



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία.

Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.

Μυλωνά Βασιλική

Επιβλέπων καθηγητής: Σαπουνάκης Άρης



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 13090/1
Ημερ. Εισ.: 06-10-2014
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2014
ΜΥΛ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η κατοικία αποτελεί την αφετηρία ενός ατόμου για οποιαδήποτε ενέργειά του και επηρεάζει όλες τις πτυχές της καθημερινότητάς του. Το δικαίωμα κάθε ανθρώπου για πρόσβαση σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη, αναγνωρίζεται από την Παγκόσμια Διακήρυξη του ΟΗΕ για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, τον Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συνταγματικά από τις περισσότερες χώρες στον κόσμο. Παρ' όλα αυτά, οι ανάγκες για στέγαση του παγκόσμιου πληθυσμού ολοένα και μεγαλώνουν εξαιτίας πρώτον, του κυρίαρχου συστήματος παραγωγής και ζήτησης των κατοικιών, δεύτερον της αδυναμίας των κρατών να συγκροτήσουν μια ολοκληρωμένη και αποτελεσματική στεγαστική πολιτική καθώς επίσης και λόγω της προβληματικής οικονομικής συγκυρίας. Εξετάζοντας το ευρωπαϊκό περιβάλλον και αναλύοντας τα ειδικά χαρακτηριστικά του στεγαστικού ζητήματος στην Ελλάδα, στόχος της εργασίας είναι η διατύπωση κατάλληλων εναλλακτικών στεγαστικών πολιτικών, εμβαθύνοντας στην επανάχρηση του δημόσιου οικιστικού αποθέματος με σκοπό τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών.

ABSTRACT

Residence consists the starting point of human's actions and affects as well, all aspects of daily life. The human right to decent and affordable housing is recognized by the UN Universal Declaration of Human Rights, the European Union and the majority of national constitutions. Nevertheless, the need for housing grows constantly because of the dominant dwelling system, the governments' inability to establish a comprehensive and effective housing policy and off course of the current economic downturn. Looking at the European urban environment and analyzing the specific characteristics of the housing problem in Greece, the aim of this thesis is to develop and propose the appropriate alternative housing policies, concentrating on the reuse of public housing stock in order to create social housing facilities.

Λέξεις κλειδιά: *κατοικία, δικαίωμα, στεγαστικές πολιτικές, στεγαστικές ανάγκες, οικονομική κρίση, κοινωνική κατοικία*

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την ολοκλήρωση αυτής της διπλωματικής εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Άρη Σαπουνάκη για τη βοήθειά του μέσα από τις συζητήσεις μας και για την καθοδήγησή του κατά την εκπόνηση της εργασίας. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και τους φίλους μου για την πολύπλευρη στήριξή τους.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	9
1.1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	9
1.2. Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ	13
1.3. ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ ΥΠΕΡΑΣΠΙΣΗΣ	15
2. Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	20
2.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	20
2.1.1. ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	26
2.2. Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	28
2.2.1. Η ΑΝΑΓΚΗ ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΗ	28
2.2.2. ΑΔΙΑΘΕΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ.....	32
3. ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ	36
3.1. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	36
3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.....	43
4. ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	49
4.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ	49
4.1.1. ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΣΤΕΓΙΑΣ.....	50
4.1.2. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ	51
4.1.3. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	52
4.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ.....	53

5. ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ....	55
5.1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	56
5.1.1. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	56
5.1.2. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	58
5.2. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ.....	59
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	67
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ	69
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ	77

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΩΝ

Εικόνα 1: Έξωση οικογένειας εργατών στη Γερμανία, 1872.	10
Εικόνα 2: Εθνική ημέρα δράσης για τις εξώσεις στις ΗΠΑ.	16
Εικόνα 3: «Γιατί κατοικία είναι δικαίωμα, όχι επιχείρηση».	17
Εικόνα 4: Κατάληψη δημοτικού κτιρίου στη Ρώμη, Απρίλιος 2012.	19
Εικόνα 5.: Οικιστική ανάπτυξη της Αθήνας.	24
Εικόνα 6: Θεματικός χάρτης με της κενές κατοικίες για τον Δήμο Αθηναίων από την απογραφή του 1991.	33
Εικόνα 7: Βασική πολεοδομική δομή του Ολυμπιακού Χωριού Αθήνας.	45
Εικόνα 8: Διαδήλωση ενάντια στους πλειστηριασμούς στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ημέρας Δράσης για το Δικαίωμα στην Κατοικία, Σύνταγμα 2013.	54
Εικόνα 9: Περιοχή παρέμβασης.	60
Εικόνα 10: Έξι εκ των οκτώ πολυκατοικιών του συγκροτήματος.	62
Εικόνα 11: Κάτοψη συγκροτήματος	64
Εικόνα 12: Όψη της πλατείας	65
Εικόνα 13: Όψη του αμφιθεάτρου	66

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΩΝ

ΔΕΠΟΣ	Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης
ΕΑΠ	Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΙΥΑΑΠΟΕ	Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Απόδημων και Παλινοστούντων Ομογενών Ελλήνων
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΗΠΑ	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
ΙΚΑ	Ίδρυμα Κοινωνική Ασφάλισης
ΜΚΟ	Μη Κυβερνητική Οργάνωση
ΟΕΚ	Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας
ΟΗΕ	Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΝΠ	Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου
ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠΕΚΑ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
CNL	Confédération Nationale du Logement
CSF	Confédération Syndicale des Familles
DAL	Droit Au Logement
DALO	Droit Au Logement Opposable
ETHOS	European Typology of Homelessness

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η διερεύνηση των αναγκών για στέγαση του πληθυσμού στην Ελλάδα, επικεντρώνοντας χρονικά στην περίοδο της οικονομικής κρίσης και χωρικά στο ευρύτερο οικιστικό συγκρότημα της Αθήνας. Η έντονη συζήτηση για το ζήτημα της κατοικίας τα τελευταία χρόνια και η εμφάνιση κοινωνικών κινημάτων, τόσο στην Ευρώπη όσο και στην Αμερική, με βασικό τους αίτημα το δικαίωμα όλων για αξιοπρεπή στέγαση, αποτέλεσε σε μεγάλο βαθμό την πηγή έμπνευσης για την εκπόνηση της διπλωματικής εργασίας. Ειδικότερα, το πλαίσιο που περιβάλλει τόσο τη μέθοδο ανάλυσης των αναγκών όσο και την λογική βάσει της οποίας αναπτύχθηκε η πιλοτική πρόταση, έχει ως βασική αρχή την καθολική πρόσβαση του πληθυσμού σε αξιοπρεπή κατοικία με τη μέριμνα του κράτους και στη λογική ελαχιστοποίησης της παρέμβασης του ιδιωτικού κεφαλαίου στην παραγωγή και διάθεση των κατοικιών.

Αρχικά, στο πρώτο κεφάλαιο, αποσαφηνίζεται το θεωρητικό και ιδεολογικό πλαίσιο στο οποίο στηρίχθηκε η εργασία το οποίο βρίσκεται σε αντιδιαστολή με το κυρίαρχο μοντέλο της οικονομικής πολιτικής και κατ' επέκτασης των στρατηγικών στέγασης. Στη συνέχεια, έχοντας προσδιορίσει τα αίτια της οικονομικής κρίσης και τις επιπτώσεις της στον τομέα της κατοικίας, παρουσιάζονται τα κοινωνικά κινήματα που έχουν επιτύχει απτές και πρακτικές νίκες στην κατεύθυνση προς το καθολικό δικαίωμα στη στέγαση.

Στο επόμενο κεφάλαιο περιγράφεται η οικιστική ανάπτυξη στην Αθήνα και οι μηχανισμοί που οδήγησαν στη σημερινή εικόνα της πόλης. Στη συνέχεια προσδιορίζονται συγκεκριμένα οι ανάγκες για στέγαση και τα νέα χαρακτηριστικά του κοινωνικού συνόλου που θίγεται άμεσα από την έλλειψη σταθερής κατοικίας όπως διαμορφώνονται από τα νέα δεδομένα που επιτάσσει η οικονομική κρίση. Εν συνέχεια, στο τρίτο κεφάλαιο ολοκληρώνεται το μέρος της διερεύνησης των αναγκών και των πολιτικών στέγασης. Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται οι προσπάθειες της ελληνικής πολιτείας να διατυπώσει και να εφαρμόσει στεγαστικές πολιτικές, οι οποίες όμως είναι κυρίως αποσπασματικές και μεμονωμένες ενέργειες και δεν αποτελούν ολοκληρωμένο στρατηγικό σχέδιο. Επίσης, αποτυπώνονται παραδείγματα από τον ευρωπαϊκό χώρο πιο ολοκληρωμένα, προοδευτικά και πιο κοντά στις πραγματικές ανάγκες της κοινωνίας.

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

Το τέταρτο και το πέμπτο κεφάλαιο περιλαμβάνουν εναλλακτικές προτάσεις στρατηγικών και ειδικότερα πολιτικών στέγασης που μπορούν να εφαρμοστούν στην Ελλάδα. Οι προτάσεις αφορούν ενέργειες και νομοθετικά εργαλεία που μπορούν να ενσωματωθούν στην εθνική στρατηγική και να εμπλέξουν ενεργά την τοπική αυτοδιοίκηση και τους κατοίκους ως πράξη άμεσης συμμετοχής του συνόλου της κοινωνίας. Τέλος, σε μια προσπάθεια να αποτυπωθεί σχεδιαστικά η θεωρία και η εμπειρία από τα παραδείγματα του εξωτερικού, προτείνεται πιλοτική εφαρμογή εγκατάστασης κοινωνικών κατοικιών στο συγκρότημα των προσφυγικών πολυκατοικιών στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, ως ένα σύνολο αδιάθετου δημόσιου οικιστικού αποθέματος ικανού να καλύψει στεγαστικές ανάγκες.

Κεφάλαιο 1

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Το ζήτημα της κατοικίας αποτελεί αδιαμφισβήτητα μείζον θέμα για τη διαμόρφωση της καθημερινότητας και γενικότερα της ζωής στις αστικές περιοχές. Μέχρι τον 19^ο αιώνα, η πόλη αποτελούσε το χώρο όπου εκφράζονταν τα κοινά συμφέροντα και νοήματα των διαφορετικών κοινωνικών τάξεων. Δεν ήταν απλά ο χώρος όπου εκφραζόταν ο κυρίαρχος τρόπος του καταμερισμού εργασίας αλλά ένα περιβάλλον όπου εκφράζονται και αναπαράγονταν πολιτικοί θεσμοί. Οι ριζικοί μετασχηματισμοί στο παραγωγικό σύστημα από τη βιομηχανική επανάσταση και ύστερα, άλλαξαν ριζικά τις πόλεις και οδήγησαν στη μετατροπή τους σε χώρους αναπαραγωγής και κερδοφορίας του κεφαλαίου. Μέρος των μεταλλάξεων της δομής των πόλεων, ιδιαίτερα των βιομηχανικών, αποτέλεσε και το ζήτημα της πρόσβασης σε στέγαση του πληθυσμού (Πορτάλιου, 2005).

1.1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η κατοικία και το σύστημα πρόσβασης σε αυτή έχει αναπτυχθεί στα πλαίσια του καπιταλιστικού συστήματος στην κατεύθυνση νεοφιλελευθεροποίησης των πολιτικών πολεοδομικού σχεδιασμού. Τα τελευταία σαράντα χρόνια περίπου και με αφετηρία την οικονομική κρίση τη δεκαετία του 1970, έλαβαν χώρα έντονες κοινωνικές και οικονομικές μεταλλαγές με την υποχώρηση του κράτους πρόνοιας και των κενσυναίων πολιτικών και την αντικατάστασή τους από πιο νεοφιλελεύθερες. Όσο αφορά το αστικό περιβάλλον και την κατοικία, εγκαταλείπονται τα μέχρι πρότεινος προγράμματα στέγασης και πραγματοποιούνται μεταλλαγές του ρόλου της πόλης περνώντας πλέον στις «παγκόσμιες πόλεις» και στον μεταξύ τους ανταγωνισμό. Για την ολοκλήρωση της νέας κατάστασης και δεδομένων, η νέα πόλη αποκτά χωρικές ανισότητες, κοινωνικές διαιρέσεις και πολώσεις που συνδέονται άρρηκτα με την προβληματική της στέγασης.

Οι θεωρητικοί της μαρξιστικής σκέψης, ήδη από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα επεσήμαναν την άρρηκτη σύνδεση του αστικού σχεδιασμού και συγκεκριμένα της παραγωγής κατοικιών και των μεθόδων πρόσβασης σε αυτές, με την κάλυψη των αναγκών του κυρίαρχου μοντέλου της παραγωγικής διαδικασίας. Συγκεκριμένα, ο γερμανός φιλόσοφος Friedrich Engels στο

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

έργο του «Για το ζήτημα της κατοικίας» (1887) αναφέρει χαρακτηριστικά «Όσο θα υπάρχει ο κεφαλαιοκρατικός τρόπος παραγωγής θα είναι τρέλα να θελήσουμε να λύσουμε χωριστά το ζήτημα της κατοικίας ή οποιοδήποτε άλλο κοινωνικό ζήτημα που έχει σχέση με την τύχη των εργατών. Η λύση βρίσκεται μόνο στην κατάργηση του κεφαλαιοκρατικού τρόπου παραγωγής, στην ιδιοποίηση από την εργατική τάξη όλων των μέσων συντήρησης της εργασίας». Λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος της εποχής αλλά και λόγω του μεγάλου κύματος οικοδόμησης μεγάλων συγκροτημάτων όπου στεγάζονταν οι εργάτες στις βιομηχανικές περιοχές, ο Engels ταυτίζει τον εργοδότη με τον ιδιοκτήτη της κατοικίας και οδηγείται στο συμπέρασμα ότι η κατοικία αποτελεί ένα ακόμη μέσο άσκησης εξουσίας της αστικής τάξης προς τους υποτελείς της εποχής.

Εικόνα 1: Έξωση οικογένειας εργατών στη Γερμανία, 1872.



Πηγή: Engels Fr., 2012

Η άποψη του Engels από τη μία αποτελεί τη βάση για την κατανόηση του πως διαμορφώνονται οι πολιτικές για τη στέγαση σε ένα καπιταλιστικό σύστημα αλλά από την άλλη θα ήταν λάθος να αναγάγουμε αυτούσια αυτή τη θεώρηση στο στεγαστικό πρόβλημα της εποχής μας. Ο ιταλός αρχιτέκτονας Leonard Benevolo (1971) συγκεκριμένα ασκεί κριτική σ' αυτή την άποψη υποστηρίζοντας ότι η δομή της πόλης σήμερα δεν αποτελεί μια απλή

αντανάκλαση των παραγωγικών σχέσεων, αλλά μια δομή με σχετική ανεξαρτησία, όπου οι παραγωγικές σχέσεις είναι μία από τις ομάδες κοινωνικών σχέσεων που επηρεάζουν τις λειτουργίες της πόλης (Βαΐου, Χατζημικάλης, 2012).

Σήμερα, η κυρίαρχη μεθοδολογία αστικού σχεδιασμού που αναπτύσσεται από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα και κατά τον 21^ο, βασίζεται στις αρχές του καθολικού σχεδιασμού. Βάση αυτού του μοντέλου, η ανάλυση της διαδικασίας σχεδιασμού πραγματοποιείται σε ορισμένες αυστηρά προκαθορισμένες φάσεις και γίνεται η γενική θεωρητική παραδοχή ότι όλα τα στοιχεία που απαρτίζουν την πόλη είναι αλληλένδετα και άρα εξετάζονται συνδυαστικά («καθολική θεώρηση»). Στα πλαίσια της καθολικής θεώρησης για τις σχέσεις των διάφορων στοιχείων του χώρου και ειδικότερα μιας πόλης, διαμορφώνονται τόσο η μεθοδολογία ανάλυσης της περιοχής μελέτης όσο και οι τελικοί στόχοι. Προκείμενου να καθοριστούν οι επιδιώξεις, οι στόχοι και τα κριτήρια κατά τη διαδικασία σχεδιασμού, πρέπει αφενός να οριστεί το αξιολογικό πλαίσιο βάση του οποίου θα διατυπωθούν οι προτάσεις και αφετέρου να γίνει μια προσπάθεια άμβλυνσης των αντιφάσεων μεταξύ των κοινωνικών ομάδων που εμπλέκονται και τελικά θίγονται από τα αποτελέσματα της διαδικασίας (Αραβαντινός, 2007). Συμπερασματικά, μπορούμε να ισχυριστούμε ότι το αξιολογικό πλαίσιο σχεδιασμού, το περιεχόμενο του οποίου ουσιαστικά καθοδηγεί κάθε βήμα μιας μελέτης και γενικότερα τις πολιτικές επιλογές, διαμορφώνεται κατά κύριο λόγο στα πλαίσια του ιδεολογικού περιβάλλοντος του μελετητή αλλά και της κυρίαρχης ιδεολογίας των διαχειριστών των υπερκείμενων πολιτικών.

Παρόλη την επικράτηση της ιδέας του καθολικού σχεδιασμού στους κύκλους των πολεοδόμων, από αρκετά νωρίς αναπτύχθηκαν επιχειρήματα εναντίον των βασικών παραδοχών του. Η κριτική που αναπτύχθηκε αφορούσε τόσο τη μεθοδολογία σε επίπεδο τεχνικών εργαλείων όσο και το θεωρητικό και ιδεολογικό πλαίσιο που τον περιβάλλει (Αραβαντινός, 2007). Στην παρούσα εργασία θα επικεντρωθούμε στο κομμάτι της ιδεολογικής κριτικής από όπου προκύπτουν αντιρρήσεις επί της αρχής για ολόκληρη την ιδέα του καθολικού σχεδιασμού. Στο επίπεδο, λοιπόν, της ιδεολογικής κριτικής τίθεται υπό αμφισβήτηση η αρχή της «καθολικής θεώρησης» των στοιχείων της πόλης και πιο συγκεκριμένα η κριτική αφορά το ερώτημα ποιοι ωφελούνται και ποιοι ζημιώνονται τελικά από την υιοθέτηση μιας τέτοιας μεθοδολογίας. Η πίστη για την αντικειμενικότητα της επιστήμης της πολεοδομίας και την ύπαρξη κάποιου «κοινού συμφέροντος», προϋποθέσεις

για την εφαρμογή του καθολικού σχεδιασμού, κλονίζεται αν αντιληφθούμε την πολεοδομία και ως κοινωνική επιστήμη. Σύμφωνα με τον David Harvey (2011), ο χώρος αποκτά μια διαλεκτική σχέση αλληλεξάρτησης και αλληλοεπικαθορισμού με τα κοινωνικά και τα οικονομικά φαινόμενα που εκτυλίσσονται ανάλογα και με τη συγκυρία, αφού όλα τα κοινωνικοοικονομικά φαινόμενα αντανακλώνται στο χώρο και ο χώρος αντίστοιχα επηρεάζει την εξέλιξη αυτών.

Αντίστοιχα, η παραγωγή της κατοικίας και η πρόσβαση σε αυτή δεν μπορεί παρά να αλληλεπιδρά και να αλληλοκαθορίζεται από το γενικότερο πολιτικό πλαίσιο και τις οικονομικές και κοινωνικές διεργασίες. Συχνά η πρόσβαση στην κατοικία έχει λειτουργήσει παραδειγματικά στην διαφοροποίηση που υπάρχει και στις ανισότητες που αναπτύσσονται εντός των κοινωνικοοικονομικών τάξεων σε μια πόλη. Συγκεκριμένα για την κατοικία, ο D. Harvey αναφέρει ότι *«αποτελεί πάγιο αγαθό στον γεωγραφικό χώρο, δεν αλλάζει χέρια συχνά, είναι ένα αγαθό το οποίο μας είναι απαραίτητο και αποτελεί μια μορφή αποθηκευμένου πλούτου που υπόκειται σε κερδοσκοπικές δραστηριότητες στην αγορά (...) Επιπλέον, η κατοικία εμπεριέχει διάφορες μορφές αξίας για το χρήστη και πάνω από όλα αποτελεί το κεντρικό σημείο αναφοράς του, ως προς όλες τις άλλες πλευρές του αστικού σκηνικού»* (Harvey, 1972).

Οι συνθήκες στέγασης λοιπόν καθορίζουν στο μεγαλύτερο βαθμό την ποιότητα ζωής στις πόλεις και η κατοικία λειτουργεί ως «αφειτηρία» για οποιαδήποτε δράση στην καθημερινότητα ενός ατόμου αποκτώντας κατά συνέπεια μεγάλη αξία. Στα πλαίσια του καπιταλιστικού συστήματος και της λογικής ότι όλα μπορούν να κοστολογηθούν και να μπουν στο παιχνίδι της ελεύθερης αγοράς, η κατοικία αντιμετωπίζεται ως εμπορεύσιμο προϊόν γεγονός που φαίνεται τόσο στον τρόπο παραγωγής όσο και στις μεθόδους πρόσβασης σε αυτή. Σε πρώτο επίπεδο, το κράτος έχει αποσυρθεί σχεδόν ολοκληρωτικά από την παραγωγή κατοικιών αφήνοντας χώρο σε ιδιώτες εργολάβους και οικοδομικές εταιρίες να διαχειρίζονται τα διαθέσιμα ακίνητα για κατοίκηση και να καθορίζουν τις τιμές τους. Σε δεύτερη φάση, η κυριαρχία του τραπεζικού δανεισμού ως η κατεξοχήν επιλογή για την αγορά κατοικίας ριζώνει την αντίληψη ότι η κατοικία είναι ένα εμπορεύσιμο προϊόν έναντι της αντίληψης ότι αποτελεί ένα κοινωνικό αγαθό και μια κοινωνική ανάγκη που πρέπει να αντιμετωπίζεται με ευθύνη της κοινωνίας για το σύνολο των μελών.

1.2. Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ

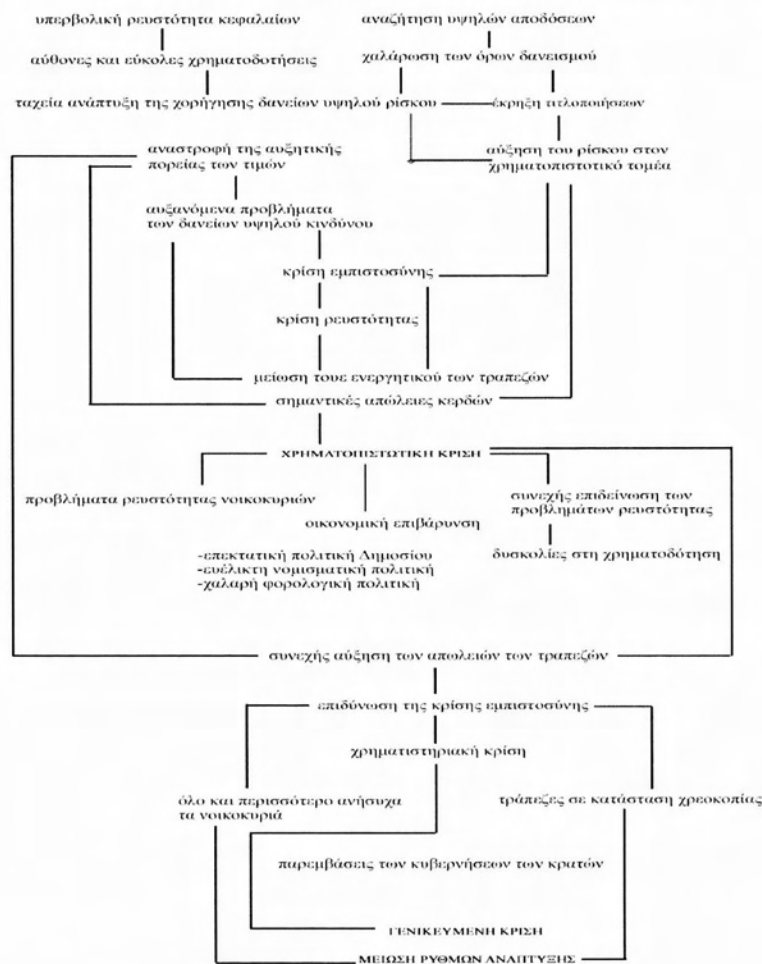
Ολόκληρος ο κόσμος σήμερα βρίσκεται αντιμέτωπος με τις επιπτώσεις της χρηματοπιστωτικής κρίσης που ξέσπασε πρώτα στις ΗΠΑ το 2007 και εκδηλώθηκε αργότερα στις περισσότερες ανεπτυγμένες χώρες του Δυτικού κόσμου παίρνοντας παγκόσμια χαρακτηριστικά. Η χρηματιστηριακή κρίση του 2000 και μία πιθανή οικονομική κρίση μετά την πτώση των Δίδυμων Πύργων το 2001 προκάλεσαν μεγάλη ανασφάλεια στην αγορά των ΗΠΑ με αποτέλεσμα οι κεντρικές τράπεζες να παρέμβουν ώστε να ενισχύσουν τη ρευστότητα του τραπεζικού συστήματος χορηγώντας ενυπόθηκα δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime loans). Ουσιαστικά πρόκειται για δάνεια με χαμηλά κριτήρια παροχής τα οποία διέθεταν οι τράπεζες σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις που δεν είχαν υψηλά ή ακόμα και σταθερά εισοδήματα παίρνοντας το ανάλογο ρίσκο για τη μη αποπληρωμή τους. Ως αποτέλεσμα, από το 2000 και μετά επικράτησε μια γενικότερη αίσθηση ευφορίας και οικονομικής ανάπτυξης που τελικά τροφοδότησε κερδοσκοπικά παιχνίδια και υπερβολές σε επενδύσεις σε ακίνητα. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι πριν από το ξέσπασμα της κρίσης το 2008, η αξία των κατοικιών ανέβαινε περίπου 10% το χρόνο με τον κατασκευαστικό τομέα και τους σχετικούς με τη στέγαση τομείς να γνωρίζουν μεγάλη άνθιση (Βούλγαρης, Τριανταφυλλόπουλος, 2009).

