

Ο ρόλος της Κοινωνίας των Πολιτών και της Κοινωνικής Οικονομίας στην στέγαση , για την στήριξη των ευάλωτων και ειδικών ομάδων του πληθυσμού.

Η τρέλα των ενοικίων

#δικαιώμασπστέγη

#στεγαστικήπολιτική

#millenials

#generationZ

Τετάρτη 23 Μαρτίου

Ώρα 19.00

Διαδικτυακή συζήτηση

Σύρος Κοσκοβόλης
Εκτελεστική Γραμματεία
Κινήσεων Πολιτών για την Σοσιαλδημοκρατία

Αστικοποίηση & αύξηση του παγκόσμιου πληθυσμού



Σήμερα, το 55% του παγκόσμιου πληθυσμού ζει σε αστικές περιοχές, ποσοστό που αναμένεται να αυξηθεί στο 68% έως το 2050, σύμφωνα με έρευνα των Ηνωμένων Εθνών. Οι προβλέψεις δείχνουν ότι η αστικοποίηση, δηλαδή η σταδιακή μετατόπιση της κατοικίας του ανθρώπινου πληθυσμού από αγροτικές σε αστικές περιοχές, σε συνδυασμό με τη συνολική αύξηση του παγκόσμιου πληθυσμού θα μπορούσε να προσθέσει άλλα 2,5 δισεκατομμύρια ανθρώπους στις αστικές περιοχές έως το 2050.

Καθώς ο κόσμος συνεχίζει να αστικοποιείται, η βιώσιμη και αειφόρος ανάπτυξη εξαρτάται όλο και περισσότερο από το πόσο επιτυχημένα είναι τα συστήματα διαχείρισης αυτής. Πολλές χώρες, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας θα αντιμετωπίσουν προκλήσεις όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών του αυξανόμενου αστικού πληθυσμού τους, μεταξύ άλλων για στέγαση, μεταφορές, ενεργειακά συστήματα και άλλες υποδομές, καθώς και για απασχόληση και βασικές υπηρεσίες όπως η εκπαίδευση και η υγειονομική περίθαλψη.

Η αυξανόμενη πίεση μετατροπής οικιστικών καταλυμάτων, -σε πολλές περιπτώσεις ολόκληρων περιοχών - σε τουριστικές, δυσχεραίνει την κατάσταση.

Για τον λόγο αυτό απαιτούνται ολοκληρωμένες πολιτικές για τη βελτίωση της ζωής των κατοίκων των πόλεων όχι μόνο με οικονομικούς αλλά και κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς όρους.



Για να διασφαλιστεί ότι τα οφέλη της αστικοποίησης θα είναι κοινά για όλους τους πολίτες και χωρίς αποκλεισμούς, οι πολιτικές διαχείρισης της αστικής ανάπτυξης πρέπει να διασφαλίζουν πρόσβαση σε υποδομές και κοινωνικές υπηρεσίες για όλους, εστιάζοντας στις ανάγκες των ευάλωτων ομάδων για στέγαση, θέρμανση, εκπαίδευση, υγειονομική περίθαλψη, αξιοπρεπή εργασία και ένα ασφαλές περιβάλλον.

- Στο πλαίσιο αυτό το θέμα της κατοικίας έχει αναδειχθεί σε ένα από τα πιο συζητημένα θέματα αστικής ανάπτυξης των τελευταίων δεκαετιών.
- Η παγκοσμιοποίηση της αγοράς κατοικίας, η σύνδεση με τον υπέρμετρο δανεισμό, η άνοδος των τιμών των ακινήτων και συνακόλουθα των ενοικίων, με τον περιορισμό του ρόλου του κράτους στη διευκόλυνση αυτών των συναλλαγών, εις βάρος της προστασίας του δικαιώματος στην κατοικία, έφερε στην επιφάνεια τις δραματικές συνέπειες που είχε για εκατομμύρια νοικοκυριά, η πολιτική αυτή, τα οποία βρέθηκαν κυριολεκτικά στο δρόμο.
- Παρόλο που οι ευρωπαϊκοί θεσμοί αναγνώρισαν εν μέσω της κρίσης την κρισιμότητα του στεγαστικού τομέα, για την κοινωνική συνοχή της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η προσφορά εναλλακτικών επιλογών στέγασης σε προσιτές τιμές εξακολουθεί να αποτελεί πρόβλημα για τις περισσότερες χώρες.



Το τελευταίο διάστημα το ζήτημα της στέγης επανέρχεται με διάφορες αφορμές στον δημόσιο διάλογο. Τα δημοσιεύματα για τις συνεχείς αυξήσεις ενοικίων στην Αθήνα και τις άλλες ελληνικές πόλεις διαδέχθηκε το δημοψήφισμα στο Βερολίνο για την κοινωνικοποίηση της στέγης και, λίγο μετά, η νομοθετική πρωτοβουλία της ισπανικής κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των υψηλών ενοικίων. Παρά τις σημαντικές διαφορές από χώρα σε χώρα, οι δομικές αιτίες που ένα από τα πιο θεμελιώδη ανθρώπινα δικαιώματα τίθεται σε κίνδυνο σε όλη την Ευρώπη είναι κοινές και σχετίζονται με αλληλοσυμπλεκόμενα φαινόμενα όπως οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, ο καπιταλισμός της πλατφόρμας, η επένδυση τεράστιων κεφαλαίων στα ακίνητα, η τουριστικοποίηση των αστικών κέντρων κ.ά.



Το δίκτυό των 43.000 οργανώσεων του Ευρωπαϊκού Δικτύου **HOUSING EUROPE** (Έκθεση Παρατηρητηρίου 2021) αναφέρουν την διευρυμένη απειλή που παρατηρείται πλέον λόγω των αυξανόμενων ανισοτήτων σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις.

Δημόσιο, Συνεταιριστικοί και πάροχοι Κοινωνικής Κατοικίας σε όλη την Ευρώπη καλούν την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και τα κράτη μέλη να κινητοποιήσουν οικονομικούς πόρους και πολιτικές για την επανεκκίνηση της οικονομίας, αλλά και για την κοινωνική και περιβαλλοντική μετάβαση

Ποια είναι η κατάσταση στην Ελλάδα?



Χαρακτηριστικά του ελληνικού στεγαστικού συστήματος είναι τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης, η πολυϊδιοκτησία, ο σημαντικός ρόλος της οικογένειας και της οικογενειακής περιουσίας για τη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού και η πλήρης απουσία κοινωνικού στεγαστικού τομέα. Στο πλαίσιο της στεγαστικής κρίσης, οι ενοικιαστές κατοικίας βρέθηκαν και συνεχίζουν να βρίσκονται σε εξαιρετικά μειονεκτική και επισφαλής θέση.



Μεγάλο μέρος των χαμηλών κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων είναι ταυτόχρονα και ιδιοκτήτες της κατοικίας τους, μεταξύ των ενοικιαστών βρίσκονται μεγάλο μέρος των πιο ευάλωτων κοινωνικών ομάδων και των χαμηλότερων κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων. Επισφαλώς εργαζόμενοι, μακροχρόνια άνεργοι, νέα ζευγάρια, μονογονεϊκές οικογένειες, φοιτητές, μετανάστες αποτελούν τις συνηθέστερες ομάδες ενοικιαστών κατοικίας που σημειώνουν ιδιαίτερα αυξημένο δείκτη κινδύνου φτώχειας σε σχέση με τους ιδιοκτήτες.

