



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΓΝΩΜΗ ΤΗΣ Ο.Κ.Ε.

**επί του Σχεδίου Νόμου
του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας**

**«Κοινωνική Αντιπαροχή, Κοινωνική Μίσθωση, Τριτεκνική Ιδιότητα και άλλες διατάξεις
αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας»**

Αύγουστος 2025

ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Στις 31 Ιουλίου 2025 εστάλη στην Ο.Κ.Ε. προς γνωμοδότηση από το Τμήμα Α΄ της Διεύθυνσης Νομοπαρασκευαστικής Διαδικασίας της Γενικής Γραμματείας Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων της Προεδρίας της Κυβέρνησης, το Σχέδιο Νόμου του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας με τίτλο *«Κοινωνική αντιπαροχή, κοινωνική μίσθωση, τριτεκνική ιδιότητα και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας»*.

Για την επεξεργασία του εν λόγω Σχεδίου Νόμου συγκροτήθηκε Επιτροπή Εργασίας αποτελούμενη από την **κα Κατερίνα Δασκαλάκη**, τους **κ.κ. Ιωάννη Παπαργύρη, Φώτη Κολεβέντη, Ηλία Δόλγυρα, Γεώργιο Γωνιωτάκη** και **κα Δήμητρα Ινές Αγγελή**.

Ως Πρόεδρος της Επιτροπής Εργασίας ορίστηκε ο **κ. Γεώργιος Γωνιωτάκης**, Αντιπρόεδρος της Ο.Κ.Ε.

Στις εργασίες της Επιτροπής Εργασίας συμμετείχαν ως εμπειρογνώμονες η **κα Λήδα - Παναγιώτα Αλέπη**, Νομικός, Σύμβουλος Διεθνούς Αναπτυξιακής Στρατηγικής και ο **κ. Γεώργιος Θανόπουλος**, Ερευνητής, Στέλεχος του ΙΜΕ/ΓΣΕΒΕΕ.

Από πλευράς Ο.Κ.Ε. συμμετείχε και είχε τον επιστημονικό συντονισμό του έργου της Επιτροπής η **κα Μαρία Ιωαννίδου**, Επιστημονικός Συνεργάτης της Ο.Κ.Ε.

Η Επιτροπή Εργασίας ολοκλήρωσε το έργο της σε τρεις (3) συνεδριάσεις και η Εκτελεστική Επιτροπή διαμόρφωσε την εισήγησή της προς την Ολομέλεια στη συνεδρίασή της, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 24 Σεπτεμβρίου 2025.

Η Ολομέλεια της Ο.Κ.Ε., αφού ολοκλήρωσε τη συζήτηση για το θέμα στη συνεδρίαση της 13ης Φεβρουαρίου 2026, διατύπωσε την υπ' αριθ. 356 Γνώμη της.

A. ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΤΟΥ ΣΧ/Ν

Το σχέδιο νόμου «**Κοινωνική Αντιπαροχή, Κοινωνική Μίσθωση, Τριτεκνική Ιδιότητα και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας**» περιλαμβάνει **31 άρθρα**, τα οποία κατανέμονται σε τέσσερα (4) Μέρη (**ΜΕΡΟΣ Α΄ έως Δ΄**).

Στο **ΜΕΡΟΣ Α΄** του σχ/ν (**Άρθρα 1-2**), περιλαμβάνονται ο σκοπός και το αντικείμενο του σχ/ν. Σύμφωνα με το **άρθρο 1**, οι σκοποί του σχ/ν αναφορικά με την Κοινωνική Αντιπαροχή και την Κοινωνική Μίσθωση, είναι: α) η ενίσχυση της στεγαστικής επάρκειας της αγοράς ακινήτων και η δημιουργία αποθέματος κατάλληλης και οικονομικά προσιτής κατοικίας για τις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως αυτές προσδιορίζονται από το κράτος στο πλαίσιο άσκησης της στεγαστικής πολιτικής, αντί προκαθορισμένου μισθώματος, το οποίο υπολείπεται ουσιαδώς του μισθώματος που διαμορφώνεται σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς για κατοικία αντίστοιχων ποιοτικών χαρακτηριστικών και β) η διευκόλυνση της άσκησης της στεγαστικής πολιτικής από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, μέσω της ενίσχυσης της διοικητικής δομής της Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής. Επιπλέον, το σχ/ν στοχεύει: α) στην ενίσχυση οικογενειών με τρία παιδιά, β) στην ενίσχυση της αυτονομίας των ατόμων με αναπηρία και η κοινωνική τους συμπερίληψη, γ) στον πλήρη διαχωρισμό των οργανικών μονάδων που είναι αρμόδιες για τον εσωτερικό έλεγχο και την επιθεώρηση παροχών εντός του ΟΠΕΚΑ, και την ενίσχυση του Τμήματος Επιθεώρησης Παροχών μέσω της σύστασης Μητρώου Επιθεωρητών και δ) στη ρύθμιση άλλων θεμάτων αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και των εποπτευόμενων φορέων του. Βάσει των προαναφερθέντων σκοπών, το **Άρθρο 2** παρουσιάζει τα αντικείμενα του σχ/ν.

Το **ΜΕΡΟΣ Β΄** του σχ/ν "**Κοινωνική Αντιπαροχή και Κοινωνική Μίσθωση**" διαρθρώνεται σε τρία (3) Κεφάλαια και περιλαμβάνει τα **Άρθρα 3-17**.

Ειδικότερα, το Κεφάλαιο Α΄ του ΜΕΡΟΥΣ Β΄ με τίτλο "**Κοινωνική Αντιπαροχή**" (**Άρθρα 3-10**) τροποποιεί τον Ν.5006/2022 διευρύνοντας την έννοια της κοινωνικής αντιπαροχής και τροποποιώντας τη διαδικασία ανάθεσης της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής.

Το **Άρθρο 3** ορίζει την κοινωνική αντιπαροχή ως τη σύμβαση που συνάπτεται μεταξύ του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ή Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) α΄ και β΄ βαθμού,

ως αναθέτουσας αρχής, με ιδιώτη ανάδοχο, με σκοπό την ενίσχυση του οικιστικού αποθέματος και τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών μέσω της αξιοποίησης της ακίνητης ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου. Με τη σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής ο ανάδοχος αναλαμβάνει, σύμφωνα με τις τεχνικές και λειτουργικές απαιτήσεις της αναθέτουσας αρχής και με δικές του δαπάνες, μέσα και ευθύνη την ανέγερση νέων ακινήτων, ή την ανακαίνιση ή επισκευή δομημένου ακινήτου, τα οποία έχουν περιέλθει στην αποκλειστική διαχείριση της αναθέτουσας αρχής ή ανήκουν σε αυτή κατά κυριότητα. Το **Άρθρο 3** ορίζει επίσης σε τι δύναται να συνίσταται, διαζευκτικά ή σωρευτικά το αντάλλαγμα του αναδόχου στη σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής, ενώ στο αντικείμενο της σύμβασης δύναται να περιλαμβάνεται η ανάθεση στον ανάδοχο της εν γένει διαχείρισης όλων ή μερικών εκ των ιδιοκτησιών για λογαριασμό της αναθέτουσας αρχής.

Το **Άρθρο 4** προβλέπει ότι οι δικαιούχοι μισθωτές σε κοινωνικές κατοικίες επιλέγονται από τον Οργανισμό Προνοιακών Επιδομάτων Κοινωνικής Αλληλεγγύης (Ο.Π.Ε.Κ.Α.) με βάση κοινωνικά κριτήρια, στα οποία περιλαμβάνονται, ιδίως, το εισόδημα, η περιουσιακή και οικογενειακή κατάσταση και η ηλικία των τέκνων των δικαιούχων. Οι δικαιούχοι δεν δύνανται να λαμβάνουν άλλα επιδόματα στέγασης ούτε να είναι ωφελούμενοι άλλων προγραμμάτων ή παροχών που αποσκοπούν στην κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών. Το ύψος του μισθώματος που καταβάλλουν οι δικαιούχοι μισθωτές κοινωνικής κατοικίας υπολείπεται ουσιαστικά του μισθώματος που διαμορφώνεται σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς για κατοικία αντίστοιχων ποιοτικών χαρακτηριστικών. Επιπλέον, επιτρέπεται η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με δικαίωμα προαίρεσης για την εξαγορά τους (rent to own) από τους δικαιούχους μισθωτές, μετά από την παρέλευση δέκα (10) ετών από τη σύναψη της αρχικής σύμβασης μίσθωσης.

Το **Άρθρο 5** προβλέπει την εκπόνηση οικονομοτεχνικής μελέτης κατά τη διαδικασία ωρίμανσης της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής, εκπόνηση οικονομοτεχνικής μελέτης για την αξιοποίηση του ακινήτου. Η οικονομοτεχνική μελέτη αποτυπώνει οικονομικά και τεχνικά μεγέθη και προσδιορίζει τη βέλτιστη για την αναθέτουσα αρχή αξιοποίηση του ακινήτου. Το ποσοστό των ιδιοκτησιών μετά του εξ αδιαιρέτου ποσοστού τους επί του οικοπέδου, το οποίο παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου και διατίθεται ως κοινωνική κατοικία δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα τοις εκατό (30%).

Με το **Άρθρο 6** τροποποιείται το άρθρο 7 του ν. 5006/2022 (Α' 239), προκειμένου να συμπληρωθεί το περιεχόμενο των διαδικαστικών τευχών και να οριστούν ενδεικτικά τα κριτήρια επιλογής του αναδόχου

σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής και οι βασικοί όροι για την κατάρτιση και εκτέλεση της σύμβασης, ενώ το **Άρθρο 7** προβλέπει την υπαγωγή των συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής στο νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τις επενδύσεις Στρατηγικής Σημασίας.

Με το **Άρθρο 8** θεσπίζεται η τήρηση ηλεκτρονικού Μητρώου Συμβάσεων Κοινωνικής Αντιπαροχής στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, στο οποίο καταχωρίζονται πληροφορίες αναφορικά με τις διαδικασίες ανάθεσης και την πορεία εκτέλεσης συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής, όπως η ημερομηνία δημοσίευσης της διακήρυξης, η ημερομηνία κατακύρωσης και το χρονοδιάγραμμα ανέγερσης των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών που πρόκειται να διατεθούν σε δικαιούχους μισθωτές, ο αριθμός και το είδος των κοινωνικών κατοικιών ανά δήμο και περιφέρεια, οι κατοικίες που έχουν εκμισθωθεί ή έχουν μεταβιβαστεί κατά κυριότητα και αυτές που απομένουν προς διάθεση, καθώς και οι δικαιούχοι μισθωτές.

Το **Άρθρο 9** προβλέπει ότι με κοινές υπουργικές αποφάσεις περιέρχεται στο Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, άνευ ανταλλάγματος και οποιασδήποτε άλλης διατύπωσης, η αποκλειστική διαχείριση ακινήτων που ανήκουν σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, εξαιρουμένων των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού, για την αξιοποίησή τους με σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής. Για την αξιοποίηση ακινήτων που ανήκουν στην κυριότητά τους, οι Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού ασκούν τις αρμοδιότητες αναθέτουσας αρχής, με τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, η οποία χορηγείται μετά από τεκμηριωμένη εισήγηση του οικείου Ο.Τ.Α. για την αναγκαιότητα σύναψης σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής.

Το **Άρθρο 10** τροποποιεί τις εξουσιοδοτικές διατάξεις στο άρθρο 45 του ν. 5006/2022, προβλέποντας το σύνολο των θεμάτων που ρυθμίζονται με ΚΥΑ: κάθε θέμα σχετικά με τη σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής (π.χ. οι όροι και οι ρήτρες της σύμβασης, διάρκεια, συμβατικές σχέσεις με τους δικαιούχους μισθωτές, κοκ), τα κριτήρια επιλογής των δικαιούχων, η λειτουργία του ηλεκτρονικού μητρώου για την επιλογή των δικαιούχων και την παρακολούθηση των συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής κα.

Το Κεφάλαιο Β' του ΜΕΡΟΥΣ Β' (**Άρθρα 11-12**) εισάγει την έννοια της Κοινωνικής Μίσθωσης ως τη σύμβαση μίσθωσης που συνάπτεται με αντικείμενο την παροχή κατάλληλης και οικονομικά προσιτής

στέγης σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, αντί προκαθορισμένου μισθώματος, το οποίο υπολείπεται ουσιωδώς του μισθώματος που διαμορφώνεται σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς για αντίστοιχων ποιοτικών χαρακτηριστικών κατοικίες (**Άρθρο 11**). Οι δικαιούχοι μισθωτές επιλέγονται με βάση κοινωνικά κριτήρια, στα οποία δύνανται να περιλαμβάνονται, ιδίως, το εισόδημα, η περιουσιακή και οικογενειακή κατάσταση και η ηλικία των τέκνων των δικαιούχων. Το **Άρθρο 12** προβλέπει κοινές υπουργικές αποφάσεις (ΚΥΑ) για τη ρύθμιση όλων των σχετικών θεμάτων (θέσπιση προγραμμάτων, τον καθορισμό των φορέων υλοποίησης, τα κριτήρια και τη διαδικασία επιλογής των δικαιούχων, κοκ).

Το Κεφάλαιο Γ' του **ΜΕΡΟΥΣ Β'** (**Άρθρα 13-17**) αφορά στην αναδιαμόρφωση των Υπηρεσιών του αρμόδιου Υπουργείου με τη σύσταση και λειτουργία Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής (**Άρθρο 13**) η οποία έχει ως αποστολή: α) τον σχεδιασμό, την υλοποίηση, τον συντονισμό, την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση προγραμμάτων και δράσεων πολιτικής για την προστασία και τη στήριξη των παιδιών, των εφήβων, της νεολαίας και της οικογένειας, καθώς και για τη διαχείριση των δημογραφικών εξελίξεων, και β) τον σχεδιασμό, την υλοποίηση, τον συντονισμό, την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την αξιολόγηση προγραμμάτων και δράσεων πολιτικής για τη διαχείριση των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού και τη διασφάλιση ισότιμης πρόσβασης στη στέγη για όλους τους πολίτες. Η ανωτέρω Γενική Διεύθυνση συγκροτείται από τις ακόλουθες οργανικές μονάδες: α) Διεύθυνση Προστασίας Παιδιού και Οικογένειας, β) Διεύθυνση Νεολαίας, γ) Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής.

Το **Άρθρο 14** ορίζει τους επιχειρησιακούς στόχους της Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής, η οποία συγκροτείται από τις ακόλουθες οργανικές μονάδες: α) το Τμήμα Στρατηγικού Σχεδιασμού και Τεκμηρίωσης, β) το Τμήμα Αντιμετώπισης της Αστεγίας, γ) το Τμήμα Στεγαστικής Συνδρομής και δ) το Τμήμα Προσιτής Στέγασης και παραθέτει τις αρμοδιότητες αυτών και το **Άρθρο 15** ρυθμίζει τα θέματα της πλήρωσης των θέσεων προσωπικού.

Το **Άρθρο 16** εισάγει ρήτρα περιορισμένης χρονικής ισχύος για τα άρθρα 13 έως 15 έως την έκδοση, του σχετικού προεδρικού διατάγματος και το **Άρθρο 17** αντικαθιστά την παρ. 19 του άρθρου 79 του ν. 4921/2022 (Α' 75), περί καθορισμού των όρων και προϋποθέσεων για την άσκηση από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.) της αρμοδιότητας στεγαστικής συνδρομής και ενίσχυσης.