Υιοθετώντας μία πολιτική φθηνού χρήματος, οι τράπεζες άρχισαν να αναπτύσσουν μηχανισμούς τιλοποίησης δομημένων προϊόντων, όπως οι κατοικίες, μετατρέποντας μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία (π.χ. στεγαστικά δάνεια) σε διαπραγματεύσιμες ομολογίες. Με τον τρόπο αυτό εξασφάλιζαν την πώληση των δανείων τους αντλώντας επιπρόσθετη ρευστότητα για την παροχή νέων δανείων. Το πολύπλοκο σύστημα δανεισμού που εισήγαγαν οι τράπεζες και οι επισφαλείς μέθοδοι εγγύησης των δανείων γρήγορα ανέδειξαν τις αδυναμίες του τρόπου παραγωγής χρήματος και αποκάλυψαν τα αδιέξοδα του συστήματος. Πλέον τα ακίνητα, που στις περισσότερες περιπτώσεις ήταν κατοικίες, έγιναν η κεφαλαιακή βάση των τραπεζών προκαλώντας ασφυκτικές πιέσεις στο τραπεζικό σύστημα λόγω της μεγάλης έλλειψης ρευστότητας. Προκειμένου να διατηρήσουν μία μικρή ρευστότητα, οι τράπεζες πάγωσαν τον διατραπεζικό δανεισμό και σε συνδυασμό με τις ήδη μεγάλες ζημιές στους ισολογισμούς τους, οδηγήθηκαν σε μεγάλες απώλειες των ενεργών τους κεφαλαίων (Βούλγαρης, Τριανταφυλλόπουλος, 2009).

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

Ο ρόλος των εθνικών κυβερνήσεων μπροστά στην κατάρρευση αυτού του μοντέλου ήταν να αναλάβουν τη διαχείριση αλλά και τις οικονομικές ζημιές των τραπεζών λειτουργώντας ως εγγυητής των καταθέσεων ώστε να αποφευχθούν μαζικές αναλήψεις μετρητών από τους καταθέτες. Με τον τρόπο αυτό μετακυλίστηκε το βάρος στις εθνικές οικονομίες με τις κυβερνήσεις να προσπαθούν να εξασφαλίσουν την ομαλή λειτουργία των τραπεζών αγνοώντας τις μεγάλες κοινωνικές επιπτώσεις που επέφερε μια τέτοια στρατηγική. Ειδικά η κατοικία εδραιώνεται ως εμπορεύσιμο προϊόν που βρίσκεται υπό τη διαχείριση των τραπεζών ενώ κατά την περίοδο της κρίσης μεγάλο μέρος των ακινήτων παραμένει ανενεργό με τα αποτελέσματα που περιγράφηκαν παραπάνω. Το διάγραμμα που ακολουθεί μπορεί να βοηθήσει στην καλύτερη κατανόηση των μηχανισμών που οδήγησαν στη σημερινή κρίση.

Διάγραμμα 1.: Οι μηχανισμοί εκδήλωσης της χρηματοπιστωτικής κρίσης.



Πηγή: Βούλγαρης, Τριανταφυλλόπουλος, 2009

1.3. ΣΥΓΧΡΟΝΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΙΝΗΜΑΤΑ ΥΠΕΡΑΣΠΙΣΗΣ

Πριν ακόμα από το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και με μεγαλύτερη ένταση τα τελευταία έξι χρόνια, έχουν αναπτυχθεί κοινωνικά κινήματα σε όλο τον κόσμο που υπερασπίζονται το δικαίωμα στην κατοικία και την κατοίκηση. Μέσα από ποικίλες δράσεις, τα κινήματα αυτά έχουν καταφέρει σε μεγάλο βαθμό να επιτύχουν πρακτικές νίκες αναβάλλοντας προγραμματισμένες εξώσεις φτωχών οικογενειών, παρέχοντας νομικές συμβουλές σε όσους βρίσκονται υπό την απειλή πλειστηριασμών, κ.ά. Οι δράσεις αυτές έχουν ως στόχο την άμβλυση των κοινωνικών και χωρικών ανισοτήτων στην παραγωγή και διάθεση των κατοικιών ενώ η επιτυχία τους φαίνεται να εξαρτάται από τη μαζικότητα και τη διάρκεια τους. Στη συνέχεια γίνεται μία αναφορά σε αυτά τα κοινωνικά κινήματα που είτε με τη μαζικότητά τους έβαλαν εμφιατικά στο δημόσιο διάλογο τα προβλήματα στέγασης είτε πέτυχαν απτές νίκες που πολλές φορές αφορούσαν ακόμη και τη βελτίωση του νομοθετικού πλαισίου.

OCCUPY OUR HOMES – Η.Π.Α.

Η υπερβολική ρευστότητα κεφαλαίων στις Η.Π.Α. και το σπάσιμο της «φούσκας» ακινήτων αποτέλεσε την κύρια αιτία της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης. Ήδη από το Σεπτέμβριο του 2008, πραγματοποιήθηκαν πάνω από 4,5 εκατομμύρια εξώσεις νοικοκυριών με στεγαστικά δάνεια που είχαν προμηθευτεί κατά την περίοδο της εικονικής οικονομικής ανάπτυξης. Την ίδια χρονιά, η αξία των ακινήτων μειώθηκε κατά 20% σε σχέση με το 2006 με αποτέλεσμα τα φτωχότερα κοινωνικά στρώματα και κυρίως αφροαμερικανοί, να έχουν πάνω από 80 δις δολάρια απώλειες στο εισόδημά τους λόγω τοξικών επενδύσεων στην κτηματαγορά (<http://www.solidarity4all.gr/>).

Στα πλαίσια του κινήματος “Occupy Wall Street”, στις 6 Δεκεμβρίου 2011 πραγματοποιήθηκε μία δράση σε όλες τις πολιτείες της χώρας για την κατάληψη των κατασχεμένων από τις τράπεζες κατοικιών και για τη στήριξη όσων νοικοκυριών αντιμετωπίζουν στεγαστικό πρόβλημα. Σύμφωνα με την ανακοίνωση στην ιστοσελίδα του κινήματος, στόχος τους ήταν η απελευθέρωση των κενών κτιρίων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι τράπεζες για εκείνους που έχουν ανάγκη (<http://occupywallst.org/>). Συγκεκριμένα εστιάζουν στο ζήτημα των κατασχέσεων και καλούν σε υπεράσπιση των οικογενειών που

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

απειλούνται με έξωση, στη διεκδίκηση των κατασχεμένων ιδιοκτησιών, την κατάληψη κενών κατοικιών και την παρεμπόδιση διαδικασιών κατασχέσεων.

Εικόνα 2: Εθνική ημέρα δράσης για τις εξώσεις στις ΗΠΑ.



Πηγή: <http://occupyourhomes.org/>

VIVIENDA DIGNA – ΙΣΠΑΝΙΑ

Το κίνημα Vivienda Digna (αξιοπρεπής κατοικία) εμφανίστηκε ως ένα δυναμικό κίνημα για την υπεράσπιση της αξιοπρεπούς διαβίωσης τον Μάιο του 2006 το οποίο εξαπλώθηκε γρήγορα στις περισσότερες πόλεις της Ισπανίας. Μερικά από τα χαρακτηριστικά του κινήματος ήταν ότι κατάφερε να συνδέσει τους Συλλόγους γειτονιάς με το κίνημα Καταλήψεων στην Ισπανία καθώς επίσης ότι χρησιμοποίησε νέα μέσα και καινοτόμες δράσεις που λειτούργησαν ενισχυτικά στο να επηρεάσουν θετικά την κοινή γνώμη (Σιατίτσα, 2011).

Σε μεγάλο βαθμό, το συγκεκριμένο κίνημα έθετε ως βασικό αίτημα την αύξηση των δημοσίων δαπανών για κοινωνική κατοικία και πρότεινε την ψήφιση νομοθετικών ρυθμίσεων που να αφορούν την επαναχρησιμοποίηση των κατοικιών που είναι κενές ή έχουν εγκαταλειφθεί και την αποποινικοποίηση της κατάληψης εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Πιο συγκεκριμένα, αιτούνταν ένα νέο μοντέλο παραγωγής κατοικιών το οποίο θα βασίζεται στην επαναχρησιμοποίηση και τη διαχείριση της κατοικίας με κοινωνικά και οικολογικά κριτήρια

και θα διαθέτει τους κατάλληλους μηχανισμούς ελέγχου της διαφθορά, της κερδοσκοπίας και των τιμών στην αγορά γης και κατοικίας (<http://www.viviendadigna.org/>). Η μεγαλύτερη συμβολή του κινήματος στο διάλογο για το ζήτημα της κατοικίας είναι το «Μανιφέστο για Αξιοπρεπή Κατοικία» που συνέταξε η οργάνωση και όπου επισημαινόταν η κατασπατάληση του δημόσιου χρήματος και καταγράφονταν τα μείζονα στεγαστικά προβλήματα που αντιμετώπιζαν τα αστικά κέντρα (<http://www.viviendadigna.org/>).

Εικόνα 3: «Γιατί κατοικία είναι δικαίωμα, όχι επιχείρηση».



Πηγή: <http://www.viviendadigna.org/>

Μία ακόμη σημαντική πρωτοβουλία στην Ισπανία σχετικά με τις εξώσεις είναι η πλατφόρμα όσων έχουν πρόβλημα με την υποθήκη (*Platforma de afectados por la hipoteca*) η οποία δεν πήρε τη μορφή κινήματος αλλά συμβάλει ουσιαστικά στην προστασία όσων απειλούνταν, αποτρέποντες μέχρι σήμερα 112 εξώσεις (<http://afectadosporlahipoteca.wordpress.com/>).

DROIT AU LOGEMENT (DAL) – ΓΑΛΛΙΑ

Η οργάνωση DAL που σημαίνει «Δικαίωμα στην Κατοικία» ιδρύθηκε αρκετά πριν το ξέσπασμα της οικονομικής κρίσης και συγκεκριμένα το 1990. Στόχος της είναι η στήριξη των πιο αδύναμων κοινωνικών ομάδων του πληθυσμού, δηλαδή όσων είναι χωρίς στέγη ή διαβιούν σε κακές συνθήκες και με κύριο αίτημα την πρόσβαση όλων σε αξιοπρεπή διαβίωση (<http://droitaulogement.org/>). Η οργάνωση δραστηριοποιείται τόσο ως ομάδα

πίεσης προς τις αρμόδιες αρχές όσο και ως διοργανωτής πιο άμεσων δράσεων όπως καταλήψεις κενών κτιρίων, διαδηλώσεις, κατασκηνώσεις στο κέντρο πόλεων και προωθούν επίσης νομικές διαδικασίες υπεράσπισης του δικαιώματος. Τέλος, στο μανιφέστο της οργάνωσης παρουσιάζονται οι εξής κύριοι στόχοι:

- να έρθουν σε επαφή και να οργανωθούν οι οικογένειες με πρόβλημα στέγης γύρω από το αίτημα για αξιοπρεπή στέγη για όλους
- να σταματήσουν οι εξώσεις χωρίς επαναστέγαση
- να εφαρμοστεί ο γαλλικός νόμος για την επανάκτηση των κενών κτιρίων
- η επιστημονική τεκμηρίωση και διάδοση της πληροφορίας σχετικά με το στεγαστικό ζήτημα και να υποστηριχθούν γενικότερα δράσεις για τη βελτίωση της στεγαστικής πολιτικής μέσω προτάσεων για τη βελτίωση της νομοθεσίας.

Παράλληλα στη Γαλλία αναπτύχθηκαν και άλλα κινήματα για την υπεράσπιση του δικαιώματος στην κατοικία με μικρότερη πρακτική επιρροή, μερικά από τα οποία είναι “Le Ministère de la crise du logement” (Υπουργείο κρίσης της κατοικίας) και “Les enfants du Don Quichotte” (Τα παιδιά του Δον Κιχώτη). Προκειμένου να επιτευχθεί ο όσο το δυνατόν καλύτερος συντονισμός των διαφόρων οργανώσεων και κινήματων, τον Ιούνιο του 2009 ιδρύθηκε το Δίκτυο ενάντια στις εξώσεις (Réseau Stop aux Expulsions de Logement) από τρεις κοινωνικές οργανώσεις που ασχολούνται με το θέμα της κατοικίας τις CNL (Confédération Nationale du Logement), CSF (Confédération Syndicale des Familles) και DAL (Droit au Logement). Στόχος του δικτύου είναι η εξάπλωσή του σε όλη τη Γαλλία ενάντια στις εξώσεις και η δημιουργία ενός δικτύου αλληλεγγύης ώστε να εμποδίζεται η διαδικασία έξωσης ή μειεγκατάστασης (<http://droitaulogement.org/>).

ΚΙΝΗΜΑ ΣΤΕΓΗΣ – ΙΤΑΛΙΑ

Στην Ιταλία, όπως και στον υπόλοιπο Ευρωπαϊκό Νότο, το στεγαστικό πρόβλημα γίνεται εντονότερο όσο συνεχίζονται οι πολιτικές λιτότητας για την αντιμετώπιση της οικονομικής κρίσης. Από το 2007 μέχρι το 2013, ο αριθμός των οικογενειών που εκδιώχθηκαν από τα σπίτια τους επειδή αδυνατούσαν να πληρώσουν το νοίκι, διπλασιάστηκε και από 33.500 οικογένειες πλέον απειλούνται με εξώσεις περίπου 68.000 νοικοκυριά. Την ίδια στιγμή, στις πόλεις της Ιταλίας περίπου 30.000 με 40.000 δημοτικά σπίτια παραμένουν κενά παρά το

γεγονός ότι 650.000 άνθρωποι έχουν κάνει αίτηση για να μείνουν σε αυτά (Mazzamauro, 2014).

Στα πλαίσια ενός γενικότερου κλίματος ξεσηκωμού ενάντια στις πολιτικές της ιταλικής κυβέρνησης, τον Οκτώβριο του 2013 συγκροτήθηκε ένα πολυσύνθετο και μαζικό κοινωνικό κίνημα. Στα πλαίσια αυτού του κινήματος πραγματοποιήθηκαν δράσεις για την υπεράσπιση όσων απειλούνταν με εξώσεις ή πλειστηριασμούς κατοικιών και καταλήφθηκαν κενά δημοτικά κτίρια για μικρό χρονικό διάστημα ως δράση ακτιβισμού. Ήδη όμως από το 2002 στη Ρώμη, έχει δημιουργηθεί η οργάνωση Action που η δράση της αντιμετωπίζει στη πράξη τα ζητήματα στέγασης στην πόλη. Συγκεκριμένα κινητοποιείται σε δύο επίπεδα, πρώτον στην άμεση επίλυση στεγαστικών αναγκών μέσω καταλήψεων κτιρίων – σήμερα υπάρχουν 40 καταλήψεις στη Ρώμη που στεγάζουν 2.000 οικογένειες – και δεύτερον ασκούν στοχευόμενες πιέσεις προς την τοπική αυτοδιοίκηση για θεσμικές λύσεις στο στεγαστικό πρόβλημα των μεταναστών και των λαϊκών στρωμάτων (<http://encounterathens.wordpress.com/>).

Εικόνα 4: Κατάληψη δημοτικού κτιρίου στη Ρώμη, Απρίλιος 2012.



Πηγή: <http://actiondiritti.net/>

Κεφάλαιο 2

Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στην Ελλάδα, σε αντίθεση με άλλες χώρες της δύσης, κύριο χαρακτηριστικό που συνθέτει τον τρόπο παραγωγής κατοικίας αποτελεί το καθεστώς της ιδιοκτησίας της γης και κατ'επέκταση της κατοικίας. Η λογική στέγασης που επικράτησε στην Ελλάδα είναι αποτέλεσμα της κυρίαρχης ιδεολογίας για «κατανάλωση» του δομημένου χώρου με τους όρους της ελεύθερης αγοράς και συνδέει την αγορά και ιδιοκτησία της κατοικίας με την κοινωνική άνοδο και προβολή. Για το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού και ιδιαίτερα για τα μικρά και μεσαία κοινωνικοοικονομικά στρώματα, η ιδιόκτητη κατοικία αποτέλεσε ένα μέσο αυτοασφάλισης και σιγουριάς της περιουσίας του νοικοκυριού, ενώ παράλληλα δημιουργεί και την προσδοκία για ένα επιπλέον εισόδημα μέσω της μελλοντικής αξιοποίησης της ιδιόκτητης περιουσίας (Εμμανουήλ, κ.ά., 1996).

Σε αυτή την ενότητα, γίνεται μια προσπάθεια να παρουσιαστούν συνοπτικά οι βασικότεροι και πιο χαρακτηριστικοί παράγοντες που διαμόρφωσαν το δομημένο περιβάλλον μέχρι σήμερα καθώς και τις νέες συνθήκες και δεδομένα που επιβάλλει η οικονομική συγκυρία για το ζήτημα της στέγασης. Επίσης, η ανάλυση εστιάζει στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας όπου πραγματοποιήθηκαν οι περισσότερες και εντονότερες μεταλλαγές του αστικού ιστού συγκριτικά με τις υπόλοιπες πόλεις της Ελλάδας.

2.1. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η εξέλιξη του αστικού ιστού της Αθήνας αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση στην ιστορία της εξέλιξης των ευρωπαϊκών πόλεων. Μέχρι και τον 19^ο αιώνα τα χαρακτηριστικά του αστικού περιβάλλοντος παρέμεναν σχεδόν αμετάβλητα. Αντίθετα από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, την περίοδο μετά τους δύο Παγκοσμίους Πολέμους, σημειώνεται πολύ μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση και κατά συνέπεια έντονη οικιστική επέκταση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτευούσης. Ήδη από τη Μικρασιατική καταστροφή το 1922, το μεγάλο κύμα μετανάστευσης επηρέασε πολύ την οικιστική διάρθρωση ολόκληρης της χώρας με 1,3 εκατομμύρια πληθυσμού να μεταναστεύει συνολικά στην Ελλάδα εκ των οποίων οι 220.000

εγκαταστάθηκαν στην Αθήνα, με συνέπεια την πληθυσμιακή διόγκωση της πρωτεύουσας (Λεοντίδου, 1989). Την αποκατάσταση των προσφύγων εκείνης της περιόδου ανέλαβε αρχικά το Ταμείο Περίθαλψης Προσφύγων και από το 1924 και μετά η Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ) δημιουργώντας τους πρώτους προσφυγικούς οικισμούς στη Νέα Ιωνία, την Καισαριανή, το Βύρωνα και τη Νέα Κοκκινιά (Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, 1975). Στην πραγματικότητα όμως οι νέοι οικισμοί αδυνατούσαν να καλύψουν τις ανάγκες σε στέγαση ολόκληρου του προσφυγικού πληθυσμού με αποτέλεσμα να αναπτυχθούν δίπλα σε αυτούς, συνοικισμοί σε οικόπεδα που παραχώρησε το κράτος καθώς επίσης και αυθαίρετοι συνοικισμοί. Συγκεκριμένα, από τις 75.245 οικογένειες προσφύγων η ΕΑΠ αποκατέστησε το 21,7% ενώ η πλειοψηφία των οικογενειών (37,2%) της Αθήνας αγόρασαν ή νοίκιασαν κατοικίες με δικά τους έξοδα. Η διαδικασία αποκατάστασης των προσφύγων την περίοδο 1926 – 1927 αποτέλεσε το πρώτο χρονικό σημείο οικιστικής ανάπτυξης της Ελλάδας και ιδιαίτερα της πρωτεύουσας καθώς υπολογίζεται ότι το οικιστικό απόθεμα αυξήθηκε συνολικά περίπου 30% (Λεοντίδου, 1989).

Αμέσως μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο (1939 – 1945), η κρίση στην κατοικία συνέχιζε να παίρνει μεγάλες διαστάσεις στη χώρα. Αρκεί να υπολογίσουμε ότι ήδη από το 1940 το 43% περίπου των οικογενειών ήταν άστεγες ή διέμεναν σε ακατάλληλα καταλύματα (Μαντουβάλου, Μαυρίδου 1993). Κατά τη μεταπολεμική περίοδο, η οικιστική εξέλιξη στην Αθήνα μπορεί να διακριθεί σε τρεις βασικές περιόδους 1951 – 1970, 1971 – 1990 και από το 1991 μέχρι και σήμερα. Κατά τη διάρκεια των τριών αυτών περιόδων σχηματοποιήθηκαν οι κυρίαρχοι τρόποι στέγασης μέσω των πληθυσμιακών μεταβολών, της οικιστικής επέκτασης και της έντονης αύξησης της δόμησης αλλά και του συνολικού νομοθετικού πλαισίου σχετικά με την πολεοδομία που είχε προταθεί και - στις περισσότερες περιπτώσεις - εφαρμοστεί κατά τις δεκαετίες. Σήμερα, σύμφωνα με τον Ν. 1515/85, ως ευρύτερη περιοχή της Αθήνας ορίζεται ο νομός Αττικής εκτός από τα Κύθηρα και υποδιαιρείται σε 5 υποενοότητες (Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα με κέντρο την Αθήνα, Δυτική Αττική με κέντρο τα Μέγαρα, Βόρεια Αττική με κέντρο το Καπανδρίτι, Ανατολική Αττική με κέντρο το Λαύριο, Νησιώτικη Αττική με κέντρο την Αίγινα). Το πολεοδομικό συγκρότημα του Λεκανοπεδίου Πρωτεύουσας αποτελείται από περίπου 40.000 οικοδομικά τετράγωνα τα οποία καταλαμβάνουν μια οικιστική έκταση 323,1 χλμ. Όπως αναφέρεται στο Ν. 1515/85, στη γεωγραφική κλίμακα, η δομημένη περιοχή της Αθήνας έχει καταλάβει την πεδινή περιοχή από τη θάλασσα μέχρι τους γύρω ορεινούς όγκους. Έχει ακόμη καταλάβει όλο το παραθαλάσσιο μέτωπο που

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ξεκινάει από τα λιμάνια Περάματος, Κερατσινίου, Δραπετσώνας, Πειραιά και συνεχίζει έως τις περιοχές πρώτης και δεύτερης κατοικίας που προχωρούν μέχρι το Λαύριο. (<http://www.ekke.gr/>)

Η περίοδος της εσωτερικής μετανάστευσης 1951 – 1970

Οι δύο πρώτες δεκαετίες της μεταπολεμικής περιόδου 1950 και 1960 χαρακτηρίζονται από το μεγάλο κύμα εσωτερικής μετανάστευσης και συγκεκριμένα της μετανάστευσης από τις αγροτικές περιοχές και τις περιοχές της επαρχίας προς την πρωτεύουσα. Ειδικότερα, ενώ το 1951 ο πληθυσμός της Αθήνας καταγραφόταν στους 330.000 κατοίκους περίπου, μέσα στις επόμενες δύο δεκαετίες ο πληθυσμός αυξήθηκε ανά δύο σχεδόν ισόποσες δόσεις στους 460.000 κατοίκους. Τα κοινωνικά στρώματα που μεταναστεύουν προς την Αθήνα είναι κατά πλειοψηφία λαϊκά στρώματα, κυρίως χειρώνακτες εργάτες και αγρότες οι οποίοι εγκαθίστανται στους Δήμους γύρω από τον Δήμο Αθηναίων και ιδιαίτερα σε αυτούς της δυτικής πλευράς του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Πρωτεύουσας. Η μορφή δόμησης της κατοικίας στο συγκεκριμένο χρονικό και γεωγραφικό πεδίο χαρακτηρίζεται ως λαϊκή αυτοστέγαση καθώς η χωροθέτηση και η κατασκευή της κατοικίας γίνονταν με πρωτοβουλία του τελικού χρήστη, ενώ παράλληλα με την λαϊκή αυτοστέγαση αναπτύχθηκε αναπόφευκτα και η αυθαίρετη δόμηση. Τον βασικό τρόπο απόκτησης κατοικίας για τα υψηλότερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα αποτέλεσε επίσης η αυτοστέγαση με τη μορφή όμως της κατά παραγγελία οικοδόμησης. Παράλληλα, κατά τη δεκαετία του '60 εφαρμόζεται με μεγάλη ένταση κυρίως στο Δήμο Αθηναίων και στους ανατολικούς και νότιους όμορους Δήμους, το σύστημα της αντιπαροχής που έχει θεσμοθετηθεί με τον Ν. 3741/29. Η αντιπαροχή οδηγεί στην μεγάλη αύξηση του πληθυσμού στις παραπάνω περιοχές καθώς στη διαδικασία συμμετέχουν κατά βάση τα μεσαία στρώματα αλλά και τα λαϊκά στρώματα μέσω της αγοράς διαμερισμάτων που διατίθονταν σε σχετικά προσιτή τιμή (Μαλούτας, 2000).

