

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΤΟΜΕΑΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΔΥΤΙΚΗΣ
ΑΤΤΙΚΗΣ

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ



ΣΧΟΛΗ

ΠΜΣ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ
ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΦΡΟΝΤΙΔΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: Η ΘΕΣΜΙΚΗ ΚΑΤΟΧΥΡΩΣΗ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ – ΤΟ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΤΩΝ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**

**ΕΛΙΝΑ ΚΟΣΙΑΡΗ
ΑΡ. ΜΗΤΡΩΟΥ 21052**

Ακαδημαϊκός Υπεύθυνος

Καθηγητής: Αμίτσης Γαβριήλ

ΑΘΗΝΑ 2022

UNIVERSITY OF West ATTICA



DEPARTMENT
BUSSINESS ADMINISTRATION

DIVISION
SOCIAL POLICE



MSc in HEALTH AND SOCIAL CARE
MANAGEMENT

Diploma Thesis: Postgraduate

**Title: THE INSTITUTIONAL REGISTRATION
OF HOUSING POLICIES IN THE EUROPEAN
REGION – THE MODEL OF HOUSING
MINISTRIES**

Student name/surname: ELINA KOSIARI

Registration Number: 21052

Supervisor name and surname: GABRIEL AMITSIS

Athens, 2022

ΔΗΛΩΣΗ ΣΥΓΓΡΑΦΕΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

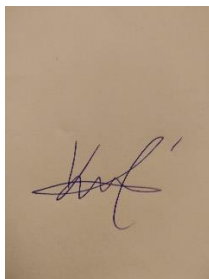
Ο/η κάτωθι υπογεγραμμένος/η ΕΛΙΝΑ ΚΟΣΙΑΡΗ.. της ΤΑΤΙΑΝΑΣ, με αριθμό μητρώου ΑΜ 21052 φοιτητής/τρια του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών Διοίκηση και Διαχείριση Υπηρεσιών Υγείας και Κοινωνικής Φροντίδας του Τμήματος Διοίκηση Επιχειρήσεων .της Σχολής Διοικητικών και Οικονομικών και Κοινωνικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, δηλώνω ότι:

«Είμαι συγγραφέας αυτής της μεταπτυχιακής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στην εργασία. Επίσης, οι όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε ακριβώς είτε παραφρασμένες, αναφέρονται στο σύνολό τους, με πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδίκτυο. Επίσης, βεβαιώνω ότι αυτή η εργασία έχει συγγραφεί από μένα αποκλειστικά και αποτελεί προϊόν πνευματικής ιδιοκτησίας τόσο δικής μου, όσο και του Ιδρύματος.

Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

**Επιθυμώ την απαγόρευση πρόσβασης στο πλήρες κείμενο της εργασίας μου μέχρι και έπειτα από αίτηση μου στη Βιβλιοθήκη και έγκριση του επιβλέποντα καθηγητή.*

Ο/Η Δηλών/ούσα



**Επιβλέπων
Καθηγητής**

Καθηγητής

**ΑΜΙΤΣΗΣ
ΓΑΒΡΙΗΛ**

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Μέλος

Καθηγητής

**ΠΙΕΡΡΑΚΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ**

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

Μέλος

**Επίκουρος
Καθηγητής**

**ΣΕΠΕΤΗΣ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ**

ΥΠΟΓΡΑΦΗ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο	8
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	8
ABSTRACT	10
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	11
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	13
Η Στέγαση στην Ευρώπη	13
Ο ορισμός της κοινωνικής στέγασης στην Ευρωπαϊκή Ένωση	15
Συνδέσεις μεταξύ στέγασης και αστικών υποδομών	16
Η κοινωνική κατοικία στην Ευρώπη	19
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο	22
1.ΤΟ ΒΟΥΛΓΑΡΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ	22
1.1 Οι συνθήκες στέγασης	22
1.2 Η υφιστάμενη στρατηγική « Η υφιστάμενη εθνική στρατηγική του 2005»	26
1.3 Η νέα Εθνική Στρατηγική	27
1.4 Άλλες στρατηγικές του πεδίου της στέγασης	31
1.5 Αντιπροσωπευτικά Στεγαστικά προγράμματα	32
2.ΤΟ ΤΣΕΧΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:	36
2.1 Η Στεγαστική Πολιτική της Τσεχίας	36
2.2 Η βασική αρχή και οι στόχοι της στεγαστικής πολιτικής	37
2.3 Νόμος για την κοινωνική στέγαση	38
2.4 Αντιπροσωπευτικά Προγράμματα Κοινωνικής Στέγασης στην Τσεχική Δημοκρατία	40
2.5 Η έλλειψη στέγης και ο στεγαστικός αποκλεισμός στην Τσεχία	44
2.6 Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον «Η νέα αντίληψη πολιτικής στέγασης»	45
3.ΤΟ ΔΑΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ	47
3.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Δανίας «Η Αρχή της Στέγασης»	47
3.2 Νομοθεσία για τις κατοικίες και τη στέγαση	47
3.3 Η κοινωνική στέγαση στην Δανία (Το Δανέζικο Μοντέλο)	49
3.4 Οι Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον	51
4. ΤΟ ΓΑΛΛΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:	54
4.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Γαλλίας	54
4.2 Αντιπροσωπευτικά προγράμματα Στέγασης	54
4.3 Η κοινωνική στέγαση στην Γαλλία	55
4.4 Οι επιπτώσεις της πανδημίας στις κατασκευές και τη συντήρηση	59

4.5 Πρόσφατες Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον	63
5. ΤΟ ΓΕΡΜΑΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:.....	65
5.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Γερμανίας.....	65
5.2 Τα Αντιπροσωπευτικά προγράμματα της Στέγασης στην Γερμανία	69
5.3 Η στεγαστική πολιτική της Γερμανίας	71
5.4 Η κοινωνική στέγαση στην Γερμανία	72
5.5 Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά	74
5.6 Η επίπτωση της πανδημίας στις κατασκευές και στην συντήρηση	75
5.7 Ληφθέντα μέτρα για την υποστήριξη και οι δικαιούχοι	76
5.8 Οι στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον	76
6.ΤΟ ΙΡΛΑΝΔΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:.....	78
6.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Ιρλανδίας η Στέγαση, η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η Κληρονομιά	78
6.2 Στεγαστικό σχέδιο της Ιρλανδίας.....	79
6.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά στέγασης.....	84
6.4 Κατασκευές και συντήρηση κατά την περίοδο της πανδημίας	85
6.5 Τα μέτρα για την υποστήριξη και οι δικαιούχοι.....	86
6.6 Η τελική ανάγκη για στέγαση και οι στεγαστικές προοπτικές για το μέλλον	87
7.ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥ ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟΥ.....	92
7.1 Το Υπουργείου Στέγασης του Λουξεμβούργου	92
7.2 Οι πάροχοι κοινωνικής στέγασης του Λουξεμβούργου.....	93
7.3 Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά στέγασης	94
7.3 Οι κατασκευές και η συντήρηση στην διάρκεια της πανδημίας	94
7.4 Τα μέτρα που πάρθηκαν για την υποστήριξη ενοικιαστών	95
7.5 Συνοψίζοντας την ανάγκη για στέγαση	96
7.6 Η στέγαση ανάπτυξης και οι προοπτικές για το μέλλον	97
7.7 Νέα για το Σύμφωνο Στέγασης και την εφαρμογή του Τοπικού Προγράμματος Δράσης για τη Στέγαση (PAL).....	98
8. ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ:.....	100
8.1 Νομοθεσία σχετικά με τη στέγαση «Η Αρχή της Στέγασης».....	100
8.2 Το Ταμείο Ανάπτυξης Στέγασης	101
8.3 Η στεγαστική πολιτική και η κοινωνική στέγαση στην Μάλτα.....	102
9.ΤΟ ΟΛΛΑΝΔΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ	104
9.1 Το Υπουργείο Στέγασης Ολλανδίας.....	104
9.2 Η κοινωνική στέγαση και τα αντιπροσωπευτικά προγράμματα στέγασης της Ολλανδίας.....	105
9.3 Υφιστάμενες κρατικές στεγαστικές πολιτικές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις	106

9.4 Κυβερνητικές προτάσεις και συστάσεις πολιτικής.....	109
10. ΤΟ ΠΟΛΩΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ	115
10.1 Η Στεγαστική πολιτική στην Πολωνία	115
10.2 Η κοινωνική Στέγαση στην Πολωνία.....	116
11.ΤΟ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:.....	119
11.1 Το Υπουργείο Υποδομών και Στέγασης της Πορτογαλίας	119
11.2 Η στεγαστική πολιτική και το αντιπροσωπευτικό πρόγραμμα	119
11.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και οι επιπτώσεις της πανδημίας στις κατασκευές και την συντήρηση.....	123
11.4 Νομοθεσία και μέτρα για την υποστήριξη των ενοικιαστών	124
11.5 Η ανάγκη για στέγαση, οι στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον	125
12.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Ισπανίας.....	128
12.2 Το σχέδιο νόμου και τα αντιπροσωπευτικά προγράμματα Στέγασης.....	130
12.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και οι επιπτώσεις της πανδημίας	133
12.4 Μέτρα που λειτουργήθηκαν για την υποστήριξη ενοικιαστών και η ανάγκη για στέγαση.....	135
12.5 Πρόσφατη Στέγαση Ανάπτυξης και οι προοπτικές για το μέλλον.....	137
13.ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥ ΗΝΩΜΕΝΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ	139
13.1 Το Υπουργείο Στέγασης στο Ηνωμένο Βασίλειο	139
13.2 Η κατοικία και η στέγαση	139
13.3 Η κοινωνική στέγαση και οι πρόσφατες εξελίξεις	141
13.4 Η Προσιτή κατοικία και κοινωνική στέγαση	144
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο	146
ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	146
14 Στοιχεία σύγκρισης στρατηγικές και προγράμματα	146
14.1 Η ιδιοκτησία στην Ευρωπαϊκή Ένωση.....	146
14.2 Πρόλογος από τον Πρόεδρο & το Διοικητικό Συμβούλιο του «Στέγαση στην Ευρώπη».....	148
14.3 Ενίσχυση της προσφοράς νέων προσιτών κατοικιών	148
14.4 Στεγαστικές Πολιτικές για την past covid στην Ευρωπαϊκή Ένωση	152
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	153

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι να εξετάσει να καταγράψει και να αναλύσει τις θεσμοθετημένες πολιτικές σχετικά με θέματα στέγασης απο συγκεκριμένες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Παράλληλα παρουσιάζει πολιτικές για την προστασία και διασφάλιση της κατοικίας πολιτών της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας λαμβάνοντας υπόψη τα εκάστοτε Υπουργεία και θεσμικά όργανα που είναι υπεύθυνα για θέματα Στέγασης. Αυτό πραγματοποιείται μέσα από τις επισκέψεις στους επίσημους διαδικτυακούς τόπους (επίσημα site Υπουργείων , επιστημονικά άρθρα κλπ.).

Στο πρώτο κεφάλαιο, αναλύονται οι πολιτικές για την κοινωνική κατοικία. Γίνεται αποσαφήνιση των όρων «μισθωμένη» , «κοινωνική» και «ιδιωτική» κατοικία και παρουσιάζονται οι κυριότεροι πάροχοι, οι ομάδες των δικαιούχων και οι τρόποι χρηματοδότησης δράσεων κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη. Η αντιμετώπιση του θέματος της μισθωμένης, ιδιωτικής και κοινωνικής κατοικίας διαφέρει από χώρα σε χώρα. Εξαρτάται από το πολιτικό καθεστώς την οικονομική ευημερία μιας χώρας καθώς και άλλες προϋποθέσεις. Γενικά, θα μπορούσαν να ξεχωρίσουν πέντε φιλοσοφίες στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη, οι οποίες προέκυψαν λόγω κοινωνικών, πολιτικών πολιτισμικών και ιστορικών παραγόντων. Της Νότιας Ευρώπης, της Βόρειας και Κεντρικής Ευρώπης. Ωστόσο οι τύποι κοινωνικής κατοικίας είναι δύο, οι ιδιόκτητες και οι ενοικιαζόμενες κατοικίες. Οι διαφορετικές φιλοσοφίες εντοπίζονται στον τρόπο χρηματοδότησης, στον τρόπο λειτουργίας και διαχείρισης του τομέα και στη διαχείριση των κατοικιών.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι πολιτικές κοινωνικής κατοικίας ανά χώρα και το θεσμικό πλαίσιο που τις υποστηρίζει καθώς οι κατευθύνσεις στις οποίες κινούνται οι διάφορες πολιτικές, οι τύποι χρηματοδότησης, οι φορείς διοίκησης και τα μοντέλα που χρησιμοποιούνται.

Στο τρίτο κεφάλαιο μελετώνται οι νέες τάσεις και προκλήσεις στον τομέα της στέγασης – κατοικίας. Έπειτα οι εθνικές στρατηγικές που μελετώνται για την κατοικία. Η οικονομική κρίση στην Ευρώπη, η ανάγκη για προστασία του περιβάλλοντος και οι επιπτώσεις, που μπορεί να έχει η κοινωνική κατοικία στο κοινωνικό σύνολο, είναι τα κύρια θέματα, που αναλύονται στο κεφάλαιο αυτό.

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

Τέλος στο τέταρτο κεφάλαιο θα γίνει μια ανασκόπηση στα παραπάνω θέματα και θα συζητηθούν προτάσεις , λύσεις και συμπεράσματα για όσες χώρες έχουν ιδρύσει Υπουργεία Στέγασης και έχουν αναπτύξει Εθνικές Στρατηγικές για την Στέγαση και κάθε μορφή της.

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to examine, document and analyze the institutionalized policies on housing issues in specific countries of the European Union. At the same time, it presents policies for the protection and safeguarding of the housing of citizens of the European Region, taking into account the respective Ministries and institutions that are responsible for housing issues. This is done through visits to official websites (official sites of ministries, scientific articles, etc.).

In the first chapter, social housing policies are analyzed. The terms 'rented', 'social' and 'private' housing are clarified and the main providers, groups of beneficiaries and ways of financing social housing actions in Europe are presented. The approach to the issue of rented, private and social housing varies from country to country. It depends on the political regime, the economic prosperity of a country and other conditions. In general, five philosophies in the field of social housing in Europe can be distinguished, which have emerged as a result of social, political, cultural and historical factors. Southern Europe, Northern Europe and Central Europe. However, there are two types of social housing: owner-occupied and rented housing. The different philosophies can be found in the way the sector is financed, the way it is run and managed and the management of the housing.

The second chapter presents the social housing policies by country and the institutional framework that supports them, as well as the directions in which the different policies are moving, the types of funding, the management bodies and the models used.

The third chapter examines new trends and challenges in the housing sector. Then the national strategies studied for housing. The economic crisis in Europe, the need to protect the environment and the impact that social housing can have on society as a whole are the main topics discussed in this chapter.

Finally, chapter four will review the above issues and discuss proposals, solutions and conclusions for those countries that have established Ministries of Housing and developed National Strategies for Housing and all forms of housing.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Κλείνοντας λοιπόν την παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή, και γενικά κάθε επιστημονική εργασία για να ολοκληρωθεί χρειάζεται – μεταξύ άλλων - χρόνο, επιμέλεια και προσοχή. Θεωρώ απαραίτητο λοιπόν να ευχαριστήσω όλους όσους συνέβαλαν στην εκπόνησή της, και κατέστησαν την πραγματοποίησή της εφικτή εντός του δοσμένου χρόνου.

Ενεργό ρόλο έπαιξε ο επιβλέπων καθηγητής μου ο κ. Γαβριήλ Αμίτσης, καταρχήν για την επιλογή του θέματος ο οποίος στάθηκε αρωγός καθ' όλη τη διάρκεια συγγραφής με την καθοδήγησή του, την στήριξη του και φυσικά την επιμονή και υπομονή του.

Τέλος, οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στους ανθρώπους που στάθηκαν δίπλα μου με κάθε τρόπο και με βοήθησαν στην εκπόνηση της εργασίας αυτής, αλλά και στο σύνολο του Μεταπτυχιακού προγράμματος σπουδών.

Αφιερωμένη στον Ντίνο.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Στέγαση στην Ευρώπη

Στην Ευρώπη γενικά (πέρα από τις 12 χώρες που έχουν ιδρύσει Υπουργεία Στέγασης ή έχουν Εθνικές Στρατηγικές) δεν υπάρχει σαφές νομικό πλαίσιο και καμία δέσμευση στις ευρωπαϊκές συνθήκες, που να εφαρμόζει στεγαστική πολιτική σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Πρώτη αναφορά που έγινε στο δικαίωμα στην κατοικία γίνεται στο άρθρο 136¹ στη συνθήκη της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, που αναφέρεται στον Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Χάρτη του Συμβουλίου της Ευρώπης και στον Κοινοτικό Χάρτη των Θεμελιωδών Κοινωνικών Δικαιωμάτων των Εργαζομένων.

Σύμφωνα με τις μελέτες και έρευνες του CECODHAS, η τάση για την αγορά κατοικίας στην Ευρώπη συνεπάγεται στην αύξηση των ιδιόκτητων κατοικιών, εξαιτίας των δημογραφικών και κοινωνικοοικονομικών παραγόντων. Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκτησίας των κατοικιών έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση της κινητικότητας των κατοίκων από πόλη σε πόλη και από χώρα σε άλλη χώρα. Η δυσχέρεια στη μετακίνηση είναι ένα φαινόμενο που εμπειρικά παρατηρείται στις χώρες της Νότιας και Ανατολικής Ευρώπης και αποτελεί παράγοντα αύξησης των τιμών κατοικίας (Englund and Ioannides, 1993).

Η κοινωνική κατοικία σε κάποιες χώρες έχει στόχο την παροχή στέγης σε ευάλωτες ομάδες και σε εκείνους με ιδιαίτερες οξυμένες στεγαστικές ανάγκες για παράδειγμα τους άστεγους, πρώην ψυχιατρικούς ασθενείς, πρώην εξαρτημένους και γυναίκες θύματα ενδοοικογενειακής βίας. Η στέγαση για αυτές τις ομάδες ορίζεται συχνά ως «πολύ κοινωνική» στέγαση και μπορεί να παρέχεται από διαφορετικούς παρόδους-ιδιοκτήτες, οι οποίοι συχνά είναι δήμοι ή φιλανθρωπικά ιδρύματα για συγκεκριμένες ομάδες. Ωστόσο στις περισσότερες χώρες λόγω της παροχής του παρελθόντος και των διαφορετικών πηγών χρηματοδότησης υπάρχει διάκριση μεταξύ της ευθύνης για τους άστεγους γενικά και της παροχής για συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού που θέλουν ιδιαίτερη μέριμνα.

¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A11997E136>

Σε πολιτικό επίπεδο είναι άμεσα συνδεδεμένη η παροχή , με τη γενική αντίληψη που αφορά τις ομάδες στις οποίες απευθύνεται η κοινωνική κατοικία είτε είναι συγκεκριμένα τα χαμηλών εισοδημάτων εργατικά στρώματα, είτε τα φτωχότερα μέλη της κοινωνίας . Αυτό συνεπάγεται στην διερεύνηση της κλίμακας της κοινωνικής κατοικίας και την διαθεσιμότητα άλλων φορέων προκειμένου να συμβάλλουν στη στέγαση των ευάλωτων ομάδων πληθυσμού.

Σε πολλές περιπτώσεις το αν η κοινωνική κατοικία απευθύνεται σε ευάλωτες ομάδες είναι αποτέλεσμα και του νομικού πλαισίου που υπάρχει. Το ποιος στεγάζεται είναι αποτέλεσμα πολιτικών , διαδικαστικών και τοπικών διοικητικών παραγόντων. Σε ένα σύνολο Ευρωπαϊκών χωρών , παρατηρείται ότι η Ιρλανδία και το Ηνωμένο Βασίλειο έχουν ένα αστικό δίκαιο που καθορίζει ότι πρέπει να στεγάζονται οι πιο ευάλωτες ομάδες. Διότι οι αντιλήψεις είναι διαφορετικές σε εθνικό επίπεδο για την ιδιοκτησία και την νομική υπόσταση της ευημερίας. Η σύνδεση με την έννοια της ιδιοκτησίας είναι έμμεση και έχει να κάνει με τις κοινωνικές σχέσεις γύρω από αυτή.

Ανάμεσα στις χώρες Ευρωπαϊκής Ένωσης έχει παρατηρηθεί ότι οι Σκανδιναβικές χώρες είχαν πιο διευρυμένη στεγαστική πολιτική με στόχο την παροχή στέγης προς όσο το δυνατό περισσότερες. Χώρες νότια της Γερμανίας και της Γαλλίας στόχευαν περισσότερο στην στέγαση των εργατών , ενώ στην Μεγάλη Βρετανία και στην Ιρλανδία στεγαζόταν οι φτωχότεροι.

Το Ηνωμένο Βασίλειο είναι η μόνη Ευρωπαϊκή χώρα με μεγάλο στεγαστικό απόθεμα (γύρω στο 18% μόνο στην Αγγλία) , όπου στην κατανομή της κοινωνικής κατοικίας δίνεται προτεραιότητα στην ανάγκη των ευάλωτων ομάδων. Μερικές χώρες με μικρότερο απόθεμα επίσης το κατανέμουν με κριτήριο την ανάγκη στις ευάλωτες ομάδες όπως η Εσθονία , Ουγγαρία, Πορτογαλία , Ισπανία και η Ιρλανδία. Άλλες χώρες το διανέμουν μερικώς με κριτήριο την ανάγκη των ευάλωτων ομάδων είναι η Γαλλία , το Βέλγιο και η Γερμανία.

Η Γαλλία και το Ηνωμένο Βασίλειο έχουν παρόμοιες προτεραιότητες για την κατανομή της κοινωνικής κατοικίας με στόχο τις ευάλωτες ομάδες , του άστεγους και αυτούς που δεν στεγάζονται επαρκώς. Παρόλα αυτά οι ευάλωτες ομάδες δεν αποτελούν πλειοψηφία των ατόμων που στεγάζονται , στη Γαλλία , παρά το γεγονός ότι από το 1990 έχουν στεγαστικό δικαίωμα κατοχυρωμένο νομικά. Με βάση τον νόμο αυτό κάθε άτομο ή οικογένεια που αντιμετωπίζει δυσκολίες κυρίως λόγω ανεπάρκειας

οικονομικών πόρων ή λόγω των συνθηκών διαβίωσης τους, έχει δικαίωμα βοήθειας από την κυβέρνηση υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος για την απόκτηση πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγη. Αυτός ο νόμος ενισχύθηκε το 2007², επιτρέποντας σε ορισμένες ευάλωτες ομάδες πληθυσμού να κινηθούν νομικά κατά του κράτους και να διεκδικήσουν κοινωνική κατοικία. Αυτή η διαδικασία βέβαια δίνει πρόσβαση μόνο στο 30% της κατανομής της κοινωνικής κατοικίας και μόνο μετά από επίμονη δικαστική διαδικασία. Η παροχή στέγασης τόσο για τις ευάλωτες ομάδες όσο και για τους εργάτες αποτελεί έκφραση του κράτους πρόνοιας. Ανάμεσα στις χώρες της Ευρώπης δεν είναι ίδια και ενιαία η μορφή του Κράτους Πρόνοιας.

Ο ορισμός της κοινωνικής στέγασης στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Αρκετές χώρες που περιλαμβάνονται στην παρούσα μελέτη δεν έχουν επίσημο ορισμό της στέγασης στην ΕΕ. Οι ορισμοί της κοινωνικής στέγασης περιλαμβάνουν: τον ιδιοκτήτη (κυρίως μη κερδοσκοπικές οργανώσεις ή τοπικές αρχές) (π.χ. Κάτω Χώρες και Σουηδία)- τον κατασκευαστή (π.χ. Αυστρία και Γαλλία)- αν το ενοίκιο είναι κάτω από το επίπεδο της αγοράς στέγασης (π.χ. Αυστρία, Γαλλία)- αν τα ενοίκια είναι κάτω από το επίπεδο της αγοράς. (π.χ. Ιρλανδία και Αγγλία), σχετικές ροές χρηματοδότησης ή/και επιδοτήσεων (π.χ. Γαλλία), εάν τα ενοίκια είναι κάτω από τα ενοίκια της αγοράς (π.χ. Ιρλανδία, Αγγλία και Γερμανία) και, το σημαντικότερο, ο σκοπός για τον οποίο παρέχεται η στέγαση σε όλες σχεδόν τις χώρες που περιλαμβάνονται. Σε ορισμένες χώρες, η κοινωνική στέγαση είναι επίσημα παρέχεται σε όλα τα νοικοκυριά (π.χ. Αυστρία και Σουηδία), αλλά συχνά για όσους δεν είναι σε θέση να καλύψουν τις δικές τους στεγαστικές ανάγκες (π.χ. Κάτω Χώρες και Αγγλία).

Η παροχή κοινωνικής στέγασης

Καθώς οι ορισμοί της κοινωνικής στέγασης ποικίλλουν, δεν είναι δυνατή η αυστηρή παροχή της. Αντίθετα, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται εθνικοί ορισμοί, οι οποίοι αντικατοπτρίζουν τις εθνικές απόψεις για τη φύση και τη σημασία της κοινωνικής στέγασης.

Το ποσοστό των κοινωνικών κατοικιών ποικίλλει από από το 35% στις Κάτω Χώρες έως το 4% στην Ουγγαρία (μετά από εκτεταμένη ιδιωτικοποίηση). Η Γαλλία έχει τον

² <https://readingroom.law.gsu.edu/jculp/vol4/iss1/27>

υψηλότερο αριθμό μονάδων κοινωνικής στέγασης, με σχεδόν 4,25 εκατ. κατοικίες του κοινωνικού τομέα. Το Ηνωμένο Βασίλειο βρίσκεται στη δεύτερη θέση, ακόμη και μετά από σημαντικές μειώσεις σε συνέπειες της ιδιωτικοποίησης.

Συνολική προσφορά κοινωνικών κατοικιών.

Στην πλειονότητα των χωρών που συμμετείχαν στην έρευνα, το απόθεμα των κοινωνικών κατοικιών είναι ωστόσο, η Δανία αποτελεί εξαίρεση, όπου η παραγωγή έχει διατηρηθεί στο ίδιο επίπεδο με τη συνολική προσφορά. Σε αρκετές χώρες, ο αριθμός μειώνεται ιδίως στην Αγγλία, εν μέρει λόγω του νόμου περί δικαιώματος αγοράς, και έχει μειωθεί κατά περισσότερο από ένα εκατομμύριο μονάδες από το ανώτατο όριο των 5,1 εκατομμυρίων το 1979 για να αγοράσουν.

Συνδέσεις μεταξύ στέγασης και αστικών υποδομών

Η στέγαση αποτελεί βασική ανθρώπινη ανάγκη και ανθρώπινο δικαίωμα. Η παροχή επαρκούς και οικονομικά προσιτής στέγασης αποτελεί σημαντικό στόχο πολιτικής των χωρών, αλλά και σε διεθνές πλαίσιο.

Η υιοθέτηση της Ατζέντας 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη - η συγκεκριμένη αστική βιώσιμη αναπτυξιακών στόχων (SDG 11) - και της νέας αστικής ατζέντας παρουσιάστηκαν στη διάσκεψη του ΟΗΕ το 2016 για τη στέγαση και τη βιώσιμη ανάπτυξη (Habitat III, 2016).

Η διασφάλιση της πρόσβασης σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγαση που δεν καλύπτει μόνο τις βασικές ανθρώπινες ανάγκες έχει αναγνωρισμένες θετικές δευτερογενείς επιπτώσεις και συμβάλλει σε ευρύτερους στόχους πολιτικής, με την UNECE να σημειώνει ότι η στέγαση είναι ένα "ολοκληρωμένο αγαθό, που συνδέεται με πολλούς άλλους τομείς, όπως η υγεία, η οικονομική ασφάλεια, η ενέργεια, η ασφάλεια γενικά, μεταφορές, εκπαίδευση και απασχόληση. Η στέγαση επηρεάζει επίσης θέματα όπως η κοινωνική συνοχή και την ασφάλεια της γειτονιάς [...]".

Η επένδυση σε οικονομικά προσιτή στέγαση έχει αποδεδειγμένα πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα στην τοπική οικονομία, η κοινωνική στέγαση γίνεται μέρος ενός σχεδίου αστικής ανάπλασης, έχει αποδειχθεί ότι αναζωογονεί τις τοπικές κοινότητες και

ευκαιρίες απασχόλησης και διατηρούν τις επενδύσεις στην τοπική και περιφερειακή οικονομία. Το "πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα στην τοπική οικονομία" αναφέρεται στην περαιτέρω οικονομική δραστηριότητα (απασχόληση, δαπάνες ή εισόδημα), αγορές από τοπικούς προμηθευτές και μακροπρόθεσμο εισόδημα που σχετίζεται με τα αναπτυξιακά επιτεύγματα.

Η πρόσβαση σε στέγαση σε λογικές τιμές είναι ένας σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την κινητικότητα που σχετίζεται με την εργασία και καθορίζει τη δυνατότητα πρόσβασης σε ευκαιρίες απασχόλησης. Όπως τονίζεται από την Παγκόσμια Τράπεζα και το Κοινό Κέντρο Ερευνών της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, υπάρχει μια αυξανόμενη προσιτή στέγαση στις ευρωπαϊκές πόλεις σημαίνει εύρεση κατάλληλης και οικονομικά προσιτής κατοικίας. Ιδιαίτερα για τους νέους, είναι όλο και πιο δύσκολο να ζουν εκεί όπου υπάρχουν ευκαιρίες απασχόλησης.

Καλύτερες συνθήκες διαβίωσης σημαίνουν καλύτερη ποιότητα ζωής: μέρος της κοινωνικής στέγασης και του ολοκληρωμένου πολεοδομικού σχεδιασμού, μπορεί να παρατηρηθεί αύξηση της αγοραστικής δύναμης των κατοίκων. Με άλλα λόγια, το χαμηλότερο κόστος στέγασης επιτρέπει στα νοικοκυριά να έχουν πρόσβαση σε άλλα βασικά αγαθά και υπηρεσίες.

Η σχέση μεταξύ των συνθηκών στέγασης και της υγείας και της ευημερίας έχει σταδιακά τεκμηριωθεί με την πάροδο των ετών, μεταξύ άλλων και από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας. Το Eurofound³ εκτιμά ότι το συνολικό ετήσιο κόστος για την οικονομία της ΕΕ από τα άτομα που ζουν σε ακατάλληλες κατοικίες είναι περίπου 194 δισεκατομμύρια ευρώ το 2016 και ότι το κόστος της εξάλειψης της ανεπαρκούς στέγασης θα ανακτηθεί από την εξοικονόμηση που αναμένεται εντός 18 μηνών, όπως η μείωση των δαπανών υγειονομικής περίθαλψης και η βελτίωση των κοινωνικών αποτελεσμάτων. Ο ρόλος της στέγασης ως κοινωνικού καθοριστικού παράγοντα της υγείας έγινε πρόσφατα ακόμη πιο σαφής υπό το πρίσμα της πανδημίας COVID-19.

Η μετατόπιση προς μια κατεξοχήν αστική πτέρυγα απαιτεί έμφαση στο ρόλο της κατοικίας για το μέλλον ως θεμελιώδους στοιχείου της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Επιπλέον, μια σειρά από τα πιο πιεστικά στεγαστικά προβλήματα (π.χ. ανεπαρκής προσφορά κατοικιών, οικονομική προσιτότητα των κατοικιών υπερπληθυσμός,

³ <https://www.eurofound.europa.eu/>

άστεγοι) συγκεντρώνονται στις πόλεις και τις αστικές περιοχές, αυξάνοντας τον επείγοντα χαρακτήρα για το μέλλον.

Απαιτούνται λύσεις για την εξασφάλιση καλής ποιότητας και οικονομικά προσιτής στέγασης στις αστικές δομές. Η "Στέγαση" της UN-Habitat στο Focus " αναγνωρίζει την ανάγκη για ένα μακροπρόθεσμο όραμα και δέσμευση για τη στέγαση και την ανάπτυξη". Η "Στέγαση στο επίκεντρο" προωθεί έναν συνδυασμό πολιτικών στέγασης και εθνικού σχεδιασμού.

Διαδραματίζεται στο πλαίσιο της αυξανόμενης σημασίας της στέγασης ως προϋπόθεση για την κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη. Αποτελεί κεντρικό στοιχείο του βιώσιμου μέλλοντος των πόλεων και της εθνικής κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής, προκειμένου να τεθεί η στέγαση στο επίκεντρο της εθνικής αστικής ανάπτυξης, οι ακόλουθες βασικές κατευθύνσεις αρχές θα πρέπει να ληφθούν υπόψη:

Η στέγαση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αστικοποίηση. Οι στεγαστικές πολιτικές και στρατηγικές σε εθνικό και τοπικό επίπεδο συνδέονται στενά με την αστικοποίηση. Οι στεγαστικές πολιτικές και στρατηγικές σε εθνικό και τοπικό επίπεδο θα πρέπει συνεπώς να ενσωματωθούν και να οργανωθούν στις πολιτικές αστικής ανάπτυξης.

Μαζί με τις οικονομικές και κοινωνικές πολιτικές

Η στέγαση αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο της κοινωνικοοικονομικής ανάπτυξης. Η στέγαση είναι ένα πραγματικό στήριγμα για την επιβίωση, θα πρέπει να συμβάλλει ουσιαστικά και βιώσιμα στην κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη των ανθρώπων. Οι πόλεις είναι στοχοθετημένες. Ενώ η παροχή στέγασης είναι σημαντική για τη βελτίωση των μέσων διαβίωσης και του βιοτικού επιπέδου αποτελεί επίσης σημαντικό μερίδιο του πλούτου και των πόρων που συμβάλλουν στην ευημερία. Αποτελεί σημαντική πηγή οικονομικής ανάπτυξης, δημιουργίας θέσεων εργασίας και σημαντική συνιστώσα της οικονομικής αναπτυξιακής ατζέντας.

Χρειάζεται συστημική μεταρρύθμιση, ισχυρό κράτος και μακροπρόθεσμες πολιτικές και χρηματοδότηση για να καταστεί δυνατή η πρόσβαση σε επαρκή στέγαση για όλους. Οι εθνικές και τοπικές αρχές θα πρέπει να διαδραματίσουν ανανεωμένο ηγετικό ρόλο στην αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών και των περιορισμών οικονομικής προσιτότητας, ιδίως για τους φτωχούς. Όσο μεγαλύτερος είναι ο

πληθυσμός, τόσο περισσότερο αναλαμβάνουν ηγετικό ρόλο στη διαμόρφωση, ρύθμιση, εφαρμογή και εφαρμογή και την παρακολούθηση των πολιτικών.

Η θεραπευτική (αναβάθμιση) και η προληπτική (νέες παροχή) στεγαστικές πολιτικές και προγράμματα θα πρέπει να προωθηθούν, διασφαλίζοντας ότι είναι συμμετοχικές.

Οι εθνικές και τοπικές αρχές, τα ιδρύματα χρηματοδότησης της ανάπτυξης και οι επιχειρήσεις θα συνεργαστούν.

Ιδιωτικός τομέας και κοινωνία των πολιτών

Οι πολιτικές στέγασης και αναβάθμισης θα πρέπει να συνοδεύονται από μια εθνική στρατηγική η οποία έχει λεπτομερές σχέδιο δράσης, χρονοδιάγραμμα και διατάξεις που εξασφαλίζουν ότι οι πόροι για υλοποίηση των προτεινόμενων δράσεων, καθώς και δείκτες για την παρακολούθηση και την αξιολόγηση. Αυτές οι διαδικασίες θα πρέπει να ακολουθούν τις αρχές της διαφάνειας και της λογοδοσίας για τα ανθρώπινα δικαιώματα.

Οι αρχές και τα πρότυπα των ανθρωπίνων δικαιωμάτων έχουν εξαιρετική σημασία για τις αστικές ανάπτυξη για να οδηγήσουν σε κοινωνικά βιώσιμες και χωρίς αποκλεισμούς πόλεις. Η στόχευση στους φτωχότερους και ομάδες σε ευάλωτες συνθήκες είναι ζωτικής σημασίας για να μην επιδεινωθεί η κατάσταση, και οι παρεμβάσεις δεν μπορούν να απομακρυνθούν από την αντιμετώπιση των βαθύτερων αιτιών που εμποδίζουν την πρόσβασή τους σε επαρκή στέγαση.

Η κοινωνική κατοικία στην Ευρώπη

Με το πέρασμα των χρόνων ο χαρακτήρας και η μορφή της κοινωνικής κατοικίας στις χώρες της Ε.Ε μεταβλήθηκε, εξαιτίας των κοινωνικό – οικονομικό – πολιτικών αλλαγών που προηγήθηκαν. Οι ανάγκες σε κάθε χώρα ανέκαθεν ήταν διαφορετικές, όπως και η φιλοσοφία του λαού και των πολιτικών τους, οπότε δεν υπήρξε ποτέ κοινή αντιμετώπιση στο θέμα της κοινωνικής στέγασης.

Πολλές χώρες ακόμα δεν έχουν υιοθετήσει ένα επίσημο ορισμό και συχνά χρησιμοποιούν παρεμφερείς όρους, όπως «κατοικία με ρυθμιζόμενο ενοίκιο» στη Γαλλία ή «μη κερδοσκοπική κατοικία» στη Δανία, για δράσεις που εντάσσονται στο πλαίσιο της κοινωνικής κατοικίας. Γενικά, κοινωνική κατοικία είναι ο τομέας της

κοινωνικής πρόνοιας που παρέχει στέγη σε όσους δεν μπορούν να αγοράσουν ή να ενοικιάσουν κατοικία στην ελεύθερη αγορά. Τελευταία οι έννοιες της κοινωνικής κατοικίας αναφέρονται σε διαφορετικές ομάδες δικαιούχων, που ικανοποιούν διαφορετικά κριτήρια. Ωστόσο η κοινωνική κατοικία σε κάποιες χώρες έχει στόχο την παροχή. Σήμερα, η κοινωνική κατοικία στις χώρες της Ευρώπης εμφανίζεται με δύο μορφές:

- Ιδιοκτησίας – ιδιόκτητες κατοικίες ή συνιδιοκτησίες
- Ενοικίασης – κατοικιών ή διαμερισμάτων (Voss, 2012)

Πάνω από τα δύο τρίτα των ανθρώπων στην ΕΕ ζούσαν σε νοικοκυριά που είχαν το σπίτι του. Το να είσαι ιδιοκτήτης ή ενοικιαστής του σπιτιού σου είναι κάτι που διαφέρει σημαντικά μεταξύ των κρατών μελών. Στην ΕΕ το 2021, το 70% του πληθυσμού ζούσε σε νοικοκυριό που είχε το σπίτι του, ενώ το υπόλοιπο 30% ζούσε σε ενοικιαζόμενες κατοικίες. Τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκτησίας παρατηρήθηκαν στη Ρουμανία (95 % του πληθυσμού ζούσε σε νοικοκυριό που κατείχε το σπίτι του), τη Σλοβακία (92 %, στοιχεία 2020), την Ουγγαρία (92 %) και την Κροατία (91 %).

Σε όλα τα κράτη μέλη, εκτός από τη Γερμανία, η ιδιοκτησία ήταν πιο συνηθισμένη. Στη Γερμανία, η ενοικίαση ήταν ελαφρώς πιο συνηθισμένη με λίγο περισσότερο από το 50 % του πληθυσμού να είναι ενοικιαστές. Ακολούθησαν η Αυστρία (46 %) και η Δανία (41 %). Λίγο περισσότερο από το ήμισυ του πληθυσμού της ΕΕ ζούσε σε ένα σπίτι

Το να μένεις σε σπίτι ή διαμέρισμα διαφέρει επίσης μεταξύ των κρατών μελών και επίσης διαφέρει ανάλογα με το αν ζεις σε πόλη ή ύπαιθρο. Στην ΕΕ το 2021, το 53 % του πληθυσμού ζούσε σε σπίτι, ενώ το 46 % ζούσε σε διαμέρισμα (1 % ζούσε σε άλλα καταλύματα, όπως πλωτές κατοικίες, φορτηγά κ.λπ.). Η Ιρλανδία (90 %) κατέγραψε το υψηλότερο μερίδιο του πληθυσμού που ζει σε σπίτι, ακολουθούμενη από την Ολλανδία (80 %), το Βέλγιο και την Κροατία (και οι δύο με 77 %). Σημειωτέων ότι αυτό περιλαμβάνει τα σπίτια με ταράτσα.

Τα σπίτια είναι πιο κοινά στα δύο τρίτα των κρατών μελών. Τα υψηλότερα ποσοστά για διαμερίσματα παρατηρήθηκαν στην Ισπανία (66 %), τη Λετονία (65 %), την Εσθονία (61 %), τη Λιθουανία (59 %), την Ελλάδα και τη Μάλτα (και οι δύο 57 %). Στις πόλεις, το 71 % του πληθυσμού της ΕΕ ζούσε σε διαμέρισμα και το 28 % σε σπίτι. Για τις πόλεις και τα προάστια, τα ποσοστά ήταν 58 % των ανθρώπων που ζούσαν σε

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

σπίτι και 41 % σε διαμέρισμα, ενώ στις αγροτικές περιοχές το 83 % του πληθυσμού ζούσε σε σπίτι και μόνο το 15 % σε διαμέρισμα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

1.ΤΟ ΒΟΥΛΓΑΡΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

1.1 Οι συνθήκες στέγασης

Η κοινωνική στέγαση στην Βουλγαρία.

Η κοινωνική στέγαση στη Βουλγαρία αποτελείται από δημοτικές κατοικίες και αντιπροσωπεύει περίπου το 3% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της χώρας. Επίσης οι στεγαστικές πολιτικές περιλαμβάνουν μέτρα στήριξης των νοικοκυριών με την πληρωμή των υπηρεσιών κοινής ωφέλειας (που προορίζονται τόσο για τα ενοικιαζόμενα όσο και για τα ιδιόκτητα τομέα) που καλύπτονται από τον κρατικό προϋπολογισμό, καθώς και βοήθεια κατοικίας στους ιδιοκτήτες μέσω επιδοτήσεων για την αγορά και την ανακαίνιση κατοικιών.

Ποιος παρέχει κοινωνική στέγαση;

Το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημοσίων Έργων είναι αρμόδιο για τη στεγαστική πολιτική σε εθνικό επίπεδο. Οι δήμοι είναι ιδιοκτήτες και διαχειρίζονται το δημόσιο ενοικιαζόμενο απόθεμα, το οποίο μειώνεται σταδιακά. Το έγγραφο-πλαίσιο που ρυθμίζει τη στεγαστική πολιτική στη Βουλγαρία είναι η εθνική στρατηγική για τη στέγαση, όπου εγκρίθηκε από το Συμβούλιο Υπουργών το 2005. Σε συνέχεια της εθνικής στρατηγικής για τη στέγαση, η κυβέρνηση επεξεργάζεται ένα σχέδιο Στεγαστικών Συνεταιρισμών νόμου που θα πρέπει να ρυθμίζει την ίδρυση και τη λειτουργία μη κερδοσκοπικών οργανισμών για την κατασκευή και διαχείριση κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών στέγασης. Προς το παρόν, ο νόμος αυτός υπάρχει σε προκαταρκτικό σχέδιο που επεξεργάζεται το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημοσίων Έργων.

Ανάπτυξη Στέγασης στη Βουλγαρία

Μαθαίνοντας από το 2014-2020 να κάνουμε ένα βήμα παραπέρα το 2021-2027 Η Housing Europe, η UNECE⁴ και οι αρχές στη Βουλγαρία εξετάζουν το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της ΕΕ «Περιφέρειες σε ανάπτυξη» και τον αντίκτυπό του στη στέγαση

Η Housing Europe συνεργάζεται με την UNECE εδώ και αρκετούς μήνες για να βοηθήσει τις βουλγαρικές αρχές να οικοδομήσουν πολυεπίπεδη θεσμική ικανότητα και να αντιμετωπίσουν τα πολύπλοκα και βαθιά στεγαστικά προβλήματα της χώρας.

Από τον Ιανουάριο του 2018, το UN-Habitat και οι Περιφερειακές Επιτροπές του ΟΗΕ υλοποιούν από κοινού το έργο "Ενίσχυση της ικανότητας των εθνικών και τοπικών κυβερνήσεων να αναπτύσσουν και να εφαρμόζουν τεκμηριωμένες συμμετοχικές πολιτικές και στρατηγικές στέγασης" και τον Στόχο Βιώσιμης Ανάπτυξης (ΣΒΑ) "Να καταστούν οι πόλεις και οι ανθρώπινοι οικισμοί χωρίς αποκλεισμούς να είναι ασφαλείς, ανθεκτικοί και βιώσιμοι". Τέλος βοηθά τις χώρες στην υλοποίηση.

Η συνεχής ανάλυση και η γνώση της Ευρώπης σχετικά με τα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία (ΕΔΕΤ), η διεθνής εμπειρία και οι καλές πρακτικές στα κράτη μέλη την καθιστούν καλό εταίρο για να συνεργαστεί με τον ΟΗΕ σχετικά με τα διδάγματα που αντλήθηκαν από το επιχειρησιακό πρόγραμμα "Η Περιφέρεια στην Ανάπτυξη" 2014-2020 (OPRG 2014- 2020) - ένα από τα κύρια προγράμματα για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών της Βουλγαρίας με κονδύλια της ΕΕ. Με βάση τα αποτελέσματα, η Housing Europe, η UN-Habitat και η UNECE συνεργάστηκαν με τη βουλγαρική κυβέρνηση για να διατυπώσουν συστάσεις που θα ενημερώσουν τη μελλοντική στεγαστική πολιτική και θα συμβάλουν στην υλοποίηση του επόμενου προγράμματος περιφερειακής ανάπτυξης για την περίοδο 2021-2027. Επιπλέον, το 2021 διοργανώθηκε μια σειρά περιφερειακών εργαστηρίων σχετικά με τον ρόλο της τοπικής αυτοδιοίκησης στην εφαρμογή προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης.

Βασικά χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στη Βουλγαρία

⁴ <https://unece.org/publications/housing-and-land-management>

Πριν προχωρήσουμε στην ανάλυση των υφιστάμενων μέσων πολιτικής, είναι χρήσιμο να εξετάσουμε ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά και τις τάσεις της κατάστασης της στέγασης στη Βουλγαρία.

Στη Βουλγαρία, οι δημόσιες δαπάνες για τον τομέα της στέγασης, ιδίως τα κονδύλια που απευθύνονται σε άτομα με χαμηλό εισόδημα και ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, ανέρχονται σε λιγότερο από το 2% του συνολικού προϋπολογισμού. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία για τις κρατικές δαπάνες κατά λειτουργία, ενώ οι δημόσιες δαπάνες για τη στήριξη της στεγαστικής ανάπτυξης ανήλθαν στο 1,7% του συνολικού κρατικού προϋπολογισμού το 2019, μόνο το 0,2% αφορούσε τη στέγαση ως μέρος της κοινωνικής προστασίας και αντιπροσώπευε το υπόλοιπο του συνολικού ποσού.

Συνολικά, περίπου το 87% των νοικοκυριών στη χώρα είναι ιδιοκτήτες και το 13% ενοικιαστές. Αυτό έχει συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκατοικούντων και οφείλεται εν μέρει στο γεγονός ότι τα περισσότερα διαμερίσματα βρίσκονται σε κτίρια. Από το 1989, τα κρατικά κτήρια έχουν πωληθεί σε ενοικιαστές στο πλαίσιο της μετάβασης στην οικονομία της αγοράς.

Οι δημοτικές κατοικίες είναι απίθανο να αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 3% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της Βουλγαρίας (3,9 εκατομμύρια κατοικίες). Το ποσοστό αυτό μειώνεται (λόγω των πωλήσεων σε ενοικιαστές) και μπορεί να έχει πέσει στο 2% περίπου. Αυτό υποδηλώνει ότι το συνολικό απόθεμα στην πόλη είναι μεταξύ 80.000 και 120.000 κατοικιών.

Στη Βουλγαρία, η δημοτική στέγαση περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα αιτούντων, συμπεριλαμβανομένων των κατοίκων που δεν ανήκουν απαραίτητα σε ευάλωτες ομάδες, όπως οι δημόσιοι υπάλληλοι. Καθώς δεν υπάρχουν σαφή κριτήρια για τον προσδιορισμό των δικαιούχων, αρκετοί εμπειρογνώμονες και ενδιαφερόμενοι φορείς είναι απρόθυμοι να ορίσουν τον τομέα της δημοτικής στέγασης ως "κοινωνική στέγαση".

Δυνατά και αδύνατα σημεία του στεγαστικού τομέα της Βουλγαρίας

Ανασκοπώντας τον τρόπο με τον οποίο η Βουλγαρία εφάρμοσε το επιχειρησιακό πρόγραμμα "Περιφέρειες σε ανάπτυξη" 2014-2020, οι κύριες αρχές χρηματοδότησης ήταν η μείωση της φτώχειας και ο διαχωρισμός. Επιπλέον, το Κρατικό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα ασχολήθηκε τόσο με την κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών όσο και

με την ενεργειακά αποδοτική ανακαίνιση. Ακολουθώντας μια ολοκληρωμένη προσέγγιση, κατά τη διάρκεια της περιόδου 2014-2020, τα μέτρα για τη στέγαση απαιτούσαν ένα συνδυασμό πολύ αναγκαίων μέτρων για την παροχή μέτρων για τη βελτίωση των τεχνικών (νερό, ηλεκτρική ενέργεια, φυσικό αέριο κ.λπ.), κοινωνικών και εκπαιδευτικών υποδομών (σχολεία, παιδικοί σταθμοί, δημόσιες υπηρεσίες κ.λπ.), του αστικού περιβάλλοντος και των δημόσιων μεταφορών. Επιπλέον, οι στεγαστικές παρεμβάσεις συνδυάστηκαν με δραστηριότητες για τη διασφάλιση της πρόσβασης στην εκπαίδευση, την απασχόληση, την υγεία και τις κοινωνικές υπηρεσίες για τις μειονεκτούσες ομάδες.

Σε αριθμούς, 24 πόλεις υλοποίησαν έργα κατασκευής κοινωνικών κατοικιών με συνολικό ποσό επιχορήγησης 58.148.079,76 λέβα (περίπου 29.730.641,09 ευρώ). Από αυτά τα 24 έργα, έξι αφορούσαν νέες κατασκευές, δύο αφορούσαν την ολοκλήρωση ήδη αρχαϊσμένων έργων και τα υπόλοιπα έξι αφορούσαν την ανακαίνιση υφιστάμενων κτιρίων. Συνολικά, πρόκειται να κατασκευαστούν περίπου 1.095 εταιρικές κατοικίες.

Ταυτόχρονα, οι δημοτικές κατοικίες δεν θα υπερβαίνουν το 3% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της Βουλγαρίας (3,9 εκατομμύρια μονάδες). Το ποσοστό αυτό εξακολουθεί να μειώνεται (λόγω των πωλήσεων σε ενοικιαστές) και μπορεί να φθάσει το 2%.

Η ανάλυση της Housing Europe δείχνει ότι υπάρχουν επίσης σημαντικές ανισότητες σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο. Πολλές πόλεις που δημιουργήθηκαν ή επεκτάθηκαν για κρατικές βιομηχανίες υστερούν στη μετάβαση σε μια οικονομία προσανατολισμένη στην αγορά, τα ποσοστά κενών κατοικιών είναι εξαιρετικά υψηλά και ορισμένα χωριά και πόλεις κινδυνεύουν να εγκαταλειφθούν εντελώς.

Υπολογίζεται ότι το ένα τρίτο του πληθυσμού της Βουλγαρίας ζει κάτω από το όριο της φτώχειας και η έλλειψη εισοδήματος των νοικοκυριών δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στην επισκευή και βελτίωση των κτιρίων. Το πρόβλημα αυτό έχει σημαντικές οικονομικές, περιβαλλοντικές, υγειονομικές και δημογραφικές συνέπειες.

Επιπλέον, οι ανεπαρκείς συνθήκες στέγασης εξακολουθούν να επικρατούν στον πληθυσμό των Ρομά. Τα τρία πέμπτα των σπιτιών των Ρομά δεν είναι συνδεδεμένα με το κεντρικό σύστημα αποχέτευσης και τα τέσσερα πέμπτα δεν διαθέτουν εσωτερικό μπάνιο. Επιπλέον, περισσότεροι από το ένα τρίτο των νέων συνεχίζουν να ζουν με

τους γονείς τους ή άλλα μέλη της οικογένειας, καθώς δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να αγοράσουν σπίτι. Προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ποικίλες και μεταβαλλόμενες στεγαστικές ανάγκες, είναι σημαντικό να προωθηθούν ισορροπημένες επιλογές στέγασης. Ως εκ τούτου, η έκθεση συνέστησε μια ακριβή ανάλυση της στεγαστικής κατάστασης και μια πρόβλεψη των μελλοντικών στεγαστικών αναγκών.

Το επόμενο Περιφερειακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021-2027 θα μπορούσε να αποτελέσει σημαντικό μοχλό για την ανακατεύθυνση των διαθέσιμων και σημαντικά μεγαλύτερων κονδυλίων στον τομέα της στέγασης.

1.2 Η υφιστάμενη στρατηγική « Η υφιστάμενη εθνική στρατηγική του 2005»

Στρατηγικά πλαίσια

Οι Συμφωνηθέντες στόχοι και τα μακροπρόθεσμα σχέδια που έχουν στόχο να εστιάζουν στις προσπάθειες των ενδιαφερόμενων μερών προς την επιδίωξη αποτελεσμάτων, συχνά υλοποιούνται με τη μορφή εθνικής στρατηγικής στέγασης.

