κέντρο της Αθήνας διατήρησε την κατοικία και μάλιστα για διαφορετικά κοινωνικο-οικονομικά στρώματα και διαφορετικές κουλτούρες, κάτι που συναρτάται άμεσα με τις διαφοροποιήσεις των τιμών μεταξύ περιοχών αλλά και μεταξύ διαμερισμάτων της ίδιας πολυκατοικίας. Ωστόσο το τελευταίο διάστημα οι πιέσεις στην κατοικία όχι μόνο κλιμακώθηκαν αλλά προσέλαβαν νέα, πρωτόγνωρα για την ελληνική κοινωνία, χαρακτηριστικά «κρίσης».

Η «κρίση» της κατοικίας, μία από τις βασικές παραμέτρους της «κρίσης» του κέντρου της Αθήνας (και όχι μόνο), αποτελεί σήμερα ένα από τα πιο κρίσιμα κοινωνικά και πολιτικά προβλήματα και είναι άμεσα συνδεδεμένη με την γενικότερη κοινωνικο-οικονομική κρίση και τα μέτρα για το δημόσιο χρέος. Εκδηλώνεται μέσα από μία σειρά φαινόμενα και τάσεις, όπως:

- **Η ύπαρξη κατοικιών με υπερβολικά μεγάλη πυκνότητα ατόμων.** Σε πολλά συνήθως παλιά και απαξιωμένα διαμερίσματα κεντρικών συνοικιών οι ιδιοκτήτες νοικιάζουν με το κεφάλι και με την ώρα δωμάτια ή/και κρεβάτια από το ακίνητό τους, αποκομίζοντας τεράστια κέρδη. Συνήθως αυτό το σύστημα ενοικίασης απευθύνεται σε μετανάστες που είτε μόλις έχουν φτάσει και προσπαθούν να εγκατασταθούν, είτε βρίσκονται σε μεταβατική κατάσταση.
- **Υποβάθμιση των συνθηκών κατοικίας.** Η υποβάθμιση αυτή αποδίδεται είτε στην αδυναμία των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα (κοινόχρηστα, κοινωφελή δίκτυα), είτε στην αδυναμία των ιδιοκτητών να συντηρήσουν τα ακίνητά τους τα οποία σταδιακά απαξιώνονται. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στις αρχές του 2011 περίπου 122.000 οικιακοί καταναλωτές και μικρομεσαίοι επιχειρηματίες έχουν οφειλές στη ΔΕΗ(1).
- **Εξώσεις.** Η αδυναμία των νοικοκυριών να καταβάλουν το μηνιαίο μίσθωμα στους ιδιοκτήτες έχει προκαλέσει κύμα εγκατάλειψης κατοικιών, συχνά μετά από αγωγή για έξωση. Στοιχεία από τις εφορίες που δημοσιεύονται στον ημερήσιο Τύπο δείχνουν πως στις πρώτες 40 ημέρες του 2011 έχουν κινηθεί οι διαδικασίες για περισσότερες από 4.000 εξώσεις, ενώ στη διάρκεια ολόκληρου του 2010 πραγματοποιήθηκαν περίπου 8.500 εξώσεις, μεγάλο μέρος των οποίων αφορά σε μετανάστες(2). Σύμφωνα με εκτιμήσεις μεσιτικών γραφείων και της Ομοσπονδίας Ιδιοκτητών Ακινήτων, οι αγωγές φαίνεται να αφορούν το 50% των ενοικιαστών και οι οφειλές να αγγίζουν τις 3.500€(3).
- **Απώλεια μοναδικής κατοικίας.** Υπερχρεωμένα νοικοκυριά χάνουν την ιδιόκτητη κατοικία τους είτε διότι επιλέγουν να ρευστοποιήσουν το ακίνητό τους ώστε να καλύψουν οικογενειακά έξοδα ή επαγγελματικές οφειλές, είτε διότι το ακίνητό τους κατάσχεται για οφειλές στο δημόσιο ή σε τράπεζες(4). Σχετικά με τις κατασχέσεις για οφειλές, αποδεικνύεται διάτρητο το νομικό πλαίσιο για την προστασία της πρώτης κατοικίας (5).
- **Άστεγοι.** Οι άστεγοί στο κέντρο της Αθήνας αποτελούν μία από τις πιο ορατές όψεις του στεγαστικού προβλήματος. Πρόκειται τόσο για ντόπιους όσο και για μετανάστες, που αναζητούν χώρους προστατευμένους σε πάρκα, πλατείες, λόφους, στοές, εισόδους κτιρίων, κλπ. Είναι επίσης χαρακτηριστικό ότι το φαινόμενο αγγίζει και ομάδες τοξικοεξαρτημένων ατόμων. Ακριβή στοιχεία για το πλήθος των αστέγων στην Αθήνα δεν είναι διαθέσιμα και οι σχετικές εκτιμήσεις κυμαίνονται από 5.700 (Υπουργείο Υγείας) έως 11.000 (Praxis) (6).
- **Υποβάθμιση της ποιότητας ζωής σε κεντρικές περιοχές κατοικίας.** Σημειώνεται έλλειψη κοινόχρηστων εξυπηρετήσεων (καθαριότητα, σχολεία, ιατρεία, συγκοινωνία) και περιβαλλοντικά προβλήματα (έλλειψη ελεύθερων χώρων, προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης, ηχορρύπανση, κτλ).

Εκτός από την οικονομική συρρίκνωση των μεσαίων και χαμηλότερων στρωμάτων, η ίδια η λειτουργία της αγοράς κατοικίας συμπιέζει ακόμα περισσότερο τα νοικοκυριά, εμποδίζοντάς τα

να έχουν πρόσβαση σε αξιοπρεπείς συνθήκες κατοικίας. Τελικά η αγορά αποτυγχάνει να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες των πλατειών στρωμάτων, καθώς οι τιμές αγοράς και ενοικίασης κατοικίας παραμένουν σε υψηλά επίπεδα και ο τραπεζικός δανεισμός για την απόκτηση κατοικίας έχει πλέον γίνει απρόσιτος. Αναδεικνύεται μάλιστα μία μεγάλη αντίφαση με σοβαρές κοινωνικές προεκτάσεις: ενώ οι στεγαστικές ανάγκες είναι μεγάλες, το στεγαστικό απόθεμα που μένει χωρίς χρήστες είναι ιδιαίτερα μεγάλο και συνδέεται με φαινόμενα κερδοσκοπίας. Ειδικότερα το αδιάθετο στεγαστικό απόθεμα περιλαμβάνει:

- **Κενές κατοικίες**, κυρίως εγκαταλελειμμένα και σε κακή κατάσταση κτίρια και ανοίκιαστα διαμερίσματα. Η πολυιδιοκτησία, η μέτρια ή κακή κατάσταση των κτιρίων, το μεγάλο κόστος αποκατάστασης και συντήρησης για τα διατηρητέα, η γραφειοκρατία για θέματα αδειοδοτήσεων, η κωλυσιεργία του δημοσίου σε σχέση με τη διαχείριση της δημόσιας περιουσίας, καθώς βέβαια και οι κερδοσκοπικές πρακτικές των ιδιοκτητών που κρατούν τα ενοίκια σε υψηλά επίπεδα αποτελούν βασικές παραμέτρους για τη διατήρησή τους εκτός της αγοράς. Εκτιμάται ότι η τρέχουσα οικονομική και κοινωνική συγκυρία θα έχει γιγαντώσει ακόμα περισσότερο την εικόνα που έχουμε για τις κενές κατοικίες από την απογραφή του 2001, όταν για παράδειγμα το 27% του συνόλου των κατοικιών του Δήμου Αθηναίων είναι κενές (108.458 κενές κατοικίες σε σύνολο 398.132 κατοικιών).

Παρότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που διαθέτουμε είναι αποσπασματικά, μας επιτρέπουν να διαμορφώσουμε μία αδρή εικόνα για το αδιάθετο κτιριακό απόθεμα στο κέντρο της Αθήνας. Στοιχεία του Δήμου Αθηναίων αναφέρουν 1.640 εγκαταλελειμμένα κτίρια εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου (2/2010) (7). Σύμφωνα με το πόρισμα της Ειδικής Μόνιμης Επιτροπής Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής (29/3/2010), περισσότερα από 500 κτίρια στο κέντρο της Αθήνας είναι εγκαταλελειμμένα, με 211 να έχουν καταγραφεί στο Μεταξουργείο και 110 στου Ψυρρή. Επίσης, στο 6^ο Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων έχουν καταγραφεί 105 προπολεμικά κτίρια που δεν χρησιμοποιούνται (8). Ανάμεσα στα εγκαταλελειμμένα και με χωρίς χρήση κτίρια συμπεριλαμβάνονται μεγάλα ακίνητα, συχνά ιδιοκτησίας του δημοσίου, π.χ. το παλιό πρωτοδικείο Αθηνών, το παλιό Εθνικό Τυπογραφείο στη Σταδίου, το κτίριο του ΙΚΑ στην Πειραιώς, μεγάλο μέρος των διαμερισμάτων στα προσφυγικά της Αλεξάνδρας, το παλιό κτίριο του Υπουργείου Παιδείας στη Μητροπόλεως, το ξενοδοχείο Ακροπόλ στην Πατησίων, κ.α.

- **Απούλητες κατοικίες**. Στο διαθέσιμο στεγαστικό απόθεμα πρέπει να προστεθούν οι νέες κατοικίες που κατασκευάστηκαν πρόσφατα, είτε εντός του Δήμου Αθηναίων (9), είτε -πολύ περισσότερο- σε άλλους δήμους του λεκανοπεδίου και παραμένουν απούλητες. Η οικονομική άνεση που απέκτησαν οι κατασκευαστές την περίοδο της μεγάλης οικοδομικής έκρηξης που έχει προηγηθεί τους επιτρέπει να διατηρήσουν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα για μεγάλο διάστημα μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής. Η τάση αυτή, συνδυασμένη με την υποχώρηση της ζήτησης και του τραπεζικού δανεισμού, αφήνει απούλητες και χωρίς χρήση πολλές χιλιάδες νεόδμητες κατοικίες (10).

Στον αντίποδα των κερδοσκοπικών πρακτικών αναπτύσσονται πρακτικές «από τα κάτω» με σκοπό τον περιορισμό των εξόδων για την κατοικία. Έτσι αναδεικνύονται νέες μορφές κατοίκησης

στον αστικό χώρο, όπως μορφές συγκατοίκησης και σχήματα φιλοξενίας, ενίσχυση της διευρυμένης οικογένειας, μετεγκατάσταση σε ιδιόκτητη κατοικία σε άλλη περιοχή της Αθήνας ή άλλη πόλη, καθώς και καταλήψεις κενών κτιρίων.

Κρατική παρέμβαση για θέματα στέγης

Πέρα από τις περιόδους που υπήρξαν έκτακτες στεγαστικές ανάγκες, όπως το 1922 με τους πρόσφυγες και σε περιστατικά σεισμών, η παρέμβαση του κράτους σε θέματα στέγασης ήταν κυρίως έμμεση και αναπτυσσόταν σε μία κατεύθυνση ενίσχυσης του κατασκευαστικού κλάδου και στήριξης της μικρομεσαίας ιδιοκτησίας. Ειδικότερα τα τελευταία χρόνια η κρατική παρέμβαση σε θέματα στέγασης επικεντρώνεται στους παρακάτω άξονες:

- **κατασκευή κατοικιών για ορισμένες κατηγορίες δικαιούχων.** Βασικός φορέας παραγωγής κατοικιών είναι ο ΟΕΚ, ο οποίος στηρίζεται στις εισφορές εργαζομένων. Η στέγαση θεομηνιόπληκτων ή προσφύγων είναι αρμοδιότητα του ΥΠΕΚΑ καθώς και του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (11). Επίσης, η Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας του ΥΠΕΚΑ (12), εκτός από γενικά θέματα στεγαστικής πολιτικής, ασχολείται με ζητήματα στέγασης ειδικών κοινωνικών ομάδων, π.χ. τσιγγάνοι, πυρόπληκτοι, σεισμόπληκτοι, παλιννοστούντες, κτλ.
- **δανειοδότηση** ιδιωτών που ανήκουν σε ορισμένες κατηγορίες για την απόκτηση κατοικίας. Στεγαστικά δάνεια παρέχουν ο ΟΕΚ και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων στους εργαζομένους και τους συνταξιούχους του δημοσίου ή ΝΠΔΔ.
- **επιδότηση ενοικίου** από τον ΟΕΚ σε ομάδες που πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια.
- **πολεοδομικές ρυθμίσεις** που αποβλέπουν στην αύξηση της προσφοράς οικοδομήσιμου εδάφους.
- **φορολογικές ρυθμίσεις**, όπως απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης και έκπτωση φόρων στεγαστικού δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας.
- **προγράμματα παρέμβασης σε υφιστάμενα κτίρια** «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» (ΥΠΕΚΑ), «αποκατάσταση όψεων στο ιστορικό κέντρο» (ΕΑΧΑ).
- **κέντρα φιλοξενίας αστέγων.** Ο Δήμος Αθηναίων λειτουργεί από το 1998 το Κέντρο Υποδοχής Αστέγων, με 3 ξενώνες φιλοξενίας αστέγων.

Προκύπτει δηλαδή ότι βασικός άξονας της άμεσης στεγαστικής πολιτικής είναι οι επιδοτήσεις δανείου ή ενοικίου. Ωστόσο τα σχετικά προγράμματα απευθύνονται σε πολύ περιορισμένο τμήμα του πληθυσμού, ενώ οι πολιτικές κατοικίας που απευθύνονται σε ειδικές μειονεκτικές ομάδες πληθυσμού (άστεγοι, ρομά, πρόσφυγες, μετανάστες...) είναι ελάχιστες έως ανύπαρκτες.

Οι προτάσεις της πολιτείας για την κατοικία στο κέντρο της Αθήνας

Το τελευταίο διάστημα τα θέματα της κατοικίας έχουν ενταχθεί, άμεσα ή έμμεσα, σε μία σειρά από προωθούμενες πολιτικές για το κέντρο της Αθήνας. Είναι όμως σαφές ότι οι προσεγγίσεις για τα θέματα της κατοικίας δεν αποτελούν μέρος μίας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής, αλλά συνδέονται με προωθούμενες πολεοδομικές παρεμβάσεις και προγράμματα αναπλάσεων. Φαίνεται επίσης ότι απευθύνονται σε δύο διακριτές κοινωνικές ομάδες, συντηρώντας και

ενδεχομένως ενισχύοντας φαινόμενα κοινωνικής πόλωσης που εμφανίζονται στην πόλη: τις «επιθυμητές ομάδες» από τη μία και τις «ευπαθείς ομάδες» από την άλλη.