Το **ΜΕΡΟΣ Γ΄** του σχ/ν (**Άρθρα 18-30**) περιλαμβάνει διατάξεις σχετικά με την τριτεκνική ικανότητα και την ίδρυση και λειτουργία δομών βραχυχρόνιας φιλοξενίας για άτομα με αναπηρία, οργανωτικές ρυθμίσεις για τον ΟΠΕΚΑ και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.

Το **Άρθρο 18** ορίζει ότι οι γονείς που αποκτούν την τριτεκνική ιδιότητα τη διατηρούν ισοβίως και απολαμβάνουν ισοβίως τα δικαιώματα που απορρέουν από την τριτεκνική ιδιότητα και το **Άρθρο 19** αφορά στην πιστοποίηση της τριτεκνικής ιδιότητας και στις διαδικασίες ενστάσεων.

Το **Άρθρο 20** θεσμοθετεί τις δομές βραχυχρόνιας φιλοξενίας ατόμων με αναπηρία οι οποίες παρέχουν υπηρεσίες προσωρινής διαμονής, φροντίδας και υποστήριξης στους ωφελούμενους τους με σκοπό την ενίσχυση της αυτονομίας τους, την προώθηση της κοινωνικής τους συμπερίληψης, την ανακούφιση του υποστηρικτικού τους περιβάλλοντος και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής τους και των οικογενειών τους. Στις παρεχόμενες υπηρεσίες περιλαμβάνονται, ανάλογα με τις εξυπηρετούμενες ανάγκες των ωφελουμένων, α) ημερήσια παραμονή χωρίς διανυκτέρευση, β) ολιγοήμερη φιλοξενία για χρονικό διάστημα έως και δέκα (10) ημερών, καθώς και, γ) σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης, φιλοξενία για χρονικό διάστημα έως και τριάντα (30) ημερών.

Τα **Άρθρα 21-25** αφορούν σε οργανωτικές ρυθμίσεις του Ο.Π.Ε.Κ.Α., τροποποιώντας τις διατάξεις του ν. 4520/2018 αναφορικά με: α) τη διάρθρωση των υπηρεσιών της Κεντρικής Υπηρεσίας που υπάγονται απευθείας στον Διοικητή, β) τη διάρθρωση της Διεύθυνσης Εσωτερικού Ελέγχου, γ) τους κλάδους προϊσταμένων των οργανικών μονάδων, δ) το Τμήμα Επιθεώρησης Παροχών και ε) το Μητρώο Επιθεωρητών.

Το **Άρθρο 26** τροποποιεί το άρθρο 20 ν. 5107/2024 για τα προσόντα προϊσταμένων της Διεύθυνσης Υποστήριξης Ανθρώπινου Δυναμικού και Υπηρεσιών του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και των Τμημάτων αυτής.

Το **Άρθρο 27** τροποποιεί το άρθρο 72 ν.5079/2023 με ρυθμίσεις για την ακίνητη περιουσία του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας.

Το **Άρθρο 28** τροποποιεί το άρθρο 6 ν.3106/2003 σχετικά με την αμοιβή Αντιπροέδρου του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικής Αλληλεγγύης.

Το **Άρθρο 29** προβλέπει τη μεταβίβαση κυριότητας γεωτεμαχίων στο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΠΡΟΝΟΙΑΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ».

Το **Άρθρο 30** αποτελεί εξουσιοδοτική διάταξη για τις δομές βραχυχρόνιας φιλοξενίας ατόμων με αναπηρία του Άρθρου 20 προβλέποντας κοινή απόφαση των συναρμόδιων Υπουργών για τον καθορισμό των ειδικότερων όρων επιλεξιμότητας των ωφελουμένων, των όρων, των προϋποθέσεων, της διαδικασίας ίδρυσης και λειτουργίας των δομών, καθώς και κάθε άλλου, ειδικού, τεχνικού ή λεπτομερειακού, θέματος.

Τέλος το **ΜΕΡΟΣ Δ΄** του σχ/ν (**Άρθρο 31**), ορίζει την έναρξη ισχύος από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν άλλως ορίζεται σε επιμέρους διατάξεις.

B. ΓΕΝΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

B.1. Προκλήσεις και Προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα

Η Ο.Κ.Ε., με στόχο να συμβάλει στο διάλογο για τη στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα, προχώρησε τον Μάρτιο του 2025 στην έκδοση Γνώμης Πρωτοβουλίας με θέμα: “Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα”.¹

Στη Γνώμη αυτή επισημαίνεται ότι το στεγαστικό ζήτημα δεν είναι μόνο ελληνικό πρόβλημα, καθώς όλη η Ευρώπη βιώνει στεγαστική κρίση, η οποία τα τελευταία χρόνια εμφανίζεται συνεχώς επιδεινούμενη. **Ωστόσο τα στατιστικά στοιχεία καταδεικνύουν ότι η Ελλάδα βρίσκεται στη χειρότερη θέση ως προς πολλούς από τους βασικούς δείκτες που μετρούν την ποιότητα στέγαση.** Η συνεχής αύξηση του κόστους στέγασης όλα αυτά τα χρόνια, με την εκτόξευση των αξιών, την αύξηση των τιμών ενοικίων, την αυξημένη φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ακινήτων, το αυξημένο ενεργειακό κόστος καθώς και τη μόνιμη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος τα οποία δεν έχουν επανακάμψει μετά την κρίση, **έχουν μετατρέψει ένα πρόβλημα που κάποτε αφορούσε ορισμένα ευάλωτα τμήματα του πληθυσμού σε γενικευμένο πρόβλημα που αφορά ολόένα και σε μεγαλύτερα τμήματα του πληθυσμού,** ιδιαίτερα σε όσους δεν έχουν πρόσβαση σε ιδιοκατοίκηση, τους νέους, τους φοιτητές, τους εργαζόμενους σε τουριστικές αλλά και αγροτικές περιοχές.

Η συζήτηση για την ουσιαστική αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στη χώρα θα πρέπει να αξιολογήσει τις μέχρι τώρα ανεπάρκειες της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, τις νέες προβλεπόμενες δράσεις, τις προτάσεις που κατατίθενται στον δημόσιο διάλογο αλλά και να αξιοποιήσει τα συμπεράσματα από το παρελθόν και την εμπειρία άλλων ευρωπαϊκών χωρών. Σίγουρα απαιτούνται ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στην κατεύθυνση της αύξησης της προσφοράς διαθέσιμων κατοικιών καθώς και της επιβολής περιορισμών ή και φραγμών σε πρακτικές που συντείνουν στην ανεξέλεγκτη αύξηση του στεγαστικού κόστους.

¹ Γνώμη Πρωτοβουλίας της ΟΚΕ “Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα” (Μάρτιος 2025).

Μετά από διεξοδική καταγραφή, ανάλυση και αξιολόγηση των σημαντικότερων πτυχών του προβλήματος στέγασης στην Ελλάδα και την παρουσίαση και ανάλυση του θεσμικού πλαισίου και των υφιστάμενων πολιτικών σε ευρωπαϊκό και εθνικό επίπεδο, η Γνώμη Πρωτοβουλίας της ΟΚΕ επισημαίνει την ανάγκη **διαμόρφωσης ενός συνεκτικού σχεδίου δημοσίων πολιτικών για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και στεγαστικής επισφάλειας**. Κρίνεται πλέον απαραίτητη η δημιουργία ενός νέου μοντέλου στεγαστικής πολιτικής το οποίο θα ενσωματώνει τις νέες προκλήσεις που έχουν προκύψει από τους σύγχρονους τρόπους εκμετάλλευσης ακινήτων και θα αμβλύνει τις ανισότητες χωρίς να ανακόπτει την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

Ο στόχος πρέπει να είναι διττός: πρώτον, η αύξηση της προσφοράς διαθέσιμων κατοικιών και δεύτερον, η επιβολή περιορισμών ή και φραγμών σε πρακτικές που συντείνουν στην ανεξέλεγκτη αύξηση του στεγαστικού κόστους.

Βάσει των ανωτέρω, η Γνώμη Πρωτοβουλίας της ΟΚΕ καταγράφει τις **σημαντικότερες προτάσεις των κοινωνικών εταίρων και της κοινωνίας των πολιτών**, οι οποίες αναπτύσσονται σε **διακριτές κατηγορίες παρεμβάσεων** (Θεσμικό Πλαίσιο, Ανάπτυξη του Θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας, Αξιοποίηση Κενών Ακινήτων, Έλεγχοι Ποιότητας / Φέρουσα Ικανότητα/ Αναβάθμιση, Επενδύσεις σε Νέες Κατοικίες/ Ανακαινίσεις, Πλαίσιο για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και Golden Visa, Φορολογία Ακινήτων, Χρηματοδότηση Στέγης Ιδιωτικού Τομέα / Κόκκινα Δάνεια, Ειδικές Πολιτικές για Ευάλωτες και Ειδικές Κοινωνικές Ομάδες).

Για τις ανάγκες αξιολόγησης του παρόντος σχ/ν, η **Ο.Κ.Ε. κρίνει σκόπιμο να επαναλάβει ορισμένες από τις προτάσεις αυτές**. Ειδικότερα, όσον αφορά στο **Θεσμικό Πλαίσιο**, η ΟΚΕ προτείνει:

- Δημιουργία ενιαίου φορέα καταγραφής, διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας του δημοσίου στα πρότυπα άλλων ευρωπαϊκών κρατών
- Συνεργασία με κοινωφελή ιδρύματα, οργανισμούς, Εκκλησία για το συντονισμό και βέλτιστη χρήση του υφιστάμενου αποθέματος ακινήτων ιδιωτικών φορέων με κοινωφελή σκοπό

Όσον αφορά στην **Ανάπτυξη του Θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας** η ΟΚΕ επισημαίνει ότι για την εξασφάλιση και αποτελεσματική διαχείριση ενός επαρκούς αποθέματος κοινωνικής κατοικίας σε όλη τη χώρα (αστικά κέντρα και περιφέρεια) απαιτούνται συνέργειες μεταξύ του κεντρικού κράτους, των επιμελητηρίων, της αυτοδιοίκησης ενώ επικουρικά θα μπορούσε να συνεισφέρει η ανάπτυξη του

κοινωνικού μη κερδοσκοπικού ιδιωτικού τομέα. Με βάση τη λειτουργία ενός σύγχρονου θεσμού διαχείρισης ακινήτων (όπως αναφέρθηκε παραπάνω), **προτείνεται μέρος της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου να διατίθεται προς ανάπτυξη του θεσμού της Κοινωνικής κατοικίας**, ενδεικτικά:

- Κατασκευή/ ανακαίνιση και απόδοση κατοικιών, σε νέους για ορισμένο αριθμό ετών με βάση εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια και επιστροφή μετά την πάροδο λχ 7 ετών (μη δυνατότητα μεταβίβασης)
- Πολιτικές σταθερών επιτοκίων στεγαστικών δανείων και επιδότησης διαφοράς για την αγορά πρώτης κατοικίας από εργαζόμενους, επαγγελματίες, νοικοκυριά
- Προγράμματα επιδότησης μισθωμάτων για την κάλυψη στεγαστικού κόστους για οικογένειες και άτομα με χαμηλό εισόδημα (για ορισμένα έτη πχ 3)
- Αξιοποίηση υφιστάμενου αποθέματος ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών στα κέντρα των πόλεων για ανέργους, ή όσων διαβιούν σε συνθήκες φτώχειας με θεσμοθέτηση κοινωνικού ενοικίου σε περιπτώσεις μεγάλης αύξησης των μισθωμάτων

Όσον αφορά στην **Αξιοποίηση Κενών Ακινήτων** η ΟΚΕ προτείνει:

- Καλύτερη και πιο συστηματική καταγραφή των εκατοντάδων χιλιάδων κενών ακινήτων μπορεί να δείξει περισσότερα για τις προοπτικές αξιοποίησής τους. Απαιτείται μια σε βάθος ποσοτική και ποιοτική εμπειριστατωμένη μελέτη για τις κενές κατοικίες που θα δείξει την ηλικία τους, τις αιτίες που παραμένουν κενά, την γεωγραφική τους κατανομή ανά Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο ακόμη και Δημοτικό Διαμέρισμα, το κόστος ανακαίνισης κι επανένταξής τους στο ενεργό οικιστικό απόθεμα κ.α. Πρόκειται για μια εργασία απαιτητική μιας και προϋποθέτει τον συνδυασμό γνώσεων και διοικητικών στοιχείων που δεν είναι εύκολα διαθέσιμα. Γνωρίζοντας το προφίλ των κενών κατοικιών μπορούν να σχεδιαστούν κατάλληλες πολιτικές επιδότησης που θα διευκολύνουν την αξιοποίησή τους
- Διαχείριση κενών ακινήτων που έχουν περιέλθει στο Δημόσιο από μη αποδοχή κληρονομιάς, πολλά από τα οποία είναι οικιστικά και μπορούν να αξιοποιηθούν ως κοινωνικές κατοικίες

- Κίνητρα για τις κλειστές κατοικίες, όπως είναι η χρηματοδότηση ανακαίνισης, υψηλότερες επιδοτήσεις για την ενεργειακή αναβάθμισή τους, αλλά και φορολογικά κίνητρα, όπως είναι η μείωση στον ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο και το αφορολόγητου του ενοικίου

Όσον αφορά στις **Ειδικές Πολιτικές για Ευάλωτες και Ειδικές Κοινωνικές Ομάδες**, η ΟΚΕ προτείνει:

- Διαφοροποίηση πολιτικών στέγασης για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες ώστε να είναι στοχευμένες στις ανάγκες ανά πληθυσμιακή ομάδα (π.χ. άστεγοι, μονογονεϊκές και πολύτεκνες οικογένειες κοκ)
- Ισχυρή πολιτική κοινωνικής στέγασης για νέους και οικογένειες με παιδιά, με διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων ανά τέκνο και ειδικές παρεμβάσεις για τις πολύτεκνες οικογένειες
- Κίνητρα στέγασης και μετεγκατάστασης νέων σε κέντρα πόλεων και ύπαιθρο
- Επιτάχυνση των ευεργετικών ρυθμίσεων σχετικά με τη δυνατότητα ευπαθών ομάδων πληθυσμού και ΑμΕΑ να έχουν πρόσβαση σε κτήρια και κατοικίες τα οποία δεν έχουν ανελκυστήρες (αδειοδότηση κατασκευής χωρίς την συναίνεση όλων των ενοίκων)
- Αξιοποίηση πόρων Ευρωπαϊκών Ταμείων για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών σε μετακληθέντες εργαζόμενους τρίτων χωρών/ σε πρόσφυγες και μετανάστες οι οποίοι δικαιούνται ασύλου και προσωρινής παραμονής
- Παροχή κινήτρων με ανταποδοτικό χαρακτήρα σε ιδιώτες/εργοδότες για το σχεδιασμό, τη διαμόρφωση και την ανακαίνιση παλαιών και κατασκευή σύγχρονων χώρων και κατοικιών για τη στέγαση των εποχικών υπαλλήλων
- Συνεργασία τοπικής αυτοδιοίκησης με ιδιωτικούς φορείς για εκπόνηση κοινωφελών προγραμμάτων κάλυψης στεγαστικών αναγκών, ιδιαίτερα σε αγροτικές και τουριστικές περιοχές, με έμφαση στις ανάγκες μονογονεϊκών, νέων, εποχικών υπαλλήλων, μεταναστών και δημόσιων λειτουργών
- Συσχέτιση πολιτικών στέγασης με περιφερειακές, δημογραφικές και οικογενειακές πολιτικές καθώς και πολιτικές εδαφικής συνοχής και κοινωνικής ασφάλειας

Επιπλέον, η Γνώμη Πρωτοβουλίας της ΟΚΕ προτείνει **δύο (2) δέσμες Εμβληματικών Πρωτοβουλιών** για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα που λαμβάνουν υπόψη τις σχετικές κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Ο.Κ.Ε.² και επικεντρώνονται σε δύο τομείς:

- πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας
- ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας

Ειδικότερα, η **δέσμη Πρωτοβουλιών για την πρόληψη και καταπολέμηση της Αστεγίας** περιλαμβάνει:

1. Έναρξη μίας ευρείας δημόσιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων δημόσιων (κεντρική διοίκηση, Τοπική Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ακαδημαϊκή κοινότητα) και ιδιωτικών μερών (οργανώσεις των κοινωνικών εταίρων, ενώσεις ιδιοκτητών ακινήτων, φορείς κοινωνικής οικονομίας, μη κυβερνητικές οργανώσεις, φορείς εκπροσώπησης και συνηγορίας, χρήστες κοινωνικών υπηρεσιών, επαγγελματίες υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, κα.) για την υιοθέτηση ενός συστημικού μοντέλου πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγίας σύμφωνα με το υπόδειγμα Άμεσης Παρέμβασης *HOUSING FIRST*³ που θα υποστηριχθεί από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας⁴ με την εκπόνηση και κατάθεση στο <https://www.opengov.gr> ενός κειμένου διαλόγου με τίτλο «Πράσινη Βίβλος για μία Εθνική

2 Βλ. European Economic and Social Committee, *EESC recommendations for sustainable, affordable and decent housing*, 2024, <https://data.europa.eu/doi/10.2864/0638354>.