Η έντονη οικοδομική δραστηριότητα αυτής της εικοσαετίας λειτούργησε πολύ ενισχυτικά στην οικονομική ανάπτυξη ολόκληρης της χώρας. Για την ακρίβεια είναι χαρακτηριστική η φράση ότι ο κατασκευαστικός κλάδος αποτέλεσε την «ατμομηχανή της οικονομίας» μιας και οι υπόλοιποι παραγωγικοί τομείς δεν παρουσίαζαν σημαντικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Το γεγονός ότι η ελληνική οικονομία στηρίχθηκε στον κατασκευαστικό κλάδο αλλά και οι πελατειακές σχέσεις που άνθιζαν εκείνη την περίοδο, οδήγησαν τις

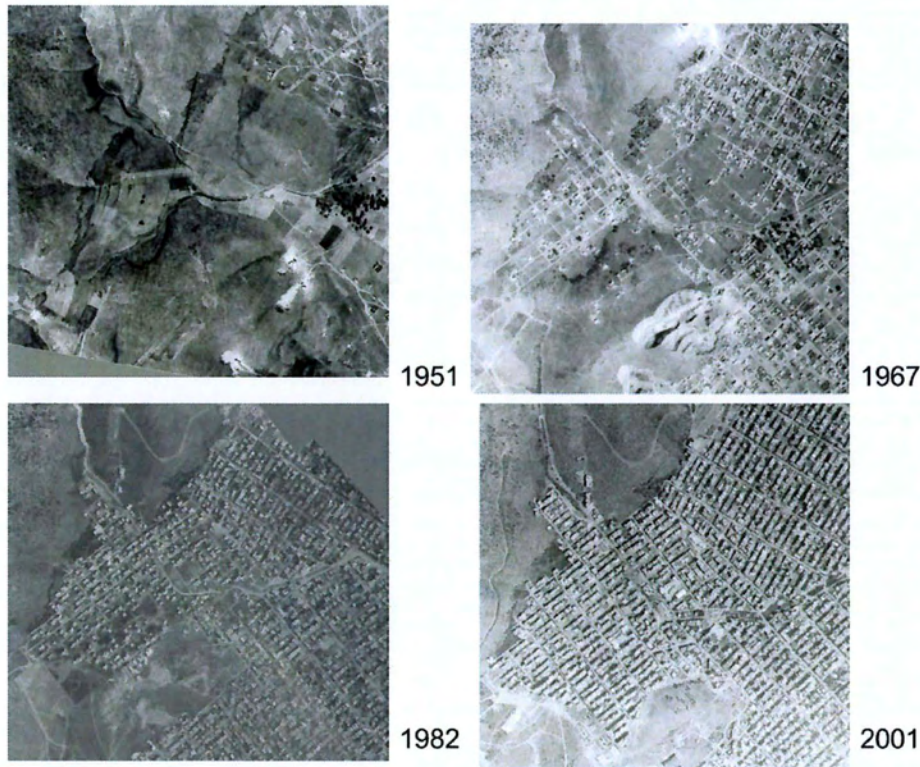
κυβερνήσεις, και κατ' επέκταση το κράτος, στο να επιτρέπουν φαινόμενα αυθαιρεσίας στη δόμηση. Είναι χαρακτηριστικό το παράδοξο ότι ενώ χιζόντουσαν ολόκληρες γειτονιές σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, το κράτος χορηγούσε γρήγορα ρεύμα στα νοικοκυριά παρακάμπτοντας τις απαιτούμενες γραφειοκρατικές διαδικασίες (Σφυρής, Χουλιάρης, 2011).

Η μεταπολεμική περίοδος 1971 - 1991

Η οικοδόμηση στα προάστια αλλά και η διαδικασία της αντιπαροχής είναι οι κύριοι τρόποι στέγασης κατά τη δεύτερη μεταπολεμική περίοδο. Καθώς η πληθυσμιακή μεταβολή και τις δύο δεκαετίες (1970 και 1980) είναι σχεδόν μηδενική, κυριαρχεί η εσωτερική μετανάστευση στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της Αθήνας κατά την οποία τα υψηλότερα κοινωνικά στρώματα που κατοικούσαν κατ' εξοχήν στο κέντρο μετακινούνται προς τα προάστια με αποτέλεσμα να εγκαταλειφτούν οι κατοικίες του Δήμου Αθηναίων. Όσο αφορά τα δυτικά προάστια της λαϊκής αυτοστέγασης και τα νοτιοανατολικά προάστια της αντιπαροχής ο πληθυσμός παραμένει στάσιμος και παρατηρείται η παράκαμψη του αστικού περιβάλλοντος καθώς η πυκνή δόμηση και η κακή ποιότητα των κατοικιών συνέβαλαν αρνητικά στην προσέλκυση νέων κατοίκων (Μαλούτας, 2000).

Κατά τις τέσσερις πρώτες δεκαετίες παρατηρήθηκε και η μεγαλύτερη οικιστική εξάπλωση της γεωγραφικής έκτασης της Αθήνας σε δύο κύματα. Πρώτον, στη Δυτική Αττική όπου εγκαταστάθηκαν τα χαμηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα και στη συνέχεια στην Ανατολική και Νότια Αττική όπου κατοίκησαν τα μεσαία στρώματα και στη Βόρεια Αττική όπου μετακινήθηκαν από το κέντρο τα οικονομικά υψηλότερα στρώματα.

Εικόνα 5.: Οικιστική ανάπτυξη της Αθήνας.

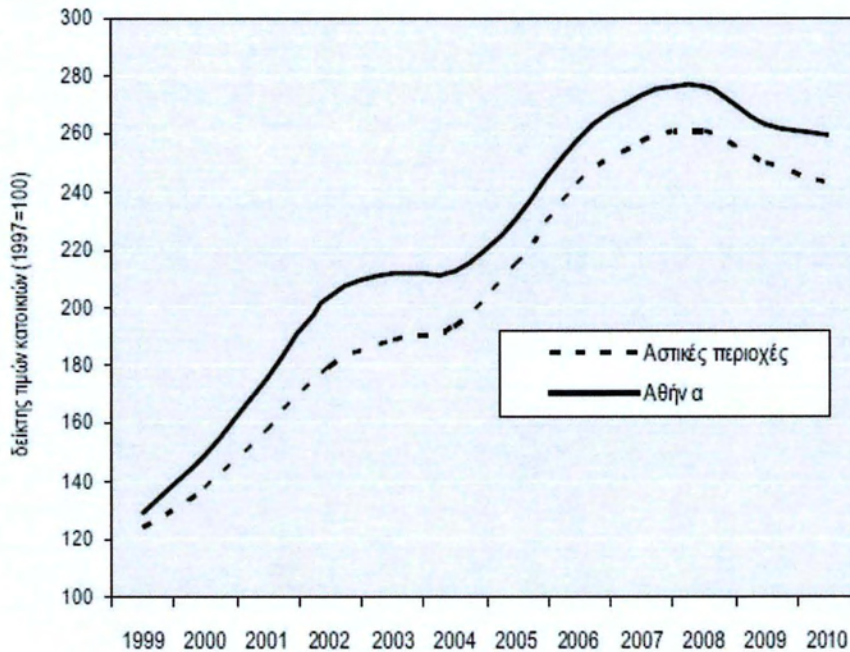


Πηγή: Σαπουνάκης Α., 2013, αρχείο Ρωμανού Αρ.

Η περίοδος από το 1991 μέχρι και σήμερα

Κατά τη δεκαετία του 1990, τα κενά κτίρια στο κέντρο της Αθήνας που προέκυψαν λόγω της εσωτερικής μετανάστευσης των χρηστών προς τα Βόρεια Προάστια της Αττικής, καλύφθηκαν σε ένα βαθμό από τον πληθυσμό που μετανάστευσε στην περιοχή προερχόμενος κυρίως από τις Βαλκανικές χώρες, ενώ ένα μέρος του κτηριακού αποθέματος παραμένει ανεκμετάλλευτο. Ουσιαστικά πρόκειται για υποβάθμιση των αξιών γης, ιδιαίτερα στο κέντρο της Αθήνας με στόχο την σταδιακή εμπορευματοποίηση των μηχανισμών παραγωγής και διάθεσης της κατοικίας. Στο διάστημα των τελευταίων δύο δεκαετιών παρατηρείται αύξηση των τιμών κατοικίας (κατά την περίοδο 1999-2007 οι τιμές κατοικίας υπερδιπλασιάστηκαν) με τη μεγαλύτερη αύξηση να παρατηρείται στην Αθήνα συγκριτικά με τα υπόλοιπα αστικά κέντρα.

Διάγραμμα 2.: Ρυθμός μεταβολής των ετήσιου δείκτη των τιμών των κατοικιών.



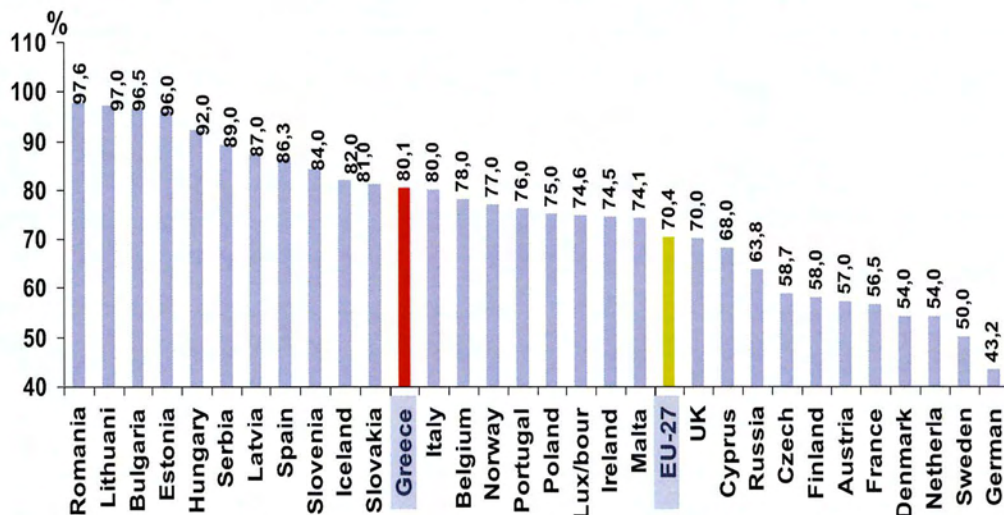
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Κανδύλα, Τριανταφυλλόπουλος, 2010

Προκειμένου να ανταποκριθούν στην αύξηση των τιμών, ολοένα και περισσότερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα κατέφυγαν στον τραπεζικό δανεισμό (στεγαστικός, καταναλωτικός, κ.α.). Συχνά ο δανεισμός από τις τράπεζες πραγματοποιούνταν χωρίς να διαθέτουν τις απαραίτητες εγγυήσεις, υποθηκεύοντας όμως άλλα περιουσιακά τους στοιχεία. Είναι ενδεικτικό το γεγονός ότι η αύξηση των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό των επενδύσεων σε κατοικίες ανήλθε σταδιακά από το 10% το 1995 σε 69% το 2007 και υποχώρησε στο 49% το 2008 (Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010) . Από τη άλλη μεριά, ένα μέρος των φτωχότερων κοινωνικών κατηγοριών παρέμεινε εκτός δανειοληπτικού συστήματος και ωθήθηκε στην ενοικίαση. Η άμεση σύνδεση της απόκτησης κατοικίας από τον δανεισμό είχε ως αποτέλεσμα την εξάρτηση της αγοράς κατοικίας από το τραπεζικό σύστημα με την κύρια κατοικία να μπαίνει συχνά ως εγγύηση για τη λήψη δανείων.

2.1.1. ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Στην Ελλάδα, είτε μέσω του δανεισμού είτε μέσω της αντιπαροχής, η αγορά κατοικίας αποτέλεσε τον κύριο τρόπο εξασφάλισης των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών και ειδικά εκείνων της πρωτεύουσας. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι, σύμφωνα με στοιχεία του 2008, η αξία κατοικιών καταλαμβάνει το 81% επί της συνολικής περιουσίας του ελληνικού νοικοκυριού (Γκίκας, Χαρδούβελης, 2009). Η ιδιόκτητη κατοικία λειτούργησε ως στρατηγικός πόρος για την οικονομία ενός νοικοκυριού με αποτέλεσμα τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στη χώρα να εμφανίζονται ιδιαίτερα υψηλά. Συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης των 27, η Ελλάδα παρουσιάζει από τα μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης μαζί με τις χώρες του Νότιου και των Βαλκανίων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα.

Διάγραμμα 3.: Ποσοστά ιδιοκατοίκησης στις χώρες της Ε.Ε.

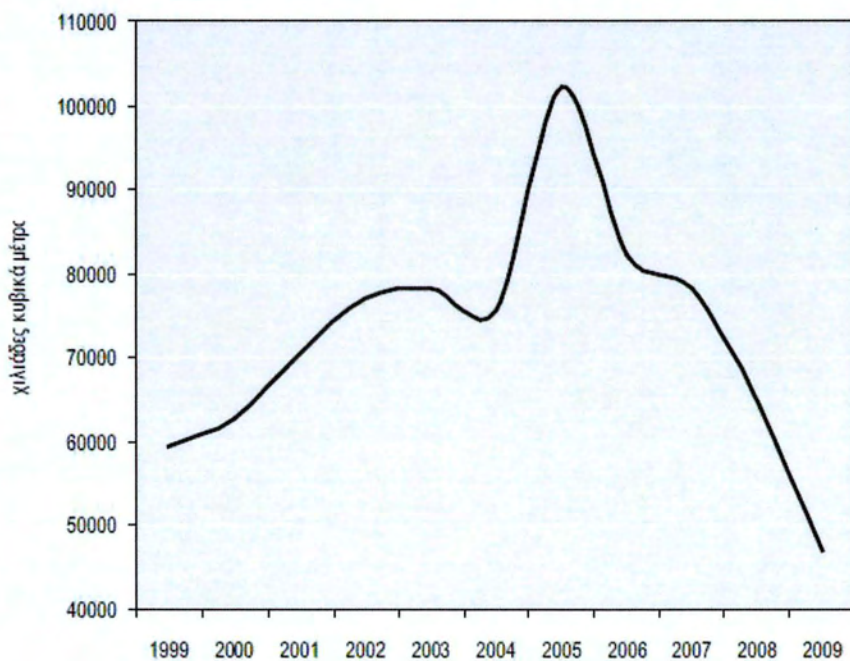


Πηγή: Χαρδούβελης, 2009

Μέχρι πρόσφατα, η πλειοψηφία των νοικοκυριών είχε τη δυνατότητα να αποκτήσει το δικό του σπίτι γεγονός που συνέβαλε καθοριστικά στο να μην μπει στην αιζέντα των έντονων κοινωνικών προβλημάτων η πρόσβαση στην κατοικία και την αξιοπρεπή διαβίωση. Η δεκαετία 1999 – 2009 χαρακτηρίζεται από την άνθιση της αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα ως απόρροια του ευνοϊκού οικονομικού περιβάλλοντος στην Ευρώπη και με κορυφαία στιγμή

την υιοθέτηση της ενιαίας νομισματικής πολιτικής και την είσοδο της χώρας στην ΟΝΕ το 2001 (Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010). Οι αγοραστές ακινήτων είχαν τη δυνατότητα να δανείζονται μέχρι και το 100% του κεφαλαίου μιας επένδυσης σε ακίνητα με αποτέλεσμα να δημιουργείται μεγάλη ζήτηση για κατοικίες η οποία με τη σειρά της οδήγησε στην άμεση αύξηση της προσφοράς. Η αύξηση της ζήτησης ακινήτων λειτούργησε επίσης ενισχυτικά ως προς την οικοδομική δραστηριότητα και οδήγησε στην οικοδόμηση νέων κατοικιών, όπως φαίνεται στο διάγραμμα που ακολουθεί.

Διάγραμμα 4.: Μεταβολή του όγκου νέων κατοικιών, με βάση τις εκδοθείσες άδειες οικοδομών.



Πηγή: ΕΣΥΕ, Κανδύλα, Τριανταφυλλόπουλος, 2010

Παρόλη την ενθαρρυντική εικόνα του στεγαστικού ζητήματος, η οικονομική κρίση και οι επιπτώσεις της στην οικονομία των νοικοκυριών προκάλεσε ανασφάλεια στους περισσότερους ιδιοκτήτες ακινήτων (Κανδύλα & Τριανταφυλλόπουλος, 2010). Η αδυναμία αποπληρωμής των δανείων και οι επιπλέον επιβαρύνσεις μέσα από το νέο φορολογικό σύστημα μετέτρεψαν την ιδιόκτητη κατοικία από μία σίγουρη και ασφαλή επένδυση σε μία ακόμη οικονομική επιβάρυνση για τα νοικοκυριά.

2.2. Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Μέχρι και πριν την οικονομική κρίση, φαίνεται να επιτυγχάνεται σε ικανοποιητικό βαθμό η κοινωνική αφομοίωση, ασφάλεια και συνοχή ως προς την πρόσβαση στην κατοικία και μάλιστα την ιδιόκτητη, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν υπάρχουν κρίσιμες διαφοροποιήσεις σε ότι αφορά την ποιότητα στέγασης του πληθυσμού. Εν μέσω της παγκόσμιας κρίσης, όμως, διαμορφώνεται ένα νέο τοπίο σχετικά με τη στέγαση του πληθυσμού και παράγοντες, όπως για παράδειγμα η εξάρτηση της ιδιόκτητης κατοικίας από τον χρηματοπιστωτικό τομέα, δημιουργούν προβλήματα στην εκπλήρωση των αυξημένων προσδοκιών την περίοδο πριν την κρίση.

2.2.1. Η ΑΝΑΓΚΗ ΣΕ ΣΤΕΓΑΣΗ

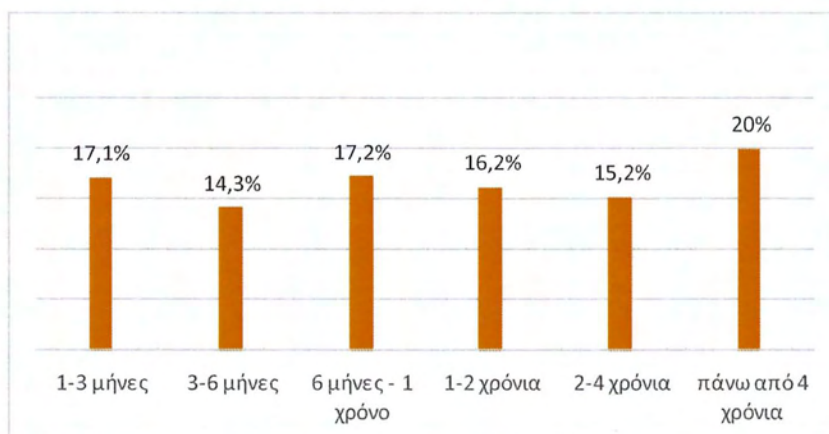
Τα στεγαστικά προβλήματα που αντιμετώπιζε η ελληνική κοινωνία πριν το 2008 προβληματίζαν κυρίως λόγω αρνητικών στοιχείων για τους αστέγους, τον υπερπληθυσμό, την αύξηση των ενοικίων και των αξιών ακινήτων ή τις κακές συνθήκες στέγασης των «ντόπιων». Σήμερα, τα νέα χαρακτηριστικά της κρίσης στην κατοικία αφορούν τη διεύρυνση των κοινωνικών ομάδων που πλήττονται και συγκεκριμένα αφορά τους ιδιοκτήτες κατοικιών που πλέον αδυνατούν να συντηρήσουν την ιδιοκτησία τους, τα νέα ζευγάρια και τα νέα νοικοκυριά με δυσκολίες στην πρόσβαση στην κατοικία και γενικότερα λόγω της αύξησης του κόστους πρόσβασης σε συνδυασμό με το ολοένα και μειούμενο εισόδημα. Συνεπώς το στεγαστικό πρόβλημα παρουσιάζει νέα χαρακτηριστικά και συγκεκριμένα αγγίζει πλέον τα μεσαία κοινωνικοοικονομικά στρώματα που μέχρι πρόσφατα θεωρούνταν ότι έχουν λύσει τα ζητήματα πρόσβασης στη στέγαση. Επίσης εμφανίζεται η άνιση κατανομή του οικιστικού αποθέματος μέσα από το παράδοξο της υπερπαραγωγής κατοικιών και του μεγάλου αριθμού κενών κατοικιών ταυτόχρονα με την αδυναμία πολλών κοινωνικών ομάδων να εξασφαλίσουν τη στέγασή τους (Σιατίτσα, 2011).

Η πιο ορατή όψη του προβλήματος στέγασης, ιδιαίτερα στο κέντρο της Αθήνας είναι οι άστεγοι και αφορά τόσο έλληνες όσο και αλλοδαπούς. Το 2005, η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Εθνικών Οργανώσεων που δραστηριοποιούνται πάνω στο ζήτημα των αστέγων (FEANTSA)

ανέπτυξε την Ευρωπαϊκή τυπολογία για τους αστέγους και γενικότερα για τον αποκλεισμό από την κατοικία (European Typology of Homelessness - ETHOS). Η ETHOS αναπτύχθηκε βασιζόμενη σε ήδη διατυπωμένους και κοινώς αποδεκτούς ορισμούς σχετικά με την αστεγία καθώς και από την παρατήρηση της σύγχρονης και καθημερινής πραγματικότητας των πόλεων. Οι τέσσερις εννοιολογικές κατηγορίες έτσι όπως ορίζονται από την FEANTSA είναι οι άστεγοι, οι οποίοι διαμένουν στον δρόμο ή σε νυχτερινά καταφύγια, οι στερούμενοι κατοικίας, τα άτομα που διαμένουν σε μη ασφαλή καταλύματα και εκείνοι που διαβιούν σε ανεπαρκή καταλύματα. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 1. του Παραρτήματος πινάκων, για κάθε κατηγορία δίνονται λειτουργικοί ορισμοί με σκοπό να προσδιοριστούν γενικά τα χαρακτηριστικά κάθε κατηγορίας. Στην ελληνική νομοθεσία μόλις το 2012 με το Νόμο 4052 προβλέφθηκε η αναγνώριση των αστέγων ως ευπαθούς κοινωνικής ομάδας στην οποία παρέχεται κοινωνική προστασία, ενώ δίνεται και ο ορισμός του αστέγου. Συγκεκριμένα «*ως άστεγοι ορίζονται όλα τα άτομα που διαμένουν νόμιμα στη χώρα, τα οποία στερούνται πρόσβασης ή έχουν επισφαλή πρόσβαση σε επαρκή ιδιόκτητη, ενοικιαζόμενη ή παραχωρημένη κατοικία που πληροί τις αναγκαίες τεχνικές προδιαγραφές και διαθέτει τις βασικές υπηρεσίες ύδρευσης και ηλεκτροδότησης.*» (αρθ. 29, Ν.4052/2012).

Μια πρόσφατη καταγραφή των χαρακτηριστικών και της έκτασης του προβλήματος της αύξησης των αστέγων έχει γίνει από τη Μη Κυβερνητική Οργάνωση ΚΛΙΜΑΚΑ το 2012 η οποία διεξήγαγε έρευνα με ερωτηματολόγια και συνεντεύξεις από 214 Έλληνες και αλλοδαπούς άστεγους στον Δήμο Αθηναίων σχετικά με την έλλειψη στέγης στην Ελλάδα. Τα γενικά χαρακτηριστικά των αστέγων όπως παρουσιάζονται στην έρευνα μπορούν να συνοψιστούν ως εξής: το 82% του δείγματος είναι άντρες, το 61% κυμαίνεται στις ηλικίες 41 – 55, ενώ περίπου το 90% είναι Έλληνες. Ένα από τα πιο σημαντικά συμπεράσματα της έκθεσης είναι ότι ειδικότερα για την Ελλάδα, η «ΚΛΙΜΑΚΑ» εντάσσει μια νέα κατηγορία αστέγων, αυτή των *νεοαστέγων*. Κατά την έκθεση, οι νεοάστεγοι βρέθηκαν να στερούνται κατοικίας για καθαρά οικονομικούς λόγους και συγκεκριμένα μπορεί να είναι άτομα που έχασαν την περιουσία τους λόγω δανείων ή άλλων οφειλών προς τις τράπεζες, νέοι που δεν στηρίζονται από την οικογένειά τους οικονομικά και μαστιζονται από την ανεργία (η γενιά των 500 €) και άτομα που έχασαν την δουλειά τους λίγο πριν συνταξιοδοτηθούν. Όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα, ένα μεγάλο ποσοστό, της τάξης του 65%, βιώνει την αστεγία λιγότερο από 2 χρόνια, δηλαδή έχουν βρεθεί σε αυτή την κατάσταση την περίοδο που οι επιπτώσεις της κρίσης στην Ελλάδα εντεινόνταν.

Διάγραμμα 5.: Διάρκεια αστεγίας.



Πηγή: ΜΚΟ «ΚΛΙΜΑΚΑ», 2012 και ίδια επεξεργασία.

Από τα παραπάνω είναι εμφανές ότι η οικονομική κρίση έχει μεγάλο αντίκτυπο στον τρόπο και στην ποιότητα στέγασης των πιο αδύναμων κοινωνικών ομάδων και συνδέεται άμεσα με τα μέτρα που έχουν λάβει οι κυβερνήσεις για το δημόσιο χρέος. Τα αίτια της ολοένα και μεγαλύτερης αύξησης των ανθρώπων που στερούνται κατοικίας ή διαμένουν υπό κακές συνθήκες προκύπτουν από μια σειρά φαινόμενα και τάσεις που εκδηλώνονται κατά την κρίση και έχουν τις ρίζες τους στο σύστημα οικιστικής ανάπτυξης που επικρατούσε τα προηγούμενα χρόνια στην Ελλάδα και στις πολιτικές επιλογές των κυβερνήσεων σχετικά με τους όρους πρόσβασης στην κατοικία των μεσαίων και χαμηλών στρωμάτων προ κρίσης. Συγκεκριμένα, ένα έντονο φαινόμενο είναι η υποβάθμιση των συνθηκών κατοικίας είτε λόγω της αδυναμίας των νοικοκυριών να ανταποκριθούν στα τρέχοντα λειτουργικά έξοδα είτε λόγω της αδυναμίας των ιδιοκτητών να συντηρήσουν τα ακίνητά τους. Από την πλευρά των ενοικιαστών, υπάρχει η αδυναμία να καταβάλουν το μηνιαίο μίσθωμα με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να προβαίνουν σε αγωγές για εξώσεις. Μόνο τις 40 πρώτες μέρες του 2011 κινήθηκαν περισσότερες από 4.000 διαδικασίες εξώσεων εκ των οποίων η πλειοψηφία αφορούσε μετανάστες (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2011).

