



ΤΟΥ ΑΝΤΩΝΗ ΒΑΣΙΛΟΠΟΥΛΟΥ
antonisvasilopoulos1@gmail.com



9. Ορίζεται το υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ως κεντρικός φορέας, ο οποίος κατά τρόπο οριζόντιο θα υλοποιήσει την κυβερνητική στεγαστική πολιτική σε σχέση με την κοινωνική αντιπαροχή.

Αύξηση αποθέματος

Το μεγάλο στοίχημα είναι να υπάρξει αναπλήρωση του κατασκευαστικού κλάδου, κάτι που θα φανεί αφού γνωστοποιηθεί ο κατάλογος των ακινήτων του Δημοσίου που θα διοχετευθούν στην αγορά. Το πρόγραμμα «Κοινωνική Αντιπαροχή» αναμένεται να λειτουργήσει ως καταλύτης για την αύξηση του συνολικού αποθέματος της αγοράς, ασκώντας πίεση στις τιμές. Συγκεκριμένα, τα ανεκμετάλλευστα δημόσια ακίνητα που παραμένουν ανενοργά θα μπειν στην παραγωγή νέων οικιστικών μονάδων, μέσω συνεργασιών με ιδιώτες αναδόχους για την εκμετάλλευσή τους. Το βασικό πλεονέκτημα αυτής της στρατηγικής είναι ότι αυξάνει την προσφορά κατοικιών.

Σύσταση φορέα

Στο σχέδιο νόμου θα προβλέπεται η σύσταση ενός κεντρικού φορέα διαχείρισης των κοινωνικών κατοικιών, ο οποίος θα αναλαμβάνει όλη τη λειτουργία του προγράμματος: από τη διαχείριση και τη συντήρηση των ακινήτων μέχρι και την επιλογή των δικαιούχων. Τρεις θα είναι οι τρόποι αξιοποίησης των έτοιμων πλέον κοινωνικών κατοικιών:

- Η ενοίκιαση σε ευνοϊκές τιμές για τους επόλκους.
- Η πώληση των ακινήτων.
- Η ενοίκιαση με τελικό στόχο τη μεταβίβαση της κυριότητας (πληρώνεις ενοίκιο, το οποίο σε βάθος χρόνου συμψηφίζεται με την τιμή πώλησης του ακινήτου, μέτρο που έχει τον τίτλο rent to own).

Κατοική αντιπαροχή σε εταιρείες real estate που θα αξιοποιήσουν δημόσια κτίρια, μεγάλο μέρος των οποίων στη συνέχεια θα διατεθούν σε ευάλωτες ομάδες, που έναντι χαμηλού ενοικίου θα αποπληρώνουν το δικό τους στέπ, προβλέπει το νομοσχέδιο του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, το οποίο βρίσκεται στο συναρμώδιο υπουργείου Οικονομικών για το τελικό «χτένισμα», ώστε να έχει δοθεί έως το τέλος του μήνα σε δημόσια διαβούλευση. Σύμφωνα με πληροφορίες, έχουν καταγραφεί πάνω από 5.000 δημόσια κτίρια, αλλά και αναξιποιήτα οικοπέδα, τα οποία με διεθνείς διαγωνισμούς θα δοθούν σε εταιρείες ώστε να διαμορφώσουν και να ανακατασκευάσουν τα ακίνητα, αλλά και να χτίσουν νέα στα υπό αξιοποίηση στρέμματα.

Η κυβέρνηση θεωρεί ότι το απόθεμα ακινήτων ιδιοκτησίας του Δημοσίου θα μειώσει τις τιμές στην αγορά ακινήτων, ενώ με τα μηνιαία μισθώματα εξασφαλίζει στέγη σε χιλιάδες ευάλωτα νοικοκυριά. Το νομοσχέδιο προβλέπει ότι οι ιδιώτες κατασκευαστές, που θα αποφασίσουν να συμπεράσουν με τα δημόσια, θα μπορούν να κρατήσουν για ίδιο όφελος έως και 70% της επιφάνειας του ακινήτου, για εκμετάλλευση και δημιουργία εμπορικών κέντρων κ.ά. Σε βάθος χρόνου, μέσω του προγράμματος θα πρέπει 5.000 άτομα ηλικίας έως 39 ετών ή νέα ζευγάρια να βρουν στέγη, είτε με «κοινωνικό» προσδό ενοίκιο είτε προς αγορά είτε μέσω του μοντέλου «rent to own», δηλαδή της ενοίκιασης με δυνατότητα εξαγοράς.