3 Βλ. σχετικά *Housing First Guide - Europe*, The Housing First Europe Hub, <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/a-beginners-guide-to-housing-first/>.

4 Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) συστάθηκε με το άρθρο 1 του Π.Δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων – Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών – Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» και ασκεί αρμοδιότητες στα θεματικά πεδία καταπολέμησης της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού (μέσω της Γενικής Γραμματείας Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Καταπολέμησης της Φτώχειας της παρ. 5 του άρθρου 7 του [Π.Δ. 84/2019](https://www.legislation.gov.gr/epitome/134/2019)), της κοινωνικής οικονομίας (μέσω της Διεύθυνσης Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας του άρθρου 34 του Π.Δ. 134/2017), της δημογραφίας και της στέγασης (μέσω της **Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής**) και της ισότητας (μέσω της Γενικής Γραμματείας Ισότητας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων).

Στρατηγική Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγιάς»⁵, επικαιροποιώντας το «Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Πρόληψη και την Αντιμετώπιση της Αστεγιάς 2023-2027»⁶

2. Εκπόνηση από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ενός συνεκτικού κειμένου στρατηγικών κατευθύνσεων με τίτλο «Εθνική Στρατηγική Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγιάς» που θα αξιοποιήσει τα πορίσματα της διαβούλευσης της Πράσινης Βίβλου και διεθνείς καλές πρακτικές ιδίως στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας, προβλέποντας ειδικές παρεμβάσεις για τις ομάδες σε υψηλό κίνδυνο στεγαστικής στέρησης (άστεγοι, άποροι, πολυμελείς οικογένειες, μακροχρόνια άνεργοι, Ρομά⁷ κα.)
3. Υιοθέτηση ενός Νόμου - Πλαισίου⁸ που θα θέτει τις αρχές και τους πυλώνες του Εθνικού Συστήματος Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγιάς, εισάγοντας και ένα πλαίσιο βιώσιμων παρεμβάσεων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του οικοσυστήματος της κοινωνικής οικονομίας για την παροχή σχετικών υπηρεσιών προς ομάδες σε υψηλό κίνδυνο στεγαστικής στέρησης
4. Δημιουργία ενός μηχανισμού διασφάλισης εθνικών προδιαγραφών ποιότητας των υπηρεσιών πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγιάς με την μορφή του «Χάρτη Ποιότητας» (με όργανα ελέγχου, εγχειρίδια μεθοδολογίας, έντυπα κριτηρίων, οδηγίες αυτοαξιολόγησης και εξωτερικής αξιολόγησης)

5 Για σχετικά υποδείγματα βλ. την εμβληματική πρωτοβουλία της Αυστραλιανής Κυβέρνησης *Which Way Home? A new approach to homelessness*, Prime Minister Office, 2008, https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/Which_Way_Home_Green_Paper_full_report.pdf και την αντίστοιχη παρέμβαση της Φινλανδικής Κυβέρνησης *HOME - Report on the measures needed to end homelessness by 2027*, <https://ysaatio.fi/en/material/home/>.

6 Βλ. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC3-2-Homeless-strategies.pdf.

7 Βλ. <https://www.coe.int/en/web/roma-and-travellers/housing>

8 Η συγκριτική έρευνα των συστημάτων κοινωνικής προστασίας της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας τεκμηριώνει ότι βαρυσήμαντες μεταρρυθμιστικές πρωτοβουλίες προωθούνται αποτελεσματικότερα όταν κατοχυρώνονται με την υιοθέτηση Νόμων - Πλαισίων. Βλ. ενδεικτικά τον Γερμανικό Νόμο-Πλαίσιο της 30^{ης} Ιουνίου 1961 «Κοινωνική Πρόνοια» (*Bundessozialhilfegesetz*), τον Ιταλικό Νόμο-Πλαίσιο της 8^{ης} Νοεμβρίου 2000 «Υλοποίηση του ολοκληρωμένου συστήματος των παρεμβάσεων και των κοινωνικών υπηρεσιών», τον Γαλλικό Νόμο-Πλαίσιο 1249 της 1^{ης} Δεκεμβρίου 2008 «Σύστημα Εισοδήματος Ενεργητικής Ένταξης» και τον Αγγλικό Νόμο-Πλαίσιο της 1^{ης} Φεβρουαρίου 2012 «Μεταρρύθμιση του Συστήματος Κοινωνικής Πρόνοιας» (*Welfare Reform Act*).

5. Κατοχύρωση της βιωσιμότητας του νέου Εθνικού Συστήματος Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγίας με την δέσμευση δημόσιων πόρων και την ορθολογική αξιοποίηση των χρηματοδοτικών εργαλείων μεγάλης κλίμακας της ΕΕ (όπως ιδίως το *Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027* και ο *Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας 2021-2025*).

Η δέσμη Πρωτοβουλιών για την ανάπτυξη του θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας περιλαμβάνει:

1. Έναρξη μίας ευρείας δημόσιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων δημόσιων (κεντρική διοίκηση, Τοπική Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ακαδημαϊκή κοινότητα) και ιδιωτικών μερών (οργανώσεις των κοινωνικών εταίρων, ενώσεις ιδιοκτητών ακινήτων, ενώσεις ενοικιαστών, επενδυτές, χρηματοπιστωτικοί φορείς, Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατασκευαστικές εταιρίες, φορείς κοινωνικής οικονομίας, μη κυβερνητικές οργανώσεις, φορείς εκπροσώπησης και συνηγορίας, κα.) για την υιοθέτηση ενός βιώσιμου μοντέλου κοινωνικής κατοικίας που θα υποστηριχθεί στο ανώτατο ιεραρχικό επίπεδο της διοίκησης (από τη Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού)⁹ με την εκπόνηση και κατάθεση στο <https://www.opengov.gr> ενός κειμένου διαλόγου με τίτλο «Πράσινη Βίβλος για μία Εθνική Στρατηγική Κοινωνικής Κατοικίας»¹⁰
2. Εκπόνηση από τη Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού ενός συνεκτικού κειμένου στρατηγικών κατευθύνσεων με τίτλο «Εθνική Στρατηγική Κοινωνικής Κατοικίας» που θα αξιοποιήσει τα πορίσματα της διαβούλευσης της Πράσινης Βίβλου και διεθνείς καλές πρακτικές ιδίως στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας

9 Η Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού ασκεί σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 4622/2019 «*Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης*» αρμοδιότητες επιστημονικής συνδρομής του Πρωθυπουργού.

10 Για σχετικά υποδείγματα βλ. τις εμβληματικές πρωτοβουλίες της Βρετανικής Κυβέρνησης *Quality and Choice - A Decent Home for All*, The Housing Green Paper, Department of the Environment, Transport and the Regions, London, 2000, <https://www.gm1housing.co.uk/documents/DETR%20Quality%20and%20Choice%20-%20A%20Decent%20Home%20for%20All%202000.pdf> και *A new deal for social housing - The Green Paper*, Department for Housing, Communities and Local Government, London, 2018, https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5b71a31840f0b61376d5e3d8/A_new_deal_for_social_housing_web_accessible.pdf.

3. Θεσμοθέτηση ενός νέου φορέα της κεντρικής διοίκησης (όπως το Γερμανικό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης & Κατασκευών ή το Ολλανδικό Υπουργείο Στέγασης & Εδαφικού Σχεδιασμού) που θα αναλάβει την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής, δεσμεύοντας τους απαραίτητους υλικούς και ανθρώπινους πόρους
4. Υιοθέτηση ενός Νόμου - Πλαισίου που θα θεσπίζει το νέο Εθνικό Σύστημα Κοινωνικής Κατοικίας, εισάγοντας και ένα πλαίσιο σχετικών βιώσιμων παρεμβάσεων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του οικοσυστήματος της κοινωνικής οικονομίας
5. Σύσταση ενός αυτοτελούς δημόσιου φορέα (όπως η Ιρλανδική Housing Agency και ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης) που θα αναλάβει τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την παρακολούθηση εφαρμογής προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας μεγάλης κλίμακας
6. Κατοχύρωση της βιωσιμότητας του Εθνικού Συστήματος Κοινωνικής Κατοικίας, αξιοποιώντας νέους πόρους του κρατικού προϋπολογισμού, τους πόρους της ΕΕ (Πολιτική Συνοχής, Μέσο Ανάκαμψης¹¹ κλπ.), τους πόρους του Συμβουλίου της Ευρώπης (Τράπεζα Ανάπτυξης)¹² και την αναμενόμενη υψηλή συνεισφορά των συντελεστών της ιδιωτικής αγοράς στέγασης στο πλαίσιο υλοποίησης του πρώτου Ευρωπαϊκού Σχεδίου Οικονομικά Προσιτής Στέγασης (European Affordable Housing Plan) και της Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για την Κατασκευή Κατοικιών (European Strategy for Housing Construction).

11 Βλ. σχετικά την Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. για το “Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας - Στρατηγικές Κατευθύνσεις” (Δεκέμβριος 2020), που περιλάμβανε την Εισήγηση Νο. 58 «Ανάπτυξη του θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας και της Προσβάσιμης Κατοικίας για την στοχευμένη πρόσβαση του πληθυσμού σε αξιοπρεπή και προσιτή στέγαση» στο πλαίσιο του Άξονα 3.4 «Αύξηση της πρόσβασης σε αποτελεσματικές και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικές πολιτικές».

12 Βλ. ενδεικτικά <https://sostrecivic.coop/en/sostre-civic-obtenim-31-milions-de-fons-europeus-per-a-la-construccio-de-mes-de-350-habitatges-socials/>.

B.2. Αξιολόγηση της συμβολής του σχ/ν στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης

Το υπό συζήτηση σχ/ν περιλαμβάνει παρεμβάσεις σε τρεις (3) Ενότητες:

- **η 1η Ενότητα παρεμβάσεων (Άρθρα 3-12)** αφορά στη διεύρυνση της έννοιας της Κοινωνικής Αντιπαροχής με την τροποποίηση του Ν.5006/2022 και στην εισαγωγή της έννοιας της Κοινωνικής Μίσθωσης
- **η 2η Ενότητα παρεμβάσεων (Άρθρα 13-17)** αφορά στην αναδιαμόρφωση των Υπηρεσιών του αρμόδιου Υπουργείου με τη σύσταση και λειτουργία Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής
- **Η 3η Ενότητα (Μέρος Γ' - Άρθρα 18-30)** περιλαμβάνει τις διατάξεις για την αναγνώριση και πιστοποίηση της τριτεκνικής ιδιότητας και των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτή, ισοβίως, για την ίδρυση και η λειτουργία δομών βραχυχρόνιας φιλοξενίας για άτομα με αναπηρία και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας

Πριν προχωρήσει στη γενική αξιολόγηση των διατάξεων του υπό συζήτηση σχ/ν, η ΟΚΕ κρίνει σκόπιμο να επισημάνει ότι ο τομέας της στέγασης αποτελούσε διαχρονικά - μαζί με τους τομείς της κοινωνικής πρόνοιας¹³ και της κοινωνικής φροντίδας¹⁴ - τον «φτωχό συγγενή» του Κοινωνικού Κράτους στην χώρα μας. **Η Ελλάδα καταλαμβάνει πλέον την τελευταία θέση ανάμεσα στα Κράτη Μέλη της ΕΕ και τις χώρες του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ως προς τις δαπάνες της γενικής κυβέρνησης για «στέγαση και κοινοτικές παροχές»** (General Government expenditure on 'housing and community amenities'), ενώ παρουσιάζει σημαντική υστέρηση ανάμεσα στα Κράτη Μέλη του ΟΟΣΑ ως προς την ανάπτυξη πολιτικών για οικονομικά προσιτή στέγαση (policy measures towards affordable housing)¹⁵.

13 Βλ. Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 301 «Το κοινωνικό δίκτυ ασφαλείας για τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής»*, 2014.

14 Βλ. Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 322 «Πολιτικές για τη διαμόρφωση Εθνικής Στρατηγικής για την Κοινωνική Φροντίδα και την δίκαιη ανάπτυξη της οικονομίας της»*, 2022.

15 Βλ. OECD Affordable Housing Database, https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH1-1-Policy-instruments-and-level-of-governance.pdf.