Ένας ακόμη παράγοντας που λειτουργεί αρνητικά ως προς τις συνθήκες στέγασης είναι η ύπαρξη κατοικιών με μεγάλη πυκνότητα ατόμων, κυρίως σε παλιά και απαξιωμένα διαμερίσματα κεντρικών συνοικιών. Στην τυπολογία της FEANTSA για τον αποκλεισμό από την κατοικία εντάσσονται άτομα που διαβιούν σε ανεπαρκή καταλύματα, δηλαδή ο αριθμός

των ανθρώπων που μένουν στον ίδιο χώρο είναι πολύ υψηλός. Στην περίπτωση της Ελλάδας, το φαινόμενο της πυκνοκατοίκησης είναι πολύ έντονο ιδίως στις συνοικίες του κέντρου της Αθήνας. Η πιο ακραία έκφραση αυτού του φαινομένου είναι οι κατοικίες που ενοικιάζονται παράνομα με το κεφάλι και με την ώρα κατά κύριο λόγο σε μετανάστες, αποδίδοντας τεράστια κέρδη στους ιδιοκτήτες των ακινήτων από τη μία ενώ από την άλλη υποβαθμίζεται στο σύνολο η ποιότητα ζωής στις γειτονιές (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2011).

Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, μεταξύ άλλων έχουν επηρεάσει και τα νοικοκυριά που έχουν στη δική τους ιδιοκτησία την κατοικία τους. Η καθιέρωση της ιδιοκατοίκησης ως κύριο μέσο εξασφάλισης στέγης έχει μετατραπεί από στρατηγικός πόρων των νοικοκυριών σε βάρος καθώς η επιβολή φορολογικών μέτρων, όπως το χαράτσι και ο Ενιαίος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας καθιστούν αδύνατη τη διατήρηση της ιδιοκτητικής κατοικίας για τα ασθενέστερα στρώματα. Επιπλέον, προκειμένου να εξυπηρετηθούν τα συμφέροντα της ελεύθερης αγοράς, η ελληνική κυβέρνηση με τη στήριξη της τρόικας προσβλέπει στην απαξίωση του κτιριακού και χωρικού αποθέματος της χώρας ούτως ώστε να ανοίξει ο δρόμος για το ξεπούλημα του ιδιωτικού και δημόσιου δομημένου και αδόμητου χώρου αλλά και η δυνατότητα για χρηματιστηριακά παιχνίδια με βάση την τιλοποίηση της γης και της ακίνητης περιουσίας. Το καθεστώς της ιδιοκατοίκησης όμως αποτελεί τροχοπέδη καθώς δεν αφήνει περιθώρια για νέες επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων. Η λύση που φαίνεται να δίνει η ελληνική κυβέρνηση σε αυτό το «πρόβλημα» είναι η νομοθετική κατοχύρωση των πλειστηριασμών κατοικιών όσων οφείλουν στο Δημόσιο και σε Ασφαλιστικούς Οργανισμούς (www.sofokleousin.gr). Συγκεκριμένα, από 1/1/2014 άρθηκε υπό προϋποθέσεις τόσο η προστασία από πλειστηριασμούς της πρώτης κατοικίας όσο και οποιουδήποτε άλλου ακινήτου και ταυτόχρονα καταργείται το όριο προστασίας από πλειστηριασμούς για οφειλές μέχρι 200.000 ευρώ. Με βάση στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος (Μάιος 2013) υπολογίζεται ότι θα προκύψουν απαιτήσεις πλειστηριασμών για περισσότερα από 180.000 ακίνητα μέσα στο 2014 λόγω της αδυναμίας αποπληρωμής των ιδιωτικών δανείων από τράπεζες. Οι απαιτήσεις αφορούν σε ποσοστό 80% την πρώτη κατοικία τη στιγμή που στις ΗΠΑ, το 2008 οι πλειστηριασμοί αφορούσαν μόλις 1,84% των στεγαστικών δανείων (www.statisticbrain.com/). Συμπερασματικά, προβλέπεται ότι τουλάχιστον μέσα στο 2014 αλλά και για τα επόμενα χρόνια, η κρίση στη στέγαση αγγίζει όχι μόνο τα πιο αδύναμα κοινωνικά στρώματα (μετανάστες, άνεργους, κλπ.) αλλά και εκείνους που αγόρασαν την κατοικία τους μέσω του τραπεζικού δανεισμού.

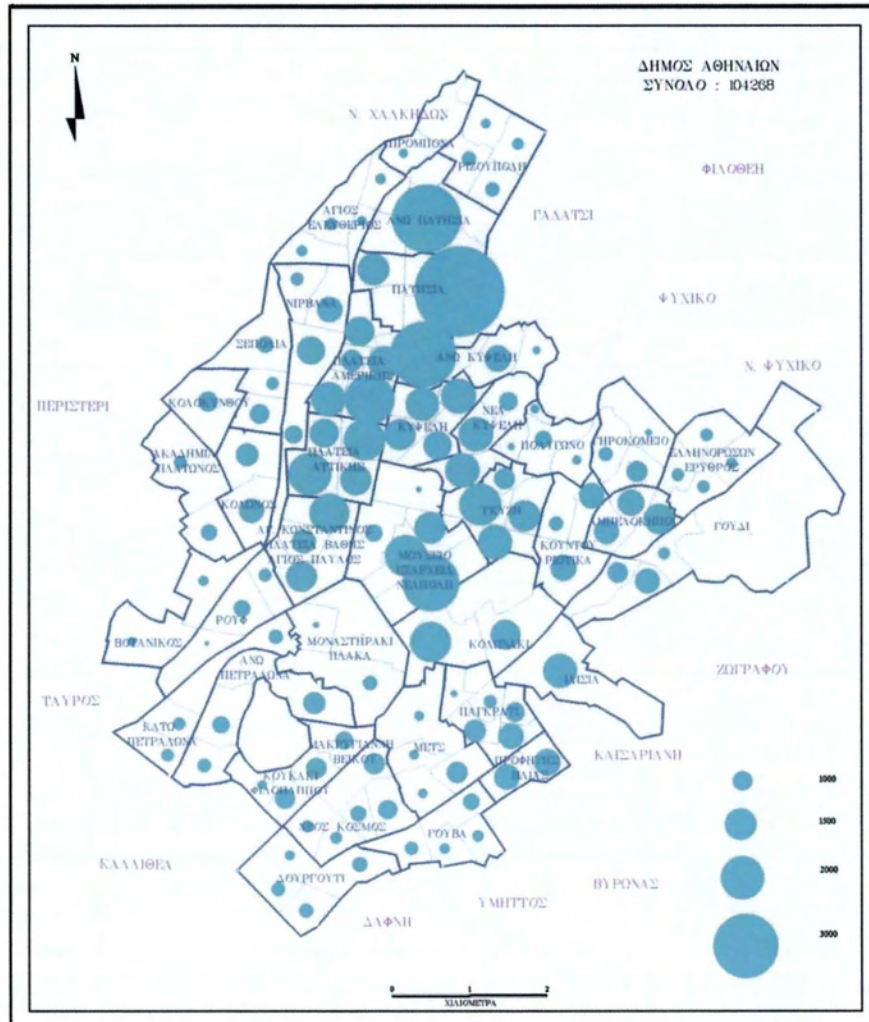
2.2.2. ΑΔΙΑΘΕΤΟ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Εκτός από την αδυναμία των νοικοκυριών να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες λόγω της μείωσης του εισοδήματός τους, φαίνεται ότι και η ίδια η αγορά αποτυγχάνει να καλύψει τις ανάγκες του μεγαλύτερου μέρους του πληθυσμού. Από τη μία, οι τιμές για αγορά και ενοίκια ακινήτων παραμένουν ιδιαίτερα υψηλές παρά την οικονομική συγκυρία, ενώ από την άλλη τα στεγαστικά δάνεια από τις τράπεζες που ήταν ιδιαίτερα διαδεδομένα στο παρελθόν, είναι πλέον απρόσιτα για τα πιο πλατιά στρώματα. Δημιουργείται μάλιστα η αντίφαση ότι ενώ οι στεγαστικές ανάγκες ολοένα και αυξάνονται, ένα μεγάλο μέρος του οικιστικού αποθέματος παραμένει ακριβώς αχρησιμοποίητο (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2011).

Η καταγραφή και η αποτύπωση του κενού οικιστικού αποθέματος αποτελεί μία διαδικασία με αρκετά προβλήματα τα οποία σε ορισμένες περιπτώσεις οδηγούν σε μια στρεβλή εικόνα για τον αριθμό και τη διασπορά των κενών κατοικιών. Οι γενικές απογραφές της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας δίνουν μια καλή εικόνα για το κενό οικιστικό απόθεμα, αν και σε αυτή την περίπτωση μπορούμε να διαπιστώσουμε προβληματικά στοιχεία. Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα που μπορεί να παραπλανήσει ως προς τα συμπεράσματα αποτελεί η περίπτωση των παραθεριστικών κατοικιών, οι οποίες καταγράφονται ως κενές κατοικίες με αποτέλεσμα να μην μπορεί να προκύψει ένα ασφαλές συνολικό συμπέρασμα σχετικά με το αν είναι κενές λόγω εγκατάλειψης ή εξαιτίας της μη διαμονής εκείνη την περίοδο (Μαλούτας, 2000).

Παρά τις όποιες στρεβλώσεις, η εικόνα του κενού οικιστικού αποθέματος σε επίπεδο χώρας αλλά και για την Αθήνα, είναι ιδιαίτερα ενδεικτική της ιστορικής εξέλιξης της παραγωγής κατοικίας. Πιο συγκεκριμένα για την Αθήνα, η μετακίνηση του πληθυσμού από το κέντρο της πόλης της τα προάστια κατά τη δεκαετία του '90 είχε ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του κέντρου και την προσωρινή ερήμωση μικρών περιοχών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ από την απογραφή του 1991, το ποσοστό των κενών κατοικιών στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αττικής είναι της τάξης του 22,8%, με τα μεγαλύτερα ποσοστά να εμφανίζονται στα Πατήσια και την Κυψέλη (ΕΣΥΕ, 2000).

Εικόνα 6: Θεματικός χάρτης με της κενές κατοικίες για τον Δήμο Αθηναίων από την απογραφή του 1991.



Πηγή: Εργαστήριο Δημογραφίας ΤΜΧΠΠΑ, <http://www.demography-lab.prd.uth.gr/>

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2001 στο σύνολο της χώρας παρατηρείται αύξηση των κενών κατοικιών κατά 1,38% (ΕΣΥΕ, 2007) με περίπου μία στις τρεις κατοικίες στην Ελλάδα να είναι κενές. Ειδικά για την Αθήνα, καταγράφονται μεγάλα ποσοστά κενών κατοικιών - άνω του 30% - στην Πλάκα, το Μεταξουργείο και της περιοχές γύρω από την Ομόνοια, την πλατεία Βάθης, τα Εξάρχεια και γύρω από τον Λυκαβηττό παρόλη τη συνολική μείωση που σημειώθηκε κατά τη δεκαετία 1991 -2001, της τάξεως του 0,8%.

Η εξέλιξη αυτή μπορεί να αιτιολογηθεί μέσα από το φαινόμενο της εγκατάλειψης του κέντρου από της «ντόπιους» και την εγκατάσταση του πληθυσμού από την εξωτερική μετανάστευση που έγινε στην Ελλάδα κατά τα μέσα της δεκαετίας του '90 και συνεχίστηκε με έντονους ρυθμούς για τα πρώτα χρόνια του 2000.

Πίνακας 2.: Κενές κατοικίες από της απογραφές του 1991 και 2001.

Κενές κατοικίες από τις απογραφές του 1991 και του 2001					
	1991	Ποσοστό*	2001	Ποσοστό*	Διαφορά 1991-2001
Αττική	447.232	28,05%	510.956	27,97%	-0,08%
Νομαρχία Αθηνών	257.947	23,03%	294.846	23,43%	0,4%
Νομαρχία Ανατολικής Αττικής	98.913	54,45%	113.807	48,47%	-5,99%
Νομαρχία Δυτικής Αττικής	17.514	34,21%	22.34	35,12%	0,91%
Σύνολο χώρας	1.481.590	31,91%	1.815.968	33,29	1,38%

* το % αναφέρεται στο σύνολο των κατοικούμενων κατοικιών

Πηγή: ΕΣΥΕ, 2000 και ΕΣΥΕ, 2007

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, στο σύνολο του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αττικής κατά το 2001, υπήρχαν περίπου 511.000 κενές κατοικίες με τις περισσότερες να εντοπίζονται στην τότε Νομαρχία Αθηνών. Στο κέντρο της Αθήνας, λοιπόν, παρατηρείται από τη μία η εγκατάσταση των μεταναστών στα κενά κτίρια διατηρώντας έτσι τη χρήση κατοικία αλλά και τις τιμές ακινήτων σε χαμηλά επίπεδα λόγω υποβάθμισης, ενώ από την άλλη αναπτύσσονται νέες δραστηριότητες εμπορίου και αναψυχής στις υποβαθμισμένες περιοχές όπου παρέμενε αδιάθετο και ερημωμένο μεγάλο κτιριακό απόθεμα. Με τον τρόπο αυτό το κέντρο της Αθήνας δεν έχει ερημώσει έως σήμερα και η πρόσβαση στην κατοικία παρουσιάζει διαφοροποιήσεις στις τιμές μεταξύ γειτονικών περιοχών με αποτέλεσμα να συγκεντρώνεται πληθυσμός από διαφορετικά κοινωνικά στρώματα (Βαταβάλη, κ.ά., 2011).

Σήμερα, επίσημα στοιχεία σχετικά με τα κενά κτίρια προκύπτουν από αποσπασματικές μελέτες καθώς δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία εξαγωγής συμπερασμάτων από την τελευταία απογραφή του 2011. Παρ' όλα αυτά, μπορούμε να σχηματοποιήσουμε μια αδρή εικόνα για το αδιάθετο κτιριακό απόθεμα στο κέντρο της Αθήνας από στοιχεία του Δήμου

Αθηναίων που αναφέρουν ότι υπάρχουν 1.640 εγκαταλελειμμένα κτίρια εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου. Συγκεκριμένα, από πόρισμα της Ειδικής Μόνιμης Επιτροπής Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής (29/3/2010) γνωρίζουμε ότι υπάρχουν στο κέντρο της Αθήνας περισσότερα από 500 εγκαταλελειμμένα κτίρια εκ των οποίων τα 211 έχουν καταγραφεί στο Μεταξουργείο και 100 στου Ψειρή.

Εκτός των εγκαταλειμμένων και απούλητων κατοικιών, στο αδιάθετο οικιστικό απόθεμα πρέπει να προστεθεί και η μεγάλη περιουσία του δημοσίου σε ακίνητα μέρος της οποίας εντάσσεται στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.). Ακίνητα που κρίνονται κατάλληλα για κατοίκηση και μπορούν να χρησιμοποιηθούν μετά από τις απαραίτητες ανακατασκευές, όπως είναι οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας, πωλούνται στα πλαίσια της ανάπτυξης που προωθούν οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές.

Κεφάλαιο 3

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΕΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ

3.1. Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Η κρίση της κατοικίας στα αστικά κέντρα δεν αφορά μόνο την περίπτωση των πόλεων στην Ελλάδα αλλά αποτελεί ένα ζήτημα προβληματισμού διεθνώς και ιδιαίτερα για τις πόλεις της Ευρώπης. Τα προβλήματα στέγασης εμφανίζονται ακόμα εντονότερα κατά την οικονομική κρίση πρώτον εξαιτίας της απορρύθμισης της αγοράς ακινήτων και της οικοδομικής δραστηριότητας και δεύτερον λόγω του ρόλου του τραπεζικού συστήματος ως βασικού εγγυητή της κατοικίας μέσω του συστήματος δανειοληψίας που έχει αναπτυχθεί. Μια σειρά από Ευρωπαϊκές χώρες έχουν αναπτύξει στρατηγικές και έχουν εφαρμόσει πολιτικές για την αντιμετώπιση του προβλήματος και την κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία για το σύνολο του πληθυσμού. Η διεθνής εμπειρία στη στεγαστική πολιτική μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο για την ανάπτυξη αντίστοιχων πολιτικών καταλλήλως προσαρμοσμένων για την περίπτωση της Ελλάδας και ιδιαίτερα της Αθήνας.

Σε επίπεδο Ευρώπης, οι πολιτικές αυτές αφορούν τη νομοθετική κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία, προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, πολιτικές αξιοποίησης των κενών κατοικιών, ενώ παράλληλα οι κοινωνικοί αγώνες ενάντια στις εξισώσεις, για παράδειγμα στην Ισπανία και οι καταλήψεις στέγης, όπως στην περίπτωση της Ολλανδίας, έπαιξαν σημαντικό ρόλο στη διαμόρφωση των πολιτικών σε εθνικό επίπεδο. Οι πολιτικές κατευθύνσεις που παρουσιάζονται στη συνέχεια ποικίλουν ως προς την κλίμακα που εμπλέκεται η κοινωνία στο σύνολό της (επιστήμονες, Δήμοι και Νομαρχίες, ΜΚΟ, συνελεύσεις γειτονιών) για τη διαμόρφωση αυτών. Το ζητούμενο είναι πώς θα επιτευχθεί προς όφελος των κοινωνικών αναγκών, η μεγαλύτερη δυνατή συνδιαμόρφωση των απόψεων της τοπικής κοινωνίας με την επιστημονική κοινότητα, τις κρατικές και αυτοδιοικητικές αρχές και το ιδιωτικό κεφάλαιο καθώς τα συμφέροντά τους πολλές φορές είναι αντικρουόμενα.

Νομοθετική κατοχύρωση του δικαιώματος στην κατοικία

Η νομοθετική κατοχύρωση του καθολικού δικαιώματος στην κατοικία έρχεται να συμπληρώσει τη συνταγματική διακήρυξη και πλέον το κράτος αποκτά και νομικές υποχρεώσεις απέναντι στους πολίτες ως προς την κατοικία. Με τον τρόπο αυτό η κρατική παρέμβαση αποκτά πιο καθοριστικό ρόλο στη διαχείριση της προσφοράς και της ζήτησης και μπορεί να αποτελέσει τον εγγυητή για την διάθεση κατοικίας χωρίς ειδικά κριτήρια και προδιαγραφές, περιορίζοντας με αυτόν τον τρόπο την δυναμική του ιδιωτικού κεφαλαίου στην αγορά ακινήτων. Ορισμένες από τις πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις νομοθετικής κατοχύρωσης σε διεθνές επίπεδο είναι το θεσμικό πλαίσιο για τους αστέγους που διαμορφώθηκε στη Σκωτία το 2003, ο νόμος DALO (Droit Au Logement Opposable) του 2008 στη Γαλλία και ο νόμος ρύθμισης του δικαιώματος στη στέγη στην Ανδαλουσία το 2010. Οι παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά ως προς την Αρχή που μεριμνά για τα θέματα στέγης, η οποία είναι η τοπική αυτοδιοίκηση καθώς και ως προς τις κοινωνικές παροχές που συνοδεύουν την στεγαστική αποκατάσταση.

Πολιτικές για τα κενά κτίρια

Οι πολιτικές για τα κενά κτίρια χαρακτηρίζονται από μία πολύπλοκη διαδικασία κατά την οποία θα πρέπει να βρίσκεται σε ισορροπία το δημόσιο συμφέρον με το συμφέρον του δικαιούχου του κτιρίου. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο Νόμος της Επίταξης στην Περιφέρεια Λάτσιο της Ιταλίας ο οποίος εφαρμόστηκε επιτυχώς μόνο μία φορά το 2005 με την επίταξη 15 κενών διαμερισμάτων ενώ οι επόμενες προσπάθειες το 2007 και το 2008 κατέληξαν σε δικαστικές διαμάχες. Κατά το Νόμο η πολιτεία είχε τη δυνατότητα να επιβάλλει την επίταξη κινητών ή ακίνητων αγαθών σε σοβαρές και επείγουσες καταστάσεις. Ο αντίστοιχος Νόμος της Επίταξης στην Γαλλία εφαρμόστηκε επίσης σε σπάνιες περιπτώσεις, παράλληλα όμως αναπτύχθηκε κίνημα επίταξης κενών κτιρίων από τους πολίτες (*réquisition citoyenne*). Δεν πρόκειται για κατάληψη κτιρίων για τη χρήση τους ως κατοικία αλλά για δράσεις πολιτικής ανυπακοής με στόχο να ασκηθούν πιέσεις στο κράτος ώστε να παρέμβει θεσμικά (Βαταβάλη, Σιατίτσα, 2011).

Από τις πιο επιτυχημένες εφαρμογές πολιτικών για τα κενά κτίρια είναι το σχέδιο «Wächterhäuser» στη Λειψία κατά το οποίο παραχωρούνται σε άτομα και ομάδες της

αποκαλούμενης δημιουργικής βιομηχανίας εγκαταλελειμμένα ιστορικά κτίρια της πόλης με στόχο τη διατήρησή τους. Μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου, το δικαίωμα χρήσης - για διάστημα μεταξύ 5 και 10 ετών - περνά στον Σύλλογο Νοικοκυριών (HausHalten e.V.) ο οποίος με τη σειρά του το διαθέτει στον ενδιαφερόμενο. Ο νέος χρήστης του ακινήτου δεν υποβάλλει ενοίκιο ενώ υποχρεούται να καλύψει οποιαδήποτε λειτουργικά έξοδα και οικοδομικές εργασίες χρειάζεται να εκτελεστούν. Με αυτόν τον τρόπο επωφελείται και ο ιδιοκτήτης του ακινήτου εφόσον απαλλάσσεται από το κόστος αποκατάστασης και συντήρησης (<http://www.haushalten.org/>).

Το παράδειγμα του σχεδίου «Wächterhäuser» λειτούργησε καλύτερα συγκριτικά με άλλα σχέδια πολιτικών, χωρίς δικαστικές διαμάχες, διότι οι εμπλεκόμενοι φορείς και τα άτομα είχαν τον πρώτο λόγο στον τρόπο διάθεσης και αξιοποίησης του ακινήτου και δεν εξαρτιόταν από γενικευμένες νομοθετικές ρυθμίσεις από τα πάνω. Αν και αυτή η πρακτική μπορεί να παρουσιάσει αρκετά προβλήματα ως προς την καθολικότητα και τον συντονισμό του σχεδιασμού, φαίνεται ότι η ενεργός και ουσιαστική συμμετοχή των πολιτών λειτουργεί προωθητικά και αμβλύνει τη σύγκρουση των συμφερόντων των ομάδων και των ατόμων που εμπλέκονται στη διαδικασία.

Στρατηγική για την κατοικία

Οι στρατηγικές για την κατοικία αποτελούν ένα συνολικότερο σχέδιο για τη στέγαση που περιλαμβάνει μέτρα με σκοπό την εξισορρόπηση της παρέμβασης της ελεύθερης αγοράς και του κράτους στην αγορά ακινήτων καθώς και την αξιοποίηση των ανεκμετάλλευστων πόρων των πόλεων. Ένα παράδειγμα συνολικής στρατηγικής για την κατοικία είναι η Ισπανία όπου η κρίση εμφανίστηκε με την έκρηξη της φούσκας των ακινήτων το 2007 και κατ' επέκταση έγινε πιο επιτακτική η ανάγκη για συγκεκριμένη στεγαστική πολιτική. Η πολιτική που αναπτύσσεται αφορά την ενίσχυση του όρου και της σημασίας της προστατευόμενης κατοικίας, τη ρύθμιση των ενοικίων και την αποκατάσταση των κατοικιών. Πρόκειται για έναν σχεδιασμό που αναπτύσσεται σε τρία επίπεδα μέσω της προώθησης μέτρων που διευκολύνουν την αξιοποίηση των κατοικιών της ελεύθερης αγοράς από το κράτος ώστε οι τιμές πώλησης ή ενοικίασης να ανταποκρίνονται στις δυνατότητες των νοικοκυριών, μέτρα για την στήριξη της ενοικιαζόμενης κατοικίας μέσω παροχών, όπως φοροαπαλλαγές, για τους

ιδιοκτήτες αλλά και για τους ενοικιαστές (επιδότηση ενοικίου, κ.ά.) και τέλος μέτρα για την αξιοποίηση του ανενεργού κτηριακού αποθέματος.

Καταλήψεις στέγης

Ένα από τα μεγαλύτερα και πιο δυναμικά κινήματα καταλήψεων στέγης που αναπτύχθηκε στον ευρωπαϊκό χώρο είναι αυτό της Ολλανδίας με τις ρίζες του να ξεκινούν από τη δεκαετία του 1960. Τα φαινόμενα κερδοσκοπίας στις τιμές των ενοικίων εμπόδιζαν την αγορά να ανταποκριθεί στις στεγαστικές ανάγκες τη στιγμή που στις ολλανδικές πόλεις υπήρχαν πολλές κατοικίες. Οι διεκδικήσεις του κινήματος καταλήψεων στέγης απέφεραν αποτελέσματα αρκετά χρόνια αργότερα, το 1971 όπου με απόφαση του Ανώτατου Δικαστηρίου κρίθηκε ότι η κατάληψη ενός κτιρίου που δεν χρησιμοποιείται δεν αποτελεί καταπάτηση. Πιο συγκεκριμένα, αν ένα κτίριο δεν χρησιμοποιείται για διάστημα μεγαλύτερο από ένα χρόνο τότε θα μπορούσε να κατοικηθεί νόμιμα από κάποιον που έχει ανάγκη στέγης, ενώ ο ιδιοκτήτης θα έπρεπε να προσφύγει στο δικαστήριο για την έξωση των καταληψιών. Η διαδικασία νομιμοποίησης της κατάληψης εμπειρείχε διαδικασίες ελέγχου από τις αστυνομικές αρχές για την ασφάλεια και την καταλληλότητα του κτιρίου που προοριζόταν για κατοίκηση και ήταν σύνηθες να ενημερώνεται ο ιδιοκτήτης για την κατάληψη μέσω επιστολής (Καταλήψεις σπιτιών στη Δυτική Ευρώπη, 2012) . Παρότι ο πληθυσμός που στεγάζεται σε καταλήψεις σήμερα είναι αρκετά μεγάλος (στο Άμστερνταμ υπολογίζεται ότι σε σύνολο 750.000 κατοίκων, 1500 μένουν σε καταλήψεις) το 2010 στα πλαίσια της συνολικότερης συντηρητικοποίησης της ολλανδικής κοινωνίας, η κυβέρνηση προχώρησε σε ρυθμίσεις για την ποινικοποίηση των καταλήψεων με επακόλουθο έντονες κοινωνικές αντιδράσεις οι οποίες όμως δεν κατάφεραν κάποιο από αποτέλεσμα για την υπεράσπιση των καταλήψεων στέγης.