Ο στόχος της διατήρησης και ενίσχυσης της κατοικίας στο κέντρο της Αθήνας, στον οποίο συγκλίνουν οι θέσεις των δημόσιων φορέων αναφέρεται στις «επιθυμητές ομάδες», δηλαδή νέα ζευγάρια, φοιτητές και γενικά μεσαία και ανώτερα στρώματα. Αυτές τις «επιθυμητές ομάδες» απευθύνεται το όραμα των δημόσιων φορέων για «επανακατοίκηση του κέντρου, αγνοώντας το γεγονός ότι το κέντρο δεν έπαψε ποτέ να κατοικείται και ότι η βασική αλλαγή που έχει συμβεί είναι ότι έχει αλλάξει η σύνθεση των κατοίκων. Επισημαίνουν επίσης την ανάγκη «επιστροφής της κατοικίας» σε περιοχές που ποτέ δεν είχαν ως κυρίαρχη χρήση την κατοικία, όπως για παράδειγμα στην πολυσυζητημένη περιοχή Γεράνι που αποτελεί ιστορικά μία περιοχή γραφείων και καταστημάτων.

Για την προσέλκυση των «επιθυμητών ομάδων» και την «επιστροφή/επανακατοίκηση του κέντρου» έχει ανακοινωθεί από το ΥΠΕΚΑ μέσω του προγράμματος «Αθήνα-Αττική 2014», από παράγοντες του ΟΡΣΑ, αλλά και από την πρόσφατη διυπουργική σύσκεψη (Υπ.Εσωτερικών, ΥΠΕΚΑ, Υπ.ΠροΠο, Υπ.Εργασίας, Υπ.Υγείας) ότι πρόκειται να εξαγγελθούν κίνητρα ενίσχυσης της κατοικίας, όπως επιδότηση επιτοκίου για τη λήψη στεγαστικών δανείων για πρώτη κατοικία, φορολογικές ελαφρύνσεις στην περίπτωση λήψης στεγαστικού δανείου ή δανείου για την ανακαίνιση κτιρίου, επιδότηση ενοικίου και χαμηλότοκα και μακροπρόθεσμα δάνεια για επισκευή διατηρητέων κτιρίων που προορίζονται για κατοικία. Συμπληρωματικά διατυπώνονται από την πλευρά τόσο του Υπουργείου ΠροΠο όσο και των δημοτικών αρχών της Αθήνας ιδέες για τη διαχείριση των κενών κτιρίων (π.χ. με φοιτητικές εστίες σε μεγάλα κενά κτίρια, δημιουργία Ταμείου Αστικής Ανάπτυξης μέσα από συμφωνίες με ιδιοκτήτες και τράπεζες), ενώ το ΥΠΕΚΑ εκφράζει την πρόθεση να προωθήσει προγράμματα κατοικίας χαμηλής ενέργειας στο πλαίσιο του γενικότερου προσανατολισμού στην «πράσινη ανάπτυξη». Πρακτικά οι προθέσεις της πολιτείας φαίνεται να συντονίζονται με τις πιέσεις της κτηματαγοράς και του κατασκευαστικού κεφαλαίου για τη δημιουργία νέων επενδυτικών ευκαιριών στο κέντρο της πόλης, ενώ ο ρόλος του κράτους περιορίζεται στην εξασφάλιση ενός ελκυστικού περιβάλλοντος με σημειακές αναπλάσεις και κυρίως με την οργανωμένη απομάκρυνση όσων «χαλούν» την ωραία εικόνα της πόλης.

Παράλληλα διατυπώνονται προτάσεις για τους υπόλοιπους κατοίκους, τις επονομαζόμενες «ευπαθείς ομάδες» ή αλλιώς «ευαίσθητες ομάδες» που ζουν στο κέντρο της Αθήνας, δηλαδή πρόσφυγες, μετανάστες, άνεργοι κτλ. Το Υπουργείο ΠροΠο προτείνει την ενίσχυση των κοινωνικών παροχών και της στεγαστικής μέριμνας για τους αστέγους, το ΥΠΕΚΑ προβάλλει την ανάγκη ανάπτυξης μίας «άλλης» κοινωνικής κατοικίας που θα απευθύνεται σε ειδικές κατηγορίες, αλλά και τη διερεύνηση λύσεων για την κατασκευή κατοικίας χαμηλού κόστους, ενώ ο Δήμος Αθηναίων φαίνεται να διερευνά λύσεις για την παροχή στέγης σε αστέγους.

Και ενώ οι εξαγγελίες ή οι κατευθύνσεις που έχουν διατυπωθεί από τους δημόσιους φορείς δεν έχουν λάβει ακόμα τη μορφή συγκεκριμένων πολιτικών, οι στεγαστικές παροχές του κράτους συρρικνώνονται σε βάρος των οικονομικά ασθενέστερων, π.χ. με κατάργηση των φοροαπαλλαγών για την πρώτη κατοικία, συμπίεση των παροχών του ΟΕΚ, επιβολή φόρων για την ακίνητη περιουσία, αύξηση του κόστους των κοινωφελών παροχών και λειτουργικών εξόδων της κατοικίας (ηλεκτρικό ρεύμα, πετρέλαιο θέρμανσης), επιτείνοντας ακόμα περισσότερο τα φαινόμενα της «κρίσης» στην κατοικία.

B. Η ανάγκη για μία νέα στεγαστική πολιτική

Παρότι η παρέμβαση του κράτους σε θέματα στέγης στην Ελλάδα ήταν ανέκαθεν περιορισμένη, θεωρούμε ότι στη σημερινή εκρηκτική συγκυρία όπου η αγορά αδυνατεί να ανταποκριθεί στις στεγαστικές ανάγκες απαιτείται η χάραξη μίας συστηματικής κρατικής στεγαστικής πολιτικής. Σε αυτό το πλαίσιο προσπαθούμε να δούμε **ποιες κρατικές πολιτικές θα μπορούσαν να απαντήσουν ολοκληρωμένα στην κλιμακούμενη στεγαστική κρίση και παράλληλα να συμβάλουν στην αναζωογόνηση του κέντρου της Αθήνας.**

Σε μια συγκυρία που το ελληνικό κράτος απεκδύεται πλήρως του κοινωνικού του ρόλου, κάποιιοι θα ισχυρίζονταν ότι είναι ανεδαφικό να ζητάμε την ανάπτυξη μιας τέτοιου τύπου στεγαστικής πολιτικής κοινωνικής κατοικίας. Παρόλα αυτά, απέναντι στις πολιτικές που οραματίζονται ένα «άλλο» κέντρο για «άλλους» κατοίκους και που γεννούν κερδοσκοπικές προσδοκίες σε βάρος όσων τις τελευταίες δύο δεκαετίες προσέδωσαν ζωντάνια στο απαξιωμένο κτιριακό απόθεμα του κέντρου, **θέλουμε να αναδείξουμε τη δυνατότητα για μια νέα κρατική στεγαστική πολιτική.** Μία στεγαστική πολιτική η οποία δε στηρίζεται σε κατασκευαστικά προγράμματα μεγάλων δημόσιων δαπανών και σημαντικού περιβαλλοντικού κόστους, αλλά για μία πολιτική που αξιοποιεί το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα και **έχει ως κεντρικό άξονα τις ανάγκες και τις δυνατότητες των σημερινών κατοίκων** (μόνιμων ή προσωρινών) διαμορφώνοντας συνθήκες ισότιμης και δίκαιης συμβίωσης στην πόλη.