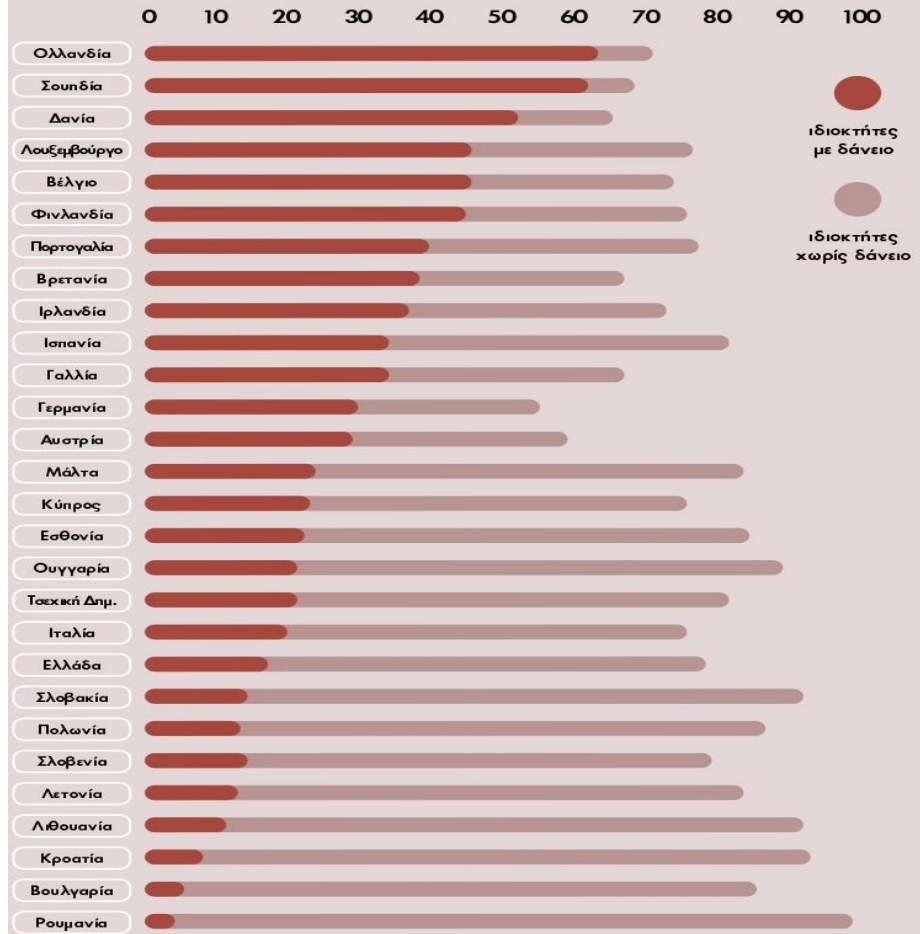
Έλλειψη κοινωνικής πολιτικής για την ενοικιαζόμενη κατοικία, προστασίας των ενοικιαστών και κοινωνικής κατοικίας

Η αντιπαροχή και η αυθαίρετη δόμηση ως βασικοί μηχανισμοί πρόσβασης στην κατοικία συνέβαλαν διαχρονικά στην κοινωνική διάχυση της ιδιοκατοίκησης, δεν συνοδεύτηκαν ποτέ από κοινωνικές πολιτικές για την ενοικιαζόμενη κατοικία ή από πολιτικές προστασίας των ενοικιαστών. Η κατανομή της ιδιοκτησίας με βάση το εισόδημα, στην Ελλάδα έχει ως εξής:

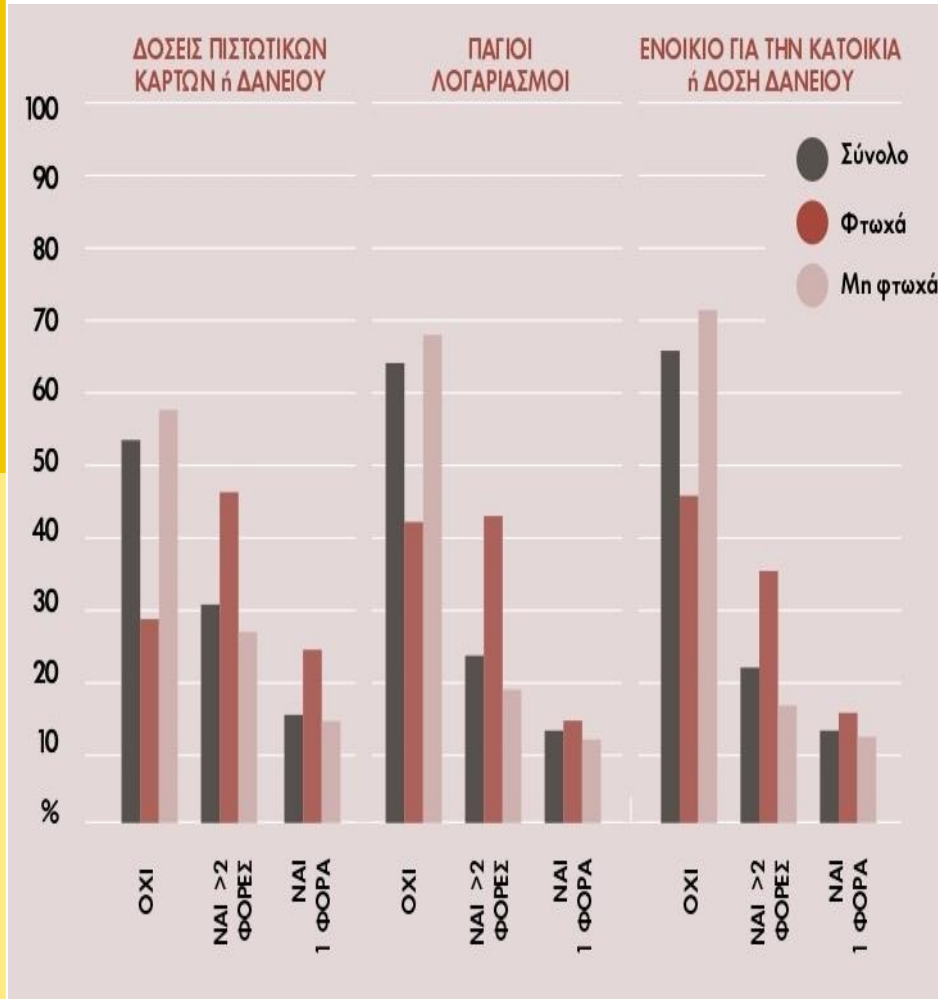
- το 68,7% των φτωχών νοικοκυριών κατοικεί σε ιδιόκτητη κατοικία (σε σχέση με το 50,2% στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 28,
- το 60,5% στην Ισπανία, το 52,6% στην Ιταλία, το 51,2% στην Κύπρο και το 62% στην Πορτογαλία).
- Το ποσοστό αυτό ήταν ακόμα υψηλότερο πριν από την οικονομική κρίση (74,4% το 2003 και 72,2% το 2008), γεγονός που ενδεχομένως σημαίνει την απώλεια ή τη μη δυνατότητα διατήρησης ιδιόκτητης κατοικίας από τα πιο φτωχά στρώματα.