Πίνακας 1: Δαπάνες της γενικής κυβέρνησης για «στέγαση και κοινοτικές παροχές» (ως ποσοστό του ΑΕΠ)

General government total expenditure on housing and community amenities, 2022, % of GDP									
	Housing and community amenities	Housing development		Community development		Water supply	Street lighting	R&D Housing and community amenities	Housing and community amenities n.s.c.
EU*	1.0	0.5	0.2	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
euro area 19*	1.0	0.6	0.3	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
euro area 28*	1.0	0.6	0.3	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Belgium*	0.4	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
Bulgaria	0.9	0.4	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2
Czechia	0.7	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Denmark	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Germany*	0.5	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Estonia	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1
Ireland	0.5	0.2	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Greece	0.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0
Spain*	0.5	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
France*	1.2	0.4	0.6	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Croatia	1.9	0.3	0.5	0.8	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2
Italy	3.3	2.9	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
Cyprus	2.0	0.2	0.9	0.7	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0
Latvia	0.8	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1
Lithuania	0.6	0.2	0.3	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1
Luxembourg	0.5	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Hungary	0.8	0.0	0.2	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.3
Malta	0.6	0.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Netherlands	0.5	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Austria	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0
Poland	0.5	0.3	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Portugal*	0.5	0.2	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Romania	1.2	0.4	0.1	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.4
Slovenia	0.5	0.2	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Slovakia	0.5	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
Finland	0.4	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Sweden	0.7	0.2	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Iceland	0.5	0.1	0.4	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Norway	0.6	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Switzerland	0.2	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Source: Eurostat (gov_10a_exp)
* provisional

eurostat

Πηγή: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities

Παράλληλα, η Ελλάδα εμφανίζει πολύ υψηλά (σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ) ποσοστά συλλογικών κινδύνων (όπως η μακροχρόνια ανεργία, η ανεργία των νέων, η εισοδηματική φτώχεια και η υλική στέρηση, η ενεργειακή φτώχεια και η υπερχρέωση των νοικοκυριών) που επηρεάζουν άμεσα την ανάπτυξη κινδύνων στεγαστικής στέρησης, επισφάλειας και αποκλεισμού. Στο πλαίσιο αυτό, η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση πρέπει να προσεγγίζεται υπό το πρίσμα των συνθηκών μίας οξείας στεγαστικής κρίσης που επιδεινώνεται από τον σταδιακό περιορισμό της στεγαστικής πίστης, παρά την πολύ σημαντική τόνωση των προγραμμάτων στεγαστικής επιδότησης Σπίτι μου 1 και Σπίτι μου 2.

Η χώρα μας έχει, πλέον, το υψηλότερο κόστος στέγασης σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα στην Ε.Ε. Σύμφωνα, μάλιστα, με τα πρόσφατα στοιχεία της Eurostat, το ποσοστό αυτό ξεπέρασε το 2023 το 35%, σημειώνοντας αύξηση σε σχέση με το 2022. Τα ποσοστά υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης (περιπτώσεις ατόμων που δαπανούν άνω του 40% του εισοδήματός τους για στέγαση) αγγίζουν το 40,5% για την κατηγορία των ενοικιαστών. Για όσους μένουν σε ιδιόκτητη κατοικία, το ποσοστό υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης είναι 22,3%.

Όσον αφορά στη θεσμική κατοχύρωση του δικαιώματος της στέγασης στο ελληνικό πλαίσιο, επισημαίνονται τα εξής:

(α) Το Σύνταγμα του 1975 **δεν κατοχυρώνει ρητώς το δικαίωμα στην στέγαση**, αν και η παρ. 4 του άρθρου 21 προβλέπει ότι: «*Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους*»¹⁶.

(β) Η αναγνώριση των αστέγων ως «**ευπαθής κοινωνική ομάδα στην οποία παρέχεται κοινωνική προστασία**» κατοχυρώθηκε για πρώτη φορά νομοθετικά με το άρθρο 29 του Ν. 4052/2012, που αποκρυσταλλώνει τον θεσμικό ορισμό του «αστέγου», προβλέποντας ότι: «*Ως άστεγοι ορίζονται όλα τα άτομα που διαμένουν νόμιμα στη χώρα, τα οποία στερούνται πρόσβασης ή έχουν επισφαλή πρόσβαση σε επαρκή ιδιόκτητη, ενοικιαζόμενη ή παραχωρημένη κατοικία που πληροί τις αναγκαίες τεχνικές προδιαγραφές και διαθέτει τις βασικές υπηρεσίες ύδρευσης και ηλεκτροδότησης. Στους αστέγους περιλαμβάνονται ιδίως αυτοί που διαβιούν στο δρόμο, σε ξενώνες, αυτοί που φιλοξενούνται από ανάγκη προσωρινά σε ιδρύματα ή άλλες κλειστές δομές*¹⁷, καθώς και αυτοί που διαβιούν σε ακατάλληλα καταλύματα»¹⁸.

(γ) Η Ελληνική πολιτεία **δεν έχει υιοθετήσει ένα Νόμο - Πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας**, όπως για παράδειγμα οι ΗΠΑ (*Ending Homelessness Act 2023*), το Ηνωμένο Βασίλειο (*Homelessness Reduction Act 2017*) και η Ιρλανδία (*Housing Act 2009*). Από την άλλη πλευρά, η κοινωνική προστασία των αστέγων δεν αποτελεί αυτοτελές πεδίο του

16 Η διάταξη αυτή αντιστοιχεί σε μία προγραμματική αρχή που δεν δημιουργεί άμεσες αγώγιμες αξιώσεις κατά του κράτους.

17 Λειτουργούν πανελλαδικά την περίοδο αυτή 12 Υπνωτήρια, 7 Ξενώνες και 12 Ανοικτά Κέντρα Ημέρας Αστέγων με συνολική δυναμικότητα 1070 κλίνες. Το πλαίσιο λειτουργίας των δομών αστέγων καθορίζεται με την υπ. αρ. Δ23οικ.19061-1457/2016 ΚΥΑ (1336 Β') «Καθορισμός πλαισίου ελάχιστων προδιαγραφών για δομές παροχής υπηρεσιών σε αστέγους» και την υπ. αρ. Δ13οικ.92262/2022 ΚΥΑ (5252 Β') «Καθορισμός πλαισίου διαδικασιών για την καταγραφή και διαχείριση στεγαστικών αιτημάτων και τη διασύνδεση των φορέων παροχής υπηρεσιών σε αστέγους». Βλ. σχετικά www.astegoi.gov.gr/referral/.

18 Ο Ν. 4052/2012 προβλέπει ότι «*Με απόφαση του Υπουργού Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και του εκάστοτε συναρμόδιου Υπουργού, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται το περιεχόμενο, η έκταση και ο χρόνος παροχής κοινωνικής προστασίας, καθώς και η διαδικασία και οι φορείς υλοποίησης της καταγραφής των αστέγων*».

Εθνικού Συστήματος Κοινωνικής Φροντίδας (Ν. 2646/1998)¹⁹, όπως για παράδειγμα στη Φινλανδία (*Social Welfare Act of 2014*) και τη Σουηδία (*Social Services Act of 2001*)²⁰.

(δ) Η Ελληνική πολιτεία δεν έχει υιοθετήσει ένα Νόμο - Πλαίσιο για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης, όπως για παράδειγμα η Γαλλία (*ELAN Law on Housing 2018*), το Ηνωμένο Βασίλειο (*Social Housing Act 2023*) και η Ιρλανδία (*Affordable Housing Act 2021*). Εφαρμόζει, όμως, για πρώτη φορά από τις αρχές της δεκαετίας του 2020 ένα πλέγμα νομοθετικών πρωτοβουλιών με πολύ ισχυρή επίδραση στον τομέα της στέγασης²¹, όπως ιδίως:

- ❑ ο Ν. 4921/2022 «Δουλειές Ξανά: Αναδιοργάνωση Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης και ψηφιοποίηση των υπηρεσιών της, αναβάθμιση δεξιοτήτων εργατικού δυναμικού και διάγνωσης των αναγκών εργασίας και άλλες διατάξεις» (άρθρα 43-44)
- ❑ ο Ν. 5006/2022 «Σπίτι μου - Στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις»
- ❑ ο Ν. 5107/2024 «Αναμόρφωση του Προγράμματος «Στέγαση και Εργασία για τους αστέγους» και άλλες ρυθμίσεις για τη βελτίωση των υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας Σύσταση οριζόντιων υποστηρικτικών υπηρεσιών του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και άλλες διατάξεις».

(ε) Η Ελληνική Πολιτεία δεν έχει υιοθετήσει ένα οριζόντιο μοντέλο διαχείρισης των πολιτικών στέγασης (όπως π.χ. το Γερμανικό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης & Κατασκευών ή το Ολλανδικό Υπουργείο Στέγασης & Εδαφικού Σχεδιασμού). Οι επιτελικές αρμοδιότητες για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στο επίπεδο της κεντρικής διοίκησης

19 Βλ. Γ. Αμίτσης, *Αρχές οργάνωσης και λειτουργίας του Ελληνικού συστήματος κοινωνικής πρόνοιας - Το Ελληνικό μοντέλο κοινωνικών υπηρεσιών και η Ευρωπαϊκή εμπειρία*, 2001.

20 Βλ. Φ. Μαρίνη, *Τυπικές Πολιτικές Κοινωνικής Φροντίδας των Δήμων στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια*, 2022.

21 Οι σχετικές πρωτοβουλίες επεκτείνουν τις μονοδιάστατες επιδοματικές παρεμβάσεις της δεκαετίας του 2010 με πλέον χαρακτηριστικό υπόδειγμα το Επίδομα Στέγασης (προνοιακό πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους) που θεσμοθετήθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 4472/2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις».

ασκούνται κυρίως από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής & Οικογένειας²², το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών.

(στ) **Η Ελληνική Πολιτεία δεν έχει προχωρήσει ακόμα στη σύσταση ενός αυτοτελούς φορέα** με αρμοδιότητα τη διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγης (όπως π.χ. η Ιρλανδική *Housing Agency* και ο *Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης*). Ως εκ τούτου, οι διοικητικές αρμοδιότητες στο επίπεδο των εποπτευομένων ΝΠΔΔ ασκούνται από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (πρώην ΟΑΕΔ), το Εθνικό Κέντρο Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΕΚΚΑ) και τον Οργανισμό Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ).

Βάσει των ανωτέρω, ως πρώτη γενική παρατήρηση, επισημαίνεται κρίνεται κατ' αρχάς θετικά η πρόταση του Σχεδίου Νόμου για τη δημιουργία Διεύθυνσης για τη διευκόλυνση της άσκησης στεγαστικής πολιτικής. Επίσης ως θετικό στοιχείο κρίνεται ο προσδιορισμός των στόχων της Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής (**άρθρο 14**), όπου συμπεριλαμβάνεται ρητώς η διαχείριση των στεγαστικών **αναγκών του πληθυσμού της χώρας** και όχι μόνο κάποιων επιμέρους ομάδων, κρίνεται επίσης ως θετικό στοιχείο. Η πρόβλεψη σύμπραξης του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα στη χάραξη μία στεγαστικής πολιτικής λαμβάνει υπόψη τις υπάρχουσες συνθήκες στο στεγαστικό χώρο σε εγχώριο επίπεδο, ενώ το σχ/ν προβλέπει και την παρακολούθηση και αξιολόγηση των στρατηγικών στέγασης σε διεθνές και ευρωπαϊκό επίπεδο.

Από την άλλη πλευρά, όμως, η ΟΚΕ θεωρεί ότι η δημιουργία μίας Διεύθυνσης που θα διαχειρίζεται από κοινού τα δύο μεγάλα θέματα/ προκλήσεις της ελληνικής κοινωνίας, το στεγαστικό και το δημογραφικό, ενδέχεται να περιπλέξει το σχεδιασμό και την υλοποίηση ολοκληρωμένων πολιτικών για την αντιμετώπισή τους. Το δημογραφικό ζήτημα, από μόνο του, εμπεριέχει πληθώρα πτυχών και εκφάνσεων, από την αναπτυξιακή, από την κοινωνική πλευρά, από την πλευρά της αγοράς εργασίας και της κοινωνικής ένταξης. Με την έννοια αυτή, η νέα αυτή Διεύθυνση θα έπρεπε να σχεδιάζει δράσεις και πολιτικές συνεπικουρούμενη και από άλλα συναρμόδια Υπουργεία όπως τα Υπουργεία Εργασίας,

22 Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας είναι μέλος της *Ευρωπαϊκής Πλατφόρμας για την Καταπολέμηση της Αστεγίας* που δημιουργήθηκε το 2021 (η Πλατφόρμα αποτελεί μια μόνιμη δομή συνεργασίας των Κρατών Μελών, των οργάνων της ΕΕ και φορέων της κοινωνίας των πολιτών και έχει θέσει ως στόχο την εξάλειψη της έλλειψης στέγης ως το 2030). Επιπλέον, το Υπουργείο από το 2022 αποτελεί μέλος (affiliate membership) της *Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας οργανώσεων που δραστηριοποιούνται στο πεδίο αντιμετώπισης της αστεγίας* (FEANTSA).

Μετανάστευσης, Ανάπτυξης, γεγονός που ενδεχομένως να μειώνει την στόχευση και την αποτελεσματικότητα των δράσεών της. Συνεπώς, η ΟΚΕ θεωρεί πιο πρόσφορο και μακροπρόθεσμα αποδοτικό, η νέα Διεύθυνση να έχει ως κύριο αντικείμενο τη στεγαστική πολιτική και όχι το δημογραφικό, και άρα τη μετονομασία της σε «Διεύθυνση Στεγαστικής πολιτικής».

Επίσης θετική κρίνεται η αναφορά σε ευπαθείς ομάδες, σε αστέγους, άτομα με αναπηρίες και σε νέους, ως κοινωνικά σύνολα αποτελούν μέρος μίας κοινωνικής πολιτικής. Μάλιστα, η αναφορά στους νέους ως αρμοδιότητα του τμήματος προσιτής στέγασης άρθρο 14 παρ. 3δ, κινείται στα πλαίσια της σύστασης της ΕΟΚΕ, η οποία όμως πρότεινε πιο ολιστικά την κατάρτιση σχεδίου δράσης που θα δίνει έμφαση ειδικά στη βελτίωση της πρόσβασης των νέων σε οικονομικά προσιτή στέγαση²³. Αναφορικός δε με την κάλυψη του πληθυσμού που μπορεί να επωφεληθεί βάσει κριτηρίων από μία στεγαστική πολιτική και παροχή κοινωνικής στέγασης, θεωρείται ιδιαίτερος θετική η λειτουργία μητρώου διασταύρωσης κριτηρίων παροχής στήριξης στους πολίτες που το έχουν ανάγκη. Την ίδια στιγμή είναι εξίσου σημαντικό να γίνει η χρήση των νέων μέσων τεχνολογίας και των δυνατοτήτων που αυτά τα μέσα παρέχουν για τη διασταύρωση των οικονομικών στοιχείων των φορολογουμένων, ώστε να προσδιορίζονται με τον πλέον δίκαιο, διαφανή και αξιοκρατικό τρόπο οι κατηγορίες των δικαιούχων παροχών και ενισχύσεων στα πλαίσια μίας δημοσιονομικής πολιτικής.