Κοινωνική κατοικία

Ο θεσμός της εργατικής και αργότερα της κοινωνικής κατοικίας, ως εργαλείο στεγαστικής πολιτικής, υπήρξε η πρώτη παρεμβατική πολιτική για την κάλυψη των αναγκών για κατοικία που διατηρείται μέχρι και σήμερα. Η εφαρμογή της πολιτικής αυτής αποσκοπεί στην ενεργοποίηση του κράτους πάνω στη ρύθμιση της προσφοράς κατοικίας ανάλογα με το μέσο εισόδημα και γενικότερα τις ανάγκες της κοινωνίας και με ευθύνη για

μια ισόρροπη κατανομή των ωφελειών αλλά και των επιβαρύνσεων για τη διάθεση των κοινωνικών κατοικιών (Παπαδοπούλου, 1999). Το πρόβλημα που μπορεί να παρουσιαστεί όσο αφορά τη συγκεκριμενοποίηση των μέτρων για την πρόσβαση σε αυτού του είδους κατοικία εντοπίζεται στα διαφορετικά επίπεδα που κινείται το μέσο εισόδημα ανά την οικονομική συγκυρία, γεγονός που θέτει υπό αμφισβήτηση την επιτυχή εφαρμογή του θεσμού μακροχρόνια. Πιο συγκεκριμένα, μπορούν να προκληθούν αδικίες μέσω της διακύμανσης του εισοδήματος ανάλογα με το αν η οικονομία της χώρας παρουσιάζει ανάπτυξη ή ύφεση.

Πολλές ευρωπαϊκές πόλεις, ήδη από τις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα, είχαν αναπτύξει ένα σύστημα προσφοράς κατοικιών βασισμένο σε κάποιο εισοδηματικό όριο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η Βιέννη, όπου ήδη από τα τέλη του Πρώτου Παγκοσμίου Πολέμου είχε διαπιστωθεί ότι η μέχρι πρότινος ιδιωτικοοικονομική παραγωγή στέγης αδυνατούσε να καλύψει τις ολοένα και αυξανόμενες ανάγκες του αστικού πληθυσμού. Στα πλαίσια χάραξης μιας νέας στεγαστικής πολιτικής μεταξύ των ετών 1919 και 1934, διάστημα γνωστό και ως περίοδος της «Κόκκινης Βιέννης», εφαρμόστηκε από τις αυτοδιοικητικές αρχές μια σοσιαλδημοκρατική στεγαστική πολιτική κατά την οποία κατασκευάστηκαν περίπου 63.000 κατοικίες που αντιστοιχούν περίπου στο 80% της συνολικής οικοδομικής δραστηριότητας κατοικιών της Βιέννης. Το συνολικό κόστος για την απόκτηση γης και για την ανοικοδόμηση των κατοικιών καλύφθηκε από το δημοτικό προϋπολογισμό ενώ το 40% περίπου καλύφθηκε από έναν ειδικό φόρο (Wohnbausteuer) ο οποίος κλιμακώνεται και επιβαρύνει περισσότερο τις πιο εύπορες τάξεις (Αραβαντινός, 2007).

Η περίπτωση της Βιέννης αποτελεί όχι μόνο ένα παράδειγμα συνεπούς στεγαστικού σχεδιασμού αλλά ταυτόχρονα διαφαίνονται οι διεργασίες και οι τάσεις στον τομέα της στέγασης σε διεθνές επίπεδο ανά τις δεκαετίες. Η τομή στον Δήμο γίνεται κατά τη δεκαετία του '80 οπότε και προωθείται μια πολιτική που στοχεύει στον περιορισμό των οικιστικών επεκτάσεων και στην μετατόπιση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στο κέντρο της πόλης όπου εντοπίζονται πυκνοδομημένες περιοχές. Ως αποτέλεσμα της παραπάνω κοινωνικής πολιτικής, στο Δήμο της Βιέννης σήμερα υπάγεται το ¼ του συνολικού αριθμού κατοικιών της πόλης εξασφαλίζοντας σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού κατάλληλα και οικονομικά προσβάσιμα σπίτια.

Σήμερα, τα υψηλότερα ποσοστά διάθεσης και αποθεμάτων κοινωνικής κατοικίας εμφανίζονται κυρίως σε χώρες της Ευρώπης του Βορρά, όπως η Ολλανδία και η Αγγλία. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται συγκεκριμένα το μέγεθος συμμετοχής του δημόσιου τομέα στην προσφορά στέγης σε χώρες της Ευρώπης και αναφορικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Πίνακας 3.1.: Τρόποι στέγασης σε χώρες της Ευρώπης (%).

	Ιδιοκατοίκηση	Ενοικίαση	Κοινωνικό ενοίκιο	Αριθμός μονάδων κοινωνικών κατοικιών
Γαλλία	56	20	17	4,230,000
Αγγλία	70	11	18	3,983,000
Ολλανδία	54	11	35	2,400,000
Γερμανία	46	49	6	1,800,000
Αυστρία	55	20	25	800,000
Σουηδία	59	21	20	780,000
Δανία	52	17	21	530,000
Ουγγαρία	92	4	4	167,000
Ιρλανδία	80	11	8	124,000

Πηγή: Whighthead Chr., Scanlon K., 2007 και ίδια επεξεργασία.

Οι μέθοδοι πρόσβασης στην κοινωνική κατοικία διαφέρουν ανάλογα με την οικονομική ανάπτυξη, το μέγεθος της κρατικής πρόνοιας και την κουλτούρα κάθε χώρας. Πιο συγκεκριμένα, η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, σε γνωμοδότησή της για το ζήτημα της κατοικίας (Βρυξέλλες, 2012), επισημαίνει τρεις κυρίαρχες προσεγγίσεις των ευρωπαϊκών χωρών για την κοινωνική κατοικία:

α) Η "υπολειμματική" προσέγγιση. Στην πρώτη προσέγγιση, οι κοινωνικές κατοικίες που επιδοτούνται από δημόσια αρχή απευθύνονται αποκλειστικά σε όσους ορίζονται σαφώς ως κοινωνικά μειονεκτούντες ή αποκλεισμένοι. Για την κάλυψη τέτοιων κατοικιών γίνονται ρυθμίσεις με πολύ αυστηρούς κανόνες ενώ το ενοίκιο καλύπτεται σχεδόν στο σύνολό του από ένα σύστημα κοινωνικής πρόνοιας. Σε αυτή την κατηγορία βρίσκονται η Βουλγαρία, η Κύπρος, η Εσθονία, η Ουγγαρία, η Ιρλανδία, η Λιθουανία, η Λετονία, η Μάλτα, η Πορτογαλία, η Ρουμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Σλοβακία και η Ισπανία. Αυτή η

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

προσέγγιση δεν ανταγωνίζεται τον ιδιωτικό τομέα της αγοράς ακινήτων καθώς αφορά σαφώς ορισμένες και μικρές κοινωνικές ομάδες.

β) Η "γενική" προσέγγιση. Σε αυτή την περίπτωση οι δικαιούχοι είναι οι κοινωνικές ομάδες που περιλαμβάνονται στην υπολειμματική προσέγγιση, καθώς και όσοι αντιμετωπίζουν δυσκολίες πρόσβασης σε κατάλληλη στέγαση, λόγω της επισφάλειας του εισοδήματός τους. Αυτή η προσέγγιση αφορά ευρύτερες κατηγορίες πληθυσμού και ανταποκρίνεται στις κοινοτικές απαιτήσεις περί εστίασης στην κοινωνική ζήτηση. Στόχος αυτής της πολιτικής είναι τα ενοίκια να υπόκεινται σε ρύθμιση και να παραμένουν προσιτά. Η εν λόγω προσέγγιση χρησιμοποιείται στη Γερμανία, την Αυστρία, το Βέλγιο, τη Γαλλία, τη Φινλανδία, την Ιταλία, το Λουξεμβούργο, την Πολωνία, τη Δημοκρατία της Τσεχίας και τη Σλοβενία.

γ) Η καθολική προσέγγιση, η οποία εφαρμόζεται με διαφορετικό τρόπο, στην Ολλανδία και τη Δανία. Ειδικότερα, στην Ολλανδία έχει ως στόχο την παροχή στέγασης σε κάθε πολίτη, ανεξάρτητα από τα έσοδά του. Μάλιστα παρεμβαίνει στην αγορά ενοικίου μέσω μιας πολιτικής τιμών που βασίζεται στην πραγματική αξία του ακινήτου και όχι στις τιμές της αγοράς. Με αυτό τον τρόπο προσφέρει ασφάλεια στη χρήση του διαμερίσματος την οποία δεν προσφέρει ο ιδιωτικός τομέας. Αντίστοιχα στη Δανία, η τιμολογιακή πολιτική ρυθμίζεται βάση του πραγματικού κόστους και η όλη προσέγγιση είναι ενσωματωμένη στο μοντέλο της κοινωνικής πρόνοιας. Για το λόγο αυτό, αυτή η προσέγγιση εστιάζει στην παροχή στέγασης σε προσβάσιμη τιμή στους ανθρώπους που την έχουν ανάγκη χωρίς να δίνει έναν αυστηρό ορισμό στις έννοιες των μειονεκτούντων, των ευάλωτων ή των αποκλεισμένων ομάδων ή προσώπων σε ορισμένο επίπεδο εισοδήματος.

Σαν συμπέρασμα από το σύνολο των πολιτικών στο διεθνές περιβάλλον, οι σύγχρονες πολιτικές για τη στέγαση προσανατολίζονται στο μεγαλύτερο βαθμό στην αξιοποίηση του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος στα πλαίσια του κράτους πρόνοιας κάθε χώρας. Ως κοινό σημείο λοιπόν εντοπίζεται η επανάχρηση των κενών κτιρίων ενώ υπό διακύβευση είναι τα μέσα και οι τρόποι πρόσβασης σε αυτά ανάλογα με τις πολιτικές κατευθύνσεις που επιλέγονται από τις αρμόδιες αρχές και φορείς στην κάθε χώρα.

3.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Από τα παραπάνω, μπορούμε να υποστηρίξουμε ότι το μοντέλο παραγωγής της κατοικίας αναπτύσσεται με βάση τη λογική της αγοράς, δηλαδή στοχεύει στο μέγιστο δυνατό κέρδος μέσω της διάθεσης του εμπορεύματος κατοικία. Βασική παράμετρος για την ανάπτυξη της παραγωγής κατοικίας αποτελεί η ιδιοκτησία της γης, η οποία και μπορεί να διασφαλίσει την απρόσκοπτη παραγωγή οικιστικού αποθέματος από την αγορά. Οι όροι πρόσβασης στην ιδιοκτησία γης - κατ' επέκταση και στην κατοικία - διαμορφώνονται στο μεγαλύτερο βαθμό από το κράτος μετασχηματίζοντας το θεσμικό πλαίσιο έτσι ώστε να διαμορφωθούν οι κατάλληλες συνθήκες στην αγορά για την μεγαλύτερη δυνατή κερδοφορία. Οι κρατικές παρεμβάσεις στην Ελλάδα, περιλαμβάνουν εργαλεία για τη διαχείριση της οικοδομήσιμης γης καθώς και νομοθετικές ρυθμίσεις και μέτρα για τη διασφάλιση ή μη των δανειοληπτών από τις τράπεζες, οι οποίες σε γενικές γραμμές διαμορφώνουν ελεύθερα τους όρους και το ύψος των δανείων για την απόκτηση γης. Στη συνέχεια παρουσιάζονται οι παρεμβάσεις της ελληνικής πολιτείας στον αστικό σχεδιασμό μέσα από την οργανωμένη δόμηση συγκροτημάτων τα οποία κατά κύριο λόγο απευθύνονταν σε δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας.

Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ)

Ιδιαίτερα τα τελευταία τέσσερα χρόνια στην Ελλάδα, οι ρυθμοί ανάπτυξης εργαλείων και πολιτικών στέγασης είναι περιορισμένοι ενώ ταυτόχρονα διαλύονται οι ελάχιστοι μηχανισμοί κοινωνικής κατοικίας που λειτουργούσαν μετά και την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) το 2012. Ο ΟΕΚ αποτελούσε τον μοναδικό οργανισμό για την κοινωνική κατοικία με εξαίρεση ορισμένους οικοδομικούς συνεταιρισμούς, όπως ο Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών, των οποίων όμως το έργο είναι πολύ περιορισμένο και εστιάζουν κυρίως στη δεύτερη κατοικία και όχι στη στεγαστική αποκατάσταση των μελών τους (Καϊλά, 2014). Η λειτουργία του ΟΕΚ βασιζόταν στις υποχρεωτικά παρακρατούμενες εισφορές των εργαζομένων του ιδιωτικού τομέα και ορισμένων ΝΠΔΔ και των εργοδοτών τους. Ουσιαστικά επρόκειτο για ένα είδος ασφαλιστικής κάλυψης που μεριμνούσε όμως μόνο για τους δικαιούχους, δηλαδή για όσους είχαν επαρκές ιστορικό εργασίας. Η παρακράτηση ενός ποσοστού του μισθού ως στεγαστική συνδρομή υπάρχει ως πρακτική σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες με παράδοση στην κοινωνική κατοικία

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

όπως το Βέλγιο και η Ιταλία, ενώ στη Γαλλία συμμετέχουν και οι εργοδότες στους πόρους της παραγωγής κοινωνικής κατοικίας.

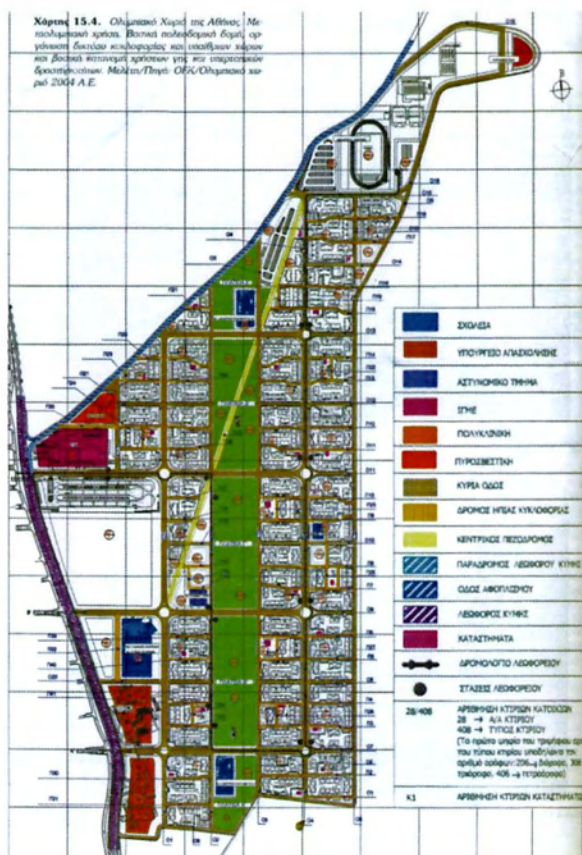
Το νομοθετικό πλαίσιο γύρω από τη δομή και τη λειτουργία του ΟΕΚ, έτσι όπως διαμορφώθηκε από το 1954 που ιδρύθηκε ο οργανισμός μέχρι το 2012 που έκλεισε, πέρασε από διάφορα στάδια γύρω από τους τρόπους χρηματοδότησής του. Οι εισφορές του οργανισμού αφορούσαν μόνον τους μη έχοντες ιδιόκτητη πρώτη κατοικία ή περιουσιακά στοιχεία ικανά να τους την εξασφαλίσουν ενώ από το 2000 ξεκίνησε το πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου, μία επιστρέψιμη παροχή που απορροφούσε μεγάλα ποσά από το ταμείο του οργανισμού. Παράλληλα, η κρατική επιχορήγηση παρέμενε αμετάβλητη στα εκατό εκατομμύρια ετησίως, ανεξάρτητα με τις εισφορές των εργοδοτών και των εργαζόμενων, μέχρι και το 1980 οπότε και έπαψε να καταβάλλεται τελείως. Η διακοπή της κρατικής επιχορήγησης στον ΟΕΚ σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση και την αδυναμία των δικαιούχων να καταβάλουν τις απαιτούμενες εισφορές οδήγησαν στην παρακμή του οργανισμού και τελικά στην κατάργησή του. Τα χρόνια λειτουργίας του ΟΕΚ κατασκευάστηκαν περίπου 100.000 κατοικίες σε οικισμούς, χορηγήθηκαν 370.000 δάνεια για αγορά ή ανέγερση και 250.000 δάνεια για επισκευή, επέκταση ή αποπεράτωση. Επίσης, από τα μέσα της δεκαετίας του '90, υιοθετήθηκε η επιδότηση των δανείων επιδοτούμενου επιτοκίου από τραπεζικά κεφάλαια, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του 2000 εφαρμόστηκε και η υιοθέτηση των άτοκων δανείων σε ειδικές, ιδιαίτερα ευάλωτες κατηγορίες (Καϊλά, 2014). Η πλειοψηφία των νέων οικισμών που δημιουργήσε ο Οργανισμός βρίσκονται στην Περιφέρεια Αττικής – 100 στο σύνολο – και στην πλειονότητά τους είναι οικισμοί μικρού μεγέθους, με εξαίρεση ένα ποσοστό 0,35% που είναι μεγάλα οικιστικά συγκροτήματα συγκεντρωμένα κυρίως στην Αττική (Καλογήρου, 2013).

Ο μεγαλύτερος οικισμός που ανεγέρθηκε από τον ΟΕΚ και ίσως η πιο ενδιαφέρουσα περίπτωση κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα είναι το Ολυμπιακό Χωριό της Αθήνας, χτισμένο στα βορειοδυτικά του Λεκανοπεδίου, στην περιοχή των Αχαρνών. Ο οικισμός περιλαμβάνει 2.300 κατοικίες και σε σχέση με άλλα οικιστικά συγκροτήματα στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, έχει την ιδιαιτερότητα ότι σχεδιάστηκε ώστε αρχικά να καλύψει τις ανάγκες για τη φιλοξενία 17.000 περίπου αθλητών, ενώ σε δεύτερη φάση και μετά τις απαιτούμενες μετατροπές και προσαρμογές, να καλύψει μόνιμες και επείγουσες ανάγκες των δικαιούχων του ΟΕΚ (Αραβαντινός, 2007). Το έργο στο μεγαλύτερο βαθμό χρηματοδοτήθηκε

Μυλωνά Βασιλική
Επιβλέπων καθηγητής: Σαπουνάκης Άρης

από τον Οργανισμό, ενώ την ευθύνη της κατασκευής, της συντήρησης και της αξιοποίησής του ανέλαβε η εταιρεία «Ολυμπιακό Χωριό 2004 Α.Ε.» με μοναδικό μέτοχο τον ΟΕΚ. Η κατάργηση του Οργανισμού το 2012, σήμερα έχει ως αποτέλεσμα την παρακμή και σιγά σιγά την ερήμωση του Ολυμπιακού Χωριού.

Εικόνα 7: Βασική πολεοδομική δομή του Ολυμπιακού Χωριού Αθήνας.



Πηγή: Αραβαντινός, 2007.

Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)

Η ΔΕΠΟΣ αποτελεί έναν ακόμη φορέα του δημοσίου που ιδρύθηκε με σκοπό να συμπληρώσει τους ήδη υφιστάμενους φορείς κατοικίας. Οι δραστηριότητες της ΔΕΠΟΣ αφορούν τόσο μεγάλα έργα όπως νέες οργανωμένες οικιστικές αναπτύξεις όσο και μικρότερης έκτασης, όπως έργα περιβαλλοντικών βελτιώσεων. Η λειτουργία της επιχείρησης είναι υπό

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

την εποπτεία του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, νυν ΠΕΚΑ, και στηρίζεται οικονομικά από επιχορηγήσεις ή μεταβιβάσεις δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, δανειοδοτήσεις και από έσοδα των δικών της δραστηριοτήτων (Αραβαντινός, 2007). Ένα σχετικά πρόσφατο παράδειγμα της δραστηριότητας της ΔΕΠΟΣ είναι οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη στην Καλαμίτσα Καβάλας, ένα πρόγραμμα που στόχευε στην παραγωγή νέων κατοικιών που θα διατίθενται με ευνοϊκούς όρους σε δικαιούχους (<http://www.depos.gr/>). Άλλα παραδείγματα από την δραστηριότητα της ΔΕΠΟΣ είναι το «Αρκαδικό Χωριό» το οποίο βρίσκεται υπό κατασκευή και δύο μικρά συγκροτήματα πρώτης κατοικίας στη Νέα Φιλαδέλφεια και τον Ταύρο (Αραβαντινός, 2007).

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Απόδημων και Παλινοσούντων Ομογενών Ελλήνων (ΕΙΥΑΑΠΟΕ)

Το ΕΙΥΑΑΠΟΕ ιδρύθηκε το 1990 με το νόμο 1893/90 και εντασσόταν στις υπηρεσίες του Υπουργείου Εξωτερικών. Ως στόχο είχε την κοινωνική ένταξη των Ελλήνων της τέως Σοβιετικής Ένωσης αλλά αργότερα, με την έντονη μετανάστευση από την Αλβανία προς την Ελλάδα ανέλαβε επίσης την περίθαλψη των Αλβανών φυγάδων και την ανάπτυξη προγράμματος βοήθειας για Ομογενείς της Βορείου Ηπείρου και της Αλβανίας. Στις αρμοδιότητες του Ιδρύματος ήταν η παροχή βοήθειας στους παλινοσούντες ώστε να ενταχθούν στην αγορά εργασίας, ενώ όσο αφορά τη στέγαση είχε ως στόχο την παροχή 15.000 κατοικιών σε διάστημα μίας δεκαετίας για μία ομάδα 100.000 ατόμων. Το ΕΙΥΑΑΠΟΕ σταμάτησε να λειτουργεί το 2004 με το νόμο 3072/2002 χωρίς να έχει καταφέρει να ολοκληρώσει το έργο του (<http://users.otenet.gr/~eiypoe/info4palin.htm>).

Εκτός των οργανισμών που προαναφέρθηκαν, το ελληνικό κράτος έχει προβλέψει ρυθμίσεις για τη στεγαστική αποκατάσταση του πληθυσμού των Ρομά που μπορούν να ενταχθούν στο σύνολο των εθνικών πολιτικών για τη στέγη. Οι τσιγγάνοι αποτελούν μία ιδιαίτερα περιθωριοποιημένη κοινωνική ομάδα ειδικά στο ζήτημα της κατοικίας, αφού η πλειοψηφία διαμένει συνωστισμένη σε πρόχειρα καταλύματα, λυόμενα και παράγκες χωρίς τις βασικές τεχνικές και κοινωνικές υποδομές. Ενώ για τον γενικό πληθυσμό έχουν εξασφαλισθεί οι στοιχειώδεις ανέσεις, στους Ρομά παρουσιάζεται οξύ πρόβλημα όχι μόνο στα κελύφη που δεν συνιστούν κανονική κατοικία αλλά και στα σπίτια που συχνά είναι εξέλιξη

καλυβιών και αυθαίρετων κατασκευών (Πλαίσιο Εθνικής Στρατηγικής για τους Ρομά, <http://www.ekka.org.gr/>).

Μέχρι και τις αρχές της δεκαετίας του 2000, η κρατική παρέμβαση για τη στεγαστική αποκατάσταση ήταν ευκαιριακή και αποσπασματική κυρίως μέσω της χρηματοδότησης μεμονωμένων πιλοτικών προγραμμάτων που ανελάμβαναν με δική τους πρωτοβουλία οι δήμοι της χώρας. Η αναποτελεσματικότητα αυτών των προγραμμάτων, οδήγησε την ελληνική διοίκηση στην ενεργοποίηση ενός ευρέος προγράμματος χρηματοδότησης της στέγης για τους τσιγγάνους μέσω χορήγησης τραπεζικών δανείων με εγγυητή το δημόσιο. Το πρόγραμμα ωστόσο παρουσιάζει σημαντικές αδυναμίες που υπονομεύουν την αποτελεσματικότητά του και προκαλούν μεγάλες καθυστερήσεις στις διαδικασίες διεκπεραίωσης των αιτημάτων, της έγκρισης και του ελέγχου των δικαιούχων των δανείων. Όμως η μεγαλύτερη αδυναμία που φαίνεται να παρουσιάζει το πρόγραμμα είναι το γεγονός ότι απευθύνεται σε μειοψηφικό τμήμα του τσιγγάνικου πληθυσμού στην Ελλάδα και συγκεκριμένα μόνο σε όσους είναι τακτοποιημένοι ήδη στα δημοτολόγια κάποιου δήμου και διαθέτουν ευχερώς αποδειξιμη μόνιμη κατοικία (<http://www.synigoros.gr/>).