ΓΡΑΦΗΜΑ 1: Ποσοστό ιδιοκτητών με ή χωρίς δάνειο (ΕΕ 28)

Πηγή: HYPOSTAT 2018 με στοιχεία της EUROSTAT



Οικονομικές δυσκολίες λόγω της οικονομικής κρίσης



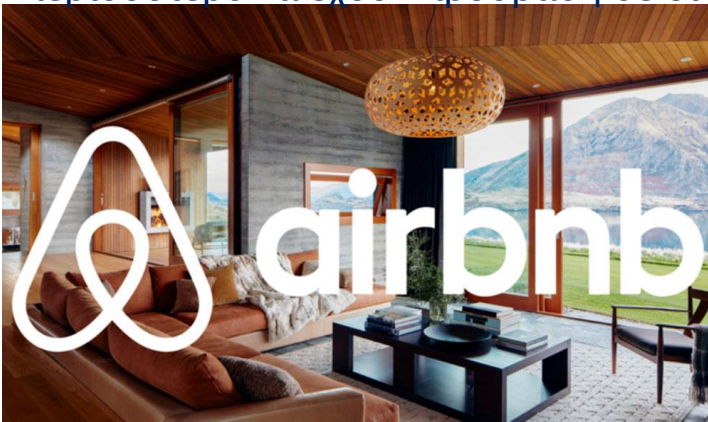
Μια τυπική νεανική οικογένεια ξοδεύει το 1/3 του εισοδήματός της για έξοδα ενοικίασης, ένα νοικοκυριό με χαμηλά εισοδήματα ξοδεύει το 40% των εσόδων του για πληρωμές ενοικίου, τα μισά και πλέον νοικοκυριά που ζουν σε μεγάλες πόλεις και ενοικιάζουν κατοικίες έχουν υπέρμετρα επιβαρυνθεί λόγω της αύξησης των ενοικίων και τέλος, το κόστος ενοικίασης κατοικιών έχει αυξηθεί κατά 20-55% την περίοδο 2013-2018 στις ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις (Δουβλίνο, Μαδρίτη, Κοπεγχάγη, Στοκχόλμη, Λουξεμβούργο).

Δύο στους πέντε Έλληνες ξοδεύουν πάνω από το 40% του εισοδήματός τους για στέγαση, γεγονός που κατατάσσει την Ελλάδα, σύμφωνα με έρευνα της Eurostat, στις κορυφαίες χώρες της Ε.Ε. με ακριβή στέγαση αναλογικά με το εισόδημα των κατοίκων της



Τα διαμερίσματα που αγοράζονται στο πλαίσιο της golden visa και δεν εντάσσονται στην πλατφόρμα Airbnb, αλλά αποσύρονται από το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα προς μακροχρόνια μίσθωση, αυξάνοντας τον συνολικό αριθμό. Παρά το γεγονός ότι το Airbnb δεν συνιστά το μοναδικό

παράγοντα που επιδρά στο διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα και επηρεάζει τις τιμές των ενοικίων και των ακινήτων, αποτελεί αναμφίβολα βασικό όχημα που παρέσυρε και ενεργοποίησε μια σειρά (θεσμικών ή μη) διαδικασιών, οδηγώντας στις παραπάνω εξελίξεις. Ξεκινώντας από την των (μικρότερων ή μεγαλύτερων) ιδιοκτητών ακινήτων, με πρόχειρο και αποσπασματικό τρόπο, το Airbnb έφτασε σήμερα να έχει κρίσιμες επιπτώσεις για μεγάλα τμήματα του πληθυσμού, που δυσκολεύονται όλο και περισσότερο να έχουν πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία.



Η πρακτική της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων αναπτύχθηκε εν μέσω της συνεχιζόμενης μέχρι σήμερα κρίσης, που οδήγησε σε φτωχοποίηση μεγάλα τμήματα του πληθυσμού, καθώς και την όξυνση των κοινωνικο-οικονομικών ανισοτήτων. Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης της Ελλάδας, λόγω της υψηλής φορολόγησης (ΕΝΦΙΑ), μετατράπηκε από δίχτυ ασφαλείας σε βάρος δυσβάσταχτο.



Το κενό κτιριακό απόθεμα στις πόλεις περιλαμβάνει, τις κενές κατοικίες, τα κενά κτίρια γραφείων και βιοτεχνιών, ισόγεια καταστήματα ή εμπορικά κτίρια που έκλεισαν, παλιές βιομηχανίες και στρατόπεδα σε περιοχές που απέκτησαν οικιστική χρήση με τη σταδιακή επέκταση της πόλης. Επιπλέον, περιλαμβάνει κτίρια δημόσιων υπηρεσιών και λειτουργιών που έκλεισαν, μετά από μεταρρυθμίσεις σε δημόσιες πολιτικές (περικοπές δαπανών, συγχωνεύσεις υπηρεσιών, αποϊδρυματοποίηση, εκσυγχρονισμός υποδομών κ.λπ.), όπως σχολεία, ιδρύματα, κλινικές κ.ά.

Το δικαίωμα στην κατοικία κατοχυρώνεται συνταγματικά στην Ελλάδα με το άρθρο 21 παρ. 4 του Συντάγματος του 1975:

«η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους», τοποθετώντας το **δικαίωμα στην κατοικία** στο πλαίσιο των **κοινωνικών δικαιωμάτων και των αρμοδιοτήτων** του. Αυτό σημαίνει ότι το Σύνταγμα επιτάσσει αναδιανομή εισοδήματος για να ικανοποιηθεί το ελάχιστο κοινωνικό δικαίωμα, δεδομένου ότι η επιδείνωση των στεγαστικών συνθηκών είναι συνιστώσα κοινωνικών ανισοτήτων και κοινωνικού αποκλεισμού (πρόσβαση της νέας γενιάς , των ευάλωτων και ειδικών ομάδων κλπ.)

Η απάντηση της σοσιαλδημοκρατίας πρέπει να είναι μια εναλλακτική πολιτική, ενός συμμετοχικού και αποκεντρωμένου σοσιαλιστικού μοντέλου για την αντιμετώπιση των οικονομικών , κοινωνικών και πολιτικών ανισοτήτων (**Τομά Πικετί «Κεφάλαιο και Ιδεολογία»**) με τη αξιοποίηση των δημόσιων αγαθών , πέρα από την κυριαρχία των αγορών και την σύγχρονη κρατική εξουσία (λογική ανταγωνισμού στο κράτος πρόνοιας, την οικονομία , την δημόσια περιουσία κλπ) με:

- ✓ Την αξιοποίηση των δημόσιων/κοινών αγαθών και πόρων με την διαχείριση από αυτούς που τα δημιουργούν ή τα κατέχουν, μέσα από ισότιμες συμμετοχικές διαδικασίες, που διαφέρει από την λογική τόσο της ιδιωτικής όσο και της κρατικής ιδιοκτησίας.
- ✓ Την συμμετοχική πολιτική και κοινωνικότητα που δημιουργεί άλλες κοινωνικές σχέσεις, με συναπόφαση, συνεννόηση, αλληλεγγύη, αλληλοβοήθεια, μοίρασμα ιδεών, συνεργασία, πρόταξη των ατομικών και κοινωνικών αγαθών έναντι του κέρδους.
- ✓ Την ενίσχυση του διαμοιρασμού και του συνεργατισμού, των δικτύων αλληλοβοήθειας και αλληλεγγύης, για την δημιουργία ισχυρών κοινωνικών δεσμών και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

«Η προώθηση της κοινωνικής οικονομίας με την οργάνωση θυλάκων οικονομικής δραστηριότητας σε προσεκτικά σχεδιασμένες συνεταιριστικές ή/και αυτοδιαχειριστικές μορφές παραγωγής , και με την ευρεία διασύνδεση του κοινωνικού κράτους με αξιόπιστες εκφάνσεις της κοινωνίας των πολιτών , η οποία όπως έχει αποδειχθεί , μπορεί να δώσει ευελιξία, νέους πόρους, μεγαλύτερο οικονομικό βάθος και πρόσθετη αποτελεσματικότητα στο κοινωνικό κράτος (ιδίως σε αυτοδιοικητικό επίπεδο), προκειμένου να εκπληρώσει την εξαιρετικά δύσκολη, υπό τις παρούσες συνθήκες , αποστολή του» (Γ. Σωτηρέλης, «Ποια αριστερά», 2017).