Εώς το προσεχές φθινόπωρο θα τρέξουν οι πρώτοι διαγωνισμοί και θα υπογραφούν

οι σχετικές συμβάσεις, ώστε να διατεθούν κάποια από τα 1.600 αναξιποιήτα ακίνητα του Δημοσίου που ήδη έχουν καταγραφεί, για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών στόμων ή ζευγαριών που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

Τα βασικά σημεία

Το σχέδιο νόμου προβλέπει ότι:

1. Οι κατασκευαστές θα αναλάβουν το κόστος ανέγερσης των κατοικιών και στη συνέχεια από την εκμετάλλευση του 70% θα καλύψουν το κόστος ανέγερσης, αλλά και θα προκύψει το επιδιωκόμενο κέρδος.
2. Στο πρόγραμμα «Κοινωνική Αντιπαροχής» θα συμβάλει και η ΕΤΕπ, προσφέροντας μακροχρόνιες χρηματοδοτήσεις με εξαιρετικά ευνοϊκά επιτόκια.
3. Οι ενδιαφερόμενοι κατασκευαστές εγγράφονται σε ειδικό μητρώο, τη συγκρότηση του οποίου θα αναλάβει ο ΟΠΕΚΑ, ενώ στο όλο έργο θα εμπλακεί και το υπουργείο Οικονομικών, με τη Γενική Γραμματεία Δημόσιας Περιουσίας, η οποία και θα αναλάβει να «εξemplοκάρει» ακίνητα του Δημοσίου, προκειμένου να διατίθενται για την τροφοδοτηση της κοινωνικής αντιπαροχής.
4. Θεσπίζεται ρητά η δυνατότητα ανά-

θεσης στον ανάδοχο της πλήρους διαχείρισης των κοινωνικών κατοικιών (εκμίσθωση, είσπραξη, συντήρηση) για προκαθορισμένη περίοδο.

5. Προβλέπεται η μεταβίβαση «εξ αδιαιρέτου» ποσοστού επί του ακινήτου στον ανάδοχο, ενώ στην υφιστάμενη διάταξη ο ανάδοχος περιοριζόταν στη χρήση ή εκμετάλλευση κάποιων οριζόντιων ιδιοκτησιών.

6. Δημιουργείται ηλεκτρονικό μητρώο στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στατιστικής Πολιτικής, με αναλυτική καταγραφή των διαδικασιών, διαγωνισμών και συμβάσεων, εξασφαλίζοντας διαφάνεια και καλύτερο έλεγχο.

7. Ρυθμίζονται πιο αναλυτικά τα κριτήρια και η διαδικασία για την επιλογή δικαιούχων από τον ΟΠΕΚΑ, ενώ ενισχύονται οι ρήτρες για τη δυνατότητα «rent to own», αγοράς της κατοικίας έπειτα από συνεπή ενοίκιαση (συγκεκριμένο χρονικό όριο και όροι συνέπειας).

8. Αποσαφηνίζεται το ελάχιστο ποσοστό κοινωνικών κατοικιών που θα παραμείνει στη κυριότητα του Δημοσίου (τουλάχιστον 30%), ενώ στην υφιστάμενη διάταξη αυτό βρισκόταν σε ένα εύρος (30% έως 60%), χωρίς λεπτομερή ρύθμιση των λοιπών όρων.

Τι προβλέπεται στις τελικές διατάξεις του νομοσχεδίου, που μέχρι το τέλος του μήνα θα έχει δοθεί σε δημόσια διαβούλευση

Δέλεαρ 70% στους κατασκευαστές για την Κοινωνική Αντιπαροχή

► Εταιρείες real estate, που θα αναλάβουν να αξιοποιήσουν δημόσια κτίρια και οικοπέδα υπέρ των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, μέσω διαγωνισμού, θα έχουν το δικαίωμα να κρατήσουν προς ίδιον όφελος μέρος του ακινήτου