

Από τον
Σπύρο Γεράρδη
dimokratia@dimokratia.gr

Εντός του επόμενου δι-
αστήματος το υπο-
γείο Κοινωνικής Συ-
νοχής και Οικογένει-
ας θα θέσει σε
εφαρμογή τον θεσμό της κοι-
νικής αντιπαροχής. Με πρόσκο-
πη τη στεγαστική κρίση που σο-
βεί στη χώρα τα τελευταία χρό-
να και διογκώνεται καθημερινά,
η κυβέρνηση προχωρά σε άλλη
μία αμφιβολής αποτελεσματικό-
τητας πρωτοβουλία, που σίγου-
ρα θα κάνει δώρο στους εργολά-
βους υπερμυλιούτη δημόσια πε-
ριουσία, χωρίς όμως να υπάρχει
καμία βεβαιότητα για το εάν θα
βιοηθείσει πραγματικά να πέσουν
οι τιμές. Κάτι τέτοιο εξάλλου εγί-
νε και με τα προγράμματα «Σπίτα
Μου 1, 2», όπου οι τράπεζες έβγα-
λαν εκατομμύρια ευρώ, όπως κά-
ποια σπίτια πουλήθηκαν μέσω
δανείων και νέα ξενοκάρια βρέκαν
σπύγη, όμως στο τέλος τις ημέρες
προκλήθηκαν νέες μεγάλες αυξή-
σεις στις τιμές, όπως παραδέχεται
η χρηματοπιστωτική αγορά.

Η κοινωνική αντιπαροχή θε-
σπίστηκε με τον ν. 5006/2022 ως
πρόσβαση με αντικείμενο τη σύ-
μμετοχή φορέων της Γενικής Κυ-
βέρνησης με ιδιότητες αναδόχους,
κατά την οποία ο ανάδοχος ανε-
γείρει, με δικές του δαπάνες, κτί-
ριο επί αδόμητου ακινήτου του
φορ, έα και το αντάλλαγμα του συ-
νίσταται στην εκμετάλλευση για
ορισμένο χρονικό διάστημα του
ακινήτου με την παράλληλη υπο-
χρέωσή του να εκμισθώνει μέρος
αυτού σε δικαιούχους έναντι προ-
καθορισμένου μισθομίσθους. Μετά
το πέρας του χρόνου εκμετάλλευ-
σης, ο ανάδοχος υποχρεούται να
παραδώσει το ακίνητο στον ιδιο-
κτήτη φορέα.

Οι δικαιούχοι μισθομίσθους σε
προγράμματα κοινωνικής αντι-
παροχής επιλέγονται από τον φο-
ρέα στον οποίο ανήκει το ακίνητο,
με βάση αντισυμβαλλόμενα κοινωνικά
κριτήρια, και ιδίως το εισόδημα,
την οικογενειακή τους κατάσταση
και την ηλικία των τέκνων των δι-
καιούχων. Για τα κτίρια που ανε-



Η υπουργός Κοινωνικής
Συνοχής και Οικογένειας
Δόμνα Μιχαηλίδου

Δώρο στους εργολάβους η δημόσια περιουσία!

Το έργο δεκαετιών του ΟΕΚ που πετάχτηκε στα σκουπίδια και η λάθος συνταγή
της κοινωνικής αντιπαροχής, την ώρα που διογκώνεται η στεγαστική κρίση

γείρονται κατόπιν σύμβασης κοι-
νωνικής αντιπαροχής επιτρέμε-
ται η σύμβαση συμβάσεων μισθο-
μίσθους με δικαίωμα προαίρεσης για
την εξαγορά της οριζόντιας ιδιο-
κτησίας (rent to own) από τους
δικαιούχους μισθομίσθους.

Πρακτικά ουδέποτε εφαρμό-
στηκε, με συνέπεια τον παρασπεί-
νο Φεβρουάριο η νέα υπουργός
Δόμνα Μιχαηλίδου να παρουσι-
άσει ένα νέο σχέδιο νόμου με αρ-
κετές αλλαγές. Η βασική φιλοσο-
φία είναι να δοθούν μεγαλύτε-
ρα κίνητρα στους κατασκευαστές
ώστε να αποφασίσουν να εμπλα-
κούν στη διαδικασία, ωστόσο το
τίμημα θα είναι το εξειδίκευμα, άλ-

λη μία φορά, της δημόσιας πε-
ριουσίας. Με τις αλλαγές που προ-
σέχθηκε το υπουργείο Κοινωνικής Συ-
νοχής και Οικογένειας μέσω του
νομοσχεδίου:

- Επεκτείνεται η έννοια της κοι-
νωνικής αντιπαροχής, ώστε να κα-
λύπτεται όχι μόνο την ανέγερση νέ-
ων κτιρίων σε αδόμητα ακίνητα,
αλλά και την ανακαίνιση ή την
επισκευή ήδη δομημένων χώρων.
- Θεσπίζεται ρητά η δυνατότητα
ανάθεσης στον ανάδοχο της πλι-
ρους διαχείρισης των κοινωνικών
κατοικιών (εκμισθωση, είσοδος,
συντήρηση) για προκαθορισμένη
περίοδο.
- Προβλέπεται η μεταβίβαση

«εξ αδιαιρέτου» ποσοστού επί
του ακινήτου στον ανάδοχο, ενώ
στην υφιστάμενη διάταξη ο ανά-
δοχος περιοριζόταν στη χρήση ή
στην εκμετάλλευση κάποιων ορι-
ζώντων ιδιοκτησιών.