Η κρίση της πανδημίας έδειξε ότι το κράτος δεν είναι πλέον ικανό να χρηματοδοτεί κοινωνικές μεταρρυθμίσεις μεγάλης έκτασης. Το κοινωνικό κράτος έχει αποδυναμωθεί με συνέπεια την απονομιμοποίησή του, όσο και της αγοράς. Υπάρχει λοιπόν ανάγκη για την ενεργοποίηση της ΚτΠ & της Κοινωνικής Οικονομίας (τρίτος τομέας) , για την παροχή υπηρεσιών σε τοπικό επίπεδο (proximity services), για την ενδυνάμωση της τοπικής ανάπτυξης και της επιβίωσης των κατοίκων.

Η ίδια η κρίση της πανδημίας απέδειξε αξιοσημείωτες πρωτοβουλίες αμοιβαίας βοήθειας, αλλά και την ικανότητα της ΚτΠ και της Κοινωνικής Οικονομίας να δημιουργεί λύσεις εκεί που το κράτος και η αγορά απέτυχαν.

Η ΕΕ έχει αναγνωρίσει τον κρίσιμο ρόλο τους στην διαχείριση και την υπέρβαση της κρίσης της πανδημίας και έχει εγκρίνει ένα Ευρωπαϊκό Σχεδίου Δράσης για την κοινωνική οικονομία για τη στήριξη του **«οικοσυστήματος εγγύτητας, κοινωνικής οικονομίας και πολιτικής ασφάλειας»**.

Σε πολλές ευρωπαϊκές χώρες η πολιτική για την αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, πραγματοποιείται με την ανάπτυξη του μη κερδοσκοπικού στεγαστικού τομέα, της συνεταιριστικής κατοικίας, της συλλογικής ιδιοκτησίας, των συνεταιρισμών γειτονιάς κ.ά.

Λονδίνο : «The London Plan»

Στο Λονδίνο υπάρχει συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο το οποίο ανανεώνεται συνεχώς τόσο για την κατασκευή νέων σπιτιών όσο και για τον εκσυγχρονισμό του τρέχοντος κτηριακού αποθέματος.

Το Σχέδιο του Λονδίνου (τελευταίο το 2021) είναι η γενικότερη Στρατηγική Χωρικής (ή Χωροταξικής) Ανάπτυξης για την πόλη του Λονδίνου για τα επόμενα 20-25 χρόνια και το όραμα του εκάστοτε Δημάρχου για «**Καλή Ανάπτυξη**». Τα Τοπικά Σχέδια των διαφορετικών **Borough** (δημοτικές ενότητες εντός του Λονδίνου) πρέπει να είναι σε «γενική συμμόρφωση» με το θεσμικό πλαίσιο και τους στόχους που θέτει το «**The London Plan**», διασφαλίζοντας ότι το σύστημα σχεδιασμού λειτουργεί με ενιαίο τρόπο και αντικατοπτρίζει τη συνολική στρατηγική για τον τρόπο βιώσιμης ανάπτυξης που έχει οριστεί.

Το ισχύον «Σχέδιο του Λονδίνου» θέτει ως στόχο 60% των νεόδμητων κατοικιών να είναι προσιτές οικονομικά σε ευάλωτες ομάδες (affordable housing) και να δημιουργούνται κατά μέσο όρο 17.000 προσιτές οικονομικά και κοινωνικά κατοικίες κάθε χρόνο. Θέτει επίσης τους γενικούς όρους δόμησης και τα χωρικά πρότυπα με στόχο την βελτίωση της στέγασης και την παροχή καλύτερων προτύπων διαβίωσης.

THE LONDON PLAN



Το Λονδίνο έχει ορίσει διαφορετικές κατηγορίες/τρόπους παροχής προσιτής στέγασης στους κατοίκους της πόλης.

•Affordable Housing (Affordable Social and Affordable Market Housing)

Είναι κατοικίες που έχουν σχεδιαστεί να είναι προσιτές σε όλους ανεξαρτήτως ηλικίας ή μισθού. Είναι σπίτια που έχουν κατασκευαστεί από κάποια ιδιωτική εταιρεία κατασκευών ή οργανισμό και νοικιάζονται στον δήμο ή δίδονται προς αγορά σε προσιτές τιμές. Βάσει νομοθεσίας κάθε νέο συγκρότημα κατοικιών πρέπει να στοχεύει στην εξυπηρέτηση ενός ευρέως στρώματος κοινωνικών και οικονομικών στρωμάτων..

Affordable Social Housing (Προσιτή κοινωνική κατοικία): δίδεται προς ενοικίαση στον δήμο. Ο δήμος στην συνέχεια παρέχει τις κατοικίες αυτές σε ευάλωτες ομάδες όπως χαμηλόμισθους, ανθρώπους που ζουν με επιδόματα, ευάλωτες ομάδες όπως οικογένειες που χρειάζονται βοήθεια ή ηλικιωμένοι).

Affordable Market Housing (Προσιτή κοινωνική κατοικία για αγορά): Είναι κατοικία που έχει σχεδιαστεί και κατασκευαστεί προς ενοικίαση ή αγορά από πολίτες σε προσιτές τιμές. Πρόκειται για μια προσπάθεια να βοηθήσουν νέους επαγγελματίες ή οικογένειες με χαμηλό εισόδημα να αποκτήσουν μια πιο προσιτή διαβίωση.

Social Housing

Έχουν κατασκευαστεί και ανήκουν στο κράτος / δήμο. Δίνονται σε ευάλωτες κοινωνικά και οικονομικά ομάδες. Οι πρώτες κοινωνικές κατοικίες διαμορφώθηκαν στα μεταπολεμικά προγράμματα στέγασης. Οι νέες κοινωνικές κατοικίες διαφέρουν πολύ από αυτά τα πρότυπα.. Ο δήμος διαπραγματεύεται το ποσοστό των προσιτών κατοικιών που θα κατασκευαστούν σε κάθε νέα οικοδομή, βάσει των στόχων που έχουν οριστεί για κάθε δήμο. Η γενική λογική είναι πως όσες περισσότερες κατοικίες κατασκευάζονται με τον θεσμό Affordable Housing, άρα όσο περισσότερες κατοικίες παρέχονται σε προσιτές τιμές, τόσο λιγότερο αναγκαίες θα είναι οι κοινωνικές κατοικίες (Social Housing).

Νέα Υόρκη: Rent Stabilization



• Rent-controlled apartments

Ο νόμος αυτός εγγυάται στους ενοικιαστές μικρές αυξήσεις στην τιμή των ενοικίων με την πάροδο των χρόνων, οπότε ουσιαστικά υπάρχουν γειτονιές που πληρώνουν ενοίκια της δεκαετίας του 70, όπου έχει πλέον εκτοξευτεί η αξία των ακινήτων.

Το 1950 υπήρχαν 2 εκατομμύρια διαμερίσματα που υπόκειντο σε αυτή την νομοθεσία, ποσοστό που μειώνεται συνεχώς. Το 2019 μόνο 1% του συνολικού κτηριακού αποθέματος κατοικιών ήταν Rent-controlled. Για τα διαμερίσματα που υπόκεινται σε αυτό τον νόμο ισχύει η αρχή «μέγιστου βασικού ενοικίου» (maximum base rent) όπου τίθεται το μέγιστο ενοίκιο που θα μπορούσε να χρεώνεται από τους ιδιοκτήτες.