Όπως φαίνεται από την εμπειρία του ΟΕΚ και άλλους κρατικούς οργανισμούς όπως η ΔΕΠΟΣ και από τις πολιτικές για τους Ρομά, οι προσπάθειες της πολιτείας για την ενίσχυση της κατοικίας δεν γίνονται συντονισμένα και σε πολλές περιπτώσεις προσαρμόζονται και αναπτύσσονται ανάλογα με τις πιέσεις της κτηματαγοράς και του κατασκευαστικού κεφαλαίου για τη δημιουργία νέων επενδυτικών ευκαιριών στο κέντρο της πόλης. Αντίθετα, ο ρόλος του κράτους περιορίζεται σε αναπλάσεις μικρής κλίμακας και στην απομάκρυνση και επιφανειακή κάλυψη όσων στοιχείων χαλούν μια όμορφη εικόνα της πόλης.

Πέρα όμως από τις παρεμβάσεις του κράτους, καθοριστικό ρόλο στην παραγωγή στέγης έχει αναλάβει και ο ιδιωτικός τομέας καθώς με το πέρασμα των δεκαετιών διαμορφώθηκαν οι συνθήκες που επέτρεψαν την ενεργοποίηση στον τομέα της στέγησης, πέρα από τις μεμονωμένες κατασκευαστικές και μεγαλύτερων εταιρειών. Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες σε πολλές περιπτώσεις προχώρησαν σε οργανωμένο σχεδιασμό εκτεταμένων επιφανειών με σαφείς πολεοδομικές διαστάσεις, καθώς επίσης και στην κατασκευή πολύ μεγάλων συγκροτημάτων κατοικιών για τα οποία σχεδιάστηκαν και υλοποιήθηκαν οι απαραίτητες υποδομές επιπέδου γειτονιάς και μεταξύ άλλων η διαμόρφωση δημόσιων και

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ιδιωτικών ελεύθερων χώρων. Ένα χαρακτηριστικό πρόσφατο παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση του συγκροτήματος κατοικιών στον «Λόφο Edison» στην Παλλήνη Αττικής, το οποίο αναπτύσσεται σε έκταση 120 περίπου στρεμμάτων (Αραβαντινός, 2007). Με την εισχώρηση του ιδιωτικού τομέα στην παραγωγή στέγασης περνάμε πλέον στη φάση όπου ο σχεδιασμός οργανωμένης δόμησης γίνεται με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια και σε καμία περίπτωση κοινωνικά.

Κεφάλαιο 4

ΠΡΟΤΑΣΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΩΝ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Οι επιπτώσεις της ελλειμματικής μέριμνας από το κράτος για την καθολική πρόσβαση του πληθυσμού στην κατοικία με αξιοπρεπείς συνθήκες, ιδιαίτερα των πλητιόμενων στρωμάτων, γίνονται περισσότερο ορατές με το ξέσπασμα της κρίσης. Παρ' όλα αυτά, η εμπειρία που μας δίνουν εφαρμοζόμενες κοινωνικές πολιτικές σε διεθνές επίπεδο, μπορεί να αποτελέσει μια πρώτη ύλη για τη διατύπωση εναλλακτικών στεγαστικών πολιτικών και στην Ελλάδα, όπου το θεσμικό πλαίσιο και ο πολιτικός σχεδιασμός αδυνατούν να καλύψουν τις σύγχρονες ανάγκες του πληθυσμού.

Σε αυτό το κεφάλαιο προτείνονται εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές που μπορούν να εφαρμοστούν στη βάση των ελληνικών δεδομένων, ανταποκρίνονται ιδιαίτερα στην πολυπλοκότητα των αναγκών της Αθήνας και εστιάζουν στην κατεύθυνση προς το δικαίωμα όλων για αξιοπρεπή διαβίωση. Επίσης, είναι σημαντικό να γίνει ξεκάθαρο ότι ο ρόλος του κράτους στο σύνολο των προτάσεων είναι ιδιαίτερα αναβαθμισμένος ενώ ταυτόχρονα περιορίζεται στο μεγαλύτερο δυνατό βαθμό η εμπλοκή της ελεύθερης αγοράς στην παραγωγή και πρόσβαση στην κατοικία. Παράλληλα και οι δράσεις των κρατικών μηχανισμών περνάνε από μία διαδικασία ελέγχου από την κοινωνία ούτως ώστε να μην παίρνονται μεροληπτικές αποφάσεις εις βάρος ορισμένων κοινωνικών ομάδων και να εξυπηρετούνται πελατειακές σχέσεις. Τέλος, όσο αφορά την ειδική περίπτωση της πλήρους αστεγίας (ατόμων που διαβιούν στο δρόμο) κρίνεται απαραίτητη η κινητοποίηση των ιδίων των πλητιόμενων στην κατεύθυνση της πλήρους επανένταξή τους στην κοινωνία.

4.1. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ

Στο κεφάλαιο αυτό προτείνονται πολιτικές για την αντιμετώπιση της στεγαστικής επισφάλειας που έχει επιφέρει η οικονομική συγκυρία, υιοθετώντας πρακτικές που έχουν εφαρμοστεί με επιτυχία σε άλλες πόλεις και που στις περισσότερες περιπτώσεις είναι απόρροια κοινωνικών αγώνων. Επίσης, οφείλουμε να επισημάνουμε ότι οι προτάσεις που

παρατίθενται δεν μπορούν να θεωρηθούν ως ολοκληρωμένες πολιτικές παρά μόνο ως τμήμα μιας πιο σύνθετης διαδικασίας που αφορά στο επίπεδο γειτονιάς αλλά και σε ευρύτερες κλίμακες.

4.1.1. ΜΕΤΡΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗΣ ΤΗΣ ΑΣΤΕΓΙΑΣ

Τα μέτρα για την αντιμετώπιση της αστεγίας που παρουσιάζονται σε αυτό το υποκεφάλαιο αφορούν τις ακραίες μορφές αστεγίας έτσι όπως περιγράφονται στην τυπολογία της FEANTSA (βλ. Πίνακα 2.1. στο παράρτημα πινάκων). Σε πρώτο επίπεδο στόχος είναι να εξασφαλιστούν οι στοιχειώδεις υπηρεσίες φροντίδας για όσους βρίσκονται στον δρόμο έως ότου λειτουργήσουν οι δομές μόνιμης και ολοκληρωμένης αντιμετώπισης.

- Ξενώνες Ύπνου

Η λειτουργία των ξενώνων ύπνου αφορά την προσωρινή φιλοξενία και ανακούφιση των αστέγων που βρίσκονται στο δρόμο. Οι ξενώνες περιλαμβάνουν αποκλειστικά υπηρεσίες διανυκτέρευσης, υγιεινής και μερικής σίτισης. Η διαχείρισή τους προτείνεται να είναι υπό την επίβλεψη των δημοτικών αρχών ενώ με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται η στοιχειώδης εξυπηρέτηση ορισμένων καθημερινών αναγκών των αστέγων.

- Ανοικτά Κέντρα Ημέρας

Τα ανοικτά κέντρα ημέρας διαφέρουν από τους ξενώνες σε δύο βασικά σημεία, πρώτον δεν παρέχουν τη δυνατότητα διανυκτέρευσης και δεύτερον εστιάζουν περισσότερο στην ψυχοκοινωνική στήριξη των αστέγων. Σκοπός των κέντρων είναι η εξασφάλιση της δυνατότητας ατομικής φροντίδας και υγιεινής καθώς και η διασύνδεση των αστέγων με τους αρμόδιους φορείς παροχής υπηρεσιών στέγης, σίτισης, ψυχολογικής υποστήριξης, υγείας, πρόνοιας και κοινωνικής επανένταξης.

- Παρέμβαση στο δρόμο

Η κατάλληλη ενημέρωση τόσο των ίδιων των αστέγων όσο και της υπόλοιπης κοινωνίας για τις δομές επείγουσας στέγασης κρίνεται απαραίτητη καθώς με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζεται η αύξηση της συμμετοχής των ενδιαφερόμενων. Εξειδικευμένα στελέχη των

διοικητικών αρχών αλλά και εθελοντές θα επισκέπτονται με ενημερωτικό υλικό τα σημεία της ευρύτερης γεωγραφικής περιοχής που θα μπορεί να καλύψει μία δομή.

Η κάλυψη των αναγκών των αστέγων μπορεί να επιτευχθεί επίσης με δομές πιο μόνιμου χαρακτήρα και συγκεκριμένα από:

- Κοινωνικούς Ξενώνες Αστέγων

Οι κοινωνικοί ξενώνες προσβλέπουν στην προσωρινή φιλοξενία μεγαλύτερης διάρκειας συγκριτικά με τους ξενώνες που περιγράφηκαν παραπάνω. Για τη λειτουργία τους απαιτείται η δημιουργία ή εκμετάλλευση των υφιστάμενων ακινήτων με προϋπόθεση την κατάλληλη διαμόρφωσή τους για την παροχή κανονικής κατοικίας στις οικογένειες δικαιούχους.

- Προστατευόμενα Διαμερίσματα

Αφορά την πρόσβαση οικογενειών σε εξειδικευμένη, υποστηρικτική ή επιβλεπόμενη στέγαση από κατάλληλα καταρτισμένο προσωπικό που θα παρέχει συμβουλές για την κινητοποίηση και ομαλή επανένταξή τους.

4.1.2. ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ

Για την επίλυση των ζητημάτων για την πρόσβαση στη στέγη πρέπει να ληφθούν υπόψη δύο παράγοντες της ελληνικής πραγματικότητας, έτσι όπως αναφέρθηκαν και παραπάνω. Πρώτον, η κυριαρχία της μικρής ιδιοκτησίας σε ακίνητη περιουσία και δεύτερον οι τιμές ενοικίων που παραμένουν υψηλές σε αναντιστοιχία με το μέσο εισόδημα. Γίνεται πλέον κατανοητό ότι η παρέμβαση του κράτους στον ενοικιαζόμενο τομέα κρίνεται απαραίτητη ούτως ώστε να διευκολυνθεί η πρόσβαση στα πιο αδύναμα στρώματα, καθώς επίσης να περιοριστεί ο τομέας και να ενισχυθεί η ιδιοκατοίκηση στα πλαίσια της ευρωπαϊκής στρατηγικής.

Η παρέμβαση στην αγορά ενοικίου αποτελεί πολιτική επιλογή διάφορων χωρών της Ευρώπης, όπως η Ιταλία, η Γαλλία και η Γερμανία ανοίγοντας τον δρόμο και σε χώρες, όπως η Ελλάδα, να εφαρμόσουν ρυθμιστικά προγράμματα συντονισμού της προσφοράς και της

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ζήτησης κατοικίας με κοινωνικά κριτήρια. Συγκεκριμένα, προτείνεται το δημόσιο να συνάπτει συμβόλαια με μικρούς ιδιοκτήτες ακινήτων και να δίνει κίνητρα για τη διάθεση στην αγορά ενοικίων κλειστών και κακοδιατηρημένων ακινήτων αναλαμβάνοντας εξολοκλήρου ή δίνοντας επιδοτήσεις για την επισκευή τους. Με αυτό το μέτρο εξασφαλίζεται η παροχή ενοικίου σε χαμηλές τιμές στους δικαιούχους και παράλληλα αξιοποιείται το υπάρχον οικιστικό απόθεμα.

Η πολιτική επιλογή για παρέμβαση του κράτους στην αγορά ενοικίων ελλοχεύει τον κίνδυνο να διαμαρτυρηθούν οι ιδιοκτήτες των ακινήτων που προβλέπεται να αξιοποιηθούν προς εξυπηρέτηση του κοινωνικού ενοικίου. Σε αυτή την περίπτωση, το κράτος έχει τη δυνατότητα να ωθήσει τους ιδιοκτήτες να διαθέσουν τα ακίνητά τους μέσω της επιβολής υψηλής φορολογίας με τα ανάλογα κριτήρια για τις κενές κατοικίες. Επίσης, μπορεί να οριστεί μία κλίμακα επιδότησης ανάλογα με τα κατοικήσιμα τ.μ. του ακινήτου βάση της οποίας θα κοστολογείται το ετήσιο ενοίκιο που θα διαθέτει το κράτος στα πλαίσια του «κοινωνικού ενοικίου».

4.1.3. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η δωρεάν παραχώρηση για τη χρήση οικημάτων και οικοπέδων της αυτοδιοίκησης για σοβαρούς κοινωνικούς λόγους, όπως για παράδειγμα η απορία, προβλέπεται ήδη από τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων. Ειδικά για μία περίοδο που χαρακτηρίζεται ως ανθρωπιστική κρίση, η εφαρμογή της παραπάνω πρόβλεψης κρίνεται αναγκαία ενώ χρήζει περαιτέρω διευκρινήσεων και εξειδικεύσεων. Στη διάθεση των πληττόμενων κοινωνικών ομάδων μπορούν να παραχωρηθούν δημόσια ακίνητα μεγαλύτερης κλίμακας και έτσι να αποκτήσουν έναν πιο ενεργό ρόλο στις λειτουργίες του αστικού χώρου. Πολλά εγκαταλειμμένα κτίρια του κέντρου της Αθήνας όπως το κτίριο του ΙΚΑ στην Πειραιώς, τα προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, ακίνητα ασφαλιστικών ταμείων, κ.ά. θα μπορούσαν να μετατραπούν είτε σε χώρους προσωρινής φιλοξενίας αστέγων είτε να διατίθενται για μόνιμη κατοικία στα πλαίσια προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας.

Έξω από αυτή τη λογική δεν μπορούν να παραμείνουν μεγάλα ακρησιμοποιήτα ιδιωτικά ακίνητα που ανήκουν σε τράπεζες και ιδρύματα. Δεδομένου του «εγκλωβισμένου»

αποθέματος ακινήτων στις τράπεζες και της αδυναμίας της αγοράς να αυξήσει τη ζήτηση για κατοικία, μπορεί να υπάρξει μία συνεργασία του ιδιωτικού και δημοσίου τομέα σε προγράμματα για την αξιοποίηση των ακινήτων αυτών για κοινωνικούς σκοπούς, όπως για κοινωνική κατοικία, φοιτητικές εστίες, κέντρα προσωρινής φιλοξενίας αστέγων, κλπ.

4.2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΠΡΟΛΗΨΗΣ

Προκειμένου να ξεπεραστεί η κρίση στην κατοικία, δεν αρκεί να δομηθεί μία συγκροτημένη στεγαστική πολιτική που θα εφαρμοστεί από εδώ και πέρα. Αντίθετα, επιβάλλεται η ενεργοποίηση του κράτους αλλά κυρίως των ίδιων των πολιτών για την προστασία και υπεράσπιση του δικαιώματος στην κατοικία. Τα κοινωνικά κινήματα που εκδηλώνονται σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις, έχουν δείξει ότι οι αγώνες για αξιοπρεπή στέγαση μπορούν να επηρεάσουν καθοριστικά τον υπερκείμενο σχεδιασμό για τέτοιου είδους ζητήματα. Ειδικά τα τέσσερα τελευταία χρόνια που οι κυβερνήσεις έχουν κάνει τη στρατηγική επιλογή να απαξιώσουν το δομημένο και μη χώρο, έχει γίνει επιτακτική ανάγκη να διασωθούν τα λιγοστά μέτρα προστασίας της κατοικίας.

Από τη σκοπιά των νομοθετικών ρυθμίσεων, η πρώτη κατοικία προστατεύεται από τους πλειστηριασμούς για χρέη προς τις τράπεζες από το νόμο 3714/2008 και από το νόμο Κατσέλη (Ν. 3869/2010) για τα υπερχρεωμένα νοικοκυριά. Με το νόμο του 2008 απαγορεύθηκαν οι πλειστηριασμοί της πρώτης και μοναδικής κατοικίας για απαιτήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων και εταιριών παροχής πιστώσεων που δεν ξεπερνούσαν το ποσό των 100.000 ευρώ μέχρι και 31/12/2011. Έκτοτε, με Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ), παρατείνονταν η προθεσμία αναστολής των πλειστηριασμών μέχρι και τις 31 Δεκέμβρη του 2013, ενώ στα τέλη του 2012 αυξήθηκε το όριο του ποσού των απαιτήσεων και συγκεκριμένα προσδιορίστηκε ότι η οφειλή δε θα έπρεπε να ξεπερνά τις 200.000 ευρώ. Επομένως, μέχρι σήμερα η πρώτη κατοικία προστατεύεται από τους πλειστηριασμούς σε ότι αφορά τις οφειλές προς τις Τράπεζες που δεν υπερβαίνουν το όριο των 200.000 ευρώ. Η προστασία της κατοικίας με ΠΝΠ δεν αποτελεί μία μόνιμη λύση εφόσον για τη διακοπή της προστασίας αρκεί απλώς η απόφαση της κυβέρνησης για διακοπή των παρατάσεων. Όσο αφορά λοιπόν τις οφειλές προς τα τραπεζικά ιδρύματα θα πρέπει να θεσμοθετηθεί ένα όριο στη λογική προστασίας των πιο αδύναμων και επιβάρυνσης των πιο ευνοημένων.

Τα παραπάνω αφορούν μόνο οφειλές προς τα πιστωτικά ιδρύματα. Όσον αφορά τα χρέη προς το Δημόσιο (εφορία και ασφαλιστικά ταμεία), η υφιστάμενη νομοθεσία δεν προβλέπει καμιά προστασία της πρώτης κατοικίας από τους πλειστηριασμούς. Το Δημόσιο έχει τη δυνατότητα να προβεί σε μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης του πλειστηριασμού για χρέη που ξεπερνούν τα 300 ευρώ, τη στιγμή που τα ληξιπρόθεσμα χρέη προς το Δημόσιο φτάνουν τα 68δισ ευρώ αποδεικνύοντας την αδυναμία των οφειλετών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους λόγω της οικονομικής συγκυρίας (Καθημερινή, 2014). Φαίνεται λοιπόν ότι ο αριθμός των επιλογών για νομική αντίδραση απέναντι στους πλειστηριασμούς είναι αρκετά περιορισμένος και ειδικά στις περιπτώσεις που απαιτείται η προσφυγή στα δικαστήρια (πχ. ανακοπή, αίτηση για ένταξη στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, κ.ά.), ο οφειλέτης επιβαρύνεται επιπλέον με σημαντικό ύψος εξόδων. Επομένως, σε καμία περίπτωση η νομική οδός δεν μπορεί να αποτελέσει τη μοναδική λύση για τη συνολική αντιμετώπιση του προβλήματος των πλειστηριασμών. Αντίθετα, η αυτοργάνωση της κοινωνίας με ομάδες ενημέρωσης, οργανωμένες δράσεις καταγγελίας των πολιτικών και άμεσης υποστήριξης στους πληττόμενους μπορούν να ασκήσουν πιέσεις και να αναγκάσουν τις κυβερνήσεις σε πολιτικές με περισσότερο κοινωνικό χαρακτήρα, όπως έχουν δείξει και τα αντίστοιχα παραδείγματα από την Ιταλία, την Ισπανία και άλλες πόλεις παγκοσμίως.

Εικόνα 8: Διαδήλωση ενάντια στους πλειστηριασμούς στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ημέρας Δράσης για το Δικαίωμα στην Κατοικία, Σύνταγμα 2013.



Πηγή: Εφημερίδα 'Αυγή', <http://www.avgi.gr/>

Κεφάλαιο 5

ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Ως συνέχεια των εναλλακτικών στρατηγικών για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος που προτείνονται παραπάνω, στο παρόν κεφάλαιο δίνεται ένα πιο ολοκληρωμένο παράδειγμα όπου εκτός των πολιτικών κατευθύνσεων παρουσιάζεται και η σχεδιαστική αποτύπωσή τους. Συγκεκριμένα, υιοθετείται η πρόταση για την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου για τη μόνιμη στέγαση οικογενειών που ανήκουν στις ευπαθείς κοινωνικές ομάδες και πλήττονται εντονότερα από την οικονομική κρίση. Το συγκρότημα των προσφυγικών πολυκατοικιών της λεωφόρου Αλεξάνδρας είναι από τα πλέον κατάλληλα για αξιοποίηση καθώς αποτελεί μία μεγάλη έκταση στο κέντρο της Αθήνας που περιλαμβάνει ήδη διαμορφωμένα κελύφη σε σχετικά καλή κατάσταση, κατάλληλα για κατοίκηση.

Η κοινωνική στέγαση είναι ένας τρόπος με τον οποίο οι δημόσιες αρχές μπορούν να απαντήσουν στην αδυναμία της αγοράς κατοικίας να καλύψει το σύνολο των αναγκών στέγασης και να εξασφαλίσει σε όλους την πρόσβαση σε κατάλληλη στέγη, σε προσιτή τιμή ενοικίου. Η κατάλληλη συμμετοχή των μελλοντικών ενοίκων στην κατασκευή των κατοικιών επιτρέπει να γίνει πιο προσιτή η τιμή τους και να βελτιωθεί η σχέση των ιδίων με τη στέγη που τους παρέχεται, ενώ τους προσφέρει τη δυνατότητα να αποκτήσουν ή να ενισχύσουν εργασιακές δεξιότητες που βελτιώνουν τις προοπτικές τους στην αγορά εργασίας. Με βάση αυτή τη λογική, ο ρόλος ενός πολεοδόμου στη συγκεκριμένη φάση είναι κατά κύριο λόγο συμβουλευτικού χαρακτήρα για θέματα οργάνωσης των κοινόχρηστων χώρων του συγκροτήματος και για τις χρήσεις που θα επιτρέπονται πέραν της κατοικίας. Παράλληλα όμως είναι και ιδιαίτερα καθοριστικός καθώς μπορεί να δράσει ως καθοδηγητής για την υλοποίηση μιας τελείως διαφορετικής λογικής για τα ελληνικά δεδομένα σχετικά με τις λειτουργίες του χώρου και την αλληλεπίδραση των ατόμων εντός του, βασισμένη στην αλληλεγγύη, τη συμμετοχή και το κοινό αίσθημα ευθύνης για την ποιότητά του.

5.1. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Η διαδικασία που θα ακολουθηθεί τόσο για τα κριτήρια που θα καθορίζουν ποιοί θα είναι οι δικαιούχοι όσο και για τη διαμόρφωση και ανάπλαση του χώρου παρέμβασης, οφείλει να είναι ενδεικτική των προθέσεων της πολιτείας για την ενεργό συμμετοχή της κοινωνίας. Επιπλέον, οφείλει να εμπνέει εμπιστοσύνη ως προς την αμεροληψία των αποφάσεων και των μεθόδων σχεδιασμού. Για να επιτευχθεί αυτός ο στόχος, είναι απαραίτητη η συγκρότηση δομών και διαδικασιών που θα ελέγχουν το αν πραγματοποιούνται οι δεσμεύσεις και οι τελικές κατευθύνσεις.

5.1.1. ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο συμμετοχικός σχεδιασμός είναι μία διαδικασία άμεσα συνδεδεμένη με δημοκρατικές διαδικασίες λήψης αποφάσεων, ως μια ανοιχτή διαδικασία επικοινωνίας και συνεργασίας μεταξύ της κοινωνίας, των θεσμών της και των κρατικών μηχανισμών και φορέων. Για την Ελλάδα, η εφαρμογή του συμμετοχικού σχεδιασμού είναι περιορισμένη και αποφεύγεται σαν επιλογή, καθώς ο τεχνοκρατικός σχεδιασμός ή αλλιώς «από τα πάνω», αποτελεί μια πιο απλή και λιγότερο χρονοβόρα διαδικασία σχεδιασμού. Παρ’ όλα αυτά, η ελληνική νομοθεσία (Νόμος 1337/83), ορίζει επιτροπές γειτονιάς για να εξασφαλίσει τη συμμετοχή των κατοίκων στα σχέδια για τη γειτονιά και την πόλη σε συγκεκριμένες διαδικασίες. Βασική αρχή στο συμμετοχικό σχεδιασμό είναι ότι η τοπική κοινωνία εμπλέκεται από το στάδιο της ανάλυσης των προβλημάτων που αφορούν την περιοχή έως και την εφαρμογή των προτάσεων για τη λύση του.

Για την επίτευξη των στόχων του συμμετοχικού σχεδιασμού είναι απαραίτητη η κατάθεση των απόψεων και επιθυμιών των πολιτών, η διαβούλευση της κεντρικής εξουσίας με τους πολίτες και η επίλυση των συγκρούσεων των εμπλεκόμενων φορέων και η αντιμετώπιση των αντικρουόμενων απόψεων και συμφερόντων. Ένα μοντέλο που είναι αρκετά διαδεδομένο στην Ευρώπη και έχει τις δυνατότητες από γραφειοκρατικής πλευράς να εφαρμοστεί και στην Ελλάδα, είναι μια δομή με ενεργό συμμετοχή των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και διαφόρων κοινωνικών ομάδων. Ο ρόλος των Ο.Τ.Α. έχει αποδειχτεί πολύ σημαντικός για την εφαρμογή του συμμετοχικού σχεδιασμού στην Ευρώπη, όπου η τοπική

αυτοδιοίκηση είναι ισχυρή και εφαρμόζει ολοκληρωμένα προγράμματα. Αντίθετα, ο ρόλος των Ο.Τ.Α. στην Ελλάδα συρρικνώνεται με τα χρόνια μετά και την ψήφιση και εφαρμογή του σχεδίου «Καλλικράτης» ταυτόχρονα με την συγκεντρωτική δομή που αποκτά η κεντρική εξουσία. Το γεγονός αυτό αποτελεί έναν από τους βασικούς παράγοντες μη εφαρμογής του συμμετοχικού σχεδιασμού, που απαιτεί χρόνο, κόστος και μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις.