Προτείνεται ομοίως η χρήση των αποτελεσμάτων που θα προκύπτουν από το Μητρώο Παροχών και Ενισχύσεων για τον πλέον ορθό συνυπολογισμό του συνολικά διαθέσιμου εισοδήματος κάθε πολίτη. Μία τέτοια προσέγγιση, ενισχύει τη διαφάνεια στην άσκηση δημοσιονομικής πολιτικής, επιτρέποντας την παροχή ενισχύσεων με έναν δίκαιο τρόπο κατανομής σε κάθε δικαιούχο. Πέραν των προαναφερθέντων θετικών στοιχείων, η ΟΚΕ επισημαίνει ότι **το σχ/ν δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως εθνική στρατηγική στεγαστικής πολιτικής, ως εκ τούτου, το ζητούμενο παραμένει η χάραξη και παρακολούθηση μίας Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγαση με δεδομένα και στοιχεία τεκμηρίωσης, κάτι που εξακολουθεί να απουσιάζει από το Εθνικό Πλαίσιο, αλλά και η θεσμοθέτηση ενός νέου φορέα της κεντρικής διοίκησης που θα αναλάβει την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής, δεσμεύοντας τους απαραίτητους υλικούς και ανθρώπινους πόρους.**

23 Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής (ΕΟΚΕ), Δεκέμβριος 2024, <https://www.eesc.europa.eu/el/our-work/opinions-information-reports/opinions/social-housing-eu-decent-sustainable-and-affordable>

Η σοβαρότητα του στεγαστικού ζητήματος, αλλά και της αποτελεσματικής χάραξης και εφαρμογής μίας ολοκληρωμένης Εθνικής Στεγαστικής Στρατηγικής, πρέπει να έλθει μέσω της ανάληψης εμβληματικών Πρωτοβουλιών από τη μεριά της Πολιτείας (βλ. Ανωτέρω Ενότητα Β1) ως προϊόν διαβούλευσης μεταξύ των ομάδων και εταίρων που επηρεάζουν και επηρεάζονται από μία ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική. Ενδεικτικώς η ΟΚΕ επαναλαμβάνει την ανάγκη ύπαρξης μίας ευρείας δημόσιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων δημόσιων (κεντρική διοίκηση, Τοπική Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ακαδημαϊκή κοινότητα) και ιδιωτικών μερών (οργανώσεις των κοινωνικών εταίρων, ενώσεις ιδιοκτητών ακινήτων, ενώσεις ενοικιαστών, επενδυτές, χρηματοπιστωτικοί φορείς, Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατασκευαστικές εταιρίες, φορείς κοινωνικής οικονομίας, μη κυβερνητικές οργανώσεις, φορείς εκπροσώπησης και συνηγορίας, κα.) για την υιοθέτηση ενός βιώσιμου μοντέλου κοινωνικής κατοικίας που θα υποστηριχθεί στο ανώτατο ιεραρχικό επίπεδο της διοίκησης (από τη Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού)²⁴ με την εκπόνηση και κατάθεση στο <https://www.opengov.gr> ενός κειμένου διαλόγου με τίτλο «Πράσινη Βίβλος για μία Εθνική Στρατηγική Κοινωνικής Κατοικίας»²⁵.

Ως τελευταία γενική παρατήρηση, η ΟΚΕ επισημαίνει ότι το παρόν Σχέδιο Νόμου βρίθει διατάξεων που παραπέμπουν στη λήψη επιμέρους Υπουργικών αποφάσεων για τον προσδιορισμό επιμέρους ζητημάτων του Νόμου (π.χ. άρθρα 9, 10, 12, 17, 19, 25, 28). Ενδεικτικώς στη λήψη υπουργικής απόφασης επαφίεται σύμφωνα με το άρθρο 10 η επιλογή των δικαιούχων μισθωτών, τα κριτήρια επιλογής τους, η διαδικασία δημόσιας πρόσκλησης και επιλογής τους, τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ο έλεγχος και η επαλήθευση αυτών, η εκτέλεση ενεργειών που αφορούν τη σύμβαση της κοινωνικής αντιπαροχής,

24 Η Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού ασκεί σύμφωνα με το άρθρο 23 του **N. 4622/2019** «*Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης*» αρμοδιότητες επιστημονικής συνδρομής του Πρωθυπουργού.

25 Για σχετικά υποδείγματα βλ. τις εμβληματικές πρωτοβουλίες της Βρετανικής Κυβέρνησης *Quality and Choice - A Decent Home for All*, The Housing Green Paper, Department of the Environment, Transport and the Regions, London, 2000, <https://www.gm1housing.co.uk/documents/DETR%20Quality%20and%20Choice%20-%20A%20Decent%20Home%20for%20All%202000.pdf> και *A new deal for social housing - The Green Paper*, Department for Housing, Communities and Local Government, London, 2018, https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5b71a31840f0b61376d5e3d8/A_new_deal_for_social_housing_web_accessible.pdf.

καθώς και η διαχείριση ακινήτων σε εποπτευόμενο φορέα του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας με μεταβίβαση των αναγκαίων πιστώσεων ως επιχορήγηση σε αυτόν. **Η παραπομπή σε επιμέρους Υπουργικές αποφάσεις οδηγεί στην πολυνομία και στη δυσχερή παρακολούθηση της εφαρμογής και των αποτελεσμάτων μίας στρατηγικής, αλλά και στις δυσκολίες ορθής παρακολούθησης εν συνόλω της εθνικής δημοσιονομικής πολιτικής.** Προτείνεται, συνεπώς ως βέλτιστη νομοθετική προσέγγιση, η σαφής εισαγωγή των επί μέρους ρυθμίσεων ως ενιαίο κείμενο στο Σχέδιο Νόμου, γεγονός που θα συμβάλλει στη διαφάνεια και την ευχερή παρακολούθηση των θεμάτων που επιθυμεί να ρυθμίσει το παρόν σχ/ν.

Ακολουθεί η γενική αξιολόγηση ανά Ενότητα παρεμβάσεων:

➤ **1η Ενότητα παρεμβάσεων: Κοινωνική Αντιπαροχή (άρθρα 3-10) και Κοινωνική Μίσθωση (άρθρα 11-12)**

Με βάση τα στοιχεία που παρατέθηκαν παραπάνω, επισημαίνεται ότι το σχ/ν αποτελείται από ρυθμίσεις που διευρύνουν ήδη υπάρχοντα μέτρα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, τα οποία ωστόσο **δεν διέπονται από συνεκτικότητα, ούτε από μια σαφή και ολοκληρωμένη πολιτική στόχευση που να φαίνεται τουλάχιστον ότι θα οδηγήσει σε συγκεκριμένα αποτελέσματα.** Από την άλλη μεριά, δεδομένης της έλλειψης ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής, αλλά και των δημοσιονομικών προκλήσεων της ελληνικής οικονομίας, το νομοσχέδιο φαίνεται ότι βελτιώνει υφιστάμενα θεσμικά εργαλεία αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης, εισάγοντας και νέα.

Ειδικότερα, και όσον αφορά τα άρθρα 3-10 για την κοινωνική αντιπαροχή, οι προβλεπόμενες ρυθμίσεις επιφέρουν σημαντικές τροποποιήσεις στον ν. 5006/2022, διευρύνοντας το εν λόγω θεσμικό πλαίσιο. Συγκεκριμένα, με τη νέα διατύπωση της έννοιας της κοινωνικής αντιπαροχής (άρθρο 3) εκτός από την ανέγερση, συμπεριλαμβάνεται και η ανακαίνιση και επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων, δίνοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων. Στο σημείο αυτό, **η ΟΚΕ επισημαίνει ότι θα πρέπει να αξιολογηθεί με προτεραιότητα η αξιοποίηση κενών κτιρίων, αντί για νέες κατασκευές.**

Επιπλέον, καθορίζονται πολλαπλά ανταλλάγματα για τον ανάδοχο, μεταξύ των οποίων η μεταβίβαση ιδιοκτησιών, η είσπραξη εσόδων, η εκμετάλλευση ή μίσθωση με δυνατότητα μελλοντικής εξαγοράς και εισάγεται το ενδεχόμενο διαχείρισης των κατοικιών από τον ανάδοχο. Η προσθήκη αυτή **εμπλουτίζει τη θεσμική εργαλειοθήκη, ωστόσο δημιουργεί ανάγκη για αυξημένη εποπτεία ώστε να διασφαλίζεται**

το δημόσιο συμφέρον και η προστασία των ωφελούμενων. Διευρύνεται επίσης και το πεδίο εφαρμογής των δικαιούχων (άρθρο 4) καθώς η επιλογή θα γίνεται με βάση κοινωνικά κριτήρια (εισόδημα, οικογενειακή κατάσταση, τέκνα κλπ) έναντι αυστηρά ηλικιακών.

Αναφορικά με το ύψος του καταβαλλόμενου μισθώματος, το Άρθρο 4 προβλέπει ότι αυτό θα υπολείπεται σημαντικά από εκείνο του ελεύθερου εμπορικού μισθώματος. Η ΟΚΕ επισημαίνει ότι **θα ήταν περισσότερο ορθολογικό και κοινωνικά δίκαιο το μίσθωμα να συνδεθεί και να καθορίζεται από το εισόδημα των δικαιούχων μέσω ενός συγκεκριμένου ποσοστού και να προβλέπεται ρητά στο νομοσχέδιο.** Η στέγαση θεωρείται προσιτή όταν το κόστος της δεν υπερβαίνει το 30% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος. Επιπλέον, δεν υπάρχει πρόβλεψη για το ενδεχόμενο αδυναμίας καταβολής του μισθώματος, καθώς το άρθρο ορίζει ότι οι δικαιούχοι δεν μπορούν να λαμβάνουν παράλληλα επιδόματα σχετικά με την στέγαση. Καθιερώνεται, επίσης, ως υποχρεωτικό βήμα η εκπόνηση οικονομοτεχνικής μελέτης (άρθρο 5) που τεκμηριώνει τη βιωσιμότητα κάθε έργου κοινωνικής αντιπαροχής. Παράλληλα, θεσπίζεται ελάχιστο ποσοστό 30% κοινωνικής κατοικίας σε κάθε σύμβαση, στοιχείο που ενισχύει τη δέσμευση υπέρ των ευάλωτων ομάδων. Η θεσμοθέτηση αυτή είναι σημαντική για την κοινωνική στόχευση του μέτρου.

Επιπλέον, η ρύθμιση της αναβάθμισης του πλαισίου διαγωνιστικών διαδικασιών για την επιλογή αναδόχου (άρθρο 6), με την πρόβλεψη περισσότερων κριτηρίων για την επιλογή του αναδόχου, **επιχειρεί να εξασφαλίσει την διαφάνεια, την σαφήνεια και την πληρότητα στη διαδικασία επιλογής αναδόχου.** Η εμφανής, ωστόσο, **βαριά γραφειοκρατία που τη συνοδεύει,** μπορεί να επιβραδύνει την εφαρμογή του νόμου, **αλλά και να αποθαρρύνει τη συμμετοχή ιδιωτών.** Αυτό το πρόβλημα φαίνεται ότι επιχειρείται εν μέρει να θεραπευτεί με το άρθρο 7 (Διαδικασία ανάθεσης της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής) όπου εναρμονίζει τη διαδικασία κοινωνικής αντιπαροχής με τις διατάξεις του ν. 4799/2021 και του ν. 3986/2011 περί συμβάσεων στρατηγικής σημασίας. Το εν λόγω άρθρο προσφέρει εργαλεία ταχείας υλοποίησης, ωστόσο, ενέχει τον κίνδυνο υπονόμησης του κοινωνικού σκοπού του μέτρου, καθώς **δεν προβλέπεται κάποιου είδους ρήτρα διασφάλισης του κοινωνικού χαρακτήρα των έργων.** Επιπλέον, δεν είναι σαφές πότε ενεργοποιείται. Ειδικότερα, το άρθρο 6 προβλέπει λεπτομερές πλαίσιο διαγωνισμού με αναθέτουσα αρχή τον ΟΤΑ ή το Υπουργείο. Το άρθρο 7 όμως παραπέμπει σε άλλο παράλληλο σύστημα ανάθεσης, που αφορά στρατηγικά έργα εθνικής σημασίας. **Υπάρχει, δηλαδή, ασάφεια ως προς το ποια διαδικασία υπερισχύει ή πότε εφαρμόζεται η μία και πότε η άλλη.**

Επιπλέον, αμφότερες οι ρυθμίσεις (άρθρα 6 και 7) περιορίζουν εξαιρετικά ή ακόμα και αποκλείουν τις μικρές επιχειρήσεις ως δυνητικούς ανάδοχους. Παρά το θεωρητικό άνοιγμα της κοινωνικής αντιπαροχής στον ιδιωτικό τομέα, **το σχέδιο νόμου, όπως διαμορφώνεται, ευνοεί τις επιχειρήσεις που διαθέτουν σωρευτικά τεχνική, χρηματοδοτική και διοικητική επάρκεια, δηλαδή κατά βάση μεγάλες επιχειρήσεις.**

Πέραν των παραπάνω, η **θέσπιση ηλεκτρονικού μητρώου παρακολούθησης όλων των συμβάσεων κοινωνικής αντιπαροχής** και των στοιχείων τους (άρθρο 8) που μπορεί να λειτουργήσει ως μηχανισμός ελέγχου και ενίσχυσης της διαφάνειας **κρίνεται σημαντική, ωστόσο, προϋπόθεση για την αποτελεσματικότητα του εν λόγω μηχανισμού είναι η επαρκής λειτουργικότητα του.** Στο σημείο αυτό, επισημαίνεται ότι θα ήταν ενδεχομένως χρήσιμη η δημιουργία ενός Μητρώου αναδόχων, για την καλύτερη διαφάνεια των δράσεων.

Τέλος, για την κοινωνική αντιπαροχή εισάγονται ρυθμίσεις που αφορούν, αφενός, τη διαχείριση δημόσιων και δημοτικών ακινήτων για σκοπούς κοινωνικής κατοικίας (άρθρο 9) και, αφετέρου, την κανονιστική εξειδίκευση των εφαρμοστικών όρων του θεσμού της κοινωνικής αντιπαροχής (άρθρο 10). Το άρθρο 9 παρέχει στο Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας τη δυνατότητα να διαχειρίζεται ακίνητα του Δημοσίου χωρίς ανταλλάγματα, με απλή υπουργική απόφαση. Παράλληλα, δίνεται η δυνατότητα στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης να εντάσσουν δικά τους ακίνητα σε προγράμματα κοινωνικής αντιπαροχής, με την έγκριση του/της Υπουργού. Η πρόβλεψη αυτή από την μια μεριά **συνιστά ένα ευέλικτο εργαλείο ταχείας κινητοποίησης δημόσιας ακίνητης περιουσίας προς όφελος της στεγαστικής πολιτικής,** απελευθερώνοντας αχρησιμοποίητα ή αναξιοποίητα ακίνητα από διοικητικά και γραφειοκρατικά εμπόδια. Επιπλέον, η απαλλαγή από κάθε είδους τέλη συμβάλλει στη μείωση του κόστους υλοποίησης των έργων και στην ενίσχυση της ελκυστικότητας για τον ιδιωτικό τομέα. Ωστόσο, **η ΟΚΕ επισημαίνει ότι η διάταξη εμφανίζει σημαντικά θεσμικά ελλείμματα:**

- πρώτον, **δεν προβλέπει σαφή και αντικειμενικά κριτήρια για την επιλογή των ακινήτων** που θα διαχειριστεί το Υπουργείο, **ούτε διασφαλίζει τη σκοπιμότητα ή την κοινωνική καταλληλότητα αυτών των παρεμβάσεων,**
- δεύτερον, **παρατηρείται έντονη συγκέντρωση εξουσιών στο Υπουργείο, χωρίς αντίστοιχους μηχανισμούς ελέγχου, κοινωνικής συμμετοχής ή υποχρεωτικής συνεργασίας με τους ΟΤΑ.** Σε περίπτωση που τα ακίνητα ανήκουν σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης δεν προβλέπεται η

συνεργασία με τους ΟΤΑ α' και β' βαθμού, όπου αναμφίβολα τα ακίνητα αυτά βρίσκονται χωροταξικά. Μία τέτοια συμμετοχή των Δήμων και Περιφερειών, προαιρετική και εξαρτώμενη από την έγκριση του/της Υπουργού, περιορίζει τον ευρύτερο και ολιστικό τοπικό σχεδιασμό και την ανταπόκριση στις πραγματικές ανάγκες των τοπικών κοινωνιών.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, στο σχ/ν ουσιαστικά προβλέπει ότι όλες οι κρίσιμες ρυθμίσεις για την εφαρμογή της κοινωνικής αντιπαροχής θα καθοριστούν με ΚΥΑ ²⁶. Αυτό σημαίνει αφενός ότι οι σχετικές προβλέψεις θα μείνουν ανεφάρμοστες μέχρι την έκδοσή των αποφάσεων, αφετέρου οι ΚΥΑ δεν υπόκεινται σε δημόσια διαβούλευση, ούτε εγκρίνονται από τη Βουλή. Με άλλα λόγια **οι κρίσιμότερες αποφάσεις θα καθοριστούν χωρίς να έχει προηγηθεί η απαραίτητη διαδικασία της κοινωνικής ή/και θεσμικής διαβούλευσης**. Αυτό δημιουργεί εύλογα ερωτηματικά, λαμβάνοντας υπόψη ότι το μέτρο της κοινωνικής αντιπαροχής έχει εκ των πραγμάτων μεσοπρόθεσμο ορίζοντα υλοποίησης. Εύλογα ερωτήματα δημιουργούνται και για τις τυχόν επιδοτήσεις ή ενισχύσεις που αναφέρονται, καθώς με εξαίρεση το άρθρο 10 δεν γίνεται σε κανένα άλλο σημείο του θεσμικού πλαισίου για την κοινωνική αντιπαροχή σχετική ρητή αναφορά. Έτσι όπως εισάγεται προσφέρει την θεσμική βάση για να τις καθορίσει η διοίκηση ως μια δυνητική επιλογή, αλλά ασαφής ως προς το περιεχόμενο και τις πηγές χρηματοδότησης της.