Rent-stabilized apartments

Ένας πιο διαδεδομένος τρόπος εξασφάλισης ενοικίων κάτω από τις τιμές της αγοράς. Σε αντίθεση με τα Rent-controlled διαμερίσματα που είναι λίγα σε αριθμό (1%), περίπου το 50% των διαμερισμάτων στην ΝΥ υπόκεινται στον νόμο περί «σταθερών ενοικίων». Σε γενικές γραμμές για να υπαχθεί το διαμέρισμα σε αυτόν τον νόμο πρέπει να είναι σε κτήριο με πάνω από 6 διαμερίσματα κτισμένο πριν το 1974. Ωστόσο, προκειμένου να συντηρείται ένα ποσοστό προσιτών κατοικιών στην Νέα Υόρκη, δίνονται υπό προϋποθέσεις φορολογικά κίνητρα στους κατασκευαστές, για διαμερίσματα κατασκευασμένα ή ανακαινισμένα μετά το 1974, με την προϋπόθεση ότι θα παρέχουν κάποια διαμερίσματα τους ως Rent-stabilized.

Η ΝΥ είναι γνωστή ως μια εξαιρετικά ακριβή πόλη για εύρεση κατοικιών προς ενοικίαση, για τον λόγο αυτό υπάρχει νομοθετικό πλαίσιο για τη διασφάλιση κατοικιών που θα παρέχονται σε προσιτές τιμές ενοικίων ανεξαρτήτως των διακυμάνσεων της αγοράς ακινήτων. Περίπου 1 εκατομμύριο διαμερίσματα υπόκεινται σε αυτό το νομοθετικό πλαίσιο προστασίας της κατοικίας.

Η «**Σταθεροποίηση ενοικίων**» (**Rent Stabilization**) είναι μια από τις πιο εφαρμοσμένες πολιτικές προστασίας για την εύρεση κατοικίας.

Στην Νέα Υόρκη παρέχονται: . .

Δήμος Αθήνας



1. Συνεργασία με το Ελληνικό Δίκτυο για τα Δικαιώματα στη Στέγη και την Κατοικία για την στέγαση ευπαθών ομάδων

Αξιοποιήθηκαν τέσσερα (4) κτίρια (Κτίριο επί της οδού **Μπουμπουλίνας** 36, Κτίριο επί της οδού **Βρεσθένης** 41, Κτίριο επί της οδού **Επιδάμνου** 5, Κτίριο επί της οδού **Αμβρακίας** 10 στα Σεπόλια), και δέκα (10) μεμονωμένα διαμερίσματα, στα οποία στεγάστηκαν περίπου εξήντα (60) οικογένειες και 37 μεμονωμένα άτομα, φιλοξενώντας συνολικά 215 περίπου άτομα, σε συνεργασία με το Ελληνικό Δίκτυο για τα Δικαιώματα στη Στέγη και την Κατοικία (το οποίο ιδρύθηκε από είκοσι έξι (26) φορείς της ΚτΠ και τον δήμο Αθήνας, μέλος του πανευρωπαϊκού δικτύου European Federation of National Organisations Working with the Homeless (FEANZA))

2. Φιλοξενία αστέγων σε παραχωρημένους ξενώνες του ΚΥΑΔΑ

Αξιοποίηση του ξενώνα βραχείας φιλοξενίας "ΙΩΝΙΣ" με δυνατότητα φιλοξενίας 140 άστεγων και του ξενώνα σταθερής φιλοξενίας «Εστία Αθηνών», με δυνατότητα φιλοξενίας 50 ηλικιωμένων ατόμων.

3. Πρόγραμμα «Στέγαση και επανένταξη» (2014-2019)

4. Πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» για τους αστέγους (2018-2020)

Ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης της ΚτΠ & της Κοινωνικής Οικονομίας για την Κοινωνική Κατοικία



Αναπτυξιακή
ΜΕΙΖΟΝΟΣ
ΑΣΤΙΚΗΣ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΤΟΠΙΚΗΣ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι Δήμοι **ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, ΚΑΛΑΜΑΡΙΑΣ, ΠΑΥΛΟΥ ΜΕΛΑ, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ – ΜΕΝΕΜΕΝΗΣ, ΚΟΡΔΕΛΙΟΥ – ΕΥΟΣΜΟΥ, ΝΕΑΠΟΛΗΣ – ΣΥΚΕΩΝ, ΔΕΛΤΑ, ΩΡΑΙΟΚΑΣΤΡΟΥ, ΘΕΡΜΗΣ, ΧΑΛΚΗΔΟΝΟΣ, ΠΥΛΑΙΑΣ- ΧΟΡΤΙΑΤΗ** ίδρυσαν **Φορέα Παροχής Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας**. Δημιουργείται μια «δεξαμενή» κατοικιών (στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης υπάρχουν περίπου 123.000 κλειστά σπίτια, εκ των οποίων τα 16.000 βρίσκονται στον κεντρικό δήμο) με τη χρήση ηλεκτρονικής πλατφόρμας, οι οποίες θα μπορούν να διατεθούν σε προσιτές τιμές σε ευάλωτες κοινωνικά και οικονομικά ασθενέστερες ομάδες. Στη «δεξαμενή» αυτή θα μπορούν να συμμετέχουν ιδιοκτήτες που τη δεδομένη στιγμή έχουν κλειστά τα σπίτια τους λόγω ακαταλληλότητας και αδυνατούν να τα νοικιάσουν. Σε αυτούς θα δοθούν κίνητρα και μετά την καταγραφή η Αναπτυξιακή θα αναλάβει να ανακαινίσει τα διαμερίσματα με πρόσβαση σε χρηματοδοτικά εργαλεία όπως το «[Εξοικονομώ](#)». Στη συνέχεια, τα ακίνητα αυτά θα προσφερθούν σε κοινωνικά ευάλωτες ομάδες, η επιλογή των οποίων θα γίνεται μέσω των κοινωνικών δομών των δήμων. Για το διάστημα που τα σπίτια θα ανακαινιστούν και θα είναι παραχωρημένα στους φορείς **Παροχής Κοινωνικής και Προσιτής Κατοικίας** της ΤΑ για να αξιοποιηθούν, οι ιδιοκτήτες θα εισπράττουν ένα πολύ χαμηλό και εγγυημένο για όλη τη διάρκεια της παραχώρησης μίσθωμα και στο τέλος θα παίρνουν το σπίτι πλήρως ανακαινισμένο. Το πρόγραμμα του Φορέα Κοινωνικής Μίσθωσης θα λειτουργήσει μια πλατφόρμα για την κοινωνική και προσιτή κατοικία με την υποστήριξη της Ύπατης Αρμοστείας του ΟΗΕ για τους Πρόσφυγες και σε συνεργασία με την ΚΕΔΕ. Στόχος του προγράμματος είναι την περίοδο του **2022-2023 να διαχειρίζεται 50 σπίτια στη Θεσσαλονίκη**, τα οποία θα αυξηθούν στα 100 την περίοδο 2023-2024.