Στα πρότυπα της ευρωπαϊκής εμπειρίας, υιοθετούνται οι παρακάτω βασικές μέθοδοι σχεδιασμού και για την περίπτωση των προσφυγικών της λεωφόρου Αλεξάνδρας. Συγκεκριμένα προτείνονται:

- Ανοιχτές συνελεύσεις, με στόχο ανταλλαγή απόψεων, τη συλλογή και διάδοση των πληροφοριών καθώς και τον εντοπισμών των προβλημάτων και των κατάλληλων λύσεων.
- Συμβουλευτική υποστήριξη και συντονισμός, όπου φορείς, πολίτες ή επιστήμονες αναλαμβάνουν την προετοιμασία εισηγήσεων για τα θέματα που ανακύπτουν και απευθύνονται στην πολιτική εξουσία.
- Παρουσιάσεις με οπτικοακουστικά μέσα, για την καλύτερη κατανόηση των προβλημάτων. Ιδιαίτερα η προβολή των διαφόρων σχεδίων και πολιτικών που πρόκειται να εφαρμοστούν μπορούν να συμβάλλουν στην οικειοποίηση της πρότασης.
- Εργαστήρια σεναρίων, τα οποία αποτελούν μια μεγάλη καινοτομία στο συμμετοχικό σχεδιασμό, καθώς εξασφαλίζουν την ελεύθερη συμμετοχή των πολιτών στο στάδιο της διατύπωσης των εναλλακτικών προτάσεων. Στο σημείο αυτό τα εργαστήρια μπορούν να επιλύσουν τα προβλήματα που ανακύπτουν από αντιδράσεις πολιτών για το εφαρμοζόμενο σχέδιο.

Τα βασικά εργαλεία ενός πολεοδόμου με συμβουλευτική διάσταση σε μια διαδικασία συμμετοχικού σχεδιασμού, πέρα από την υποστήριξη του διαλόγου και τη διάδοση χρήσιμων πληροφοριών, είναι και η χρήση σύγχρονων τεχνολογικών μέσων και πληροφορικών συστημάτων για την επεξήγηση των ιδεών (Σωμαράς, 2008). Σε αυτή την κατεύθυνση, στη

συνέχεια αποτυπώνεται σχεδιαστικά η πρόταση για τη διαμόρφωση και τις λειτουργίες που θα υπάρχουν στην περιοχή παρέμβασης που επιλέχθηκε.

5.1.2. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

Σε προηγούμενο κεφάλαιο (κεφ. 3.2) παρουσιάστηκε η δράση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας, ο οποίος μέχρι και τη διάλυσή του αποτελούσε τη μόνη δημόσια δομή που ασχολήθηκε με θέματα στέγασης των πιο αδύναμων κοινωνικών ομάδων. Οι αυξανόμενες ανάγκες για στέγαση όμως, ειδικά κατά την περίοδο κρίσης που διανύουμε, επιβάλλουν τη δημιουργία και λειτουργία δομών κοινωνικής κατοικίας διατηρώντας ορισμένα από τα θετικά στοιχεία του ΟΕΚ, όπως η μικρή επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού, αλλά κυρίως προσθέτοντας νέα χαρακτηριστικά και πεδία παρέμβασης. Στόχος των δομών θα είναι σε πρώτη φάση να εξασφαλίσει στέγη στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες με προτεραιότητα στους άμεσα θιγμένους από την κρίση. Σε δεύτερο χρόνο, ο σκοπός του οργανισμού θα είναι η προσφορά κατοικίας στο σύνολο του πληθυσμού στα πρότυπα της καθολικής προσέγγισης της κοινωνικής κατοικίας, όπως αυτή εφαρμόζεται στην Ολλανδία και τη Δανία (βλ. κεφάλαιο 3.1.). Συγκεκριμένα, ακολουθείται μία στρατηγική «μίξης» των ενοίκων, οι οποίοι προέρχονται από διαφορετικό κοινωνικό, οικονομικό και μορφωτικό επίπεδο αλλά μοιράζονται την ίδια γειτονιά μαθαίνοντας να συμβιώνουν. Η εμπειρία από αυτή τη στρατηγική «μίξης» έχει δείξει ότι με αυτό τον τρόπο επιτυγχάνεται η καλύτερη λειτουργία του αστικού χώρου και αποτρέπονται φαινόμενα εγκληματικότητας, βίας και γενικότερης γκετοποίησης (Beckhoven, 2006). Η πολιτική «μίξης» στην Ολλανδία συνδέθηκε με την εφαρμοζόμενη οικονομική πολιτική της χώρας σε κεντρικά πρότυπα, έχοντας ως κύρια συνιστώσα την προστασία της κοινωνικής κατοικίας και την παροχή αξιοπρεπούς στέγασης. Αν μη τι άλλο, προϋπόθεση για την επίτευξη των στόχων για την Ελλάδα, είναι απαραίτητη η επανασυγκρότηση και η περαιτέρω ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας, ειδικά μετά την πλήρη απαξίωσή του τα χρόνια της κρίσης. Συνεπώς, η αποτελεσματικότητα των δομών, εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις προθέσεις των κυβερνώντων για την εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής συνολικά.

Η εμπειρία του ΟΕΚ έδειξε ότι ένας οργανισμός μπορεί να λειτουργήσει χωρίς την κρατική επιχορήγηση και έτσι να αποφευχθεί μια επιπλέον επιβάρυνση του κράτους και ο

κίνδυνος να καταχραστούν οι πόροι. Όσο αφορά τη χρηματοδότηση των δομών κοινωνικής κατοικίας, προτείνεται να οριστεί κλίμακα για τις εισφορές από τους εργοδότες με τη μεγαλύτερη επιβάρυνση σε όσους παρουσιάζουν τα μεγαλύτερα κέρδη. Αντίστοιχα, θα κινηθεί και η επιβάρυνση ως προς τους εργαζόμενους με τους νέους και τους καμηλόμισθους να συμμετέχουν λιγότερο. Για να είναι δικαιότερη η κατανομή των εισφορών των εργαζομένων, προβλέπεται τη βάση εφαρμογής των μέτρων να αποτελεί κάποιο όριο εισοδήματος που θα διερευνάται και θα ορίζεται τη χρονική στιγμή προσφοράς των κατοικιών. Το μέτρο αυτό δε θα παραμένει σταθερό αλλά θα διαφοροποιείται ανάλογα με τις οικονομικές συνθήκες μέσα στις οποίες εφαρμόζεται η πολιτική κοινωνικής κατοικίας. Για την εξασφάλιση όμως της λειτουργίας τους, προτείνεται η καταβολή ενός ποσού ετησίως από τους κρατικούς πόρους το οποίο θα οριστεί μετά από συνεννόηση με τα αρμόδια Υπουργεία.

Μία ακόμη βασική αρμοδιότητα των δομών για την κοινωνική κατοικία θα είναι η καταγραφή της δημόσιας περιουσίας που μπορεί να αξιοποιηθεί για τη στέγαση των δικαιούχων, σε συνεργασία με τους αρμόδιους Ο.Τ.Α., με πρώτη προτεραιότητα στο κτιριακό απόθεμα της Αθήνας. Τα καταγεγραμμένα ακίνητα είναι και εκείνα που θα προτιμούνται προς αξιοποίηση για την εφαρμογή των προγραμμάτων. Έτσι αποφεύγεται η δόμηση νέων συγκροτημάτων εξοικονομώντας χώρο και χρήμα, όπως επίσης μπαίνει σε εφαρμογή η πολιτική αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας. Μία τέτοια περίπτωση είναι και το συγκρότημα πολυκατοικιών στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, όπου υπάρχουν σε κακή κατάσταση διαμερίσματα, ορισμένα από τα οποία ήδη κατοικούνται.

5.2. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ

Οι προσφυγικοί συνοικισμοί που δημιουργήθηκαν μετά τη Μικρασιατική καταστροφή είναι από τα ελάχιστα δείγματα σχεδιασμού κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα. Σήμερα, αν και παρουσιάζουν μια εικόνα υποβάθμισης, συμπυκνώνουν ιστορικές μνήμες και αποτελούν μια εξαίρεση πολεοδομικού και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού εντός της πυκνοδομημένης Αθήνας (Βρυχεία, 2003). Γενικότερα, οι προσφυγικοί συνοικισμοί αποτελούν αντικείμενο επενδύσεων του ιδιωτικού κεφαλαίου στην κατεύθυνση νεοφιλευθεροποίησης της δημόσιας και ημι-δημόσιας περιουσίας για δύο βασικούς λόγους · πρώτον λόγω της κεντρικής τοποθεσίας τους εντός της πόλης και δεύτερον λόγω της μεγάλης ενιαίας έκτασης που

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

καλύπτουν (Βαΐου, Ντ., Χατζημικάλης, Κ., 2012). Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελούν οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας, για τις οποίες έχουν διατυπωθεί διάφορες προτάσεις για την αξιοποίησή τους αλλά τελικώς καμία από αυτές δεν έχει εφαρμοστεί. Σήμερα, η περιοχή παρουσιάζει μία εικόνα εγκατάλειψης και απαξίωσης, ενώ η μόνη χρήση των ελεύθερων χώρων είναι η στάθμευση αυτοκινήτων αφού στη γύρω περιοχή υπάρχουν πολλές δημόσιες υπηρεσίες (Δικαστικό Μέγαρο, ΓΑΔΑ) καθώς και το νοσοκομείο «Άγιος Σάββας».

Εικόνα 9: Περιοχή παρέμβασης.



Πηγή: Google Earth και ίδια επεξεργασία

Το οικιστικό σύνολο των προσφυγικών πολυκατοικιών επί της λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελεί ένα συγκρότημα κατοικιών με μεγάλη ιστορική και αρχιτεκτονική σημασία. Ως προς την ιστορική σημασία, τα προσφυγικά της Αλεξάνδρας αποτελούν την πρώτη προσπάθεια της πολιτείας για την αποκατάσταση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων όπως είναι οι πρόσφυγες και οι μετανάστες. Επίσης, τα κτίρια του συγκροτήματος φέρουν στους τοίχους τους έντονα τα σημάδια από τις σφαίρες της μάχης του Γκύζη κατά την περίοδο των Δεκεμβριανών του 1944, αναβιώνοντας έτσι μνήμες από την ιστορική διαδρομή της χώρας. Τα σημάδια από τις σφαίρες είναι και η μόνη «διακόσμηση» στα κτίρια καθώς η αρχιτεκτονική τους χαρακτηρίζεται από γεωμετρική ακρίβεια και αναδεικνύεται η πολεοδομική αντίληψη της εποχής για τις σχέσεις όγκου, ύψους και ελεύθερων χώρων (Δερμετζής, 2010).

Το οικιστικό συγκρότημα των προσφυγικών αποτελείται από οκτώ συστοιχίες πολυκατοικιών συνολικής επιφάνειας 11.800 τ.μ. και εκτείνεται παράλληλα με τον άξονα της λεωφόρου Αλεξάνδρας. Κάθε ένα από τα κτίρια έχει τρεις ορόφους με 2 διαμερίσματα ανά όροφο 45 τ.μ. το καθένα. Συνολικά το συγκρότημα περιλαμβάνει 228 διαμερίσματα εκ των οποίων σήμερα κατοικούνται τα 50 ενώ τα υπόλοιπα έχουν περάσει στο ΤΑΙΠΕΔ. Η κατασκευή των οκτώ πολυκατοικιών πραγματοποιήθηκε από την Τεχνική Υπηρεσία του Υπουργείου Πρόνοιας σε δύο φάσεις κατά την περίοδο 1933 - 1935. Στην πρώτη φάση οικοδομήθηκαν οι τέσσερις πρώτες πολυκατοικίες από τον αρχιτέκτονα Κυριάκου Δημήτρη και οι υπόλοιπες τέσσερις σε δεύτερη φάση, από τον Λάσκαρη Κίμωνα. Οι διαφορές ανάμεσα στις δύο φάσεις οικοδόμησης εντοπίζονται στο εσωτερικό των διαμερισμάτων και συγκεκριμένα εκείνα της πρώτης περιόδου αποτελούνται από δύο δωμάτια με κουζίνα, αποχωρητήριο και αποθήκη ενώ τα υπόλοιπα από ένα δωμάτιο, κουζίνα και αποχωρητήριο. Τέλος, στις ταράτσες των κτιρίων υπήρχαν αρχικά κοινόχρηστα πλυντήρια ανά τρία διαμερίσματα που γρήγορα μετατράπηκαν σε κατοικίες (Φίλης, 2014).

Εικόνα 10: Έξι εκ των οκτώ πολυκατοικιών του συγκροτήματος.



Πηγή: Εφημερίδα ‘Αυγή’, <http://www.avgi.gr/article/2048927/>

5.3. ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗ ΠΡΟΤΑΣΗ

Η διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου του συγκροτήματος κοινωνικών κατοικιών προσβλέπει σε δύο βασικές κατευθύνσεις, πρώτον στη διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων ώστε να ενισχυθεί η συμμετοχή των κατοίκων και το αίσθημα της αλληλέγγυας συνύπαρξης και δεύτερον, με μικρότερη βαρύτητα, στην ανάδειξη της ιστορικής και πολιτιστικής αξίας της περιοχής. Η ενότητα αυτή εντάσσεται στη διαδικασία του συμμετοχικού σχεδιασμού, ως η πρόταση προς διαβούλευση από τη μεριά του πολεοδόμου προς τους κατοίκους και φορείς. Συγκεκριμένα, η πρόταση εστιάζει περισσότερο στη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων και λιγότερο στην ενίσχυση των πολιτιστικών χαρακτηριστικών του συγκροτήματος, καθώς αυτή η διαδικασία απαιτεί μεγαλύτερη ανάλυση των ειδικών χαρακτηριστικών και ιστορικών στοιχείων της γύρω περιοχής (Κουντουριώτικα, γήπεδο Παναθηναϊκού, κλπ) που δεν καλύπτεται από τα πλαίσια της εργασίας. Για το λόγο αυτό υιοθετείται η πρόταση του ΤΕΕ, στην οποία μεταξύ άλλων χρήσεων (Βιβλιοθήκη, Τράπεζα Πληροφοριών, εκδόσεις ΤΕΕ, κ.ά.) διατυπώνεται η ιδέα για την εγκατάσταση ενός μουσείου προσφύγων Μικρασίας (<http://www.organismosathinas.gr/>).

Η ιδέα για τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων του συγκροτήματος αναπτύσσεται χωρικά σε δύο επίπεδα ανάλογα με το πόσο «ανοιχτός» είναι ο χώρος που δημιουργείται για τον υπόλοιπο κόσμο πλην των κατοίκων. Στο πρώτο συγκεντρώνονται λειτουργίες και δομές

που απευθύνονται στο ευρύτερο κοινό ενώ το δεύτερο αφορά περισσότερο την αλληλεπίδραση των ιδίων των κατοίκων με το συγκρότημα. Και για τις δύο περιπτώσεις, το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης καλύπτεται από δέντρα και χαμηλή βλάστηση. Σκοπός είναι να αυξηθεί αισθητά το πράσινο επηρεάζοντας θετικά τη γύρω περιοχή όπου υπάρχει έλλειψη πράσινου και έντονα το φαινόμενο της πυκνοκατοίκησης.

Ειδικότερα, η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει το μουσείο προσφύγων και μία πλατεία, δημιουργώντας ανοιχτούς χώρους και διαδρομές για αναψυχή όπου οι επισκέπτες θα έχουν την ευκαιρία να γνωρίσουν την ιστορία του συγκροτήματος μέσα από μνημεία και υπαίθριες εποχιακές εκθέσεις. Η δεύτερη ενότητα ξεκινά από τη δεύτερη σε σειρά πολυκατοικία από τη λεωφόρο Αλεξάνδρας, όπου ξεκινούν και οι κατοικίες που θα διατίθενται στους δικαιούχους, έως το τέλος του συγκροτήματος με όριο την οδό Τρικωνίδος. Ενδιάμεσα της δεύτερης και της τρίτης πολυκατοικίας προτείνεται η κατασκευή ενός αμφιθεάτρου ως σημείου συνάντησης των κατοίκων.

Ένα από τα εντονότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή είναι η όχληση από την υπερφόρτωση των παρκαρισμένων αμαξιών στις ενδιάμεσες αδιέξοδους οδούς. Για το λόγο αυτό προτείνεται η δημιουργία υπόγειου παρκινγκ με είσοδο και έξοδο επί της οδού Δέγλερη, από το οποίο προβλέπεται να εξυπηρετούνται τόσο οι κάτοικοι όσο και οι επισκέπτες του μουσείου. Όσο αφορά την παρέμβαση στο οδικό δίκτυο, προτείνεται η πεζοδρόμηση των οδών Κουζή και Κορώνειας δημιουργώντας έτσι μία ενιαία έκταση κοινόχρηστων χώρων ενθαρρύνοντας την διέλευση πεζών και διευκολύνοντας την πρόσβαση.

Για την ανακατασκευή των εσωτερικών χώρων των κατοικιών προτείνεται η συμμετοχή των ιδίων των δικαιούχων στη διαδικασία με την οικονομική στήριξη και επιστημονική επίβλεψη των αρμοδίων που θα ορίσει ο σχετικός δημόσιος οργανισμός. Με αυτό τον τρόπο ενισχύεται το αίσθημα συμμετοχής και ταυτόχρονα διδάσκονται βασικές επαγγελματικές και τεχνικές δεξιότητες, ιδιαίτερα χρήσιμες για τους ανειδίκευτους και άνεργους δικαιούχους. Ως σημείο συνάντησης των κατοίκων και με λογική τη των κοινών ευθυνών και συμφερόντων των κατοίκων ως προς τη λειτουργία του συγκροτήματος κοινωνικών κατοικιών Επίσης, προτείνεται η επανεγκατάσταση κοινόχρηστων πλυντηρίων στις ταράτσες τα οποία θα χρησιμοποιούνται ανά τρία διαμερίσματα, ως ένα ακόμη σημείο συνάντησης και

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

συναναστροφής των κατοίκων από το οποίο επωφελούνται όλοι αλλά και όλοι έχουν τις ίδιες ευθύνες.

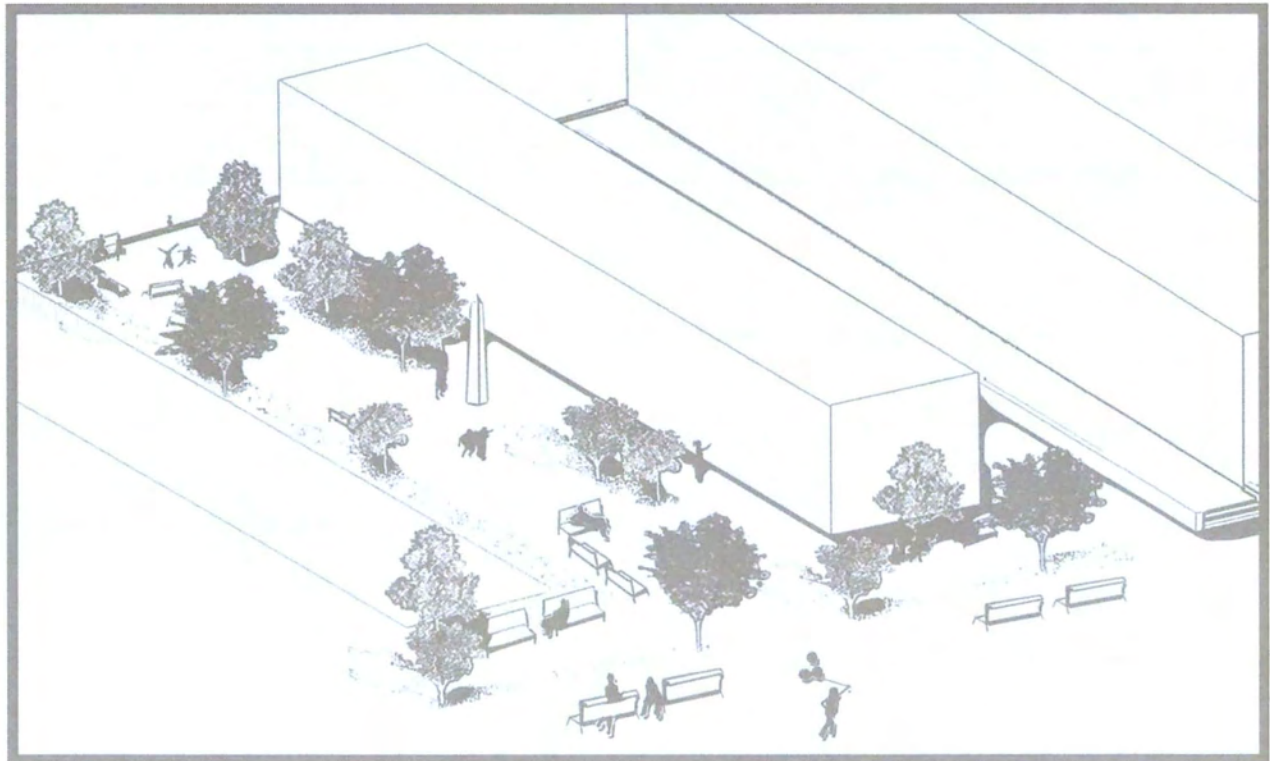
Εικόνα 11: Κάτοψη συγκροτήματος



Όπως φαίνεται στην κάτοψη, οι παρεμβάσεις στην αδόμητη επιφάνεια της περιοχής ακολουθούν μία νοητή ροή από τον πλέον «ανοιχτό» χώρο σε πιο «κλειστό» - ιδιωτικό, χωρίς να αποκλείεται κάποιος από την πρόσβαση στο σύνολο της περιοχής. Συγκεκριμένα, στο χαμηλότερο επίπεδο που βρίσκεται πιο κοντά στην Αλεξάνδρας, δημιουργείται η πλατεία που συνδέεται περισσότερο με τη λειτουργία του μουσείου και αναμένεται να συμβάλει στη βελτίωση της εικόνας ολόκληρης της γύρω περιοχή ως προς τους ανοιχτούς κοινόχρηστους χώρους. Η δεύτερη χωρική ενότητα, όπως προσδιορίστηκε παραπάνω, εμπεριέχει δύο μικρότερα επίπεδα. Στο πρώτο επίπεδο βρίσκεται το αμφιθέατρο το οποίο αναμένεται να χρησιμοποιείται κυρίως από τους κατοίκους της συγκροτήματος και λιγότερο από τους περαστικούς και επισκέπτες. Στο δεύτερο επίπεδο έχει επιλεγεί να διαμορφωθεί ο χώρος ανάμεσα από τις πολυκατοικίες με τέτοιο τρόπο ώστε να εμπλουτιστεί με πράσινο ώστε να προκύψει η καλύτερη οργάνωσή του.

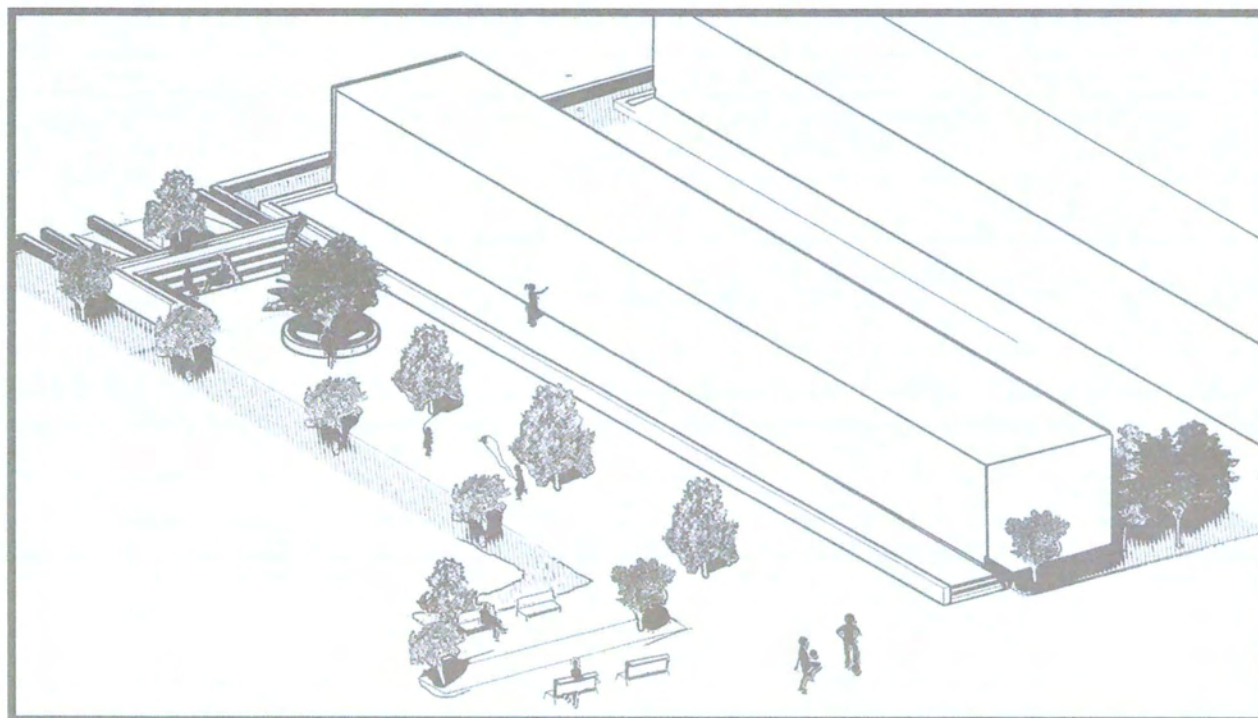
- Πλατεία. Ως χώρος πύκνωσης της δημόσιας ζωής, προτείνεται η χωροθέτηση πλατείας όπου θα μεταφερθεί και το μνημείο των αγωνιστών του ΕΑΜ – ΕΛΑΣ που πολέμησαν στα Δεκεμβριανά του 1944 ενισχύοντας την ιστορική μνήμη της περιοχής.