Προς το καθολικό δικαίωμα στην κατοικία

Κρίσιμο σημείο στην προώθηση μία νέας στεγαστικής πολιτικής είναι αυτή να καλύπτει το σύνολο του πληθυσμού που ζει στη χώρα. **Σύμφωνα με το ελληνικό Σύνταγμα «η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους»** (Σύνταγμα 1975, Αρ.21, Παρ.4). Επιπλέον δεσμεύσεις του κράτους σε σχέση με το δικαίωμα σε «επαρκή κατοικία», δηλαδή σε κατοικία που πέρα από τη στέγαση ανταποκρίνεται σε κοινωνικούς, οικονομικούς και πολιτισμικούς παράγοντες, απορρέουν και από τις διεθνείς συμβάσεις που έχει υπογράψει η χώρα (13). Σήμερα, σε μία συγκυρία εκτεταμένης στεγαστικής επισφάλειας, **η εφαρμογή του συνταγματικά κατοχυρωμένου καθολικού δικαιώματος σε επαρκή κατοικία δεν μπορεί παρά να αναδεικνύεται σε κεντρικό κοινωνικό αίτημα** και σε αυτό το πλαίσιο είναι αναγκαίο να επαναπροσδιοριστούν τα κριτήρια προσδιορισμού των ομάδων που έχουν πρόσβαση στις στεγαστικές παροχές.

Τα τελευταία χρόνια η υλοποίηση του καθολικού δικαιώματος σε κατοικία – και μάλιστα σε επαρκή κατοικία- έχει βρεθεί, μετά από έντονες πιέσεις από κοινωνικά κινήματα για την κατοικία, στο επίκεντρο προωθούμενων πολιτικών στη Βραζιλία, τη Σκωτία, τη Γαλλία, τον Καναδά, την Ανδαλουσία κ.α.¹. Η εργασιακή και κοινωνική επισφάλεια της εποχής επιβάλλει την

¹ Νόμος «Καθεστώς της πόλης» της Βραζιλίας του 2001, η κατοχύρωση του καθολικού δικαιώματος στην κατοικία στη Σκωτία το 2003, ο Νόμος για το Δικαίωμα στη Στέγη στη Γαλλία του 2008, ο Νόμος για την επαρκή, προσβάσιμη και προσιτή κατοικία στον Καναδά του 2009, ο Νόμος για το Δικαίωμα στην κατοικία στην Ανδαλουσία το 2010

άσκηση στεγαστικής πολιτικής χωρίς αποκλεισμούς ή αναφορά σε συγκεκριμένες ομάδες, αλλά με τη δυνατότητα παροχών προς το σύνολο του πληθυσμού, καθώς όλοι είναι εν δυνάμει στεγαστικά ευάλωτοι.

Σκέψεις για μια νέα στεγαστική πολιτική

Με δεδομένο την ανάγκη για μία νέα στεγαστική πολιτική, παρακάτω αναφέρουμε ενδεικτικά κάποιες ιδέες που θεωρούμε ότι είναι σχετικά άμεσα υλοποιήσιμες και ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες της Αθήνας καθώς και της σημερινής συγκυρίας. Επισημαίνεται ωστόσο ότι πρώτον δεν αποτελούν άμεσα εφαρμόσιμες επεξεργασμένες προτάσεις, αλλά ιδέες που πηγάζουν από πρακτικές που υιοθετήθηκαν σε άλλες πόλεις και που τις περισσότερες φορές προέκυψαν μέσα από την ανάπτυξη ισχυρών κοινωνικών κινήματων για την κατοικία και δεύτερον ότι η στεγαστική πολιτική που προτείνουμε αποτελεί μέρος μιας πιο σύνθετης και ολοκληρωμένης παρέμβασης στο επίπεδο της γειτονιάς αλλά και σε ευρύτερες κλίμακες.

Πολιτικές παρέμβασης στην αγορά ενοικίου και προώθησης «κοινωνικού ενοικίου»

Είναι πλέον κατανοητό από όλους όσους ασχολούνται με τα ζητήματα του στεγαστικού τομέα, ιδιαίτερα σε περιβάλλοντα σαν της Ελλάδας όπου κυριαρχεί η μικρή ιδιοκτησία, ότι για την επίλυση των ζητημάτων πρόσβασης στη στέγη των χαμηλών αλλά και μεσαίων εισοδημάτων, είναι απαραίτητη η παρέμβαση στον ενοικιαζόμενο τομέα. Αυτή είναι μια συζήτηση αρκετά φορτισμένη λόγω της παλιότερης εμπειρίας του ενοικιοστασίου που σε αρκετές περιπτώσεις ενοχοποιήθηκε (δικαίως ίσως) για στασιμότητα της αγοράς και δημιουργία παράπλευρων προβλημάτων. Παρόλα αυτά σήμερα το αίτημα για παρέμβαση στον ενοικιαζόμενο τομέα τίθεται επιτακτικά λόγω της γενίκευσης της φτώχειας, της κυριαρχίας νέων μορφών ευέλικτης και επισφαλούς εργασίας και των αναγκών προσωρινής στέγασης μεγάλου αριθμού μεταναστών. Το αίτημα αυτό συνδέεται και με τη συρρίκνωση του ενοικιαζόμενου τομέα σε πανευρωπαϊκό επίπεδο λόγω των προωθούμενων πολιτικών υπέρ της ιδιοκατοίκησης. Επιπλέον το αδιάθετο οικιστικό απόθεμα που για διάφορους λόγους (εγκατάλειψη και παλαίωση, κερδοσκοπία, μεγάλο κόστος ανακαίνισης) παραμένει αναξιοποίητο σε πολλά κέντρα ευρωπαϊκών πόλεων, δημιουργεί μεγάλες πιέσεις στις τιμές των ενοικίων στα κέντρα των πόλεων αλλά ταυτόχρονα αποτελεί μια σημαντική προοπτική για την επίλυση των στεγαστικών προβλημάτων που διαμορφώνονται για πολλές κοινωνικές ομάδες.

Η εμπειρία από προγράμματα συντονισμού της προσφοράς και της ζήτησης κατοικίας από την Ιταλία, την Ισπανία, τη Γαλλία και τη Γερμανία, αναδεικνύουν μία σειρά από δυνατότητες για τη ρύθμιση της αγοράς ενοικίων με κοινωνικά κριτήρια. Το δημόσιο συνάπτει συμβόλαια παραχώρησης με μικρούς ιδιοκτήτες ακινήτων ή δίνει κίνητρα για την διάθεση στην αγορά ενοικίων κλειστών ή/και κακοσυντηρημένων διαμερισμάτων/ καταστημάτων π.χ. με επιδοτήσεις του βασικού κόστους επισκευής. Οι παρεμβάσεις αυτές αποβλέπουν στην παροχή στους δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας στέγης σε χαμηλές τιμές, σε ένα πλαίσιο προώθησης «κοινωνικού ενοικίου», ή και δωρεάν με την υποχρέωση επισκευής του ακινήτου.