- ✓ Συνάπτει πολυετή συμβόλαια με ιδιοκτήτες ακινήτων (ιδιώτες, φορείς, εταιρείες, Δήμους, Δημόσιο) ως μισθωτής και αντίστοιχα συμβόλαια με ενοικιαστές, δικαιούχους με βάση κριτήρια εισοδήματος κ.ά., ως εκμισθωτής.
- ✓ Εγγυάται την καταβολή των ενοικίων και την καλή κατάσταση του ακινήτου στον ιδιοκτήτη.
- ✓ Επιδοτεί και επιβλέπει την επισκευή/ανακαίνιση/συντήρηση της κατοικίας, εφόσον απαιτείται.
- ✓ Ενημερώνει τον ενοικιαστή για τα δικαιώματά του και αναπτύσσει διαδικασίες που διευκολύνουν τη συμμετοχή του στη λήψη αποφάσεων που τον αφορούν.
- ✓ Υποστηρίζει τους ενοικιαστές για την πρόσβαση σε άλλες υπηρεσίες πρόνοιας και φροντίδας, με βάση τις ανάγκες τους.
- ✓ Διαπραγματεύεται με τον ιδιοκτήτη χαμηλότερα ενοίκια (σε σχέση με αυτά της αγοράς) ως αντάλλαγμα στην εγγυημένη καταβολή ενοικίων, στο πολυετές συμβόλαιο, στην απαλλαγή από διαχειριστικά κόστη/ επιβαρύνσεις και στην επισκευή του ακινήτου του.
- ✓ Υποστηρίζει τον ιδιοκτήτη και τον ενοικιαστή στις γραφειοκρατικές διαδικασίες (κατάθεση μισθωτηρίου, είσπραξη ενοικίου, ασφάλεια ακινήτου κτλ.).

Πρόγραμμα δεξαμενής κατοικιών για κοινωνικό ενοίκιο Δήμος Βαρκελώνης



Πρόγραμμα δημιουργίας δεξαμενής κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών, που περιλαμβάνει την καταμέτρηση των κατοικιών, την ενημέρωση και παροχή κινήτρων στους ιδιοκτήτες και τη διάθεση των κατοικιών αυτών στο πλαίσιο κοινωνικών προγραμμάτων ή στους αιτούντες για στεγαστική συνδρομή του Δήμου Βαρκελώνης, με συμβόλαια μίσθωσης με ειδικούς όρους.

Τα μέτρα που εφαρμόζονται διαφοροποιούνται ανάλογα με το είδος του ιδιοκτήτη:

- ✓ Για κενά διαμερίσματα μικρών ιδιοκτητών, δίνονται κίνητρα και επιδότηση για την επισκευή τους, με αντάλλαγμα τη δέσμευση για διάθεση του ακινήτου στη δεξαμενή για ένα ελάχιστο διάστημα πέντε χρόνων.
- ✓ Για ακίνητα ιδιοκτησίας εταιρειών και τραπεζών, επιβάλλονται πρόστιμα ή γίνεται επίταξη και χρήση του ακινήτου, με βάση τον καταλανικό νόμο για το δικαίωμα στην κατοικία, του 2016.
- ✓ Κατά την πρώτη καταγραφή, εντοπίστηκαν 3.690 κενές κατοικίες, το ένα τέταρτο περίπου των οποίων ανήκει σε τράπεζες και περίπου το ένα πέμπτο χρειάζεται επισκευή.



Οι συνεταιρισμοί κατοικίας είναι μετοχικές εταιρείες στις οποίες ανήκουν κατοικίες ή άλλη ακίνητη περιουσία που διαθέτουν για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των μελών τους. Οι μέτοχοι-μέλη του συνεταιρισμού κατέχουν μερίσματα της ιδιοκτήτριας εταιρείας και έχουν δικαίωμα χρήσης μέρους της περιουσίας, με βάση ατομικό συμβόλαιο στο οποίο καταγράφονται οι κοινοί κανόνες. Το μερίσμα και το μηνιαίο ενοίκιο που πληρώνουν οι κάτοικοι των συνεταιρισμών είναι συνάρτηση της μηνιαίας δόσης για την αποπληρωμή του αρχικού κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους παραγωγής χωρίς κέρδος), την κάλυψη των πάγιων λειτουργικών δαπανών, του κόστους συντήρησης και του αποθεματικού ταμείου.

(Πηγή: <https://www.housinginternational.coop/>)

COMMUNITY LAND TRUST



Βασίζονται στο διαχωρισμό της ιδιοκτησίας της γης, που ανήκει σε μη κερδοσκοπικό φορέα, συχνά συνδεδεμένο με την κοινότητα/γειτονιά/Δήμο στα οποία χωροθετείται η γη, και της ιδιοκτησίας των κτισμάτων σε αυτή, που ανήκουν σε έναν ή περισσότερους ιδιοκτήτες, οργανωμένους σε συνεταιρισμούς κοινωνικής κατοικίας.

Στην Ευρώπη υλοποιείται στις Βρυξέλες, από τον φορέα **Brussels CLT** για την στήριξη χαμηλών εισοδημάτων. Έχει τριμερή διοίκηση στην οποία συμμετέχουν οι κάτοικοι, δεκαπέντε τοπικοί σύλλογοι πολιτών και άλλες βελγικές και διεθνείς κοινωνικές οργανώσεις καθώς και η Περιφέρεια των Βρυξελλών. Οι κάτοικοι αγοράζουν μέρος στο συνεταιρισμό κατοικίας και πληρώνουν μηνιαίο χαμηλό ενοίκιο. Η επαναπώληση του μερίσματος γίνεται με περιορισμό στο ποσοστό υπεραξίας που μπορεί να ιδιοποιηθεί ο ιδιοκτήτης (περίπου το 25% πλέον του αρχικού κεφαλαίου) και το υπόλοιπο επιστρέφει στο συνεταιρισμό. Για την ίδρυση του CLT διαμορφώθηκε ειδικό θεσμικό πλαίσιο και η κατασκευή του χρηματοδοτήθηκε από πόρους της Περιφέρειας.



Δίκτυο 110 ενοικιαζόμενων κατοικιών, που ξεκίνησε στη Γερμανία το 1992 που στεγάζουν σχεδόν 3.000 άτομα σε όλη τη χώρα με χαμηλό ενοίκιο.

Το δίκτυο αυτό ακολουθεί ένα μοντέλο «κοινωνικής ιδιοκτησίας», αγοράζοντας κτήρια κατοικίας με σκοπό την παροχή φτηνής και σταθερής κατοικίας, τα οποία «κλειδώνουν» εκτός αγοράς ακινήτων, δηλαδή δεν μπορούν με κανέναν τρόπο να μεταπωληθούν ή να χρησιμοποιηθούν για εμπορική εκμετάλλευση.

Κάθε κτήριο κατοικιών είναι μια ΕΠΕ η οποία έχει την ιδιοκτησία του κτηρίου. Μέτοχοι της ιδιοκτήτριας εταιρείας είναι ο Σύλλογος Ενοικιαστών του κτηρίου και η κεντρική ΕΠΕ.

Μέτοχοι της κεντρικής ΕΠΕ είναι «το Συνδικάτο», ο σύλλογος-ομπρέλα με μέλη όλους τους συλλόγους ενοικιαστών των επιμέρους κτηρίων κατοικίας, άλλες ομάδες/οργανώσεις και ανεξάρτητα άτομα.

Η συνέλευση των ενοικιαστών κάθε κτηρίου διαχειρίζεται θέματα καθημερινότητας και συντήρησης του κτηρίου, ενώ η γενική συνέλευση του κεντρικού συλλόγου αποφασίζει για θέματα στρατηγικής (επέκταση, αποδοχή συμμετοχής νέων ομάδων, έλεγχο τήρησης όρων και άλλα).

Η χρηματοδότηση γίνεται κυρίως με δανεισμό με ευνοϊκούς όρους από ηθικές τράπεζες, άμεσα δάνεια, crowdfunding και χορηγίες υποστηρικτών. Μέρος του μηνιαίου ενοικίου πάει σε ταμείο αλληλεγγύης.