Εν κατακλείδι, **θα ήταν προτιμότερο οι εν λόγω ρυθμίσεις για την κοινωνική αντιπαροχή να είχαν εξειδικευτεί περισσότερο και ιδανικά να εντάσσονταν πριν την θεσμοθέτηση τους στο πλαίσιο μια ολοκληρωμένης εθνικής στρατηγικής στεγαστικής πολιτικής**. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει τουλάχιστον να οριστεί ρητά στο νομοσχέδιο ότι θα υπάρξει διαβούλευση επί του περιεχομένου των εξουσιοδοτικών διατάξεων πριν την έκδοσή τους.

Όσον αφορά στις παρεμβάσεις για την **Κοινωνική Μίσθωση (άρθρα 11-12)**, το σχ/ν εισάγει το θεσμό της κοινωνικής μίσθωσης, με στόχο την παροχή οικονομικά προσιτής στέγης σε ευάλωτες κοινωνικές

²⁶ Το άρθρο 10 προβλέπει την έκδοση κοινών υπουργικών αποφάσεων για τον καθορισμό α) του ύψους του μισθώματος, των όρων μίσθωσης και κάθε άλλης λεπτομέρειας μεταξύ των οποίων και η διαδικασία χορήγησης τυχόν επιδοτήσεων ή άλλων ενισχύσεων προς τους δικαιούχους ή και τους αναδόχους (παρ. 3Α), β) των αρμοδιοτήτων των εμπλεκόμενων φορέων (παρ. 3Β), και γ) του πλαισίου διαχείρισης των κατοικιών, συμπεριλαμβανομένης της ανάθεσης σε δημόσιους εποπτευόμενους φορείς (παρ. 3Γ).

ομάδες. Η κοινωνική μίσθωση αφορά τη σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με μειωμένο προκαθορισμένο μίσθωμα, σε σχέση με τα τρέχοντα επίπεδα της αγοράς (άρθρο 11). Οι δικαιούχοι επιλέγονται βάσει κοινωνικών κριτηρίων (εισόδημα, οικογενειακή και περιουσιακή κατάσταση, ηλικία τέκνων), ενώ για τα ακίνητα του δημοσίου που θα συμμετέχουν στα προγράμματα κοινωνικής μίσθωσης δεν εφαρμόζονται οι συνήθεις διατάξεις περί εκμισθώσεων δημόσιων ακινήτων. Η πρόβλεψη για χαμηλό κόστος μίσθωσης σε σχέση με την αγορά, με μια πρώτη ανάγνωση είναι θετική, όπως και η στόχευση υπέρ ευάλωτων ομάδων. **Ωστόσο, η έννοια της ευάλωτης κοινωνικής ομάδας παραμένει αόριστη, χωρίς παραπομπή σε σαφές νομοθετικό πλαίσιο ή ειδικές κατηγορίες πληθυσμού. Επιπλέον, όπως και για την κοινωνική αντιπαροχή, δεν καθορίζονται συγκεκριμένα κριτήρια που να προσδιορίζουν ένα εύλογο ύψος μισθώματος, ούτε όμως και κίνητρα (φορολογικά κλπ) για τους ιδιώτες ώστε να συμμετέχουν στα σχετικά προγράμματα κοινωνικής μίσθωσης.**

Επίσης, δεν υπάρχει καμία αναφορά στα ακίνητα που έχουν στο ενεργητικό τους οι τράπεζες και παραμένουν αναξιοποίητα. Προτείνεται η θέσπιση εθνικού προγράμματος κοινωνικής μίσθωσης, μέσω του οποίου τα ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητα των τραπεζών και των εταιριών διαχείρισης απαιτήσεων κατόπιν πλειστηριασμών, να διατίθενται, με κίνητρα και φορολογικές ελαφρύνσεις προς εκμίσθωση μέσω του θεσμού της κοινωνικής μίσθωσης. Με αυτόν τον τρόπο, μειώνεται η πίεση στην αγορά ενοικίων, αξιοποιείται αδρανές στεγαστικό απόθεμα και ενισχύεται η κοινωνική συνοχή χωρίς απώλεια περιουσιακής αξίας για τις τράπεζες. Για να είναι πλήρες ένα τέτοιο μέτρο, είναι απαραίτητο να προβλεφθεί ένα πρόγραμμα ανακαίνισης/επισκευής, καθώς πολλά από τα ακίνητα αυτά βρίσκονται σε μέτρια ή κακή κατάσταση μετά από χρόνια αδράνειας ή κακής συντήρησης.

Το άρθρο 12 αποτελεί εξουσιοδοτική διάταξη και παρέχει τη δυνατότητα έκδοσης κοινών υπουργικών αποφάσεων για τη δημιουργία προγραμμάτων κοινωνικής μίσθωσης, τον ορισμό των φορέων υλοποίησης, τον καθορισμό των διαδικασιών και των κριτηρίων επιλογής των δικαιούχων, καθώς και τη ρύθμιση των όρων των μισθώσεων. **Ουσιαστικά όπως και για την κοινωνική αντιπαροχή όλες οι κρίσιμες ρυθμίσεις επαφίονται στην έκδοση της δευτερογενούς νομοθεσίας.** Οι προβληματισμοί και οι προτάσεις που παρατέθηκαν για τις εξουσιοδοτικές διατάξεις της κοινωνικής αντιπαροχής ισχύουν και εδώ.

Καταληκτικά θα πρέπει να σημειωθεί ότι η κοινωνική μίσθωση, σε αντίθεση με την κοινωνική αντιπαροχή, είναι ένα ευέλικτο και άμεσα υλοποιήσιμο εργαλείο για την αντιμετώπιση της

στεγαστικής κρίσης. Επομένως, ο επαρκής σχεδιασμός και η εφαρμογή του μάλλον θα πρέπει να γίνουν κατά προτεραιότητα.

➤ **2η Ενότητα παρεμβάσεων: Αναδιαμόρφωση Υπηρεσιών Υπουργείου - Σύσταση και Λειτουργία Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής (άρθρα 13-17)**

Η πρόβλεψη για τη σύσταση Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής **κρίνεται προβληματική, καθώς συνδέει δύο σημαντικά ζητήματα για την ελληνική οικονομία και κοινωνία - το δημογραφικό και το στεγαστικό - με μόνη κοινή αναφορά την ομάδα των νέων, παρότι οι προκλήσεις και στα δύο αυτά θέματα αφορούν όλες τις πληθυσμιακές ομάδες, ιδιαίτερα δε όλο το εργατικό δυναμικό.**

Όσον αφορά στο θέμα της Στεγαστικής Πολιτικής, είναι σαφές ότι η έλλειψη ενιαίου φορέα για τον στρατηγικό σχεδιασμό, την υλοποίηση και την παρακολούθηση της στεγαστικής πολιτικής, ειδικά υπό τις παρούσες συνθήκες, αποτελεί σημαντικό έλλειμμα στην ελληνική δημόσια διοίκηση. Η δημιουργία ειδικής Διεύθυνσης Στεγαστικής Πολιτικής εντός του νέου διοικητικού σχήματος φαινομενικά επιχειρεί να εξειδικεύσει τις παρεμβάσεις και να δημιουργήσει υπηρεσιακή μνήμη και τεχνογνωσία στο κρίσιμο αυτό πεδίο, που έως σήμερα αντιμετωπιζόταν με αποσπασματικά εργαλεία και συγκυριακές πολιτικές. Η επιτυχία ωστόσο της Νέας Διεύθυνσης - η οποία αποτελεί ένα επιτελικό όργανο και όχι έναν επιχειρησιακό φορέα υλοποίησης - δεν είναι δεδομένη. Η στεγαστική πολιτική είναι ένα πολυεπίπεδο έργο στο οποίο εκ των πραγμάτων εμπλέκονται διάφορα Υπουργεία, υπηρεσίες και φορείς του Δημοσίου. Απαιτεί άμεση και επαρκής στελέχωση, σταθερή χρηματοδότηση και θεσμική κατοχύρωση για τον συντονισμό με άλλους φορείς. Μια μόνο Διεύθυνση δεν φαίνεται να έχει τις ως άνω εγγυήσεις. Αυτό φαίνεται εν μέρει και από το άρθρο 17 με το οποίο διευρύνεται ο ρόλος της ΔΥΠΑ και στον τομέα της στέγασης. Η ΔΥΠΑ μπορεί να αποτελεί την θεσμική συνέχεια του ΟΕΚ, ωστόσο δεν διαθέτει τεχνογνωσία στη στέγαση. Παρόλο που είναι ένας οργανισμός με αναπτυγμένο διοικητικό μηχανισμό, υποδομές και διαχειριστική ικανότητα, ο σκοπός και η ειδίκευση της αφορά τις πολιτικές απασχόλησης. Είναι εξαιρετικά ασαφές και **θα πρέπει να διευκρινιστεί στη σχετική διάταξη και όχι στις επικείμενες υπουργικές αποφάσεις, πώς μπορεί να συνδεθεί η ΔΥΠΑ, που έχει ως κύριο αντικείμενο την προώθηση της απασχόλησης και της κατάρτισης, με τη νέα διεύθυνση στεγαστικής και δημογραφικής πολιτικής, ποια εργαλεία θα αξιοποιηθούν καθώς και ποιοι πόροι.**

Συμπερασματικά, για την εφαρμογή της όποιας στεγαστικής πολιτικής δημιουργείται μια Νέα Γενική Διεύθυνση που εμπεριέχει και τη δημογραφική πολιτική και αποτελεί οργανική μονάδα του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και παράλληλα διευρύνονται οι αρμοδιότητες μιας άλλης δημόσιας υπηρεσίας που εποπτεύεται από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης. Ήδη για μια πολιτική που απαιτείται να λάβει χαρακτήρα εθνικό προβλέπεται να υλοποιηθεί από δυο δημόσιες υπηρεσίες, δυο διαφορετικών Υπουργείων. **Η ανάθεση του μεγαλύτερου μέρους της ευθύνης σε μια Διεύθυνση ενέχει τον κίνδυνο να παραμείνει η πολιτική στέγασης σε επιτελικό ή συμβολικό επίπεδο, χωρίς εφαρμοστική δυναμική.**

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, η ΟΚΕ επανέρχεται στην θέση της ότι **για τη μακροπρόθεσμη εφαρμογή της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, θα ήταν θεσμικά ορθότερη και στρατηγικά ασφαλέστερη λύση, η θεσμοθέτηση ενός νέου φορέα της κεντρικής διοίκησης** (όπως το Γερμανικό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης & Κατασκευών ή το Ολλανδικό Υπουργείο Στέγασης & Εδαφικού Σχεδιασμού) που θα αναλάβει την εφαρμογή μιας Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγαση, δεσμεύοντας τους απαραίτητους υλικούς και ανθρώπινους πόρους²⁷.

➤ **3η Ενότητα παρεμβάσεων: Τριτεκνική ιδιότητα, οργανωτικές ρυθμίσεις οργανισμού προνοιακών επιδομάτων και κοινωνικής αλληλεγγύης και άλλες διατάξεις αρμοδιότητας του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (άρθρα 18 – 30)**

Η θεσμοθέτηση της τριτεκνικής ιδιότητας (άρθρο 18) - καθιστώντας την μάλιστα ισόβια - αποτελεί παρέμβαση υπέρ των τριτέκνων καθώς καθιερώνει τη διοικητική αναγνώριση της ιδιότητας και προσφέρει προβλεψιμότητα στις πολιτικές που την αφορούν. Ωστόσο, θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε τα κριτήρια αναγνώρισης της τριτεκνικής ιδιότητας (ηλικιακά κλπ) να είναι όμοια με εκείνα της πολυτεκνικής ιδιότητας, όπου αυτά διαφέρουν από ειδικότερες διατάξεις, όπως για παράδειγμα εκείνα που έχουν τεθεί με βάση τον Ν. 4765/2021 (άρθρο 13) και ισχύουν μόνο για την εφαρμογή του εν λόγω νόμου.

Όσον αφορά στο άρθρο 19, που ορίζει τη διαδικασία πιστοποίησης της τριτεκνικής ιδιότητας, αυτή θα πρέπει να είναι όμοια με εκείνη της ιδιότητας του πολυτέκνου. Συνεπώς, η εν λόγω ρύθμιση θα πρέπει

27 Γνώμη Πρωτοβουλίας της ΟΚΕ “Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα” (Μάρτιος 2025).