Οι πολιτικές ελέγχου των ενοικίων μπορούν να λειτουργήσουν παράλληλα με την θεσμοθέτηση αντικινήτρων (π.χ. υψηλή φορολόγηση) για την κατοχή κενών κατοικιών για μεγάλο χρονικό διάστημα με σκοπό τον περιορισμό κερδοσκοπικών φαινομένων.

«Αξιοποίηση» της περιουσίας του δημοσίου καθώς και ιδιωτικών ακινήτων

Συγκεκριμένα ο Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων προβλέπει τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης οικημάτων ή οικοπέδων της αυτοδιοίκησης για σοβαρούς κοινωνικούς λόγους π.χ. απορία. Κάτι αντίστοιχο μπορεί να γίνει και σε μεγάλες ή μικρότερες ιδιοκτησίες φορέων του δημοσίου. Έτσι πολλά εγκαταλειμμένα κτίρια του κέντρου όπως το παλιό πρωτοδικείο Αθηνών, το κτίριο του ΙΚΑ στην Πειραιώς, τα προσφυγικά της Αλεξάνδρας, ακίνητα ασφαλιστικών ταμείων, κ.α. θα μπορούσαν να μετατραπούν σε ξενώνες φιλοξενίας αστέγων ή άλλου τύπου κέντρα φροντίδας.

Αντίστοιχα μεγάλα ιδιωτικά ακίνητα χωρίς χρήση, όπως ιδιοκτησίες τραπεζών και ιδρυμάτων μπορούν να «αξιοποιηθούν» για κοινωνικούς σκοπούς (κοινωνική κατοικία, φοιτητικές εστίες, κέντρα προσωρινής φιλοξενίας αστέγων, στέγαση αιτούντων άσυλο), σε προγράμματα συνέργειας του ιδιωτικού και δημοσίου τομέα.

Προστατευτική πολιτική απέναντι σε εξώσεις και κατασχέσεις κατοικίας

Το κύμα εξώσεων και κατασχέσεων τείνει να αποτελέσει κεντρικό στοιχείο της στεγαστικής κρίσης, με σοβαρές κοινωνικές επιπτώσεις. Στο πλαίσιο της προστασίας του δικαιώματος στην κατοικία είναι αναγκαίο να αναπτυχθεί μία προστατευτική πολιτική απέναντι σε κατασχέσεις και εξώσεις για νοικοκυριά που πληρούν συγκεκριμένα κοινωνικά και εισοδηματικά κριτήρια.

Κινήματα, καταλήψεις στέγης και συμμετοχή των κατοίκων στην παραγωγή κατοικίας

Με το σύνθημα «καμία κενή κατοικία, όσο υπάρχουν άνθρωποι χωρίς κατοικία», κινήματα σε πολλές πόλεις του κόσμου διεκδικούν την ιεράρχηση του δικαιώματος στην στέγη πάνω από την κατοχύρωση της ατομικής ιδιοκτησία και τη συσσώρευση κέρδους.

Αφήσαμε για το τέλος την αναφορά σε μια διαφορετική «αξιοποίηση» του αδιάθετου κτιριακού αποθέματος, αυτή των καταλήψεων στέγης και των κινηματικών πρακτικών για άμεση διεκδίκηση του δικαιώματος στη στέγη. Οι καταλήψεις στέγης προφανώς δεν μπορούν να αποτελέσουν μέρος πολιτικών που σχεδιάζονται από τα πάνω. Υπάρχουν περιπτώσεις όμως που η κοινωνία επέβαλε την αναγνώριση και νομιμοποίηση αυτών των πρακτικών μέσω θεσμικών ρυθμίσεων, όπως πχ. παλιότερα στην Βρετανία ή την Ολλανδία μέχρι πρόσφατα. Αυτές οι νομοθετικές ρυθμίσεις, αναγνωρίζουν ότι το δικαίωμα στη στέγη είναι πάνω από την προστασία της ιδιοκτησίας και παρέχουν το πλαίσιο για τη διαμεσολάβηση μεταξύ του ιδιοκτήτη (ιδιώτη ή δημοσίου φορέα) και των καταληψιών, με μέτρα ενάντια στις εξώσεις.

Σχετικό παράδειγμα είναι ο νόμος της αυτό-ανάκτηση κενών κτιρίων (auto-recupero) του 1996 στην Ρώμη όπου κατειλημμένα κτίρια του δημοσίου, που παρέμεναν σε αχρηστία, παραχωρούνται σε συνεταιρισμούς των καταληψιών οι οποίοι με ίδια εργασία και προσωπικά μικροέξοδα τα ανασκευάζουν.

Γ. Η διεθνής εμπειρία στη στεγαστική πολιτική σήμερα

Στο σημείο αυτό συγκεντρώνεται μία μικρή επιλογή από παραδείγματα πολιτικών και πρακτικών σε ζητήματα στέγης από την Ευρώπη και τον κόσμο τα οποία μπορούν να τροφοδοτήσουν τη συζήτηση για την κατοικία στην Αθήνα, αλλά και γενικότερα στα ελληνικά αστικά κέντρα. Τα παραδείγματα αυτά αγγίζουν θέματα νομοθετικής κατοχύρωσης του δικαιώματος σε κατοικία, προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας και ρύθμισης ενοικίων, πολιτικών για τις κενές κατοικίες, πολιτικών ενίσχυσης της αυτοκατασκευής, αγώνων ενάντια στις εξώσεις και καταλήψεων στέγης.

- Νομοθετική κατοχύρωση του δικαιώματος σε κατοικία

Οι νόμοι αυτοί κατοχυρώνουν το καθολικό δικαίωμα σε κατοικία εκτός από τις διακηρύξεις ή την συνταγματική τους κατοχύρωση και ως νομική υποχρέωση του κράτους. Αυτό σημαίνει ότι δημιουργούνται μηχανισμοί άμεσης διαμεσολάβησης της στεγαστικής αρωγής, ενώ δίνεται η δυνατότητα οι αιτούντες των οποίων η ανάγκη για στέγη δεν καλύπτονται να κινηθούν δικαστικά ενάντια στο κράτος για την διεκδίκηση της παροχής στέγης. Επιπλέον καταργείται η έννοια της ειδικής ομάδας και των ειδικών προδιαγραφών για την ένταξη σε κρατικά στεγαστικά προγράμματα, καθώς δυνητικά όλοι είναι στεγαστικά ευάλωτοι.

Κατοχύρωση του καθολικού δικαιώματος σε κατοικία στην Σκωτία το 2003

Σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε το 2003 για τους αστέγους στη Σκωτία αναγνωρίζεται το καθολικό δικαίωμα σε κατοικία. Προβλέπεται η άμεση παροχή προσωρινής κατοικίας στους αιτούντες και η μόνιμη στεγαστική αποκατάστασή τους σε διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ένα χρόνο με φροντίδα της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η στεγαστική αποκατάσταση συνοδεύεται από κοινωνικές παροχές και μέριμνα για εργασιακή αποκατάσταση. Επίσης προβλέπονται ειδικές ρυθμίσεις για την προστασία ενοικιαστών από τις εξώσεις ενοικιαστών και ιδιοκτητών από κατασχέσεις κατοικίας.