Πολλές χώρες και πόλεις της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής, έχουν υιοθετήσει μια μεγάλη ποικιλία ρυθμιστικών παρεμβάσεων στην αγορά του Airbnb όπως:

- Δήλωση ακινήτου στην αρμόδια διοικητική αρχή, η οποία εκδίδει την άδεια για την βραχυχρόνια μίσθωσή του, δίνοντας και ένα μοναδικό αριθμό ΜΗΤΡΩΟΥ
- Δημιουργία σώματος ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ Airbnb ακινήτων
- Έκδοση πιστοποιητικού ασφαλείας (υγιεινής, πυρασφάλειας κλπ)
- Προδιαγραφές που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα (δυνατότητες ενοικίασης αριθμού διαμερισμάτων, κλπ)
- Καταβολή τέλους αδειοδότησης από τους ιδιοκτήτες
- Επιβολή δημοτικών ή/και περιφερειακών τελών
- Τέλος διανυκτέρευσης από τον επισκέπτη
- Μέγιστο επιτρεπόμενο χρονικό διάστημα βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων (π.χ. 30 ημέρες ανά έτος στο Άμστερνταμ, 90 στη Μαδρίτη, το Βέλγιο, το Λονδίνο, το Βερολίνο, 120 στην Καταλονία ή στο Παρίσι)

Καλές Πρακτικές

Άμστερνταμ – Βενετία – Μπολόνια: Εναλλακτική συλλογική πρωτοβουλία, η οποία ξεκίνησε το 2016 στο Άμστερνταμ, τη Βενετία και τη Μπολόνια από μια κοινότητα ακτιβιστών, προγραμματιστών, ερευνητών και σχεδιαστών, ενώ διευρύνθηκε σε ένα δίκτυο πόλεων μεταξύ των οποίων και η Βόρεια Αμερική. Δημιουργήθηκε μια πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων η **Fairbnb** (<https://fairbnb.coop/>), η οποία επιστρέφει το 50% των εσόδων της στην τοπική κοινωνία, μέσα από τον σχεδιασμό, τη χρηματοδότηση και την υλοποίηση τοπικών παρεμβάσεων, που μπορεί να περιλαμβάνουν από την προσφορά κοινωνικής κατοικίας, μέχρι την κατασκευή μιας παιδικής χαράς ή την ανάπλαση μιας πλατείας. Η πρωτοβουλία αυτή εμπλέκει στον σχεδιασμό και την υλοποίηση όλους τους ενδιαφερόμενους, από τους Fairbnb οικοδεσπότες και φιλοξενούμενους μέχρι τους κατοίκους και τους επαγγελματίες της περιοχής, σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές.

ΛΟΝΔΙΝΟ: Η κοινωνική επιχείρηση Fairbnb στο Λονδίνο συνεργάζεται με τοπικές αρχές (χρηματοδότηση) και ιδιοκτήτες ακινήτων (στους οποίους προσφέρουν έως 7000 £ ετησίως ή £ 84 - £ 216 εβδομαδιαία (ανάλογα με την κατάσταση των χώρων και την περιοχή), για ένα δίκλινο δωμάτιο, αφορολόγητα, είτε το διαθέτουν εξ ολοκλήρου για ενοικίαση ή δέχονται να φιλοξενήσουν για έξι (6) βδομάδες τους άστεγους) και τα διαθέτει σε οικογένειες που χάνουν το σπίτι τους, λόγω κόκκινων δανείων (<https://www.fairbnb.org.uk/>) και επιθυμούν να παραμείνουν στην ίδια περιοχή/δήμο για την εργασία τους και για το σχολείο των παιδιών τους.

ΙΣΠΑΝΙΑ



Χιλιάδες ακίνητα, σε χρήση ή υπό κατασκευή, συγκεντρώθηκαν σε τράπεζες και διεθνείς επενδυτικές εταιρείες, κυρίως μέσω της ειδικής εταιρείας διαχείρισης κόκκινων δανείων (SAREB) που δημιουργήθηκε, για να απορροφήσει τις αστοχίες του χρηματοπιστωτικού συστήματος (Roigo, 2009). Η τραυματική αυτή συνθήκη, επανέφερε στον δημόσιο διάλογο την ανάγκη επαναπροσδιορισμού του κοινωνικού ρόλου της ιδιοκτησίας ενάντια σε πρακτικές κερδοσκοπίας.

Σε δέκα από τις δεκαεφτά αυτόνομες περιφέρειες γίνεται προσπάθεια για την κατοχύρωση της «κοινωνικής λειτουργίας της ιδιοκτησίας» και τη ρύθμιση της κατοικίας ως δημόσιας υπηρεσίας γενικού συμφέροντος, αξιοποιώντας το ευρωπαϊκό πλαίσιο (Verdu-Martinez, 2018). Στόχος των τοπικών κυβερνήσεων είναι η επιβολή της υποχρεωτικής διάθεσης κενών κατοικιών που ανήκουν σε τράπεζες, σε προγράμματα κοινωνικού ενοικίου.

ΙΡΛΑΝΔΙΑ



Μετά το 2008, τα κενά ακίνητα αναδείχθηκαν ως “τα νέα ερείπια” της ανεκπλήρωτης νεοφιλελεύθερης ευημερίας (Kitchin κ.ά., 2014). Σε αυτήν την περίπτωση, δημιουργήθηκε η εθνική εταιρεία διαχείρισης κόκκινων δανείων (NAMA), στην οποία πέρασαν χιλιάδες κατασχεμένες κατοικίες νοικοκυριών και κατασκευαστικών εταιριών. Η εταιρεία σε συνεργασία με το Υπουργείο Κατοικίας, Χωρικού Σχεδιασμού και Τοπικής Αυτοδιοίκησης εφαρμόζει ένα πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας, εντοπίζοντας διάσπαρτες κενές ιδιοκτησίες που ανήκουν σε οφειλότες και διαμεσολαβεί στην αγορά τους από παρόχους κοινωνικής κατοικίας ή την ενοικιάσή τους, από δικαιούχους κοινωνικού ενοικίου, σε Δήμους.

ΗΝΩΜΕΝΟ ΒΑΣΙΛΕΙΟ



Το πρόγραμμα «**Empty Homes Community Grants**» είχε ως στόχο την ενεργοποίηση κενών κατοικιών που ανήκαν σε μικρούς, κατά κύριο λόγο, ιδιοκτήτες και τη χρήση τους για στέγαση αιτούντων κοινωνικής κατοικίας από τις λίστες αναμονής των αντίστοιχων Δήμων. Η εφαρμογή του προγράμματος έγινε με τη συμμετοχή κοινωνικών παρόχων κατοικίας και τοπικών μη-κερδοσκοπικών φορέων, που ανέλαβαν τον εντοπισμό των κενών κατοικιών, την ενημέρωση των ιδιοκτητών για τα διαθέσιμα εργαλεία χρηματοδότησης επισκευής των κατοικιών και την ενοικιάσή τους με συμβόλαιο άνω των πέντε (5) ετών, στους δικαιούχους. Η τεχνογνωσία που αποκτήθηκε τοπικά ήταν πολύ σημαντική για την επιτυχία και βιωσιμότητα του προγράμματος (Mullins and Sacranie, 2017).