Όσον αφορά το πολιτικό και νομοθετικό πλαίσιο, η Εθνική Στρατηγική Στέγασης⁵ που εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο το 2005 εξακολουθεί να καθοδηγεί τη στεγαστική πολιτική στη Βουλγαρία, παρά το γεγονός ότι έχει καταστεί παρωχημένη.

Ωστόσο, το σχέδιο της επόμενης εθνικής στρατηγικής για τη στέγαση με χρονικό ορίζοντα έως το 2030 έχει καταρτιστεί από το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημοσίων Έργων⁶ και βρίσκεται επί του παρόντος στη διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης. Η στρατηγική αποτελεί έγγραφο-πλαίσιο για την ανάπτυξη του τομέα της στέγασης, το οποίο περιλαμβάνει μια δέσμη στόχων της δημόσιας στεγαστικής πολιτικής, τα μέσα για την επίτευξή τους και τις αντίστοιχες αρμοδιότητες των ενδιαφερομένων, συμπεριλαμβανομένων των πολιτών, του κράτους, των δήμων, του ιδιωτικού και του μη κυβερνητικού τομέα.

⁵ βλέπε σχετικά <https://www.mrrb.bg/en/housing-policy/housing-strategy/>
Eurostat, General government expenditure by function (COFOG)[gov_10a_exp]
Data from Eurostat SILC Database

⁶ State of Housing, Housing Europe, 2019
UNDA Bulgaria Interim Report, March 2020

1.3 Η νέα Εθνική Στρατηγική

Όσον αφορά το στρατηγικό πλαίσιο, η νέα Εθνική Στρατηγική Στέγασης αποτελεί μια σημαντική ευκαιρία για να βελτιωθεί ο συντονισμός όλων των ενδιαφερομένων μερών γύρω από τα ζητήματα της στέγασης. Υπάρχουν ορισμένα βασικά στοιχεία που πρέπει να περιλαμβάνει ένα τέτοιο στρατηγικό έγγραφο. Πρώτα απ' όλα, θα πρέπει να βασίζεται σε κατευθυντήριες αρχές για τη συγκέντρωση των εθνικών προσπαθειών σε βασικές στεγαστικές προκλήσεις. Οι στόχοι του ΟΗΕ για τη βιώσιμη ανάπτυξη, ο Χάρτης του ΟΗΕ της Γενεύης, η στέγαση και οι κατευθυντήριες γραμμές για το δικαίωμα σε επαρκή στέγαση προσφέρουν σχετική καθοδήγηση προς αυτή την κατεύθυνση, απαραίτητη για την αποτελεσματικότερη χάραξη πολιτικής και τη μεταρρύθμιση. Οι αποφάσεις που αφορούν τη στέγαση λαμβάνονται από όλα τα επίπεδα της κυβέρνησης, σε όλα τα πεδία της πολιτικής γης και του περιβάλλοντος, της οικονομικής ανάπτυξης και της χρηματοοικονομικής ρύθμισης, καθώς και των πολιτικών εργασίας και κοινωνικής πρόνοιας. Στην περίπτωση της Βουλγαρίας θα ήταν πολύ σημαντικό να διασφαλιστεί ότι η νέα εθνική στρατηγική για τη στέγαση θα αντικατοπτρίζει και θα ενσωματώνει τις σχετικές με τη στέγαση στόχους της υφιστάμενης εθνικής στρατηγικής για τη μείωση της φτώχειας και την προώθηση της κοινωνικής ένταξης, την εθνική στρατηγική ένταξης των Ρομά, καθώς και την εθνική μακροπρόθεσμη στρατηγική ανακαίνισης 2020, έτσι ώστε να μπορούν να λειτουργήσουν σε συνέργεια και να επιτύχουν συνεπή και ικανοποιητικά αποτελέσματα.

Μια καλή στρατηγική βασίζεται επίσης στην ακριβή κατανόηση του τρόπου με τον οποίο λειτουργεί στην πραγματικότητα ένα τοπικό σύστημα στέγασης για τη δημιουργία βασικών στεγαστικών αποτελεσμάτων. Με μια κριτική κατανόηση των αιτιών και των ενδεχόμενων παραγόντων που διέπουν τα στεγαστικά αποτελέσματα, μια στεγαστική στρατηγική μπορεί να καθορίσει τις κατάλληλες δράσεις για τη βελτίωση της στέγασης και φυσικά τις συνθήκες. Οι δράσεις αυτές θα πρέπει να είναι απτές και να καθορίζουν επίσης σαφή πρότυπα, στόχους, ευθύνες και πόρους που απαιτούνται για την εφαρμογή της στεγαστικής στρατηγικής κατά τη διάρκεια μιας κατάλληλης χρονικής περιόδου, όπως για παράδειγμα 5 έως 30 έτη, με περιοδική αξιολόγηση και αναθεώρηση. Η Κρατική Στεγαστική Αντίληψη της Βουλγαρίας ακολουθεί μια σειρά πενταετών σχεδίων και παρέχει μια καλή εικόνα της

μακροπρόθεσμης, σωρευτικής στεγαστικής μεταρρύθμισης για τη διαμόρφωση ενός καλύτερου συστήματος στέγασης στην Κεντρική Ευρώπη.

Για την εθνική στρατηγική στέγασης και άλλα αναπτυξιακά/τομεακά σχέδια

Όσον αφορά το πολιτικό/νομικό πλαίσιο, στην Εθνική Στρατηγική Στέγασης⁷ που εγκρίθηκε από το Συμβούλιο Υπουργών το 2005, παραμένει η κατευθυντήρια αρχή για τη στεγαστική πολιτική της Βουλγαρίας, παρά το γεγονός ότι έχει ξεπεραστεί.

Ωστόσο, έχει παρουσιαστεί σχέδιο της επόμενης εθνικής στρατηγικής για τη στέγαση, η οποία θα καλύπτει την περίοδο έως το 2030. Προετοιμάστηκε από το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Δημοσίων Έργων, και βρίσκεται επί του παρόντος σε δημόσια διαβούλευση. Η στρατηγική αποτελεί έγγραφο-πλαίσιο για την ανάπτυξη του τομέα της στέγασης, περιλαμβάνει τους στόχους της δημόσιας στεγαστικής πολιτικής, τα μέσα για την επίτευξή τους και τις αντίστοιχες αρμοδιότητες των ενδιαφερομένων, συμπεριλαμβανομένων των πολιτών, του εθνικού, του δημοτικού, του ιδιωτικού και του μη κυβερνητικού τομέα. Σύμφωνα με το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, η νέα στρατηγική θα πρέπει να αναπτύξει λύσεις για στα ακόλουθα υφιστάμενα προβλήματα

- Στεγαστικό απόθεμα που είναι ερειπωμένο και χρήζει συστημικής επισκευής και ανακαίνισης,
- Ο κίνδυνος δομικών προβλημάτων σε τμήματα του κτιριακού αποθέματος,
- Υψηλή ενεργειακή κατανάλωση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος,
- Χαμηλά επίπεδα άνεσης και ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης,
- Συντριπτικός αριθμός παράνομων κατασκευών κατοικιών που δεν πληρούν τις νόμιμες προδιαγραφές,

⁷ Eurostat, General government expenditure by function (COFOG)[gov_10a_exp]

- Έλλειψη κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος που να διασφαλίζει την πρόσβαση σε κατοικίες που ανταποκρίνονται στις ανάγκες των ατόμων με αναπηρία.

Πληθυσμός.

- Το ποσοστό των μη κατοικήσιμων κατοικιών αυξάνεται σταθερά,
- Έλλειψη χρηματοδοτικών μηχανισμών για την παροχή πρόσβασης σε κατοικία και στέγαση των ατόμων με ομάδες χαμηλού εισοδήματος
- Έλλειψη κατάλληλων συνθηκών για την ενθάρρυνση των νέων να αναζητήσουν μακροπρόθεσμη ικανοποίηση από τη ζωή στη Βουλγαρία.

Η στέγαση περιλαμβάνεται επίσης σε άλλες εθνικές στρατηγικές, όπως η εθνική στρατηγική για τη μείωση της φτώχειας και προώθηση της κοινωνικής ένταξης 2020 και η εθνική στρατηγική για τους Ρομά, οι οποίες πρέπει να ενσωματωθούν στη στρατηγική στέγασης.

Στρατηγική στέγασης

Η νέα εθνική στρατηγική για τη μείωση της φτώχειας και την κοινωνική ένταξη 2020 αποσκοπεί στο να αναπτύξει και να εφαρμόσει μια συνεκτική και βιώσιμη πολιτική κοινωνικής ένταξης. προσέγγιση και τη διατομεακή συνεργασία.

Όσον αφορά τις βασικές υπηρεσίες, η Στρατηγική εστιάζει στα παιδιά, ιδίως στα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, λαμβάνοντας υπόψη τα παιδιά με αναπηρίες, τα παιδιά χωρίς γονική μέριμνα και τα παιδιά που ζουν σε κακές συνθήκες στέγασης. Είναι σημαντικό να διασφαλιστεί ότι η φτώχεια, ένας παράγοντας που προκαλεί τη φτώχεια, δεν θα μεταδίδεται πλέον από γενιά σε γενιά. Στη συνέχεια, γίνεται αναφορά στην ανάγκη προσβασιμότητας, ιδίως για τα άτομα με αναπηρία και μειωμένη κινητικότητα άρα εξασφάλιση της κινητικότητας. Η παροχή ενός προσβάσιμου φυσικού περιβάλλοντος είναι θέμα υιοθέτησης και εφαρμογής συγκεκριμένων μέτρων που αποσκοπούν στην παροχή φυσικής πρόσβασης σε δημόσια κτίρια, κατοικίες και ανοικτές χώρους.

Οι άστεγοι και η έλλειψη στέγης αποτελούν επίσης τομείς-στόχους. Αυτή η στρατηγική σημειώνει ότι η εξασφάλιση του δικαιώματος στη στέγαση παραμένει μια σημαντική πρόκληση στη Βουλγαρία και, ως εκ τούτου, υπάρχει ανάγκη να

αναπτυχθούν κατάλληλα και συνδυασμένα μέτρα για την πρόληψη και την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης.

Επιπρόσθετα οι συνθήκες στέγασης των Ρομά παραμένουν σχετικά κακές σε σύγκριση με άλλες εθνικότητες. Οι ανεξέλεγκτες ή ανεπαρκείς υποδομές στις γειτονιές των Ρομά αποτελούν σοβαρό πρόβλημα. Το ποσοστό των παράνομων κατοίκων σε κτίρια είναι υψηλό. Σε πολλές περιπτώσεις, τα παράνομα χτισμένα σπίτια είναι επίσης παράνομα συνδεδεμένα με το ηλεκτρικό ρεύμα και το νερό αποχέτευση καθώς και σε εγκαταστάσεις ύδρευσης, με αποτέλεσμα να υπάρχει κίνδυνος για τη ζωή και την υγεία των ανθρώπων.

Η ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑ της στρατηγικής, "Βελτίωση και υποστήριξη των συνθηκών στέγασης για τις ευάλωτες ομάδες.

Σκοπός λοιπόν είναι να προβλέπει μέτρα όπως η διασφάλιση της πρόσβασης σε κατοικία και η δημιουργία ολοκληρωμένων κατοικιών, διατομεακές υπηρεσίες για τους άστεγους, συμπεριλαμβανομένων των παιδιών/ενήλικων ζητιάνων. Οι προτάσεις περιλαμβάνουν.

- Διάθεση των ακατοίκητων κατοικιών
- Θα εισαχθούν νέα καθεστώτα επιδότησης και ειδικά καθεστώτα για την εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγασης.
- Αποταμιεύσεις και δανεισμός για τη στέγαση.
- Παροχή υπηρεσιών κοινής ωφέλειας σε κατοικίες στις κοινότητες Ρόμα
- Ανάπτυξη ολοκληρωμένων υπηρεσιών σε όλους τους τομείς (κοινωνικό, υγειονομικό, εκπαιδευτικό, εργασιακό). Όπως επίσης και υπηρεσίες που δεν αφορούν τη στέγαση

Η στρατηγική υιοθετεί μια πολυεπίπεδη προσέγγιση και περιγράφει λεπτομερώς ότι η υλοποίηση θα πρέπει να είναι μια συλλογική προσπάθεια μεταξύ υπουργείων, δήμων, περιφερειακών διοικήσεων και άλλων κοινωνικών εταίρων και ΜΚΟ. Η οποία θα στηρίζεται στους εθνικούς προϋπολογισμούς, στους προϋπολογισμούς των δήμων και στα διαρθρωτικά ταμεία της ΕΕ για την υλοποίησή της.

1.4 Άλλες στρατηγικές του πεδίου της στέγασης

Τέλος, η εθνική στρατηγική για την ένταξη των Ρομά (2012-2020) περιλαμβάνει διάφορα στοιχεία, όπως η ένταξη των Ρομά, όπως η υγεία και η στέγαση. Η στρατηγική αντιμετωπίζει ζητήματα που αντιμετωπίζουν οι Ρομά, όπως η χωρική απομόνωση και οι μειωμένες ευκαιρίες για τις νεότερες γενιές, που οδηγούν σε αυξανόμενες δυσκολίες στην εξεύρεση και την αλλαγή εργασίας. Η στρατηγική αποσκοπούσε στην επίτευξη των ακόλουθων στόχων τους ακόλουθους στόχους σε σχέση με τη στεγαστική πολιτική

- Βελτίωση των συνθηκών στέγασης στις πυκνοκατοικημένες περιοχές των Ρομά.
- Εξασφάλιση ενός σύγχρονου στεγαστικού περιβάλλοντος.
- Παροχή νέων οικοπέδων για την ανέγερση κατοικιών που μπορούν να διασπείρουν τον πληθυσμό των Ρομά σε συμπαγείς γειτονιές.
- Συνέχιση της διαδικασίας δημιουργίας κτηματολογίου για την κάλυψη ζωνών με πυκνούς πληθυσμούς Ρομά.
- Παροχή νέων ζωνών για τον πληθυσμό των Ρομά και την κατασκευή κατοικιών.
- Επικαιροποίηση/προετοιμασία λεπτομερών σχεδίων χωροθέτησης για υφιστάμενα και νέα καθορισμένα αγροτεμάχια.
- Σχεδιασμός και κατασκευή τεχνικών υποδομών - δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης, δρόμοι, δημόσια έργα, κ.λπ.
- Κατασκευή και παροχή κοινωνικής στέγασης.
- Εξασφάλιση κατάλληλης στέγασης για τα άτομα Ρομά που μετακινούνται από παράνομα κατεχόμενα σπίτια ή που εκκενώνονται σε περίπτωση κινδύνου για την ασφάλεια και την υγεία τους.
- Βελτίωση και κλείσιμο των αγκυλώσεων στη νομοθεσία για τη στέγαση.
- Κατασκευή/ανακατασκευή των κοινωνικών υποδομών για σκοπούς εκπαίδευσης, πολιτισμού κ.λπ.
- Διαμόρφωση στάσης υπευθυνότητας και επιμέλειας στους Ρομά όταν τους δίνεται το δικαίωμα να χρησιμοποιούν την ακίνητη περιουσία. Προσέλκυση ΜΚΟ και επιφανών ηγετών της τοπικής κοινότητας στη δημιουργία σύγχρονων μοντέλων συμπεριφοράς.

1.5 Αντιπροσωπευτικά Στεγαστικά προγράμματα

Στεγαστικά προγράμματα

Η ακόλουθη ενότητα παρέχει μια σύντομη επισκόπηση των υφιστάμενων προγραμμάτων στον τομέα της δημοτικής και κοινωνικής στέγασης στη Βουλγαρία. Εμβαθύνει επίσης στις λεπτομέρειες των επιχειρησιακών προγραμμάτων, όπως η ενεργειακή απόδοση και οι ανακαινίσεις που χρηματοδοτούνται από το ΕΤΕ, καθώς αποτελούν το κύριο αντικείμενο της παρούσας έκθεσης.

Δημοτική και ενσωματωμένη στέγαση

Η κοινωνική στέγαση υπάρχει στη Βουλγαρία, αλλά το μερίδιό της στο συνολικό τομέα της στέγασης είναι πολύ μικρό, σε περισσότερο από 3%. Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ, η κοινωνική στέγαση ορίζεται ως οικονομικά προσιτή στέγαση για άτομα με χαμηλό εισόδημα νοικοκυριά πρόκειται για κατοικίες που ανήκουν και διοικούνται από στεγαστικές ενώσεις υπό την εποπτεία των τοπικών αρχών, η δημόσια στέγαση ενοικιαζόμενες κατοικίες για άτομα χαμηλού και μεσαίου εισοδήματος ή άτομα με αναπηρία, κατοικίες για άτομα με ειδικές ανάγκες, οι οποίες χρηματοδοτούνται τουλάχιστον εν μέρει από το κράτος και διαχειρίζονται από μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ή/και τοπικές αρχές, στέγαση σε καταφύγιο έκτακτης ανάγκης στέγαση για άτομα που έχουν άμεση ανάγκη, όπως γυναίκες και παιδιά, για θύματα ενδοοικογενειακής βίας, και στέγαση με ολοκληρωμένες κοινωνικές υπηρεσίες (π.χ. για άτομα με αναπηρία). Ωστόσο, οι αξιωματούχοι της πόλης της Σόφιας θεωρούσαν ότι η "κοινωνική" και η "δημοτική" στέγαση είναι εντελώς διαφορετικές.

Όσον αφορά την προέλευση, το μέγεθος, τον σκοπό, τα δικαιώματα, τη διάρκεια και τη βάση κατοχής τους, και σε κάθε περίπτωση ο δήμος είναι ιδιοκτήτης της γης και διαχειρίζεται το ακίνητο. Όλες οι δημοτικές κατοικίες κατασκευάστηκαν και χρηματοδοτήθηκαν από τον πολλά χρόνια πριν, αλλά έκτοτε έχουν ως επί το πλείστον πωληθεί και πωλούνται σε συνεχή βάση, με αποτέλεσμα όλο και λιγότεροι από αυτούς (ενοικιαστές μπορούν να νοικιάζουν επ' αόριστον, αλλά μπορούν να αγοράσουν μετά από πέντε χρόνια).

Στη Βουλγαρία, η κοινωνική και δημόσια στέγαση αποτελεί αρμοδιότητα και ευθύνη των δήμων. Οι δήμοι είναι υποχρεωμένοι να έχουν τις δικές τους πολιτικές και πρότυπα στέγασης (βάσει του νόμου περί δημοτικής περιουσίας), να παρέχουν κοινωνική στέγαση σε όσους την έχουν ανάγκη, αλλά τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης του δημόσιου τομέα θεωρούνται από τους εμπειρογνώμονες ανεπαρκείς τόσο από πλευράς ποιότητας όσο και από πλευράς ποσότητας. Ωστόσο, δεν υπάρχει κανένα στρατηγικό πλαίσιο στον τομέα αυτό και κανένας συντονισμός σε εθνικό ή τοπικό επίπεδο διοικήσεων. Τα αποτελέσματα υπογραμμίζουν την ανάγκη για περαιτέρω εθνικές επενδύσεις σε κοινωνικές επενδύσεις. Δεδομένου ότι έχουν γίνει ελάχιστες επενδύσεις στη στέγαση, παρά το γεγονός ότι οι δήμοι έχουν αναλάβει την ευθύνη να επενδύσουν στη στέγαση ωστόσο υπάρχουν διαθέσιμοι πόροι για το σκοπό αυτό. Επίσης δεν υπάρχουν κρατικά κονδύλια που να προορίζονται για τη δημοτική στέγαση και ο τομέας αυτός συρρικνώνεται.

Τέλος, είναι γνωστό ότι οι δημοτικές κατοικίες είναι διάσπαρτες σε διάφορα κτίρια και οικοδομικά τετράγωνα. Αν και αυτό είναι μια θετική πτυχή, καθώς επιτρέπει την καλύτερη ενσωμάτωση των κατοικιών στο υπάρχον οδικό τοπίο, η κατανομή του στεγαστικού αποθέματος είναι απαραίτητη για τη διαχείριση και τη συντήρηση των δημόσιων κατοικιών, η οποία είναι ιδιαίτερα δύσκολη, με αποτέλεσμα την χαμηλή ποιότητα των κατοικιών. Σε πολλές περιπτώσεις, οι τοπικές αρχές αδυνατούν να συμβάλλουν στις επισκευές και τις ανακαινίσεις κτιρίων που οργανώνονται από τις ενώσεις ιδιοκτητών κατοικιών. Δεν υπάρχουν ειδικά μέτρα για την πρόληψη ή την επανένταξη των αστέγων εκτός εάν τα κέντρα προσωρινής στέγασης και τα καταφύγια είναι πλήρως κατειλημμένα κατά τους χειμερινούς μήνες. ο νέος νόμος για τις κοινωνικές υπηρεσίες προβλέπει μια νέα υπηρεσία για τους άστεγους.

Συστάσεις: Σύμφωνα με την ανάλυση του προηγούμενου προγραμματισμού και τις συστάσεις για το επόμενο ΠΔΠ οι ακόλουθες είναι προκαταρκτικές συστάσεις για την εφαρμογή του επόμενου προγραμματισμού περιόδου. Επιπλέον, οι ακόλουθες συστάσεις θα επαληθευτούν και θα συμπληρωθούν, ανάλογα με την περίπτωση, σε εργαστήρια που θα πραγματοποιηθούν σε καθεμία από τις έξι περιφέρειες κατά τη διάρκεια της Βουλγαρίας.

"Ολοκληρωμένη αστική ανάπτυξη".

- Ενεργειακή απόδοση και ανακαίνιση οικιστικών και δημόσιων κτιρίων

- Παροχή δημοτικών κατοικιών
- Συστάσεις σχετικά με τις ελλείψεις δεξιοτήτων και ικανοτήτων

Η τεχνική βοήθεια από το κέντρο είναι σημαντική για την περίοδο 2021-2027. ικανότητας σε τοπικό επίπεδο.

Για τους δήμους, είναι σκόπιμο να δημιουργηθούν μονάδες υλοποίησης έργων (συμπεριλαμβανομένων των δήμων και των κοινοτήτων) στεγαστικών και ενεργειακών διαχειριστών/εμπειρογνομόνων, σχεδιαστών και ελεγκτών) για τη διευκόλυνση της προετοιμασίας, την προετοιμασία της πρότασης και την υλοποίηση του έργου. Συνιστάται επίσης να παρακολουθεί ένα ανεξάρτητο πρόσωπο η διαδικασία, με βάση τους γενικούς στόχους και χρησιμοποιώντας ένα προκαθορισμένο κοινό πλαίσιο προγράμματος. Κατά συνέπεια, το πρόσωπο αυτό θα υποστηρίζει την ατομική και οργανωτική μάθηση και βελτίωση της εφαρμογής. Επιπλέον, η τεχνική βοήθεια θα πρέπει επίσης να είναι στοχευμένη για την ανάπτυξη σχετικά με την:

- Καθοδήγηση της προετοιμασίας των ενεργειακών ελέγχων για έργα αναβάθμισης,
- Καθοδήγηση σχετικά με τη σταδιακή υλοποίηση κατασκευαστικών έργων και την ενεργειακή απόδοση μέτρων στην ανακαίνιση κατοικιών, συμπεριλαμβανομένων τυποποιημένων λεπτομερειών και τεχνικών ενοτήτων για δημόσια κτίρια
- Δέσμη υποστηρικτικού υλικού δηλαδή (εγχειρίδια, οδηγίες και κατευθυντήριες γραμμές) για τους εργολάβους, τυποποιημένες τεχνικές λύσεις και λεπτομέρειες, συμπεριλαμβανομένων των ελάχιστων τεχνικών απαιτήσεων, των μέγιστων τεχνικών απαιτήσεων, των μέγιστων τιμών - διαφοροποιημένες όσον αφορά την ενεργειακή απόδοση και άλλα τεχνικά μέτρα.

Τα στοιχεία αυτά διευκολύνουν την εφαρμογή προγραμμάτων ανακαίνισης μεγάλης κλίμακας σε τοπικό επίπεδο. Επιπλέον, συνιστάται η διοργάνωση μαθημάτων κατάρτισης όσον αφορά την ανακαίνιση πολυκατοικιών.

Όσον αφορά την ανακαίνιση των πολυκατοικιών, συνιστάται επίσης η διοργάνωση μαθημάτων κατάρτισης για τους διαχειριστές κατοικιών στις ενώσεις ιδιοκτητών, έτσι ώστε τυχόν προβλήματα που σχετίζονται με την ανακαίνιση να επιλυθούν σε πρώιμο στάδιο. Όπως τονίζει η Επιτροπή στον τεχνικό της οδηγό, το σύστημα πιστοποίησης

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

για τους τεχνίτες στεγών μπορεί να αποτελέσει μια ενιαία βάση για την κατάρτιση των διαχειριστών κατοικιών εργαζομένων στον κατασκευαστικό τομέα, καθώς και την κατάρτιση εργαζομένων σε άλλους τομείς σε διάφορους τομείς, όπως η ενέργεια και αποδοτικότητα των πόρων, κατοικίες ανθεκτικές στο κλίμα, τεχνολογίες ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, ψηφιακές τεχνολογίες κ.λπ. στον τομέα της στέγασης.

2.ΤΟ ΤΣΕΧΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:

2.1 Η Στεγαστική Πολιτική της Τσεχίας

Γενικά: Η Τσεχική Δημοκρατία δεν έχει υπουργείο Στέγασης, είναι μια χώρα με εξαιρετικά κατακερματισμένες πολιτικές κοινωνικής στέγασης και όχι de facto κεντρικό συντονισμό ή ρύθμιση. Οι δήμοι είναι οι μόνοι ιδιοκτήτες κατοικιών μακροχρόνιας μίσθωσης που παρέχονται με ενοίκια χαμηλότερα της αγοράς και χωρίς ειδικές κοινωνικές υπηρεσίες στους ενοικιαστές. Μετά το 1948, η οικονομία της Τσεχοσλοβακίας στράφηκε στον κεντρικό σχεδιασμό και η κατασκευή κατοικιών άρχισε να ελέγχεται πλήρως και κεντρικά από το κράτος. Πρόσφατες εκτιμήσεις δείχνουν ότι οι δημοτικές κατοικίες αποτελούν πλέον λιγότερο από το 10% του οικιστικού αποθέματος. Περιλαμβάνει τόσο προπολεμικά πλινθόκτιστα κτίρια όσο και μεταπολεμικά προκατασκευασμένα κτίρια. Παρόλο που η στεγαστική πολιτική και η διαχείριση των δημόσιων κατοικιών ήταν αποκεντρωμένα σε τοπικό επίπεδο, η παραγωγή νέων δημοτικών/κοινωνικών κατοικιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από πόρους από τον κρατικό προϋπολογισμό. Για μεγάλο χρονικό διάστημα το τσεχικό σύστημα στέγασης διατήρησε ένα πολύ συντηρητικό καθεστώς ελέγχου των ενοικίων, το οποίο ίσχυε για τις υφιστάμενες μισθώσεις τόσο σε δημοτική όσο και σε ιδιωτική ιδιοκτησία.

Η Τσεχική Δημοκρατία⁸ δεν έχει επί του παρόντος νομοθεσία για την κοινωνική στέγαση. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει ότι δεν υπάρχουν πρωτοβουλίες για την υλοποίηση αυτής της έννοιας στη χώρα. Η έλλειψη νομικών και μεθοδολογικών περιορισμών επιτρέπει τη δημιουργικότητα και τον πειραματισμό σε δημοτικό και περιφερειακό επίπεδο.

Το μόνο κυβερνητικό έγγραφο που ασχολείται με την κοινωνική κατοικία είναι το Concept on Social Housing in the Czech Republic 2015-2025. Το έγγραφο αυτό παρέχει τη θεωρητική και στρατηγική βάση για την αντιμετώπιση της διαρκώς αυξανόμενης στεγαστικής κρίσης. Περιέχει επίσης τους σκοπούς και τους στόχους της

⁸ <https://www.mmr.cz/en/ministerstvo/bytova-politika>

τσεχικής κυβέρνησης που πρέπει να επιτευχθούν έως το 2025. Η έννοια της κοινωνικής στέγασης υπογραμμίζει επίσης ορισμένα ζητήματα που σχετίζονται με την κρίση στέγασης. Για παράδειγμα, η υψηλή οικονομική επιβάρυνση ορισμένων νοικοκυριών σε σχέση με το κόστος στέγασης, η έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγασης για ορισμένες ομάδες ατόμων, ο στεγαστικός διαχωρισμός, οι διακρίσεις ορισμένων ομάδων ατόμων στην πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση κ.λπ.

2.2 Η βασική αρχή και οι στόχοι της στεγαστικής πολιτικής

Η βασική αρχή και οι στόχοι της στεγαστικής πολιτικής όπως ορίζονται από το κράτος εστιάζονται στην ανάπτυξη ενός ευνοϊκού νομικού, θεσμικού και δημοσιονομικού περιβάλλοντος για όλους τους παράγοντες της στεγαστικής αγοράς.

Η βασική αρχή και οι στόχοι της στεγαστικής πολιτικής επικεντρώνονται στην ανάπτυξη ενός ευνοϊκού νομικού, θεσμικού και δημοσιονομικού περιβάλλοντος για όλους τους παράγοντες της στεγαστικής αγοράς. Το κράτος δεν πρέπει να περιορίζει την οικονομική λειτουργία της αγοράς κατοικίας. Ωστόσο, πρέπει ταυτόχρονα να λάβει υποστηρικτικά μέτρα για ομάδες νοικοκυριών που δεν μπορούν μόνο τους να εξασφαλίσουν στέγη στην αγορά. Η ιδέα της στεγαστικής πολιτικής που εγκρίθηκε από την Κυβέρνηση αποτελεί ένα δεσμευτικό στρατηγικό έγγραφο για όλα τα υπουργεία, το οποίο καθορίζει τις βασικές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη και τους συγκεκριμένους στόχους στον τομέα της στέγασης.

Από την πλευρά των παραγόντων της στεγαστικής αγοράς, οι στόχοι της στεγαστικής πολιτικής είναι οι εξής:

- i. Λειτουργία της αγοράς κατοικίας, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών νομικών ρυθμίσεων για ιδιοκατοίκηση, ενοικίαση καθώς και συνεταιριστική κατοικία, συμπεριλαμβανομένης της εκτελεστότητας των νόμων· η εξάλειψη των τιμών και των νομικών στρεβλώσεων στο τμήμα της ενοικίασης κατοικιών αποτελεί συστατικό στοιχείο αυτού του στόχου,
- ii. Βελτίωση της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης για τα νοικοκυριά , συμπεριλαμβανομένων των κοινωνικών παροχών για στέγαση που αντισταθμίζουν τις συνολικές δαπάνες στέγασης για νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα,

- iii. Επέκταση του αποθέματος κατοικιών, συμπεριλαμβανομένης της στήριξης για νέες κατασκευές, συμπεριλαμβανομένης της κατασκευής διαμερισμάτων που προορίζονται για κοινωνική στέγαση,
- iv. Βελτίωση της ποιότητας στέγασης, συμπεριλαμβανομένης της βοήθειας προς τους ιδιοκτήτες με τη διαχείριση, τη συντήρηση, τις επισκευές και τον εκσυγχρονισμό του αποθέματος κατοικιών,
- v. Διαρκής παρακολούθηση της αγοράς κατοικίας, καθώς και παρακολούθηση της αποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας διαφόρων υποστηρικτικών μέσων και προσαρμογή τους,

Εφαρμογή κανόνων που δεν εισάγουν διακρίσεις στην κοινή αγορά της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων των όρων ανταγωνισμού, και συμβατότητα της δημόσιας ενίσχυσης με τη νομοθεσία της Ευρωπαϊκής Κοινότητας.

Οι στόχοι αυτοί επιτυγχάνονται μέσω νομικών ρυθμίσεων (Αστικός Κώδικας που παρέχει πληροφορίες για το ενοίκιο διαμερίσματος, νόμος για μονομερή αύξηση του ενοικίου διαμερίσματος, νόμος περί ιδιοκτησίας διαμερισμάτων κ.λπ.) καθώς και μέσω υποστηρικτικών μέσων στέγασης. Περιλαμβάνουν προγράμματα που χρηματοδοτούνται από τον κρατικό προϋπολογισμό μέσω του Υπουργείου Περιφερειακής Ανάπτυξης της Τσεχικής Δημοκρατίας, καθώς και οικονομική ενίσχυση από το Κρατικό Ταμείο Στήριξης Επενδύσεων βάσει διαφόρων κυβερνητικών εκτελεστικών διαταγμάτων που καθορίζουν τους όρους και την έκταση των συγκεκριμένων μορφών βοήθειας.

2.3 Νόμος για την κοινωνική στέγαση

Στις 7 Φεβρουαρίου 2018, η κυβέρνηση ενέκρινε το σχέδιο νομοθετικού έργου αναφερόμενη στο Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΥΠΕΧΩΔΕ) ως κύριο συντονιστή του έργου και προετοίμασε σχέδιο νόμου για την κοινωνική στέγαση. Το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων (MRD)⁹ ορίστηκε ως συντονιστής του εν λόγω έργου. Τον Αύγουστο του 2018 αποφασίστηκε ότι οι εργασίες για τον

⁹ SOCIAL HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC Social Housing Act:
<http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/en/187-social-housing-act>

νόμο περί κοινωνικής στέγασης δεν θα συνεχιστούν προς το παρόν και επιπλέον ότι το MRD θα προετοιμάσει έναν κυβερνητικό κανονισμό που θα παρέχει επιχορηγούμενη βοήθεια στους δήμους για την αγορά και την ανακατασκευή του αποθέματος κοινωνικής στέγασης στην Τσεχική Δημοκρατία. Ωστόσο, οι επικείμενοι τίτλοι επιχορήγησης θα αφορούν μόνο επενδύσεις σε στεγαστικό απόθεμα και δεν θα παρέχουν ουσιαστική στήριξη σε κοινωνικά έργα.

Το MLSA είναι αρμόδιο για την κοινωνική πολιτική, την κοινωνική εργασία (π.χ. εργασία με άτομα που έχουν ανάγκη στέγασης και πρόληψη της απώλειας στέγης), τις κοινωνικές υπηρεσίες (π.χ. στέγαση έκτακτης ανάγκης, καταφύγια, οίκοι επανένταξης) και τις κοινωνικές παροχές στέγασης (επίδομα στέγασης και στεγαστική συνδρομή, άμεση βοήθεια έκτακτης ανάγκης). Ο ρόλος των παραγόντων στο σύστημα κοινωνικής στέγασης δεν είναι μόνο υποστηρικτικός αλλά και κρίσιμος για τη λειτουργία του. Πρώτον, η κοινωνική εργασία και οι κοινωνικές υπηρεσίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της κοινωνικής στέγασης, ιδίως για τα άτομα που αντιμετωπίζουν πολλαπλά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα και έχουν μεγάλη ανάγκη στέγασης.

Είναι σημαντικό για το ΥΠΕΣ ότι η κοινωνική στέγαση συμβάλλει στην επίλυση προβλημάτων που σχετίζονται με κοινωνικές προκλήσεις. Αυτό σημαίνει ότι πρέπει να συμβάλλει στη μείωση της επιχειρηματικής φτώχειας, στη βελτίωση της κοινοτικής ζωής και στην αποτροπή της υπερφόρτωσης του συστήματος κοινωνικής πρόνοιας (παροχών). Λόγω της επιδείνωσης της διαθεσιμότητας επαρκούς στέγασης για μια διευρυνόμενη ομάδα πολιτών, η υπουργός Jana Maláčová (MoLSA) συμφώνησε με την υπουργό Klára Dostálová (MoRD) να προετοιμάσουν από κοινού έναν νόμο για την προσιτή στέγαση. Το Υπουργείο Ασφάλειας έχει ήδη υποβάλει πρόταση νέου νόμου στο Υπουργείο Υγείας, το οποίο είναι έτοιμο να παράσχει περαιτέρω βοήθεια για την προετοιμασία του.

2.4 Αντιπροσωπευτικά Προγράμματα Κοινωνικής Στέγασης στην Τσεχική Δημοκρατία

Κοινωνική στέγαση στην Τσεχική Δημοκρατία

Η κοινωνική στέγαση είναι ένα είδος στέγασης που παρέχεται σε άτομα που κινδυνεύουν ή αντιμετωπίζουν στεγαστική κρίση. Αυτό περιλαμβάνει νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος που ξοδεύουν δυσανάλογο ποσό του εισοδήματός τους στο ενοίκιο. Η κοινωνική στέγαση μπορεί να έχει τη μορφή μιας επίπεδης μίσθωσης, η οποία συνδέεται πάντα με κοινωνικές υπηρεσίες.¹⁰

Όταν οι άνθρωποι ζουν σε κοινωνικές κατοικίες, αυτό σημαίνει ότι ζουν σε μια κανονική μονάδα στέγασης έξω από μέρη όπου πολλοί άνθρωποι δεν θα ήθελαν να ζήσουν, όπως το κέντρο της πόλης. Η κοινωνική στέγαση κατανέμεται με βάση το τι χρειάζονται οι άνθρωποι και τι μπορεί να συμβεί σε περίπτωση στεγαστικής κρίσης. Η κοινωνική στέγαση συνήθως συνοδεύεται από υποστήριξη κοινωνικής εργασίας, ανάλογα με τις ανάγκες των ανθρώπων που ζουν εκεί και τα αποτελέσματα των κοινωνικών ερευνών. Η υποστήριξη μπορεί να είναι ισχυρή ή ήπια, ανάλογα με τις περιστάσεις. Μερικές φορές, η κοινωνική στέγαση παρέχεται χωρίς καμία βοήθεια κοινωνικής εργασίας. Αυτό είναι γνωστό ως οικονομικά προσιτή στέγαση.

Το τοπικό σύστημα κοινωνικής στέγασης μπορεί να περιλαμβάνει διαφορετικούς τύπους στέγασης, όπως καταφύγια αστέγων, τα οποία είναι καλά για την αντιμετώπιση μιας κρίσης. Επιπλέον, μιλάμε για ενοικιαζόμενα διαμερίσματα που διατίθενται για κοινωνική στέγαση με ειδικές διαδικασίες που μπορούν να επιταχύνουν την έγκριση μισθωτηρίου συμβολαίου ή συμβολαίου μίσθωσης. Και οι δύο αυτοί τύποι στέγασης είναι προσωρινοί, συνήθως για διάστημα έως και ενός έτους.

Οι άνθρωποι που ζουν σε κοινωνικές κατοικίες λαμβάνουν βοήθεια από την κυβέρνηση. Αυτό περιλαμβάνει άτομα που είναι ηλικιωμένα, έχουν αναπηρία ή είναι οικογένειες με παιδιά. Αυτό σημαίνει ότι συνήθως δίνεται κοινωνική στέγαση σε άτομα που είναι άστεγοι στην Τσεχική Δημοκρατία, καθώς αυτή είναι μια από τις κατηγορίες που καλύπτει η τυπολογία.

¹⁰ SOCIAL HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC <http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/en/>

Υπάρχουν τρεις τύποι αστέγων: άνθρωποι που είναι άστεγοι χωρίς κανένα είδος καταφυγίου, άνθρωποι που είναι άστεγοι ενώ μένουν σε καταφύγια και άνθρωποι που ζουν σε ανασφαλή ή ανεπαρκή στέγαση. Η κοινωνική στέγαση είναι ένας τύπος στέγασης που προορίζεται να βοηθήσει άτομα που είναι άστεγοι, αλλά συχνά ξοδεύουν μεγάλο μέρος του εισοδήματός τους για στέγαση. Είναι επίσης μια λύση για άτομα που δεν μπορούν να αντιμετωπίσουν την κατάσταση στέγασης με τον κανονικό τρόπο (μετακόμιση σε φθηνότερο σπίτι, πώληση του δικού τους σπιτιού ή ενοικίαση).

Δεδομένου ότι η κοινωνική στέγαση είναι συγκεκριμένη για ορισμένες ομάδες ανθρώπων, η κατευθυντήρια γραμμή συνιστά σε ένα νοικοκυριό να έχει τουλάχιστον 1,6 φορές το βιοτικό του επίπεδο μετά την πληρωμή του κόστους στέγασης.

Η κοινωνική στέγαση είναι ένας τρόπος να ζεις εκεί που είσαι άνετος και ασφαλής. Μπορεί να είναι σε μια κοινότητα, ένα κτίριο ή μόνος σας. Η κοινωνική στέγαση είναι συνήθως προσιτή και διαθέσιμη σε άτομα που τη χρειάζονται.

Η αρχή της μίσθωσης είναι ο στόχος της κοινωνικής στέγασης, η οποία είναι η παροχή κανονικής στέγασης σε όλους, όχι έκτακτης ή προσωρινής στέγασης. Ωστόσο, η τήρηση αυτής της αρχής δεν σημαίνει ότι ο πελάτης είναι απαλλαγμένος από υποχρεώσεις και κανόνες που περιλαμβάνονται στη σύμβαση μίσθωσης. Αυτοί οι κανόνες περιλαμβάνουν υπεύθυνη πληρωμή ενοικίου, επιμελή φροντίδα για τη μονάδα στέγασης, συνεργασία με τον ανατεθέντα κοινωνικό λειτουργό και πρόοδο προς την εξάλειψη των υφιστάμενων χρεών - εάν αυτοί ή άλλοι όροι ορίζονται στη σύμβαση. Είναι απαραίτητο να δοθεί προτεραιότητα στους ανθρώπους που κινδυνεύουν περισσότερο, σε αυτούς με τις πιο πιεστικές ανάγκες, αναχαιτίζοντας έτσι την κοινωνική παρακμή τους και δίνοντας τη δυνατότητα λύσης στην κατάστασή τους. Η αρχή της κοινωνικής αλληλεγγύης είναι η βασική αρχή της κοινωνικής πολιτικής του κράτους. Αυτή η αρχή βοηθά στην οικοδόμηση και ενίσχυση της κοινωνικής ενότητας μέσα στην κοινωνία. Στο πλαίσιο της κοινωνικής στέγασης, η αλληλεγγύη επιτρέπει στο κράτος να παρεμβαίνει για να απευθύνεται σε όσους έχουν ανάγκη.

Δεν υπάρχει επίσημος κοινός ορισμός της κοινωνικής στέγασης σε στη Δημοκρατία της Τσεχίας, εκτός από τους σκοπούς του ΦΠΑ. Ο υψηλός βαθμός αποκέντρωσης, σε συνδυασμό με την έλλειψη νομικού πλαισίου, καθιστά πολύ δύσκολο να καθοριστεί το πεδίο εφαρμογής της παροχής κοινωνικής στέγασης στην της χώρας. Ως αποτέλεσμα, υπάρχουν διαφορετικές απόψεις σχετικά με το αν η έννοια της

κοινωνικής στέγασης στην Τσεχική Δημοκρατία θα πρέπει να περιλαμβάνει την ολόκληρο το απόθεμα των δημοτικών ενοικιαζομένων κατοικιών ή μόνο ένα μέρος τους του αποθέματος που απευθύνεται σε άτομα με χαμηλά εισοδήματα, το οποίο έχει προωθείται από μια σειρά μεταγενέστερων προγραμμάτων από το 2003.

Ο τομέας των δημοτικών διαμερισμάτων εξακολουθεί να αντιπροσωπεύει περίπου το 17% της αγοράς των κατοικιών. Ενώ στις περισσότερες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης η πολιτική μετάβαση στη δημοκρατία συνοδεύτηκε από ταχεία ιδιωτικοποίηση του δημόσιου στεγαστικού αποθέματος, στην Τσεχική Δημοκρατία (όπως και στην Πολωνία) δεν ψηφίστηκε νομοθεσία για το δικαίωμα αγοράς και η ιδιωτικοποίηση των δημόσιων κατοικιών παρέμεινε ανοικτό ενδεχόμενο για τους ίδιους τους δήμους. Ωστόσο, το κράτος αποφάσισε να διατηρήσει την αρχική, προ του 1990, ρύθμιση των ενοικίων και της προστασίας της ιδιοκτησίας και να επιτρέψει μόνο μικρές και σταδιακές αυξήσεις των ενοικίων. Μισθώματα ρύθμισης εφαρμόστηκαν σε όλες τις τρέχουσες μισθώσεις ανεξάρτητα της μίσθωσης (τόσο στους ενοικιαστές των δημοτικών κατοικιών όσο και στους ενοικιαστές του ιδιωτικού τομέα ενοικίασης), αλλά όχι στις νέες μισθώσεις. Ρυθμιζόμενα μισθώματα εφαρμόζονται ανεξάρτητα από την κοινωνική και οικονομική κατάσταση των ενοικιαστών.

Μόνο ορισμένα νέα δημοτικά μισθωμένα διαμερίσματα, που επιδοτούνται από το κράτος και εκμισθώνονται σε μη κερδοσκοπικά ενοίκια, έχουν κοινωνική στόχευση: οι δικαιούχοι αυτού του τύπου στεγαστικής συνδρομής είναι νοικοκυριά με καθορισμένα εισοδήματα και άτομα που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση λόγω υγείας, κοινωνικών προβλημάτων και άλλους λόγους. Αυτό το σύστημα κατασκευής νέων κοινωνικών κατοικιών υφίσταται από το 2003 και εξακολουθεί να αναπτύσσεται. Αντιπροσωπεύει μόνο το 0,6% περίπου του εθνικού στεγαστικού αποθέματος. Υπάρχει επίσης ένας μικρός αριθμός μονάδων που χρησιμεύουν ως κοινωνικές υπηρεσίες (στέγαση με κοινωνική φροντίδα, καταφύγια, στέγαση ασύλου, προσωρινή στέγαση). Επιπλέον, το 2009, δύο νέα προγράμματα με στόχο την αύξηση της διαθεσιμότητας κοινωνικής στέγασης με το άνοιγμα της χρηματοδότησης σε όλους τους τύπους κατασκευαστών που επιθυμούν να παρέχουν διαμερίσματα κοινωνικής μίσθωσης με περιορισμένο μέγεθος και περιορισμένη ενοικίων σε άτομα με χαμηλότερο εισόδημα, αλλά η εφαρμογή τους είναι καθυστερεί λόγω έλλειψης χρηματοδότησης

Στεγαστικό απόθεμα¹¹

Στέγαση στην Τσεχική Δημοκρατία σε αριθμούς, (Αύγουστος 2019): **4,104,635**

Ενοικίαση 22,4 %

Ιδιοκτήτης 55,9 %

Συνεταιρισμός 9,4 %

Άλλο 4,5%

Άγνωστος 7,8 %

ΕΤΟΣ	ΕΝΑΡΞΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ (1000)¹²	ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ (1000)
2013	22,11	25,24
2014	24,35	23,95
2015	26,38	25,09
2016	27,22	27,32
2017	31,52	28,57
2018	33,12	33,85
2019	38,68	36,41
2020	35,25	34,43

Τέλος, υπήρξαν και ορισμένες πρωτοβουλίες σε τοπικό επίπεδο

Δήμοι που υπάγονται άμεσα στην Κεντρική Κυβέρνηση. Για παράδειγμα, η Πράγα παρέχει διαμονή για τις δύσκολες κοινωνικές και συνθήκες διαβίωσης στα λεγόμενα «ανθρωπιστικά ξενοδοχεία» που δημιουργήθηκαν στην Πράγα. Επιπλέον, 470 διαμερίσματα πόλης μισθώθηκαν στην Πράγα το 2020. Προτεραιότητα δίνεται σε

¹¹ Απογραφή πληθυσμού και στέγασης 2011, όπως αναφέρθηκε στο Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης της ΚΔ (2019)

¹² Εθνική Τράπεζα της Τσεχίας (CNB) ARAD Data System Series.

οικογένειες που έχουν ανάγκη στέγης, ψυχικά πάσχοντες και «απαραίτητα». Επάγγελματα» (δάσκαλος, αστυνομικός, νοσοκόμος κ.λπ.) .

Επίσης η πόλη σχεδιάζει την μελλοντική επέκταση της χωρητικότητάς του στοχεύει να φιλοξενήσει έως και 500 άτομα, για τα οποία προσπαθούν να πάρουν δάνειο από την αναπτυξιακή τους τράπεζα το Ευρωπαϊκό Συμβούλιο.

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, η Τσεχία υποφέρει από μια συνολική υποπροσφορά νέων κατοικιών. Ωστόσο, οι εμπειρογνώμονες υποστηρίζουν ότι η αύξηση της προσφοράς δεν θα είναι απαραίτητα να έχει ουσιαστικό αντίκτυπο στις τιμές και ότι η οικονομική προσιτότητα θα συνεχίσει να επιδεινωθεί για τα άτομα με χαμηλά εισοδήματα λόγω της έντονα χρηματιστηριακής φύσης της αγοράς ακινήτων, ιδίως σε στην πρωτεύουσα. Ειδικότερα, σύμφωνα με ανταποκριτές από την εθνική ομοσπονδία των στεγαστικών συνεταιρισμών, η Τσεχία υποφέρει εδώ και πολλά χρόνια από την έλλειψη οικονομικά προσιτής στέγασης, και ειδικών λύσεων για την αντιμετώπιση αναγκών συγκεκριμένων ομάδων, όπως διαμερίσματα για αρχάριους, διαμερίσματα για ηλικιωμένους και νοικοκυριά ενός ατόμου, καθώς και νοικοκυριά μεσαίου εισοδήματος. Η έλλειψη κοινωνικής στέγασης εξακολουθεί επίσης να αποτελεί διαρθρωτικό πρόβλημα στη χώρα. Στην απουσία σαφούς και ολοκληρωμένου εθνικού πλαισίου για την κοινωνική στέγαση, περίπου το 6 τοις εκατό (6%) του Τσεχικού στεγαστικού αποθέματος αντιπροσωπεύει ο "δημοτικός" τομέας ενοικίασης. Ωστόσο, μόνο λίγο περισσότερες από 300 νέες δημοτικές μονάδες κατασκευάζονται κάθε χρόνο. Επιπλέον, ενώ πολλές από αυτές τις δημοτικές κατοικίες απευθύνονται σε άτομα με χαμηλότερα εισοδήματα, ο τομέας δεν είναι συνώνυμος με την "κοινωνική" στέγαση, με ορισμένες μονάδες να ενοικιάζονται με ενοίκια της αγοράς ή ακόμη και να πωλούνται σε τιμές αγοράς προκειμένου να δημιουργηθούν έσοδα για τους δήμους.

2.5 Η έλλειψη στέγης και ο στεγαστικός αποκλεισμός στην Τσεχία

Η έλλειψη στέγης και ο στεγαστικός αποκλεισμός είναι σημαντικοί στην Τσεχία. Μια έκθεση του 2018 κατέληξε στο συμπέρασμα ότι "54 χιλιάδες νοικοκυριά υποφέρουν από σοβαρή στερητική στέγαση, συνολικά 83 χιλιάδες άτομα – από εκ των οποίων σχεδόν το ένα τέταρτο είναι ανήλικοι. 17.9 χιλιάδες νοικοκυριά ζουν σε ξενώνες, ενώ 16,6 χιλιάδες νοικοκυριά είναι χωρίς στέγη". Γενικότερα, σύμφωνα με

στοιχεία της Eurostat, μόνο το 7,2% των των ατόμων με χαμηλό εισόδημα στην Τσεχία δηλώνουν ότι η κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών δεν τους επιβαρύνει οικονομικά, με περίπου 4 στους 10 χαμηλού εισοδήματος νοικοκυριά βιώνουν ένα "βαρύ" οικονομική επιβάρυνση που συνδέεται με τη στέγαση.

Σε αυτό το πλαίσιο, τα προβλήματα με με την οικονομική προσιτότητα της στέγασης κλιμακώνονται λόγω της πανδημίας. Σύμφωνα με μια έρευνα που διεξήχθη το 2020 για την Caritas Τσεχίας, το ένα τρίτο των ανθρώπων είναι φοβούνται ότι θα χάσουν τη στέγη πάνω από το κεφάλι τους στο μέλλον. Κάθε όγδοο άτομο φοβάται ότι θα πρέπει να εγκαταλείψει το σημερινό του σπίτι του μέσα στους επόμενους 12 μήνες, και το περίπτωση των ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, ένας στους φόβους αυτό το αποτέλεσμα.

2.6 Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον «Η νέα αντίληψη πολιτικής στέγασης»

Η εθνική ρύθμιση του τομέα της στέγασης παρουσιάζει σημαντικά κενά, με τη στέγαση σε μεγάλο βαθμό αποκεντρωμένη αρμοδιότητα των δήμων. Αρκετές προσπάθειες για την ψήφιση νέας νομοθεσίας σχετικά για την αντιμετώπιση του προβλήματος της οικονομικής προσιτότητας της στέγασης έχουν βαλτώσει τα τελευταία χρόνια.

Ωστόσο, νέα σημαντικά νομοθετήματα βρίσκονται στα σκαριά. Το Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης είναι αρμόδιο για την πολιτική στέγασης του Δημοκρατία της Τσεχίας από το 2016. Το 2019 άρχισαν οι εργασίες για τη συγκέντρωση υλικού για μια νέα στεγαστική αντίληψη και σύμφωνα με τα όσα δήλωσε ο υπουργός Περιφερειακής Ανάπτυξης ανακοίνωσε στα μέσα μαζικής ενημέρωσης, η νέα αντίληψη για την πολιτική στέγασης.