να τροποποιηθεί ώστε να προβλέπει ανάλογη διαδικασία με εκείνη που ορίζεται για την πιστοποίηση της ιδιότητας του πολυτέκνου. Προς επίρρωση της προαναφερόμενης πρότασης, σημειώνεται ότι η διαδικασία αναγνώρισης της πολυτεχνικής ιδιότητας, εκτός ότι δεν εμπεριέχει κάποιας μορφής βαριάς γραφειοκρατίας, λειτουργεί ενισχυτικά και ως προς την συλλογική και θεσμική οργάνωση των πολυτέκνων. Επιπλέον, η ΚΥΑ με την οποία θα καθοριστούν οι διαδικασίες πιστοποίησης της τριτεχνικής ιδιότητας προτείνεται να οριστεί ρητά ότι θα τεθεί σε διαβούλευση πριν την έκδοσή της. Σε κάθε περίπτωση, οι προβλεπόμενες παρεμβάσεις από μόνες τους παραμένουν σε μεγάλο βαθμό συμβολικές, καθώς δεν συνοδεύονται από νέα, συγκεκριμένα μέτρα ενίσχυσης των τριτέκνων, αλλά και των πολυτέκνων. Η απουσία πρόβλεψης για νέες παροχές, επιδόματα ή φορολογικές ελαφρύνσεις περιορίζει τον αντίκτυπο της ρύθμισης στην καθημερινότητα των οικογενειών. **Παράλληλα, δεν εντάσσονται σε ένα ευρύτερο πλέγμα δημογραφικής πολιτικής που να αντιμετωπίζει ολιστικά το πρόβλημα της υπογεννητικότητας και της στήριξης της οικογένειας.**

Όσον αφορά στην εισαγωγή του θεσμού των δομών βραχυχρόνιας φιλοξενίας για άτομα με αναπηρία (άρθρο 20), οι οποίες ορίζονται ως μονάδες κοινωνικής φροντίδας του ν. 2345/1995, η προτεινόμενη ρύθμιση αξιολογείται κατ' αρχήν θετικά, καθώς οι δομές αυτές παρέχουν προσωρινή διαμονή και υποστηρικτικές υπηρεσίες με στόχο την ενίσχυση της αυτονομίας των ατόμων με αναπηρία, την κοινωνική τους συμπερίληψη, καθώς και την αποσυμπίεση των οικογενειών τους που λειτουργούν ως φροντιστές. Επισημαίνεται ωστόσο ότι **η επιτυχία του μέτρου θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα και πληρότητα της εφαρμοστικής πολιτικής, δηλαδή τις αναγκαίες υποδομές, την επάρκεια του προσωπικού, την ποιότητα των υπηρεσιών και βέβαια την αναγκαία χρηματοδότηση.** Αν αυτά εξασφαλιστούν, το μέτρο αυτό μπορεί να αποτελέσει ένα ουσιαστικό εργαλείο κοινωνικής φροντίδας και αποϊδρυματοποίησης των ατόμων με αναπηρία.

Τέλος, τα άρθρα 21 έως 30 του νομοσχεδίου περιλαμβάνουν κυρίως οργανωτικές και διοικητικές ρυθμίσεις που στοχεύουν στη βελτίωση της λειτουργίας του ΟΠΕΚΑ και του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας. Παρότι δεν έχουν άμεσο κοινωνικό ή οικονομικό αντίκτυπο για τον πολίτη, συνιστούν κρίσιμες παρεμβάσεις για την εφαρμογή της κοινωνικής πολιτικής, την ενίσχυση των ελεγκτικών μηχανισμών και την αποδοτικότερη διαχείριση των δημόσιων πόρων. Ωστόσο, **η εφαρμογή τους συνοδεύεται από ορισμένα δυνητικά προβλήματα.** Πρώτον, οι προβλεπόμενες νέες δομές, όπως το Τμήμα Επιθεώρησης Παροχών και το Μητρώο Επιθεωρητών, απαιτούν εξειδικευμένο προσωπικό και

σταθερή χρηματοδότηση, **χωρίς ωστόσο να υπάρχει αντίστοιχη πρόβλεψη στο σχέδιο νόμου για τους απαραίτητους ανθρώπινους και οικονομικούς πόρους.** Δεύτερον, οι διατάξεις δεν αντιμετωπίζουν συνολικά το πρόβλημα του κατακερματισμού αρμοδιοτήτων ανάμεσα σε διαφορετικούς φορείς πρόνοιας, με αποτέλεσμα **να παραμένει η ανάγκη για λειτουργική ενοποίηση.** Επιπλέον, η δημιουργία νέων διοικητικών μονάδων δεν συνοδεύεται από αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας των υφιστάμενων, **γεγονός που δημιουργεί τον κίνδυνο επικάλυψης ρόλων και αναπαραγωγής της γραφειοκρατίας.** Τέλος, **απουσιάζει πλήρως η πρόβλεψη χρονοδιαγράμματος εφαρμογής των ρυθμίσεων,** κάτι που ενδέχεται να οδηγήσει σε καθυστερήσεις ή μερική εφαρμογή, ιδίως σε τομείς που απαιτούν επιχειρησιακή ετοιμότητα, όπως η εποπτεία, η επιθεώρηση ή η διοικητική υποστήριξη των νέων λειτουργιών. Συνεπώς, **σε ένα βαθμό είναι ασαφής η σκοπιμότητα και η αποτελεσματικότητά τους.**

Γ. ΚΑΤ' ΑΡΘΡΟΝ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Άρθρο 3 - παρ.1

Η νέα διατύπωση της έννοιας της κοινωνικής αντιπαροχής περιλαμβάνει εκτός από την ανέγερση, και την ανακαίνιση και επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων, δίνοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων. Προτείνεται η εισαγωγή της έννοιας της αξιοποίησης των **κενών** κτιρίων, ώστε να δίδεται έμφαση και στη χρήση και αναβάθμιση υφιστάμενων κενών χώρων. Προτείνεται η αναδιαμόρφωση της διατύπωσης ως εξής: «.....με σκοπό την ενίσχυση του οικιστικού αποθέματος **και την αξιοποίηση κενών κτιρίων, καθώς και τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών μέσω της αξιοποίησης.....»**

Αν και πρόκειται περί αναδιατύπωσης του άρθρου προς αντικατάσταση με αντικατάσταση του πρώην πληθυντικού αριθμού με ενικό, λόγω του προϋφιστάμενου άρθρου προτείνεται να διευκρινιστεί εάν σκοπός του παρόντος σχ/ν είναι η ύπαρξη μόνο ενός ιδιώτη αναδόχου, με παράθεση σε παρένθεση ενδεικτικώς της επεξήγησης «**ενός ή περισσότερων**».

Άρθρο 3 - παρ.3

Ως θετική αξιολογείται η νέα διατύπωση της έννοιας της κοινωνικής αντιπαροχής, καθώς εκτός από την ανέγερση, συμπεριλαμβάνεται και η ανακαίνιση και επισκευή υφιστάμενων κτισμάτων, δίνοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση ακινήτων. Στο σημείο αυτό, η ΟΚΕ επισημαίνει ότι θα πρέπει να αξιολογηθεί με προτεραιότητα η αξιοποίηση κενών κτιρίων, αντί για νέες κατασκευές. Επιπλέον, καθορίζονται πολλαπλά ανταλλάγματα για τον ανάδοχο, μεταξύ των οποίων η μεταβίβαση ιδιοκτησιών, η είσπραξη εσόδων, η εκμετάλλευση ή μίσθωση με δυνατότητα μελλοντικής εξαγοράς. Επίσης, εισάγεται το ενδεχόμενο διαχείρισης των κατοικιών από τον ανάδοχο. Η προσθήκη αυτή εμπλουτίζει τη θεσμική εργαλειοθήκη, ωστόσο δημιουργεί ανάγκη για αυξημένη εποπτεία ώστε να διασφαλίζεται το δημόσιο συμφέρον, η προστασία των ωφελούμενων, και η συμβολή των κρατικών ενεργειών στη συγκράτηση της αύξησης του στεγαστικού κόστους.

Προτείνεται η εισαγωγή πρότασης «**σύμφωνα με τα ειδικά κριτήρια κάθε σύμβασης και τα γενικά κριτήρια που ορίζονται στον παρόντα Νόμο και μεταβάλλουν τα αρ. 6 έως 7Α του Ν. 5006/2022**» έτσι ώστε να καθίσταται σαφές εξ αρχής ότι το παρόν σχ/ν περιέχει διατάξεις που διασφαλίζουν ότι ο εκάστοτε ανάδοχος θα νοικιάζει ή πωλεί την κατοικία μόνο στην προσήκουσα για τον σκοπό της κοινωνικής αντιπαροχής τιμή.

Άρθρο 4 – παρ. 1

Προβλέπεται ότι οι δικαιούχοι μισθωτές σε κοινωνικές κατοικίες επιλέγονται με βάση κοινωνικά κριτήρια, στα οποία περιλαμβάνονται, ιδίως, το εισόδημα, η περιουσιακή και οικογενειακή κατάσταση και η ηλικία των τέκνων των δικαιούχων. Επίσης προβλέπεται ότι οι δικαιούχοι μισθωτές σε κοινωνικές κατοικίες, από τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης και εξής δεν δύνανται να λαμβάνουν το λοιπά στεγαστικά επιδόματα, ούτε να είναι ωφελούμενοι άλλων προγραμμάτων ή παροχών που αποσκοπούν στην κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών.

Θετικά αξιολογείται η διεύρυνση του πεδίου εφαρμογής των δικαιούχων καθώς η επιλογή θα γίνεται με βάση κοινωνικά κριτήρια (εισόδημα, οικογενειακή κατάσταση, τεκνά κλπ) έναντι αυστηρά ηλικιακών. Προτείνεται να γίνεται ρητή αναφορά στην ύπαρξη αναπηρίας καθώς και στο πλήθος της οικογένειας/νοικοκυριού.

Επίσης αναγνωρίζεται η προσπάθεια να εξισορροπηθεί η κοινωνική αντιπαροχή της στέγασης με άλλα τυχόν επιδόματα, ώστε να διευρύνεται η ομάδα των τυχόν δικαιούχων στήριξης και κοινωνικών παροχών μέσω των διαφορών μέσων ενίσχυσης που διαθέτει ο Κρατικός Μηχανισμός²⁸.

Ο αποκλεισμός από την κοινωνική αντιπαροχή όσων εκ των δυνητικά δικαιούχων λαμβάνουν επιδόματα σχετικά με την στέγαση και vice versa, φαίνεται ότι εισάγεται για λόγους διεύρυνσης του πεδίου εφαρμογής. Η εν λόγω επί ποινή αποκλεισμού οριζόντια ρύθμιση φανερώνει την έλλειψη εθνικής στρατηγικής στεγαστικής πολιτικής και ως εκ τούτου την ανάγκη εκπόνησής της.

Άρθρο 4 – παρ.3

Προβλέπεται ότι το ύψος του μισθώματος που καταβάλλουν οι δικαιούχοι μισθωτές κοινωνικής κατοικίας υπολείπεται ουσιωδώς του μισθώματος που διαμορφώνεται σύμφωνα με τις συνθήκες της αγοράς για κατοικία αντίστοιχων ποιοτικών χαρακτηριστικών με την προς εκμίσθωση κοινωνική κατοικία.

²⁸ Ενδεικτικώς προβλέπεται η παύση καταβολής του επιδόματος στέγασης του άρθρου 3 του ν. 4472/2017 (Α' 74) που καλύπτει 600.000 νοικοκυριά που διαμένουν σε μισθωμένη κατοικία ή επιβαρύνονται με το κόστος εξυπηρέτησης στεγαστικού δανείου πρώτης κατοικίας. Παρόλα αυτά με την παύση καταβολής του εν λόγω επιδόματος άμα τη σύναψη της σύμβασης μίσθωσης κοινωνικής κατοικίας, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 1, δεν παρέχεται η πρόβλεψη για το ενδεχόμενο αδυναμίας καταβολής του μισθώματος κοινωνικής κατοικίας.

Προτείνεται η εισαγωγή ενδεικτικών ποσοστιαίων αποκλίσεων από τις μέσες τιμές ή τρόπου υπολογισμού της έννοιας του «υπολείπεται ουσιωδώς». Με αυτόν τον τρόπο θα ενισχύεται η διαύγεια στην παρεχόμενη ενίσχυση, γεγονός που προάγει τη διαφάνεια τόσο σε εν στενή έννοια επίπεδο κρατικού προϋπολογισμού όσο και ευρύτερα στη σχέση μεταξύ κράτους και πολίτη. Συγκεκριμένα, **προτείνεται το ύψος του μισθώματος να μην υπερβαίνει το 30% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος**. Το ποσοστό αυτό θεωρείται από αρκετούς διεθνείς οργανισμούς το ανώτατο όριο για την προσιτή στέγαση (ΟΟΣΑ, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Παγκόσμια Τράπεζα κλπ). Επιπλέον, δεν υπάρχει πρόβλεψη για το ενδεχόμενο αδυναμίας καταβολής του μισθώματος από τους δικαιούχους, καθώς και τι γίνεται σε αυτές τις περιπτώσεις.

Άρθρο 5 – παρ. 1

Προβλέπεται ότι η οικονομοτεχνική μελέτη αξιοποίησης ακινήτου προσδιορίζει και ελάχιστο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας το ελάχιστο ποσοστό κοινωνικής κατοικίας.

Κρίνεται κατ' αρχάς θετικά ο ειδικότερος προσδιορισμός σε σχέση με το προς αντικατάσταση άρθρο. Προτείνεται παρ' όλα αυτά η ενίσχυση σαφήνειας και διαύγειας με την αντικατάσταση της λέξης «ελάχιστο» με το «ακριβές» ποσοστό κοινωνικής κατοικίας.

Άρθρο 5 – παρ. 2

Προβλέπεται ότι σε κάθε περίπτωση, το ποσοστό των ιδιοκτησιών μετά του εξ αδιαιρέτου ποσοστού τους επί του οικοπέδου, το οποίο παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου ή του οικείου Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης α' και β' βαθμού, κατά περίπτωση, και το οποίο προορίζεται για εκμίσθωση σε δικαιούχους μισθωτές κοινωνικής κατοικίας, δεν μπορεί να είναι μικρότερο του τριάντα τοις εκατό (30%).

Κρίνεται θετική η εξάλειψη της αναφοράς στην έννοια μόνο της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε σύγκριση με το προς αντικατάσταση άρθρο 5 του Ν. 5006/2022. Με στόχο ωστόσο τη διασφάλιση της παροχής κοινωνικής κατοικίας προς τον κοινωνικό σκοπό που αυτή απευθύνεται, προτείνεται και η αναφορά στο εύρος ποσοστών όπως αυτό παρουσιαζόταν στο προς αντικατάσταση άρθρο: «...και το οποίο

προορίζεται για εκμίσθωση σε δικαιούχους μισθωτές κοινωνικής κατοικίας **να αντιστοιχεί σε ποσοστό μεταξύ τριάντα τοις εκατό (30%) και εξήντα τοις εκατό (60%)** ».

Άρθρο 6 – παρ.1

Στους βασικούς όρους των συμβάσεων μίσθωσης που περιγράφονται στα διαγωνιστικά τεύχη συμπεριλαμβάνεται το ανώτατο ύψος του μισθώματος.

Κρίνεται θετικά η μεταβολή με την εισαγωγή της πρόβλεψης για αναφορά του ανώτατου ύψους μισθώματος, γεγονός που προάγει τη διαφάνεια στις συναλλαγές.

Σύμφωνα με τις παρατηρήσεις στο Άρθρο 4, προτείνεται η προσθήκη πρότασης που να προσδιορίζει ότι **«...Το ύψος του μισθώματος δεν δύναται να υπερβαίνει το 30% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος...»**.

Προτείνεται επίσης η θέσπιση ανώτατων ορίων μισθωμάτων ώστε να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη αύξηση ενοικίων, σύμφωνα άλλωστε και με τη σχετική πρόταση της ΕΟΚΕ²⁹.

Άρθρο 7

Όπως έχει αναφερθεί και στη γενική αξιολόγηση του σχ/ν, ενώ το άρθρο 6 προβλέπει λεπτομερές πλαίσιο διαγωνισμού με αναθέτουσα αρχή τον ΟΤΑ ή το Υπουργείο, το άρθρο 7 παραπέμπει σε άλλο παράλληλο σύστημα ανάθεσης, που αφορά στρατηγικά έργα εθνικής σημασίας.