Γαλλία: νόμο DALO (Droit Au Logement Opposable) του 2008

Ο νόμος για το δικαίωμα στη στέγη του 2007 (DALO) εισάγει το θεσμικό πλαίσιο και τους διοικητικούς μηχανισμούς για την καθολική εφαρμογή του δικαιώματος στη στέγη για όσους και όσες κατοικούν στη Γαλλία. Από τον Ιανουάριο του 2008 σε όλες τις Νομαρχίες λειτουργούν ειδικές επιτροπές διαμεσολάβησης των αιτήσεων για κοινωνική κατοικία ιεραρχώντας την κρισιμότητα των περιπτώσεων, με υποχρέωση να έχουν καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες του αιτούντα το πολύ σε 6 μήνες.

Ανδαλουσία 2010

Ο νόμος ρύθμισης του Δικαιώματος στη στέγη στην Ανδαλουσία (Ley reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía) ψηφίστηκε το 2010 με στόχο την θεμελίωση και υλοποίηση του συνταγματικά κατοχυρωμένου δικαιώματος στη στέγη όσων κατοικούν στην Ανδαλουσία. Αφορά την παροχή και δυνατότητα πρόσβασης σε αξιοπρεπή και επαρκή κατοικία μέσω της ενίσχυσης των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και γης με σεβασμό στην ισόρροπη ανάπτυξη των πόλεων και καθώς και μέσω της διατήρησης, συντήρησης και αποκατάστασης του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών.

Δικαιούχοι των ρυθμίσεων του νόμου είναι όσοι βρίσκονται στην διοικητική περιφέρεια της Ανδαλουσίας και δεν έχουν οικονομική δυνατότητα να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες, αρκεί να έχουν γραφτεί στα Δημοτικά Μητρώα αιτούντων κοινωνικής κατοικίας και να μην έχουν άλλη κατοικία στην ιδιοκτησία τους.

Καναδικός Νόμος για την Επαρκή, Προσβάσιμη και Προσιτή Κατοικία

Με το Νόμο για την επαρκή, προσβάσιμη και προσιτή κατοικία θεσπίζεται η υποχρεωτική ανάπτυξη μίας Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγη που αποβλέπει στο σεβασμό, την προστασία, την προώθηση και την εφαρμογή του δικαιώματος στην επαρκή κατοικία όπως περιγράφεται από τις διεθνείς συμβάσεις. Ορίζεται ένα πλαίσιο από προτεραιότητες στο οποίο πρέπει να προσαρμόζεται η εθνική στρατηγική και τίθενται ορισμένα κρίσιμα θέματα, π.χ. της οικονομικής βοήθειας, της προτεραιότητας σε ευάλωτες ομάδες.

- Στρατηγική για την κατοικία

Ισπανία

Η στεγαστική πολιτική της Ισπανίας μετά την έκρηξη της φούσκας των ακινήτων το 2007 αναπτύσσεται πάνω σε τρία πεδία: την ενίσχυση της «προστατευμένης κατοικίας», το ενοίκιο και την αποκατάσταση κατοικιών. Σε αυτό το πλαίσιο προωθούνται:

- Μέτρα για την διευκόλυνση της μετατροπής κατοικιών της ελεύθερης αγοράς σε «προστατευμένη κατοικία» (vivienda de protección oficial), δηλαδή κρατικής κατοικίας που πωλείται ή νοικιάζεται σε τιμές που ανταποκρίνονται στην οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών.
- Μέτρα για την στήριξη της ενοικιαζόμενης κατοικίας, όπως διαχείριση των απούλητων κατοικιών από δημόσιο φορέα με σκοπό την ενοικίαση, επιδότηση ενοικίου 210€ για νέους, φοροαπαλλαγές για ιδιοκτήτες που νοικιάζουν σε νέους έως 35 ετών, παροχές προς ενοικιαστές.
- Μέτρα για τη χρησιμοποίηση του ανενεργού στεγαστικού αποθέματος, δηλαδή των νέων απούλητων κατοικιών και των παλιών ενοικιαζόμενων.

- Προγράμματα κοινωνικής κατοικίας σε συνεργασία με μικρούς εκμισθωτές

Ο νόμος της παραχώρησης κατοικίας στην Καταλονία

Η παραχώρηση/μεταβίβαση κατοικίας μπορεί να γίνει με σύμφωνο διάρκειας πέντε με έξι χρόνια, ανάμεσα στον ιδιοκτήτη και την Υπηρεσία Κατοικίας της Καταλονίας. Η κατοικία που εντάσσεται σε αυτό το πρόγραμμα διατίθεται προς ενοικίαση ή άλλου τύπου κοινωνική χρήση σε δικαιούχους αιτούντες κοινωνικής κατοικίας ή στους εγγεγραμμένους στα προγράμματα κατοικίας για νέους. Η διαχείριση γίνεται από τις διαχειριστικές αρχές του υπουργείου ή τις υπηρεσίες της τοπικής αυτοδιοίκησης που συντονίζουν κοινωνικά προγράμματα.

Τα προγράμματα Locadirect και Locajeune του Δήμου του Παρισιού

Τα προγράμματα αυτά αντιστοιχούν σε τριετή και δεκά-μηνα, αντίστοιχα, ανανεώσιμα συμβόλαια μεταξύ του ιδιοκτήτη και του Δήμου για την διάθεση του ακινήτου με χαμηλό ενοίκιο (15ευρώ/τμ κατά μέσο όρο) σε ενοικιαστές από τα Δημοτικά Μητρώα αιτούντων στεγαστική αρωγή το πρώτο ή σε φοιτητές το δεύτερο. Ο ιδιοκτήτης έχει πρόσθετες φοροαπαλλαγές (της

τάξης του 40%), ενώ ο Δήμος εγγυάται το ενοίκιο, βοηθάει στην μετεγκατάσταση των ενοίκων και παρακολουθεί το ακίνητο εκ μέρους του ιδιοκτήτη.

- Πολιτικές για τα κενά κτίρια

Λειψία - “Wächterhäuser”

Μετά το 1990 ο πληθυσμός της Λειψίας μειώθηκε κατά 100.000 με αποτέλεσμα να προκύψουν 45.000 κενές κατοικίες, πολλές από τις οποίες βρίσκονται σε κτίρια μεγάλης ιστορικής και αρχιτεκτονικής σημασίας.

Η έκταση του φαινομένου οδήγησε το Σύλλογο Νοικοκυριών (HausHalten e.V.) να αναλάβει το 2004 πρωτοβουλία για τη διαχείριση των κενών κατοικιών της πόλης. Στόχος της πρωτοβουλίας είναι η διατήρηση εγκαταλελειμμένων ιστορικών κτιρίων της πόλης με παραχώρησή τους σε άτομα και ομάδες της αποκαλούμενης «δημιουργικής βιομηχανίας» για μη εμπορική χρήση. Με αυτό τον τρόπο οι ιδιοκτήτες απαλλάσσονται από το κόστος αποκατάστασης, συντήρησης και προστασίας των ακινήτων τους, ενώ οι νέοι χρήστες των κτιρίων εξασφαλίζουν χωρίς ενοίκιο χώρους που ανταποκρίνονται στις απαιτήσεις τους με την υποχρέωση να καλύπτουν τα λειτουργικά έξοδα και το κόστος όποιων οικοδομικών εργασιών εκτελέσουν σε αυτά.

Μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ο Σύλλογος Νοικοκυριών αποκτά το δικαίωμα χρήσης για διάστημα που κυμαίνεται μεταξύ 5 και 10 ετών. Με τη σειρά του ο Σύλλογος Νοικοκυριών παραχωρεί το ακίνητο σε ενδιαφερόμενους, μετά από τη σύναψη συμφωνίας μεταξύ τους.

Γαλλία – ο Νόμος της Επίταξης

Ο νόμος για την επίταξη κενών κτιρίων επιτρέπει στη δημόσια διοίκηση να επιτάξει κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία σε ειδικές συνθήκες και όταν συντρέχει λόγος δημόσιου συμφέροντος). Η επίταξη κενών κατοικιών μπορεί να εφαρμοστεί από τους νομάρχες: προβλέπεται σε διάφορα άρθρα του Κώδικα Κατασκευής και της κατοικίας (συγκεκριμένα στα άρθρα L641-1 και L642-1). Αλλά έχει σπάνια εφαρμοστεί (το 1995 για 448 κατοικίες, το 1996 για 571 κατοικίες, και πρόσφατα το 2001 για 445 κατοικίες). Πολλές απόπειρες τοπικής εφαρμογής του νόμου της επίταξης οδηγήθηκαν στα δικαστήρια.

Η επίταξη κενών ακινήτων από τους πολίτες (réquisition citoyenne). Πρόκειται για δράσεις πολιτικής ανυπακοής που έχει σαν στόχο να προκαλέσει δημόσια συζήτηση και να στρέψει την προσοχή των μέσων ενημέρωσης γύρω από την κρίσιμη στεγαστική κατάσταση πολλών οικογενειών. Πρόκειται για την κατάληψη ενός κενού κτιρίου με στόχο την μετατροπή του σε σημείο πληροφόρησης και σύμβολο του αγώνα διαμαρτυρίας για το δικαίωμα στην κατοικία. Η δράση αυτή διαφέρει από τις καταλήψεις στέγης με την έννοια ότι δεν γίνεται για να καλύψει στεγαστικές ανάγκες σε μια μόνιμη βάση, αλλά κυρίως για να αναγκάσει το κράτος να παρέμβει θεσμικά.

Ιταλία - Περιφέρεια Λάτσιο (Ρώμη) – ο Νόμος της Επίταξης

Ο Νόμος της Επίταξης θεσμοθετήθηκε το 1999 (αρ. 835 του Codice Civile) και επιτρέπει στην πολιτεία να επιβάλει την επίταξη κινητών ή ακίνητων αγαθών όταν συντρέχουν σοβαρές και επείγουσες δημόσιες ανάγκες, στρατιωτικές ή πολιτικές. Σε αυτό το πλαίσιο, η ιδιωτική ακίνητη

περιουσία που δεν χρησιμοποιείται αποτελεί μια σημαντική δυνατότητα επίλυσης των στεγαστικών προβλημάτων που ωστόσο δεν έχει αξιοποιηθεί.

Υπάρχει ένα μόνο παράδειγμα επιτυχούς εφαρμογής του νόμου το 2005, στο X διαμέρισμα της Ρώμης, όπου πραγματοποιήθηκε η επίταξη 15 κενών διαμερισμάτων για να διατεθούν σε αντίστοιχες οικογένειες που είχαν σοβαρό στεγαστικό πρόβλημα. Επόμενες προσπάθειες το 2007 και 2008 κατέπεσαν στα δικαστήρια. Έκτοτε δεν έχει υπάρξει απόπειρα εφαρμογής του νόμου.

- Πολιτικές ενίσχυσης της αυτοκατασκευής

Το παράδειγμα της USINA στη Βραζιλία

Η USINA είναι ένα κέντρο μελετών για το οικιστικό περιβάλλον που, μαζί με κινήματα πόλης και αγροτικά κινήματα, έχει ως στόχο τη βελτίωση των συνθηκών ζωής των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Βασική επιλογή του κέντρου είναι η απλοποίηση των κατασκευαστικών μεθόδων, έτσι ώστε να είναι δυνατή η συμμετοχή των ίδιων των κατοίκων στην κατασκευή, κάτι που τελικά μειώνει τόσο τη δημόσια δαπάνη, όσο και το κόστος απόκτησης κατοικίας, αλλά κυρίως εμπλέκει άμεσα τους κατοίκους στην παραγωγική διαδικασία. Η πρακτική «mutirão», η πρακτική δηλαδή της αυτοκατασκευής, έχει υιοθετηθεί σε πολλά από τα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας που έχει σχεδιάσει η USINA, ενώ έχουν γίνει συστηματικές προσπάθειες για τη βελτίωση του εξοπλισμού και την παροχή κατάλληλης εκπαίδευσης στα μέλη συλλογικοτήτων που συμμετέχουν σε κατασκευή συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας με την πρακτική «mutirão».

- Αγώνες και μέτρα κατά των εξώσεων

Δίκτυο ενάντια στις εξώσεις στην Γαλλία

Ο αριθμός των εξώσεων αυξάνεται συστηματικά στην Γαλλία - Περισσότερες από 100.000 δικαστικές αποφάσεις είναι σε εξέλιξη κάθε χρόνο. Το Δίκτυο Ενάντια στις Εξώσεις ιδρύθηκε τον Ιούνιο του 2009 με την πρωτοβουλία τριών κοινωνικών οργανώσεων που ασχολούνται με θέματα κατοικίας (Confédération Nationale du Logement - CNL, Confédération Syndicale des Familles - CSF, Droit au Logement - DAL) και καλεί σε κινητοποιήσεις ενάντια στις εξώσεις σε όλη την Γαλλία. Στόχος είναι να σπάσει την απομόνωση των οικογενειών και των ατόμων που απειλούνται με έξωση και να δημιουργήσει γύρω τους ένα δίκτυο αλληλεγγύης – που θα βασίζεται στους φίλους, τους γείτονες, τους γονείς των συμμαθητών των παιδιών ή των συναδέλφων των απειλούμενων οικογενειών- ώστε να εμποδίζεται η έξωση.

Αντίσταση στις εξώσεις στο Bobigny

Λόγω σε μια διαδικασία κερδοσκοπίας στην κτηματαγορά και ως συνέπεια της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, εκδηλώθηκε κύμα εξώσεων στη Γαλλία με αφορμή την αδυναμία των ενοικιαστών να καταβάλλουν το ενοίκιο. Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση, οι αρχές της πόλης του Bobigny ψήφισαν Διάταγμα με βάση το οποίο επιβάλουν παύση των βίαιων εξώσεων στην περίπτωση που οι ενοικιαστές δεν τηρούν τις οικονομικές τους υποχρεώσεις λόγω οικονομικής δυσχέρειας. Το διάταγμα χαρακτηρίζει την πόλη ως «ελεύθερη ζώνη κατά των εξώσεων». Το Διάταγμα ακυρώθηκε επανειλημμένα από το Διοικητικό Δικαστήριο της Γαλλίας.