Η στήριξη της κοινωνικής στέγασης εξακολουθεί να παρέχεται μέσω του έργου Κοινωνική στέγαση - Μεθοδολογική και πληροφοριακή υποστήριξη στον τομέα των κοινωνικών θεμάτων που χρηματοδοτείται από τα Ευρωπαϊκά Διαρθρωτικά και Επενδυτικά Ταμεία (ΕΔΕΤ) και του οποίου ηγείται το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων. Ωστόσο, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημειώνει ότι παρά το γεγονός ότι η χρηματοδότηση της ΕΕ είναι διαθέσιμη για τη χρηματοδότηση της

κατασκευής κατοικιών χαμηλού εισοδήματος κατοικιών, η επιθυμία των δήμων να αξιοποιήσουν αυτή την ευκαιρία ήταν μέχρι στιγμής "περιορισμένη".

Επιπλέον, η παροχή κοινωνικής στέγασης εξακολουθεί να βασίζεται στην εγκεκριμένη από την κυβέρνηση έννοια της κοινωνικής στέγασης της Τσεχικής Δημοκρατίας 2015-2025, η οποία αναθεωρείται επί του παρόντος.

Επιπλέον, ως αντίδραση στις τρέχουσες εξελίξεις στην αγορά κατοικίας, μια συζήτηση μεταξύ του Υπουργείου Περιφερειακής Ανάπτυξης και του Υπουργείου Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων για το θέμα της οικονομικά προσιτής στέγασης και των δυνατοτήτων για τη στήριξή της.

3.ΤΟ ΔΑΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

3.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Δανίας «Η Αρχή της Στέγασης»

Με βασιλικό ψήφισμα στις 23 Ιανουαρίου 2021, ιδρύθηκε το Υπουργείο Εσωτερικών και Στέγασης, συνδυάζοντας τον κλάδο εσωτερικού από το Υπουργείο Κοινωνικών Υποθέσεων και Εσωτερικών με τον κλάδο στέγασης του Υπουργείου Μεταφορών και Στέγασης. Το Υπουργείο Εσωτερικών Υποθέσεων και Στέγασης είναι το εξειδικευμένο υπουργείο της επιτροπής.¹³

Εκτός από την κεντρική υπηρεσία στο Slotsholmen της Κοπεγχάγης, το υπουργείο αποτελείται από διάφορες αρχές και επιχειρήσεις: Η Αρχή Στέγασης και Προγραμματισμού, η Στατιστική Υπηρεσία της Δανίας, το Κέντρο για την Στέγαση και την Κοινωνική Ανάπτυξη (Center for Boligsocial Udvikling), το VIVE (Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών της Δανίας), το CPR (The Central Office of Civil Registration) και η μονάδα συγκριτικής αξιολόγησης του Υπουργείου Εσωτερικών Υποθέσεων και Στέγασης.

Το Γραφείο Κατασκευών και Στεγαστικής Νομοθεσίας χειρίζεται τη νομοθεσία για τις ιδιωτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες. Οι ιδιωτικές ενοικιαζόμενες κατοικίες χαρακτηρίζονται από το γεγονός ότι βρίσκονται σε ακίνητα που ανήκουν σε ιδιωτικές εταιρείες ή ιδιώτες.

3.2 Νομοθεσία για τις κατοικίες και τη στέγαση

Ο τομέας πολιτικής

Το γραφείο χειρίζεται επίσης τη νομοθεσία για τις συνεταιριστικές κατοικίες. Ο συνεταιρισμός κατοικιών είναι μια ένωση της οποίας σκοπός είναι η ιδιοκτησία και η εκμετάλλευση ενός ακινήτου σε συνεταιριστική βάση.

Επιπλέον, το γραφείο χειρίζεται τον νόμο για τα ίδιο χρησιμοποιούμενα διαμερίσματα και ρυθμίζει τους όρους για τον κατασκευαστικό κλάδο στη Δανία, συμπεριλαμβανομένου του νόμου για τα κτίρια και των κανονισμών για τα κτίρια.

¹³ Βλ. <https://www.thedanishparliament.dk/en/committees/committees/the-domestic-affairs-and-housing-committee>

Τέλος, το γραφείο διαχειρίζεται τον νόμο για την αστική ανανέωση, ο οποίος δίνει στους δήμους τη δυνατότητα να παρέχουν υποστήριξη, π.χ. για την ανανέωση κτιρίων και την ανανέωση περιοχών που αποσκοπούν στην εξασφάλιση καλών συνθηκών στέγασης από κοινωνική άποψη.

Δημόσια στέγαση

Ο τομέας πολιτικής

Οι δημόσιες κατοικίες είναι ένα μέρος όπου μπορούν να ζήσουν άνθρωποι που δεν έχουν πού να ζήσουν. Στην πολιτική, οι άνθρωποι που θέλουν να λαμβάνουν αποφάσεις για θέματα όπως η οικονομία, η εκπαίδευση και άλλα πράγματα συγκεντρώνονται για να συζητήσουν και να λάβουν αποφάσεις.

Το Υπουργείο είναι αρμόδιο για τη ρύθμιση του τομέα της δημόσιας στέγασης, συμπεριλαμβανομένου του νόμου περί δημόσιας στέγασης. Ο νόμος αυτός ορίζει τις προϋποθέσεις για τη χρηματοδότηση, την ίδρυση και τη λειτουργία της δημόσιας οικογενειακής στέγης, της στέγασης συνταξιοδότησης και της στέγασης νέων. Το Υπουργείο συμμετέχει επίσης σε διάφορες συνεργασίες, όπως για την καταπολέμηση των αστέγων και τη διασφάλιση καλών συνθηκών στέγασης για τους ηλικιωμένους.

Το Υπουργείο είναι υπεύθυνο για τους νόμους που επηρεάζουν το Εθνικό Οικοδομικό Ταμείο, το οποίο είναι ένα ανεξάρτητο ταμείο που βοηθά στη χρηματοδότηση ανακαινίσεων, νέων κτιρίων και μετατροπών δημόσιων κατοικιών από κοινωνική άποψη. Ένα σημαντικό μέρος αυτού είναι η πρωτοβουλία του Υπουργείου «Πράσινη Εγγύηση», η οποία στοχεύει να βοηθήσει στην επίτευξη των κλιματικών στόχων.

Το Υπουργείο είναι υπεύθυνο για την καταπολέμηση των παράλληλων κοινωνιών, για παράδειγμα, αναπτύσσοντας σχέδια για να βοηθήσει όσους ζουν σε υποβαθμισμένες περιοχές, επιβάλλοντας κανόνες για την ενοικίαση ακινήτων και παρέχοντας υποστήριξη σε κυβερνητικούς εκπροσώπους στα γκέτο.

Στη Δανία, η κοινωνική στέγαση αποτελείται από κατοικίες προς ενοικίαση σε τιμές κόστους που παρέχονται από μη κερδοσκοπικούς οικιστικούς συλλόγους. Υπάρχουν περίπου 580 οικιστικοί σύλλογοι, οι οποίοι από τον Ιανουάριο του 2012 κατείχαν 7.700 κτήματα με συνολικά 544.645 κατοικίες. Η πλειονότητα των κενών μονάδων εκχωρείται από τους αντίστοιχους οικιστικούς συλλόγους με βάση το χρόνο

στη λίστα αναμονής, το μέγεθος του νοικοκυριού και τις ανάγκες του νοικοκυριού για αυτού του είδους τη στέγαση. Ο μέσος αριθμός κατοίκων ανά νοικοκυριό στον τομέα των κοινωνικών κατοικιών ήταν 1,8, έναντι 2,2 για όλα τα νοικοκυριά της χώρας. Μια έρευνα ενοικίων που πραγματοποιήθηκε το 2005 έδειξε ότι η κοινωνική στέγαση ήταν κατά μέσο όρο περίπου 2% φθηνότερη ανά τετραγωνικό μέτρο από την ιδιωτική κατοικία. Κανένα κόμμα που θέλει να κερδίσει εκλογές δεν τολμά να ανακοινώσει οποιαδήποτε αλλαγή στη στεγαστική πολιτική. Το επίπεδο γνώσης των πολιτικών σχετικά με την κοινωνική στέγαση είναι γενικά χαμηλό.

3.3 Η κοινωνική στέγαση στην Δανία (Το Δανέζικο Μοντέλο)

Στη Δανία η κοινωνική στέγαση (ή, πιο συγκεκριμένα, η μη κερδοσκοπική στέγαση) αποτελείται από κατοικίες προς ενοικίαση που παρέχονται σε τιμές κόστους από μη κερδοσκοπικές στεγαστικές ενώσεις. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του δανέζικου μοντέλου κοινωνικής στέγασης είναι η αρχή των ενοικιαστών. Η δημοκρατία, η οποία είναι ουσιαστικά ένας τρόπος οργάνωσης της λειτουργίας των κάθε συγκροτήματος κατοικιών με βάση τον κεντρικό ρόλο των κατοίκων. Επί του παρόντος, οι μη κερδοσκοπικές κατοικίες αποτελούν περίπου το 20% του συνόλου των στεγαστικών αποθέματων της χώρας.¹⁴

Ποιος παρέχει κοινωνική στέγαση;

Η κοινωνική στέγαση παρέχεται από τις αρχές του 20ού αιώνα από μη κερδοσκοπικές στεγαστικές εταιρείες. Υπάρχουν περίπου 700 στεγαστικές ενώσεις, οι οποίες κατέχουν 8000 ακίνητα, που ορίζονται επίσης ως "τμήματα". Ρυθμίζονται νομικά από το κράτος, αλλά ανήκουν και οργανώνονται συλλογικά από τα ίδια τα μέλη της ένωσης.

Πώς χρηματοδοτείται η κοινωνική στέγαση;

Ένα έργο χρηματοδοτείται συνήθως ως εξής: Το 91% του κεφαλαίου είναι ο δήμος καταβάλλει το 7% του κόστους προκαταβολικά με τη μορφή άτοκου δανείου, για το βασικό κεφάλαιο και εγγυάται μέρος της υποθήκης υπόλοιπο 2% καλύπτεται από τις

¹⁴ Βλπε: <https://english.sm.dk/responsibilities-of-the-ministry/construction-and-housing-legislation>

καταθέσεις των ενοικιαστών. Επιπλέον, διατίθενται ατομικά στεγαστικά επιδόματα από το δήμο για ενοικιαστές που χρειάζονται βοήθεια για την πληρωμή του ενοικίου.

Το μοντέλο χρηματοδότησης της κοινωνικής στέγασης στη Δανία περιλαμβάνει επίσης ένα ανακυκλούμενο ταμείο: σύμφωνα με το νόμο, οι κοινωνικές κατοικίες πρέπει να ενοικιάζονται στο κόστος μισθώματα, τα οποία βασίζονται στο ιστορικό κόστος. Τα ενοίκια δεν μειώνονται όταν εξοφλούνται τα ενυπόθηκα δάνεια. Αντίθετα, τα έσοδα πηγαίνουν στο Εθνικό Ταμείο Οικοδομών, που ιδρύθηκε το 1966, το οποίο είναι χρησιμοποιείται από μη κερδοσκοπικές στεγαστικές ενώσεις για εργασίες ανακαίνισης και πιο πρόσφατα επίσης για τη χρηματοδότηση νέων κατασκευών.

Ποιος μπορεί να έχει πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση;

Οι λίστες αναμονής είναι ανοικτές σε όλους από την ελάχιστη ηλικία των 15 ετών ετών. Η πλειονότητα των κενών μονάδων παραχωρείται από τις αντίστοιχες στεγαστικές ενώσεις με βάση το χρόνο παραμονής στη λίστα αναμονής και το νοικοκυριό μέγεθος του νοικοκυριού. Αν και δεν υπάρχουν εισοδηματικά όρια για τους δικαιούχους, υπάρχουν όρια για το κόστος κατασκευής (και συνεπώς για τα ενοίκια) και μέγεθος των κατοικιών. Επιπλέον, υπάρχουν κριτήρια προτεραιότητας για την κατανομή των κατοικιών, που καθορίζονται με βάση τις τοπικές συνθήκες (προτεραιότητα μπορεί να δοθεί, για παράδειγμα, σε οικογένειες με παιδιά, σε άτομα με αναπηρία άτομα, πρόσφυγες, ηλικιωμένοι, φοιτητές, διαζευγμένοι, άτομα που έχουν ανάγκη να μετακινηθούν πιο κοντά στην εργασία τους. Σε υποβαθμισμένες περιοχές με πολλούς ανέργους κατοίκους, μπορεί να δοθεί προτεραιότητα σε "πρότυπα", όπως άτομα με εργασία ή φοιτητές). Τέλος, οι δήμοι έχουν το δικαίωμα να αναθέτουν σε ενοικιαστές τουλάχιστον το 25% των κενών μονάδων των στεγαστικών ενώσεων και έχουν σε ορισμένες περιπτώσεις, σε συμφωνία με τον οικιστικό συνεταιρισμό, διατηρούν ένα δικαίωμα να εγκρίνουν όλες τις αναθέσεις. Σε περίπτωση απευθείας ανάθεσης από το δήμο, οι δικαιούχοι δεν χρειάζεται να είναι εγγεγραμμένοι σε λίστα αναμονής.

Στεγαστικό απόθεμα¹⁵

Κοινωνική στέγαση: 558.761 (21%)

Ιδιωτική μίσθωση: 711.155 (26%)

¹⁵ Estimate / SOURCE: Statistics Denmark; BL

Ιδιοκτήτης: 1.326.304 (49%)

Άλλα: 114.044 (4%)

Σύνολο Κοινωνικής Στέγασης: 21%

Προμήθεια και ανακαίνιση κοινωνικών ενοικιαζομένων κατοικιών

ΕΤΟΣ	ΝΕΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
2013	4,655	16,456
2014	2,419	5,774
2015	2,211	13,905
2016	2,972	11,802
2017	2,112	8,756
2018	2,470	14,472
2019	3,885	10,814
2020	2,700	39,900

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Οι "Ανακαινίσεις και αποκαταστάσεις" παρέχουν στοιχεία μόνο για ανακαινίσεις που χρηματοδοτήθηκαν μέσω του δανικού Εθνικού Ταμείου Κτιρίων.

3.4 Οι Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον

Για την προαναφερθείσα πρωτοβουλία "Πράσινη στέγαση" θα επενδυθούν 4 δισ. ευρώ από τώρα έως το 2026, για την ανακαίνιση δεκάδων χιλιάδων κοινωνικών κατοικιών.

Στο πλαίσιο της συμφωνίας, τουλάχιστον το 14% των απασχολούμενων πρέπει να είναι μαθητευόμενοι. Αυτό θα συμβάλει στην αύξηση της ικανότητας του εργατικού δυναμικού για την επίτευξη του σημερινού στόχου της Δανίας για κλιματική ουδετερότητα έως το 2050. Εκτός από τη συμφωνία για την "πράσινη κατοικία", μια σύστημα πράσινων εγγυήσεων δρομολογείται στο πλαίσιο της δανικής εθνικής

οικοδομικής Fund, το οποίο θα αυξήσει το κίνητρο για περισσότερες ενεργειακές ανακαινίσεις και θα συμβάλει στην εξάπλωση των λεγόμενων λύσεων "ESCO".

Τέλος, δημιουργείται μια δεξαμενή ανάπτυξης για βιώσιμες επενδύσεις, για παράδειγμα, σε ανακυκλώσιμα οικοδομικά υλικά, ψηφιακά διαχείριση της κατανάλωσης ενέργειας και τη βελτίωση του εσωτερικού κλίματος.

Η ΑΝΑΓΚΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ

Η εκτίμηση της ζήτησης κατοικιών στη Δανία μπορεί να αποτελέσει πρόκληση. Υπάρχει μια σαφής εσωτερική μεταναστευτικό πρότυπο, με τα νοικοκυριά να μετακινούνται από τα δυτικά τμήματα της χώρας, προς τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα στα ανατολικά. Έτσι, φαίνεται ότι τις επόμενες δεκαετίες θα υπάρξει πλεόνασμα κατοικιών σε ορισμένα μέρη της χώρας, ενώ σε άλλες περιοχές μπορεί να παρατηρηθεί ελλείψεις.

Ταυτόχρονα, τα πρότυπα σχηματισμού νοικοκυριών και τα δημογραφικά στοιχεία αλλάζουν. Το μερίδιο των νοικοκυριών με ένα άτομο αναμένεται να αυξηθεί. Η Δανία επίσης έχει γηράσκοντα πληθυσμό, με τον αριθμό των ατόμων ηλικίας άνω των 65 ετών να αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά μεταξύ του παρόντος και του 2040. Κατά συνέπεια, υπάρχει επείγουσα ανάγκη για προσαρμογή του στεγαστικού αποθέματος ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες ενός ηλικιωμένου πληθυσμού.

Μια εκτίμηση της ζήτησης για κατοικίες με βάση αυτό το σενάριο υποδηλώνει ότι στο περίοδο 2013-2040, θα απαιτηθούν περίπου 390.000 νέες κατοικίες, ή περίπου 15.000 ανά ετησίως. Ενώ ο αριθμός αυτός έχει ξεπεραστεί σε μεγάλο βαθμό τον τελευταίο καιρό, ακόμη και πριν από την πανδημία, η οικοδομική δραστηριότητα αναμένεται να εξασθενήσει τα επόμενα χρόνια. Επιπλέον, έχει ήδη αναφερθεί έλλειψη εργατών στον κατασκευαστικό τομέα. Η προσφορά αξιοποιήσιμης γης σε περιοχές υψηλής ζήτησης θα περιοριστεί επίσης περισσότερο τις επόμενες δεκαετίες, πράγμα που σημαίνει ότι η επίτευξη του νέου στόχου για την προσφορά μακροπρόθεσμα θα μπορούσε να γίνει πιο δύσκολη.

Όσον αφορά τη ζήτηση για κοινωνική στέγαση, το μοντέλο εκτιμά ότι περίπου 3.500 νέες μονάδες θα απαιτούνται κάθε χρόνο. Ωστόσο, τα στοιχεία των τελευταίων ετών δείχνουν ότι η νέα προσφορά γενικά δεν καταφέρνει να συμβαδίσει με αυτή την αύξηση σε ζήτηση. Συνεπώς, η δανική κυβέρνηση πρέπει να συνεργαστεί με την BL και τα μέλη της για να αναπτύξει στρατηγικές για να εξασφαλίσει μεγαλύτερη

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

υποστήριξη για την ανάπτυξη της κοινωνικής στέγασης επιλογών τα επόμενα χρόνια και δεκαετίες.

4. ΤΟ ΓΑΛΛΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:

4.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Γαλλίας

Ο Υπουργός Στέγασης (Γαλλικά : *Ministre Chargé du Logement*)¹⁶ είναι μέλος του υπουργικού συμβουλίου της κυβέρνησης της Γαλλίας . Από τις 6 Ιουλίου 2020, τη θέση καταλαμβάνει η *Emmanuelle Wargon* , Υπουργός Αντιπρόσωπος του Υπουργού Οικολογικής Μετάβασης

Το 1925 δημιουργήθηκε η θέση και ονομάστηκε Ύπατος Αρμοστής για τη Στέγαση, μετά τον πόλεμο έγινε Υπουργός Στέγασης και Ανοικοδόμησης. Το 1967 εντάχθηκε στον Υπουργό Δημοσίων Έργων στην κυβέρνηση του Γιώργου Πομπιντού και στη συνέχεια υπουργό Εδαφικής Ανάπτυξης . Από το 2007 η θέση υπάγεται στον Υπουργό Οικολογίας .

Οι προηγούμενοι τίτλοι ήταν: *Ministre du Logement et de l'Égalité des territoires* (Υπουργός Στέγασης και Εδαφικής Ισότητας), *Ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement* (Υπουργός Απασχόλησης, Κοινωνικής Συνοχής και Στέγασης).

4.2 Αντιπροσωπευτικά προγράμματα Στέγασης

Κύριο θέμα του συνεδρίου: παραγωγή οικονομικά προσιτής, βιώσιμης και χωρίς αποκλεισμούς στέγασης που σέβεται την ποιότητα ζωής

Στόχοι του συνεδρίου:

- i. Κατανόηση της οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην ΕΕ: ορισμός, προκλήσεις, περιορισμοί
- ii. Προσδιορισμός των μοχλών δράσης για τις δημόσιες αρχές και άλλους ενδιαφερόμενους φορείς
- iii. Επισήμανση των σχετικών πρωτοβουλιών στα κράτη μέλη προκειμένου να αντληθούν κοινά διδάγματα και ορθές πρακτικές
- iv. Σύνδεση των σημείων αυτών με τις πρωτοβουλίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής: Πράσινη συμφωνία της ΕΕ, κύμα ανακαίνισης, *Fit for 55*, νέο ευρωπαϊκό *Bauhaus*.

¹⁶ *Ministère du Logement et de l'Habitat durable* (Υπουργείο Στέγασης Γαλλίας)

Αλληλουχία προσιτής στέγασης:

Κατάρτιση των κύριων συμπερασμάτων όσον αφορά την προσφορά/ζήτηση για οικονομικά προσιτές κατοικίες στην ΕΕ:

- i. Αυξημένη ζήτηση για κοινωνική και οικονομικά προσιτή στέγαση
- ii. Έλλειμμα επενδύσεων σε κατοικίες τα τελευταία 10 χρόνια
- iii. Εντονες ανισότητες στην πρόσβαση σε ποιοτική στέγαση, που αναδεικνύονται από την πανδημία COVID-19
- iv. Επικέντρωση σε μέτρα που έχουν ήδη προσδιοριστεί σε εθνική/ευρωπαϊκή κλίμακα για την τόνωση της παραγωγής οικονομικά προσιτών κατοικιών, τη διευκόλυνση της πρόσβασης των πιο ευάλωτων πληθυσμών και την ενίσχυση των δημόσιων επενδύσεων στην κοινωνική στέγαση.

Συνδυασμός προσιτής στέγασης και ποιότητας ζωής (γεύμα):

Ανάδειξη των ευρωπαϊκών πρωτοβουλιών που αναπτύσσονται για την παραγωγή προσιτών κατοικιών που προωθούν την κοινωνική ένταξη και ανταποκρίνονται στις προσδοκίες των πολιτών όσον αφορά την ποιότητα ζωής (σύνδεση, κινητικότητα, τηλεργασία, υπαίθριος χώρος κ.λπ.)

Ακολουθία κατασκευής βιώσιμης κατοικίας:

Επικέντρωση στα μέτρα ανακαίνισης κατοικιών που εφαρμόζονται στο πλαίσιο του ευρωπαϊκού σχεδίου ανάκαμψης και μια πρώτη καταγραφή των αποτελεσμάτων με παρουσίαση των παραδειγμάτων των κρατών μελών

Συζήτηση των προκλήσεων της βιώσιμης κατασκευής νέων κατοικιών με την παρουσίαση ευρωπαϊκών παραδειγμάτων

4.3 Η κοινωνική στέγαση στην Γαλλία

Η κοινωνική στέγαση στη Γαλλία είναι η στέγαση που παρέχεται από οργανισμούς "HLM", οι οποίοι είναι ειδικοί φορείς που τους έχει αναθέσει η να εκπληρώσουν μια αποστολή γενικού συμφέροντος (όπου HLM σημαίνει για Habitation à Loyer Modéré - οργανισμοί που παρέχουν στέγαση σε μέτρια ενοίκια). Ο τομέας της κοινωνικής

στέγασης στη Γαλλία αντιπροσωπεύει περίπου το 17% του αποθέματος. Είναι ένας ειδικός τομέας της αγοράς κατοικίας, ο οποίος διέπεται από νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, χωριστά από το κοινό δίκαιο και ρυθμίζεται από τον Κώδικα Κατασκευών και Στέγασης (Code de la Construction et de l'Habitation, CCH). Η παροχή κοινωνικής στέγασης περιλαμβάνει την κατασκευή, την ανάπτυξη, την κατανομή και τη διαχείριση των ενοικιαζομένων κοινωνικών κατοικιών, καθώς και των κατοικιών για κοινωνική στέγαση ιδιοκτησίας.

Ποιος παρέχει κοινωνική στέγαση;

Οι γαλλικές κοινωνικές κατοικίες κατασκευάζονται και διαχειρίζονται από οργανισμούς HLM, καθώς και σε μικρότερο βαθμό από ημικρατικές επιχειρήσεις (Société d'économie mixte, SEM) και ορισμένες μη κερδοσκοπικές ενώσεις. Παρέχοντας το μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος κοινωνικών κατοικιών, οι οργανισμοί HLM περιλαμβάνουν τόσο δημόσιες όσο και ιδιωτικές εταιρείες που λειτουργούν σε μη κερδοσκοπική βάση και τελούν υπό τον έλεγχο του Υπουργείου Στέγασης και Οικονομικών.

Πώς χρηματοδοτείται η κοινωνική στέγαση;

Τα ενοίκια βασίζονται στο καθαρό κόστος κατασκευής, το οποίο είναι μειώνεται με επιδοτήσεις (από το κράτος και τις τοπικές αρχές) και φορολογικά κίνητρα. Διατίθενται επίσης στεγαστικά επιδόματα για να βοηθήσουν τα φτωχότερα νοικοκυριά να πληρώνουν το ενοίκιο. Από την άλλη πλευρά, εάν το εισόδημα ενός νοικοκυριού αυξάνεται σε σημείο που να υπερβαίνει το εισοδηματικό όριο, τα ενοίκια αυξάνονται ανάλογα.

Το μεγαλύτερο μέρος της χρηματοδότησης για νέες κατασκευές προέρχεται από τη χρηματοδότηση δάνεια, όπου ο κύριος δανειστής είναι η Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)¹⁷ που παρέχει κεφάλαια από το "Livret A". λογαριασμούς. Πρόκειται για ένα ταμιευτήριο με ρυθμιζόμενο επιτόκιο και δεν υπόκειται σε φόρο. Κάθε γαλλικό νοικοκυριό έχει το δικαίωμα να ανοίξει έναν αφορολόγητο αποταμιευτικό λογαριασμό Livret A στην τοπική του τράπεζα. Οι αποταμιεύσεις τους συγκεντρώνονται από το CDC, το οποίο καταβάλλει αμοιβή στις τράπεζες για τη

¹⁷ <https://www.connexionfrance.com/article/Practical/Property/French-housing-minister-sparks-debate-over-future-of-detached-houses>

συλλογή των κεφαλαίων και ένα καθορισμένο επιτόκιο. Άλλες πηγές χρηματοδότησης περιλαμβάνουν τις επιχορηγήσεις των εργοδοτών και τα δάνεια με έκπτωση (το τόσο λεγόμενο "1% Logement", το οποίο σχεδιάστηκε για την προώθηση της στέγασης των εργαζομένων), καθώς και εγγυήσεις από τις τοπικές αρχές ή το Ταμείο εγγυήσεων HLM (CGLLS). Το τυπικό σύστημα χρηματοδότησης για μια πράξη το 2009 είχε ως εξής: 76,5% από δάνειο CDC (Livret A), 10% ίδια κεφάλαια, 8% επιχορηγήσεις των τοπικών αρχών, 3% κρατικές επιχορηγήσεις. επιχορηγήσεις του κράτους- 2,5% επιχορηγήσεις των εργοδοτών

Ποιος μπορεί να έχει πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση;

Η πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση περιορίζεται από εισοδηματικά όρια, τα οποία καθορίζονται σε εθνικό επίπεδο με ειδικό κανονισμό και ποικίλλουν ανάλογα με την περιοχή στην οποία βρίσκεται η κατοικία καθώς και το τον αριθμό των στοιχείων του νοικοκυριού. Τα ανώτατα εισοδηματικά όρια καθορίζονται σε ένα επίπεδο που περιλαμβάνει ουσιαστικά ένα μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού που θα στεγαστεί σε κοινωνικές κατοικίες, επιτρέποντας έναν ορισμένο βαθμό κοινωνικοοικονομικής ανάμειξης.

Εντούτοις, κατά το παρελθόν τρεις δεκαετίες οι τομείς έχουν σημειώσει συνεχή αύξηση των ποσοστών των φτωχών νοικοκυριών, με το 35% του συνόλου των HLM νοικοκυριών με εισόδημα κάτω από το όριο της φτώχειας. Επιπλέον, ο Νόμος για το δικαίωμα στη στέγαση (κοινώς αναφερόμενος ως DALO) που εισήχθη το 2007, καθιερώνει την πρόσβαση κατά προτεραιότητα για τους καλόπιστους αιτούντες στις ακόλουθες 6 κατηγορίες:

- άστεγοι- άτομα που βρίσκονται σε κίνδυνο με κίνδυνο έξωσης που δεν έχουν τη δυνατότητα εξεύρεσης άλλου καταλύματος
- άτομα με προσωρινή στέγαση
- άτομα σε ανθυγιεινά ή ακατάλληλα καταλύματα
- νοικοκυριά με παιδιά, σε υπερπλήρεις ή ακατάλληλες κατοικίες
- άτομα με αναπηρία

Ο νόμος επιτρέπει για τα άτομα να ζητήσουν δικαστική προσφυγή έναντι της τοπικής αρχής σε περίπτωση που το αίτημά τους για στέγαση δεν απαντηθεί.

Πρόσφατες εξελίξεις

Στο πλαίσιο της λεγόμενης "Grenelle de l'Environnement", τα HLM συμμετέχουν σε ένα σχέδιο ανακαίνισης έως το 2020, 800.000 κοινωνικών κατοικιών προκειμένου να βελτιωθεί η ενεργειακή τους απόδοση. Το πρόγραμμα αυτό υποστηρίζεται από την ΕΕ μέσω του ΕΤΠΑ. Επί του παρόντος, η l'Union sociale pour l'Habitat - η οργάνωση-ομπρέλα που συγκεντρώνει όλες τις ομοσπονδίες HLM - έχει ξεκινήσει μια διαδικασία σκέψης για ένα νέο επιχειρηματικό μοντέλο που λαμβάνει υπόψη τις ανάγκες για προσιτές συνθήκες στέγασης στη Γαλλία και την πίεση που ασκείται στα δημόσια κονδύλια για το κράτος και τις τοπικές αρχές.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ¹⁸ (ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ)

Κοινωνική στέγαση: 5.329.720 (16%)

Ιδιωτική μίσθωση: 7, 451,710 (16%)

Ιδιοκτησία: 17,321,240 (51%)

Δευτερεύουσες κατοικίες: 3,618,370 (11%)

ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ: 16%

Προσθήκες στο απόθεμα κατοικιών κοινωνικής μίσθωσης (τομέας HLM)

<i>ΕΤΟΣ</i>	<i>ΝΕΕΣ ΚΑΤΑΣΕΚΥΕΣ</i>	<i>ΕΞΑΓΟΡΕΣ /ΑΠΟΚΤΗΜΑΤΑ</i>	<i>ΣΥΝΟΛΟ ΝΕΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΜΟΝΑΔΕΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ</i>
<i>2013</i>	<i>58.056</i>	<i>23.713</i>	<i>81.769</i>
<i>2014</i>	<i>59.802</i>	<i>29.454</i>	<i>89.256</i>
<i>2015</i>	<i>58.929</i>	<i>33.147</i>	<i>92.076</i>
<i>2016</i>	<i>56.026</i>	<i>30.168</i>	<i>86.194</i>

¹⁸ ΠΗΓΗ: Λογαριασμός Στέγασης / ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Εξαιρούνται τα κενά ακίνητα

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

2017	50.846	27.379	78.225
2018	44.676	35.727	80.403
2019	42.030	33.996	76.026
2020¹⁹	-	-	-

Ανακαινίσεις και αποκαταστάσεις (μέλη USH)

ΕΤΟΣ	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	ΚΑΙ
2013	120.000	
2014	105.000	
2015	125.000	
2016	110.000	
2017	135.000	
2018	150.000	
2019	111.000	
2020	-	

4.4 Οι επιπτώσεις της πανδημίας στις κατασκευές και τη συντήρηση

Σε πρόσφατη έκθεσή του για τη χώρα, το IMF ανέφερε ότι "η Γαλλία είναι μία από τις χώρες που έχουν πληγεί περισσότερο από την παγκόσμια πανδημία, τόσο όσον αφορά την υγεία όσο και τις οικονομικές επιπτώσεις". Επιπλέον, το IMF έχει προβλέπει μια πολύ ισχυρή μείωση του ΑΕΠ, με ένα μεγάλο ποσοστό του γαλλικού πληθυσμού.

¹⁹ ΠΗΓΗ: RPLS. / ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Δεν περιλαμβάνει νέες κοινωνικές μονάδες, που παρέχονται από τον "δευτερογενή" τομέα κοινωνικής στέγασης (π.χ. Anah).

Ο γαλλικός τουρισμός και η ξενοδοχειακή βιομηχανία θα πληγούν σκληρά. Πράγματι, η δραστηριότητα το 2020 μειώθηκε κατά 8,2% στη ζώνη του ευρώ, πάνω από το μέσο όρο για τον υπόλοιπο κόσμο. Οι χαμηλής ειδίκευσης και οι νέοι εργαζόμενοι είναι αυτοί που επηρεάζονται περισσότερο από τα μέτρα που σχετίζονται με το Covid.

Στον κατασκευαστικό τομέα, οι επενδύσεις ήταν καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, αντανakλώντας τις ραγδαίες αλλαγές στη δραστηριότητα και ανά τρίμηνο, αντανakλώντας τις σημαντικές αλλαγές στις ισχύοντα μέτρα αποκλεισμού και υγειονομικά μέτρα. Στο σύνολό τους, υπήρξαν ωστόσο, οι επενδύσεις στις κατασκευές μειώθηκαν σημαντικά κατά 14,5% σε όρους προστιθέμενης αξίας το 2020.

Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής στέγασης, τα λουκέτα στη Γαλλία δεν ήταν το μόνο εμπόδιο για τη νέα παραγωγή το 2020. Οι παρατεταμένες τοπικές εκλογές έχουν καταστήσει τον μελλοντικό προγραμματισμό κεφαλαίων επενδύσεων, συμπεριλαμβανομένης της κοινωνικής στέγασης, έγινε πολύ δύσκολος. Οι "επαναληπτικές" εκλογές, ιδίως στις μητροπολιτικές περιοχές, ήταν σχεδόν πάντα αναγκαίες.

Ως αποτέλεσμα, η L'Union sociale USH (pour l'habitat), αναμενόταν να δαπανήσει περίπου 3 δισεκατομμύρια ευρώ για την ανάπτυξη. 110.000 νέες κοινωνικές κατοικίες επρόκειτο να εγκριθούν.²⁰ Μέχρι το 2020, τώρα εκτιμάται ότι θα επιτραπούν μόνο 95.000 μονάδες. Εγκεκριμένες - έλλειμμα 15.000 μονάδων. Προσωρινές κατοικίες για κοινωνικούς ενοικιαστές υπό κατασκευή στα σπίτια τους και οι ανακαινίσεις μπορούν να συνεχιστούν βρίσκονται σε μεγάλο βαθμό εντός του χρονοδιαγράμματος.

ΛΗΦΘΕΝΤΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΤΩΝ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, τα άτομα με χαμηλότερα εισοδήματα περισσότερο από τις δευτερογενείς επιπτώσεις της πανδημίας στην Γαλλία. Αυτό περιλαμβάνει πολλούς ενοικιαστές κοινωνικών κατοικιών. Ωστόσο, τα άτομα που ζουν σε διαμερίσματα κοινωνικής στέγασης

Η γαλλική κυβέρνηση ανακοίνωσε σημαντικά δημοσιονομικά μέτρα για την ανακούφιση αυτού του προβλήματος, με ένα πρόγραμμα που θα βοηθήσει τα

²⁰ <https://presidence-francaise.consilium.europa.eu/en/news/ministerial-conference-on-housing-and-construction/>

νοικοκυριά να διατηρήσουν τα οικονομικά τους, και που σημαίνει ότι το εθνικό διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών θα είναι στην πραγματικότητα θα αυξηθεί κατά περίπου 1% το 2020. Επιπλέον, η δράση Logement η οποία παρείχε περαιτέρω εισοδηματική στήριξη σε ορισμένους κοινωνικούς ενοικιαστές σε έως και 150 ευρώ μηνιαίως.

Σε κάθε περίπτωση, έχει επιβληθεί μορατόριουμ στις εξώσεις και εγγυάται στους κοινωνικούς ενοικιαστές ότι δεν θα χάσουν και δεν θα αναγκαστούν να εγκαταλείψουν τα σπίτια τους ως αποτέλεσμα της πανδημίας. Συνολικά, ορισμένοι κοινωνικοί στεγαστικές εταιρείες είδαν αύξηση του αριθμού των ενοικιαστών που δεν πληρώνουν στα πρώτα στάδια της πανδημίας, με το συνολικό 2020 ο ρυθμός αύξησης των μη καταβληθέντων ενοικίων ήταν χαμηλός. Ωστόσο, αναμένεται ότι θα αυξηθεί μεσοπρόθεσμα, καθώς θα λήξει κάποια στήριξη και η ανεργία θα αυξηθεί.

Επιπλέον, η USH και τα μέλη της παρέπεμψαν έναν τρομακτικό αριθμό νέα μέτρα για τη στήριξη των ενοικιαστών και τη συμβολή στις προσπάθειες αντιμετώπισης της πανδημίας. Σε αυτά περιλαμβάνονται πρόσθετες υπηρεσίες διαδικτύου, ενισχυμένη καθαριότητα των κτιρίων και η παροχή υποστήριξης στους ενοικιαστές που βιώνουν οικονομικές δυσκολίες.

Επιπλέον, η κοινωνική στέγαση έγινε διαθέσιμη και το Ιατρικό προσωπικό πρώτης γραμμής αναγκάστηκε να επιστρέψει προσωρινά στα σπίτια του να μετεγκατασταθούν σε ιδιαίτερα μολυσμένες περιοχές ή κοντά σε νοσοκομεία. Οργανώθηκαν επίσης ειδικά προγράμματα κοινωνικής δράσης, συμπεριλαμβανομένου ενός προγράμματος για την αντιμετώπιση της μοναξιάς μεταξύ των ηλικιωμένων και λέσχες σχολείων/μαθητών για παιδιά.

ΑΝΑΓΚΗ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΤΗΝ ΓΑΛΛΙΑ

Δεν υπάρχουν επικαιροποιημένες εκτιμήσεις για την εθνική ανάγκη στέγασης στη Γαλλία. Ωστόσο, η πρόχειρη προσέγγιση που χρησιμοποιείται από πολλούς παρόχους στέγασης και είναι ότι απαιτούνται περίπου 500.000 νέες κατοικίες ετησίως. Από αυτές, η USH προτείνει ότι τουλάχιστον 150.000 μονάδες θα πρέπει να είναι για κοινωνική χρήση δηλαδή ενοικιαστές.

Ωστόσο, τα τελευταία χρόνια η κατασκευή μόνο περίπου 400.000 νέων κατοικιών κάθε χρόνο στη Γαλλία, με τον αριθμό αυτό να μειώνεται κατά περίπου 9% το 2020

σε περίπου 350.000.10 Έτσι, υπήρξε μια προφανής ετήσια έλλειψη τουλάχιστον 100.000 μονάδων ετησίως τα τελευταία χρόνια. Όσον αφορά την κοινωνική στέγαση, τα μέλη της USH προσθέτουν περίπου 80.000-85.000 νέες κατοικίες στο απόθεμά τους κάθε χρόνο. το τελευταίο διάστημα. Έτσι, υπάρχει ένα πιθανό ετήσιο έλλειμμα περίπου 65.000 νέων κοινωνικών κατοικιών. Παρόλο που, στην πραγματικότητα, ορισμένα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα μπόρεσαν να στεγαστούν μέσω "δευτερογενών" προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης, όπως αυτά που που εποπτεύονται από την Agence nationale de l'habitat (Anah), τα οποία επιδιώκουν να αξιοποιήσουν τη χρήση ιδιωτικών κατοικιών για χρήση από κοινωνικούς ενοικιαστές (π.χ. μακροχρόνιες μισθώσεις). Στο τέλος του 2019, υπήρχαν περίπου 2,1 εκατομμύρια νοικοκυριά που περίμεναν να αποκτήσουν πρόσβαση σε μια μονάδα κοινωνικής στέγασης στη Γαλλία. Περίπου 700.000 από αυτά αντιπροσώπευαν αιτήματα από νυν ενοικιαστές να μετακομίσουν σε διαφορετική κατοικία (π.χ. ανάγκη αλλαγής περιοχής, το σπίτι δεν πληροί τις απαιτήσεις), ενώ 1,4 εκατομμύρια ήταν από νοικοκυριά που είχαν επί του παρόντος ανάγκη για μια κοινωνική κατοικία.

Ορισμένες πρόσφατες νομοθετικές αλλαγές λειτούργησαν ως αντίξοες για την κοινωνική στέγαση, παρόχους κατοικιών στην επίτευξη του ετήσιου στόχου τους για προσθήκες στο απόθεμά τους. Αυτό περιελάμβανε την υποχρέωση των μικρότερων παρόχων να συγχωνευθούν, την αύξηση του ΦΠΑ στην κοινωνική ανάπτυξη και τη μείωση των ενισχύσεων ενοικίου για τους κοινωνικούς ενοικιαστές. Αυτό έχει μειώσει τη χωρητικότητα και χρηματοδότηση, ενώ ταυτόχρονα αυξήθηκε το κόστος. Σε αυτό προστίθεται η φιλοδοξία της κυβέρνησης να αυξήσει την πώληση κοινωνικών κατοικιών, προκειμένου να συμβάλει στη χρηματοδότηση νέων στην ανάπτυξη. Περίπου 13.000 μονάδες κοινωνικής μίσθωσης πωλήθηκαν το 2019. Ωστόσο, το γαλλικό "Cour des comptes" - ο ανεξάρτητος ελεγκτής της χρήσης των δημόσιων κονδυλίων - επέκρινε τη μείωση των μισθωτικών ενισχύσεων σε μια αξιολόγηση που δημοσιεύθηκε τον Μάρτιο του 2021, καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι "δημιούργησαν σημαντικές δυσκολίες" για τις κοινωνικές παρόχους στέγασης και ότι θα χρειαστεί μεταρρύθμιση όταν το τρέχον σύστημα θα είναι αναθεωρηθεί εκ νέου το 2022, ώστε να εξισορροπηθεί καλύτερα ο στόχος της εξοικονόμησης δημόσιων πόρων με την βιωσιμότητα του τομέα της κοινωνικής στέγασης στη Γαλλία.

4.5 Πρόσφατες Στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον

Η γαλλική κυβέρνηση έχει θέσει την αντιμετώπιση της κλιματικής αλλαγής στο επίκεντρο της πανδημίας της (Plan de relance), το οποίο αναφέρει ότι 30 δισ. ευρώ θα διατεθούν για "πράσινα" μέτρα και έχει θέσει ως στόχο την ουδετεροποίηση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα έως το 2050.

Στο πλαίσιο αυτού του σχεδίου, η ανακαίνιση των κοινωνικών κατοικιών κατέχει σημαντική θέση. Αυτό περιλαμβάνει ένα πρόγραμμα ύψους 500 ευρώ εκατ. ευρώ θα διατεθούν στους κοινωνικούς παρόχους το 2021 και το 2022, εκ των οποίων 40 εκατ. ευρώ παρέχονται για τη στήριξη της ανάπτυξης ικανοτήτων για οικονομικά αποδοτικές κοινωνικές ανακαινίσεις κατά την περίοδο μακροπρόθεσμα. Ο στόχος είναι ότι η χρηματοδότηση θα επιτρέψει σε 40 000 άτομα κοινωνική στέγαση στη χώρα.

Η Action Logement βρίσκεται επίσης στη διαδικασία παροχής χρηματοδότησης για την ανακαίνιση των άλλων 60.000 κατοικιών χαμηλού εισοδήματος. Νέες κοινωνικές κατοικίες (μια διαδικασία που βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη, με 10 000 κατοικίες να αγοράζονται από ιδιώτες το 2020)μεσοπρόθεσμα (2020), για την ενίσχυση της κοινωνικής στέγασης στόχους και τη στήριξη της απασχόλησης στον κατασκευαστικό τομέα.

Οι συνολικές "κοινωνικές" προοπτικές παραμένουν "κοινωνικές", αν και το σύστημα εισοδηματικής ενίσχυσης έχει αποδειχθεί ότι έχει επηρεαστεί από πολλαπλά λουκέτα στην πορεία προς το 2020. Πράγματι, ενώ "Εκτιμάται ότι η απασχόληση το 2020 θα έχει μειωθεί μόνο κατά 1,3%... Στο μέλλον η δημιουργία θέσεων εργασίας είναι πιθανό να παραμείνει υποτονική, καθώς η οικονομία συνεχίζει να παραμένει στάσιμη, ιδίως στους τομείς των υπηρεσιών έντασης εργασίας θα ωθήσει προς τα πάνω το ποσοστό ανεργίας" στο μέλλον, το έτος (αναμένεται να ξεπεράσει το 10% έως το 2021). Η USH αναμένει ότι αυτό θα αυξήσει την ανάγκη για επενδύσεις στην κοινωνική στέγαση. Ταυτόχρονα, το λουκέτο στη Γαλλία προκάλεσε ανησυχίες σχετικά με τις επενδύσεις στην κοινωνική στέγαση. Αυτές περιλαμβάνουν την ποιότητα και την καταλληλότητα των κατοικιών των ανθρώπων και την ανάγκη για χώρους πρασίνου. Πράγματι, μια πρόσφατη έρευνα διαπίστωσε ότι το λουκέτο ανάγκασε έναν στους πέντε ανθρώπους στη Γαλλία να λάβει μια απόφαση που έπρεπε να μετακομίσουν. Από την άλλη πλευρά, η USH επισημαίνει επίσης ότι ορισμένοι ότι

η πανδημία θα μπορούσε να οδηγήσει σε αύξηση του αριθμού των μονογονεϊκών οικογενειών. Αυτό απαιτεί αναθεώρηση των τοπικών στρατηγικών και του σχεδιασμού στέγασης κατευθυντήριες γραμμές. Συνολικά, επομένως, απαιτούνται σημαντικές επενδύσεις για την αντιμετώπιση των προκλήσεων που αναδεικνύονται ή δημιουργούνται από την κατάσταση του COVID. Η πρόσφατα δρομολογημένη "Ευρωπαϊκή Συμμαχία για τη βιώσιμη και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνική στέγαση στη Γαλλία" θα διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στη συγκέντρωση κονδυλίων από διάφορες πηγές.

Ως αποτέλεσμα, οι κοινωνικοί πάροχοι θα έχουν ευκολότερη πρόσβαση στη χρηματοδότηση που χρειάζονται. Ωστόσο, πρέπει να γίνουν περισσότερα: η USH έχει λεπτομερείς προτάσεις για το πώς μπορούν οι κοινωνικοί πάροχοι να ενδυναμωθούν καλύτερα για να αντιμετωπίσουν αυτές και άλλες προκλήσεις: "Pour être utiles ensemble" ("για το κοινό καλό") που θα αντιμετωπίσει ο τομέας στο μέλλον") Αυτό περιλαμβάνει την κατάργηση και την τροποποίηση ορισμένων από τις πρόσφατες μεταρρυθμίσεις που εισήγαγαν οι προαναφερθείσες κυβερνήσεις.

5. ΤΟ ΓΕΡΜΑΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:

5.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Γερμανίας

Το Ομοσπονδιακό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης και Οικοδομής (Γερμανικά : Bundes ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen , προφέρεται συντομογραφία BMWSB , είναι υπουργικό επίπεδο της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας . Η έδρα τη βρίσκεται στο Βερολίνο . Η σημερινή υπουργός είναι η Klara Geywitz , του Σοσιαλδημοκρατικού Κόμματος . Το Ομοσπονδιακό Υπουργείο λειτούργησε μεταξύ 1949 και 1998 και επανιδρύθηκε τον Δεκέμβριο του 2021.

Ιστορία

Το 1949 ιδρύθηκε το υπουργείο με το όνομα *Ομοσπονδιακό Υπουργείο Ανοικοδόμησης*. Το 1950 το υπουργείο μετονομάστηκε σε Ομοσπονδιακό Υπουργείο Στέγασης και το 1961 μετονομάστηκε σε Ομοσπονδιακό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης και Περιφερειακού Σχεδιασμού. Από το 1965 το όνομα του υπουργείου ήταν Ομοσπονδιακό Υπουργείο Στέγασης και Αστικής Ανάπτυξης (ή 1969–72 με την αντίστροφη σειρά των δύο όρων), μέχρι που τελικά έλαβε την ονομασία Ομοσπονδιακό Υπουργείο Περιφερειακού Σχεδιασμού, Οικοδομής και Αστικής Ανάπτυξης το 1972. την οποία έφερε μέχρι τη διάλυσή της το 1998 .

Το 1998, το υπουργείο συγχωνεύτηκε με το Ομοσπονδιακό Υπουργείο Μεταφορών στο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Μεταφορών, Κτιρίων και Στέγασης με οργανωτικό διάταγμα του Καγκελαρίου Gerhard Schröder .Ο πρώτος υπουργός της ήταν ο Franz Müntefering (SPD).

Από το 2013 έως το 2018 η περιοχή κατασκευής υπαγόταν στο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Περιβάλλοντος, από το 2018 έως το 2021 ανήκε στο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Εσωτερικών .

Με το οργανωτικό διάταγμα της 8ης Δεκεμβρίου 2021, ο Καγκελάριος Όλαφ Σολτς διέταξε την ημέρα του διορισμού του και με άμεση ισχύ την επανίδρυση Ομοσπονδιακού Υπουργείου Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης και Οικοδομής.

Στη Γερμανία, η κοινωνική στεγαστική συνδρομή έχει ως στόχο να στηρίξει τα νοικοκυριά που διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να βρουν κατάλληλη στέγη στην αγορά κατοικίας.

Πολυκατοικία με παιδική χαρά εκτός από την κοινωνική στεγαστική συνδρομή, το επίδομα στέγασης ως ενίσχυση του ενοικίου είναι ένα άλλο σημαντικό κρατικό μέσο κοινωνικής αλληλεγγύης που εξασφαλίζει επαρκή προσφορά κατοικίας.

Στη Γερμανία, το κοινωνικό στεγαστικό βοήθημα αποσκοπεί στην υποστήριξη των νοικοκυριών που διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να βρουν κατάλληλη στέγαση στην αγορά κατοικίας. Σε αυτά περιλαμβάνονται, ιδίως, νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα και οικογένειες και άλλα νοικοκυριά με παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες, έγκυες γυναίκες, ηλικιωμένοι, άτομα με αναπηρία, άστεγοι και άλλοι άποροι.

Τα μέσα που διατίθενται στο πλαίσιο των προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης προορίζονται για την παροχή οικονομικά προσιτής ενοικιαζόμενης στέγης και για τη στήριξη της ιδιοκατοίκησης, ιδίως των οικογενειών με παιδιά. Πολλά ομόσπονδα κράτη και δήμοι παρέχουν επίσης χρηματοδότηση για τη δημιουργία νέων προσβάσιμων κατοικιών.

Στο πλαίσιο των πολιτικών για την προώθηση της παροχής ενοικιαζόμενων κατοικιών, ο καθορισμός μέγιστων ενοικίων και η θέσπιση απαιτήσεων πληρότητας θεωρούνται δικαιολογημένα μέσα. Οι δικαιούχοι (π.χ. στεγαστικές εταιρείες, συνεταιρισμοί και μεμονωμένοι κατασκευαστές) λαμβάνουν προνομιακά δάνεια ή επιδοτήσεις, για παράδειγμα. Δεν υπάρχει δικαίωμα χρηματοδοτικής συνδρομής.

Σε αντάλλαγμα, οι δικαιούχοι στεγαστικής συνδρομής συμφωνούν να εκμισθώνουν τα καταλύματα για τα οποία έλαβαν κονδύλια από προγράμματα κοινωνικής στέγασης μόνο σε δικαιούχα νοικοκυριά. Το δικαίωμα για στέγαση στο πλαίσιο προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης εξαρτάται από το επίπεδο εισοδήματος του νοικοκυριού και καθορίζεται από τις αρμόδιες αρχές. Εάν το εισόδημα του νοικοκυριού δεν υπερβαίνει το σχετικό όριο, υπάρχει νομικό δικαίωμα σε κοινωνική στεγαστική συνδρομή, αλλά αυτό δεν συνεπάγεται δικαίωμα παροχής συγκεκριμένου χώρου κατοικίας. Γενικά εναπόκειται στους ιδιοκτήτες να επιλέξουν έναν ενοικιαστή από την ομάδα των δικαιούχων υποψηφίων.

Τα ομόσπονδα κρατίδια έχουν την αποκλειστική ευθύνη για τη χρηματοδότηση της παροχής κοινωνικής στέγασης από τη μεταρρύθμιση της ομοσπονδιακής δομής της Γερμανίας το 2006. Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση παρέχει οικονομική στήριξη.

Το Ομοσπονδιακό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης και Κατασκευών (BMWSB) είναι μια ανώτατη ομοσπονδιακή αρχή της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας με έδρα τις ομοσπονδιακές πόλεις της Βόννης και του Βερολίνου .Η Klara Geywitz (SPD) είναι Ομοσπονδιακή Υπουργός Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης και Κατασκευών στο υπουργικό συμβούλιο Scholz από τις 8 Δεκεμβρίου 2021 . Ανεξάρτητο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Οικοδομής υπήρχε από το 1949 έως το 1998 και υπάρχει ξανά από το 2021.

Η Ανάγκη για Στέγαση

Ενώ περίπου 2,4 εκατομμύρια νέες κατοικίες χτίστηκαν κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου 2010-2019, η GdW εκτιμά ότι υπάρχουν ακόμη περισσότερες από 1,3 εκατομμύρια νέες κατοικίες έχουν κατασκευαστεί τα τελευταία 10 χρόνια εκατομμύρια κατά την τελευταία δεκαετία. Ενώ η αύξηση των μετανάστευσης από το 2015 είχε αντίκτυπο, η GdW σημειώνει ότι αυτό έχει απλώς επιδεινώσει τα υφιστάμενα προβλήματα.

Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, οι τιμές των κατοικιών στη Γερμανία έχουν αυξηθεί κατά 53% την τελευταία δεκαετία. Πρόκειται για μια σημαντικά υψηλότερη από τη μέση αύξηση του 17% στη ζώνη του ευρώ, η οποία είναι ήδη μεγαλύτερη από την αύξηση των εισοδημάτων. Οι αυξήσεις των τιμών έχουν έντονη "αστική" διάσταση, με αύξηση έχει διπλασιαστεί στις επτά μεγαλύτερες πόλεις της Γερμανίας. ξεπέρασε τον εθνικό μέσο όρο μεταξύ του 2010 και του 2018. Ο ρυθμός αύξησης στα ενοίκια που καταβάλλουν οι ενοικιαστές ξεπέρασε επίσης τον μέσο όρο της ζώνης του ευρώ κατά μέσο όρο , αν και αυτό αντανακλά εν μέρει τα ενοίκια. Τα μέτρα ελέγχου των ενοικίων στη Γερμανία Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ σχετικά με τις πρόσφατες αυξήσεις του κόστους ιδιοκτησίας και ενοικίασης στη Γερμανία. "θέτει προκλήσεις για τις τιμές των κατοικιών και τη διαβίωση χωρίς αποκλεισμούς αρα ανάπτυξη χωρίς αποκλεισμούς "

Η παροχή κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας στη Γερμανία είναι κάπως άτυπη. Σήμερα υπάρχουν περίπου 1,12 εκατομμύρια κατοικίες στη Γερμανία, οι οποίες

ενοικιάζονται σε τιμές κάτω της αγοράς με βάση νομικές συμφωνίες που συνάπτονται με παρόχους κατοικιών στη περιοχή στην οποία βρίσκεται η κατοικία. Σε αντάλλαγμα, λαμβάνουν δημόσια χρηματοδοτούμενη βοήθεια- συμφωνία του κατασκευαστή κατοικιών για ενοικίαση και κατοικία σε προσιτή τιμή για ορισμένο χρονικό διάστημα (προηγουμένως περίπου 30 χρόνια). Στο τέλος αυτής της περιόδου «κλειδώματος» η κατοικία γίνεται μέρος της ιδιωτικής αγοράς ενοικίασης. Τα ενοίκια της αγοράς μπορούν στη συνέχεια να χρεώνονται.

Τις τελευταίες δεκαετίες, το μέγεθος της περιόδου "συγκράτησης- εγκλωβισμού" στην κοινωνία έχει μειωθεί το στεγαστικό απόθεμα. Αυτό οφείλεται σε ένα φαινόμενο που ονομάζεται "κοσμική συρρίκνωση ". Αυτό αντιπροσωπεύει μια διαδικασία κατά την οποία περισσότερες κοινωνικές μονάδες φτάνουν στο τέλος της περιόδου "εγκλεισμού" τους κάθε χρόνο από ό,τι νέες μονάδες προστίθενται. Στην πράξη, αυτό το 2014, "τα τελευταία 20 χρόνια, 100.000 στεγαστικές μονάδες έχουν αποσυρθεί κάθε χρόνο, ενώ ο αριθμός είναι πολύ μικρότερος σε αριθμό (μεταξύ 20.000 και 30.000 ανά έτος) που παράγονται επί του παρόντος, περίπου 43.000 κοινωνικές μονάδες έχουν αποχωρήσει από τον «εγκλωβισμό» κάθε χρόνο. Κατά συνέπεια, η κοινωνική στέγαση έχει σήμερα 1,12 εκατομμύρια μονάδες σε απόθεμα, σε σύγκριση με περίπου 2,5 εκατομμύρια μονάδες το 2000.

Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της GdW, απαιτούνται 320.000 νέες κατοικίες. Αναφέρει ότι απαιτούνται 80 000 νέες κατοικίες κάθε χρόνο για να καλυφθεί η δυνητική ζήτηση στη Γερμανία. Από αυτές, οι 80.000 μονάδες πρέπει να είναι κοινωνικές κατοικίες, σύμφωνα με τις 25.600 νέες κοινωνικές κατοικίες κατασκευάστηκαν το 2019. Πράγματι, αν υποθέσουμε ότι η ανάγκη είναι 80.000 μονάδες ετησίως, 103.000 νέες κοινωνικές μονάδες που πρέπει να κατασκευαστούν μεταξύ 2014 και 2019 θα σήμαινε ότι η σωρευτική προσφορά νέων κοινωνικών κατοικιών σε σχέση με τον κατά προσέγγιση απαιτούμενο αριθμό μονάδων.(217.000 μονάδες μόνο κατά τα τέσσερα αυτά έτη). Εάν η τρέχουσα κατάσταση - έλλειμμα διατηρείται μέχρι το 2025, τότε (10 χρόνια) από το 2014 έως το 2025, το έλλειμμα θα είναι σχεδόν μηδενικό (600.000 μονάδες κοινωνικής στέγασης)

Ενώ η ομοσπονδιακή κυβέρνηση έχει αλλάξει για να αυξήσει την προσφορά κατοικιών, το 2019 ... κοινωνική και οικονομικά προσιτή στέγαση, η τρέχουσα τάση

θα έχει σημαντική αύξηση της χρηματοδότησης και των κινήτρων. Οι ετήσιες παραδόσεις νέων μονάδων να είναι όσο το δυνατόν πλησιέστερα προς το GdW.

5.2 Τα Αντιπροσωπευτικά προγράμματα της Στέγασης στην Γερμανία Επιτροπή Πολεοδομικής Ανάπτυξης, Στέγασης και Περιφερειακού Σχεδιασμού.

Οι τομείς στους οποίους απευθύνεται η Επιτροπή Αστικής Ανάπτυξης, Στέγασης και Περιφερειακού Σχεδιασμού αντικατοπτρίζουν τους τομείς πολιτικής που χειρίζεται το Ομοσπονδιακό Υπουργείο Μεταφορών, Κατασκευών και Αστικής Ανάπτυξης (BMVBS) στα ακόλουθα τμήματα: "Ανάπτυξη της Ανατολικής Γερμανίας, Περιφερειακός Σχεδιασμός και Διαρθρωτική Πολιτική". , «Στέγαση» και «Κατασκευές και Πολεοδομική Ανάπτυξη».

Η επιτροπή εστιάζει ιδιαίτερα στους ακόλουθους τομείς πολιτικής:

- Οικοδομικός κανονισμός / τεχνικός κανονισμός δόμησης
- Νομοθεσία σχεδιασμού οικοδομικών έργων
- Νομοθεσία για τα δομικά προϊόντα
- Νομοθεσία ανακατανομής γης
- Νομοθεσία μίσθωσης κτιρίων και ιδιοκτησίας κατοικίας
- Νομοθεσία ενοικίασης
- Δημόσιες συμβάσεις
- Ορθολογική χρήση ενέργειας
- Νομοθεσία για τα επαγγέλματα που σχετίζονται με τις κατασκευές
- Περιφερειακή πολεοδομική νομοθεσία
- Οικιστική νομοθεσία
- Προώθηση της αστικής ανάπτυξης
- Αστική αναπτυξιακή νομοθεσία
- Νομοθεσία για στεγαστικά επιδόματα
- Προώθηση της κατασκευής κατοικιών

Η Επιτροπή Αστικής Ανάπτυξης, Στέγασης και Περιφερειακού Σχεδιασμού είναι η επικεφαλής επιτροπή για τις συζητήσεις σχετικά με νομοσχέδια της Ομοσπονδιακής

Κυβέρνησης σε αυτούς τους τομείς πολιτικής που υποβάλλονται στο Bundesrat υπό την αιγίδα του Ομοσπονδιακού Υπουργείου Μεταφορών, Κατασκευών και Αστικής Ανάπτυξης (BMVBS) και σε συζητήσεις σχετικά με σχέδιο νόμου από τα αντίστοιχα ομοσπονδιακά κρατικά υπουργεία.

Η επιτροπή συμμετέχει επίσης σε συζητήσεις όταν η νομοθεσία που εξετάζεται κυρίως από μία από τις άλλες 15 επιτροπές έχει αντίκτυπο στους τομείς πολιτικής που αναφέρονται παραπάνω.

Εκτός από την εξέταση σχεδίων νομοσχεδίων και διαταγμάτων, η Επιτροπή Αστικής Ανάπτυξης, Στέγασης και Περιφερειακού Σχεδιασμού εξετάζει επίσης μια σειρά προτάσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο πλαίσιο της αρμοδιότητας πολιτικής της ΕΕ για τα θέματα που αναφέρονται παραπάνω.

Οι αναπτυσσόμενες πόλεις και περιφέρειες αντιμετωπίζουν αυξημένη ζήτηση και αύξηση των τιμών και των επιπέδων των ενοικίων λόγω σημαντικής καθαρής μετανάστευσης από το εσωτερικό της Γερμανίας και το εξωτερικό. Η Γερμανία φιλοξενεί σήμερα περίπου 2,5 εκατομμύρια περισσότερους ανθρώπους από ό,τι στις αρχές της δεκαετίας (+3%). Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση, τα ομόσπονδα κρατίδια και οι τοπικές αρχές έχουν ανταποκριθεί στην πρόσθετη ζήτηση με τη λήψη επενδυτικών μέτρων και τη βελτίωση της ρυθμιστικό πλαίσιο. Η οικοδομική δραστηριότητα έχει αυξηθεί σημαντικά, οδηγώντας σε ετήσια αύξηση των ολοκληρωμένες νέες κατοικίες σε πολυκατοικίες άνω του 160% από το 2009. Ωστόσο, λόγω της συνεχιζόμενης αύξησης των αναφερόμενων ενοικίων (+5,2% το 2018) αυτή η θετική τάση της οικοδομικής δραστηριότητας θα πρέπει να εντατικοποιηθεί. Η κοινή στρατηγική της ομοσπονδιακής, πολιτειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης για τη στέγαση θέτει την καλύτερη δυνατή θεμέλια για την εν λόγω αυξημένη δραστηριότητα.

Ένας σημαντικός παράγοντας που περιορίζει οποιαδήποτε περαιτέρω αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας είναι η έλλειψη γης για οικιστική χρήση, η οποία αντανακλάται κυρίως στις εξελίξεις των τιμών. Σε όλη τη Γερμανία οι τιμές για την οικοδόμηση γης έχουν αυξηθεί κατά 50% από το 2010, μια τάση που είναι πολύ υψηλότερη από τον μέσο όρο σε σύγκριση με τις τιμές καταναλωτή, τις τιμές των οικιστικών ακινήτων και τα ενοίκια που αναφέρονται για κατοικίες.

Ιδιαίτερα στις μεγάλες πόλεις παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών της οικοδομικής γης πάνω από το μέσο όρο, με σημαντικά υψηλότερες αυξήσεις καταγράφονται στις

οικονομικά εύρωστες πόλεις και περιοχές. Τιμές οικοδομικής γης στις μεγάλες πόλεις, για παράδειγμα, έχουν διπλασιαστεί μέσα σε πέντε χρόνια, φθάνοντας κατά μέσο όρο, σε ορισμένες περιπτώσεις, πάνω από 1.000 ευρώ/m². για πολυκατοικίες το 2016 και πάνω από 2.500 ευρώ/m² στο Μόναχο²¹. Οι τιμές έχουν επίσης αυξηθεί δραματικά στις περιοχές που περιβάλλουν άμεσα τις μεγάλες πόλεις, με αποτέλεσμα οι τιμές να αυξάνονται και σε μικρότερες και μεσαίου μεγέθους κωμοπόλεις και πόλεις.

Οι αναπτυσσόμενες πόλεις και περιφέρειες της Γερμανίας αντιμετωπίζουν εδώ και χρόνια ένα πλεόνασμα ζήτησης στις αγορές κατοικιών. Ενόψει της αναμενόμενης οικονομικής εξέλιξης και της υψηλής καθαρής μετανάστευσης από το εσωτερικό της Γερμανίας και το εξωτερικό, η ζήτηση για κατοικίες αναμένεται να συνεχίσει να αυξάνεται. Είναι αποτέλεσμα της αύξησης των ενοικίων και των τιμών η στέγαση έχει καταστεί ένα από τα βασικά κοινωνικά ζητήματα της εποχής μας.

Ένας σημαντικός παράγοντας που συμβάλλει στον περιορισμένο αριθμό κατασκευαζόμενων οικονομικά προσιτών κατοικιών είναι η έλλειψη προσιτής οικοδομικής γης. Η τιμή της οικοδομικής γης σε ολόκληρη τη Γερμανία έχει αυξηθεί κατά 50% από το 2010. Ωστόσο, οι ρυθμοί αύξησης στις οικονομικά εύρωστες πόλεις και περιφέρειες ήταν σημαντικά υψηλότεροι, και η τιμή της οικοδομικής γης στις μεγάλες πόλεις έχει διπλασιαστεί μέσα σε διάστημα πέντε ετών. Η σκληρή τιμή ανταγωνισμός στις αγορές γης και ακινήτων, με τη συνακόλουθη άνοδο των τιμών ενοικίασης και πώλησης, είναι περαιτέρω αναστατώνει τους κατοίκους στις ήδη τεταμένες αγορές κατοικιών και οδηγεί σε φόβους ότι θα εκτοπιστούν.

5.3 Η στεγαστική πολιτική της Γερμανίας

Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση, τα ομόσπονδα κρατίδια και οι τοπικές αρχές αντιμετωπίζουν από κοινού την ευθύνη τους για την αντιμετώπιση αυτής της πρόκλησης κοινωνικής πολιτικής. Για να διασφαλιστεί η επαρκής προσφορά κατοικιών για όλους, μια Στεγαστική στρατηγική δρομολογήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2018, η οποία περιλαμβάνει επενδυτικά μέτρα για την τόνωση της κατασκευής κατοικιών, τη διασφάλιση οικονομικά προσιτών κατοικιών, τη μείωση του κόστους κατασκευής και τη διασφάλιση επαρκούς προσφοράς εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού. Η μακροπρόθεσμη παροχή οικοδομήσιμης γης και μια πολιτική γης που εξυπηρετεί το δημόσιο συμφέρον είναι βασικά στοιχεία της αυτής της δέσμης μέτρων

²¹ Πηγή: Έκθεση των Επιτροπών Εμπειρογνομώνων για τη γερμανική αγορά ακινήτων 2017

στεγαστικής πολιτικής. Εκτός από τα άμεσα μέτρα που αποσκοπούν στη διασφάλιση ότι περισσότερες κατοικίες, για παράδειγμα με την ενίσχυση της κατασκευής κοινωνικών κατοικιών, η ιδιοκτησία πρέπει, στο πλαίσιο της, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα να προσανατολιστεί περισσότερο στα δημόσια συμφέροντα, και η ποσότητα της διαθέσιμης οικοδομικής γης πρέπει να αυξηθεί, ιδίως για την ανάπτυξη του κέντρου των πόλεων. Η γη ένας μη ανανεώσιμος πόρος χρειάζεται και πρέπει να χρησιμοποιηθεί με σύνεση, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις περιφερειακές ιδιαιτερότητες. Πάνω απ' όλα, όμως, όλοι εκείνοι που αρμόδιοι σε αυτόν τον τομέα πολιτικής πρέπει να βασίσουν τις ενέργειές τους στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους, στις αρχές που ορίζονται στη Χάρτα της Λειψίας για τις βιώσιμες ευρωπαϊκές πόλεις. Η ομοσπονδιακή κυβέρνηση, τα ομόσπονδα κρατίδια και οι τοπικές αρχές πρέπει να αναλάβουν την ιδιαίτερη ευθύνη τους για την πολιτική γης.

Σε αυτό το πλαίσιο συστάθηκε στο Ομοσπονδιακό Υπουργείο Εσωτερικών μια Επιτροπή Εμπειρογνομόνων, Οικοδομών και Κοινοτήτων (BMI) για να αντιμετωπίσει στρατηγικά ζητήματα που αφορούν την πολιτική γης και τη μακροπρόθεσμη πρόβλεψη οικοδομικής γης. Άρχισε τις εργασίες της τον Σεπτέμβριο του 2018 υπό την προεδρία του Κοινοβουλευτικού Υφυπουργού Marco Wanderwitz. Η Επιτροπή Οικοδομικών Γαιών περιελάμβανε εκπροσώπους των κοινοβουλευτικών ομάδων της σημερινής κυβέρνησης συνασπισμού, των ομόσπονδων κρατιδίων (Länder), των ενώσεων της τοπικής αυτοδιοίκησης, των ενώσεων στον τομέα της στέγασης, της ακίνητης περιουσίας, της οικοδομής και των αστικών ανάπτυξης, τη γερμανική ένωση ενοικιαστών, καθώς και ακαδημαϊκούς.

5.4 Η κοινωνική στέγαση στην Γερμανία

Στη Γερμανία ο όρος "κοινωνική κατοικία" χρησιμοποιείται σπάνια και τα νομικά κείμενα αναφέρονται γενικά σε "δημόσια επιδοτούμενες κατοικίες" ή "προώθηση της στέγασης", οι οποίες αντιπροσωπεύουν περίπου το 5% του εθνικού αποθέματος κατοικιών. Σήμερα η δημόσια παρέμβαση στη στεγαστική πολιτική στη Γερμανία δεν συνδέεται με συγκεκριμένους παρόχους, αλλά περιλαμβάνει κάθε είδους δημόσια επιδότηση των παρόχων στέγασης με αντάλλαγμα τη χρήση μιας κατοικίας για κοινωνική σκοπούς (επιβολή εισοδηματικών ορίων και χαμηλότερων ενοικίων) σε προσωρινή βάση. Πρέπει να σημειωθεί ότι η κοινωνική στέγαση είναι, από το 2006, εξ ολοκλήρου μια αρμοδιότητα των ομόσπονδων κρατιδίων (επαρχιών), τα οποία έχουν εφαρμόσει διάφορα προγράμματα και συστήματα χρηματοδότησης. Οι τοπικές

αρχές είναι αρμόδιες για την εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγασης για όσους δεν είναι σε θέση να εξασφαλίσουν οι ίδιοι επαρκή στέγαση, ενώ το ομοσπονδιακό κράτος παραμένει υπεύθυνο για τα επιδόματα στέγασης σε μεμονωμένα νοικοκυριά και τη ρύθμιση των ενοικίων.

Ο θεσμικός μη κερδοσκοπικός τομέας διαλύθηκε το 1989, και κατά την ταυτόχρονα μεταβιβάστηκαν εκτεταμένα περιουσιακά στοιχεία που ανήκαν στους δήμους σε ιδιώτες ιδιοκτήτες με προσανατολισμό στην αγορά. Σήμερα οι πάροχοι δημόσιων επιδοτούμενων κατοικιών περιλαμβάνουν δημοτικές στεγαστικές εταιρείες και συνεταιρισμούς (που αποτελούν τον παραδοσιακό μη κερδοσκοπικό τομέα), καθώς και ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων, εμπορικοί κατασκευαστές και επενδυτές με μια ποικιλία μετόχων. Από νομική άποψη, όλες οι στεγαστικές εταιρείες θεωρούνται φορείς της αγοράς, αν και οι δημοτικές στεγαστικές εταιρείες ενεργούν σύμφωνα με τις τοπικές πολιτικές και τις στεγαστικές ανάγκες.

Είναι πολύ δύσκολο να δοθεί μια ολοκληρωμένη εικόνα των χρηματοδοτικών μηχανισμών για την παροχή κοινωνικής στέγασης, επειδή οι δήμοι και οι επαρχίες έχουν μεγάλη ευθύνη για τη στέγαση πολιτικής και, ως εκ τούτου, δεν υπάρχουν συγκεντρωτικά αρχεία και επειδή τα προγράμματα χρηματοδότησης έχουν εξελιχθεί με την πάροδο του χρόνου. Σε γενικές γραμμές, στο δημόσιο οι επιδοτήσεις (επιχορηγήσεις ή φορολογικές ελαφρύνσεις) καλύπτουν το χάσμα μεταξύ του αντιληπτού ενοικίου και του ενοικίου κόστους. Οι δημόσιες επιδοτήσεις μειώνονται σταδιακά και ταυτόχρονα το ενοίκιο αυξάνεται. Στο τέλος της περιόδου απόσβεσης (συνήθως 20 έως 40 έτη για τις κατοικίες που κατασκευάστηκαν πρόσφατα με δημόσιες επιδοτήσεις, και 12-20 έτη για ανακαινισμένες κατοικίες) η κατοικία μπορεί να εκμισθωθεί ή να πωληθεί σε τιμές αγοράς. Στην πράξη όμως, οι δημοτικές εταιρείες συχνά συνεχίζουν να λειτουργούν τις μονάδες ως de facto κοινωνικές κατοικίες όσον αφορά τα ενοίκια και την πρόσβαση. Στέγαση είναι επίσης διαθέσιμα επιδόματα για άτομα με εισόδημα κάτω από ορισμένα εισοδήματα ανώτατων ορίων, ανεξάρτητα από το αν νοικιάζουν ή είναι ιδιοκτήτες της κατοικίας τους.

Οι ομάδες-στόχοι ορίζονται από τη νομοθεσία ως τα νοικοκυριά που δεν μπορούν να εξασφαλίσουν επαρκή στέγαση και χρειάζονται υποστήριξη. Η πολιτική στηρίζει ιδίως τα άτομα με χαμηλό εισόδημα νοικοκυριά, καθώς και οικογένειες και άλλα

νοικοκυριά με παιδιά, μονογονεϊκές οικογένειες, έγκυες γυναίκες, ηλικιωμένους, άστεγους και άλλα άπορα άτομα.

5.5 Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά

41,400,000²²

Κοινωνική στέγασης: 1.120.000 (3%)

Από συνεταιρισμούς: 214.000 (0,5%)

Από δημοτικές στεγαστικές εταιρείες: 417.000 (1,0%)

Από άλλους ιδιοκτήτες: 489.000 (1,2%)

Συνεταιριστικές κατοικίες* 1.886.000 (5%)

Δημοτικές κατοικίες* 2.083.000 (5%)

Ιδιωτική ενοικίαση: 18.611.000 (45%)

Μικρής κλίμακας ιδιοκτήτες: 5.000.000 (36,2%)

Ιδιωτικές εταιρείες στέγασης: 3.611.000 (8,7%)

Ιδιοκτήτης: 17.700.000 (43%)

ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ: 3%

Προσθήκες στις κοινωνικό ενοικιαζόμενες κατοικίες

ΕΤΟΣ	ΝΕΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ
2013	9,874
2014	12,517
2015	14,653
2016	24,550
2017	26,231
2018	27,040
2019	25,565
2020	-
ΕΤΟΣ	ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
2013	79,300
2014	52,600

²² SOURCE: Statis.de, GdW. / NOTE: which is outside the 'lock-in' period.

2015	53,000
2016	53,400
2017	54,200
2018	78,900
2019	79,700
2020 ²³	-

5.6 Η επίπτωση της πανδημίας στις κατασκευές και στην συντήρηση

Συνολικά, η Γερμανία υιοθετεί μια προσεκτική προσέγγιση στην πανδημία, εισάγοντας μέτρα, όπως το lockdown, νωρίτερα από ό,τι σε σύγκριση με τις γειτονικές χώρες και ακόμη και τότε, ένας αριθμός περιορισμών στις δραστηριότητες θα είναι πιο ενεργή ενόψει τους καλοκαιρινούς μήνες η κατάσταση, η Bundesbank δήλωσε: "Η πανδημία έχει αφήσει βαθιά σημάδια, τα οποία επηρεάζουν την οικονομική παραγωγή της Γερμανίας. 2020", και το ΑΕΠ συρρικνώθηκε κατά περίπου 5% κατά το έτος αυτό". Παρ' όλα αυτά, χάρη στην επιτυχημένης αρχικής αντίδρασης στη δημόσια υγεία και των ισχυρών μακροοικονομικών πολιτικών που υποστηρίχθηκαν, η οικονομία έχει γίνει πιο ανθεκτική από ό,τι σε πολλές άλλες χώρες".

Όπως και σε άλλες χώρες, οι "ευαίσθητες στην επαφή" είναι ο τομέας της εστίασης και του λιανικού εμπορίου είναι ο πλέον επηρεαζόμενος από την αύξηση του αριθμού των υγειονομικών μέτρων στη χώρα. Ωστόσο, παρά το γεγονός αυτό στις αρχές του έτους, υπήρχαν ορισμένες ανησυχίες ότι ο κατασκευαστικός κλάδος στο σύνολό του εμφανίζεται και φαίνεται να έχει σημειώσει καλές επιδόσεις κατά το προηγούμενο έτος, παρόλο που κατέγραψε αύξηση των επενδύσεων σε σύγκριση με το 2019. Η GdW, η ομοσπονδιακή ένωση, Ομοσπονδία της γερμανικής στέγασης και της ακίνητης περιουσίας, διενήργησε έρευνα στα μέλη της τον Απρίλιο του 2020, ανέφερε ότι το 86% των μέλη σχεδιάζουν να ολοκληρώσουν την ανάπτυξη το 2020 όπως είχε προγραμματιστεί.

Τον Ιούνιο, το ποσοστό αυτό είχε αυξηθεί στο 96%. Έτσι, το ποσοστό αυτό είχε αυξηθεί στο 97%. Τα μέλη της GdW φαίνεται να Gads ολοκληρώσουν περίπου 35 000 νέες κατοικίες που θα δρομολογηθούν το 2020, όπως είχε προγραμματιστεί. Η κατάσταση ήταν πιο περίπλοκη, με την λόγω της πιθανότητας να έρθουν άνθρωποι για

²³ Η GdW εκτιμά ότι 320.000 νέες κατοικίες μονάδες απαιτούνται κάθε χρόνο ετησίως. 80.000 από αυτές θα πρέπει να είναι κοινωνικές κατοικίες.

να εργαστούν να έχουν επαφή με τους κατοίκους. Το 24% των ερωτηθέντων τον Απριλίο που συμμετείχαν στην έρευνα ανέφεραν ότι η ανακαίνιση είναι δυνατή μόνο εάν υπάρχουν σημαντικοί περιορισμοί. Ωστόσο, ο αριθμός των ατόμων στα μεταγενέστερα στάδια της ζωής

5.7 Ληφθέντα μέτρα για την υποστήριξη και οι δικαιούχοι

Η GdW και τα μέλη της έχουν σαφώς καθορίσει την έναρξη του κλειδώματος, κανένας να μην χάσει αναπόφευκτα το σπίτι του ή της εξαιτίας της πανδημίας. Ταυτόχρονα, πολλοί πάροχοι στέγασης ανακοίνωσαν ότι θα πραγματοποιηθούν αυξήσεις για τα ενοίκια για το έτος 2020 τότε. Παρακολούθηση των καθυστερούμενων ενοικίων από τα μέλη της GdW κατά την περίοδο Απριλίου-Ιουνίου περίοδο, αυτές φάνηκε ότι ήταν πολύ χαμηλές (λιγότερο από 1% των νοικοκυριών). Ωστόσο, πλειοψηφία των παρόχων ανέφεραν ότι οι σχετικές με το ενοίκιο οφειλές που σχετίζονται με το ενοίκιο θα αυξηθούν στο μέλλον. Αυτό είναι πιθανό να είναι αναμενόμενο να συμβαίνει. Εισοδηματική στήριξη για τα νοικοκυριά που επλήγησαν από την πανδημία και τα οποία μπορεί να εισαχθεί. Θα αφαιρεθεί, θα μειωθεί ή θα γίνουν και άλλα μέτρα.

Η πανδημία ανάγκασε τη στέγαση τους παρόχους να αναπτύξουν νέα ηλεκτρονικά εργαλεία, για να διατηρήσουν την απαραίτητη επαφή με ενοίκια τους ενοικιαστές. Ωστόσο, υπήρξαν εμπόδια στην προσαρμογή υπό αυτές τις νέες συνθήκες. ορισμένοι πάροχοι στέγασης έχουν αναγκάστηκαν να μειώσουν το επίπεδο των κοινοτικών αλληλεπίδρασης με τους ενοικιαστές, ορισμένοι μέλη της GdW ανέφεραν ότι αυτό είχε γίνει πρακτικά αδύνατο, εντονες ανησυχίες για τα αισθήματα απομόνωσης και μοναξιάς στους ορισμένους ενοικιαστές αναφέρθηκε επίσης, εκτός από άλλες αρνητικές κοινωνικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά, θετικές πτυχές, οι πάροχοι σημείωσαν ότι αυξήθηκε η συνεργασία και η αλληλεγγύη μεταξύ των νοικοκυριών.

5.8 Οι στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον

Στο μέλλον, εκτός από την εξεύρεση τρόπων για την κάλυψη της ανεκπλήρωτης νέας ζήτησης μια άλλη σημαντική πρόκληση για τη δημόσια υποστηριζόμενη στέγαση είναι να ανταποκριθεί στην αντιμετώπιση στην πρόκληση της γήρανσης του πληθυσμού. Αυτό θα οδηγήσει σε αύξηση του αριθμού των γηροκομείων στη Γερμανία, όπου ο αριθμός των ασθενών αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά τα επόμενα χρόνια.

Τρέχουσες προτιμήσεις τόσο των ατόμων όσο και των φορέων χάραξης πολιτικής είναι η παροχή φροντίδας στο σπίτι. Ως αποτέλεσμα, ο αριθμός των νοικοκυριών με τουλάχιστον ένα άτομο σε μακροχρόνια φροντίδα θα αυξηθεί σημαντικά από άτομο σε άτομο σε μακροχρόνια φροντίδα.

Επί του παρόντος, υπάρχουν περίπου 3 εκατομμύρια νοικοκυριά στη Γερμανία με περιορισμένη κινητικότητα. Μέχρι το 2035, ο αριθμός αυτός εκτιμάται ότι θα αυξηθεί σε 3,7 εκατομμύρια. Ωστόσο, υπάρχουν σήμερα μόνο 560.000 διαμερίσματα στη χώρα που είναι προσαρμοσμένα στις ανάγκες αυτών των ηλικιωμένων ατόμων. Επομένως, υπάρχει προσφορά και το κενό αυτό δεν πρόκειται να καλυφθεί στο εγγύς μέλλον. Αυτό δεν μπορεί να καλυφθεί στο εγγύς μέλλον ακόμη και αν διατηρηθεί το σημερινό επίπεδο νέων κατασκευών και ανακαινίσεων.

Σημαντική σημείωση για τα κοινωνικά ζητήματα είναι το στεγαστικό απόθεμα στη Γερμανία. Σήμερα υπάρχουν περίπου 120.000 κοινωνικές κατοικίες στη Γερμανία, ή περίπου το 2,7% του συνολικού αποθέματος. Οι "κοινωνικές" κατοικίες σύμφωνα με τον γερμανικό ορισμό είναι κατοικίες που κατασκευάζονται με κρατική οικονομική στήριξη και σε αντάλλαγμα ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να παρέχει σε νοικοκυριά με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα ενοίκια χαμηλότερα από το νομικά καθορισμένο αγοραίο ποσοστό. Μόλις αποπληρωθεί η κρατική οικονομική ενίσχυση (παραδοσιακά περίπου 30 χρόνια), το ακίνητο παύει να είναι νομικά "κοινωνική" κατοικία και ο ιδιοκτήτης μπορεί να το εκμισθώνει σε τιμές αγοράς. Ωστόσο, εάν ο ιδιοκτήτης είναι συνεταιρισμός ή δημοτική στεγαστική ένωση ή η κατοικία μπορεί να συνεχίσει να νοικιάζεται σε τιμές κάτω της αγοράς στην πράξη, στις περισσότερες περιπτώσεις. Επί του παρόντος, υπάρχουν σχεδόν τέσσερα εκατομμύρια τέτοιες δημοτικές και συνεταιριστικές στεγαστικές ενώσεις και συνεταιρισμοί, οι οποίες αντιστοιχούν στο 9,6% του αποθέματος κατοικιών στη Γερμανία. Συνολικά, επομένως, μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει ένα "κοινωνικό" και "προσιτό" απόθεμα περίπου 5,1 εκατομμυρίων κατοικιών, που αντιστοιχεί στο 12,3% του αποθέματος. Ένα σημαντικό σημείο που πρέπει να σημειωθεί είναι ότι μετά το πέρας της περιόδου κλειδώματος, θεωρητικά οποιοσδήποτε μπορεί να ζήσει σε δημοτική κατοικία. Η αλλιώς εταιρική στέγαση στη διαχείριση των εφαρμογών αυτών επαφίεται στον πάροχο.

6.ΤΟ ΙΡΛΑΝΔΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:

6.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Ιρλανδίας η Στέγαση, η Τοπική Αυτοδιοίκηση και η Κληρονομιά

Ο Υπουργός Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και είναι ανώτερος υπουργός στην κυβέρνηση της Ιρλανδίας και ηγείται του Υπουργείου Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς. Η αποστολή του Υπουργείου Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς είναι να υποστηρίξει τη βιώσιμη και αποτελεσματική παροχή καλά σχεδιασμένων κατοικιών και αποτελεσματικής τοπικής αυτοδιοίκησης.

Η δήλωση στρατηγικής του τμήματος καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα επιτύχει τους στόχους του: να διασφαλίσει ότι ο σχεδιασμός και η οικοδόμηση στις περιοχές και τις κοινότητές μας συμβάλλουν στη βιώσιμη και ισόρροπη ανάπτυξη να παράσχει σταθερή, βιώσιμη προσφορά κατοικιών καλής ποιότητας να παράσχει ένα πλαίσιο για τη βιώσιμη διαχείριση των υδάτινων πόρων από την πηγή έως τη θάλασσα να υποστηρίξει και να καταστήσει δυνατή τη δημοκρατική, ευέλικτη και αποτελεσματική τοπική αυτοδιοίκηση, την αποτελεσματική διαχείριση των εκλογών και την υψηλή ποιότητα των πυροσβεστικών υπηρεσιών και της διαχείρισης έκτακτης ανάγκης να εξυπηρετήσει την κοινωνία με την παραγωγή και την κοινοποίηση αξιόπιστων πληροφοριών για τον καιρό και το κλίμα για την προστασία της ζωής και των περιουσιών και να βελτιώσει το ρόλο της Met Éireann ως την έγκυρη φωνή για τις καιρικές συνθήκες υψηλής επίπτωσης στην Ιρλανδία.

Από τις 9 Σεπτεμβρίου 2020 το τμήμα είναι επίσης υπεύθυνο για: τη διαχείριση των αρμοδιοτήτων του ιρλανδικού κράτους για τη διατήρηση της φύσης βάσει του εθνικού και του ευρωπαϊκού δικαίου τη διαμόρφωση και εφαρμογή της πολιτικής που αφορά την αρχιτεκτονική κληρονομιά της Ιρλανδίας την ευθύνη για την οικοδομημένη κληρονομιά, συμπεριλαμβανομένου του εθνικού καταλόγου αρχιτεκτονικής κληρονομιάς

6.2 Στεγαστικό σχέδιο της Ιρλανδίας

ΣΥΝΕΔΡΙΟ – ΟΜΙΛΙΑ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΙΡΛΑΝΔΙΑΣ

#Housing2030 | Υπουργός Στέγασης της Ιρλανδίας, Darragh O'Brien

Το Housing for All αντιπροσωπεύει το πιο φιλόδοξο στεγαστικό σχέδιο στην ιστορία του κράτους. Η κυβέρνηση έχει δεσμευτεί να χτίσει τουλάχιστον 300.000 σπίτια μέχρι το τέλος του 2030. Για να το πετύχει αυτό θα συνεχιστεί η τεράστια προσπάθεια από όλους τους εμπλεκόμενους. Ωστόσο, η αρχή που έγινε είναι ενθαρρυντική. Έχει εξασφαλιστεί η απαιτούμενη χρηματοδότηση που χρειαζόνταν. Η εγγυημένη κρατική επένδυση άνω των 4 δισεκατομμυρίων ευρώ ετησίως για την υποστήριξη του μεγαλύτερου κρατικού προγράμματος οικοδόμησης που έγινε ποτέ, θα παρέχει τις διαβεβαιώσεις και τη βεβαιότητα που χρειάζεται ο κλάδος να εκπληρώσει τη φιλοδοξία της Στέγασης για Όλους. Ο προϋπολογισμός του 2023 θα υποστηρίξει την παράδοση ρεκόρ 11.830 κοινωνικών κατοικιών, εκ των οποίων 9.100 θα είναι νεόδμητες κατοικίες και 5.500 κατοικίες σε προσιτές τιμές φέτος. Πάνω από 1 δισεκατομμύριο ευρώ μόνο θα δαπανηθεί σε οικονομικά μέτρα το 2023.

Το 2022, το πρώτο έτος της Στέγασης για Όλους²⁴, ολοκληρώθηκαν σχεδόν 30.000 σπίτια. Αυτή ήταν μια αύξηση 45% σε σύγκριση με το 2021, αλλά, σημαντικό, ήταν μια αύξηση 41% σε σχέση με τις ολοκληρώσεις του 2019, που ήταν πριν από την πανδημία. Το 2022, σχεδόν 57.000 σπίτια είτε ξεκίνησαν είτε ολοκληρώθηκαν. Τον Φεβρουάριο του 2023 ελήφθησαν ειδοποιήσεις έναρξης λειτουργίας για περίπου 2.000 κατοικίες και συνολικά 4.105 νέες κατοικίες ξεκίνησαν το πρώτο δίμηνο του τρέχοντος έτους. Τον Ιανουάριο του 2023 και τον Δεκέμβριο του 2022 σημειώθηκαν αριθμοί ρεκόρ από τότε που ξεκίνησε η συλλογή της σειράς δεδομένων το 2011. Δεν εφησυχάζομαι καθόλου γι' αυτό. Διατηρούμε τις ειδοποιήσεις έναρξης υπό συνεχή επανεξέταση και αναλαμβάνουμε δράση όπου μπορούμε για να διασφαλίσουμε ότι οι εξελίξεις ενεργοποιούνται και τα σπίτια ξεκλειδώνονται για παράδοση.

Πολλά προγράμματα έχουν εισαχθεί, επεκταθεί ή επεκταθεί για να βοηθήσουν τους αγοραστές να πραγματοποιήσουν το όνειρό τους να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι. Ένα μέτρο που συζητήθηκε σε αυτό το Σώμα, το πρόγραμμα πρώτης κατοικίας, το

²⁴ Ειδικά άρθρα. Δουβλίνο: Δουβλίνο: Ινστιτούτο Οικονομικών και Κοινωνικών Ερευνών. ΕΚ (2020).

οποίο ξεκίνησε τον περασμένο Ιούλιο, είχε σχεδόν 3.500 εγγραφές και, το πιο σημαντικό, περισσότερες από 1.200 εγκρίσεις που έχουν εκδοθεί μέχρι σήμερα. Αυτά τα πραγματικά νοικοκυριά και οικογένειες, πολλές από τις οποίες νοίκιαζαν, είναι πλέον σε θέση να αγοράσουν το δικό τους σπίτι λόγω του προγράμματος πρώτης κατοικίας. Επεκτείναμε και επεκτείναμε το πρόγραμμα βοήθειας για αγορά σε 30.000 €. Αυτός είναι ο φόρος πίσω στις τσέπες των ανθρώπων για να βοηθήσει στην κατάθεσή τους. Από την εισαγωγή του το 2017, σχεδόν 38.000 νοικοκυριά έχουν επωφεληθεί από το πρόγραμμα βοήθειας για αγορά.

Έγιναν αλλαγές στο πρόγραμμα στεγαστικού δανείου της τοπικής αρχής που ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2022, όταν επεκτήθηκε τον Μάρτιο. Ο προϋπολογισμός του τρέχοντος έτους εγγυάται περίπου 250 εκατ. ευρώ δανεισμού στο πλαίσιο του καθεστώτος. Πρέπει να γίνουν περισσότερα για να διασφαλιστεί ότι οι άνθρωποι γνωρίζουν αυτό το πολύ καλό προϊόν δανεισμού, το οποίο παρέχει μακροπρόθεσμη υποθήκη σταθερού επιτοκίου. Αυτό το πρόγραμμα βοήθησε περίπου 2.800 νοικοκυριά να πετύχουν το όνειρό τους για την ιδιοκτησία σπιτιού. Επιπλέον, υπάρχουν πλέον κατοικίες με κόστος ενοικίασης, θητεία που δεν υπήρχε στη χώρα αυτή πριν από 18 και 20 μήνες. Έχει γίνει έγκριση σε περισσότερες από 1.000 κατοικίες με κόστος ενοικίασης μέχρι σήμερα. Οι ενοικιαστές σε αυτά τα σπίτια έχουν εγγυημένη ασφάλεια θητείας για τουλάχιστον 40 χρόνια με προσιτά ενοίκια που υποστηρίζονται από το κράτος.

Οι προκλήσεις παραμένουν, όπως όλοι οι γερουσιαστές γνωρίζουν. Το περασμένο έτος παρατηρήθηκε ένα διαρκώς μεταβαλλόμενο τοπίο που προέκυψε από τον πόλεμο στην Ουκρανία, την ενεργειακή κρίση και τα αυξανόμενα επιτόκια. Η κυβέρνηση πρέπει να είναι προορατική και ρεαλιστική όταν πρόκειται για αναδυόμενα ζητήματα. Κατά τη σύνταξη του σχεδίου, ήταν σημαντικό να δημιουργηθούν οι σωστοί έλεγχοι, οι ισορροπίες και οι ευελιξίες για να βεβαιωθείτε ότι η Στέγαση για Όλους ανταποκρίνεται στα βασικά ζητήματα και προκλήσεις καθώς και στους στόχους της. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο δεσμεύτηκε να επανεξετάστηκε το Housing for All . Η πρώτη αναθεώρηση του σχεδίου έγινε τον Νοέμβριο του περασμένου έτους. Η ανασκόπηση καθόρισε τον τρόπο με τον οποίο η κυβέρνηση ανταποκρίνεται στα αναδυόμενα ζητήματα. Προσδιορίστηκαν 33 δράσεις προτεραιότητας και θα υποστηρίξουν την παροχή καλοχτισμένων και, κυρίως, βιώσιμων κατοικιών για τους ανθρώπους σε όλη τη χώρα.

Επίσης, αναθεωρήθηκαν οι νόμοι σχεδιασμού για να εξορθολογιστούν οι εγκρίσεις για να βοηθήθει η κατασκευή κτιρίων στην Ιρλανδία. Το νομοσχέδιο Σχεδιασμού και Ανάπτυξης 2022 βρίσκεται ενώπιον της μεικτής επιτροπής για προνομοθετικό έλεγχο. Είναι η πιο εκτεταμένη μεταρρύθμιση σχεδιασμού τουλάχιστον από το 2000 και πρέπει να γίνει. Οι αποφάσεις σχεδιασμού θα πρέπει να λαμβάνονται από τις τοπικές αρχές ή την An Bord Pleanála και όχι από τα δικαστήρια. Αυτό, μαζί με την ενημέρωση των υφιστάμενων κατευθυντήριων γραμμών για την πυκνότητα σχεδιασμού, θα υποστηρίξει περαιτέρω τη βιωσιμότητα των εξελίξεων και θα διασφαλίσει ότι τα σωστά σπίτια θα χτιστούν στις σωστές θέσεις.

Προκλήσεις υπάρχουν και σε άλλα μέρη του στεγαστικού τομέα. Η αυστηρότερη διαθεσιμότητα ενοικιαζόμενων καταλυμάτων, καθώς και η αύξηση των αστέγων, αποτελούν σοβαρές ανησυχίες για εμένα και την κυβέρνηση. Μεγάλο μέρος των σχολίων των τελευταίων δύο εβδομάδων επικεντρώθηκε σε μια άκαρδη κυβέρνηση, η οποία βάζει το συμφέρον των ιδιοκτητών πάνω από τους ενοικιαστές. Ο Υπουργός είπε ότι «Γνωρίζουμε ότι αν συνεχίζαμε το μορατόριουμ, όπως πρότειναν ο Σιν Φέιν και άλλοι, θα συνεχίζαμε μόνο να συρρικνώνουμε περαιτέρω την αγορά και να μειώσουμε τον αριθμό των διαθέσιμων κατοικιών για ενοικίαση. Γνωρίζουμε επίσης ότι η διχαστική αφήγηση μας εναντίον αυτών, όταν πρόκειται για ενοικιαστές και για όσους έχουν ακίνητα προς ενοικίαση, το μόνο που κάνουν είναι να χειροτερεύουν τα πράγματα. Μόνο μέσω της αύξησης της προσφοράς θα επιλύσουμε τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουμε στην αγορά ενοικίων. Η παράταση της απαγόρευσης έξωσης δεν θα το έκανε αυτό.»

Χρησιμοποιήθηκε την περίοδο του μορατόριουμ για να αυξηθεί η προσφορά. Χρησιμοποιήθηκε επίσης τους τελευταίους μήνες για αύξηση της προσφοράς κοινωνικής στέγασης και τη στέγαση έκτακτης ανάγκης. Για την ιστορία του Seanad, το τελευταίο τρίμηνο του 2022, παραδόθηκαν 6.000 νέα κοινωνικά σπίτια και περισσότερα από 1.500 σπίτια των τοπικών αρχών ανακαινίστηκαν. Περίπου 500 νέα κρεβάτια φιλοξενίας αστέγων έκτακτης ανάγκης και 170 κρεβάτια για κρύο καιρό παραδόθηκαν κατά τη διάρκεια του μορατόριουμ. Το τέταρτο τρίμηνο του 2022, κατά τη διάρκεια του μορατόριουμ, 734 ενήλικες και 346 οικογένειες βγήκαν από τα άστεγα και πήγαν σε μόνιμα ασφαλή καταλύματα. Την ίδια περίοδο, δημιουργήσαμε σχεδόν 2.000 πληρωμές στεγαστικής βοήθειας, HAP, ενοικιάσεις

Σκοπός είναι να πάει ολο αυτό ακόμα παραπέρα. Τον Μάρτιο, η κυβέρνηση αποφάσισε μια σειρά ενεργειών ως επόμενα βήματα, συμπεριλαμβανομένης της περαιτέρω ενίσχυσης του συστήματος in situ του μισθωτή . Αυτό το σχέδιο υπάρχει και έχει στόχο στην αγορά τουλάχιστον 1.500 κοινωνικών κατοικιών με ενοικιαστές in situ .

Προστέθηκε επιπλέον 1.000 νέες κοινωνικές κατοικίες, πάνω από αυτά που σχεδιάστηκαν για οικοδόμηση , μέσω στοχευμένων πρωτοβουλιών χρηματοδοτικής μίσθωσης το 2023 και το 2024. Η πλειονότητα αυτών των κατοικιών, που ανέρχονται σε περίπου 600, θα παρασχεθούν φέτος και θα στοχεύουν συγκεκριμένα σε όσοι είναι άστεγοι και η μονήρης κοόρτη. Τροποποιήθηκε η επιχορήγηση κενής ιδιοκτησίας Croí Cónaithe, η οποία έχει ήδη υποβάλει 1.300 αιτήσεις, για την επανάφορα στις κενές κατοικίες σε χρήση και προς πώληση σε πόλεις, χωριά και πόλεις σε όλη τη χώρα. Θα επεκταθεί αυτό το καθεστώς για να συμπεριληφθεί ένα επιπλέον μισθωμένο ακίνητο.

Είναι σημαντικό ότι δίνουν στους ενοικιαστές το πρώτο δικαίωμα άρνησης να αγοράσουν τα σπίτια τους. Θα επεκταθεί το πρόγραμμα πρώτης κατοικίας προς αυτόν τον σκοπό και θα υποστηριχτούν οι ενοικιαστές να αγοράσουν τα σπίτια τους. Θα διασφαλιστεί ότι υπάρχει ένα backstop κόστους ενοικίασης για να βοηθήθουν όσοι δεν μπορούν να αγοράσουν το δικό τους σπίτι και των οποίων τα εισοδήματα είναι πάνω από το όριο κοινωνικής στέγασης. Αυτό το καθεστώς θα θεσπιστεί από την 1η Απριλίου. Για εκείνους των οποίων τα εισοδήματα είναι πάνω από το όριο και δεν μπορούν να αντέξουν οικονομικά να αγοράσουν το σπίτι τους, αυτό το σπίτι θα τεθεί σε παροχή κόστους-ενοικίασης. Επίσης μια συνολική αναθεώρηση του ιδιωτικού τομέα ενοικίασης, ο οποίος έχει καθυστερήσει πολύ. Η αναθεώρηση θα ολοκληρωθεί έως τα τέλη Ιουνίου 2023. Θα διασφαλίσει ότι το στεγαστικό σύστημα παρέχει ένα αποτελεσματικό, προσιτό, ασφαλές και ασφαλές πλαίσιο τόσο για τους ενοικιαστές όσο και για τους ιδιοκτήτες. Διερευνούμε κάθε ευκαιρία να προσθέσουμε προσφορά στον τομέα των ενοικίων, καθώς και να λύσουμε οριστικά το βασικό πρόβλημα.

Ουσιαστικά, σε γενικές γραμμές, πρέπει να συνεχιστεί η ενίσχυση στην προσφορά προσιτών, ασφαλών και ασφαλών κατοικιών. Με κάθε δίκαιο κριτήριο ή εκτίμηση, η παράδοση 30.000 νέων κατοικιών πέρυσι, από 20.000 το προηγούμενο έτος, είναι ένα καλό επίτευγμα. Θα δημοσιεύτουν τα στοιχεία κοινωνικής στέγασης εντός των επόμενων δύο εβδομάδων, αφού επαληθευτούν πλήρως. Κατασκευάστηκαν

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

περισσότερες νέες κοινωνικές κατοικίες το 2022 από ό,τι έχουν κατασκευαστεί από το 1975. Υπάρχουν οικονομικά προγράμματα αγορών μέσω των τοπικών αρχών για πρώτη φορά σε μια γενιά. Εγκρίθηκαν 42 τέτοια προγράμματα σε όλη τη χώρα, με διάθεση άνω των 200 εκατομμυρίων ευρώ για την παροχή περίπου 2.800 κατοικιών.

Ο υπουργός Darragh O'Brien χαιρέτισε την ανάπτυξη εβδομήντα μίας (71) νέας κατασκευής κατοικιών για όσους περιλαμβάνονται στον κατάλογο κοινωνικής κατοικίας του Συμβουλίου στο Tullamore. Πενήντα δύο (52) από αυτές τις μονάδες έχουν κατανεμηθεί τον τελευταίο καιρό, ενώ άλλες δεκαεννέα (19) μονάδες φιλικές προς την ηλικία έχουν οριστικοποιηθεί και προγραμματιστεί να διατεθούν τις επόμενες εβδομάδες. Αντιπροσωπεύουν μια συνδυασμένη επένδυση 17,2 εκατ. ευρώ και όλες οι μονάδες παραδίδονται σε υψηλή ποιότητα και υψηλή βαθμολογία BER.

Οι μονάδες που παραδόθηκαν καλύπτουν τις διάφορες κατηγορίες προσδιορισμένων αναγκών στέγασης και αξιοποιούν τις διάφορες αναπτυξιακές πτυχές που υποστηρίζονται από το Υπουργείο Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς.

Σε συνεργασία με την Hanney Properties Ltd. Το συμβούλιο της κομητείας Offaly εξασφάλισε οκτώ (8) μονάδες με το κλειδί στο χέρι στο Castlevue, Mucklagh το 2021. Ένας συνδυασμός τριών κρεβατιών διώροφων, ημιανεξάρτητων μονάδων και δύο δίκλινα μπανγκαλόου παρέιχαν ασφαλή σπίτια για οκτώ (8) οικογένειες .

Το προσωπικό του Συμβουλίου Στέγασης της κομητείας Offaly σχεδίασε και επέβλεψε την ανάπτυξη ενός προγράμματος κοινωνικής στέγασης δεκαοκτώ (18) στο Chancery Walk, Tullamore. Η ανάπτυξη ενσωματώνει τέσσερις (4) μονάδες Ομαδικού Σχεδίου Στέγασης Ειδικών Ταξιδιωτών. Η αρχική παράδοση καθυστέρησε λόγω Covid-19. Η CENA - Culturally Appropriate Homes Limited, συνεργάζεται με τους Λειτουργούς της Κοινότητας Κατοικίας του Συμβουλίου για την προώθηση θετικών σχέσεων σε όλη την κοινότητα. Επιπλέον, το ποσοστό για το πρόγραμμα χρηματοδότησης της τέχνης διευκολύνει μια μεγάλη ποικιλία πολιτιστικών και περιβαλλοντικών πρωτοβουλιών.

Η συνεργασία σε συνεργασία με τους Εγκεκριμένους Φορείς Στέγασης Offaly County Όλα έχει εξασφαλίσει ότι θα συνεχιστεί η παράδοση κατοικιών για αιτούντες κοινωνική στέγαση. Ο Υπουργός O'Brien εγκαινιάζοντας το σχέδιο στέγασης είκοσι

έξι (26) που αναπτύχθηκε από την Cluid Housing στο Jackson's Hill, Tullamore και τα φιλικά προς την ηλικία σπίτια δεκαεννέα (19), που αναπτύσσονται από την Oaklee Housing στο Clonminch, ο Tullamore είπε «Συγχαίρω το Συμβούλιο της κομητείας Offaly στην επίτευξη των στόχων τους στο πλαίσιο της στρατηγικής Στέγαση για Όλους 2022-2026. «Είμαι ιδιαίτερα εντυπωσιασμένος από την περιεκτική προσέγγισή τους για την κάλυψη των αναγκών των μελών της κοινότητας που εξυπηρετούν. έχουν εργαστεί επιμελώς για να διασφαλίσουν ότι τα σπίτια που παρέχονται θα προσφέρουν υγιείς και βιώσιμες κοινότητες. Σημειώνω ιδιαίτερα τη χρήση της αυτοκατασκευής, της παράδοσης με το κλειδί στο χέρι και των Εγκεκριμένων Σωμάτων Στέγασης.»

