

Της **ΑΡΓΥΡΩΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
a.mavrouli@realnews.gr

Δεκάδες ακίνητα που για χρόνια έμεναν ξεχασμένα, αναξιοποίητα ή εγκλωβισμένα σε νομικά κενά, θα μεταβιβαστούν το προσεχές διάστημα στο υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας προκειμένου να αξιοποιηθούν με το πρόγραμμα κοινωνικής αντιπαροχής. Σύμφωνα με διάταξη του σχεδίου νόμου που τίθεται σε δημόσια διαβούλευση, προβλέπεται ότι η μεταβίβαση γίνεται αυτοδίκαια και χωρίς αντάλλαγμα, με ατελή μεταγραφή στα υποθηκοφυλακεία ή στο Κτηματολόγιο, χωρίς την ανάγκη συμβολαιογραφικών πράξεων.

Σύμφωνα με την αρμόδια υπουργό **Δόμνα Μιχαηλίδου**, η ρύθμιση έρχεται να καλύψει ένα νομικό κενό δεκαετιών, το οποίο εμπόδιζε την αξιοποίηση ακινήτων που είχαν παραχωρηθεί ή προορίζονταν για κοινωνική χρήση, αλλά δεν είχαν ποτέ μεταφερθεί τυπικά στο υπουργείο που σήμερα έχει την αρμοδιότητα για την κοινωνική πολιτική. Πρόκειται, μεταξύ άλλων, για παλαιές παιδικές κατασκηνώσεις και δομές πρόνοιας, ακίνητα που δωρίστηκαν στο κράτος για φιλανθρωπικούς σκοπούς, εκτάσεις λαϊκής κατοικίας που δεν διατέθηκαν ποτέ, αλλά και ακίνητα που διαχειρίζονταν οργανισμοί όπως το Πατριarchικό Ίδρυμα Κοινωνικής Πρόνοιας και Αντίληψης, η Ελληνική Ομοσπονδία Ποδηλασίας και το κέντρο βρεφών «Η μητέρα».

Για δεκαετίες, οι συγκεκριμένοι χώροι είτε παρέμεναν ανεκμετάλλετοι είτε χρησιμοποιούνταν άτυπα από τοπικούς φορείς ή ιδρύματα, χωρίς σαφές θεσμικό πλαίσιο και χωρίς δυνατότητα πλήρους αξιοποίησης. Πλέον περνούν στη νέα Γενική Διεύθυνση Στεγαστικής και Δημογραφικής Πολιτικής, η οποία θα αναλάβει τον επιτελικό σχεδιασμό προγραμμάτων ενίσχυσης της στεγαστικής επάρκειας, τη διαχείριση και την αξιοποίηση του δημόσιου αποθέματος ακινήτων, καθώς και την ανάπτυξη συνεργασιών με τον ιδιωτικό τομέα.

Τον Σεπτέμβριο

Η ψήφιση του νομοσχεδίου αναμένεται αμέσως μετά την επανέναρξη των εργασιών της Βουλής, τον Σεπτέμβριο, και σηματοδοτεί ένα κρίσιμο βήμα για τη θεσμική τακτοποίηση και την ενεργοποίηση ενός ανεκμετάλλετου αποθέματος, το οποίο -σύμφωνα με εκτιμήσεις υπηρεσιακών παραγόντων- μπορεί να στηρίξει ένα ευρύ φάσμα παρεμβάσεων στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας.

Στόχος είναι έως το τέλος του έτους να τρέξει ο διαγωνισμός για το πρώτο πακέτο 1.000 ακινήτων του Δημοσίου. Πρόκειται για 1.000 από τα 6.500 ακίνητα του Δημοσίου (ΕΤΑΔ) που θα διατεθούν για αξιοποίηση από ιδιώτες βάσει του θεσμού της κοινωνικής αντιπαροχής. Εκτιμάται ότι από το πρώτο πακέτο των 1.000 ακινήτων μπορούν να κατασκευαστούν περίπου 10.000 σπίτια, ενώ συνολικά από την αξιοποίηση του συνόλου των ακινήτων της ΕΤΑΔ μπορεί να προκύψει ένα σύνολο κατοικιών 25.000 - 30.000 σε βάθος χρόνου. Το πρόγραμμα θα επικεντρωθεί σε νέα ζευγάρια, τα οποία θα έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν στέγη είτε με κοινωνικό ενοίκιο, είτε με την επι-

«Ξυπνούν» τα ξεχασμένα ακίνητα του Δημοσίου

Πρόκειται, μεταξύ άλλων, για παλαιές παιδικές κατασκηνώσεις, εκτάσεις λαϊκής κατοικίας, αλλά και δωρεές που δεν αξιοποιήθηκαν έως τώρα



Η υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Δόμνα Μιχαηλίδου

λογή ενοικίασης με μελλοντική εξαγορά (rent to own), είτε μέσω ειδικά ρυθμισμένης αγοράς.