- Καταλήψεις στέγης

Θεσμοθέτηση καταλήψεων για κάλυψη στεγαστικών αναγκών στην Ολλανδία

Η παράδοση των καταλήψεων στέγης στην Ολλανδία έχει τις ρίζες της στη δεκαετία του '60 όταν ενώ υπήρχαν πολλές κενές κατοικίες, η αγορά δεν ανταποκρίνεται στις στεγαστικές ανάγκες λόγω φαινομένων κερδοσκοπίας στις τιμές των ενοικίων.

Το 1971 με απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου κρίνεται ότι η κατάληψη ενός κτιρίου που δεν χρησιμοποιείται δεν είναι καταπάτηση. Έτσι κτίρια που παρέμεναν κενά για περισσότερους από 12 μήνες μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν νόμιμα από κάποιον που έχει ανάγκη για στέγη, ενώ για την έξωση των καταληψιών οι ιδιοκτήτες πρέπει να καταφύγουν στο δικαστήριο. Σε περίπτωση κατάληψης συνηθίζονταν να ενημερώνεται με επιστολή ο ιδιοκτήτης και να καλούνται οι αστυνομικές αρχές για έλεγχο του χώρου. Συγκεκριμένα οι αστυνομικές αρχές έλεγχαν εάν ο χώρος πραγματικά κατοικείται, κάτι που νομικά σημαίνει ότι στο χώρο υπάρχει κρεβάτι, καρέκλα, τραπέζι και κλειδαριά που λειτουργεί.

Παρότι οι καταλήψεις στέγης παραμένουν λύση για τη στέγαση μέρους του πληθυσμού που δεν μπορεί να ανταποκριθεί στις τιμές των ενοικίων, το 2010 η κυβέρνηση προωθεί ρυθμίσεις για την ποινικοποίησή τους στο πλαίσιο μίας ευρύτερης συντηρητικοποίησης της ολλανδικής κοινωνίας. Οι κοινωνικές αντιδράσεις στις θεσμικές αλλαγές είναι έντονες και ο πληθυσμός που στεγάζεται σε καταλήψεις κτιρίων εξακολουθεί να είναι ιδιαίτερα σημαντικός, όπως π.χ. στο Άμστερνταμ όπου υπολογίζεται ότι σε σύνολο 750.000 κατοίκων, 1.500 μένουν σε καταλήψεις.

Αναφορές

- (1) Κολώνας Χρήστος (2011), Στις 122.000 οι απλήρωτοι λογαριασμοί της ΔΕΗ, *Έθνος*, 26.2.2011.
- (2) Θεοδωρόπουλος Νίκος (2011), «Βροχή» οι αιτήσεις για εξώσεις, *Έθνος*, 26.02.2011
- (3) ό.π. και Δάμα Γεωργία (2011), *Οι μισοί ενοικιαστές δυσκολεύονται να πληρώσουν*, *Ελευθεροτυπία*, 31.01.2011
- (4) Πχ. Βλ. Κοντογιαννίδης Ρωμανός (2011), Βροχή τα κατασχετήρια ακινήτων, *Αγγελιοφόρος*, 16.4.2011, <http://www.agelioforos.gr/default.asp?pid=7&ct=1&artid=88876>
- (5) Παρ.11, Αρ.18, Ν.3587/2007 (ΦΕΚ 152 Α/10-7-2007): Τροποποίηση και συμπλήρωση του ν. 2251/1994 «Προστασία των καταναλωτών», όπως ισχύει – Ενσωμάτωση της οδηγίας 2005/29 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου (ΕΕ L 149).
- (6) Εκτίμηση του Τζανέτου Αντύπα, ΜΚΟ PRAKSIS. Από το: <http://www.inews.gr/116/30000-astegoi-stin-athina-logo-krisis.htm>
- (7) Ρηγόπουλος Δημήτρης (2010), Τα ερείπια της Αθήνας, *Καθημερινή* 24/2/2010.
- (8) Αρχιτεκτονική Ομάδα Κίνησης Κατοίκων του Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων.
- (9) Ενδεικτικά αναφέρεται ότι το διάστημα 2001-2007 προστέθηκαν στο σύνολο των 398.132 κατοικιών του Δήμου Αθηναίων 21.772 νέες κατοικίες. Σημειώθηκε δηλαδή αύξηση 5,5% στο πλήθος των κατοικιών.
- (10) Στην Αθήνα συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος των 120.000-200.000 απύλητων κατοικιών που υπάρχουν πανελλαδικά.
- (11) Διεύθυνση Κοινωνικής Αντίληψης και Αλληλεγγύης, Τμήμα Ευπαθών Ομάδων <http://www.yyka.gov.gr/articles/ministry/organogramma/yphresies/47-dieythynsh-koinwnikhs-antilhpsys-kai-allhleghyhs>
- (12) <http://www.minenv.gr/1/13/132/g132.html>
- (13) The right to adequate housing (Art.11 (1)): 13/12/1991. CESCR General comment 4. (General Comments)
- (14) Νόμος «Καθεστώς της πόλης» της Βραζιλίας του 2001, η κατοχύρωση του καθολικού δικαιώματος στην κατοικία στη Σκωτία το 2003, ο Νόμος για το Δικαίωμα στη Στέγη στη Γαλλία του 2008, ο Νόμος για την επαρκή, προσβάσιμη και προσιτή κατοικία στον Καναδά του 2009, ο Νόμος για το Δικαίωμα στην κατοικία στην Ανδαλουσία το 2010

Πηγές

Ανδαλουσία

http://es.wikipedia.org/wiki/Ley_reguladora_del_Derecho_a_la_vivienda_en_Andaluc%C3%ADa
<http://press.tucasa.com/noticias/la-ley-del-derecho-a-la-vivienda-andaluza-entra-en-vigor/>

Βραζιλία

www.usinactah.org.br

Γαλλία

http://fr.wikipedia.org/wiki/R%C3%A9quisition_citoyenne#Les_r.C3.A9quisitions_citoyennes_de_Jeudi_Noir
<http://www.politique-logement.fr/tag/logements-vacants/>
http://www.logement.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/dalo_brochure-web_cle291887.pdf
<http://www.droitaulogement.org/droit-au-logement-opposable.html>

Καταλονία

http://www.mviv.es/es/pdf/notas/NP040510_ISSVE.pdf
<http://www20.gencat.cat/portal/site/habitatge>

Λειψία

http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp

Ολλανδία

http://en.wikipedia.org/wiki/Dutch_squatting_ban
<http://en.wikipedia.org/wiki/Squatting>
http://www.msnbc.msn.com/id/39463891/ns/world_news-europe
<http://www.inhouselawyer.co.uk/index.php/the-netherlands/8221-the-squatting-and-vacancy-act-good-news-and-bad-news>

Σκωτία

<http://wiki.nlchp.org/display/Manual/B.+Scotland>

Zero Eviction Campaign

http://www.habitants.org/zero_evictions_campaign/presentation/zero_evictions_campaign

The right to housing

<http://www.righttohousing.org>

Κατοικία και Πόλη

<http://courses.arch.ntua.gr/housing.html>