Η διευθύνουσα σύμβουλος του συμβουλίου της κομητείας Offaly, Anna Marie Delaney, σημείωσε ότι «το Συμβούλιο της κομητείας του Offaly είναι πεπεισμένο ότι θα υπερβεί τον στόχο της «Στέγασης για Όλους» 2022-2026 των 463 κατοικιών» και ενημέρωσε όλους τους παρευρισκόμενους ότι «το Συμβούλιο θα δει την ολοκλήρωση επιπλέον 107 νέων κτιρίων. οικιστικές μονάδες στις τρεις δημοτικές περιοχές Birr, Edenderry και Tullamore κατά τους πρώτους τρεις μήνες του 2023». Κάθε μία από αυτές τις οικιστικές μονάδες, κατέληξε, θα έχει ως αποτέλεσμα τα επιλέξιμα νοικοκυριά να λαμβάνουν κλειδιά για σπίτια υψηλής ποιότητας.

6.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά στέγασης

2,049,000²⁵ ΣΥΝΟΛΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ 9%

Κοινωνική στέγαση: 177.000 (9%)

εκ των οποίων: 38.000 (2%)

εκ των οποίων: Τοπικές αρχές 139,000 (7%)

Συνεταιριστική στέγαση: 5.500 (0,3%)

Ιδιωτική ενοικίαση: 324.000 (16%)

Άλλες: 1.542.500 (75%)

(ιδιοκατοίκηση, κενές κατοικίες, εξοχικές κατοικίες)

²⁵ ΠΗΓΗ: DHLGH, NOAC, ICSH, CHI, Housing Europe.

Νέες μονάδες κοινωνικής στέγασης

ΕΤΟΣ	Εγκεκριμένος οργανισμός στέγασης / Στεγαστικός Συνεταιρισμός	ΤΟΠΙΚΗ ΑΡΧΗ	ΣΥΝΟΛΟ
2013	211	546	757
2014	357	285	642
2015	1,312	4,000	5,312
2016	1,157	4,025	5,185
2017	2,321	4,209	6,530
2018	3,219	4,115	7,334
2019	4,127	4,479	8,606
2020 ²⁶	-	-	-

6.4 Κατασκευές και συντήρηση κατά την περίοδο της πανδημίας

Ο Covid²⁷ είχε πολύ σημαντικό αντίκτυπο στην καθημερινή ζωή στην Ιρλανδία και στη χώρα και αναγκάστηκε τότε να λάβει αυστηρότερα μέτρα από τον πλησιέστερο γείτονά της, το Ηνωμένο Βασίλειο, Γαλλία και το Βέλγιο.

Στις αρχές του 2021, η Κεντρική Τράπεζα της Ιρλανδίας δήλωσε ότι "οι βραχυπρόθεσμες προοπτικές έχουν επιδεινωθεί και η αβεβαιότητα έχει αυξηθεί". Την ίδια στιγμή, η σχετικά "λεπτή" εμπορική συμφωνία μεταξύ της ΕΕ και του Ηνωμένου Βασιλείου στο τέλος της μεταβατικής περιόδου του Brexit είχε ήδη αρνητικό αντίκτυπο στην Ιρλανδία. Ωστόσο, η Ιρλανδία δεν είναι η μόνη χώρα που θα μπορούσε να αντιμετωπίσει προβλήματα, όχι τόσο απαισιόδοξες προοπτικές όσο το λεγόμενο σενάριο "μη συμφωνίας", και ως εκ τούτου. Πολλοί εμπειρογνώμονες έχουν αναθεωρήσει προς τα πάνω τις προβλέψεις τους για τα επόμενα χρόνια.

Η αναθεωρημένη εγχώρια ζήτηση (ο πιο αξιόπιστος δείκτης της υποκείμενης ιρλανδικής οικονομικής δραστηριότητας) αναμένεται να μειωθεί κατά περίπου 7% το 2020. Τον Φεβρουάριο του 2021 το ποσοστό ανεργίας στην Ιρλανδία ανήλθε σε 5,8%,

²⁶ ΣΗΜΕΙΩΣΗ: "Άλλες" εκτιμήθηκαν από την Housing Europe. "Συνεταιριστική στέγαση περιλαμβάνει τόσο τις ενοικιαζόμενες όσο και τις ιδιόκτητες συνεταιριστικές μονάδες. Συνεταιριστικές κατοικίες Η Housing Ireland διαχειρίζεται σήμερα 3.160 ενοικιαζόμενες κατοικίες.

έναντι 5% τον Φεβρουάριο του 2020. Εάν ληφθούν υπόψη οι άνεργοι που βρίσκονται εκτός εργασίας ως αποτέλεσμα του COVID, το ποσοστό ανεργίας τον Φεβρουάριο ήταν 24,8%.

Ως αποτέλεσμα της πανδημίας, ο κατασκευαστικός τομέας επηρεάστηκε επίσης. Ο αριθμός των νέων κατοικιών που θα ξεκινήσουν το 2020 αναμένεται να μειωθεί κατά τουλάχιστον 15%. Αυτό είναι έκπληξη δεδομένης της αυξανόμενης οικονομικής αβεβαιότητας. Οι κατασκευαστικές εργασίες αναστάλησαν για αρκετές εβδομάδες τον Απρίλιο και τον Μάιο. Στη διεύθυνση της κοινωνικής στέγασης, ο στόχος για το 2020 είναι να παρασχεθούν λίγο πάνω από 11.000 νέες μονάδες. Ωστόσο, στο τέλος του τρίτου τριμήνου του 2020, είχαν ολοκληρωθεί μόνο 1.700 νέες μονάδες αλλά 9.562 μονάδες βρίσκονταν υπό κατασκευή. Τα εμπόδια στις εργασίες ανακαίνισης ήταν αρκετά. Η πανδημία κατέστρεψε επίσης 500 αχρησιμοποίητες στεγαστικές μονάδες (voids), οι οποίες θα αποκατασταθούν και θα συμπεριληφθούν στο απόθεμα κοινωνικών κατοικιών μέχρι το τέλος του τρίτου τριμήνου του 2020.

Ο συνεταιρισμός Co-operative Housing Ireland (CHI)²⁸ δηλώνει ότι τα μέλη του ήταν σε θέση να φτιάξουν περισσότερες στεγαστικές μονάδες από όσες είχαν προβλεφθεί το 2020 (περίπου 450). Παρ' όλα αυτά, η CHI προβλέπει ότι διάφορες καθυστερήσεις και άλλα ζητήματα θα μπορούσαν να συσσωρευτούν και ότι δεν υπάρχει άμεση προοπτική νέας ανάπτυξης από την εταιρεία και τη μη κερδοσκοπική. Ο ιρλανδικός τομέας μπορεί να είναι πιο "δύσκολος".

6.5 Τα μέτρα για την υποστήριξη και οι δικαιούχοι

Το Ιρλανδικό Συμβούλιο Κοινωνικής Στέγασης (ICSH), μια εγκεκριμένη ομοσπονδία. Housing Bodies of Ireland (AHB), έχει λάβει μια σειρά μέτρων με στόχο τα μέλη και τους ενοικιαστές τους. Αυτό το περιλαμβάνει τακτικές ενημερώσεις σχετικά με βασικές εξελίξεις, καθώς και μια ποικιλία διαδικτυακές εκδηλώσεις και ενημερώσεις. Η AHB έχει επίσης αναλάβει την παροχή πρόσθετων υπηρεσιών για τους ενοικιαστές, όπως:

- Οργάνωση αγορών και παραδόσεων τροφίμων.

²⁸ Προσιτότητα στέγασης στην Ιρλανδία. Economic Briefing | Δεκέμβριος 2020. Λουξεμβούργο: Υπηρεσία Εκδόσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης

- Φροντίδα ευάλωτων ατόμων και ανάπτυξη προηγμένης τεχνολογίας
- Καθαρισμός και παροχή κοινόχρηστων χώρων απαραίτητα υλικά (π.χ. απολυμαντικό χεριών), και λήψη μέτρων για την πρόληψη

Επίσης καταπολέμηση μοναξιάς μεταξύ των ενοικιαστών. Επιπλέον τις εξώσεις και τις αναστολές ενοικίου, τις αυξήσεις, η CHÍ σημειώνει ότι, ενώ τα μέλη τους πρέπει να προσαρμοστούν στις νέα κατάσταση, πρέπει επίσης να είναι σε θέση να βελτιώσουν την ποιότητα της στέγασής τους προκειμένου να ενοικιαστών παρέχουν στους κατοίκους μια πιο άνετη διαβίωση στο περιβάλλον.

6.6 Η τελική ανάγκη για στέγαση και οι στεγαστικές προοπτικές για το μέλλον

Σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα της Ιρλανδίας, "υπάρχει μια γενική αντίληψη ότι το επίπεδο της νέας προσφοράς είναι πολύ χαμηλό. Το ότι το επίπεδο της νέας προσφοράς είναι πολύ χαμηλό συμβάλλει στη συνεχιζόμενη ανισορροπία στις τιμές των κατοικιών στην Ιρλανδία.

Η Κεντρική Τράπεζα εκτιμά ότι περίπου "27.000 κατοικίες απαιτούνται ετησίως μεταξύ 2011 και 2019". Μεταξύ του 2011 και του 2019, περίπου 27.000 κατοικίες θα απαιτούνται κάθε χρόνο για να καλυφθεί η υποκείμενη δημογραφική ζήτηση στην Ιρλανδία. Απαιτούνται περίπου 92.480 κατοικίες που θα ολοκληρωθούν μεταξύ 2011 και 2019 θα υπάρξει ένα έλλειμμα περίπου 150.000 νέων κατοικιών κατά τη διάρκεια του περιόδου. Η Κεντρική Τράπεζα εκτιμά περαιτέρω ότι 34.000 νέες κατοικίες θα απαιτούνται ετησίως μεταξύ τώρα και σε 10 χρόνια από τώρα, οι οποίες εκτιμά ότι θα χρειαστούν 34.000 νέες μονάδες κατοικίας κάθε χρόνο μεταξύ τώρα και σε 10 χρόνια από τώρα. Αυτό είναι για την εξυπηρέτηση της αύξησης του πληθυσμού και δεν λαμβάνει υπόψη την προαναφερθείσα "ανεκπλήρωτη" ζήτηση.

Αυτό γίνεται για να εξυπηρετηθεί η αύξηση του πληθυσμού και δεν λαμβάνει υπόψη την προαναφερθείσα "μη καλυπτόμενη" ζήτηση που θα δημιουργηθεί μεταξύ 2011 και 2019. Δεν λαμβάνει υπόψη την Επομένως, για την "εξισορρόπηση", ένα υψηλότερο επίπεδο ολοκλήρωσης απαιτείται για την "επανεξισορρόπηση" του τομέα της στέγασης. Μόνο περίπου 18.500 νέες κατοικίες αναμένεται να ολοκληρωθούν το 2020 και περίπου 19.600 νέες κατοικίες το 2021. Συνεπώς, θα υπάρξει έλλειμμα 29.900

κατοικιών μόνο αυτά τα δύο χρόνια. Από την άλλη πλευρά, δεν υπάρχουν επίσημες εκτιμήσεις για τη συνολική ανεκπλήρωτη ανάγκη για κοινωνική στέγαση στην Ιρλανδία.

Δεν υπάρχουν επίσημες εκτιμήσεις για την ανάγκη της Ιρλανδίας για πρόσθετη κοινωνική στέγαση. Ωστόσο, οι εκτιμήσεις αυτές δεν αρκούν, υπάρχουν διάφορες χρήσιμες πηγές που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να γίνει αυτή η εκτίμηση της ζήτησης. Για παράδειγμα, ο υπουργός αρμόδιος για τη στέγαση ανέφερε ότι ο αριθμός των νοικοκυριών που περίμεναν για κοινωνική στέγαση στα τέλη Ιουνίου 2019 ήταν 68.693, αλλά ο αριθμός αυτός είναι κάπως παραπλανητικό, καθώς ο αριθμός αυτός δεν περιλαμβάνει όσους ζουν ήδη σε κοινωνική στέγαση (δηλαδή όσους έχουν υποβάλει αίτηση για μετακόμιση) και όσους έχουν καλύψει τις στεγαστικές τους ανάγκες στην ιδιωτική αγορά ενοικίασης σύμφωνα με την άμεση κυβερνητική καθοδήγηση. Άτομα των οποίων οι στεγαστικές ανάγκες καλύφθηκαν στην αγορά ιδιωτικής μίσθωσης μέσω άμεσων κυβερνητικών πληρωμών σε ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων

Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι περιλαμβάνει όσους κάλυψαν τις στεγαστικές τους ανάγκες στην αγορά ιδιωτικής μίσθωσης μέσω άμεσων κυβερνητικών πληρωμών σε ιδιώτες ιδιοκτήτες. Με άλλα λόγια, ο αριθμός αυτός μπορεί να θεωρηθεί ως η "ελάχιστη ανάγκη". Ο αριθμός αυτός είναι η "ελάχιστη" ανάγκη για κοινωνική στέγαση και όχι η συνολική ανάγκη. Μπορεί να θεωρηθεί ως συνολική ανάγκη, παρά ως για την τελευταία αυτή ομάδα, 57.630 νοικοκυριά στην Ιρλανδία έλαβαν "πληρωμές στεγαστικής συνδρομής" (HAP)²⁹.

Στην Ιρλανδία υπήρχαν 57.630 νοικοκυριά που έλαβαν "πληρωμές στεγαστικής συνδρομής" (HAP) το 2019. Καταβάλλεται στους ιδιοκτήτες από τις τοπικές αρχές για λογαριασμό των δικαιούχων HAP για τη στήριξη. Πολλά νοικοκυριά που περιμένουν να μετακομίσουν σε κοινωνική στέγη παραβλέπονται στις επίσημες στατιστικές της ιρλανδικής κυβέρνησης. Αυτό συμβαίνει παρά το γεγονός ότι περίπου το 35% των νοικοκυριών που εγκαταλείπουν το σύστημα HAP εγκαταλείπουν όταν τελικά είναι σε θέση να μετακομίσουν σε κοινωνική στέγη φεύγουν όταν είναι τελικά σε θέση να μετακομίσουν σε κοινωνική κατοικία. Όσον αφορά τις πιο επείγουσες

²⁹ <https://icsh.ie/budget-2021-housing-detail/>) Allen-Coghlan, M., K. McQuinn και C. O'Toole (2020).

ανάγκες, υπάρχουν ενδείξεις ότι 8.313 άτομα είναι επίσημα καταγεγραμμένα ως άστεγοι στην Ιρλανδία, σε σύγκριση με το 2021 εκ των οποίων 2.326 ήταν παιδιά .

Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημίας μείωσαν αυτά τα στοιχεία, σε μείωση του αριθμού των παιδιών. Συνολικά, λοιπόν, υπάρχει έλλειψη γενικής κατασκευής κατοικιών στην Ιρλανδία, με τις ομάδες χαμηλού εισοδήματος να ασκούν πίεση στην αγορά και να υποφέρουν τα νοικοκυριά. Αν και δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία, είναι εύλογη η εκτίμηση ότι απαιτούνται τουλάχιστον 80.000 πρόσθετες κοινωνικές κατοικίες (κοινωνική στέγαση). Ωστόσο, αυτή μπορεί να είναι μια πολύ συντηρητική εκτίμηση. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι είναι πιθανό να υπάρχει μεγάλος αριθμός νοικοκυριών που θα μπορούσαν να είναι επιλέξιμα για σημαντικά οφέλη από κοινωνική στέγαση που δεν είναι σήμερα καταγεγραμμένη. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι υπάρχουν σήμερα πολλά άτομα που δεν είναι σήμερα εγγεγραμμένα για παράδειγμα, υπάρχουν περισσότεροι από 110.000 νέοι ηλικίας 25-34 ετών που εργάζονται με πλήρη απασχόληση αλλά ζουν με τους γονείς τους. Είναι γνωστό ότι μόνο ένα μικρό ποσοστό αυτών των νέων είναι σήμερα στη λίστα αναμονής για κοινωνική στέγαση.

Πολλές ΑΗΒ συνδέονται με φιλανθρωπικές ή κοινοτικές οργανώσεις. Ως εκ τούτου, οι εκδηλώσεις συγκέντρωσης χρημάτων και οι δωρεές για την υποστήριξη στα έργα τους αποτελούν σημαντικό μέρος του ετήσιου εισοδήματος. Η πανδημία έχει διαταράξει αυτές τις εκδηλώσεις, επηρεάζοντας αρνητικά τις τους πόρους που είναι διαθέσιμοι σε αυτούς τους κοινωνικούς φορείς. Ωστόσο, η ιρλανδική κυβέρνηση αύξησε τη χρηματοδότηση για την ανάπτυξη νέων κοινωνικών κατοικιών. Στον ετήσιο προϋπολογισμό της για το 2021 η κεφαλαιακή χρηματοδότηση για τη στέγαση αυξήθηκε κατά 500 εκατ. Ευρώ σε περίπου 2 δισ. ευρώ. Αυτό περιελάμβανε ένα σχέδιο ύψους 65 εκατ. ευρώ για τη μετασκευή 2.400 κοινωνικών κατοικιών .Το πρόγραμμα τόνωσης των κενών κατοικιών που ανακοινώθηκε ξεχωριστά τον Σεπτέμβριο, το οποίο στοχεύει στην υποστήριξη 2.500 τέτοιων αποκαταστάσεις. Ο προϋπολογισμός περιλάμβανε επίσης ένα ειδικό πρόγραμμα ύψους 110 εκατ. για την προσιτή στέγαση και την παράδοση 400 κατοικιών με ενοίκιο από τις ΑΕΑ. Η ενοικίαση με βάση το κόστος, ή ενοικίαση με βάση το κόστος, είναι ένα νέο όριο στην κοινωνική στέγαση στην Ιρλανδία, όπου τα ενοίκια κοινωνικής στέγασης έχουν ιστορικά βασίζονται στο εισόδημα των ενοικιαστών. Η Ιρλανδία ελπίζει να αναπτύξει αυτό το νέο σύστημα ενοικίασης με βάση το κόστος, με βάση το επιτυχημένο μοντέλο

που αναπτύχθηκε σε χώρες όπως η Αυστρία και η Δανία, σε τα επόμενα χρόνια. Το πρώτο σύστημα στέγασης της Ιρλανδίας με βάση το κόστος μίσθωσης είναι αναμένεται να ολοκληρωθεί αργότερα μέσα στο 2021. Όσον αφορά τις μεταβαλλόμενες ανάγκες των νοικοκυριών στην Ιρλανδία, είναι ακόμη πολύ νωρίς για να πούμε ποιες επιπτώσεις θα έχει η πανδημία στην μακροπρόθεσμα. Ωστόσο, ένα ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπιστεί, είναι ο αυξανόμενος αριθμός των ηλικιωμένων. Αυτό θα απαιτήσει αυξημένες επενδύσεις και πιο καινοτόμα μοντέλα για την παροχή προστατευόμενης στέγασης. Καλύτερη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των ανθρώπων με αναπηρίες αποτελεί επίσης πρόκληση. Ο ρόλος και η ρύθμιση του τομέα των ΑΕΕ αλλάζει επίσης. Η νέα νομοθεσία που ψηφίστηκε στα τέλη του 2019 μετακινεί τη ρύθμιση στον τομέα από εθελοντική σε υποχρεωτική. Ο νέος νόμος θα επιτρέψει τη δημιουργία των "εγκεκριμένων φορέων στέγασης Regulatory Authority", η οποία θα επιβλέπει την αποτελεσματική διακυβέρνηση, την οικονομική διαχείριση και τις επιδόσεις όλων των εθελοντικών και συνεταιριστικών φορέων στέγασης. Αυτό έρχεται σε μια στιγμή που οι ΑΣΚ έχουν αυξήσει την ετήσια παραγωγή τους σε νέων κοινωνικών κατοικιών, φέρνοντάς την σε γενικές γραμμές στο ίδιο επίπεδο με τις τοπικές τομέα κοινωνικής στέγασης των τοπικών αρχών το 2019.

Τέλος, όσον αφορά τον αντίκτυπο του Covid στη συνολική τομέα της στέγασης, το συμπέρασμα μιας πρόσφατης επισκόπησης του ESRI κατέληξε στο συμπέρασμα ότι: "Ενώ είναι πιθανό να υπάρξει να υπάρξει σημαντικός αριθμός επιπτώσεων σε μια ευρεία ποικιλία επικεφαλίδων, ο πιο μακροχρόνιος αντίκτυπος της κρίσης είναι η πιθανή επιδείνωση της ανισοροπίας μεταξύ της στέγασης ζήτησης και προσφοράς που υπάρχει ήδη στην αγορά. Το αποτελεσματικότερη πολιτική αντίδραση στο πλαίσιο αυτό είναι η αύξηση των της κρατικής παροχής κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης σε βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα".

Ομοίως, μια πρόσφατη αναθεώρηση της προσιτή στέγαση στην Ιρλανδία που ανέλαβε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή ανέφερε ότι: "Η Ιρλανδία είναι ένα από τα πιο επικίνδυνα μέρη της "Υποστήριξη της προσφοράς κατοικιών, συμπεριλαμβανομένης της ενίσχυσης των επενδύσεων στην κοινωνική στέγαση, θα είναι πρωταρχικής

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

σημασίας για τη βελτίωση της οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών μετά την COVID-19 πανδημία".³⁰

³⁰ Αξιολόγηση των επιπτώσεων του COVID-19 στην ιρλανδική αγορά ακινήτων: Μια επισκόπηση των ζητημάτων. Στο τριμηνιαίο οικονομικό σχόλιο, Φθινόπωρο:

7.ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥ ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟΥ

7.1 Το Υπουργείου Στέγασης του Λουξεμβούργου

Οι ρόλοι και οι αρμοδιότητες του Υπουργείου Στέγασης καθορίζονται από το διάταγμα του Μεγάλου Δούκα σχετικά με τον σχηματισμό υπουργείων.³¹

Το Υπουργείο συντονίζει και εφαρμόζει τη γενική στεγαστική πολιτική:

- Τομεακό σχέδιο στέγασης
- Σύμφωνο στέγασης
- Νομοθεσία για τη μίσθωση
- Κατασκευή έργων κοινωνικής στέγασης - Ενίσχυση με τούβλα
- Fonds du Logements
- Fonds d'assainissement de la Cité Syrdall
- Société nationale des habitations à bon marché (SNHBM)
- Κοινωνικές υποθέσεις

Αρμοδιότητες για τη στέγαση σε εθνικό και δημοτικό επίπεδο

Ομοίως, το Υπουργείο θέτει σε εφαρμογή και διαχειρίζεται μια σειρά ατομικών στεγαστικών επιδομάτων που αποσκοπούν να διευκολύνουν την πρόσβαση του πληθυσμού σε κατοικία.

Το Υπουργείο Στέγασης δημιούργησε το Παρατηρητήριο Στέγασης το 2003, προκειμένου να παρέχει βοήθεια στο σχεδιασμό μιας αποτελεσματικής και συνεπούς στεγαστικής πολιτικής.

Η επαρκής και ποιοτική στέγαση είναι ένας βασικός παράγοντας που συμβάλλει στην ευημερία των ανθρώπων, ισχύει για τους ενοικιαστές και τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Το Λουξεμβούργο δεσμεύεται για το δικαίωμα στη στέγαση, το οποίο προάγει την κοινωνική συνοχή, μέσω μιας σειράς επιδοτήσεων στέγασης που έχουν ήδη διατεθεί. Επιπλέον, μια σημαντική μεταρρύθμιση του νομικού πλαισίου βρίσκεται σε εξέλιξη και θα επιτρέψει τη δημιουργία οικονομικά προσιτών κατοικιών στο μέλλον, καθώς και βελτιώσεις στο σύστημα ατομικής στήριξης.

³¹ <https://mlog.gouvernement.lu/en.html>

7.2 Οι πάροχοι κοινωνικής στέγασης του Λουξεμβούργου

Στο Λουξεμβούργο η κοινωνική στέγαση είναι κατοικία χαμηλού κόστους που παρέχεται τόσο προς ενοικίαση και πώληση σε άτομα με χαμηλό εισόδημα. Οι κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες αντιπροσωπεύουν το 2% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος της χώρας.

Οι πάροχοι κοινωνικής στέγασης είναι δημόσιοι εργολάβοι. Ο σημαντικότερος είναι το Fonds pour le développement du logement et l'habitat, που συνήθως αναφέρεται ως Fonds du Logement (Ταμείο Στέγασης), το οποίο διαχειρίζεται το μεγαλύτερο απόθεμα κοινωνικών κατοικιών στο Λουξεμβούργο. Το Ταμείο είναι ένας αυτόνομος δημόσιος οργανισμός που ιδρύθηκε με νόμο για την ενίσχυση της στέγασης που θεσπίστηκε στις 25 Φεβρουαρίου 1979. Ενεργεί στο πλαίσιο του εποπτεία του Υπουργείου Στέγασης και οι αρμοδιότητές του περιλαμβάνουν την κατασκευή κατοικιών χαμηλού κόστους, την αγορά και την ανάπτυξη οικοπέδων και την ανακαίνιση κτιρίων κατοικιών. Ο δεύτερος πάροχος είναι η Société Nationale des Habitations à Bon Marché (Εθνική Εταιρεία Προσιτής Στέγασης), μια ανώνυμη εταιρεία που ιδρύθηκε το 1919, μέτοχοι της οποίας είναι το κράτος, ορισμένοι δήμοι και ορισμένοι δημόσιοι οργανισμοί. Οι δραστηριότητές της περιλαμβάνουν την κατασκευή, την αγορά γης, την εκπόνηση σχεδίων ανάπτυξης, την εκπόνηση και υλοποίηση υποδομών για την ανάπτυξη της γης. Παρέχει κυρίως προσιτές κατοικίες για ιδιοκατοίκηση. Η Τρίτη φορέας εκπροσωπείται από τις δημοτικές κυβερνήσεις η κύρια πόλεις, οι οποίες παρέχουν οικοδομές και κατοικίες για ενοικίαση καθώς και για πρόσβαση στην ιδιοκτησία.

Για τις ενοικιαζόμενες κατοικίες, οι κρατικές επιδοτήσεις χρηματοδοτούν έως και το 70% του κόστους κατασκευής. Τα ενοίκια καθορίζονται και επικαιροποιούνται τακτικά με βάση το εισόδημα του νοικοκυριού του ενοικιαστή. Στην περίπτωση των οικονομικά προσιτών κατοικιών προς πώληση, κρατική στήριξη (50% του κόστους μελέτης και υποδομών) είναι διαθέσιμη υπό την προϋπόθεση ότι τουλάχιστον το 60% των αγοραστών κατοικιών είναι άτομα που πληρούν τις προϋποθέσεις για να λάβουν επιδότηση κατασκευής από το κράτος (με βάση το εισόδημα του νοικοκυριού). Επιπλέον, για να Mare εξασφαλιστεί η κοινωνική ανάμειξη, τουλάχιστον το 10% των κατοικιών σε κάθε νέα ανάπτυξη πρέπει να είναι κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες.

Πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση έχουν τα νοικοκυριά που δεν έχουν στην κατοχή τους, δεν χρησιμοποιούν ή δεν έχουν δικαίωμα κατοχής κατοικία και των οποίων το εισόδημα είναι κάτω από ορισμένα όρια που καθορίζονται από είναι επιλέξιμα για κοινωνική στέγαση.

7.3 Στεγαστικό απόθεμα και στατιστικά στέγασης

233,675

Κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες 2.217 (1%)

Κοινωνική ενοικίαση Στέγαση: 1%

Προσθήκες σε κοινωνικό επίπεδο στις ενοικιαζόμενες κατοικίες

ΕΤΟΣ	ΝΕΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
2013	9
2014	45
2015	75
2016	21
2017	79
2018	23
2019	84
2020	-

7.3 Οι κατασκευές και η συντήρηση στην διάρκεια της πανδημίας

Σε σύγκριση με γειτονικές χώρες όπως το Βέλγιο, η Γαλλία και η Ολλανδία, τα μέτρα που είχαν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό των κοινωνικής και οικονομικής δραστηριότητας στο Λουξεμβούργο ήταν σχετικά ήπια κατά τη διάρκεια του 2020 στο

σύνολό τους, αν και χρειάστηκε να ενισχυθούν τους τελευταίους μήνες καθώς αυξήθηκαν τα ημερήσια κρούσματα.

Ένα μεγάλο ποσοστό του εργατικού δυναμικού στο Λουξεμβούργο απασχολείται στα χρηματοοικονομικά, τη δημόσια διοίκηση και άλλες συναφείς υπηρεσίες, πράγμα που σημαίνει ότι η τηλεργασία αποτελεί επιλογή για πολλούς. Αυτό έχει περιορίσει ορισμένες από τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στην Μρε απασχόληση και την οικονομία. Πράγματι, το Λουξεμβούργο είναι το μόνο χώρα στην ΕΕ στην οποία η απασχόληση αναμένεται πράγματι να έχει αυξηθεί το 2020.

Όσον αφορά τις κατασκευές, τα αδιάσειστα στοιχεία τόσο για τις ολοκληρώσεις όσο και για τις άδειες καθυστερούν. Ωστόσο, η μηνιαία "κατασκευαστική έρευνα για τις επιχειρήσεις" δείχνει ότι η δραστηριότητα μειώθηκε καθ' όλη τη διάρκεια της το μεγαλύτερο μέρος του έτους.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει ότι η χώρα κατέγραψε τη δεύτερη μεγαλύτερη μείωση σε κατασκευαστικών επενδύσεων στην ΕΕ το 2020 (περίπου -16%). Αν και θα πρέπει να περιμένουμε περισσότερες πληροφορίες σχετικά με αυτό, το γεγονός ότι τα εργοτάξια έκλεισαν εντελώς για έναν αριθμό εβδομάδες, οι πρόσθετοι υγειονομικοί έλεγχοι, καθώς και οι περιπτώσεις ολόκληρων κατασκευαστικών συνεργείων που χρειάστηκε να μπου σε καραντίνα ήταν όλοι παράγοντες αυτής της απότομης μείωσης.

Όσον αφορά τον αντίκτυπο στην κοινωνική στέγαση, το SNHBM, ένα από τους μεγαλύτερους παρόχους κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης στο Λουξεμβούργο, ανέμενε ότι θα ήταν σε θέση να παράσχει 250-300 νέες κατοικίες το 2020. Τώρα αναμένει ότι η COVID θα σημάνει ότι μόνο περίπου 200 κατοικίες θα ολοκληρωθούν κατά το έτος αυτό.

7.4 Τα μέτρα που πάρθηκαν για την υποστήριξη ενοικιαστών

Το Λουξεμβούργο έχει πολύ μεγάλο αριθμό διασυνοριακών εργαζομένων, οι οποίοι συνήθως μετακινούνται καθημερινά στη χώρα από τις γειτονικές χώρες του Βελγίου, της Γαλλίας και της Γερμανίας, όπου το κόστος ζωής και οι τιμές των ακινήτων είναι συνήθως χαμηλότερα.

Σε αυτούς περιλαμβάνονται πολλοί εργαζόμενοι πρώτης γραμμής. Ως αποτέλεσμα της πανδημίας και του περιορισμού των μετακινήσεων των ανθρώπων, οι κοινωνικοί

πάροχοι στέγασης συνεργάστηκαν με τις δημόσιες αρχές και άλλους ομάδες για την παροχή στέγασης σε αυτούς τους βασικούς εργαζόμενους.

Η κυβέρνηση εισήγαγε αυξημένες εισοδηματικές ενισχύσεις για νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα και άλλους που επηρεάστηκαν από την COVID³² προκειμένου να τα βοηθήσει να καλύψουν βασικές δαπάνες, όπως στέγαση. Όσον αφορά τους υποψήφιους κοινωνικούς ενοικιαστές, οι προθεσμίες για την ολοκλήρωση των αιτήσεων παρατάθηκαν, προκειμένου να παρασχεθεί σε μεγαλύτερο βαθμό ευελιξίας καθώς οι άνθρωποι προσαρμόζονταν στις μεταβαλλόμενες συνθήκες. Πολλές υπηρεσίες για τους σημερινούς ενοικιαστές μεταφέρθηκαν σε απευθείας σύνδεση προκειμένου να αποφευχθεί η ανάγκη για άμεση προσωπική επαφή.

7.5 Συνοψίζοντας την ανάγκη για στέγαση

Η έντονη αύξηση του πληθυσμού και η ανεπαρκής ολοκλήρωση νέων κατοικιών έχουν οδηγήσει σε επιδείνωση της οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών στο Λουξεμβούργο τα τελευταία 6-7 χρόνια, οποία είναι ιδιαίτερα προβληματική για τους νέους. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με την κατάσταση του Λουξεμβούργου σχετικά μικρό "γηγενή" πληθυσμό, το γεωγραφικό μέγεθος και την ελκυστικότητα της αγοράς εργασίας, σημαίνει ότι περίπου το ήμισυ του εργατικού δυναμικού του μετακινείται από γειτονικές χώρες. Ενώ αυτό συμβάλλει στην αποσυμφόρηση της εγχώριας αγοράς ακινήτων, Το Λουξεμβούργο χρειάζεται ακόμη να κατασκευάσει περίπου 78.000 νέες κατοικίες μεταξύ του 2005 και το 2018. Στην πραγματικότητα, κατασκευάστηκαν μόνο 44.000 νέες κατοικίες. Η λουξεμβουργιανή κυβέρνηση αναγνωρίζει ότι η ανάπτυξη νέων κατοικιών είναι "ανεπαρκής". Για τα επόμενα χρόνια, εκτιμάται ότι εάν το μισό εργατικό δυναμικό συνεχίσει να ζει εκτός Λουξεμβούργου, τότε η χώρα θα πρέπει να κατασκευάσει 92.000 νέες κατοικίες μεταξύ του 2020 και του 2030, ή περίπου 7.100 νέες κατοικίες ετησίως. Το 2018, μόνο περίπου 4.000 νέες κατοικίες κατασκευάστηκαν.

Παρά την "ευρεία συναίνεση ότι η έλλειψη οικονομικά προσιτών κατοικιών παρουσιάζει μια διαρθρωτική πρόκληση στην οικονομία ", η κοινωνική και προσιτή

³² Based on the 'Covid-19: Government Stringency Index' - <https://www.bsg.ox.ac.uk/research/research-projects/coronavirus-government-response-tracker>

ενοικιαζόμενη κατοικία ανάπτυξη δεν αποτέλεσε ιστορικά σημαντικό μέρος των προσπαθειών για την αντιμετώπιση της στέγασης σπανιότητας και των συναφών ζητημάτων οικονομικής προσιτότητας. Αντ' αυτού, η παροχή χρηματοδοτικών ενισχύσεων σε νοικοκυριών για την κάλυψη του κόστους κατασκευής, αγοράς ή ενοικίασης μιας κατοικίας ήταν το πιο συνηθισμένο εργαλείο πολιτικής που χρησιμοποιείται. Προγράμματα "αγοράς", με κατοικίες που αναπτύσσονται από κοινωνικούς παρόχους και στη συνέχεια πωλούνται σε κάτω από τις τιμές της αγοράς σε νοικοκυριά που πληρούν τις προϋποθέσεις.

Οι δύο μεγαλύτεροι πάροχοι κοινωνικής στέγασης στο Λουξεμβούργο, το Fonds du Logement και η SNHBM έχουν σήμερα σχεδόν 5.750 νοικοκυριά στην κοινωνική τους μίσθωση. λίστες αναμονής, ενώ χιλιάδες άλλοι περιμένουν για μια προσιτή επιλογή αγοράς. Ωστόσο, σχεδιάζουν να αναπτύξουν πάνω από 3.000 νέες κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες στο τα επόμενα χρόνια, εκτός από νέα προγράμματα προσιτής αγοράς.

Συνολικά, όμως, θα μπορούσαν να γίνουν περισσότερα. Μια πρόσφατη επανεξέταση της παροχής κοινωνικών στέγασης στο Λουξεμβούργο κατέληξε στο συμπέρασμα ότι για να "επεκταθεί η προσφορά κοινωνικής στέγασης, το κράτος... [θα πρέπει]... να χρηματοδοτεί άμεσα τις αγορές γης που διατίθεται για κατοικίες την κατασκευή κατοικιών χρησιμοποιώντας τον κρατικό προϋπολογισμό... Η νεοαποκτηθείσα γη θα πρέπει να παραμείνει σε δημόσια ιδιοκτησία και να διατίθεται για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, για παράδειγμα από το Ταμείο Στέγασης και την ΕΘΝΙΚΑ, μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης".

7.6 Η στέγαση ανάπτυξης και οι προοπτικές για το μέλλον

Η ανάπτυξη κοινωνικών και προσιτών στέγασης στο Λουξεμβούργο αναμένεται να ετησίως. Το αυξηθεί με ταχύτερο ρυθμό το επόμενο διάστημα. Ωστόσο, η πανδημία αναμένεται να αυξήσει τη ζήτηση για τέτοιες κατοικίες, πράγμα που σημαίνει ότι δεν είναι σαφές αν αυτές οι προγραμματισμένες αναπτύξεις θα είναι τώρα επαρκές.

Νομοθετικές αλλαγές με στόχο τη μεταρρύθμιση και την προσαρμογή ορισμένων από τις πρακτικές των παρόχων στέγασης ήταν στη διαδικασία σύνταξης πριν από την πανδημία (π.χ. ρύθμιση των ενοικίων κατανομή κριτήρια). Έτσι, θα πρέπει να δούμε κάποιες αλλαγές στον τομέα βραχυπρόθεσμα.

Ταυτόχρονα, επί του παρόντος δεν υπάρχει εθνική βάση δεδομένων σε σχέση με τη διαχείριση των αιτήσεων για κοινωνικές και οικονομικά προσιτές στέγασης. Οι πάροχοι κοινωνικής στέγασης σημείωσαν ότι η πρόοδος σε αυτό το μέτωπο θα να συμβάλει στη βελτίωση της λειτουργίας και αποτελεσματικότητας του τομέα της κοινωνικής στέγασης.

7.7 Νέα για το Σύμφωνο Στέγασης και την εφαρμογή του Τοπικού Προγράμματος Δράσης για τη Στέγαση (PAL)

Στις 11 Μαΐου 2023, κοινωνικοί φορείς στον τομέα της οικονομικά προσιτής στέγασης, δημόσιοι κατασκευαστές και δημοτικοί σύμβουλοι στέγασης, καθώς και μεγάλος αριθμός αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων και άλλων ενδιαφερομένων συναντήθηκαν στο Assises με εκπροσώπους του Υπουργείου Στέγασης για άλλη μια μέρα της συζήτησης. Στην ημερήσια διάταξη των συζητήσεων ήταν η υλοποίηση των μέτρων και των μέσων που έχουν αναπτυχθεί στο πλαίσιο της Εθνικής Στρατηγικής για την Προσιτή Στέγαση . Η εκδήλωση συγκέντρωσε περισσότερα από 100 άτομα. Έναρξη του δομημένου διαλόγου «Προσιτή στέγαση» - μια επίσημη εταιρική σχέση

Οι Assises ήταν μια ευκαιρία να ξεκινήσει επίσημα ο «δομημένος διάλογος» μεταξύ του Υπουργείου Στέγασης και των φορέων σε οικονομικά προσιτή στέγαση, δηλαδή της Ομοσπονδίας φορέων στον κοινωνικό τομέα στο Λουξεμβούργο (Fedas), του Syndicat des Villes και των δήμων του Λουξεμβούργου (Syvicol) παρουσία προγραμματιστών και δημόσιων ιδιοκτητών (Ταμείο Στέγασης και SNHBM). Ανάλογα με το θέμα, αυτή η πλατφόρμα ανταλλαγής θα επεκταθεί και σε άλλους στο μέλλον.

Η μεταρρύθμιση της νομοθεσίας για την οικονομικά προσιτή στέγαση όπως προβλέπεται από το νομοσχέδιο 7937 με τη σύσταση του Κοινωνικού Ιδιοκτήτη και του Εθνικού Μητρώου Προσιτής Στέγασης (RENLA), συνεπάγεται μια σειρά βελτιώσεων στη σχέση μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων στην κατασκευή και τη διαχείριση οικονομικά προσιτή στέγαση, καθώς και στην ανάληψη της κοινωνικής στήριξης των δικαιούχων.

Προκειμένου να υποστηριχθεί καλύτερα η εφαρμογή των νέων εργαλείων και μέσων, έχει καταστεί αναγκαία η συστηματική συνεργασία των εμπλεκόμενων

παραγόντων. Ο «δομημένος διάλογος», που καθιερώθηκε επίσημα αυτή την Πέμπτη, είναι μάρτυρας της επιθυμίας για μόνιμη ανταλλαγή με τους συντελεστές του χώρου.

Ο βασικός ρόλος των δήμων στη δημιουργία οικονομικά προσιτών κατοικιών

Αυτές οι Τρεις(3) Εθνικές Συναντήσεις Στέγασης παρουσιάστηκαν με τη μορφή εργαστηρίων και εργαστηρίων κατά τη διάρκεια των οποίων συζητήθηκαν τεχνικές πτυχές που σχετίζονται με τη μεταρρύθμιση της οικονομικά προσιτής στέγασης και την εφαρμογή του Συμφώνου Στέγασης . Επιπλέον, οι σύμβουλοι στέγασης συμμετείχαν σε μισή μέρα συνεχιζόμενης εκπαίδευσης όπου συζητήθηκαν τα θέματα « Διαχείριση Κοινωνικής Ενοικίασης » και η εφαρμογή του Τοπικού Προγράμματος Δράσης Στέγασης (ΠΑΛ) των δήμων .

Πρέπει να σημειωθεί ότι το Σύμφωνο Στέγασης βρίσκεται σε πλήρη ανάπτυξη με 97 δήμους που έχουν δεσμευτεί και πολλοί από τους οποίους έχουν ήδη καταρτίσει το Τοπικό Πρόγραμμα Δράσης για τη Στέγαση (PAL).

Κατά τη διάρκεια της ημερίδας «Η προσιτή στέγαση στην ανάπτυξη των ΠΑΠ», τα πρότυπα κατοικησιμότητας, πυκνωσης, ανάδειξης των δημόσιων χώρων, η συμμετοχή και υποστήριξη του τοπικού πληθυσμού, η διανομή οικονομικά προσιτής στέγης στις γειτονιές και η κοινωνιολογία της γειτονιάς.

Αυτά τα θέματα συζητούνται επίσης από τις 6.30 μ.μ. στη διάλεξη του αρχιτέκτονα και καθηγητή Florian Hertweck, παρουσιάζοντας τη στρογγυλή τράπεζα "Τοποθέτηση κατοικιών πίσω στο κέντρο του χωριού", όπου θα συζητηθούν τα μέσα που διαθέτουν οι δήμοι για τη δημιουργία πιο προσιτών κατοικιών. και να δημιουργήσουμε γειτονιές με υψηλή αστική ποιότητα που προάγουν τη συμβίωση.

8. ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΗΣ ΜΑΛΤΑΣ:

8.1 Νομοθεσία σχετικά με τη στέγαση «Η Αρχή της Στέγασης»

Η Αρχή Στέγασης ιδρύθηκε στις 11 Οκτωβρίου 1976, με νόμο του Κοινοβουλίου, με τίτλο Act XV του 1976, περισσότερο γνωστός ως Νόμος για την Αρχή Στέγασης. Η Αρχή Στέγασης υπάγεται στο Υπουργείο Κοινωνικής Στέγασης. Συνεισφέρει στην ενίσχυση των κοινωνιών της Μάλτας από την ίδρυσή της.

Πριν από το 1991, οι εγκαταστάσεις και τα γραφεία της Αρχής Στέγασης βρίσκονταν στη Βαλέτα, στο Auberge de Bavière στην οδό St. Sebastian, όπου βρίσκονται σήμερα τα γραφεία του Τμήματος Κτηματολογίου. Οι εγκαταστάσεις της Αρχής Στέγασης μεταφέρθηκαν στην οδό Pietro Floriani, Φλωριάνα, όπου εξακολουθούμε να προσφέρουμε τις υπηρεσίες μας μέχρι σήμερα.

Η Αρχή Στέγασης ιδρύθηκε με τον Νόμο για την Αρχή Στέγασης, Κεφάλαιο 261 των Νόμων της Μάλτας, και αυτός ο νόμος καθορίζει επίσης τις λειτουργίες και τον ρόλο της Αρχής. Στις καθημερινές λειτουργίες της, η Αρχή επηρεάζεται και από άλλη νομοθεσία που ρυθμίζει συγκεκριμένους τομείς.

Στον παρόντα Νόμο, εκτός εάν το πλαίσιο ορίζει διαφορετικά, "κτίριο" σημαίνει κατοικία ή άλλο κτίριο ή μέρος αυτού, το οποίο είναι ή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς σκοπούς, και περιλαμβάνει μίσθωμα που συνιστά μια τέτοια κατοικία ή άλλο κτίριο, αλλά εξαιρείται το ενοίκιο καταστημάτων όπως ορίζεται στο άρθρο 2 των κανονισμών περί αστικής μεταβίβασης ακινήτων (Κανονισμοί) - "Εφορος Κοινωνικής Στέγασης" ή "Εφορος" σημαίνει δημόσιος υπάλληλος που διορίζεται από τον Πρωθυπουργό για τους σκοπούς του παρόντος Νόμου για να ενεργεί ως κοινωνική στέγαση Προϊστάμενος Τμήματος - "Υπουργός" σημαίνει τον Υπουργό που είναι αρμόδιος για τη στέγαση.

Νοείται ότι ο Υπουργός δύναται, με έγγραφη εξουσιοδότηση του, να μεταβιβάσει όλες ή οποιεσδήποτε από τις εξουσίες και τα καθήκοντά του δυνάμει του παρόντος Νόμου σε υπάλληλο του Υπουργείου του και στο βαθμό της μεταφοράς, εάν μετατεθεί, κάθε παραπέμπων Υπουργός παραπέμπει στον στέλεχος σε αυτόν τον Νόμο - "Απαλλοτρίωση" σημαίνει κατάληψη ενός κτιρίου ή απαίτηση διάθεσής του από την αρχή που το απαλλοτριώνει - "Δικαιούχος απαλλοτρίωσης" σημαίνει το πρόσωπο ή τα πρόσωπα των οποίων το κτίριο έχει απαλλοτριωθεί με την επίταξη της αρχής. Εάν ο

Διευθυντής Κοινωνικής Στέγασης κρίνει ότι είναι αναγκαίο ή σκόπιμο να το πράξει για το δημόσιο συμφέρον, αλλά μόνο με σκοπό την παροχή στέγης σε άτομα ή τη διασφάλιση της δίκαιης κατανομής της στέγης αυτής, μπορεί να προβεί σε επίταξη οποιουδήποτε κτιρίου και να δώσει τις οδηγίες που κρίνει αναγκαίες ή σκόπιμες για να τεθεί σε εφαρμογή και να τηρηθεί η επίταξη. Διάταγμα επίταξης που εκδίδεται δυνάμει του εδαφίου επιδίδεται στο πρόσωπο που δικαιούται την άμεση κατοχή του κτιρίου που επιτάσσεται, ή στον πράκτορα ή αντιπρόσωπό του, και σε περίπτωση που το κτίριο, κατέχεται από τον κάτοχο με μίσθωση ή με προσωρινή μίσθωση.

Τα άτομα που δεν έχουν την οικονομική δυνατότητα να αγοράσουν ή να μισθώσουν μια κατοικία στην ανοιχτή αγορά ή μέσω μιας από τις πρωτοβουλίες της Αρχής μπορούν να ζητήσουν να τους παραχωρηθεί μια κρατική κατοικία.

8.2 Το Ταμείο Ανάπτυξης Στέγασης

Το Ταμείο Ανάπτυξης Στέγασης πιστεύει ότι η στέγαση είναι απαραίτητη για την ευημερία των κοινοτήτων μας και για τη βελτίωση της ζωής όλων.

Στόχος είναι να διασφαλίσουμε ότι οι λύσεις κοινωνικής στέγασης συμπληρώνονται από υπηρεσίες και εγκαταστάσεις που είναι πραγματικά ολοκληρωμένες και ανταποκρίνονται στις ανάγκες της κοινότητας και των ίδιων των ατόμων.

Το ταμείο συμπροεδρεύει η κα Charmaine Mangion και ειδικοί από διάφορους τομείς. Το Συμβούλιο ενεργεί ως συμβουλευτικό όργανο για την Αρχή Στέγασης σε όλα τα θέματα που σχετίζονται με κοινοτικά έργα σε περιοχές κοινωνικής στέγασης και ενεργεί ως σύνδεσμος μεταξύ της Αρχής και τρίτων που ενδιαφέρονται να συνεργαστούν με την Αρχή.

Μέσω αυτού του έργου, το Ταμείο Ανάπτυξης Στέγασης, σε συνεργασία με τη Σχολή Κοινωνικής Ευημερίας, θα συλλάβει την ανάγκη για εξατομικευμένα πακέτα υποστήριξης σε αιτούντες εναλλακτική στέγαση, με στόχο τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση των ζητημάτων που περιορίζουν την ικανότητα του αιτούντος να αξιοποιήσουν πλήρως τις δυνατότητές τους.

Το Next Step in Housing Profiling , για πρώτη φορά στη Μάλτα, θα παρουσιάσει προφίλ στις διάφορες αφηγήσεις των αιτούντων και θα εντοπίσει τις κοινωνικές υπηρεσίες που είναι απαραίτητες για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής και του βιοτικού επιπέδου των αιτούντων. Ο στόχος υπερβαίνει την απλή παροχή φυσικής στέγασης: ο

στόχος είναι να εξοπλιστούν τα άτομα με τις απαραίτητες δεξιότητες για να αλλάξουν τη ζωή τους.

Το Ταμείο Οικιστικής Ανάπτυξης είναι ένα νεοσύστατο ταμείο που διαχειρίζεται η Αρχή Στέγασης. Το Ταμείο διαχειρίζεται κεφάλαια που λαμβάνονται από δημόσιους και ιδιωτικούς οργανισμούς και τα επενδύει σε καινοτόμες, ολοκληρωμένες πρωτοβουλίες και προγράμματα για την ενίσχυση του δικτύου ασφαλείας της παροχής κοινωνικής στέγασης στη Μάλτα.

Το Ταμείο Ανάπτυξης Στέγασης στοχεύει στην επανεπένδυση κεφαλαίων που λαμβάνονται στο σχεδιασμό και την ανάπτυξη κοινοτικών έργων γύρω από νέους χώρους κοινωνικής στέγασης που δημιουργήθηκαν από το Τμήμα Κοινωνικής Μέριμνας. Αυτά τα έργα στοχεύουν στη βελτίωση της γενικής ευημερίας της τοπικής κοινωνίας καθώς και των τουριστών και των επιβατών στη γύρω περιοχή.

8.3 Η στεγαστική πολιτική και η κοινωνική στέγαση στην Μάλτα

Η στεγαστική πολιτική στη Μάλτα ενθαρρύνει έντονα την ιδιοκατοίκηση, ως εκ τούτου, η τάση είναι να γίνεται διάκριση μεταξύ οικονομικά προσιτών κατοικιών (γενικά προς πώληση, πιο πρόσφατα κοινή ιδιοκτησία) για άτομα μεσαίου εισοδήματος και κοινωνικών κατοικιών (προς ενοικίαση) για τους πιο άπορους.

Η "κοινωνική στέγαση" αναφέρεται επομένως στην παροχή κατοικίας και στεγαστικής συνδρομής σε νοικοκυριά που έχουν ιδιαίτερα μεγάλη ανάγκη, συνήθως σε μισθωτική βάση. Η κοινωνική στέγαση με ενοίκιο αντιπροσωπεύεται από κατοικίες που ανήκουν στο κράτος και αποτελεί το 6% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος. Στο πλαίσιο του δικαιώματος αγοράς Scheme οι ενοικιαστές των κυβερνητικών μονάδων έχουν τη δυνατότητα να γίνουν ιδιοκτήτες του διαμερίσματος στο οποίο διαμένουν. Από το 2005, υπάρχει επίσης ένα σύστημα συνιδιοκτησίας.

Η σύσταση της Αρχής Στέγασης το 1976 αποτέλεσε τον ακρογωνιαίο λίθο της πολιτικής κοινωνικής στέγασης στη Μάλτα και έφερε συστήματα που αποσκοπούσαν στη βελτίωση των συνθηκών στέγασης των ομάδων με πολύ χαμηλό εισόδημα και την προώθηση της ιδιοκατοίκησης. Το Τμήμα Κοινωνικής Στέγασης της Υπουργείου Οικογένειας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης διαχειρίζεται ορισμένα ακίνητα που ανήκουν σε ιδιώτες ιδιοκτήτες των οποίων οι κατοικίες είχαν επιτάχθηκαν και

ενοικιάστηκαν με καθεστώς ρυθμιζόμενου ενοικίου (που χρονολογείται από το 1939), και νοικιάζει επίσης κατοικίες που κατασκευάστηκαν από την Αρχή Στέγασης. Η κατασκευή κοινωνικών κατοικιών υποστηρίζεται άμεσα από δημόσιους πόρους μέσω της Αρχής Στέγασης.