Εικόνα 12: Όψη της πλατείας



- Αμφιθέατρο. Προσβλέπει στη διαμόρφωση ενός χώρου κατάλληλου να φιλοξενεί τις συνελεύσεις των κατοίκων και γενικότερα συμβάλει στη δημιουργία ενός σημείου συνάντησης και συναναστροφής που απευθύνεται κυρίως στους κατοίκους. Το αμφιθέατρο σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην εμποδίζει την είσοδο και τον φωτισμό των διαμερισμάτων, αξιοποιώντας τα διάφορα ύψη του οικοπέδου. Από το πίσω μέρος του αμφιθεάτρου γίνεται η πρόσβαση στο παρκινγκ όπου έχει σχεδιαστεί η είσοδος και η έξοδος του και με τον τρόπο αυτό εξοικονομείται χώρος και η κίνηση των αυτοκινήτων παραμένει εκτός των του κύριου συγκροτήματος.

Εικόνα 13: Όψη του αμφιθεάτρου



Η έκταση από το αμφιθέατρο και προς τα βόρεια του τετραγώνου θα καλύπτεται στο μεγαλύτερο μέρος με πράσινο. Οι κάτοικοι θα μπορούν να την αξιοποιήσουν όπως οι ίδιοι θα αποφασίζουν μέσα από συλλογικές διαδικασίες. Ενδεικτικά θα μπορούσαν να τοποθετηθούν αστικές καλλιέργειες ή κατάλληλη φύτευση για εξοικονόμηση ενέργειας, καθώς και να δημιουργηθούν μικρές υποδομές για αναψυχή, όπως παιδική χαρά, μία μικρή υπαίθρια βιβλιοθήκη και γενικότερα χώροι συνάντησης και συναναστροφής.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στα πλαίσια αυτής της εργασίας εξετάστηκαν και αναλύθηκαν τα κύρια στεγαστικά προβλήματα που απασχολούν την Ελλάδα επικεντρώνοντας στον αντίκτυπο που έχει η οικονομική κρίση στον τομέα της κατοικίας. Η ανάλυση του ζητήματος έγινε υπό το πρίσμα των κοινωνικών αναγκών και κατ' επέκταση οι προτάσεις που παρουσιάστηκαν προέκυψαν με βασική μέριμνα την εξασφάλιση της κοινωνικής συνοχής και την άμβλυση των ανισοτήτων που εντοπίστηκαν σχετικά με την πρόσβαση στην κατοικία.

Στα πλαίσια της εργασίας έγιναν εμφανείς οι διαφορετικές αντιλήψεις και πολιτικές σχετικά με τον τρόπο που μπορεί να προσεγγιστεί το ζήτημα της στέγασης. Από τη μία η κυρίαρχη μεθοδολογία που αντιλαμβάνεται την κατοικία ως διαθέσιμο προϊόν προς εκμετάλλευση στα πλαίσια της ελεύθερης αγοράς και από την άλλη η θεμελίωση της κατοικίας ως αδιαπραγμάτευτο κοινωνικό αγαθό για το οποίο πρέπει να επιδιώκεται η καθολική πρόσβαση του πληθυσμού. Η επικράτηση τη πρώτης αντίληψης στη χάραξη των εθνικών πολιτικών και των πολιτικών που προωθεί η Ευρωπαϊκή Ένωση είναι, σε μεγάλο βαθμό, υπαίτια για την αδυναμία να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες καθώς επιτρέπει τη διόγκωση κοινωνικών ανισοτήτων.

Η αντιμετώπιση της στέγης ως κοινωνικό ζήτημα μπορεί να έχει μπει στο δημόσιο διάλογο παγκοσμίως αλλά στην πραγματικότητα ο ρόλος του κεφαλαίου και του κέρδους στο παγκόσμιο σύστημα, δεν αφήνει περιθώρια για τη χάραξη ουσιαστικών εναλλακτικών πολιτικών. Σε ορισμένες χώρες, όπως η Ολλανδία, διαπιστώσαμε ότι είναι εφικτή μία διαφορετική προσέγγιση του ζητήματος με κοινωνικό πρόσημο η οποία όμως απαξιώνεται σιγά σιγά στα πλαίσια της οικονομικής ανάπτυξης, έτσι όπως αυτή ορίζεται από τους νεοφιλελεύθερους οικονομολόγους. Έτσι, καταλήξαμε στο συμπέρασμα ότι χρειάζεται μία ριζική αλλαγή στη νοοτροπία που αναπτύσσεται η κατοικία και οι αντίστοιχες στρατηγικές εντός των πόλεων, γεγονός που απαιτεί ριζικές αλλαγές στο σύνολο του κυρίαρχου οικονομικού συστήματος.

Παρόλα αυτά, η ανάγκη στο σήμερα για μελέτη πολιτικών με βασική επιδίωξη την καθολική πρόσβαση σε αξιοπρεπή κατοικία γίνεται πιο επιτακτική καθώς η κρίση στην κατοικία πλήττει ολοένα και περισσότερα κομμάτια του πληθυσμού. Παράλληλα, η

εφαρμογή τους μπορεί να λειτουργήσει ώστε να ριζωθεί στην κοινωνία μία διαφορετική αντίληψη για τη συνύπαρξη των ατόμων στις πόλεις στη λογική του αλληλοσεβασμού και της αλληλεγγύης. Σε αυτή τη λογική κινήθηκε και η διατύπωση της πιλοτικής πρότασης όπου ένας από τους βασικούς στόχους ήταν η διαμόρφωση ανοικτών κοινόχρηστων χώρων που εξυπηρετούν διαδικασίες συνελεύσεων, θεματικών εκδηλώσεων και για τις ανάγκες του συμμετοχικού σχεδιασμού. Επίσης επιτακτική ανάγκη κρίθηκε η ενίσχυση του πρασίνου στην περιοχή ως καταλυτικό στοιχείο για την αναβάθμιση της ζωής των κατοίκων και ως μέσο για την καταπολέμηση της αποξένωσης που βιώνουν οι ευάλωτες κοινωνικές ομάδες που προβλέπεται να στεγαστούν στο συγκρότημα.

Στην πιλοτική πρόταση που παρουσιάστηκε λήφθηκαν υπόψη και εκμεταλλεύτηκαν τα χαρακτηριστικά της ελληνικής πραγματικότητας και η εμπειρία από τα παραδείγματα του εξωτερικού. Πρώτον, εκμεταλλεύτηκε η ευκαιρία να αξιοποιηθεί το δημόσιο οικιστικό απόθεμα που παραμένει αδιάθετο και μπορεί να κατοικηθεί, αποφεύγοντας την εκ νέου οικοδόμηση συγκροτημάτων και δεύτερον έγινε μία προσπάθεια να προσαρμοστούν πρότυπες πολιτικές και άγνωστες μέχρι σήμερα για τα ελληνικά δεδομένα. Για την πρακτική εφαρμογή της πρότασης, όμως, θα πρέπει να ληφθεί σε μεγαλύτερο βαθμό υπόψη ο κοινωνικοοικονομικός περίγυρος. Η εφαρμογή της απαιτεί την ύπαρξη δομών που να εντάσσονται στον ενισχυμένο ρόλο ενός κράτους πρόνοιας το οποίο, πλην της κατοικίας, θα μεριμνά για το σύνολο των πρωτογενών αναγκών των πολιτών. Συνεπώς γεννάται ένα μεγάλο πεδίο έρευνας σχετικά με τις προτιμήσεις των αρμόδιων φορέων πάνω σε τέτοιου είδους κοινωνικά θέματα. Ειδικότερα, μπορούν να διερευνηθούν τα όρια άλλων στεγαστικών πολιτικών, εκτός της κοινωνικής κατοικίας, όπως είναι το επιδοτούμενο κοινωνικό ενοίκιο, κ.ά. ώστε να αναπτυχθούν νέα στρατηγήματα προς την ίδια κατεύθυνση.

Ξενόγλωσση

Allen J., Barlow J., κ.ά. (2004): «Housing and welfare in Southern Europe», Blackwell Ltd, Oxford.

Beckhoven El. (2006), «Decline and regeneration : policy responses to processes of change in post-WWII urban neighbourhoods», Faculteit Geowetenschappen, Utrecht.

Carmona M. (2001): «Housing design quality: Through policy, guidance and review», Spoon press, London.

Dol K., Haffne M. (2010): «Housing Statistics in the European Union 2010», OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, Delft.

Harvey D. (1972), «Society, the City and the Space Economy of Urbanism», Commission on College Geography, Association of American Geographers, USA.

Lefebvre H. (1968), «Le Droit à la ville», Anthropos (2nd ed.), Paris.

Mantouvalou M., Mavridou M, (1993) «Informal activities and microland ownership vs planning in a unifying Europe», Proceedings of the International Conference on Geographies of Integration geographies of inequality in post-Maastricht Europe, Syros.

Sassen S. (1991), The global City: New York, London, Tokyo, Princeton: Princeton University Press.

Whighthead, Chr., Scanlon K. (2007), «Social Housing in Europe», London School of Economics and Political Science.

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

Ελληνόγλωσση

Αραβαντινός Α. (2007): «Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου», Συμμετρία, Αθήνα.

Γρηγοριάδης Α., Ζαμάνη Α. (2013): «Τυπολογία και χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», Πρακτικά 1ου Συνεδρίου Χωρικής Ανάλυσης, ΤΕΕ, Αθήνα.

Γεωργίου Α. (2010): «Γενικές απογραφές κτιρίων και πληθυσμού-κατοίκων έτους 2011», ΕΛΣΤΑΤ, Πειραιάς.

Βαΐου Ν., Χατζημικάλης Κ. (2012): «Ο χώρος στην αριστερή σκέψη», Ινστιτούτο Πουλατζιάς Νήσος, Αθήνα.

Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ. (1993): «Κοινωνική ενσωμάτωση και ανάπτυξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην ενωμένη Ευρώπη», Το Βήμα των Επιστημών, Τόμος Α.

Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., κ.ά. (1993): «Η κατοικία στην Ελλάδα: κρίση των σχέσεων παραγωγής», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.

Βρυχέα Α. (2003): «Κατοίκηση και Κατοικία, διερευνώντας τα όρια της αρχιτεκτονικής», Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα.

Εμμανουήλ Δ., Βελίδης Σ., Στρουσοπούλου Ε. (1996): «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», ΔΕΠΟΣ, Αθήνα.

Εμμανουήλ Δ., Ζακοπούλου Ε. κ.ά. (2008): «Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα.

Ένγκελς, Φρ., (1872), «Για το ζήτημα της κατοικίας», Σύγχρονη Εποχή, Αθήνα.

ΕΣΥΕ, (2000), Αποτελέσματα απογραφής Πληθυσμού-κατοικιών 1991, τόμος IV, εκδόσεις ΕΣΥΕ, Αθήνα.

ΕΣΥΕ, (2007), Αποτελέσματα απογραφής Πληθυσμού – κατοικιών 2001, τόμος IV, εκδόσεις ΕΣΥΕ, Αθήνα.

Κανδύλα Θ., Τριανταφυλλόπουλος Ν. (2010): «Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007», Αειχώρος, Αθήνα.

Καταλήψεις σπιτιών στη Δυτική Ευρώπη, (2012), Εναλλακτικές Εκδόσεις, Αθήνα

Λεοντίδου Λ. (1989): «Πόλεις της Σιωπής: Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά, 1909-1940», ΕΤΒΑ, Αθήνα.

Μαλούτας Θ. (2000): «Οι πόλεις: κοινωνικός και οικονομικός άτλας της Ελλάδας», Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών – Εκδόσεις Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, Βόλος.

Μπεριάτος Η., Παπαγεωργίου Μ. (2012): «Χωροταξία-πολεοδομία-περιβάλλον στον 21ο αιώνα: Ελλάδα-Μεσόγειος», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλία, Βόλος.

Παπαδοπούλου Κ, Συεωνίδου Π. (1999): «Στεγαστική Πολιτική», Παρατηρητής, Θεσσαλονίκη.

Πορτάλιου Ε. (2005), «Το δικαίωμα στην πόλη και η κατοικία», Δαίμων της Οικολογίας, τεύχος 50, Αθήνα.

Σιατίτσα Δ. (2011): «Κινήματα για το δικαίωμα στην κατοικία στην Ευρώπη & στις ΗΠΑ», Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, ΕΜΠ, Αθήνα.

Συμιγιάννης Γ., Χονδρογιάννης Γ. (2009): «Τιμές κατοικιών: Η πρόσφατη Ελληνική εμπειρία, ομιλίες ημερίδας: Αγορές ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές», Τράπεζα της Ελλάδος, Αθήνα.

Σωμαράς Χ. (2008) «Διαδικτυακά Συστήματα Υποστήριξης Αποφάσεων σε περιβαλλοντικά ζητήματα αστικού σχεδιασμού. Μελέτη Περίπτωσης: Πιλοτική εφαρμογή λογισμικού για την πόλη της Λάρισας», διπλωματική εργασία, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο, Πάτρα

Φίλης, Δ., (2014), «Ενοποίηση προσφυγικών συνοικισμών και δημιουργία πάρκου Μικρασιατικής μνήμης», Μεταπτυχιακή διατριβή, ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος.

ΦΕΚ 231/7-11-2008 Νόμος 3714/2008 «Προστασία δανειοληπτών και άλλες διατάξεις».

ΦΕΚ Α 130/3-8-2010 Νόμος 3869/2010 «Ρύθμιση των οφειλών υπερχρεωμένων φυσικών προσώπων και άλλες διατάξεις».

ΦΕΚ 33/Α/4-3-83 Νόμος 1337 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και άλλες διατάξεις».

ΦΕΚ 18/ 18-2-1985 Νόμος 1515/85 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας».

ΦΕΚ Νόμος 4052/2012 «Νόμος αρμοδιότητας Υπουργείων Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης»

Χάρβεϊ, Ντ., (2007), «Νεοφιλελευθερισμός. Ιστορία και παρόν», Καστανιώτη, Αθήνα.

Διαδικτυακές πηγές

Βαταβάλη Φ., Μπαλαμπανίδης Δ., Σιατίτσα Δ. (2011): «Κατοικία στο κέντρο της Αθήνας: πώς και για ποιούς;», το κείμενο εκφωνήθηκε στα πλαίσια της δημόσιας συζήτησης της ομάδας Encounter Athens 'Πρωτοβουλία για το κέντρο της Αθήνας. Λόγος και διεκδικήσεις για μια δίκαιη πόλη'. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://encounterathens.wordpress.com/katoikia/> [πρόσβαση στις 15/5/2014]

Βούλγαρης Σπ., Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2009): «Η κρίση των ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού επιχειρηματικού κινδύνου: τα αίτια και οι μηχανισμοί της», Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://www.prd.uth.gr/uploads/discussion_papers/2009/uth-prd-dp-2009-12_gr.pdf [πρόσβαση στις 5/6/2014]

Εθνικό Ίδρυμα Υποδοχής και Αποκατάστασης Ομογενών Ελλήνων (ΕΙΥΑΠΟΕ). Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://users.otenet.gr/~eiyapoe/info4palin.htm> [πρόσβαση στις 24/5/2014]

Θεοδωρικάκου Ο., Αλαμάνου Α., κ.ά. (2012): «Η έλλειψη στέγης στην Ελλάδα του 2012», Έρευνα του φορέα ΚΛΙΜΑΚΑ, Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://www.klimaka.org.gr/newsite/downloads/Research%202012_Homelessness.pdf [πρόσβαση στις 24/5/2014]

Ιωακείμογλου Η. (2014): «Αυτό δεν είναι μία πόλη. Για έναν μαρξιστικό ορισμό της πόλης», Barikat, Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <https://barikat.gr/content/ayto-den-einai-mia-poli-gia-enan-marxistiko-orismo-tis-polis> [πρόσβαση στις 24/8/2014]

Καθημερινή, «Πλειστηριασμούς-εξπρές για χρέη στο Δημόσιο ζητά η τρόικα». Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.news.gr/oikonomia/oikonomikaneia/article/171100/pleisthriasmoy-expres-gia-hreh-sto-dhmosio-zhta-h.html> [πρόσβαση στις 28/8/2014]

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

Καϊλά Ε. (2014): «Η εμπειρία της κοινωνικής κατοικίας ως ανταποδοτικής παροχής: δυνατότητες αξιοποίησής της και προοπτικές». Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://encounterathens.files.wordpress.com/2014/04/kaila-oeek.pdf> [πρόσβαση στις 15/5/2014]

Καλαμά Β. (2013): «Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: παρελθόν και παρόν, οικιστικό απόθεμα και διαδικασίες πρόσβασης», Αριστερή Κίνηση Εργαζόμενων Αρχιτεκτόνων. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://akea2011.wordpress.com/2013/05/29/krisikatikiasstinellada/> [πρόσβαση στις 17/5/2014]

Καλογήρου, Σ., (2013), «Τυπολογία και χωρική κατανομή της κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα», 1ο Συνέδριο Χωρικής Ανάλυσης: Πρακτικά, Αθήνα. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://gisc.gr/sac/docs/proceedings_sac1/43_Zamani_Grigoriadis_SAC1.pdf [πρόσβαση στις 2/6/2016]

Κατερίνη Τ. (2013): «Πλειστηριασμοί: αφορούν όλους μας, μπορούμε να αντισταθούμε», Αλληλεγγύη για όλους. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.solidarity4all.gr/files/odigos-pleistiriasmoi.pdf> [πρόσβαση στις 24/5/2014]

Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.eetaa.gr:8080/kodikas/> [πρόσβαση στις 10/7/2014]

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας του Περιβάλλοντος Αθήνας. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.organismosathinas.gr/> [πρόσβαση στις 24/8/2014]

Πλαίσιο Εθνικής Στρατηγικής για τους Ρομά. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.ekka.org.gr/> [πρόσβαση στις 28/8/2014]

Σιατίτσα Δ. (2014): «Κοινωνική κατοικία: φιλανθρωπία ή δικαίωμα;». Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://enthemata.wordpress.com/2014/04/27/siatitsa/> [πρόσβαση στις 17/5/2014]

Συνήγορος του Πολίτη. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.synigoros.gr/> [πρόσβαση στις 5/6/2014]

Σφυρής Ν., Χουλιάρης Δ., (2011), «Ο ρόλος του κατασκευαστικού κλάδους στην οικονομική ανάπτυξη: ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των τελευταίων 20 ετών», Διπλωματική εργασία, ΑΤΕΙ Πειραιά, Αθήνα. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://oceanis.lib.teipir.gr/xmlui/bitstream/handle/123456789/357/pol_00737.pdf?sequence=1 [πρόσβαση στις 19/8/2014]

Τριανταφυλλόπουλος Ν., Κανδύλα Θ. (2014): «Η συμπεριφορά των αγοραστών κατοικίας κατά την περίοδο 2004-2007». ΑΕΙΧΟΡΟΣ, ψηφιακή έκδοση. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.aeihoros.gr/article/el/h-sumperifora-ton-agoraston-katoikias-kata-tin-periodo-2004-2007> [πρόσβαση στις 11/9/2014]

Χαρδούβελης Γ. (2009): «Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία», Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.bankofgreece.gr/CE%B4%CE%B1-Hardouvelis-text.pdf> [πρόσβαση στις 26/5/2014]

HausHalten e.V., Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: http://www.haushalten.org/de/english_summary.asp [πρόσβαση στις 11/5/2014]

Hencks, R., (2012), «Ζητήματα που τίθενται κατά τον ορισμό της κοινωνικής στέγασης ως υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος», γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής ΕΕ, Βρυξέλλες. [πρόσβαση στις 12/7/2014]

Mazzamauro A. (2014): «Κίνημα στέγης - κίνημα ανατροπής στην Ιταλία», Barikat. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <https://barikat.gr/content/kinima-stegis-kinima-anatropis-stin-italia> [πρόσβαση στις 24/7/2014]

Por una vivienda digna. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.viviendadigna.org/> [πρόσβαση στις 24/5/2014]

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

Smith H. (2014): «Home ownership in Greece 'a sick joke' as property market collapses», The Guardian. Διαθέσιμο στην ιστοσελίδα: <http://www.theguardian.com/world/2014/feb/28/home-ownership-greece-property-market> [πρόσβαση στις 2/6/2016]

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Ευρωπαϊκή τυπολογία για την εκτός στέγης διαβίωση και τον αποκλεισμό από την κατοικία.

Εννοιολογική κατηγορία	Λειτουργικός ορισμός	Γενικοί προσδιορισμοί
ΑΣΤΕΓΟΙ	1. Άνθρωποι που ζουν στο δρόμο	1.1. Χωρίς πρόσβαση σε κατάλυμα για όλο το 24ωρο / Χωρίς σταθερό τόπο διαμονής
	2. Άνθρωποι που διαμένουν σε νυχτερινά καταφύγια	2.1. Κατάλυμα μόνο για μία νύχτα
ΣΤΕΡΟΥΜΕΝΟΙ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	3. Άνθρωποι που διαμένουν σε ξενώνες για άστεγους	3.1. Ξενώνας αστέγων
		3.2. Προσωρινή διαμονή / κατοικία για ανθρώπους που ζουν στο δρόμο
	4. Γυναίκες ή μητέρες που διαμένουν σε καταφύγια γυναικών ή οικογενειακά καταφύγια	4.1. Καταφύγιο για γυναίκες (θύματα κακοποίησης, ενδοοικογενειακής βίας κ.λ.π.)
		4.2. Ζευγάρια ή οικογένειες που διαμένουν σε καταφύγια ή ξενώνες
	5. Μετανάστες που διαμένουν σε ξενώνες	5.1. Προσωρινή κατοικία για μετανάστες, αιτούντες άσυλο
		5.2. Κέντρα υποδοχής προσφύγων, αιτούντων άσυλο
		5.3. Κατοικίες προοριζόμενες για μετανάστες
	6. Άνθρωποι που αποφυλακίζονται ή παίρνουν εξιτήριο από νοσοκομεία	6.1. Εξιτήριο από Σωφρονιστικά καταστήματα
		6.2. Εξιτήριο από Νοσοκομεία
		6.3. Εξιτήριο από Ψυχιατρικά Νοσοκομεία με ή χωρίς τοποθέτησή τους σε Μονάδες Ψυχοκοινωνικής Αποκατάστασης (οικοτροφεία, ξενώνες, προστατευμένα διαμερίσματα)
		6.4. Έξοδος από Προνοιακού Τύπου Ιδρύματα (π.χ. ορφανοτροφεία, στέγες προστασίας ανηλίκων κ.α.)
	7. Άνθρωποι στους οποίους παρέχεται οικονομική ενίσχυση για την απόκτηση στέγης	7.1. Επιδοτούμενη κατοικία ορισμένου χρόνου
		7.2. Μεταβατική κατοικία με υποστήριξη (χωρίς δικαίωμα επιλογής)
7.3. Στεγαστικά προγράμματα για ευάλωτες ομάδες πληθυσμού (π.χ. δάνεια με προνομιακούς όρους για POM, παλλινοστούντες κ.α.)		
ΑΤΟΜΑ ΠΟΥ ΔΙΑΒΙΟΥΝ ΣΕ ΜΗ ΑΣΦΑΛΗ / ΕΠΙΣΦΑΛΗ	8. Άνθρωποι που διαβιούν σε μη ασφαλή/ επισφαλή καταλύματα (χωρικά ή	8.1. Προσωρινά φιλοξενούμενοι σε συγγενείς ή σε φίλους
		8.2. Παράνομη υπενοικίαση

“Στεγαστικές ανάγκες και δικαίωμα στην κατοικία. Εναλλακτικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα της κρίσης.”

ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	χρονικά)	8.3. Παράνομη χρήση χώρου ή κτιρίου / κατάληψη / χρήση εγκαταλελειμμένων κτιρίων
		8.4. Καταπάτηση γης
	9. Άνθρωποι που διαμένουν υπό την απειλή έξωσης	9.1. Έξωση από μισθωμένες κατοικίες
		9.2. Ιδιόκτητες κατοικίες που κατάσχονται λόγω αδυναμίας αποπληρωμής στεγαστικού δανείου
10. Άνθρωποι που ζουν υπό την απειλή βίας ή κινδύνου	10.1. Περιστατικά ενδοοικογενειακής βίας καταγεγραμμένα από την αστυνομία	
ΑΤΟΜΑ ΠΟΥ ΔΙΑΒΙΟΥΝ ΣΕ ΑΝΕΠΑΡΚΗ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ	11. Άνθρωποι που διαμένουν σε προσωρινά / ακατάλληλα καταλύματα	11.1. Τροχόσπιτα / μετακινούμενοι πληθυσμοί
		11.2. Πρόχειρα καταλύματα (π.χ. containers, καταυλισμοί κ.α.)
		11.3. Προσωρινές λύσεις κατοικίας (π.χ. σκηνές, παραπήγματα, οικισμοί θυμάτων φυσικών καταστροφών)
	12. Άνθρωποι που ζουν σε ακατάλληλα καταλύματα	12.1. Ακατάλληλα για διαμονή (σύμφωνα με υπάρχοντες περιορισμούς, π.χ. καταστήματα, αποθήκες, μαντριά κ.α.)
	13. Υπερβολικά υψηλός αριθμός ανθρώπων που διαμένει στον ίδιο χώρο	13.1. Ανώτατο επιτρεπτό όριο ανθρώπων ανά δωμάτιο ή ελάχιστη επιτρεπτή επιφάνεια κατοικίας ανά άτομο

Πηγή: ETHOS και ίδια επεξεργασία



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



004000123944

HOUSING
IS A
HUMAN RIGHT

WHITES: LEFT