Πέρα όμως από τα ακίνητα του Δημοσίου, το υπουργείο Οικονομικών αναζητεί παράλληλα τις κατάλληλες ρυθμίσεις οι οποίες θα επιτρέψουν να βγουν στην αγορά περίπου 25.000 ακίνητα που κατέχουν οι servicers, αλλά λόγω πολεοδομικών και άλλων προβλημάτων παραμένουν αναξιοποίητα. Ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών **Κυριάκος Πιερρακάκης** βρίσκεται ήδη σε συζητήσεις με τις τράπεζες και τους servicers που έχουν υποβάλει τις προτάσεις τους για την επίλυση αυτών των ζητημάτων.

Οικονομικά κίνητρα

Πυλώνα του σχεδίου αποτελεί το πρόγραμμα κοινωνικής αντιπαροχής, ένας σύγχρονος μηχανισμός δημόσιου-ιδιωτικού χαρακτήρα, που επιτρέπει την αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου από ιδιώτες κατασκευαστές. Σύμφωνα με το μοντέλο, οι ανάδοχοι θα μπορούν να διατηρούν έως το 70% της επιφάνειας του ανακαινισμένου ή νεόδμητου ακινήτου για εμπορική εκμετάλλευση, ενώ το 30% θα διατίθεται υποχρεωτικά ως κοινωνική κατοικία, με κοινωνικά ή εισοδηματικά κριτήρια.

Με το νομοσχέδιο ρυθμίζονται οι όροι υλοποίησης του προγράμματος κοινωνικής αντιπαροχής - ενός σύγχρονου μηχανισμού αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας μέσω συμπράξεων δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Το νέο πλαίσιο

φιλοδοξεί να δημιουργήσει επαρκή οικονομικά και θεσμικά κίνητρα για ιδιώτες κατασκευαστές, προκειμένου να συμμετάσχουν ενεργά στην παραγωγή κοινωνικών κατοικιών.

Ηδη, σύμφωνα με στοιχεία της ΔΥΠΑ, έχουν εντοπιστεί 98 κατάλληλα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλης, συνολικής επιφάνειας 627 στρεμμάτων, εκ των οποίων το 1/3 βρίσκεται στην Αττική. Επιπλέον, διαθέσιμα είναι 10 οικόπεδα με οικοδομικές άδειες (75 στρέμματα) που θεωρούνται ώριμα για άμεση αξιοποίηση. Ειδικότερα, στα άμεσα σχέδια ένταξης περιλαμβάνονται ακίνητα συνολικής επιφάνειας 11 στρεμμάτων στην Κηφισιά, 20 στην Παιανία, 40 στη Λάρισα, 28 στην Ξάνθη και 74 στον Βόλο.

Νέα εργαλεία πολιτικής

Το σχέδιο νόμου εισάγει επίσης σημαντικές καινοτομίες σε επίπεδο διαχείρισης. Προβλέπεται η ίδρυση κεντρικού φορέα για τη διαχείριση των κοινωνικών κατοικιών, με αρμοδιότητα τη συντήρηση, την εκμετάλλευση και τη διαχείριση των ακινήτων, καθώς και την εφαρμογή των όρων επιλογής δικαιούχων. Οι κοινωνικές

κατοικίες θα διατίθενται μέσω τριών μοντέλων:

- Ενοικίαση με κοινωνικά κριτήρια και ευνοϊκά μισθώματα.
- Άμεση πώληση με επιδότηση τιμής ή χρηματοδότηση.
- Rent to own - μακροχρόνια ενοικίαση με πρόβλεψη εξαγοράς, με συμψηφισμό μέρους των καταβληθέντων ενοικίων.

Θεσμική πληρότητα και διαφάνεια

Οι διατάξεις του νομοσχεδίου ενισχύουν τον θεσμικό χαρακτήρα της κοινωνικής αντιπαροχής, αποσαφηνίζοντας κρίσιμα σημεία του προηγούμενου καθεστώτος:

- Θεσπίζεται ελάχιστο ποσοστό κοινωνικής χρήσης (30%) στο σύνολο κάθε έργου.
- Εισάγεται δυνατότητα παραχώρησης εξ αδιαιρέτου ποσοστού επί του ακινήτου στους αναδόχους.
- Επεκτείνεται η κοινωνική αντιπαροχή και σε υφιστάμενα κτίρια προς ανακαίνιση.
- Καθίσταται δυνατή η ανάθεση πλήρους διαχείρισης των κατοικιών στους αναδόχους (ενοικίαση, συντήρηση, εισπράξεις).
- Ρυθμίζονται λεπτομερώς τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων και οι όροι για την εξαγορά.