Η εγγραφή στους καταλόγους αναμονής (τους οποίους διαχειρίζεται το Τμήμα Κοινωνικής Στέγασης) βασίζεται σε ανώτατα εισοδηματικά όρια. Επιπλέον, δίνεται προτεραιότητα σε συγκεκριμένες ομάδες-στόχους και ανάλογα με τις συνθήκες στέγασης. Στο παρελθόν οι προς ενοικίαση μονάδες ήταν δεσμευμένες μόνο για άτομα που ήταν εγγεγραμμένα στη λίστα αναμονής του Τμήματος Κοινωνικής Στέγασης. Το Αρχή δημιουργεί πλέον μείγμα ιδιοκτησίας κατά την κατανομή των μονάδων. Έτσι, μονάδες πωλούνται σε άτομα υπό καθεστώς κοινής ιδιοκτησίας, κάποιες είναι διατίθενται για ενοικίαση από το Τμήμα και άλλες προορίζονται για Stet τους ηλικιωμένους και άλλες για ομάδες ειδικών αναγκών. Με αυτόν τον τρόπο η Αρχή Στέγασης αποτρέπει τη δημιουργία παραγκουπόλεων.

9.ΤΟ ΟΛΛΑΝΔΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

9.1 Το Υπουργείο Στέγασης Ολλανδίας

Το Υπουργείο Στέγασης, Χωροταξίας και Περιβάλλοντος (ολλανδικά : Ministryie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu ή VROM) ήταν ολλανδικό υπουργείο . Ήταν υπεύθυνος για τις πολιτικές για τη δημόσια στέγαση , τον χωροταξικό σχεδιασμό , το περιβάλλον και τη στέγαση των εθνικών κρατικών υπηρεσιών. Συγχωνεύτηκε με το Υπουργείο Μεταφορών, Δημοσίων Έργων και Διαχείρισης Υδάτων στο νέο Υπουργείο Υποδομών και Περιβάλλοντος στις 14 Οκτωβρίου 2010.

Το Υπουργείο VROM ιδρύθηκε ως Υπουργείο Ανασυγκρότησης και Δημόσιας Στέγασης (ολλανδικά: Wederopbouw en Volkshuisvesting) το 1947, για να συντονίσει την ανοικοδόμηση της Ολλανδίας μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο . Ο κύριος στόχος του αυτή την περίοδο ήταν να χτίσει αρκετά σπίτια. Το 1958 το υπουργείο μετονομάστηκε σε Δημόσια Στέγαση και Οικοδομική Βιομηχανία (ολλανδικά: Volkshuisvesting en Bouwnijverheid).

Το 1965 το υπουργείο μετονομάστηκε σε Δημόσια Κατοικία και Χωροταξία (Ολλανδικά: Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Ο χωροταξικός σχεδιασμός και η διαχείριση της γης έγιναν πιο σημαντικές. Το υψηλό επίπεδο πληθυσμιακής αύξησης στις πυκνοκατοικημένες Κάτω Χώρες κατέστησε απαραίτητο τον κεντρικό συντονισμό της χρήσης γης . Το υπουργείο άρχισε να δημοσιεύει συντονίζει τις πολιτικές χρήσης γης των επαρχιών και των δήμων . Σημαντικό θέμα για το υπουργείο έγινε και η αστική ανάπτυξη .

Το 1982 το υπουργείο μετονομάστηκε σε Δημόσια Οικιστική και Χωροταξία και Περιβάλλοντος. Το περιβάλλον ήταν στο παρελθόν μέρος του χαρτοφυλακίου του Υπουργείου Υγείας, Πρόνοιας και Αθλητισμού . Με την αύξηση της περιβαλλοντικής συνείδησης το περιβάλλον έγινε το πιο σημαντικό ζήτημα για το υπουργείο. Το υπουργείο φέρει επίσης ευθύνη για τη διεθνή περιβαλλοντική πολιτική. Από το 2006, η Ολλανδική Υπηρεσία Περιβαλλοντικής Αξιολόγησης είναι υπηρεσία αυτού του υπουργείου.

9.2 Η κοινωνική στέγαση και τα αντιπροσωπευτικά προγράμματα στέγασης της Ολλανδίας

Οικιστικοί σύλλογοι

Πολλές κατοικίες στην Ολλανδία ανήκουν σε ενώσεις στέγασης. Πρόκειται για οργανισμούς που ενοικιάζουν ή πωλούν καταλύματα και παρέχουν σπίτια για ηλικιωμένους και άτομα με αναπηρία.

Κοινωνική στέγαση και στέγαση ιδιωτικού τομέα

Οι ενοικιαζόμενες κατοικίες παρέχονται από τον τομέα κοινωνικής στέγασης και τον ιδιωτικό ή μη επιδοτούμενο τομέα. Υπάρχουν περίπου τρία εκατομμύρια ενοικιαζόμενα σπίτια στην Ολλανδία. Περίπου το 75% από αυτά ανήκουν σε οικιστικούς συλλόγους. Η κοινωνική στέγαση είναι φθηνότερη επειδή επιδοτείται από το κράτος. Η κυβέρνηση θέτει τους κανόνες για την κατανομή των κοινωνικών κατοικιών.

Οι οικιστικοί σύλλογοι είναι επίσης υπεύθυνοι για:

- στέγαση ηλικιωμένων, ατόμων με αναπηρία και εκείνων που χρειάζονται υποβοηθούμενη στέγαση·
- κατασκευή και εκμίσθωση κοινωνικής περιουσίας όπως σχολεία και αθλητικές εγκαταστάσεις·
- διορισμός φροντιστών και διαχειριστών γειτονιάς·
- συντήρηση σπιτιών και του άμεσου περιβάλλοντος, όπως στενά και θέσεις στάθμευσης·
- πώληση ενοικιαζόμενων ακινήτων σε ενοικιαστές και άλλους αιτούντες σπίτι.

Ποιότητα ζωής στη γειτονιά

Οι οικιστικοί σύλλογοι είναι εν μέρει υπεύθυνοι για την ποιότητα ζωής σε μια γειτονιά. Αποτρέπουν το έγκλημα και αφαιρούν γκράφιτι, βοηθούν στη διοργάνωση πάρτι στο δρόμο και άλλες δραστηριότητες και παρέχουν χρήματα για χώρους παιχνιδιού και αθλητικές εγκαταστάσεις. Η ποιότητα ζωής σε μια γειτονιά ενισχύεται επίσης με την κατασκευή σχολείων και κοινοτικών κέντρων.

Συνεργασία μεταξύ οικιστικών συλλόγων και οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών

Η κυβέρνηση σχεδιάζει να απλοποιήσει τη νομοθεσία και να ενθαρρύνει τη συνεργασία μεταξύ συλλόγων στέγασης, οργανώσεων κατ' οίκον φροντίδας και άλλων οργανώσεων της κοινωνίας των πολιτών. Στη συνέχεια θα μπορούν να συντονίζουν τις δραστηριότητές τους, για παράδειγμα προσαρμόζοντας τις υπηρεσίες τους ώστε να παρέχουν έγκαιρη φροντίδα σε γηροκομεία.

9.3 Υφιστάμενες κρατικές στεγαστικές πολιτικές και κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Ο έλεγχος των ενοικίων και η κοινωνική στέγαση είναι από τους κύριους τρόπους με τους οποίους οι αρχές αγωνίζονται να εξασφαλίσουν οικονομικά προσιτή στέγαση. Οι ενοικιαζόμενες κατοικίες στις Κάτω Χώρες ταξινομούνται σύμφωνα με ένα πολύπλοκο σύστημα διαβάθμισης, όπου τα ακίνητα κατατάσσονται όχι μόνο με βάση την αγοραία αξία αλλά και με βάση χαρακτηριστικά όπως το μέγεθος, οι εγκαταστάσεις και η ενεργειακή απόδοση που περιορίζεται στη συμφωνηθείσα αύξηση των μισθών μείον 0,5%. Τα ενοίκια της ελεύθερης αγοράς που υπερβαίνουν το ανώτατο όριο υπόκεινται στους ίδιους περιορισμούς για τους υφιστάμενους ενοικιαστές, αλλά μπορούν να προσφέρονται σε νέους ενοικιαστές χωρίς περιορισμούς. Οι ρυθμιζόμενες μισθώσεις αντιπροσωπεύουν περίπου τα τρία τέταρτα του συνόλου των ενοικιαζόμενων ακινήτων στις Κάτω Χώρες. Οι μη κερδοσκοπικές ενώσεις στέγασης αντιπροσωπεύουν σχεδόν τα τέσσερα πέμπτα της προσφοράς κατοικιών με ελεγχόμενο ενοίκιο, με την επιλεξιμότητα για ενοικίαση να καθορίζεται κυρίως από το εισόδημα του νοικοκυριού. Οι ενώσεις στέγασης υπόκεινται σε υποχρεώσεις παροχής δημόσιας υπηρεσίας για την παροχή οικονομικά προσιτής στέγασης σε ομάδες προτεραιότητας, όπως οι ηλικιωμένοι, και για τη συμβολή τους στην αναβάθμιση των οικιστικών περιοχών. Από την άλλη πλευρά, οι στεγαστικές ενώσεις λαμβάνουν κρατικές εγγυήσεις δανείων και προτεραιότητα στην πρόσβαση σε γη με τιμές χαμηλότερες της αγοράς από τις τοπικές αρχές. Το υπόλοιπο ένα πέμπτο των ενοικιαζόμενων κατοικιών παρέχεται από εμπορικούς οργανισμούς και ιδιώτες, κυρίως επειδή ο βαθμός που συνδέεται με τα ακίνητά τους είναι κάτω από το όριο επιλεξιμότητας της ελεύθερης αγοράς, για παράδειγμα λόγω του μικρού ποσού που προσφέρεται σε ιδιώτες. Ένα μηνιαίο επίδομα είναι διαθέσιμο σε ενοικιαστές με χαμηλό εισόδημα και χαμηλά περιουσιακά στοιχεία για να τους βοηθήσει να πληρώσουν το ενοίκιο τους.

Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη



Δομή ενοικιαστών και προσιτές τιμές στέγασης Παραπομπή: IMF Staff Country Reports 2023, 107; 10.5089/9798400236082.002.A003

Οι γενναιόδωρες φορολογικές επιδοτήσεις και τα φιλικά προς τους δανειολήπτες χαρακτηριστικά της αγοράς ενυπόθηκων δανείων ευνοούν την ιδιοκατοίκηση. Αν και η φορολόγηση των ιδιοκατοικιών έχει αυστηροποιηθεί τα τελευταία χρόνια, το φορολογικό καθεστώς για τις ιδιοκατοικούμενες κατοικίες παραμένει ευνοϊκό. Η κατοικία εξακολουθεί να υπόκειται σε φορολόγηση βάσει της στήλης 1 του ολλανδικού νόμου περί φορολογίας εισοδήματος, με το σχετικά χαμηλό επίπεδο φόρου επί του τεκμαρτού ενοικίου να αντισταθμίζεται από τον φόρο επί των τόκων ενυπόθηκων δανείων, και η κατοικία (πλούτος) φορολογείται πολύ πιο ευνοϊκά από άλλες μορφές αποταμιεύσεων και επενδύσεων που υπόκεινται σε φορολόγηση βάσει της στήλης 3.11 Ο συντελεστής έκπτωσης για τους τόκους ενυπόθηκων δανείων αυξήθηκε από Η μείωση του συντελεστή από 52% το 2018 σε 37% έως το 2023 θα μειώσει τα οφέλη για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, αλλά αυτό θα αντισταθμιστεί τουλάχιστον εν μέρει από την παράλληλη μείωση του ποσοστού του τεκμαρτού ενοικίου που αποτελεί την αξία του ακινήτου. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η αύξηση των τιμών των κατοικιών κατά την ίδια περίοδο υπερέβη την αντίστοιχη αύξηση των ενοικίων. Επιπλέον, η κυβέρνηση έχει καταργήσει τον φόρο συναλλαγών 2% για τους αγοραστές πρώτης κατοικίας ηλικίας 18 έως 35 ετών που αγοράζουν κατοικία έως 400.000 ευρώ και έχει εισαγάγει έναν νέο φόρο για τους αγοραστές πρώτης κατοικίας ηλικίας 18 έως 40 ετών που χρησιμοποιούν τη δωρεά τους για να αγοράσουν ή να ανακαινίσουν μια κατοικία που κατέχουν, έως διατήρησε την απαλλαγή από τον φόρο δωρεάς μέχρι 106.671 ευρώ. Ομοίως, το όριο δανείου προς αξία (LTV) για τα ενυπόθηκα δάνεια είναι το υψηλότερο στη ζώνη του ευρώ στο 100%, καθιστώντας τον ενυπόθηκο δανεισμό ελκυστική πρόταση, ιδίως όταν συνδυάζεται με γενναιόδωρες φορολογικές πιστώσεις για τους τόκους των ενυπόθηκων δανείων. Επιπλέον, το ήμισυ του ενυπόθηκου δανείου μπορεί να χρηματοδοτηθεί από ένα

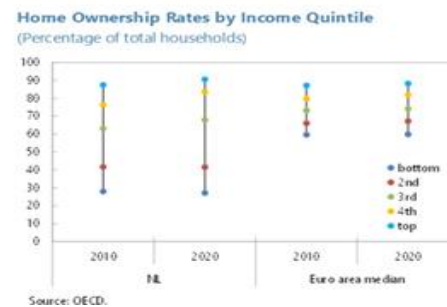
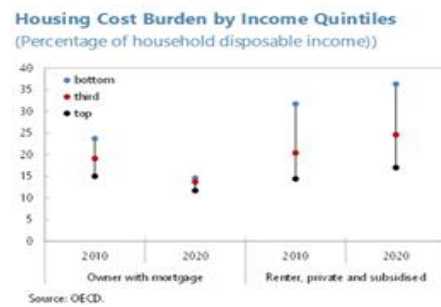
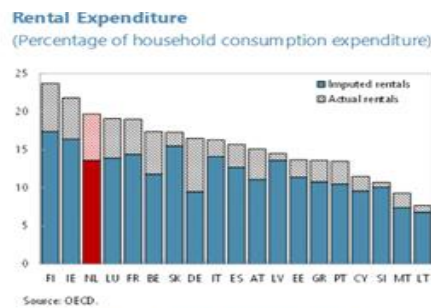
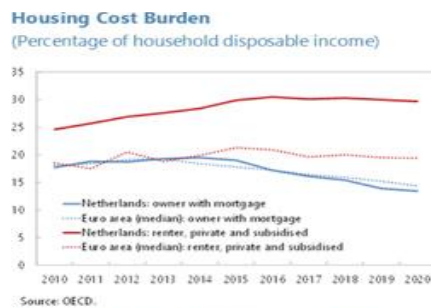
ενυπόθηκο δάνειο μόνο για τόκους, χωρίς να απαιτείται απόσβεση, αν και το φορολογικό κίνητρο για αυτό το είδος χρηματοδότησης καταργήθηκε το 2013.

Οι κυβερνητικές πολιτικές για την αγορά κατοικίας που αποσκοπούν στο να καταστήσουν την πρόσβαση σε ενοικιαζόμενα και ιδιο χρησιμοποιούμενα ακίνητα πιο δίκαιη και προσιτή δεν φαίνεται να έχουν επιτύχει τους επιθυμητούς στόχους τους. Στην πραγματικότητα, το ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος που πρέπει να διαθέσουν τα ολλανδικά νοικοκυριά για τη στέγαση είναι σχετικά υψηλό. Ειδικότερα, όσοι ζουν σε ενοικιαζόμενη κατοικία αντιμετωπίζουν πολύ υψηλότερο κόστος από το μέσο όρο της ζώνης του ευρώ, ενώ η επιβάρυνση των ιδιοκτητών με στεγαστικά δάνεια είναι πιστή στην πτωτική τάση που παρατηρείται στο μέσο όρο της ζώνης του ευρώ. Επιπλέον, στη ζώνη του ευρώ, τα ενοίκια ως ποσοστό της συνολικής κατανάλωσης των νοικοκυριών αυξάνονται, λόγω των πραγματικών ενοικίων (τρίτο υψηλότερο ποσοστό) και, σε μικρότερο βαθμό, των τεκμαρτών ενοικίων (έβδομο υψηλότερο ποσοστό). Αυτή η διαφορά μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών επηρεάζει επίσης τη διανεμητική δικαιοσύνη. Επιπλέον, για τους ιδιοκτήτες των οποίων τα σπίτια είναι εξασφαλισμένα με ενυπόθηκα δάνεια, τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στα δύο χαμηλότερα εισοδηματικά πεμπτημόρια είναι πολύ χαμηλότερα από τη διάμεση τιμή της Ευρωζώνης και δεν έχουν βελτιωθεί από το 2010, γεγονός που υποδηλώνει ότι το μεγαλύτερο μέρος των φορολογικών πλεονεκτημάτων της ιδιοκατοίκησης προέρχεται από τα πιο εύπορα νοικοκυριά. τα φορολογικά οφέλη της ιδιοκατοίκησης προέρχονται κατά πάσα πιθανότητα από τα πιο εύπορα νοικοκυριά.

Οι κυβερνητικές πολιτικές για τη στήριξη των ενοικιαστών και των ιδιοκτητών συνεπάγονται σημαντικό δημοσιονομικό κόστος, ενισχύουν τα οικονομικά τρωτά σημεία και επιδεινώνουν τις στρεβλώσεις στην αγορά κατοικίας. σύμφωνα με τα στοιχεία του ΟΟΣΑ, τα έσοδα που θα χαθούν από τη μείωση του φόρου επί των ενυπόθηκων επιτοκίων θα ανέλθουν σε 1,3% του ΑΕΠ το 2019, ενώ οι δαπάνες για επιδόματα στέγασης θα απαιτήσουν 1,3% του ΑΕΠ το 2020 0,5% του ΑΕΠ. Επιπλέον, τα φορολογικά πλεονεκτήματα της ιδιο χρησιμοποιούμενης κατοικίας δημιουργούν κίνητρα για τα νοικοκυριά όχι μόνο να κατέχουν τα σπίτια τους αλλά και να μεγιστοποιούν τις επενδύσεις τους ώστε να επωφεληθούν πλήρως από την έκπτωση φόρου για τους τόκους των ενυπόθηκων δανείων. Ως αποτέλεσμα, το χρέος των νοικοκυριών στις Κάτω Χώρες είναι το υψηλότερο στη ζώνη του ευρώ, με περίπου τα δύο πέμπτα των εκκρεμών ενυπόθηκων δανείων να είναι μέσα μόνο για τόκους,

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

αυξάνοντας τον κίνδυνο για τη μακροοικονομική σταθερότητα σε περίπτωση ύφεσης της αγοράς κατοικίας. Τέλος, από τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο και μετά, οι επιδοτήσεις για κοινωνική στέγαση και ιδιοκατοίκηση συνέβαλαν στον εκτοπισμό της ιδιωτικής αγοράς ενοικίασης, αν και τα τελευταία χρόνια υπάρχουν σημάδια ανάκαμψης. Αυτή η περιορισμένη προσφορά ιδιωτικών ενοικιαζομένων κατοικιών σημαίνει ότι οι ενοικιαστές κοινωνικής στέγασης δεν είναι επιλέξιμοι και δεν μπορούν να αγοράσουν δυσεύρετα και ακριβά καταλύματα, ή επιβαρύνονται από ενοικιαστές που δεν επιθυμούν να αγοράσουν.³³



9.4 Κυβερνητικές προτάσεις και συστάσεις πολιτικής

Αναγνωρίζοντας ότι η προσφορά κατοικιών είναι ανεπαρκής, η ολλανδική κυβέρνηση έχει δρομολογήσει ένα φιλόδοξο πρόγραμμα για την αντιμετώπιση της ανισορροπίας στην αγορά: οι προτάσεις που περιέχονται στο "Πρόγραμμα Woningbouw" προβλέπουν την κατασκευή 900.000 κατοικιών έως το 2030 με ρυθμό 100.000 κατοικιών ετησίως. Για να επιτύχουν βελτιώσεις στο απόθεμα, οι στεγαστικές ενώσεις έχουν δεσμευτεί για στόχους κατασκευής και διατήρησης των υφιστάμενων κατοικιών. Την 1η Ιανουαρίου 2023, η κατάργηση της εισφοράς των ιδιοκτητών επί των ακινήτων με ελεγχόμενο ενοίκιο, η οποία είχε εκτρέψει κεφάλαια από επενδύσεις σε οικονομικά προσιτές κατοικίες, θα μπορούσε να δημιουργήσει περιθώρια για μειώσεις των ενοικίων. Επιπλέον, σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο. Ο ρόλος της

³³ Επιβαρύνσεις Κόστος Στέγασης και Επιπτώσεις Δικαιωμάτων Διανομής
Παραπομπή: IMF Staff Country Reports 2023, 107; 10.5089/9798400236082.002.A003

κεντρικής κυβέρνησης στην καθοδήγηση της στεγαστικής πολιτικής πρέπει να ενισχυθεί με την υιοθέτηση και την παρακολούθηση εκτελεστών συμφωνιών απόδοσης με τις επαρχίες, τις περιφέρειες και τους δήμους που θέτουν στόχους κατασκευής σύμφωνα με το εθνικό σχέδιο. Επιπλέον, ο χρόνος από τη σύλληψη έως την ολοκλήρωση των έργων στέγασης (κατά μέσο όρο 10 έτη) πρέπει να μειωθεί με τον εντοπισμό των σημείων συμφόρησης, τον εξορθολογισμό των οικοδομικών κανονισμών, τη συντόμευση των νομικών διαδικασιών και την ενίσχυση της σχετικής εμπειρογνομοσύνης των διαφόρων κυβερνητικών υπηρεσιών. Επιπλέον, θα πρέπει να παρασχεθεί οικονομική στήριξη για να δοθούν κίνητρα στους δήμους να αναπτύξουν γη για την προσφορά κατοικιών. Συμπληρώνοντας την ενίσχυση της προσφοράς κατοικιών, η οικονομικά προσιτή στέγαση εξακολουθεί να αποτελεί βασικό μέλημα της κυβέρνησης.

Το σχέδιο της κυβέρνησης υπόσχεται να αμβλύνει τις πιέσεις της αγοράς κατοικίας, αλλά θα μπορούσε να εξεταστεί μεγαλύτερος ρόλος για φορολογικά κίνητρα και συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Είναι ευχάριστο να σημειωθεί ότι η ελλιπής προσφορά έχει αναγνωριστεί ως ένας από τους κύριους παράγοντες που προκαλούν ανισορροπίες στην ολλανδική αγορά κατοικίας. Οι προσπάθειες για την ενίσχυση της συνεργασίας μεταξύ των εθνικών και τοπικών κυβερνητικών υπηρεσιών για την κεντρική ανάπτυξη της στέγασης, την επιτάχυνση του σχεδιασμού και της κατασκευής, τα μέτρα για την προώθηση της κατασκευής κατοικιών από τους δήμους και οι πολιτικές για την εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγασης είναι επίσης ευπρόσδεκτες. Ωστόσο, ορισμένες από αυτές τις μεθόδους ενδέχεται να συγκρούονται με την επίτευξη των επιθυμητών στόχων, και η κατάλληλη ευθυγράμμιση των οικονομικών κινήτρων και η ενθάρρυνση της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στην επίτευξη των κυβερνητικών στόχων ενδέχεται να πρέπει να εξεταστούν πλήρως.

Η κυρίαρχη θέση των στεγαστικών ενώσεων στην ολλανδική αγορά κατοικίας και η εξέχουσα δέσμευσή τους στο πρόγραμμα επέκτασης του στεγαστικού αποθέματος της κυβέρνησης πρέπει να επανεξεταστεί. Οι εν λόγω ενώσεις μπορούν να διαδραματίσουν ρόλο στην παροχή οικονομικά προσιτής στέγασης για τους μειονεκτούντες, αλλά το μη κερδοσκοπικό τους καθεστώς και οι πολυάριθμες επιδοτήσεις τους γέρνουν το πεδίο ανταγωνισμού έναντι άλλων παρόχων στέγασης. Πράγματι, προκαλεί έκπληξη το γεγονός ότι στις Κάτω Χώρες, οι ενώσεις στέγασης και οι ιδιοκτήτες ακινήτων μαζί έχουν σχεδόν πλήρως εκτοπίσει τον ιδιωτικό μισθωμένο τομέα, παρά τα σημάδια

πρόσφατης ανάκαμψης μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο. Τα οφέλη και το κόστος των δραστηριοτήτων τους θα πρέπει συνεπώς να αξιολογούνται προσεκτικά.

Το εκτεταμένο σύστημα ελέγχου των ενοικίων πρέπει να επανεξεταστεί. Επί του παρόντος, η επιλεξιμότητα για τον έλεγχο των ενοικίων καθορίζεται από την αξία και την ποιότητα του ακινήτου, η οποία περιορίζεται, ιδίως για τα μικρότερα ακίνητα στο χαμηλότερο άκρο της αγοράς. Ωστόσο, αυτό το ανώτατο όριο περιορίζει την προσφορά, καθώς οι δυνητικοί προμηθευτές μπορεί να μειωθούν λόγω ανεπαρκών επενδυτικών αποδόσεων. Ως αποτέλεσμα, τα νοικοκυριά που δεν έχουν (άμεση) πρόσβαση σε κοινωνική στέγαση λόγω έλλειψης επιλεξιμότητας για τη στέγαση ή μεγάλου χρόνου αναμονής αναγκάζονται να βασίζονται στη στενή αγορά ελεύθερου ενοικίου ή να αγοράζουν το δικό τους σπίτι, γεγονός που συνεπάγεται σημαντικό κόστος για την ευημερία λόγω διανεμητικών αποτελεσμάτων που είναι απίθανο να είναι κατά Pareto βέλτιστα. Πράγματι, πρόσφατες μελέτες του ΟΟΣΑ εκτιμήσεις δείχνουν ότι οι Κάτω Χώρες είναι μία από τις χώρες που θα μπορούσαν να επωφεληθούν περισσότερο από την απελευθέρωση της αγοράς ενοικίων. Συνεπώς, είναι ανάγκη να διερευνηθεί η δυνατότητα σταδιακής μείωσης του αριθμού των κατοικιών με ελεγχόμενο ενοίκιο, δίνοντας κίνητρα στον ιδιωτικό τομέα να παρέχει τον τόσο αναγκαίο ζωτικό χώρο και συμπληρώνοντας τις προσπάθειες των στεγαστικών ενώσεων για την προώθηση της ατζέντας της κυβέρνησης. Πιθανές αδυναμίες μιας τέτοιας στρατηγικής, όπως η αύξηση των ενοικίων σε ορισμένα τμήματα της αγοράς, θα μπορούσαν να αντιμετωπιστούν με έναν πιο γενναϊόδωρο αλλά αυστηρό έλεγχο των πόρων του υφιστάμενου πλαισίου του επιδόματος στέγασης. Ελλείψει πιο εκτεταμένων μεταρρυθμίσεων, θα πρέπει να αλλάξουν τουλάχιστον ορισμένες παράμετροι του σημερινού συστήματος ελέγχου των ενοικίων. Για παράδειγμα, οι κατοικίες που έχουν ήδη διατεθεί στον τομέα του ελέγχου των ενοικίων δεν θα μπορούν να διατεθούν εκ νέου στην ελεύθερη αγορά ενοικίων για όσο διάστημα έχουν σημερινούς ενοικιαστές, ακόμη και αν η αξία ή τα χαρακτηριστικά τους αλλάξουν στο μεταξύ. Όπου είναι δυνατόν, ο κανόνας αυτός θα πρέπει να γίνει πιο ευέλικτος. Και τούτο διότι ο κανόνας αυτός θα είχε αποτέλεσμα εγκλωβισμού, παρακινώντας τους ενοικιαστές να παραμείνουν σε καταλύματα όπου πληρώνουν σημαντικά λιγότερα και περιορίζοντας επίσης την προσφορά ακινήτων κατάλληλων για ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά ενοικίων.

Τα κριτήρια επιλεξιμότητας που εφαρμόζονται στον τομέα της κοινωνικής στέγασης θα πρέπει να επανεξεταστούν. Επί του παρόντος, τα εισοδηματικά κριτήρια που προστατεύουν την πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση είναι σημαντικά υψηλότερα από το εισόδημα του μέσου ολλανδικού νοικοκυριού, ανοίγοντας τον τομέα σε μεγάλο μέρος του πληθυσμού. Αυτή η ανεκτικότητα φαίνεται να δικαιολογείται μόνο σε μια ατελή ελεύθερη αγορά ενοικίων, τροφοδοτώντας τη ζήτηση για τους ήδη περιορισμένους πόρους. Σε αυτό το πλαίσιο, η πρόσφατη ανακοίνωση της κυβέρνησης για περαιτέρω χαλάρωση της επιλεξιμότητας, η οποία θα συμπληρωθεί από την επέκταση του ποσοστού των κατοικιών που υπόκεινται σε έλεγχο των ενοικίων, φαίνεται άστοχη. Αντίθετα, η επιλεξιμότητα θα πρέπει να περιορίζεται σε ομάδες που χρειάζονται κατοικίες κάτω από το επίπεδο της αγοράς για κοινωνικοοικονομικούς λόγους, και μόνο αφού εξασφαλιστεί επαρκής προσφορά προσιτών ενοικιαζομένων κατοικιών εκτός του τομέα της κοινωνικής στέγασης. Επιπλέον, συνιστάται να παρακολουθούνται πιο τακτικά οι πόροι για την καταλληλότητα για κοινωνική στέγαση. Επί του παρόντος, το εισόδημα αξιολογείται μόνο κατά τη στιγμή της συμφωνίας μίσθωσης για να διαπιστωθεί αν πληροί το όριο κοινωνικής στέγασης, ενώ οι μεταγενέστερες βελτιώσεις προεξοφλούνται και ο πλούτος του νοικοκυριού δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι ευκαιρίες για τις ενώσεις στέγασης να αυξάνουν τα ενοίκια με ταχύτερο ρυθμό από ό,τι προτείνεται στους κανόνες για τις κατοικίες με ελεγχόμενο ενοίκιο διευρύνονται, αλλά οι μηχανισμοί αυτοί χρησιμοποιούνται σπάνια και θα μπορούσαν να ενισχυθούν για να προσελκύσουν ενοικιαστές που βρίσκονται σε καλύτερη θέση για να μετακινηθούν στην ελεύθερη αγορά ενοικίων. Το εισόδημα αξιολογείται μόνο ως προς την τήρηση των ορίων κοινωνικής στέγασης κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, ενώ οι μεταγενέστερες βελτιώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη και ο πλούτος του νοικοκυριού δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι ευκαιρίες για τις στεγαστικές εταιρείες να αυξάνουν τα ενοίκια με ταχύτερο ρυθμό από αυτόν που προτείνεται στους κανόνες για τις κατοικίες με ελεγχόμενο ενοίκιο διευρύνονται, αλλά οι μηχανισμοί αυτοί χρησιμοποιούνται σπάνια και θα μπορούσαν να ενισχυθούν για να προσελκύσουν ενοικιαστές που βρίσκονται σε καλύτερη θέση για να μετακινηθούν στην ελεύθερη αγορά ενοικίων. Το εισόδημα αξιολογείται μόνο ως προς την τήρηση των ορίων κοινωνικής στέγασης κατά τη στιγμή της υπογραφής της σύμβασης μίσθωσης, ενώ οι μεταγενέστερες βελτιώσεις δεν λαμβάνονται υπόψη και ο πλούτος του νοικοκυριού δεν λαμβάνεται υπόψη. Οι ευκαιρίες για τις στεγαστικές εταιρείες να αυξάνουν τα ενοίκια με ταχύτερο ρυθμό από αυτόν που προτείνεται στους

κανόνες για τις κατοικίες με ελεγχόμενο ενοίκιο έχουν επεκταθεί, αλλά οι μηχανισμοί αυτοί χρησιμοποιούνται σπάνια και θα μπορούσαν να ενισχυθούν για να προσελκύσουν ενοικιαστές που θα ήταν σε καλύτερη θέση κατά τη μετάβαση στην ανοικτή αγορά ενοικίων.

Πρέπει να διερευνηθεί ο βαθμός στον οποίο οι διακυβερνητικές συμφωνίες επιδόσεων που σχετίζονται με τη στέγαση συμπληρώνονται από πρόσθετα χρηματικά κίνητρα για τους δήμους, τους ιδιοκτήτες και τους κατασκευαστές ακινήτων. Όπως σημειώνεται στο "πρόγραμμα Woningbouw" της κυβέρνησης, οι δήμοι δεν επωφελούνται επαρκώς από τις νέες κατασκευές. Από την άλλη πλευρά, επωμίζονται το μεγαλύτερο μέρος του οικονομικού και πολιτικού κόστους, όπως η υποχρέωση να παρέχουν τις απαραίτητες υποδομές ή να αντιμετωπίζουν παγιωμένα συμφέροντα που αντιτίθενται σε πρόσθετες κατασκευές. Ως διορθωτικό μέτρο, πρέπει να διερευνηθούν επιλογές για τη δέσμευση μεγαλύτερου μέρους των πρόσθετων φορολογικών εσόδων που παράγονται από τις πολυπληθέστερες κοινότητες ή για τη δέσμευση μέρους της αυξημένης αξίας εάν επιτραπεί η ανάπτυξη δημόσιων εγκαταστάσεων.

Ομοίως, η ιδιόκτητη γη που προορίζεται για κατασκευή κατοικιών αλλά δεν αξιοποιείται επαρκώς μπορεί να υπόκειται σε αυστηρότερο φόρο αξίας γης για την ενθάρρυνση της παραγωγικής χρήσης. Τέλος, η αύξηση του φόρου συναλλαγών που θα εισαχθεί από την 1η Ιανουαρίου 2023 για τους αγοραστές υφιστάμενων ακινήτων που δεν είναι ιδιοχρησιμοποιούμενα θα είναι με συνοδευτικά φορολογικά κίνητρα για τους κατασκευαστές νέων κατοικιών είναι αποτελεσματική.

Η ολλανδική αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από επίμονες ανισορροπίες, με κύριο παράγοντα τους μακροπρόθεσμους περιορισμούς στην προσφορά. Παρά τις διάφορες πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά την τελευταία δεκαετία, ιδίως τη μείωση της ζήτησης για ιδιόκτητη κατοικία λόγω του χρέους, οι αποτιμήσεις των κατοικιών αυξήθηκαν ενώ η προσφορά δεν συμβαδίζει, μειώνοντας την προσιτή τιμή και τη διαθεσιμότητα. Από την ύφεση της αγοράς κατοικίας στις αρχές της δεκαετίας του 2010, οι χωροταξικές, ρυθμιστικές, χωροταξικές, περιβαλλοντικές και εφοδιαστικές αλυσίδες περιορισμοί έχουν περιορίσει την κατασκευή κατοικιών.

Αναγνωρίζοντας τις κοινωνικοοικονομικές προκλήσεις που θέτει η ανεπαρκής προσφορά κατοικιών, η κυβέρνηση έχει ξεκινήσει μια φιλόδοξη ατζέντα για την παροχή περισσότερων προσιτών κατοικιών. Η πολύ σταδιακή κατάργηση του

γενναιόδωρου φορολογικού καθεστώτος για τα ιδιο χρησιμοποιούμενα ακίνητα, η οποία ξεκίνησε το 2018, είναι πιθανό να συνεχιστεί, αλλά παραμένει μια από τις πολιτικές της κυβέρνησης να διασφαλίσει ότι ένα σημαντικό τμήμα του πληθυσμού είναι επιλέξιμο για κοινωνική στέγαση με ελεγχόμενο ενοίκιο. Πρόσθετες πρωτοβουλίες επικεντρώνονται στην οικοδόμηση νέων κατοικιών, συμπεριλαμβανομένης της βελτίωσης του συντονισμού της στεγαστικής ανάπτυξης σε εθνικό και τοπικό επίπεδο, της προώθησης κανονισμών και διαδικασιών που σχετίζονται με την οικοδόμηση, της ενίσχυσης της ικανότητας του δημόσιου τομέα να σχεδιάζει και να υλοποιεί έργα και της παροχής οικονομικής στήριξης στους δήμους για τη διευκόλυνση της προσφοράς κατοικιών.

Θα πρέπει να αξιολογηθεί η έκταση των οικονομικών κινήτρων και της συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα για την αύξηση της ελκυστικότητας της κυβερνητικής στεγαστικής πολιτικής. Ειδικότερα, ο σημαντικός ρόλος των στεγαστικών ενώσεων στην αγορά κατοικίας θα μπορούσε να ωφεληθεί από μια συνολική ανάλυση κόστους-οφέλους. Ομοίως, θα ήταν δικαιολογημένη μια ενδελεχής αξιολόγηση των επιπτώσεων των φιλελεύθερων κριτηρίων επιλεξιμότητας και των εκτεταμένων ελέγχων των ενοικίων στην κοινωνική στέγαση στην οικονομική ευημερία. Πράγματι, θα πρέπει να εξεταστεί το ενδεχόμενο να εξασφαλιστεί καλύτερη προσφορά ακινήτων σε μια ελεύθερη αγορά ενοικίων με χαλάρωση των ελέγχων των ενοικίων και του περιορισμού της πρόσβασης σε κοινωνική στέγαση και με την εισαγωγή κατάλληλων κινήτρων για τις τοπικές αρχές, τους ιδιοκτήτες γης και τους εργολάβους. Επιπλέον, η σταδιακή κατάργηση των γενναιόδωρων φορολογικών και δανειακών καθεστώτων που ευνοούν τους ιδιοκτήτες θα πρέπει να επιταχυνθεί προς όφελος της κοινωνικής δικαιοσύνης και της οικονομικής σταθερότητας. Τέλος, θα πρέπει να μεγιστοποιηθούν οι δυνατότητες εναρμόνισης, εξορθολογισμού και απλούστευσης των κανόνων που διέπουν την κατασκευή και τη χρήση της γης και των κτιρίων, ώστε να διευκολυνθεί η παροχή αξιοπρεπούς και οικονομικά προσιτού χώρου διαβίωσης για περισσότερα νοικοκυριά.

10. ΤΟ ΠΟΛΩΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

10.1 Η Στεγαστική πολιτική στην Πολωνία

Η Πολωνία δεν έχει κάποιο Υπουργείο που να απευθύνεται στην στέγαση παρόλα αυτά έχει αναπτύξει ένα Εθνικό πρόγραμμα Στέγασης που ασχολείται με την στέγαση των πολιτών , υποδομές και κατοικίες γενικά.

Εθνικό πρόγραμμα στέγασης

Στις 27 Σεπτεμβρίου 2016 το Υπουργικό Συμβούλιο εξέδωσε την απόφαση αριθ. 115/2016 σχετικά με την έγκριση του Εθνικού Στεγαστικού Προγράμματος. Το Εθνικό Στεγαστικό Πρόγραμμα (ΕΣΠ) είναι ένα από τα αυτόνομα εργαλεία για την εφαρμογή του Σχεδίου Υπεύθυνης Ανάπτυξης. Ως στρατηγικό έγγραφο, καθορίζει τις παραδοχές της στεγαστικής πολιτικής του κράτους στην προοπτική του 2030.

Ως αποτέλεσμα της ολοκληρωμένης διάγνωσης βάσει στοιχείων κατέληξαν σε 3 κύριους στόχους:

- Ενίσχυση της πρόσβασης σε διαμερίσματα για άτομα με εισοδήματα που δεν επιτρέπουν την αγορά ή την ενοικίαση διαμερίσματος με εμπορικούς όρους και προϋποθέσεις: Ο αριθμός των διαμερισμάτων ανά 1.000 κατοίκους θα αυξηθεί από 363 το 2014 σε 435 το 2030.
- Ενίσχυση της δυνατότητας ικανοποίησης των βασικών στεγαστικών αναγκών των ατόμων που απειλούνται από κοινωνικό αποκλεισμό, λόγω χαμηλών εισοδημάτων ή ιδιαίτερα δύσκολης κατάστασης: Οι δημοτικές αρχές πρέπει να είναι σε θέση να ικανοποιούν τις στεγαστικές ανάγκες όλων των νοικοκυριών που περιμένουν να νοικιάσουν διαμέρισμα από έναν δήμο. Το 2014 165,2 χιλιάδες νοικοκυριά περίμεναν για να νοικιάσουν ένα δημοτικό διαμέρισμα.
- Βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης της κοινωνίας, της τεχνικής κατάστασης των στεγαστικών πόρων και ενίσχυση της ενεργειακής απόδοσης: Ο αριθμός των ατόμων που ζουν σε υποβαθμισμένες συνθήκες (λόγω της κακής τεχνικής κατάστασης των κτιρίων, της έλλειψης βασικών τεχνικών εγκαταστάσεων ή του υπερπληθυσμού) θα μειωθεί κατά 2 εκατομμύρια άτομα (από περίπου 5,3 εκατομμύρια το 2011 σε περίπου 3,3 εκατομμύρια το 2030).

10.2 Η κοινωνική Στέγαση στην Πολωνία

Στην Πολωνία, το κύριο βάρος της ευθύνης για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών βαρύνει στις τοπικές αρχές, τους δήμους. Η διαδικασία μεταβίβασης αυτής της ευθύνη ξεκίνησε το 1990 μαζί με την τη μεταφορά του κρατικού αποθέματος κατοικιών στους δήμους. Το δημοτικό στεγαστικό απόθεμα αποτελείται πλέον από δύο κατηγορίες, δημοτική κατοικία και κοινωνική κατοικία. Στην Πολωνία έχουμε ένα απόθεμα δημοτικών διαμερισμάτων, από το οποίο μια ειδική κατηγορία κοινωνικής στέγασης μπορεί να διακριθεί. Η κατηγορία αυτή είναι κατοικίες συχνά χαμηλότερου επιπέδου, που προορίζονται για άτομα που έχουν υποστεί έξωση ή που δεν είναι σε θέση να διατηρήσουν μια κατοικία για λογαριασμό τους, μόνοι τους. Τα ενοίκια των κοινωνικών κατοικιών είναι χαμηλότερα από των δημοτικών διαμερισμάτων και δεν μπορούν να υπερβούν το ήμισυ του χαμηλότερου μισθώματος που εφαρμόζεται στο αποθέματος δημοτικών διαμερισμάτων.

Η ανάγκη για κατοικίες με μειωμένα ενοίκια στην Πολωνία είναι μεγάλη, αλλά η κρατική υποστήριξη για αυτό το είναι αμελητέα. Δεν υπάρχει υπουργείο που να ασχολείται ειδικά με τη στέγαση. Από το 1.989 οι πολωνικές κυβερνήσεις ακολούθησαν τον ισπανικό δρόμο, προσπαθώντας να φέρουν κατάσταση στην οποία η στέγαση θα είναι μόνο ένα πεδίο της αγοράς, όπου το κράτος δεν παρεμβαίνει.

Όσον αφορά τη δημοτική και κοινωνική στέγαση στην Πολωνία σημειώνουμε σήμερα ότι δεν υπάρχει σαφώς καθορισμένη κυβερνητική πολιτική που να υποστηρίζει την ανάπτυξη της στέγασης, συμπεριλαμβανομένων των δημοτικών και κοινωνικής στέγασης. Δεν υπάρχει στρατηγική για την ανάπτυξη της στέγασης. Αντιθέτως, το θέμα αυτό περιλαμβάνεται στη στρατηγική ανάπτυξης του ανθρώπινου κεφαλαίου.

Ως αποτέλεσμα, οι δήμοι πιέζουν τη στέγαση ζητήματα στις τάξεις των άβολων και λιγότερο σημαντικών καθηκόντων. Υπάρχει επίσης έλλειψη επαρκών οικονομικών υποστήριξης από το κράτος για τις τοπικές αρχές για την εφαρμογή πολιτικών στέγασης. Επιπλέον, οι δαπάνες για τη στέγαση στην του εθνικού προϋπολογισμού μειώνονται. Η κοινωνική στέγαση και τα διάφορα προγράμματα για προστατευμένη και στέγαση έκτακτης ανάγκης για τους άστεγους λαμβάνουν κάποια, αλλά πολύ

μικρή προσοχή. Λόγοι για αυτή η έλλειψη προσοχής περιλαμβάνουν υπερβολικά περίπλοκες διαδικασίες ή την ανάγκη για υπερβολική αυτοχρηματοδότηση.

Η έλλειψη δημοτικών και κοινωνικών κατοικιών έχει ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων, από βιαστικές και κακοσχεδιασμένες ιδιωτικοποίηση κατοικιών στο παρελθόν, συχνά με μεγάλες εκπτώσεις, κατεδαφίσεις κτιρίων και αποκλεισμό χώρων από τη χρήση λόγω της κακής τεχνικής τους κατάστασης.

Επίσης, υπάρχει μια στάση και πεποίθηση μεταξύ ενοικιαστές, ότι δεν υπάρχουν κυρώσεις αν δεν πληρώνεις το ενοίκιο σου, οπότε ο όγκος του ενοικίου καθυστερήσεων αυξάνεται. Στο τέλος του 2011 το ποσοστό των κατοικιών σε δημοτικά και κοινωνικά κατοικιών στα οποία οι ενοικιαστές είχαν καθυστερήσεις σε πληρωμές έφτανε το 41%.

Αυτή η έλλειψη δημοτικών και κοινωνικών κατοικιών έχει άλλη μια αρνητική επίπτωση στους δημοτικούς προϋπολογισμούς. Από το 2007 οι δήμοι έχουν υποχρεωμένοι να καταβάλλουν πλήρη αποζημίωση στους ιδιοκτήτες, συχνά ενώσεις στεγαστικών εταιρειών, λόγω την αδυναμία τους να παράσχουν κοινωνική στέγαση για άτομα που έχουν υποστεί έξωση. Επίσης, η κατανομή των δημοτικών κατοικιών δεν λαμβάνει υπόψη πιθανές βελτιώσεις στην οικονομική κατάσταση του ενοικιαστή. Στην Πολωνία τα διαμερίσματα του δήμου παρέχονται χωρίς χρονικά όρια.

Τα έσοδα από τα ενοίκια είναι χαμηλά, σπάνια φτάνουν το νόμιμο επίπεδο του 3% του της αξίας αποκατάστασης του χώρου ετησίως. Μισθώματα μπορούν να εκπληρώσουν το ρόλο τους όταν το επίπεδο αυτό είναι 4-7 τοις εκατό του κόστους αποκατάστασης. Οι τρόποι προώθησης στην Πολωνία θα μπορούσαν να είναι η μελέτη του τρόπου με τον οποίο οι συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στη Δυτική Ευρώπη, π.χ. για την απόκτηση γης για την κατασκευή ή την παροχή πίστωσης εγγυήσεων.

Μια άλλη σύσταση θα ήταν να εφαρμοστούν μηχανισμοί που θα επιτρέπουν στους δήμους να ελέγχουν αν ένα δημοτικό διαμέρισμα κατοικείται από άτομο που πραγματικά το έχει ανάγκη. βοήθεια. Επίσης, οι πολωνικοί δήμοι θα μπορούσαν να κατασκευάσουν δημοτικά διαμερίσματα και να αποκτήσουν κοινωνικές κατοικίες με την ανακαίνιση κατεστραμμένων δημοτικών διαμερισμάτων. Κατασκευή δημοτικών κατοικιών στην Πολωνία αντιμετωπίζει πολλές προκλήσεις. Είναι σημαντικό να

καθηκόντων. Υπάρχει αναζητηθούν αποτελεσματικές λύσεις, να ανταλλάγουν εμπειρίες και να μαθαίνουμε από τις βέλτιστες ευρωπαϊκές πρακτικές.

11.ΤΟ ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ:

11.1 Το Υπουργείο Υποδομών και Στέγασης της Πορτογαλίας

Ο Pedro Nuno Santos γεννήθηκε στο São João da Madeira, Aveiro, στις 13 Απριλίου 1977. Διετέλεσε υπουργός Υποδομών και Στέγασης (2019) κατά τη διάρκεια της XXI Πορτογαλικής Κυβέρνησης.

Η αποστολή του Υπουργού Υποδομών και Στέγασης είναι να σχεδιάζει, να προωθεί, να εφαρμόζει και να αξιολογεί τις πολιτικές για τις υποδομές, στους τομείς των κατασκευών, των ακινήτων, των μεταφορών και των επικοινωνιών, συμπεριλαμβανομένης της ρύθμισης των δημόσιων προσφορών, καθώς και των πολιτικών για τη στέγαση, την αστική αποκατάσταση και τις θαλάσσιες μεταφορές και τα λιμάνια.

Το Υπουργείο Υποδομών και Στέγασης (πορτογαλικά: Ministério das Infraestruturas e da Habitação) είναι υπουργείο της πορτογαλικής κυβέρνησης.

11.2 Η στεγαστική πολιτική και το αντιπροσωπευτικό πρόγραμμα

Οι πρόσφατες ευρωπαϊκές συγκριτικές μελέτες στους τομείς της στεγαστικής πολιτικής και του χωροταξικού σχεδιασμού έχουν κυριαρχήσει από ταξινομικές και γραμμικές προσεγγίσεις και από κανονιστικές εκκλήσεις για σύγκλιση προς συστήματα που θεωρούνται πιο "ώριμα" ή "προηγμένα". Μια γενεαλογική προοπτική που έχει κεντρικό ρόλο στη διαμόρφωση της πολιτικής. Εφαρμογή μιας μακροχρόνιας διερεύνησης της διασταύρωσης μεταξύ χωροταξικού σχεδιασμού και της στεγαστικής πολιτικής στην Πορτογαλία και εστίαση στο ειδικό πρόγραμμα για την επανακατοίκηση (Programa Especial de Realojamento, PER), ένα πρόγραμμα που είχε μεταβαλλόμενους ρόλους (από χρηματοδοτικό μέσο σε βασικό συστατικό στοιχείο των πολιτικών αστικής ανάπτυξης) σε σχέση με την πολιτική και σχεδιαστική κουλτούρα που άλλαξε σε στο χρόνο και στο χώρο. Με αυτόν τον τρόπο, αποδεικνύεται για την περιορισμένη ικανότητα των ταξινομικών και γραμμικών προσεγγίσεων η περιγραφή για τα συστήματα σχεδιασμού και στέγασης που υφίστανται διαδικασίες αλλαγής και, αντίθετα, φανερώνονται οι δυνατότητες της γενεαλογικής έρευνας.

Το Ειδικό Πρόγραμμα Επανεπίσταξης (Programa Especial de Realojamento, εφεξής PER) ξεκίνησε το 1993 για την παροχή χρηματοδοτικών μέσων στους δήμους των δύο κύριων μητροπολιτικών περιοχών της Πορτογαλίας, της Λισαβόνας και το Πόρτο, για την επαναστέγαση των χιλιάδων νοικοκυριών που ζούσαν σε άτυπους οικισμούς. Παρά το γεγονός ότι δεν είχε ποτέ επισήμως, το PER γνώρισε την ακμή του στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Πολλά είχαν γραφτεί εκείνη τη δεκαετία, αλλά το PER και τα ζητήματα στέγασης φαίνεται να έχουν ξεπεραστεί από τότε. Πράγματι, στα τέλη του 2014, ενώ προετοιμάζαμε την προσφορά για το ερευνητικό έργο για το έργο από το οποίο πηγάζει το παρόν άρθρο, διαπιστώσαμε μεταξύ των συναδέλφων Πορτογάλους μελετητές μια έλλειψη ενδιαφέροντος για το PER και γενικότερα για την πολιτική στέγασης. Στον απόηχο της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, τα ζητήματα στέγασης βρέθηκαν και πάλι στο επίκεντρο (βλ. Garcia-Lamarca και Kaika, 2016- Madden and Marcuse, 2016). Παραδόξως, ήταν η ανάκαμψη και όχι η κρίση και οι επακόλουθες πολιτικές λιτότητας που πυροδότησαν τη συζήτηση για τη στέγαση στην Πορτογαλία, και ιδίως τον εξευγενισμό και την "τουριστικοποίηση", που ακολούθησε την άνθιση του τουρισμού και των τομέων των ακινήτων. Το 2016, ο ειδικός εισηγητής του ΟΗΕ για την επαρκή στέγαση επισκέφθηκε την Πορτογαλία και τόνισε τη μονιμότητα των επισφαλών συνθηκών στέγασης στους άτυπους οικισμούς (Fahra, 2017). Τον Μάρτιο του 2017, το εθνικό κοινοβούλιο κάλεσε την κυβέρνηση να αξιολογήσει τις στεγαστικές ανάγκες και να αναλάβει δράση.

Η πρόσφατη ακαδημαϊκή και πολιτική προσοχή στη στέγαση επανέφερε μια μακροχρόνια τάση, που ξεκίνησε γύρω στη δεκαετία του 1970/1980, της φθίνουσας δημόσιας παρέμβασης στην πολιτική στέγασης και της εμπορευματοποίησης της στέγασης (Madden και Marcuse, 2016). Η εμπορευματοποίηση της στέγασης, ωστόσο, συνέβη ταυτόχρονα με την εστίαση της δημόσιας πολιτικής μετατοπίστηκε προς την προώθηση της αστικής αναζωογόνησης, καθιστώντας έτσι τη στέγαση ένα συστατικό στοιχείο, μεταξύ πολλών άλλων, της πολιτικής σχεδιασμού. (Foucault, 1994 [1976], Gutting, 1990)

Ο όρος "κοινωνική στέγαση " χρησιμοποιείται σε μεγάλο βαθμό από τις αρχές και τις θεσμικούς φορείς στην Πορτογαλία, με μια νομική έννοια που βασίζεται στην νομοθεσία του 1983" που ορίζει την κοινωνική στέγαση ως κατοικία που κατασκευάστηκε και που αγοράζονται με την οικονομική στήριξη του κράτους, μέσω φορολογικές παροχές και χρηματοδότηση για την απόκτηση γης, την κατασκευή και

την προώθηση της στέγασης. Περιλαμβάνει την παροχή στέγασης προς πώληση ή ενοικίαση σε άτομα/νοικοκυριά κάτω από ένα ορισμένο εισόδημα, όπως καθώς και μέτρα που σχετίζονται με ειδικές ομάδες στις οποίες στοχεύει η προγράμματα στέγασης και αστικής ανανέωσης (βλ. κατωτέρω). Το έργο αυτό μπορεί να γίνει από δημόσιους φορείς (δήμους, κεντρική κυβέρνηση κ.λπ.), συνεταιρισμούς, ιδιωτικούς και κοινωνικούς φορείς. Κοινωνική Η στέγαση αντιπροσωπεύει το 3,3% του εθνικού στεγαστικού αποθέματος.