Θεσμικό και Κανονιστικό πλαίσιο στην Ελλάδα

- Νέο θεσμικό πλαίσιο για αρμοδιότητες στους δήμους , στους φορείς της ΚτΠ και της Κοινωνικής Οικονομίας για την κοινωνική κατοικία
- Νέο θεσμικό πλαίσιο για την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων χώρων του δημοσίου και της ΤΑ για στέγαση ευπαθών ομάδων
- Ρυθμίσεις για το AirBnB (AirbedandBreakfast) /τουρισμός
- Ρυθμίσεις για τα κόκκινα δάνεια
- Ρυθμίσεις για ενέργεια, περιβάλλον, υγεία, λοιπές υπηρεσίες π.χ. πολιτισμός, αθλητισμός
- Φορολόγηση των κενών οικιστικών ακινήτων με απαλλαγή στην περίπτωση κατοίκησης τους
- Φορολογικά κίνητρα για την ενοικίαση ή την πώληση των ακινήτων σε νέα ζευγάρια
- Νέοι συντελεστές αντιπαροχής για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών
- Ενοικιοστάσιο ανά περιοχή, ανάλογα με το επίπεδο κατασκευής
- Εγγυοδοσία μέσω ΕΑΚ για δανειοδότηση από τις τράπεζες των landowners (ειδικοί φορείς, δήμοι, συνεταιρισμοί κλπ.)
- ΣΔΙΤ (Δημόσιο/Δήμοι/ΚτΠ) για κατασκευή κοινωνικών κατοικιών
- Προγράμματα τύπου ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΩ για ανακατασκευή ,βελτίωση κλπ. για να χρησιμοποιηθούν ως κοινωνικές κατοικίες
- Πρόγραμμα για κοινωνική και προσιτή κατοικία μέσω ΕΣΠΑ ή/και Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας με την εφαρμογή των κανόνων για τις **Υπηρεσίες Γενικού Οικονομικού Συμφέροντος (ΥΓΟΣ)**

Τι ισχύει στην Ελλάδα

- Ν. 4276/2014 (<30 ημερών) και Ν. 2160/1993 (<90 ημερών). Οι διατάξεις αυτές καταργήθηκαν με τον Ν. 4336/2015 απελευθέρωση βραχυχρόνιας μίσθωσης
- Ν. 4472/2017 ενέταξε αδιακρίτως κάθε περίπτωση βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτου στην οικονομία του διαμοιρασμού, και το εισόδημα προερχόμενο από την ακίνητη περιουσία (ανεξάρτητα από το πλήθος των διαμερισμάτων) και όχι εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα
- Δήλωση στην ΑΑΔΕ, έκδοση Αριθμού Μητρώου Ακινήτου και δήλωση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής των εισοδημάτων
- Απαλλαγή από το ΦΠΑ
- Φορολόγηση ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία (15% για ετήσιο εισόδημα έως 12.000€, 35% για ετήσιο εισόδημα από 12.000€ - 35.000€ και 45% για εισόδημα > 45.000€), όπως δηλ. και το εισόδημα από μακροχρόνια μίσθωση
- Προβλέπεται στο Ν. 4472/2017 η έκδοση ΚΥΑ για περιοχές που παρουσιάζονται σημαντικές ελλείψεις για μακροχρόνια μίσθωση και οι τιμές των ενοικίων έχουν αυξηθεί δραματικά, η οποία δεν έχει εκδοθεί μέχρι σήμερα.

Πρακτικές άλλων χωρών

Πολλές χώρες και πόλεις της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής, έχουν υιοθετήσει μια μεγάλη ποικιλία ρυθμιστικών παρεμβάσεων στην αγορά του Airbnb όπως:

- Δημιουργία σώματος ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΩΝ Airbnb ακινήτων
- Έκδοση πιστοποιητικού ασφαλείας (υγιεινής, πυρασφάλειας κλπ)
- Σχεδιασμός και τυποποίηση προδιαγραφών που πρέπει να πληρούν τα ακίνητα (δυνατότητες ενοικίασης αριθμού διαμερισμάτων, κλπ)
- Καταβολή τέλους αδειοδότησης από τους ιδιοκτήτες
- Επιβολή δημοτικών ή/και περιφερειακών τελών
- Τέλος διανυκτέρευσης από τον επισκέπτη
- Μέγιστο επιτρεπόμενο χρονικό διάστημα βραχυχρόνιας μίσθωσης των ακινήτων (π.χ. 30 ημέρες ανά έτος στο Άμστερνταμ, 90 στη Μαδρίτη, το Βέλγιο, το Λονδίνο, το Βερολίνο, 120 στην Καταλονία ή στο Παρίσι)

Η αξιοποίηση των κενών και αδιάθετων κατοικιών, ως **κοινωνικού πόρου** που μπορεί να απαντήσει σε πολλαπλές και επείγουσες ανάγκες, είναι ένα ρεαλιστικό αίτημα. Κάτι τέτοιο απαιτεί όμως, ευρείες συμπράξεις και μακροπρόθεσμη στόχευση από τη μεριά της πολιτείας, ώστε να γίνει αποδεκτή και στην Ελλάδα μια διαφορετική αντίληψη για τη διαχείριση των ακινήτων μέσα από συλλογικές, μη-κερδοσκοπικές διαδικασίες.

Σχεδιασμός ενός μακροπρόθεσμου και σταθερού θεσμικού πλαισίου για την υποστήριξη της κατοικίας, που θα έδινε εναλλακτική διέξοδο στους μικρο-ιδιοκτήτες, συμβάλλοντας, ταυτόχρονα, στη διατήρηση της μικρο-ιδιοκτησίας και τη διάχυση της ακίνητης περιουσίας, ενάντια σε τάσεις συγκεντροποίησης, θέτοντας όμως, συλλογικούς κοινωνικούς στόχους.

Σχεδιασμός προγραμμάτων ολοκληρωμένης παρέμβασης σε γειτονίες, που θα εξυπηρετούν, την αναβάθμιση και βιωσιμότητα του αστικού περιβάλλοντος, την κάλυψη ευρύτερων κοινωνικών αναγκών και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας, για τη στέγαση ευάλωτων ομάδων μέσω της ανάπτυξης ενός συστήματος δημόσιων ή κοινωνικών παρόχων που θα αξιοποιούν και θα διαχειρίζονται τα κενά κτίρια της δικής τους ιδιοκτησίας.

Ένταξη των ιδιόκτητων κενών κατοικιών, σε ένα σύστημα επιδοτήσεων ενοικίου, που θα καταστήσει προσιτή την κατοικία για ευρύτερα στρώματα, ιδίως νέων νοικοκυριών

Σχεδιασμός ενιαίων εργαλείων για την τοπική αυτοδιοίκηση, τους φορείς της ΚτΠ & της Κοινωνικής Οικονομίας και τους κατοίκους των πόλεων, για τη δημιουργία τοπικών δεξαμενών διαθέσιμων κατοικιών και χώρων, μόνιμων μηχανισμών διαχείρισης για την αποκατάσταση της εμπιστοσύνης, χρηματοδοτικά εργαλεία αναβάθμισης των κτιρίων, υποστηρικτικές κοινωνικές υπηρεσίες κ.ά.

Αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας με τη μετασκευή κτιρίων άλλων χρήσεων για στέγαση. Δημιουργία μιας τράπεζας ακινήτων, το οποίο θα μπορούσε υπό προϋποθέσεις να χρησιμεύσει στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής, για στοχευμένες ή ευρύτερες ομάδες του πληθυσμού. Τα κτίρια αυτά, θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως φοιτητικές εστίες, διαμερίσματα για νέους, κτίρια για αυτόνομη στέγαση ηλικιωμένων, σε συνδυασμό με παροχή υπηρεσιών, αλλά και, στο πλαίσιο ενός ευρύτερου προγράμματος χαμηλού κόστους κατοικίας.