■ Δημιουργείται ηλεκτρονικό
μητρώο στη Γενική Γραμματεία
Δημογραφικής και Στατιστικής
Πολιτικής, με αναλυτικά κατα-
γραφά των διαδικασιών, διαγω-
νισμών και συμβάσεων, εξασφα-
λίζοντας διαφάνεια και καλύτε-
ρο έλεγχο.

■ Ρυθμίζονται πιο αναλυτικά
τα κριτήρια και η διαδικασία για
την επιλογή δικαιούχων από τον
ΟΠΕΚΑ, ενώ ενισχύονται οι ρή-

τρες για τη δυνατότητα «rent to
own», αγοράς της κατοικίας ύστε-
ρα από συνειδητή εννοιακή (συγκε-
κρμένο χρονικό όριο και όροι συ-
νέπειας).

■ Αποσπινδύεται το ελάχιστο
ποσοστό κοινωνικών κατοικιών
(τουλάχιστον 30%), ενώ στην υφι-
στάμενη διάταξη αυτό βρισκόταν
σε ένα εύρος (30% έως 60%), χα-
ρίς λεπτομερή ρύθμιση των λοι-
πών όρων.

■ Ορίζεται το υπουργείο ως κε-
ντρικός φορέας, ο οποίος κατά
τρόπο οριζόντια θα υλοποιήσει
την κυβερνητική στεγαστική πο-
λιτική σε σχέση με την κοινωνική
αντιπαροχή.

**Η νομοθετική
παρέμβαση της
Δόμνας Μιχαηλίδου
προβλέπει
μεγαλύτερα κίνητρα
στους κατασκευαστές**

Το μοντέλο του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας με τους 570 οικισμούς ανά την Ελλάδα

Η βασική ένσταση σε ό,τι αφορά το σχέδιο της κυβέρνη-
σης έγκειται στο γεγονός ότι, ενώ επί δεκαετίες εφαρμό-
στηκε στη χώρα μας ένα διαφανές και πετυχημένο μο-
ντέλο στεγαστικής πολιτικής, αυτό πετάχτηκε στα σκουπί-
δια, σε βάρος της δημόσιας περιουσίας και εν τέλει των
πολιτών.

Στα 59 χρόνια της λειτουργίας του από το 1954 έως την
κατάρτησή του το 2013 ο Οργανισμός Εργατικής Κατοί-
κας κατασκεύασε σε 570 οικισμούς ανά την Ελλάδα 49.190
κατοικίες. Προκειμένου να αποκαταστήσει τις στεγαστικές
ανάγκες των δικαιούχων του, ο ΟΕΚ εφάρμοσε διάφορες
μορφές στεγαστικής συνδρομής, όπως:

- Την παραχώρηση έτοιμης κατοικίας που κατασκευάσε

σε ολόκληρη τη χώρα. Οι δικαιούχοι υπέβαλαν αίτηση για
συγκεκριμένο οικισμό και οι κατοικίες παραχωρούνταν με
κλήρωση σε αυτούς, αφού προηγουμένως οι υποψήφιοι
δικαιούχοι είχαν καταταχθεί σε κατηγορίες ανάλογα με
τον αριθμό των προστατευόμενων μελών, ώστε να δίνεται
προτεραιότητα σε οικογένειες με πάνω από τέσσερα μέλη.

■ Τη χορήγηση δανείων, είτε για αγορά είτε για ανέγερ-
ση μίας νέας κατοικίας από τραπεζικά κεφάλαια διάρκει-
ας 15 ετών, τα οποία, ως επί το πλείστον, παρέχονταν με
διπλή επιδότηση επιτοκίου από τον οργανισμό και το Ελ-
ληνικό Δημόσιο.

Η διαδικασία με την οποία καταβλήθηκαν οι επιδοτήσεις
του ΟΕΚ από τους δικαιούχους στις τράπεζες λόμβανε

χώρα για εννέα έτη, από τη στιγμή που εκταμιεύτηκε το
δάνειο, λαμβάνοντας υπόψη την οικογενειακή κατάσταση
κάθε δικαιούχου, με σκοπό το τελικό επιτόκιο να είναι κα-
τά πολύ χαμηλότερο από το τρέχον τραπεζικό. Για παρά-
δειγμα, το 2009 τα τραπεζικά επιτόκια κυμαίνονταν μετα-
ξύ 2,22%-2,52%, ενώ τα επιτόκια των δικαιούχων του ορ-
γανισμού κυμαίνονταν από 0,88% (για άγαμους) έως και
0% (για πολύτεκνες οικογένειες).

Το πρακτικό επίπεδο μέσω μειωδοτικών διαγωνισμών οι
εργολάβοι κατασκεύαζαν τις κατοικίες ή τους οικοσυστή-
ματά τους και ο ΟΕΚ διαχειριζόταν - πα-
ραχωρούσε τα πολύτιμα σπίτια. Δεν έκανε το 30%, όπως
θα συμβεί μέσω της κοινωνικής αντιπαροχής.