Στην Πορτογαλία υπάρχουν φορείς προώθησης και διαχείρισης της κοινωνικής στέγασης τόσο στον δημόσιο τομέα, όσο και στον συνεταιριστικό τομέα ή στον εθελοντικό / μη κερδοσκοπικό τομέα. Δήμοι (απευθείας ή μέσω δημοτικών στεγαστικών εταιρειών) είναι οι κύριοι πάροχοι κοινωνικής στέγασης στην Πορτογαλία. Εντός του δημόσιο τομέα συμμετέχουν επίσης στην παροχή κοινωνικής στέγασης οι Ινστιτούτο για τη στέγαση και την αστική ανανέωση (IHRU) και οι περιφερειακές φορείς (όπως το IHM, EPERAM στη Μαδέρα). Οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί, που συγχρηματοδοτούνται από το κράτος, παρέχουν κατοικίες σε ελεγχόμενες κόστος. Τέλος, στον εθελοντικό/μη κερδοσκοπικό τομέα υπάρχουν οργανισμοί των οποίων η κύρια αποστολή δεν είναι η παροχή κοινωνικής στέγασης, αλλά το πράττουν για ιστορικούς λόγους ή για λόγους εγγενείς στην την κύρια δραστηριότητά τους. Συνήθως παρέχουν κοινωνικές κατοικίες σε συγκεκριμένες περιοχές ή για συγκεκριμένους ευάλωτους πληθυσμούς, ιδιώτες ιδιοκτήτες που δραστηριοποιούνται σε κερδοσκοπική βάση και ασχολούνται με την κοινωνική κατοικία, παροχή κοινωνικής στέγασης.

Η κοινωνική στέγαση είναι μία από τις αποκεντρωμένες αρμοδιότητες του δημοτικού συμβούλια, με προγράμματα που προέρχονται από την κυβέρνηση. (IHRU) μέσω πρωτοβουλιών που υποστηρίζουν δημοτικές ή συνεταιριστικές φορείς. Η στήριξη που παρέχεται συνήθως στους δήμους από το IHRU είναι μεταφράζεται σε οικονομική συνεισφορά της επένδυσης στην κατασκευή (η οποία μπορεί να είναι δύο τύπων, αθροιστικά: οι επιχορηγήσεις και οι επιδοτούμενα δάνεια). Προγράμματα μπορεί να εξακολουθούν να υπάρχουν (όπως είναι αυτό το παράδειγμα PROHABITA) για τη στήριξη της αποκατάστασης / αναβάθμισης των κτιρίων. Οι συνεταιρισμοί λαμβάνουν παρόμοια στήριξη από το IHRU plus, ως κανόνα και όπου υπάρχουν πρωτόκολλα συνεργασίας για τη στήριξη των επανάφερε δήμων, η οποία γίνεται τις περισσότερες φορές μέσω της μεταφοράς γης για την κατασκευή οικοδομών για

ορισμένο χρονικό διάστημα. Ανεπαρκές επίπεδο δημόσιας στήριξης σε συνδυασμό με τα χαμηλά ενοίκια τα οποία συχνά δεν καλύπτουν το κόστος κατασκευής καθιστούν το σημερινό σύστημα χρηματοδότησης της κοινωνικής στέγασης στην Πορτογαλία μάλλον μη βιώσιμο.

Υπάρχουν διάφορα προγράμματα στην Πορτογαλία τα οποία περιέχουν διαφορετικά κριτήρια επιλεξιμότητας και προτεραιότητας για την πρόσβαση σε κοινωνικές κατοικίες, στέγαση:

Πρόγραμμα PER Rehousing που δίνει προτεραιότητα σε άτομα που ζουν σε παραγκουπόλεις στις μεγάλες μητροπολιτικές αστικές περιοχές PROHABITA - η προτεραιότητα δίνεται σε άτομα των οποίων το εισόδημα είναι χαμηλότερο από τρεις ελάχιστους ετήσιους μισθούς, που δεν έχουν στην κατοχή τους κανένα κατοικία στην εθνική επικράτεια και που δεν είναι δικαιούχοι οποιουδήποτε δημόσιων οικονομικών ενισχύσεων για στεγαστικούς σκοπούς.

"Porta Jovem" - υποστήριξη των νέων για πρόσβαση σε ενοικιαζόμενες κατοικίες, στέγαση. Ένα από τα κριτήρια για τη χορήγηση αυτού του επιδόματος είναι ότι ο ακαθάριστο μηνιαίο εισόδημα του νοικοκυριού "πρέπει να είναι επαρκές για να το διάστημα μεταξύ 1 και 4 φορές το μέγιστο επιτρεπόμενο ενοίκιο στην περιοχή".

Προγράμματα αστικής αποκατάστασης που αφορούν την αποκατάσταση μισθωμένων κτιρίων/κατοικιών που επλήγησαν από την μακρά περίοδο παγώματος των ενοικίων και ως εκ τούτου υπέστησαν σοβαρές υποβάθμιση. NRAU - το νέο καθεστώς αστικής μίσθωσης καθιερώνει ένα στεγαστικό που ωφελεί τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα που έχουν ενοίκιο συμβόλαια πριν από το 1990, προκειμένου να αντιμετωπιστεί η επικαιροποίηση των παγωμένα ενοίκια κατοικιών.

ΠΡΟΣΦΑΤΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ

Η CECODHAS Portugal, η εθνική πλατφόρμα που εκπροσωπεί τις κοινωνικές παρόχους κοινωνικής στέγασης στη χώρα, παρουσίασε πρόσφατα στο νέα κυβέρνηση μια δέσμη προτάσεων για τη μεταρρύθμιση της κοινωνικής Στέγασης στην Πορτογαλία. Τα αιτήματα περιλαμβάνουν την ενίσχυση των υπηρεσιών κοινωνικής στέγασης τη βελτίωση της στήριξης από την πλευρά της ζήτησης (π.χ. επίδομα στέγασης σε οικογένειες) και την εισαγωγή καινοτόμων διαχειριστικών και χρηματοδοτικών μέσων (π.χ. ταμείο επενδύσεων ή στεγαστικό διαχείρισης). Οι

προτάσεις περιλαμβάνουν επίσης τον εκσυγχρονισμό των νομοθεσίας προκειμένου να ληφθούν υπόψη οι νέες προκλήσεις που προκαλούνται από τις δημογραφικές και κοινωνικές αλλαγές.

11.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και οι επιπτώσεις της πανδημίας στις κατασκευές και την συντήρηση

5.968.000

Κοινωνική στέγαση: 130.000 (2%)

Συνεταιριστική στέγαση: 200.000 (3%)

Σύνολο κοινωνικής στέγασης: 2%

ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ

Η πανδημία είχε βαθιές επιπτώσεις στην Πορτογαλία. Πράγματι, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δήλωσε πρόσφατα ότι η COVID είχε "ένα βαρύ τίμημα σε όλες τις πτυχές της κοινωνικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας, με ιδιαίτερα έντονο αντίκτυπο στη χώρα μεγάλο ξενοδοχειακό τομέα της χώρας".

Το ΑΕΠ φαίνεται ότι συρρικνώθηκε κατά 7,6% το 2020, χειρότερα από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης. Κυβέρνηση ενισχύσεις για τους εργαζομένους που επλήγησαν από την πανδημία ήταν περισσότερο περιορισμένες από ορισμένες απόψεις από ό,τι σε πολλές άλλες χώρες της Ευρωζώνης χώρες της Ευρωζώνης. Παρά ταύτα, το ποσοστό ανεργίας δεν είδε σημαντική μεταβολή στο σύνολο του έτους, ενώ τα νοικοκυριά διαθέσιμο εισόδημα φαίνεται ότι παρέμεινε σε γενικές γραμμές "στάσιμο" το 2020. Όσον αφορά την ανάπτυξη νέων οικιστικών μονάδων, παρά την πανδημίας και της σχετικής αβεβαιότητας για τον τομέα του τουρισμού, ο αριθμός των νέων κατοικιών που ολοκληρώθηκαν στην πραγματικότητα αυξήθηκε το τρία πρώτα τρίμηνα του 2020. Περίπου 12.600 νέες κατοικίες πραγματοποιήθηκαν ολοκληρώθηκαν κατά την περίοδο αυτή, σε σύγκριση με μόλις 10.000 το 2019. Εν τω μεταξύ, οι οικοδομικές άδειες για περίπου 10.500 νέες κατοικίες εκδόθηκαν την περίοδο Μαρτίου-Δεκεμβρίου 2020- μια μικρή βελτίωση σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2019. Όσον αφορά τον τομέα της κοινωνικής στέγασης, δεν έχουμε ακόμη καμία έγκαιρα στοιχεία σχετικά με τις νέες αναπτύξεις. Ωστόσο, ένα αξιοσημείωτο "ώθηση" στον τομέα ήταν οι πρόσφατες συμφωνίες ορισμένων δήμων στην Πορτογαλία για τη

μίσθωση κατοικιών για τουλάχιστον πέντε έτη και στη συνέχεια την παροχή τους σε νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα σε τιμή προσιτό ενοίκιο. Πολλές από αυτές τις κατοικίες αποτελούσαν προηγουμένως μέρος της σημαντικής αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης της χώρας. Στη Λισαβόνα, ο δήμος μπόρεσε να παράσχει νέα οικονομικά προσιτά ενοίκια σπίτια στο πλαίσιο του προγράμματος "Renda Segura" (Ασφαλές εισόδημα). Ωστόσο, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις παραμένουν διαδεδομένες σε πολλά μέρη της Πορτογαλίας. Υπήρχαν 16.481 ολόκληρες κατοικίες διαθέσιμες προς ενοικίαση στην Airbnb στη Λισαβόνα τον Φεβρουάριο του 2021, γεγονός που δείχνει μόνο μια μικρή μείωση από τον Φεβρουάριο του 2020 (18.272).

11.4 Νομοθεσία και μέτρα για την υποστήριξη των ενοικιαστών

Η κοινωνική στέγαση παρέχεται αποκλειστικά από δημόσιους φορείς, με οι δημοτικές "στεγαστικές εταιρείες" είναι οι πιο συνηθισμένες πάροχοι. Στην πόλη της Λισαβόνας, τη μεγαλύτερη μητροπολιτική περιοχή στην Πορτογαλία, η GEBALIS είναι ο δημοτικός φορέας παροχής στέγασης. Είναι έχει λάβει μια σειρά από συγκεκριμένα μέτρα για τη στήριξη της κοινωνικής τους τελευταίους μήνες. Σε αυτά περιλαμβάνεται η αναστολή των ενοικίων την περίοδο Απριλίου-Ιουνίου 2020 για όλους τους ενοικιαστές. Αυτό παρείχε ένα οικονομική ανακούφιση σε περίπου 70.000 άτομα. Ταυτόχρονα, τα νοικοκυριά έχουν πάντα τη δυνατότητα να Rental ζητήσουν μείωση του ενοικίου τους εάν μπορούν να αποδείξουν μια αλλαγή στην οικονομική τους κατάσταση. Σε κάθε περίπτωση, η GEBALIS βέχει υιοθετήσει μια πολιτική μη έξωσης των ενοικιαστών αν βρουν σε καθυστέρηση ενοικίου. Βοήθεια για νοικοκυριά με πρόσβαση σε πληρωμές κοινωνικής βοήθειας και άλλες ενισχύσεις προσφέρθηκαν επίσης, μεταξύ άλλων μέσω επικαιροποιημένων και διευρυμένων παροχή υπηρεσιών και μέσω τηλεφώνου. Ιδιαίτερη προσοχή δόθηκε στον εντοπισμό και την υποστήριξη των ηλικιωμένων κατοίκων που κινδύνευαν από απομόνωση ή μοναξιά - Projecto RADAR. Στο δήμο της Λισαβόνας, έχουν επίσης διατεθεί επιπλέον πόροι παρέχονται από τον Δήμο για την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης. Έχει ωφεληθεί από αυξημένη χρηματοδότηση τους τελευταίους μήνες, προκειμένου να ανταποκριθεί στην αποστολή του στο θέμα αυτό. Αυτό περιελάμβανε την παροχή 24ωρης υπηρεσιών προσωρινής στέγασης, η οποία προσέφερε επίσης μια σειρά από συμπληρωματικές ενισχύσεις για όσους βιώνουν αστέγων, όπως τρόφιμα, ρουχισμό, υγειονομικές εξετάσεις και κοινωνική υποστήριξη.

Τον Ιανουάριο του 2021, η πόλη της Λισαβόνας εισήγαγε ένα νέο ολοκληρωμένο πρόγραμμα κοινωνικής βοήθειας – LISBOA PROTEGE.

Περιλαμβάνει μέτρα για τη στήριξη οικογενειών των οποίων ενοίκιο έχει καταστεί απλησίαστο, καθώς και την παροχή οικονομική βοήθεια για την παροχή βασικών αγαθών και υπηρεσιών.

11.5 Η ανάγκη για στέγαση, οι στεγαστικές εξελίξεις και οι προοπτικές για το μέλλον

Οι τιμές των κατοικιών έχουν αυξηθεί πολύ έντονα στην Πορτογαλία τα τελευταία χρόνια. Ακόμη και κατά τη διάρκεια του 2020, η ετήσια αύξηση των τιμών παρέμεινε πάνω από 7%.

Ταυτόχρονα, οι τιμές των ενοικίων έχουν αυξηθεί κατά περισσότερο από 10% τα τελευταία πέντε χρόνια, ξεπερνώντας τον μέσο όρο της Ευρωζώνης κατά 4 ποσοστιαίες μονάδες. Φυσικά, πρόκειται μόνο για εθνικούς μέσους όρους. Λαμβάνοντας μια πιο περιφερειακή προοπτική παρέχει μια πιο διαφοροποιημένη εικόνα των πιέσεων στο κόστος στέγασης.

Για παράδειγμα, υπάρχουν δύο πορτογαλικές πόλεις που περιλαμβάνονται στην "Ποιότητα ζωής" της ΕΕ στις ευρωπαϊκές πόλεις " , η Λισαβόνα (μητροπολιτική περιοχή) και η Μπράγκα³⁴. Στη διεύθυνση Λισαβόνα, η οποία έχει πληθυσμό περίπου 2,8 εκατομμυρίων κατοίκων και είναι το κύριο οικονομικό κέντρο της χώρας, μόνο το 14% των κατοίκων συμφωνεί ότι η εξεύρεση καλής ποιότητας κατοικίας σε προσιτή τιμή είναι εύκολη ή κάπως εύκολη. Στη Μπράγκα, με πληθυσμό περίπου 190.000, το ποσοστό αυτό εκτοξεύεται στο 60%. Υπάρχει επίσης ένα έντονο ηλικιακό στοιχείο στην ζήτηματα στέγασης. Σύμφωνα με τον ΟΟΣΑ, σχεδόν ένας στους δύο ανθρώπους που ζουν στην Πορτογαλία ηλικίας 25-29 ετών θεωρεί ότι η πρόσβαση ή η διατήρηση επαρκούς στέγης είναι μία από τις κύριες ανησυχίες τους, έναντι περίπου ενός στους τέσσερις για τον ενήλικο πληθυσμό συνολικά στο σύνολό του.

Προς το παρόν δεν υπάρχουν "επίσημες" εκτιμήσεις για την ανεκπλήρωτη ανάγκη για στέγαση στην αν και κάποιες πρόσφατες ακαδημαϊκές έρευνες έχουν δώσει

³⁴ Author's calculations, based on figures from the Portuguese National Statistics Institute (INE).

πληροφορίες για το θέμα αυτό. Η έρευνα αυτή εστιάζει επίσης στις σημαντικές περιφερειακές ανισότητες που υπάρχουν στην πορτογαλική αγορά κατοικίας, καταλήγοντας στο συμπέρασμα ότι "στα βορειοδυτικά, η ανάγκη για στέγαση είναι κρίσιμη, ενώ στο νότο δεν αποτελεί μείζον ζήτημα". Δυστυχώς, η έκθεση δεν σταματάει να ποσοτικοποιήσει την ανάγκη για πρόσθετες κατοικίες.

Η εκτίμηση της πιθανής ανάγκης για κοινωνική στέγαση είναι επίσης προβληματική. Για παράδειγμα, η μελέτη της κοινωνικής κατοικίας είναι πολύ δύσκολη, οι πληροφορίες από την GEBALIS είναι ότι το 2020, υπήρχαν 13.685 αιτήσεις για στέγαση στο δήμο της Λισαβόνας. Ωστόσο, τα στοιχεία αυτά δεν συγκεντρώνονται επί του παρόντος σε μια εθνικό επίπεδο. Επιπλέον, όπως σημειώνει η FEANTSA στο πιο πρόσφατο προφίλ χώρας της: "Δεν υπάρχουν συγκεκριμένα στοιχεία, μέχρι στιγμής, από επίσημους φορείς σχετικά με τον αριθμό των αστέγων ατόμων σε εθνικό επίπεδο στην Πορτογαλία ". 6.000 άτομα που βιώνουν κάποια μορφή έλλειψης στέγης. Μια εθνική ανασκόπηση το 2018 εντόπισε επίσης τουλάχιστον 26.000 οικογένειες που "ζουν σε υποβαθμισμένες συνθήκες στην Πορτογαλία ". Ταυτόχρονα, η ανάλυση του ΟΟΣΑ δείχνει ότι σχεδόν το ένα πέμπτο των νοικοκυριών σε τομέα της ενοικίασης ξοδεύει σήμερα πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος για τη στέγαση.

Για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα στον ιδιωτικό τομέα της ενοικίασης, το ποσοστό υπερφόρτωσης ήταν 66%, έναντι μόνο 17% στον "επιδοτούμενο" τομέα της ενοικίασης. Επομένως, είναι δίκαιο να συμπεράνουμε ότι υπάρχει σήμερα μια σημαντική ομάδα νοικοκυριών στην Πορτογαλία που θα επωφελούνταν σε μεγάλο βαθμό από ένα κοινωνικό ή προσιτό σπίτι.

Η εθνική κυβέρνηση της Πορτογαλίας έχει λάβει μέτρα τα τελευταία χρόνια για την αντιμετώπιση της δίδυμο ζήτημα της "οικονομικής προσιτότητας" και της "ποιότητας" των κατοικιών. Οι ενέργειές της επικεντρώθηκαν σε δύο κύριες πρωτοβουλίες πολιτικής. Πρώτον, το λεγόμενο 1º Direito (Πρώτο Δικαίωμα), το οποίο είναι ένα κεφάλαιο πρόγραμμα επιχορήγησης για την απόκτηση γης για την κατασκευή νέων κοινωνικών κατοικιών. ή για την απόκτηση κατοικιών που απευθύνονται σε οικογένειες με χαμηλό εισόδημα. Χιλιάδες νέες κοινωνικές έχουν ήδη προβλεφθεί για ανάπτυξη στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος, συμπεριλαμβανομένων 4.500

νέων κατοικιών στη Λισαβόνα, που υποστηρίζονται από επιχορήγηση κεφαλαίου ύψους 81 ευρώ εκατ. ευρώ από την κεντρική κυβέρνηση.

Δεύτερον, το "Programa de Arrendamento Acessível"³⁵ (Πρόγραμμα προσιτών Στέγαση) είναι ένα πρόγραμμα φορολογικών κινήτρων για τους ιδιώτες ιδιοκτήτες ακινήτων που εκμισθώνουν τα ακίνητά τους σε τιμές χαμηλότερες της αγοράς (έως και 20%) μέσω συμβάσεων μίσθωσης διάρκειας τουλάχιστον πέντε ετών. Το μίσθωμα που χρεώνεται δεν μπορεί να υπερβαίνει το 30% του διαθέσιμου εισοδήματος ενός νοικοκυριού. Ωστόσο, μία παρατήρηση ότι στη Λισαβόνα ακόμη και αυτά τα ενοίκια δεν ήταν προσιτά για πολλά νοικοκυριά οδήγησε πρόσφατα στην ανάπτυξη του "Programa de Renda Acessível". (πρόγραμμα προσβάσιμου ενοικίου). Αυτό προσφέρει στα νοικοκυριά στη Λισαβόνα καταλύματα με ενοίκια που είναι υψηλότερα από τα κοινωνικά ενοίκια, αλλά χαμηλότερα από τα ενοίκια της αγοράς, αναμενόταν να αναπτύξει 6.000 οικονομικά προσιτές κατοικίες στη Λισαβόνα, ωστόσο έχει ουσιαστικά "μπλοκαρίστηκε" ως αποτέλεσμα της επανεξέτασης του πορτογαλικού "Εθνικού Δικαστηρίου της Ελεγκτικού Συνεδρίου".

Η εθνική κυβέρνηση έχει επίσης λάβει νομοθετικά μέτρα για την αντιμετώπιση του σημερινού στεγαστικά ζητήματος. Στα τέλη του 2019, ψηφίστηκε το "Lei de Bases da Habitação", ο οποίος, μεταξύ άλλων, επαναβεβαιώνει το συνταγματικό δικαίωμα σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγαση για όλους, ενώ χρεώνει το κράτος ως "εγγυητή" αυτού του δικαιώματος. Επίσης, προβλέπει και περιγράφει με σαφήνεια τις αρμοδιότητες των δήμων όσον αφορά τη στέγαση, μεταξύ άλλων την αξιολόγηση των τοπικών στεγαστικών αναγκών και τη διαμόρφωση πολιτικών στέγασης και χρήσης γης αναλόγως. Μεγαλύτερη προστασία για τους ενοικιαστές, πρόστιμα για τους ιδιοκτήτες που εγκαταλείπουν ένα ακίνητο κενό και η δημιουργία ενός εθνικού προγράμματος στέγασης περιλαμβάνονται επίσης στο νόμο. Ανακοινώθηκαν επίσης ορισμένα άλλα στοχευμένα προγράμματα στήριξης της στέγασης τα τελευταία δύο χρόνια, καθώς η κυβέρνηση εντείνει τις προσπάθειές της για τη στέγαση.

³⁵ Unemployment rate figures from INE:
https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=ine_main&xpid=INE

12. ΤΟ ΙΣΠΑΝΙΚΟ ΜΟΝΤΕΛΟ

12.1 Το Υπουργείο Στέγασης της Ισπανίας

Το Υπουργείο Στέγασης (Ministerio de la Vivienda - MIVIV) ήταν η ισπανική κυβερνητική υπηρεσία που ήταν υπεύθυνη για την πρόταση και την εφαρμογή των κυβερνητικών πολιτικών για τη δημόσια στέγαση και τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Το Υπουργείο υπήρχε σε δύο διαφορετικές περιόδους: η πρώτη ήταν κατά τη διάρκεια της δικτατορίας του Φράνκο, όταν ιδρύθηκε για πρώτη φορά το 1960-η δευτερεύουσα κατά την περίοδο του εκδημοκρατισμού από το 2004 έως το 2010, όταν ο José Luis Rodríguez Zapatero ανακοίνωσε την κατάργηση του Υπουργείου Στέγασης. Η έδρα του ήταν στη Μαδρίτη.

Το Υπουργείο είναι αρμόδιο για την εισήγηση και την εφαρμογή κυβερνητικών πολιτικών σε θέματα που αφορούν την πρόσβαση στη στέγαση μέσω ιδιόκτητης ή ενοικιαζόμενης κατοικίας, τις κατασκευές, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη γη, την αρχιτεκτονική και τον προγραμματισμό και τη διαμόρφωση επενδύσεων που αντιστοιχούν στους τομείς αυτούς.³⁶

Το Υπουργείο Μεταφορών, Κινητικότητας και Αστικής Ατζέντας (MITMA) (ισπανικά : Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), παραδοσιακά γνωστό ως Υπουργείο Ανάπτυξης (MFOM), είναι το τμήμα της κυβέρνησης της Ισπανίας που είναι αρμόδιο για την προετοιμασία και την εφαρμογή του την κυβερνητική πολιτική για τις υποδομές χερσαίων, αεροπορικών και θαλάσσιων μεταφορών και τον έλεγχο, τον σχεδιασμό και τη ρύθμιση των υπηρεσιών μεταφορών σε αυτούς τους τομείς. Είναι επίσης υπεύθυνο για τη διασφάλιση της πρόσβασης στη στέγαση . αστικό , έδαφος και αρχιτεκτονική πολιτικές σχεδιασμός και έλεγχος των ταχυδρομικών και τηλεγραφικών υπηρεσιών, διεύθυνση των υπηρεσιών που σχετίζονται με την αστρονομία , τη γεωδαισία , τη γεωφυσική και τη χαρτογράφηση και τον προγραμματισμό και τον προγραμματισμό των κρατικών επενδύσεων σε υποδομές και υπηρεσίες που σχετίζονται με αυτό το πεδίο. Η έδρα του Υπουργείου βρίσκεται στο κυβερνητικό συγκρότημα των Νέων Υπουργείων .

³⁶ Paul H. Lewis (Οκτώβριος 1972). "Η Ισπανική Υπουργική Ελίτ, 1938-1969" . Συγκριτική Πολιτική .

Επικεφαλής της ΜΙΤΜΑ είναι ο Υπουργός Μεταφορών, Κινητικότητας και Αστικής Ατζέντας, ο οποίος διορίζεται από τον Βασιλιά της Ισπανίας κατόπιν αιτήματος του Πρωθυπουργού . Ο Υπουργός επικουρείται από δύο βασικούς υπαλλήλους, τον Υφυπουργό Υποδομών, Μεταφορών και Στέγασης και τον Υφυπουργό Μεταφορών, Κινητικότητας και Αστικής Ατζέντας. Άλλα ανώτερα στελέχη του υπουργείου είναι ο Γενικός Γραμματέας Υποδομών, ο Γενικός Γραμματέας Μεταφορών και ο Γενικός Γραμματέας Στέγασης. Η σημερινή υπουργός είναι η Raquel Sánchez από τις 12 Ιουλίου 2021.

Το άρθρο 47 του Συντάγματος αναγνωρίζει το δικαίωμα των Ισπανών σε αξιοπρεπή στέγαση. Όσον αφορά τους αλλοδαπούς, ο Ν. 4/2000 ορίζει ότι οι αλλοδαποί που διαμένουν νόμιμα στη χώρα δικαιούνται δημόσια στεγαστική βοήθεια υπό τις προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος και οι αρμόδιες αρχές. Επιπλέον, σύμφωνα με τον προαναφερθέντα νόμο, οι αλλοδαποί που είναι κάτοχοι αδειών μακροχρόνιας διαμονής δικαιούνται τέτοια βοήθεια υπό τους ίδιους όρους με τους Ισπανούς.

Εκτός από τα δικαιώματα στέγασης των μεταναστών με άδεια διαμονής, το ισπανικό σύστημα υποδοχής, το οποίο διαχειρίζεται το Υπουργείο Ένταξης, Κοινωνικής Ασφάλισης και Μετανάστευσης (εφεξής καλούμενο MISSM), στοχεύει στη διασφάλιση στέγασης για μετανάστες, αιτούντες άσυλο και πρόσφυγες που εισέρχονται στην Ισπανία . ισπανικό έδαφος.

Συνεπώς, η στέγαση εξασφαλίζεται για:

Αιτούντες άσυλο: Ανεξάρτητα από το πώς εισέρχονται οι αιτούντες άσυλο στην ισπανική επικράτεια (από θάλασσα, ξηρά ή αέρα), το ισπανικό σύστημα υποδοχής παρέχει εγκαταστάσεις φιλοξενίας για αιτούντες άσυλο από διάφορα μέρη της Ισπανίας. Τα κέντρα φιλοξενίας χρηματοδοτούνται κυρίως από το MISSM και διευθύνονται από ΜΚΟ. Αφού του χορηγηθεί το καθεστώς του πρόσφυγα, ο δικαιούχος μπορεί να μείνει σε κατάλυμα σε κέντρο φιλοξενίας προσφύγων.

Πρόσφυγες: Όπως και με τους αιτούντες άσυλο, παρέχεται στέγαση σε όσους έχουν λάβει διεθνή προστασία (καθεστώς πρόσφυγα ή επικουρική προστασία). Οι πρόσφυγες δικαιούνται να μείνουν σε εγκαταστάσεις που χρηματοδοτούνται από το κράτος για έως και 18 μήνες (διαμονή έως 24 μήνες είναι διαθέσιμη μόνο σε περιπτώσεις ακραίας ευπάθειας). Κατά τους πρώτους έξι μήνες της παραμονής τους,

οι πρόσφυγες φιλοξενούνται κυρίως σε δημόσιες εγκαταστάσεις φιλοξενίας και διαμερίσματα που διαχειρίζονται ΜΚΟ. Μετά τους πρώτους 6 μήνες, οι δικαιούχοι θα υποστηριχθούν στην εύρεση ατομικής στέγης, η οποία παραμένει κρατική χρηματοδότηση, έως ότου συμπληρωθούν συνολικά 18 μήνες διαμονής.

Παράτυποι μετανάστες: Οι παράτυποι μετανάστες που φτάνουν στην Ισπανία κυρίως δια θαλάσσης και ξηράς στη Θέουτα και τη Μελίγια ζουν επίσης σε εγκαταστάσεις φιλοξενίας που χρηματοδοτούνται από την κυβέρνηση και διαχειρίζονται ορισμένες ΜΚΟ σε ολόκληρη την Ισπανία.

Η μέγιστη διάρκεια παραμονής σε αυτές τις εγκαταστάσεις είναι 3 μήνες, αλλά διατίθενται παρατάσεις για ευάλωτες ομάδες. Η πληρότητα των εγκαταστάσεων αυτών κατανέμεται κυρίως κατά φύλο και την ευπάθεια των δικαιούχων. Ως αποτέλεσμα, η συντριπτική πλειοψηφία είναι κέντρα για ενήλικες άνδρες και σε μικρότερο βαθμό γυναίκες που ταξιδεύουν μόνες, έγκυες γυναίκες, μητέρες με παιδιά και οικογένειες.

Το εθνικό μοντέλο υποδοχής στην Ισπανία, ανεξάρτητα από την κατάσταση του δικαιούχου, περιλαμβάνει υποστήριξη που παρέχεται από κοινωνικούς λειτουργούς, πρόσβαση στην υγεία, ψυχολογική υποστήριξη, πρόσβαση στην αγορά εργασίας κ.λπ.

Εκτός από όλες τις προαναφερθείσες εγκαταστάσεις στέγασης που χρηματοδοτούνται από το δημόσιο, υπάρχουν πολλά προγράμματα που υποστηρίζονται από ιδιωτικά ιδρύματα και θρησκευτικές οργανώσεις που παρέχουν στέγαση σε μετανάστες ανεξάρτητα από το διοικητικό τους καθεστώς.

Παρόλο που τα περισσότερα από τα προγράμματα στέγασης αφορούν την προσωρινή στέγαση, υπάρχουν πολλά από αυτά που ξεχωρίζουν ως προς τους στόχους, τις παρεχόμενες υπηρεσίες, τον τύπο των ευάλωτων περιπτώσεων που παρακολουθούνται, τους εμπλεκόμενους φορείς και άλλες σχετικές πτυχές.

12.2 Το σχέδιο νόμου και τα αντιπροσωπευτικά προγράμματα Στέγασης

Ο νόμος ενισχύει τον πέμπτο πυλώνα του κράτους πρόνοιας, ευνοεί την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση, προστατεύει από καταστάσεις ευπάθειας και

καταπολεμά την κερδοσκοπία ιδιοκτησίας. Το Στέλεχος έχει απονεμίσει εκπαιδευτικό καθεστώς στον πρώτο κύκλο από 0 έως 3 ετών.

Το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την παραπομπή του σχεδίου νόμου για το δικαίωμα στέγασης στο ισπανικό κοινοβούλιο για επείγουσα κοινοβουλευτική επεξεργασία. Το κείμενο παρουσιάστηκε στις 26 Οκτωβρίου και αντιπροσωπεύει ένα ορόσημο στην τρέχουσα δημοκρατική εποχή, καθώς είναι ο πρώτος κανονισμός που αναπτύσσει το συνταγματικό δικαίωμα για αξιοπρεπή και επαρκή στέγαση.

Τόσο η Υπουργός Εδαφικής Πολιτικής και Κυβερνητικός Εκπρόσωπος, Isabel Rodríguez, όσο και η υπουργός Μεταφορών, Κινητικότητας και Αστικής Ατζέντας, Raquel Sánchez, υπογράμμισαν ότι ο μελλοντικός νόμος εδραιώνει τον «πέμπτο πυλώνα του κράτους πρόνοιας».

Η Raquel Sánchez δήλωσε ότι η κυβέρνηση έχει συντάξει έναν «αυστηρό, συμπαγή, συμπαγή και εγκάρσιο» νόμο που προστατεύει την κοινωνική λειτουργία που πρέπει να εκπληρώνει η στέγαση και έχει την κλίση να διαρκέσει στο χρόνο. Επιπλέον, επανέλαβε ότι το κίνητρο πίσω από τον κανονισμό είναι να ανταποκριθεί στις ανάγκες των ανθρώπων και των νοικοκυριών με τις μεγαλύτερες δυσκολίες πρόσβασης, όπως οι νέοι «των οποίων η ικανότητα χειραφέτησης έχει περιοριστεί».

Κατά την άποψη του υπουργού, ο νόμος είναι ουσιαστικός γιατί η αγορά έχει αποδειχθεί αναποτελεσματική ως προς τις ανάγκες αυτών των ομάδων: «Οι δημόσιες αρχές πρέπει να εγγυηθούν το δικαίωμα στη στέγαση και να αποτρέψουν την κερδοσκοπία». Ο Sánchez υποστήριξε ότι «ο νόμος δεν είναι ενάντια στους ιδιοκτήτες αλλά ενάντια στην κερδοσκοπία», προστατεύοντας τα δικαιώματά τους και αναγνωρίζοντας τις υποχρεώσεις τους.

Η στεγαστική πολιτική στην Ισπανία δίνει ουσιαστικά έμφαση στην ιδιοκτησία κατοικίας. Η πιο σημαντική κοινωνική κατοικία είναι η λεγόμενη Vivienda de Protección Oficial (κυριολεκτικά «επίσημα προστατευόμενη κατοικία» (VPO). Αυτό το κεφάλαιο επεξηγεί τα κύρια χαρακτηριστικά των ισπανικών σχεδίων στέγασης από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 και παρέχει μια σύνοψη της ιστορικής εξέλιξης του τομέα της κοινωνικής στέγασης. Η δομή του τομέα της κοινωνικής στέγασης αποτελείται από ένα ευρύ φάσμα παρόχων, συμπεριλαμβανομένων του κράτους, των περιφερειακών κυβερνήσεων και των δήμων. Η κύρια μορφή επιδότησης για τη

στέγαση VPO είναι μέσω της παροχής δωρεάν ή φθηνής γης για κατασκευή από δημοτικούς ιδιοκτήτες γης. Το πρόσθετο κόστος της κοινωνικής στέγασης VPO χρηματοδοτείται μέσω του δημόσιου προϋπολογισμού και του τραπεζικού συστήματος. Το κεφάλαιο παρέχει μια σύγκριση των τιμών VPO και των τιμών των κατοικιών της αγοράς και εξετάζει την πρόσβαση σε στέγαση VPO μεταξύ των νοικοκυριών.

Το δικαίωμα στη στέγαση κατοχυρώνεται από το ισπανικό Σύνταγμα. Η κοινωνική στέγαση στην Ισπανία αποτελείται από τη λεγόμενη *Vivienda de Proteccion Publica* (προστατευόμενη από το δημόσιο κατοικία). Αντιπροσωπεύει μια ιδιαιτερότητα σε σύγκριση με τα μοντέλα κοινωνικής στέγασης στα περισσότερα κράτη μέλη της ΕΕ χώρες, δεδομένου ότι πρόκειται για κατοικίες που παρέχονται σχεδόν εξ ολοκλήρου για ιδιοκατοίκηση. Μόνο ένα μικρό ποσοστό των κατοικιών αυτών, που σήμερα αυξάνεται, προσφέρεται προς ενοικίαση. Το κύριο χαρακτηριστικό της προστατευόμενης κατοικίας είναι ότι η κατασκευή, η ανακαίνιση και η αγορά επιδοτούνται από το κράτος μέσω δανείων μειωμένου επιτοκίου προς τους παρόχους. Σε αντάλλαγμα γι' αυτό, οι κατοικίες που συμμορφώνονται με μια σειρά από όρους όσον αφορά το μέγεθος και την ποιότητα πωλούνται ή εκμισθώνονται σε τιμές χαμηλότερες της αγοράς σε άτομα με εισοδήματα κάτω από ορισμένα εισοδηματικά όρια. Ολόκληρος ο τομέας της ιδιοκατοίκησης αντιπροσωπεύει το 85% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος στην Ισπανία, ενώ ο τομέας της ενοικίασης είναι ο μικρότερος σε Ευρώπη, που αντιστοιχεί στο 11% του συνολικού αποθέματος κατοικιών, και είναι συγκεντρώνεται αρκετά αποκλειστικά σε λίγες κύριες πόλεις όπως η Βαρκελώνη και η Μαδρίτη. Μόλις το 2% του αποθέματος είναι κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες.

Η δημόσια στήριξη για προστατευόμενη στέγαση βασίζεται στην κατοικία και είναι ανοικτή σε όλα τα είδη παρόχων: δημόσιοι εργολάβοι, εμπορικοί εργολάβοι καθώς και μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί και συνεταιρισμοί, καθώς και ιδιώτες που θέλουν μόνοι τους ή συλλογικά να αγοράσουν ή να αποκαταστήσουν μια κατοικία.

Η προστατευόμενη κατοικία χρηματοδοτείται κυρίως μέσω χρηματοδότησης από το Εθνικό Στεγαστικό Σχέδιο (και σε μικρότερο βαθμό από τις περιφερειακές σχέδια), καθώς και με δανεισμό από ιδιωτικά πιστωτικά ιδρύματα. Το κράτος συνάπτει συμφωνίες με πιστωτικά ιδρύματα, τα οποία δεσμεύονται να παρέχουν δάνεια με

ευνοϊκούς όρους. Εκτός από την πρόσβαση σε ευνοϊκά δάνεια, η προστατευόμενη στέγαση σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί επίσης να PUBLIC επωφεληθούν από άμεση δημόσια ενίσχυση (επιχορηγήσεις ή επιδότηση δανείων).

Με βάση την κατανομή του εισοδήματος, ανάλογα με το είδος της VPO, σε γενικές γραμμές πάνω από το 80% των νοικοκυριών έχουν ουσιαστικά πρόσβαση σε αυτό το είδος στέγασης. Το πρόσωπο που αγοράζει / του παραχωρείται / κατασκευάζει για προσωπική χρήση την κατοικία: δεν πρέπει να είναι ιδιοκτήτης ή δεν πρέπει να έχει μόνιμο δικαίωμα χρήσης άλλης κατοικίας, δεν πρέπει να έχει λάβει χρηματοδότηση από το στεγαστικό πρόγραμμα κατά τα προηγούμενα 10 έτη PUBLIC, και πρέπει να έχει εισόδημα κάτω από ορισμένα επίπεδα. Άτομα με ειδικές ανάγκες άτομα και τα εξαρτώμενα άτομα έχουν προτεραιότητα, και η περιφερειακή κυβερνήσεις μπορούν να θεσπίσουν άλλους τύπους απαιτήσεων.

12.3 Το Στεγαστικό απόθεμα και οι επιπτώσεις της πανδημίας 25,793,323³⁷

Κοινωνικές ενοικιαζόμενες κατοικίες: 290.000 (1,1%)

εκ των οποίων: ανήκουν σε περιφέρειες: 180.000

εκ των οποίων: ανήκουν σε δήμους: 110.000

Κοινωνική ενοίκιαση στέγαση: 1,1%

Προμήθεια και ανακαίνιση του δημόσιου προστατευόμενου στεγαστικού αποθέματος (VPO)

ΤΥΠΟΣ	2020	2018	2017
ΝΕΕΣ	5.139	4.576	3.902
ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ(ΙΔΙΩΤΙΚΗ)			
ΝΕΕΣ	502	615	1.036
ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ(ΔΗΜΟΣΙΑ)			
ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ	6.738	11.903	7.271

³⁷ ΠΗΓΗ: Κυβέρνηση της Ισπανίας. Υπουργείο Μεταφορών, Κινητικότητας και Αστικής Ατζέντας.

ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΜΕΝΑ	20.977	45.856	78.675
ΥΠΟ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗ	26.420	27.545	47.660

ΣΗΜΕΙΩΣΗ: Δημόσια προστατευόμενη κατοικία (Vivienda de proteccion publica ή VPO) είναι ο γενικός όρος για τις επιδοτούμενες κατοικίες. Είναι περιλαμβάνει κυρίως επιδοτήσεις για ιδιοκατοίκηση, αλλά και για ενοικίαση με επιλογή αγοράς και τη δημόσια ενοικίαση κατοικιών. Μόνο η τελευταία είναι θεωρείται ως κοινωνική ενοικιαζόμενη κατοικία.

Η πανδημία COVID-19 είχε σοβαρές επιπτώσεις στην ισπανική κοινωνία και την οικονομία, μετά από μια περίοδο σχετικής οικονομικής σταθερότητας. Η ταχεία εξάπλωση του ιού κατά τη διάρκεια της λεγόμενο "πρώτο κύμα" προκάλεσε ένα από τα αυστηρότερα λουκέτα στην Ευρώπη, το οποίο είχε σοβαρές κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις στην χώρα. Τα μέτρα αποκλεισμού, σε συνδυασμό με τις διακοπές του εφοδιασμού και τις επιπτώσεις στην εμπιστοσύνη, ώθησαν την οικονομία σε βαθιά ύφεση, με το πραγματικό ΑΕΠ να μειώνεται κατά 11% το 2020.

Εν τω μεταξύ, το ποσοστό ανεργίας έφθασε στο ανώτατο σημείο του το καλοκαίρι του 2020, καταγράφοντας ένα ανησυχητικό ποσοστό 16,7 % Αν και έχει σημειωθεί κάποια βελτίωση μετά από αυτή την κορύφωση, συνολικά προβλέπεται ότι θα χρειαστούν αρκετά χρόνια για την οικονομία για να ανακάμψει, και οι οικονομικές προοπτικές υπόκεινται σε ισχυρές καθοδικούς κινδύνους. Όσον αφορά τον κατασκευαστικό τομέα, ο αντίκτυπος της πανδημίας σχετίζεται κυρίως με την καθυστέρηση της κατασκευαστικής διαδικασίας και παράδοση λόγω της αναστολής των διοικητικών προθεσμιών, που προέκυψαν από τα αυξημένα υγειονομικά μέτρα. Σύμφωνα με το την AVS (την ισπανική ένωση παρόχων δημόσιων κατοικιών), ο πλήρης αντίκτυπος του COVID-19 στις νέες κατασκευές και την οικοδόμηση ανακαινίσεις δεν έχει ακόμη φανεί, μεταξύ άλλων όσον αφορά την παροχή προσιτών και κοινωνικών κατοικιών. Τούτου λεχθέντος, η πανδημία φαίνεται να έχει ξυπνήσει μια ισχυρή δημόσια και πολιτική ευαισθητοποίηση όσον αφορά την ανάγκη για περισσότερες και καλύτερες οικονομικά προσιτές κατοικίες στην Ισπανία.

Αυτό θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δημόσιες επενδύσεις που προορίζονται για κοινωνική στέγαση τα επόμενα χρόνια. Άλλες σημαντικές αλλαγές που επέφερε η

πανδημία περιλάμβανε την αυξημένη ζήτηση για μεγαλύτερες κατοικίες με βεράντες, η οποία αναμένεται να επηρεάσει την τεχνική απαιτήσεις για την κατασκευή και το σχεδιασμό κατοικιών στο μέλλον. Επιπλέον, η παροχή κατοικιών για ηλικιωμένους αναμένεται να μεταβεί από ένα σύστημα που βασίζεται σε εξειδικευμένες σπίτια φροντίδας προς την παροχή "εξυπνότερων" προσβάσιμων κατοικιών, επιτρέποντας στους ανθρώπους να ζουν ανεξάρτητα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Νοσηλευτική φροντίδα τα γηροκομεία έχουν αποδειχθεί σημείο εστίασης για σοβαρά κρούσματα COVID κατά τη διάρκεια της πανδημίας.

12.4 Μέτρα που λειτούργησαν για την υποστήριξη ενοικιαστών και η ανάγκη για στέγαση

Κατά τη διάρκεια της υγειονομικής έκτακτης ανάγκης, οι δημόσιες ενοικιαζόμενες κατοικίες στην Ισπανία, εκπροσωπούμενοι από την AVS, συνέχισαν να παρέχουν υπηρεσίες και υποστήριξη στους ενοικιαστές, μεταξύ άλλων με την ανάπτυξη νέα "εργαλεία", όπως τηλεφωνικές γραμμές πληροφόρησης και έκτακτης ανάγκης και ακόμη και ειδικές ομάδες WhatsApp. Επίσης, ενίσχυσαν τη συνεργασία με τις υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης και συνεργάστηκαν στο σχεδιασμό συγκεκριμένων υπηρεσιών για την κάλυψη των αναγκών των που βιώνουν την έλλειψη στέγης. Έγιναν επίσης συγκεκριμένες ενέργειες για να βοηθηθούν οι πιο ευάλωτοι ενοικιαστές, όπως εκείνοι που δεν μπορούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο τους λόγω του COVID-19 ή που δεν είχαν εναλλακτική λύση στέγασης (σε σύμφωνο με τα μέτρα της δέσμης ενισχύσεων που εγκρίθηκαν από de ισπανική κυβέρνηση μέσω διαφόρων διαταγμάτων). Αυτά τα μέτρα περιλάμβαναν την αναστολή των εξώσεων, ένα μορατόριουμ (ενοίκια και υποθήκες), άμεσες ενισχύσεις και επιχορηγήσεις, καθώς και ειδικά "μικροδάνεια". Ειδικά προγράμματα για τα θύματα ενδοοικογενειακών βίας, τα άτομα που βιώνουν την έλλειψη στέγης και άλλους που είναι ιδιαίτερα ευάλωτοι, στοχεύουν ειδικά από το νέο εθνικό σχέδιο στέγασης, για να τους βοηθήσουν να τους παράσχουν άμεση στεγαστική λύση.

Αν και η ιδιοκατοίκηση στην Ισπανία παραμένει η κυρίαρχη μορφή κατοικίας, η ζήτηση για ενοικιαζόμενες κατοικίες έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια, ιδίως μεταξύ των νέων στις αστικές περιοχές. Ωστόσο, η προσφορά ενοικιαζόμενων κατοικιών δεν έχει συμβαδίσει με τη ζήτηση. Μια ανάλυση συσχέτισης που έγινε από το Διεθνές

Νομισματικό Ταμείο μεταξύ των ενοικιαζομένων αύξησης των τιμών και ενός μέτρου της "αποτελεσματικότητας των οικοδομικών κανονισμών" σε όλη την Ισπανία επαρχίες υποδηλώνει ότι η απλούστευση των οικοδομικών κανονισμών θα βοηθούσε στην αύξηση της προσφοράς. Επί του παρόντος, το κοινωνικό απόθεμα ενοικιαζομένων κατοικιών είναι αρκετά περιορισμένο, καθώς ανέρχεται μόνο σε περίπου 290.000 κατοικίες. Ωστόσο, ο αριθμός αυτός δεν συμβαδίζει με τα περισσότερα από 2,3 εκατ. "προστατευόμενες" (VPO) κατοικίες που κατασκευάστηκαν την περίοδο 1981-2019. Πληροφορίες που παρέχονται από AVS υποδηλώνει ότι η ασυμφωνία αυτή είναι συνέπεια του γεγονότος ότι η πλειονότητα των αυτές οι κοινωνικές κατοικίες κατασκευάστηκαν στο πλαίσιο της προσιτής αγοράς με δημόσια στήριξη προγραμμάτων. Αντανακλά επίσης το πολύ χαμηλό ιστορικό επίπεδο της δημόσιας δαπάνης που αφιερώθηκε στην κοινωνική προστασία μέσω της στέγασης. Έτσι, το απόθεμα κοινωνικών ενοικίων καλύπτει το 1,6% των 18,6 εκατομμυρίων πρώτων κατοικιών σε Ισπανία, γεγονός που αντικατοπτρίζει ένα σαφές έλλειμμα, ιδίως σε σύγκριση με άλλες χώρες της ΕΕ.

Αυτό σημαίνει ότι η Ισπανία θα πρέπει επί του παρόντος να αυξήσει σημαντικά το υφιστάμενο απόθεμα κοινωνικών κατοικιών, προκειμένου να ευθυγραμμιστεί καλύτερα με τα ευρωπαϊκά "πρότυπα". Η έλλειψη κοινωνικής ενοικιαζόμενης στέγης στην Ισπανία είναι επίσης ανησυχητική αν λάβουμε υπόψη το γεγονός ότι 76% των νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα (κατώτερο πεμπτημόριο) ζουν στον ιδιωτικό τομέα της ενοικίασης δαπανούν το 40% ή περισσότερο του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση. Για τα άτομα με μέτρια εισοδήματα (δεύτερο πεμπτημόριο), τα ποσοστά αυτά παραμένουν πολύ υψηλά, στο 44%. Σαφώς, ένα σημαντικό ποσοστό αυτών των νοικοκυριών έχει ανάγκη από μια πιο προσιτή επιλογή στέγασης. Συνοψίζοντας, η Ισπανία διαθέτει σήμερα λιγότερες από μία κοινωνική κατοικία (0,9) για κάθε 100 κατοίκους. Τα στοιχεία επιβεβαιώνουν το πολύ μεγάλο χάσμα που χωρίζει την Ισπανία από τους ομολόγους της σε μεγάλες χώρες της ΕΕ, οι οποίες συνήθως έχουν ισχυρότερη κάλυψη κοινωνικών κατοικιών. Παρόλο που, η προοπτική βελτιώνεται κάπως αν, αντί να λαμβάνεται ως βάση ο πληθυσμός, η βαρύτητα της προστατευόμενης στέγασης αναλύεται με βάση τον συνολικό αριθμό των κατοικιών. Στην περίπτωση αυτή, για κάθε 100 κατοικίες, η Ισπανία μετρά 2,5 κοινωνικές κατοικίες. Ωστόσο, περισσότερες πρέπει σαφώς να γίνει για να βελτιωθεί η κατάσταση

και να διευκολυνθεί η στεγαστική πίεσεις στα νοικοκυριά χαμηλού και μέτριου εισοδήματος.

12.5 Πρόσφατη Στέγαση Ανάπτυξης και οι προοπτικές για το μέλλον

Όσον αφορά το εγγύς μέλλον, η COVID-19 Ταμείο που ανακοινώθηκε από την Εθνική Κυβέρνηση το 2020, για τη στήριξη της μεταπανδημική ανάκαμψη, περιλάμβανε 16 ευρώ δισ. ευρώ που θα κατανεμηθούν σε όλες τις περιφέρειες, 300 εκατ. ευρώ από τα οποία έχουν διατεθεί σε κοινωνικούς σκοπούς (συμπεριλαμβανομένης της στήριξης για τους άστεγους). Εν τω μεταξύ, 100 εκατ. ευρώ έχουν διατεθεί για την ενίσχυση του εθνικού σχεδίου στέγασης.

Σύμφωνα με την AVS, η πραγματική αύξηση των κονδυλίων αναμένεται να γίνει κατά τη διάρκεια 2021, στο πλαίσιο του πρόσφατα εγκεκριμένου Εθνικού Προϋπολογισμού για το έτος (PGE). Ο εθνικός προϋπολογισμός που υποβλήθηκε από την Κυβέρνηση προβλέπει μια τριπλή αύξηση της δημόσιας στέγασης και προϋπολογισμού για τις κατασκευές σε σύγκριση με εκείνον του 2020. Έτσι, από τα 239,7 δισ. ευρώ του συνολικού ετήσιου προϋπολογισμού, 2,25 δισ. ευρώ θα αντιστοιχούν στο έργο της Mítma, ποσό που είναι πολύ υψηλότερο από τα 481 εκατ. ευρώ που έχουν δεσμευτεί για τον τομέα αυτό το προηγούμενο έτος. Είναι κυρίως χάρη στην "Επόμενη γενιά της ΕΕ". Στη Mítma, η εστίαση έχει επίσης στην ανακαίνιση του κτιρίου, ένα μέτωπο που, εκτός από την ενίσχυση της του δικαιώματος στη στέγαση, συμμορφώνεται με την ψηφιακούς και πράσινους αναπτυξιακούς στόχους που έχει θέσει η Ευρωπαϊκή Επιτροπή. Το διαχείριση των κονδυλίων της ΕΕ θα είναι μεταξύ του κράτους (34%), των περιφερειακών αρχές (49%) και τους δήμους (17%). Μια άλλη σημαντική εξέλιξη είναι η συνεχιζόμενη διαδικασία κατάρτισης εθνικού νόμου για τη στέγαση, ο οποίος αναμένεται να εγκριθεί αργότερα μέσα στο 2021. Ωστόσο, η οριστικοποίηση του κειμένου του νόμου έχει μια αιτία κάποιας δυσκολίας στο πλαίσιο του σημερινής κυβέρνησης συνασπισμού, καθώς η τα δύο κόμματα της εκτελεστικής εξουσίας, το PSOE και το Podemos, αγωνίστηκαν να καταλήξουν συναίνεση για το σημαντικό θέμα του ρύθμιση των ενοικίων. Έτσι, απομένει να αν η τελική νομοθεσία θα επιλέξει μια υποχρεωτικό ανώτατο όριο ενοικίου, ή την άλλη επιλογή της παροχής φορολογικών κινήτρων για τους ιδιοκτήτες οι οποίοι συμφωνούν να νοικιάσουν το ακίνητό τους σε τιμές κάτω από τιμές της αγοράς.

Η AVS έχει προτείνει τη συμπερίληψη ενός ορισμένων βασικών "συστατικών" στο νέο Στεγαστικό Νόμο. Αυτό περιλαμβάνει το σχεδιασμό και την εκτέλεση της στεγαστικής πολιτικής με βάση σε αποδεδειγμένες ανάγκες- αύξηση της του προϋπολογισμού που διατίθεται για την κοινωνική στέγαση, την ανάπτυξη μηχανισμών χρηματοδότησης που επιτρέπουν τη χρηματοδότηση της κοινωνικής κατοικίας, ενοικιαζόμενων κατοικιών και της αποκατάστασης- και ενίσχυση, επέκταση και μεγαλύτερη συντήρηση του δημόσιου στεγαστικού αποθέματος, εκτός από ένα φορολογικό σύστημα που προωθεί την ενοικίαση και την ανακαίνιση.

13.ΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ ΤΟΥ ΗΝΩΜΕΝΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ

13.1 Το Υπουργείο Στέγασης στο Ηνωμένο Βασίλειο

Ο Υπουργός Στέγασης και Χωροταξίας είναι μια θέση μεσαίου επιπέδου στο Υπουργείο Αναζωογόνησης, Στέγασης και Κοινοτήτων της κυβέρνησης του Ηνωμένου Βασιλείου-η Rachel McLean κατέχει αυτή τη θέση από τον ανασχηματισμό του Υπουργικού Συμβουλίου του Ηνωμένου Βασιλείου στις 7 Φεβρουαρίου 2023.

Η θέση αυτή ήταν προηγουμένως γνωστή ως Secretary of State for Housing, Planning and Regeneration, Secretary of State for Housing and Planning, Secretary of State for Housing and Local Government και Secretary of State for Communities and Local Government. Ο Υπουργός Στέγασης συμμετείχε στο υπουργικό συμβούλιο του Ηνωμένου Βασιλείου.

Ιστορία: Το γραφείο αυτό ήταν γνωστό ως Υπουργός Χωροταξίας και Τοπικής Αυτοδιοίκησης στην κυβέρνηση των Εργατικών 1974-1979. Το γραφείο αυτό ήταν γνωστό ως Υπουργός Στέγασης και Κατασκευών στο Υπουργείο Υγείας. Από το 1994 1997, το αξίωμα του Υφυπουργού Κατασκευών, Χωροταξίας και Ενεργειακής Αποδοτικότητας ήταν ένας ρόλος στο Υπουργείο Περιβάλλοντος, τον οποίο κατείχε ο βουλευτής του West Hertfordshire, Robert Jones. Κατά τον ανασχηματισμό του βρετανικού υπουργικού συμβουλίου το 2020, ο Κρίστοφερ Πίντσερ διορίστηκε να διαδεχθεί την Έστερ ΜακΒέι ως Υπουργός Επικρατείας για τη Στέγαση.

13.2 Η κατοικία και η στέγαση

Η κατοικία – στέγαση στο Ηνωμένο Βασίλειο αντιπροσωπεύει τη μεγαλύτερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στο Ηνωμένο Βασίλειο. Η συνολική καθαρή αξία της ξεπέρασε τα 5 τρισεκατομμύρια λίρες το 2014. Περίπου το 30% των κατοικιών ανήκει εξ ολοκλήρου στους ενοίκους τους και ένα επιπλέον 40% κατοικείται από ιδιοκτήτες με υποθήκες. Περίπου το 18% είναι σε κάποια μορφή κοινωνικής στέγασης και το υπόλοιπο 12% είναι ενοικιαζόμενες κατοικίες που κατοικούνται από τον ιδιοκτήτη.

Το Ηνωμένο Βασίλειο κατατάσσεται στο πρώτο μισό των ευρωπαϊκών χωρών όσον αφορά τα δωμάτια ανά άτομο, τις ανέσεις και την ποιότητα της στέγασης. Το κόστος της στέγασης σε ποσοστό του εισοδήματος ξεπερνάει το μέσο όρο μεταξύ των εν λόγω χωρών και το αυξανόμενο κόστος στέγασης στο Ηνωμένο Βασίλειο μπορεί να αποτελέσει στεγαστική κρίση για ορισμένους που βρίσκονται σε χαμηλά εισοδήματα

ή σε περιοχές υψηλού κόστους, όπως για παράδειγμα το Λονδίνο . Η στέγαση είναι αρμοδιότητα του Υπουργού Στέγασης

Ιδιοκτησία

Το βρετανικό ιδεώδες ήταν όλο και περισσότερο η ιδιοκτησία κατοικίας, ακόμη και μεταξύ της εργατικής τάξης: από 15% πριν από το 1914, τα ποσοστά ιδιοκτησίας κατοικίας αυξήθηκαν σταθερά από 32% το 1938 σε 67% το 1996. Η κατασκευαστική βιομηχανία πούλησε την ιδέα της ιδιοκατοίκησης σε όσους νοίκιαζαν πολυτελή καταλύματα. Τα ενυπόθηκα δάνεια ξεπέρασαν το παλιό στίγμα της ασφυξίας και άρχισαν να θεωρούνται μια λογική μακροπρόθεσμη επένδυση στα προάστια του Ηνωμένου Βασιλείου. Τα ενυπόθηκα δάνεια απευθύνονταν στην ανοδική κινητικότητα και αύξησαν την ιδιοκτησία της εργατικής τάξης με τον ταχύτερο ρυθμό του 20ού αιώνα. Η έκρηξη χρηματοδοτήθηκε σε μεγάλο βαθμό από τις αποταμιεύσεις που κατέθεσε το ευρύ κοινό στις οικοδομικές εταιρείες. Από τη δεκαετία του 1920, ένα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς ενθάρρυνε σημαντικές επενδύσεις στις εταιρείες και δημιούργησε τεράστια αποθέματα για δανεισμό. Από το 1927, οι όροι των ενυπόθηκων δανείων απελευθερώθηκαν σταδιακά για να ενθαρρυνθεί ο δανεισμός.

Δημογραφία

Υπάρχουν περίπου 23 εκατομμύρια κατοικίες στην Αγγλία και 27 εκατομμύρια στο Ηνωμένο Βασίλειο συνολικά: το 2009, περίπου το 30% των κατοικιών ανήκε εξ ολοκλήρου σε ενοικιαστές και ένα επιπλέον 40% σε ιδιοκτήτες με υποθήκες. Περίπου το 18% ήταν σε κάποια μορφή κοινωνικής στέγασης και το υπόλοιπο 12% ήταν ιδιοχρησιμοποιούμενες ενοικιαζόμενες. Ο μέσος αριθμός υπνοδωματίων συνολικά είναι περίπου 2,8-λίγο κάτω από το 40% των νοικοκυριών έχουν τουλάχιστον δύο επιπλέον υπνοδωμάτια- το 20% των κατοικιών χτίστηκε πριν από το 1919 και το 15% χτίστηκε μετά το 1990. Το 29% του συνόλου των κατοικιών είναι βεράντες, το 42% είναι μονοκατοικίες ή ημι-μονοκατοικίες και το υπόλοιπο 29% είναι μπανγκαλόου ή διαμερίσματα. Η μέση επιφάνεια είναι 95τ.μ. Μεταξύ 2012 και 2014, περίπου 385.000 νοικοκυριά ανέφεραν πυρκαγιές, η πλειονότητα των οποίων προκλήθηκε από το μαγείρεμα.

13.3 Η κοινωνική στέγαση και οι πρόσφατες εξελίξεις

Η κοινωνική στέγαση στο Ηνωμένο Βασίλειο είναι κατοικίες χαμηλού κόστους που κατανέμονται στο βάση των αναγκών. Με εξαίρεση τη Βόρεια Ιρλανδία, όπου παρέχεται μόνο προς ενοικίαση, στο υπόλοιπο Ηνωμένο Βασίλειο η κοινωνική στέγαση περιλαμβάνει την παροχή ενοικιαζομένων κατοικιών, προσιτών ιδιοκτησίας, καθώς και καθεστώτα συνιδιοκτησίας. Παρέχεται γενικά από τα συμβούλια και μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς όπως οι ενώσεις στέγασης, αν και υπάρχουν διαφορές μεταξύ των χώρες. Η κοινωνική στέγαση αντιπροσωπεύει το 17,5% του του συνόλου των κατοικιών στην Αγγλία, ενώ είναι περίπου 24% του συνολικού στεγαστικού αποθέματος στη Σκωτία, περίπου 17% στη Βόρεια Ιρλανδία και περίπου 16,4% στην Ουαλία*.

Ποιος παρέχει κοινωνική στέγαση;

Η μείωση της κατασκευής δημοτικών κατοικιών σχεδόν στο μηδέν, σε συνδυασμό με την πώληση σε μόνιμους ενοικιαστές και τη μεταβίβαση άνω του ενός εκατομμυρίων κατοικιών της τοπικής αυτοδιοίκησης σε στεγαστικές ενώσεις μεταξύ 1988 και 2009 σήμαινε ότι οι στεγαστικές εταιρείες είναι τώρα ο κύριος φορέας παροχής προσιτής στέγασης στην Αγγλία, σήμερα διαχειρίζονται το 54% των κοινωνικών κατοικιών. Η μείωση της δημόσιας παροχής κοινωνικής στέγασης σημειώθηκε επίσης στη Σκωτία και στη Ουαλία, αν και στη Σκωτία το απόθεμα κατοικιών των τοπικών αρχών εξακολουθεί να είναι μεγαλύτερο από αυτό των εγγεγραμμένων κοινωνικών ιδιοκτητών, και στην Ουαλία ο τομέας της κοινωνικής στέγασης κατανέμεται ισομερώς μεταξύ τοπικές αρχές και εγγεγραμμένους κοινωνικούς ιδιοκτήτες. Η κατάσταση είναι διαφορετική στη Βόρεια Ιρλανδία, καθώς δεν υπήρξε μεγάλης κλίμακας μεταβίβαση δημόσιων κατοικιών σε στεγαστικές ενώσεις. Αντ' αυτού, η κυβέρνηση δεν προχώρησε σε καμία από αυτές τις περιπτώσεις. Οι τοπικές αρχές μετέφεραν τις κατοικίες τους στη Βόρεια Ιρλανδία (Housing Executive), τη στρατηγική αρχή στέγασης της Βόρειας Ιρλανδίας, η οποία διαχειρίζεται σήμερα πάνω από τα δύο τρίτα των κοινωνικών κατοικιών στην περιοχή.

Πώς χρηματοδοτείται η κοινωνική στέγαση;

Η παροχή νέων κατοικιών και το σχετικό κόστος γης χρηματοδοτείται από τρεις πηγές χρηματοδότησης, τα αποθεματικά των στεγαστικών ενώσεων, τις κρατικές

επιχορηγήσεις και την ιδιωτική χρηματοδότηση, η οποία αποτελείται από τραπεζικά δάνεια ή χρηματοδότηση που αντλείται από τις κεφαλαιαγορές. Πριν από 2007, η ανάπτυξη των κοινωνικών μισθωμένων κατοικιών διασταυρωνόταν επίσης μέσω της παροχής χαμηλού κόστους ιδιοκατοίκησης, αλλά μετά την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση οι ευκαιρίες για αυτό το είδος δραστηριότητας έχουν μειωθεί. Η επιδότηση κεφαλαίου συντονίζεται από την αποκεντρωμένες διοικήσεις, και πιο συγκεκριμένα από το Homes and Communities Agency στην Αγγλία, την Υπηρεσία Στέγασης της κυβέρνησης της Σκωτίας, and Regeneration, τη διεύθυνση της κυβέρνησης της Ουαλικής Συνέλευσης. Στέγαση, και τη στεγαστική διοίκηση της Βόρειας Ιρλανδίας. Επιπλέον, η κοινωνική στέγαση επωφελείται επίσης από την έκπτωση της γης και αναπτυξιακές εισφορές βάσει των διατάξεων του "τμήματος 106", οι οποίες απαιτούν να περιλαμβάνεται ένα ποσοστό προσιτής στέγασης τουλάχιστον στις μεγάλες αναπτύξεις.

Το μέτρο βασίζεται στην καθοδήγηση του 2009 που ενθαρρύνει τα συμβούλια να κάνουν χρήση των τοπικών ελευθεριών για να δώσουν προτεραιότητα σε αιτούντες με, για παράδειγμα, τοπική σύνδεση. Είναι πιθανό να οδηγήσει σε αντικειμενικές μετρήσεις των στεγαστικών αναγκών να αντικατασταθούν από τις ιδιαίτερες προτιμήσεις των τοπικών αρχών, αν και η κεντρική κυβέρνηση διατηρεί την εξουσία να ορίζει ποιοι τύποι ατόμων μπορούν ή δεν μπορούν να πληρούν τις προϋποθέσεις για κοινωνική στέγαση όταν κρίνει ότι μια τέτοια παρέμβαση είναι αναγκαία.

Ο τομέας της κοινωνικής στέγασης στην Αγγλία υφίσταται σημαντικές αλλαγές. Το νομοσχέδιο για τον τοπικισμό, που αναμένεται να τεθεί σε ισχύ τον Απρίλιο του 2012, θα καταργήσει τη ρυθμιστική αρχή για την κοινωνική στέγαση, την υπηρεσία ενοικιαστών Authority. Η ρυθμιστική λειτουργία θα ασκείται από την επενδυτικός φορέας, ο Οργανισμός Κατοικιών και Κοινοτήτων (HCA), μέσω μιας ειδικής επιτροπής ρύθμισης που θα έχει ειδικό θεσμοθετημένο καθεστώς που ελπίζεται ότι θα αποφύγει τα προβλήματα που προηγουμένως που αντιμετωπίστηκαν όταν οι επενδύσεις και η ρύθμιση αναλαμβάνονταν προηγουμένως στο πλαίσιο της Housing Corporation. Στο πλαίσιο της HCA, η ρύθμιση θα επικεντρωθεί περισσότερο σε θέματα διακυβέρνησης και βιωσιμότητας. Καταναλωτής

Η προστασία του καταναλωτή παραμένει ρυθμιστική λειτουργία, αλλά η ΗСА θα έχει μόνο έναν ρόλο "μακράς διάρκειας", ικανό να παρεμβαίνει μόνο όταν προκαλείται "σοβαρή ζημία" από την παραβίαση ενός ρυθμιστικού προτύπου.

Εν τω μεταξύ, η ρύθμιση των μισθώσεων των στεγαστικών ενώσεων αλλάζει, έτσι ώστε να είναι πλέον δυνατή η χορήγηση περιορισμένης διάρκειας μισθώσεων, μισθώσεις (με ελάχιστη διάρκεια πέντε ετών ή δύο ετών σε εξαιρετικές περιπτώσεις). Αυτό αντικαθιστά την προηγούμενη απαίτηση για αορίστου χρόνου (λεγόμενη "ισόβια") μίσθωση που σήμαινε ότι ο ενοικιαστής μπορούσε να παραμείνει στην κατοικία επ' αόριστον, εκτός αν υπήρχε συγκεκριμένος λόγος κατοχής, όπως καθυστερήσεις ενοικίου ή αντικοινωνική συμπεριφορά. Ωστόσο, οι "ισόβιες" μισθώσεις παραμένουν διαθέσιμες ως εναλλακτική λύση.

Γενικά αξίζει να σημειωθεί ότι Το Ηνωμένο Βασίλειο χαρακτηρίζεται από δημοσιονομικό συγκεντρωτισμό και εξαιρετικά άκαμπτο σχεδιασμό σύστημα. Οι συνέπειες αυτού του πλαισίου, οι οποίες καθιστούν την προσφορά κατοικιών εξαιρετικά στις μεταβολές των τιμών των κατοικιών, είναι ένας υψηλός βαθμός αστικού περιορισμού, μια σοβαρή κρίση οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών και έλλειψη κατοικιών, ιδίως για τους νέους. Η βασική βρετανική πολιτική, το Help-to-Buy, η οποία επικεντρώνεται στην τόνωση της ζήτησης κατοικιών, αποτυγχάνει να αντιμετωπίσει την κρίση οικονομικής προσιτότητας, διότι η αύξηση της ζήτησης απλώς ωθεί τις τιμές των κατοικιών σε περαιτέρω άνοδο χωρίς επέκταση της προσφοράς κατοικιών. Η δημοσιονομική αποκέντρωση και ένα χαλαρό σύστημα οριοθέτησης, και τα δύο που ενθαρρύνουν την οικιστική ανάπτυξη και ένα εξαιρετικά χαμηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης.

Κατ' αρχάς, το Ηνωμένο Βασίλειο είναι μια πολιτικά και δημοσιονομικά εξαιρετικά συγκεντρωτική χώρα με άκαμπτη σύστημα σχεδιασμού που επικεντρώνεται στον αστικό περιορισμό. Είναι μια χώρα ιδιοκτητών κατοικιών, αν και η ιδιοκατοίκηση μειώθηκε πρόσφατα, από 69,3% το 2002 σε 63,5% το 2013. Η κύρια πολιτική ανησυχία της χώρας είναι η έλλειψη κατοικιών και η αντίστοιχη έλλειψη προσιτών κατοικιών. Καταγράφουμε ότι η έλλειψη στέγασης και η έλλειψη προσιτής τιμής είναι άμεση συνέπεια του συστήματος σχεδιασμού- που εφαρμόστηκε πριν από περισσότερα από 70 χρόνια - καθώς και της ακραίας μορφής δημοσιονομικής και πολιτικού συγκεντρωτισμού. Περιγράφουμε τις βασικές πολιτικές (π.χ., το πρόγραμμα

"Βοήθεια για την αγορά") που επιχειρούν να αόριστόν αντιμετωπίσουν την έλλειψη κατοικίας και την κρίση οικονομικής προσιτότητας. Οι πολιτικές αυτές έχουν ως αποτέλεσμα να στηρίζουν τη ζήτηση και, επειδή η προσφορά είναι σοβαρά περιορισμένη, να αυξάνουν την κατοικία τις τιμές των κατοικιών. Έτσι, αποτυγχάνουν να επιλύσουν την κρίση της οικονομικής προσιτότητας των κατοικιών. Ιδιοκτησία κατοικίας είναι μια άλλη στενά συνδεδεμένη πολιτική ανησυχία. Ενδιαφέροντα, τα στοιχεία από πρόσφατη εμπειρική έρευνα δείχνουν ότι οι βασικές πολιτικές που στοχεύουν στην αύξηση της επίτευξη της ιδιοκατοίκησης.

Η στέγαση στο Ηνωμένο Βασίλειο -ιδιαίτερα στο Λονδίνο και τη νοτιοανατολική Αγγλία- είναι μερικές από τις αόριστόν πιο ακριβές και στενάχωρες στον κόσμο. Σύμφωνα με μια κατάταξη της Global Property Guide (2015) της τιμής αγοράς ανά τετραγωνικό μέτρο ενός "συγκρίσιμου διαμερίσματος" σε μια προνομιακή περιοχή του κέντρου της πρωτεύουσας πόλης μιας χώρας -στο Ηνωμένο Βασίλειο, αυτό είναι Λονδίνο - το Ηνωμένο Βασίλειο έρχεται δεύτερο. Το ξεπερνά μόνο η μικροσκοπική πόλη-κράτος και φορολογικός παράδεισος, Μονακό. Όχι μόνο οι τιμές των κατοικιών στο Ηνωμένο Βασίλειο, αλλά και τα ενοίκια στο Ηνωμένο Βασίλειο είναι εξαιρετικά υψηλά. Το ίδιο συγκρίσιμο διαμέρισμα στο Λονδίνο είναι επίσης το δεύτερο ακριβότερο στον κόσμο, και πάλι ξεπερνιέται μόνο από το Μονακό.

13.4 Η Προσιτή κατοικία και κοινωνική στέγαση

Τα στοιχεία για τη νέα προσφορά συλλέγονται με βάση τη νέα προσιτή στέγαση-ορισμοί της προσιτής στέγασης και της κοινωνικής στέγασης συμπίπτουν για την πλειονότητα των ακινήτων, αν και υπάρχουν ορισμένες διαφορές. Οι πρώτες κατοικίες, οι οποίες αποτελούν προσιτή στέγαση, δεν υπολογίζονται ως κοινωνική στέγαση. (η στέγαση είναι ένας τύπος προσιτής στέγασης). Υπάρχουν αρκετές άλλες περιπτώσεις όπου η Κοινωνική Στέγαση και η Προσιτή Στέγαση διαφέρουν, ιδίως για τα ακίνητα με ενδιάμεσο μίσθωμα και τα οικονομικά προσιτά ιδιοκατοικούμενα ακίνητα, αλλά δεν είναι δυνατόν να εντοπιστούν αυτές οι περιπτώσεις από τα υποκείμενα δεδομένα.

Επιπλέον, η Προσιτή Στέγαση που ανήκει σε μη εγγεγραμμένους παρόχους δεν υπολογίζεται ως Κοινωνική Στέγαση στις στατιστικές δημοσιεύσεις του Υπουργείου. Η πλειονότητα των παρόχων κοινωνικής στέγασης είναι εγγεγραμμένοι στη

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

ρυθμιστική αρχή κοινωνικής στέγασης και μόνο αυτοί οι πάροχοι είναι επιλέξιμοι να υποβάλουν αίτηση για επιχορηγήσεις για την παροχή κατοικιών χαμηλού κόστους, συμπεριλαμβανομένων των κοινωνικών και προσιτών ενοικίων.

Στοιχεία σχετικά με τη νέα προσφορά συλλέγονται μόνο για οικονομικά προσιτή στέγαση, οπότε για στατιστικούς σκοπούς, η νέα κοινωνική στέγαση θεωρείται υποσύνολο της νέας οικονομικά προσιτής στέγασης, συμπεριλαμβανομένων των τοπικών αρχών, των ιδιωτικών εγγεγραμμένων παρόχων, όπου δεν υπάρχουν πληροφορίες για τον πάροχο (άγνωστος πάροχος) και όλων των μορφών ιδιοκτησίας εκτός της πρώτης κατοικίας (άγνωστος φορέας ιδιοκτησίας). Μπορούν να ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο

ΕΠΙΛΟΓΟΣ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

14 Στοιχεία σύγκρισης στρατηγικές και προγράμματα

14.1 Η ιδιοκτησία στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Ένα ευρέως κοινό χαρακτηριστικό των αγορών στέγης της ΕΕ. Τα ποσοστά ιδιοκτησίας σπιτιού είναι υψηλά στα περισσότερα κράτη μέλη κατάσταση. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, τα ποσοστά ιδιοκτησίας σπιτιού σε ορισμένες ανατολικές περιοχές υπερβαίνουν σήμερα το 90%. Εσθονία, Ρουμανία, Βουλγαρία και άλλες χώρες της Ανατολικής Ευρώπης,

Έως και 40% στη Γερμανία, τη μοναδική χώρα στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο τομέας των ενοικίων είναι μεγαλύτερος από τον ιδιοκατοικούμενο. Ισπανία, Μάλτα, Κύπρος, Ιταλία και Ελλάδα και Ιρλανδία.

Ο συνολικός τομέας της ενοικίασης ποικίλλει σημαντικά σε μέγεθος και είναι ιδιαίτερα μικρός στην Ανατολική Ευρώπη καθώς και σε ορισμένες χώρες της Νότιας Ευρώπης, όπως η Ισπανία, η Ελλάδα και η Ιταλία, τομέα της ενοικίασης, η σχετική σημασία των ιδιωτικών έναντι των κοινωνικών ενοικίασης ποικίλλει σημαντικά. Σε λίγες χώρες η κοινωνική ενοικίαση κατοικιών αντιπροσωπεύουν περισσότερο από το 50% της αγοράς ενοικίασης (Κάτω Χώρες, Αυστρία, Ηνωμένο Βασίλειο, καθώς και σε χώρες της Ανατολικής Ευρώπης που δεν έχουν ανεπτυγμένο τομέα ενοικίασης), ενώ σε άλλες αντιπροσωπεύουν έναν μάλλον περιθωριακό τομέα στην αγορά κατοικίας.

Ο συνηθέστερος τρόπος για τον ορισμό της επιλεξιμότητας στην κατανομή των κοινωνικής κατοικίας είναι η χρήση εισοδηματικών ορίων. Το μέγιστο εισόδημα ορίζεται αρκετά υψηλό ώστε να επιτρέπεται η ανάμειξη του εισοδήματος σε ορισμένες χώρες, όπως η Γαλλία, η Αυστρία και η Γερμανία, ενώ ορίζεται σε σημαντικά χαμηλά επίπεδα, για παράδειγμα στην Ιταλία. Τα κριτήρια πρόσβασης μπορούν επίσης να καθοριστούν με βάση κριτήρια ανάγκης (συνθήκες στέγασης κατά τη στιγμή της αίτησης: έλλειψη στέγης, ανθυγιεινή στέγαση, υπερκατοίκηση, αναγκαστική συγκατοίκηση κ.λπ. κριτήρια σχετικά με τους δικαιούχους και τις ομάδες-στόχους

(νέοι, ηλικιωμένοι ή άτομα με αναπηρία, πολύτεκνες οικογένειες, ψυχικά άτομα με αναπηρία, εργαζόμενοι ορισμένων επιχειρήσεων, κ.λπ.)

Η επιλεξιμότητα δεν είναι πάντα απολύτως περιορισμένη. Στην Δανία, για παράδειγμα, η εγγραφή σε λίστα αναμονής για κοινωνική στέγαση είναι ανοικτή σε όλους. Ωστόσο, υπάρχουν όρια για το κόστος των κατασκευής και το μέγεθος των κατοικιών, γεγονός που καθιστά αυτό το είδος της κατοικίας ιδιαίτερα κατάλληλες για ορισμένες ομάδες με χαμηλό ή μεσαίο εισόδημα. Κατά συνέπεια, οι άνεργοι, οι ηλικιωμένοι, οι μονογονεϊκές οικογένειες, και οι μετανάστες υπερεκπροσωπούνται αριθμητικά σε μεγάλο βαθμό στις τομέα της κοινωνικής στέγασης στη Δανία. Ομοίως, στη Σουηδία, κατά την κατανομή των κατοικιών από τις δημόσιες στεγαστικές εταιρείες, δεν χρησιμοποιούνται εισοδηματικά όρια. Αυτό είναι συνέπεια της αρχής της αποφυγής κοινωνικού διαχωρισμού, παρέχοντας πρόσβαση σε δημόσιες κατοικίες σε Ευρωπαϊκή όλα τα κοινωνικά στρώματα.

Υπάρχει μια γενική τάση προς τον περιορισμό της παροχής κοινωνικής στέγασης με τον καθορισμό αυστηρότερων κατηγοριών δικαιούχων. Αυτό συμβαίνει κυρίως στις Κάτω Χώρες, όπου μέχρι πρόσφατα η πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση δεν περιοριζόταν ποτέ με βάση το εισόδημα και ήταν ουσιαστικά ανοικτή σε όλους τους πολίτες. Ωστόσο, το σύστημα μεταρρυθμίστηκε πρόσφατα - μετά από απόφαση του Ευρωπαϊκού Επιτροπής το 2010 - έτσι ώστε η παροχή κοινωνικής στέγασης να είναι σήμερα να στοχεύει σε μειονεκτούντα άτομα ή σε κοινωνικά λιγότερο ευνοημένους ομάδες, καθώς και σε ορισμένες κατηγορίες βασικών εργαζομένων, κυρίως που ορίζονται με βάση το εισόδημα.

Στη Γαλλία, τα εισοδηματικά όρια για την πρόσβαση στην κοινωνική στέγαση μειώθηκαν κατά 10,3% το 2009. Επιπλέον, ο νόμος για το δικαίωμα στη στέγαση (κοινώς αναφερόμενος ως DALO) που εισήχθη το 2007, καθιερώνει την πρόσβαση κατά προτεραιότητα για τους άστεγους και άλλες μειονεκτούσες κατηγορίες που έχουν ιδιαίτερα επείγουσα ανάγκη. Ο νόμος επιτρέπει για τα άτομα να ζητήσουν νομική προσφυγή έναντι της τοπικής αρχής σε περίπτωση που το αίτημά τους για στέγαση δεν απαντηθεί. Μια παρόμοια τάση προς την κατεύθυνση της θέσπισης ενός εκτελεστού δικαιώματος στη στέγαση παρατηρείται και σε άλλες χώρες

Αρκετές αυτόνομες περιφέρειες της Ισπανίας (μεταξύ των οποίων η Ανδαλουσία και η Καταλονία) συζητούν επί του παρόντος τρόπους επιβολής της στέγασης δικαιωμάτων για τις ευάλωτες ομάδες.

14.2 Πρόλογος από τον Πρόεδρο & το Διοικητικό Συμβούλιο του «Στέγαση στην Ευρώπη»

Δημόσιες και συνεργατικές αποστολές και πάροχοι κοινωνικής στέγασης συναντήθηκαν στο δίκτυο Housing in Europe Network. "Για να λάβουμε υπόψη το κλίμα, χωρίς να τιμολογήσουμε ανθρώπους. Ακριβώς το πώς και πού ζούμε και εργαζόμαστε είναι στο μυαλό όλων μας, αλλά το δίκτυό μας, που αποτελείται από 43.000 τοπικές αρχές, ασχολείται επίσης με τα ζητήματα του τρόπου με τον οποίο ζούμε, εργαζόμαστε, εργαζόμαστε και μαθαίνουμε. Από τους 43.000 οργανισμούς, αυτοί που ευαισθητοποιούνται για τις επικείμενες απειλές είναι οι αυξανόμενες ανισότητες που βλέπουμε σε πολλές από τις περιοχές μας. Για να αναχαιτίσουμε το κύμα του αυξανόμενου κατακερματισμού στην περιοχή μας, το έργο μας είναι περισσότερο για την υποστήριξη της τοπικής ανθεκτικότητας, της ένταξης και της δημιουργίας θέσεων εργασίας. Και δεδομένης της τρέχουσας κατάστασης της στέγασης, είναι πιο σημαντικό από ποτέ ότι το 2021 η επένδυση σε αυτό το έργο είναι η καλύτερη επιλογή για τη στέγασή μας. Οι κοινότητές μας βρίσκονται σε αυτό το σταυροδρόμι. Από τη συμβολή των μελών της Housing Europe στην παρούσα έκθεση διαπιστώνουμε ότι η πανδημία ενίσχυσε τους δεσμούς μας με τις κοινότητές μας. Τονίσαμε την ανάγκη να διασφαλίσουμε ότι οι κοινότητες σε γειτονίες μας παρέχουν ευκαιρίες και παραγωγικότητα, κέντρα μάθησης, εμπορίου και πολιτισμού. Για να επιτευχθεί αυτό, είναι απαραίτητο η φυσική και οικονομική προσβασιμότητα για τις διάφορες ηλικιακές ομάδες, διαφορετικά εισοδηματικά επίπεδα και ανθρώπους από διαφορετικά κοινωνικά στρώματα.»

14.3 Ενίσχυση της προσφοράς νέων προσιτών κατοικιών

Σε πολλές από τις χώρες που αναλύονται στην παρούσα έκθεση Προμήθειες μέσω δημόσιων επενδύσεων χρησιμοποιούνται για την κάλυψη των αναγκών ενός αυξανόμενου αριθμού ανθρώπων για την κάλυψη της αυξανόμενης ζήτησης. Για

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

παράδειγμα, στη Γαλλία, είναι πλέον στόχος της κυβέρνησης να παρέχει 110.000 νέες κοινωνικές κατοικίες ανακοινώνονται κάθε χρόνο. Αντίθετα, σύμφωνα με μια πρόσφατη έκθεση του γαλλικού Υπουργείου Δικαιοσύνης Ελεγκτή, οι εταιρείες κοινωνικής στέγασης αναγκάστηκαν να μειώσουν τις συνολικές επενδύσεις τους. Τα τελευταία χρόνια, μετά από μεταρρυθμίσεις που επέφερε η κυβέρνηση το 2018. οδήγησαν σε σημαντική μείωση των εσόδων. Ως αποτέλεσμα, ο αριθμός των μονάδων κοινωνικής στέγασης μόνο γύρω στις 90 000 μονάδες λόγω της δρομολογήθηκαν το 2020, και οι επενδύσεις σε στη συντήρηση των κατοικιών μειώθηκαν κατά 7%. Από τη θετική πλευρά, ωστόσο, υπάρχουν ιδιαίτερα καινοτόμα παραδείγματα πολιτικής προσαρμογή της γαλλικής συμμαχίας για Ευρωπαϊκή Επιτροπή για τις λύσεις κοινωνικής λογικής φέρνει "ανθεκτικότητα και συμμετοχικότητα".

Γαλλική κοινωνική στέγαση Η Alliance USH, η δημόσια τράπεζα Banque des Territoire (πρώην Caisse des Depots et Commission), η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων Τράπεζα, το Συμβούλιο της Ευρώπης Τράπεζα Ανάπτυξης για τη διευκόλυνση της πρόσβασης σε Πρόσβαση στην ευρωπαϊκή χρηματοδότηση για την κοινωνική στέγαση.

Στις Κάτω Χώρες, το Κοινοβούλιο και οι εκλογές θα διεξαχθούν το Μάρτιο του 2021, μια άνευ προηγουμένου εθνική συνασπισμός 34 βασικών ενδιαφερομένων μερών στην τις κατασκευές, τις κατασκευές, την πρόνοια και τη χρηματοδότηση της στέγασης. Με επικεφαλής την Ομοσπονδία Ενώσεων Παραγωγών Στέγασης, που συναντώνται τον Φεβρουάριο του 2021.για την παροχή μιας επισκόπησης της "Actieagenda Wonen". (Ατζέντα δράσης για τη στέγαση). Η ενιαία 'Actie Agenda for Wonen' (Ατζέντα δράσης για τη Wonen) είναι μια ενιαία προσπάθεια για την "προσφορά" στην επερχόμενη κυβέρνηση για να εργαστεί για την προκλήσεις που σχετίζονται με τη στέγαση και τις οποίες αντιμετωπίζουμε σήμερα στις Κάτω Χώρες. Ωστόσο, αυτή η είναι απαραίτητο και απαιτούνται πολλές μεταρρυθμίσεις. πτυχές του σημερινού συστήματος στέγασης μαζί με περαιτέρω στήριξη.

Επιπλέον, σε ορισμένα κράτη μέλη της ΕΕ λήφθηκαν βραχυπρόθεσμα μέτρα έχουν ανακοινωθεί ότι θα υποστηριχθούν με χρηματοδότηση από το Next γενιάς της ΕΕ. Αυτό συμβαίνει για παράδειγμα στη Γαλλία, την Ιταλία, Πορτογαλία και την Ισπανία, όπου τα σχέδια εθνικών σχεδίων ανάκαμψης περιλαμβάνουν χρηματοδότηση για την ενεργειακή αναβάθμιση των (κοινωνικών) κατοικιών τομέα. Στον πίνακα που

ακολουθεί παρουσιάζονται ορισμένα παραδείγματα - ωστόσο, ο κατάλογος αυτός δεν είναι εξαντλητικός, και κατά τη στιγμή της σύνταξης της παρούσας έκθεσης δεν έχουν ακόμη συμφωνήσει όλες οι χώρες της ΕΕ σε ένα σχέδιο σχεδίου ανάκαμψης.

Φυσικά, η επένδυση δεν είναι η μόνη τρόπος με τους οποίους οι κυβερνήσεις μπορούν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα της στέγασης, με τη ρύθμιση να είναι εξίσου σημαντική. Από την άποψη αυτή, μια πληθώρα μεταρρυθμίσεων έχουν υιοθετηθεί σε όλη την Ευρώπη τα τελευταία χρόνια, που σχετίζονται σε πολλούς διαφορετικούς τομείς, από τη μεταρρύθμιση της επιδόματα στέγασης (για παράδειγμα στη Γαλλία), την ομάδα-στόχο της κοινωνικής στέγασης (η Ολλανδία), τη ρύθμιση του σχεδιασμού (Ηνωμένες Βασίλειο), και πολλά άλλα. Θα ήταν αδύνατο να συνοψίσουμε αυτές τις αλλαγές εδώ, αλλά αξίζει να Acta αναφέρουμε μερικές χώρες όπου νέες νομοθετικές ρυθμίσεις βρίσκονται στα σκαριά τα οποία είναι πιθανό να (ανα)διαμορφώσουν σε βάθος την παροχή κοινωνικής και οικονομικά προσιτής στέγασης: ένας νέος νόμος για την κοινωνική ενοικίαση κατοικιών βρίσκεται επί του παρόντος υπό επεξεργασία στο Λουξεμβούργο, και η τσεχική κυβέρνηση στοχεύει να ανακοινώσει μια νέα αντίληψη για την στεγαστικής πολιτικής την άνοιξη του 2021, καθώς και τον νέο νόμο για την κοινωνική στέγαση.

Τελευταία αλλά όχι λιγότερο σημαντική είναι η ισπανική κυβέρνηση επιταχύνει τις προετοιμασίες της για την νέα εθνική νομοθεσία για τη στέγαση. Λεπτομέρειες για όλα τα προγράμματα Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, ένα πολύ σημαντικό έκθεση για τις πρόσφατες εξελίξεις για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το νέο πρόγραμμα. στα προφίλ των χωρών. στο τελευταίο τμήμα της παρούσας έκθεσης. Από την άλλη πλευρά στο τελευταίο τμήμα της έκθεσης παρουσιάζει τις κύριες τάσεις και τα πορίσματα της. Σημειώνεται η ποικιλομορφία των οικονομικά προσιτής στέγασης σε Ευρώπη.

Από το 2017, η Housing Europe υποστηρίζει δημόσιους, συνεταιριστικούς, κοινωνικούς και οικονομικά προσιτούς παρόχους στέγασης, αλλά και οργανισμούς από χώρες εκτός του δικτύου μελών μας που έχουν εκφράσει ενδιαφέρον για την αντιμετώπιση επείγουσών στεγαστικών αναγκών επί τόπου.

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα της ΕΕ «Περιφέρειες σε ανάπτυξη» και τον αντίκτυπο του στη στέγαση

Το έργο αυτό εκδηλώνεται σε ένα ευρύ φάσμα τομέων, όπως:

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

- Στρατηγικές πολιτικής στέγασης μοντέλα διαχείρισης κοινωνικής στέγασης. συνεργατική στέγαση
- Χτίζοντας τεκμηριωμένη στεγαστική πολιτική (ομάδες-στόχοι, θητεία)
- Εμπειρογνωμοσύνη στην αξιολόγηση προγραμμάτων στέγασης που απευθύνονται σε ευάλωτες ομάδες
- Η στέγαση ως αναπόσπαστη πτυχή της αστικής ανάπτυξης
- Πρακτικά παραδείγματα για την υποστήριξη αναδυόμενων οικιστικών οργανισμών
- Μέσα πολιτικής και χρηματοοικονομικοί μηχανισμοί για τη στέγαση πολλών οικογενειών. χρηματοδότηση ανακαίνισης
- Μέτρα κοινωνικής ένταξης και κατάρτιση διαχειριστών στέγασης
- Δοκιμή κοινωνικού μείγματος σε τοπικό επίπεδο
- Αλλαγή της νοοτροπίας του ευρύτερου κοινού και προβολή του θετικού αντίκτυπου της κοινωνικής στέγασης και της οικονομικής στέγης
- Δραστηριότητες μετριασμού και προσαρμογής
- Βιωσιμότητα του συστήματος κοινωνικής στέγασης ως μέρος μιας έξυπνης πόλης χωρίς αποκλεισμούς

14.4 Στεγαστικές Πολιτικές για την post covid στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια, η στεγαστική πολιτική Τα επόμενα χρόνια θα πρέπει να αντιμετωπίσουν τεράστια οικονομικά και κοινωνικές προκλήσεις, οι οποίες επιδεινώνονται περαιτέρω από κρίση COVID, η οποία θα απαιτήσει προσαρμογή και ευελιξία να εκπροσωπεί όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Σε επίπεδο ΕΕ, αυτό σημαίνει ότι η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θα πρέπει να αναγνωρίσει τον ρόλο της στην προώθηση προοδευτικών κρατικών και τοπικών πολιτικών στέγασης. Με βάση τη σταθερή χρηματοδότηση, τη διατομεακή συνεργασία και την ευελιξία στην απόκριση στις κοινωνικές ανάγκες. Εκτός από τον άμεσο αντίκτυπο της επιδημίας και στις δύο πλευρές η Προσιτή Προσφορά και Ζήτηση Στέγασης, 2020 και το 2021 θα χαρακτηριστεί από μια αυξανόμενη συνειδητοποίηση της ανάγκης για μια πιο ενοποιημένη και συνεκτική προσέγγιση της ΕΕ για τη στέγαση, ακόμη και αν και τα κράτη μέλη και οι περιφερειακές και τοπικές αρχές εξακολουθούν να είναι ο κύριος διαμορφωτής της στεγαστικής πολιτικής. Ένα δυναμικό σημείο καμπής θα μπορούσε να είναι η υιοθέτηση από την Ευρώπη.

Το Κοινοβούλιο ενέκρινε το ψήφισμα 62 τον Ιανουάριο του 2021, το οποίο ζητούσε την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τα κράτη μέλη να αναπτύξουν μια πιο συνεκτική και δίκαιη προσέγγιση για τη στέγαση σε αυξανόμενη κρίση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΞΕΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Thomson Reuters Practical law: site: [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/0-372-4962?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/0-372-4962?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)
<https://includeu.eu/housing-in-spain/>

The Government of Spain approves the Law on the Right to Housing: site:
https://www.lamoncloa.gob.es/lang/en/gobierno/councilministers/Paginas/2022/20220201_council.aspx

Social Housing in Europe Bulgaria Brussels, 24 February(2010):site:
<https://www.housingeurope.eu/resource-94/social-housing-in-europe>

Housing Strategy of Bulgaria:site:<https://www.mrrb.bg/en/housing-policy/housing-strategy/>

Housing measures in

Bulgaria:https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/E-6-2004-2676_EL.html

Housing in Europe: <https://www.housingeurope.eu>

PORTUGAL CECODHAS Portugal_ [CECODHAS Housing Europe research and publications:](#)

Czischke, Darinka, ed. (2009): Financing Social Housing after the economic crisis, CECODHAS,

Brussels Czischke, Darinka. and Berthon, Benjamin. (2008): Housing affordability in the European Union. CECODHAS Housing Europe Research briefing. Year 1, Issue 1

Czischke, Darinka and Pittini, Alice (2007): Housing Europe 2007. Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states. CECODHAS European Social Housing Observatory, Brussels.

First social housing PPP in Ireland: site:<https://www.housingeurope.eu/resource-1262/the-first-ppp-programme-for-social-housing-in-europe-signed-in-ireland>

European PPP Expertise Centre site: <https://www.eib.org/epec/index.htm>

Reforms and Investments - Renovation wave aimed at enhancing energy and resource efficiency, European Commission

https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/component_renovation.pdf

2019 data: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, DG de Vivienda y Suelo (2020).

Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial vivienda social (2020) See:

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

Gobierno de España (2020): Presupuestos Generales del Estado 2021 (Serie Roja/Tomo VII: Mº de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

https://www.sepg.pap.hacienda.gob.es/Presup/PGE2021Proyecto/MaestroTomos/PG E-ROM/doc/L_21_A_G7.PDF

Martin Lux (2014): Social Housing in the Czech Republic, chapter 10, Wiley Online Library

Housing Europe (2021): The Sale of Social and Public Housing in Europe. Brussels: Housing Europe.

Data on housing starts from the Czech National Bank (CNB) ARAD Data System Series

Estimates based on Real Estate Prices available from Czech National Bank (CNB) ARAD Data System Series

National National Reform Programme of Czechia 2020

European Commission https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/2019-european-semester-national-reform-programme-czech-republic_en_0.pdf

European Commission (2020). Country Reports - Denmark: 2020. Brussels: European Commission.

Energy Service Companies (ESCOs) <https://e3p.jrc.ec.europa.eu/communities/energy-service-companies>

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

Hedvig Vestergaard, Kathleen Scanlon(2014): Social Housing in Denmark, chapter 5

Book Editor(s):Kathleen Scanlon, Christine Whitehead, Melissa Fernández Arrigoitia

Wiley online library

Ministry of Social Affairs (2006): Den almene boligsektors fremtid (The future of the social housing sector)

Danish Building Research Institute and the Danish Institute of Governmental Research (2001): Det danske boligmarked - udvikling i boligforsyning og boligønsker (The Danish housing market – trends in the supply of housing and housing desires), Copenhagen

Jensen, Jesper Bo(2006): Centre for Housing and Welfare, Realdania Research,Fra nutidens til fremtidens parcelhuse (From past to present single-family houses) Copenhagen

<https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/lancement-plan-relance-3-septembre-2020>

<https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-accompagne-60-000-menages-pour-la-renovation-energetique-de-leur-logement>

IMF (2021). France – 2020 Article IV Consultation. Washington, DC: The International Monetary Fund

<https://www.housingeurope.eu/resource-1658/french-presidency-of-the-council-of-the-eu-is-bringing-housing-ministers-to-nice>

CECODHAS (1995/1996) Les européens et leur logement. L'Observatoire Européen du Lo-gement Social, Paris

Edgar, B./Doherty, J./Mina-Coull, A. (1999): Services for Homeless People. Innovation and Change in the European Union, London

Expertenkommission Wohnungspolitik (1995) Wohnungspolitik auf dem Prüfstand (im Auf- trag der Bundesregierung), Tübingen GDW, Bundesverband deutscher Wohnungsunter nehmen (1998) Ueberforderte Nach-

barschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien ueber Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundeslaendern im Auftrag des GdW (empirica, StadtBuero), Koeln/Berlin

Ghékière, L. (1997): Allocation of social house in Europe, στο: Parmentier, C. (επιμ.) Third In-

FEANTSA international conference. Where shall I sleep tonight? Where to live tomorrow. Orienta-positions for future action, Brussels (FEANTSA), pp. 39-67

Haffner, MEA/Dol, CP (Authors 2000): Housing Statistics in the European Union 2000, Ministryie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, NL (OTB Delft) La Hague (βλ. στο <http://www.euhousing.org>))

Hamm, Hartwig (1996): Der ordnungspolitische Rahmen für die Wohnungswirtschaft, στο Jen-kis, Helmut w. (Hg.) Kompendium der Wohnungswirtschaft, München, σελ. 144-158.

Kleinmann, M. (1996): Housing, Welfare and the State in Europe: A Comparative Analysis

MacLennan, D./Stephens, M./Kemp, P. (1996) Housing Policy, in the EU Member States (on behalf of and edited by the European Parliament, 4 Publications, Directorate General for Re-search -Working Document, Social Affairs Series), Luxembourg

European

Parliament: <http://www.europarl.eu.int/dg4/wkdocs/soci/w14/en/default.htm>

Social housing assistance in Spain: <https://www.bmi.bund.de/EN/topics/building-housing/city-housing/home-ownership-housing-assistance/social-housing/social-housing-node.html>

Com-mit-tee on Ur-ban Development, Hous-ing and Re-gion-al

Plan-ning <https://www.bundesrat.de/EN/organisation-en/ausschuesse-en/wo-en/wo-en-node.html>

Committee on Urban Development, Housing and Regional Planning:

<https://mediatum.ub.tum.de/doc/1308066/document.pdf>

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

GdW (2020). Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021. Berlin: GdW Bundesverband deutscher Wohnungsund Immobilienunternehmen.

Eurostat (2020): House price index annual data. Luxembourg City: Eurostat.

Bundesbank (2018): System of indicators for the German residential property market. Frankfurt: German Bundesbank.

Eurostat (2020): HICP - annual data (average index and rate of change) [prc_hicp_aind]. Luxembourg City: Eurostat.

<https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/germany-s-economic-output-down-significantly-in-2020-828798>

IMF (2021): Germany – 2020 Article IV Consultation. Washington, DC: The International Monetary Fund.

Deutsche Bundesbank Eurosystem:

<https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/germany-s-economic-output-down-significantly-in-2020-828798>

German economy hit hard by coronavirus pandemic in 2020

<https://www.bundesbank.de/en/tasks/topics/german-economy-hit-hard-by-coronavirus-pandemic-in-2020-832418>

Department of housing Local Government and Geritage site:

<https://www.gov.ie/en/organisation/department-of-housing-local-government-and-heritage/>

CSO (2020): New Dwelling Completions – Quarter 3 Cork: The Central Statistics Office.

ESRI (2020): Quarterly Economic Bulletin – Winter 2020. Dublin: The Economic and Social Research Institute.

Housing Agency (2019): Summary of Social Housing Assessments 2019. Dublin: The Housing Agency.

CSO (2021): Monthly Unemployment – February 2021. Cork, Ireland: The Central Statistics Office.

Estimate based on figures from Dept of Housing.

Rebuilding Ireland (2020): Social Housing Construction Projects – Status Report Q3 2020. Dublin: The Government of Ireland.

#Housing2030 | Minister for Housing of Ireland, Darragh O’Brien:

<https://www.housing2030.org/media/housing2030-minister-for-housing-of-ireland-darragh-obrien/>

The Luxembourg Government, Ministry of housing:

site:<https://mlog.gouvernement.lu/en/le-ministere.html>

The Government of the grand Duchy of Luxembourg

site:<https://luxembourg.public.lu/en/living/settling-in/housing-aid.html>

3rd National Housing Conference – Implementation of affordable housing reforms:

Site:<https://logement.public.lu/fr/actualites/2023/05/11-troisiemes-assises-nationales-du-logement.html>

European Commission (2020): European Economic Forecast – Autumn 2020.

Institutional Paper 136, Nov. 2020. Brussels: European Commission.

European Commission (2020): Country Report Luxembourg 2020. Brussels:

European Commission L’OBS . Le « Logement abordable » au Luxembourg: définition, offre et bénéficiaires potentiels. Luxembourg : L’Observatoire de l’Habitat. Ibid.

Ministère du Logement (2020): Rapport d’activités 2019. Luxembourg City :

Ministère du Logement.

Statistics portal in France

site:https://statistiques.public.lu/stat/ReportFolders/ReportFolder.aspx?IF_Language=eng&MainTheme=4&FldrName=4&RFPath=34

European Commission (2020): European Economic Forecast – Autumn 2020.

Institutional Paper 136, Nov. 2020. Brussels: European Commission

Housing Authority site: <https://housingauthority.gov.mt/about/>

*Η Θεσμική κατοχύρωση των πολιτικών για την κατοικία στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια
«Το υπόδειγμα των Υπουργείων Στέγασης» - Ελίνα Κοσιάρη*

To provide and sustain decent social and affordable housing opportunities promoting stability and supporting social mobility.site:

<https://housingauthority.gov.mt/services/pre-95/>

Ministry for social and affordable accommodation:

Minister: Mr Roderick Galdes, BPlan, MA(ISSS), MACP, MP site:

<https://www.gov.mt/en/Government/Government%20of%20Malta/Ministries%20and%20Entities/Pages/Ministries%202022/Social-Accommodation.aspx>

Ministry of the Interior and Kingdom Relation <https://www.dutchhousingpolicy.nl/>

Government of the Netherlands: Social housing and private sector housing site:

<https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations>

International Monetary Fund European Section (2023): Housing Supply in the Netherlands: The Road to More Affordable Living Issue 107

Alessie , R. , Biesenbeek , C. , de Haan , J. and M. Mastrogiacomo (2022): “The Effect of Introducing a Loan-to-Value Limit on Home Ownership”, DNB Working Paper No. 741, Martch.

Batini , N. , Black , S. , Luca , O. and I. Parry (2021): “A Comprehensive Greenhouse Gas Mitigation Strategy for The Netherlands”, IMF Working Paper No. 21/223, August.

Inchauste , G. , Karver , JG , Kim , YS και M. Abdel Jelil . (2018): «Living and Leaving: Housing, Mobility and Welfare in the European Union, World Bank Group, November.

Republica Portuguesa

site:<https://www.portugal.gov.pt/en/gc22/ministries/infrastructure-and-housing/about>

Aalbers, Manuel (2016): The financialisation of housing: A political economy approach. Abingdon: Routledge.

Housing policy in Poland National Housin Programme

Site: <https://www.gov.pl/web/development-technology/housing-policy-in-poland>

Ministry permit to buy real estate in Poland: all details and nuances: site:

<https://realtor.com/news/permission-of-the-ministry-for-the-purchase-in-poland>

Poland - European Construction Sector Observatory , europa.eu

<https://single-market-economy.ec.europa.eu> › d..

European Commission (2021): European Economic Forecast – Winter 2021

(Interim). Institutional Paper, 144, February 2021. Luxembourg: Publications Office of the European Union

Banco de Portugal (2020): Economic Bulletin – December 2020. Lisbon: Banco de Portugal.

Allen, Judith, James Barlow, Jesús Leal, Thomas Maloutas and Liliana Padovani

(2004): Housing and welfare in southern Europe. Oxford: Blackwell.