Το άρθρο 7 παρότι προσφέρει εργαλεία ταχείας υλοποίησης, ενέχει τον κίνδυνο υπονόμησης του κοινωνικού σκοπού του μέτρου, καθώς **δεν προβλέπεται κάποιου είδους ρήτρα διασφάλισης του κοινωνικού χαρακτήρα των έργων**. Επιπλέον, δεν είναι σαφές πότε ενεργοποιείται. **Υπάρχει, δηλαδή, ασάφεια ως προς το ποια διαδικασία υπερισχύει ή πότε εφαρμόζεται η μία και πότε η άλλη**.

Άρθρο 8

Στο στάδιο σχεδιασμού των ηλεκτρονικών διαδικασιών διασύνδεσης με φορείς του Δημοσίου, προτείνεται να υπάρχει ήδη πρόβλεψη διασύνδεσης, διασταύρωσης και άντλησης στοιχείων α. με το Εθνικό Μητρώο Παροχών και Ενισχύσεων του Ν. 5217/2025, καθώς και να υπάρχει πρόβλεψη στο

²⁹ Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής (ΕΟΚΕ), Δεκέμβριος 2024, <https://www.eesc.europa.eu/el/our-work/opinions-information-reports/opinions/social-housing-eu-decent-sustainable-and-affordable>

μέλλον για τη σύνδεση με το Εθνικό Κτηματολόγιο, ώστε οι προβλεπόμενες από το νόμο ενέργειες να έχουν και ηλεκτρονική αποτύπωση. Προς αυτόν το σκοπό, και με το δεδομένο της ήδη πιλοτικής λειτουργίας του Εθνικού Μητρώου Παροχών και Ενισχύσεων προτείνεται και η εισαγωγής παρ. 3 στο Άρθρο 8 όπου θα προβλέπεται: **«.....3. Το παρόν ηλεκτρονικό Μητρώο διασυνδέεται με το Εθνικό Μητρώο Παροχών και Ενισχύσεων για την άντληση και διασταύρωση σχετικών στοιχείων και δεδομένων των επωφελομένων.»**

Επιπλέον, επισημαίνεται ότι θα ήταν ενδεχομένως χρήσιμη η δημιουργία ενός Μητρώου αναδόχων, για την καλύτερη διαφάνεια των δράσεων.

Άρθρο 9

Σε συνέχεια των παρατηρήσεων που παρατίθεται στη γενική αξιολόγηση και αφορούν την παροχή με την παρούσα πρόβλεψη της δυνατότητας κινητοποίησης δημόσιας ακίνητης περιουσίας προς όφελος της στεγαστικής πολιτικής, επισημαίνεται εκ νέου η ανάγκη κάλυψης των θεσμικών ελλειμμάτων.

Προτείνεται η εισαγωγή επιπλέον παραγράφων με την παρουσίαση των αντικειμενικών και ορισμένων κριτηρίων επιλογής των ακινήτων ώστε να διασφαλίζεται ο σκοπός χαρακτήρας μίας κατάλληλης κοινωνικής παρέμβασης.

Επιπλέον, με δεδομένη την ανάμειξη των κοινωνικών υπηρεσιών των Δήμων για ζητήματα στέγασης στην περιοχή αρμοδιότητάς τους, αλλά και στα πλαίσια μιας ολιστικής προσέγγισης συνεργασίας της κεντρικής διοίκησης με τους ΟΤΑ, προτείνεται η εισαγωγή πρότασης στην παράγραφο 1 ως εξής: **«.....Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας αποστέλλει άμεσα ενημέρωση προς τους ΟΤΑ α' και β' βαθμού, ενημερώνοντάς του για τα ακίνητα που προς αξιοποίηση με σύμβαση κοινωνικής αντιπαροχής στην περιοχή αρμοδιότητάς τους.....».**

Στόχος της πρότασης είναι να διασφαλίζεται η ενημέρωση των ΟΤΑ και των Περιφερειών και να προωθείται ο ορθός σχεδιασμός της εκάστοτε στρατηγικής σε κεντρικό και αποκεντρωμένο επίπεδο.

Άρθρο 10

Σύμφωνα με όσα έχουν αναφερθεί στην γενική αξιολόγηση, επισημαίνεται η δυσχέρεια που προκαλείται στην ορθή παρακολούθηση του συνόλου του σχ/ν από την παραπομπή σε Υπουργικές αποφάσεις για καίρια ζητήματα που ρυθμίζονται από το εν λόγω άρθρο.

Ως βέλτιστη νομοθετική προσέγγιση προτείνεται η σαφής εισαγωγή των επί μέρους ρυθμίσεων που επί του παρόντος παραπέμπονται σε Υπουργικές αποφάσεις, ως ενιαίο κείμενο στο σχ/ν, γεγονός που θα συμβάλλει στη διαφάνεια και την ευχερή παρακολούθηση των θεμάτων που επιθυμεί να ρυθμίσει το παρόν σχ/ν. Μία τέτοια προσέγγιση θα συμβάλλει και στον ευχερή τρόπο παρακολούθησης των αποτελεσμάτων της ρύθμισης, αλλά και του οιοδήποτε συναφούς δημοσιονομικού κόστους. Προτείνεται επίσης η εισαγωγή ρητής πρόβλεψης περί της ύπαρξης διαβούλευσης επί του περιεχομένου των εξουσιοδοτικών διατάξεων πριν την έκδοσή τους.

Άρθρο 11

Προβλέπεται η σύμβαση κοινωνικής μίσθωσης *«σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες»* καθώς και ότι οι δικαιούχοι της κοινωνικής μίσθωσης θα επιλέγονται βάσει κοινωνικών κριτηρίων (εισόδημα, οικογενειακή και περιουσιακή κατάσταση, ηλικία τέκνων).

Η έννοια της ευάλωτης κοινωνικής ομάδας παραμένει αόριστη, χωρίς παραπομπή σε σαφές νομοθετικό πλαίσιο ή ειδικές κατηγορίες πληθυσμού. Σε κάθε περίπτωση, στα κοινωνικά κριτήρια θα πρέπει να υπάρξει σαφής αναφορά στην ύπαρξη αναπηρίας και στο πλήθος της οικογένειας/νοικοκυριού.

Παρατηρείται ότι δεν υπάρχει αναφορά σε κίνητρα (πχ φορολογικά) που θα ωθούσαν ιδιώτες να συμμετέχουν στα σχετικά προγράμματα κοινωνικής μίσθωσης και προτείνεται η εισαγωγή σχετικής πρόβλεψης προσδιορισμού κινήτρων. Ομοίως, όπως και για την κοινωνική αντιπαροχή, δεν καθορίζεται με σαφήνεια το ύψος μισθώματος. Επιπλέον, με τον συνυπολογισμό των κινήτρων προς τους ιδιώτες, προτείνεται η προσθήκη πρότασης στο τέλος της παρ. 1 γ που να προσδιορίζει ότι ***«...Το ύψος του μισθώματος δεν δύναται να υπερβαίνει το 30% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος...»***.

Προτείνεται επίσης η θέσπιση εθνικού προγράμματος κοινωνικής μίσθωσης, μέσω του οποίου τα ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητα των τραπεζών και των εταιριών διαχείρισης απαιτήσεων κατόπιν πλειστηριασμών, να διατίθενται, με κίνητρα και φορολογικές ελαφρύνσεις προς εκμίσθωση μέσω του θεσμού της κοινωνικής μίσθωσης (βλ. Γενική Αξιολόγηση).

Άρθρο 12

Προβλέπει ότι όλες οι κρίσιμες ρυθμίσεις για την εφαρμογή της κοινωνικής μίσθωσης θα καθοριστούν με ΚΥΑ.

Ως βέλτιστη νομοθετική προσέγγιση προτείνεται η σαφής εισαγωγή των επί μέρους ρυθμίσεων που επί του παρόντος παραπέμπονται σε Υπουργικές αποφάσεις, ως ενιαίο κείμενο στο σχ/ν, γεγονός που θα συμβάλλει στη διαφάνεια και την ευχερή παρακολούθηση των θεμάτων που επιθυμεί να ρυθμίσει το παρόν σχ/ν. Μία τέτοια προσέγγιση θα συμβάλλει και στον ευχερή τρόπο παρακολούθησης των αποτελεσμάτων της ρύθμισης, αλλά και του οιοδήποτε συναφούς δημοσιονομικού κόστους. Προτείνεται επίσης η εισαγωγή ρητής πρόβλεψης περί της ύπαρξης διαβούλευσης επί του περιεχομένου των εξουσιοδοτικών διατάξεων πριν την έκδοσή τους.

Άρθρο 13

Η πρόβλεψη για τη σύσταση Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής κρίνεται προβληματική, καθώς συνδέει δύο σημαντικά ζητήματα για την ελληνική οικονομία και κοινωνία - το δημογραφικό και το στεγαστικό - με μόνη κοινή αναφορά την ομάδα των νέων, παρότι οι προκλήσεις και στα δύο αυτά θέματα αφορούν όλες τις πληθυσμιακές ομάδες, ιδιαίτερα δε όλο το εργατικό δυναμικό.

Άρθρα 14-17

Παράλληλα με τη δημιουργία της νέας Διεύθυνσης που εμπεριέχει και τη δημογραφική πολιτική και αποτελεί οργανική μονάδα του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, διευρύνονται οι αρμοδιότητες μιας άλλης δημόσιας υπηρεσίας (ΔΥΠΑ) που εποπτεύεται από το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

Η ΟΚΕ θεωρεί πιο πρόσφορο και μακροπρόθεσμα αποδοτικό, η νέα Διεύθυνση να έχει ως κύριο αντικείμενο τη στεγαστική πολιτική και όχι το δημογραφικό, και άρα τη μετονομασία της σε «Διεύθυνση Στεγαστικής πολιτικής».

Επιπρόσθετα, η ΟΚΕ θεωρεί προβληματικό ότι για μια πολιτική που απαιτείται να λάβει χαρακτήρα εθνικό ήδη προβλέπεται να υλοποιηθεί από δυο δημόσιες υπηρεσίες, δυο διαφορετικών Υπουργείων.

Όσον αφορά στη ΔΥΠΑ, παρότι αποτελεί την θεσμική συνέχεια του ΟΕΚ, δεν διαθέτει τεχνογνωσία στη στέγαση. Παρόλο που είναι ένας οργανισμός με αναπτυγμένο διοικητικό μηχανισμό, υποδομές και διαχειριστική ικανότητα, ο σκοπός και η ειδίκευση της αφορά τις πολιτικές απασχόλησης.

Κρίνεται επομένως απαραίτητο να διευκρινισθεί στη διάταξη και όχι στις επικείμενες υπουργικές αποφάσεις, πως μπορεί να συνδεθεί η ΔΥΠΑ, που έχει ως κύριο αντικείμενο την προώθηση της απασχόλησης και της κατάρτισης, με τη νέα διεύθυνση στεγαστικής και δημογραφικής πολιτικής, και ποια εργαλεία θα αξιοποιηθούν καθώς και ποιοι πόροι.

Άρθρο 14 παρ. 3δ

Παρατηρείται ότι η αναφορά στους νέους ως αρμοδιότητα του τμήματος προσιτής στέγασης άρθρο 14 παρ. 3 δ, κινείται στα πλαίσια της σύστασης της ΕΟΚΕ, η οποία όμως πρότεινε πιο ολιστικά την κατάρτιση σχεδίου δράσης που θα δίνει έμφαση ειδικά στη βελτίωση της πρόσβασης των νέων σε οικονομικά προσιτή στέγαση³⁰.

Άρθρα 18

Η θεσμοθέτηση της τριτεκνικής ιδιότητας (άρθρο 18) - καθιστώντας την μάλιστα ισόβια - αποτελεί παρέμβαση υπέρ των τριτέκνων καθώς καθιερώνει τη διοικητική αναγνώριση της ιδιότητας και προσφέρει προβλεψιμότητα στις πολιτικές που την αφορούν. Ωστόσο, θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε τα κριτήρια αναγνώρισης της τριτεκνικής ιδιότητας (ηλικιακά κλπ) να είναι όμοια με εκείνα της πολυτεκνικής ιδιότητας, όπου αυτά διαφέρουν από ειδικότερες διατάξεις, όπως για παράδειγμα εκείνα που έχουν τεθεί με βάση τον Ν. 4765/2021 (άρθρο 13) και ισχύουν μόνο για την εφαρμογή του εν λόγω νόμου.

Άρθρο 19

Όσον αφορά στο άρθρο 19, που ορίζει τη διαδικασία πιστοποίησης της τριτεκνικής ιδιότητας, αυτή θα πρέπει να είναι όμοια με εκείνη της ιδιότητας του πολυτέκνου. Συνεπώς, η εν λόγω ρύθμιση θα πρέπει να τροποποιηθεί ώστε να προβλέπει ανάλογη διαδικασία με εκείνη που ορίζεται για την πιστοποίηση της ιδιότητας του πολυτέκνου. Προς επίρρωση της προαναφερόμενης πρότασης, σημειώνεται ότι η

30 Γνωμοδότηση της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής (ΕΟΚΕ), Δεκέμβριος 2024, <https://www.eesc.europa.eu/el/our-work/opinions-information-reports/opinions/social-housing-eu-decent-sustainable-and-affordable>

διαδικασία αναγνώρισης της πολυτεκνικής ιδιότητας, εκτός ότι δεν εμπεριέχει κάποιας μορφής βαριάς γραφειοκρατίας, λειτουργεί ενισχυτικά και ως προς την συλλογική και θεσμική οργάνωση των πολυτέκνων. Επιπλέον, η ΚΥΑ με την οποία θα καθοριστούν οι διαδικασίες πιστοποίησης της τριτεκνικής ιδιότητας προτείνεται να οριστεί ρητά ότι θα τεθεί σε διαβούλευση πριν την έκδοσή της.

Δ. ΚΥΡΙΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ ΝΟΜΟΥ

Το υπό διαβούλευση σχέδιο νόμου διευρύνει υφιστάμενα εργαλεία και εισάγει νέα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, χωρίς ωστόσο να συγκροτεί ενιαία εθνική στρατηγική στέγασης με σαφή και ολοκληρωμένη στόχευση.

Ως **κύρια θετικά σημεία** του σχ/ν αξιολογούνται τα εξής:

- Διευρύνεται η έννοια της «κοινωνικής αντιπαροχής» ώστε, πέρα από ανέγερση νέων κτισμάτων, να επιτρέπεται και η ανακαίνιση/επισκευή υφιστάμενων, προσδίδοντας μεγαλύτερη ευελιξία στην αξιοποίηση του αποθέματος ακινήτων. Παράλληλα, προβλέπονται πολλαπλά δυνητικά ανταλλάγματα προς τον ανάδοχο (μεταβίβαση ιδιοκτησιών, είσπραξη εσόδων, εκμετάλλευση ή μίσθωση με δυνατότητα μελλοντικής εξαγοράς), καθώς και δυνατότητα ανάληψης διαχείρισης των κατοικιών εμπλουτίζοντας τη θεσμική εργαλειοθήκη ώστε να ενισχυθεί η αποτελεσματικότητα του μέτρου (άρθρο 3).
- Διευρύνεται το πεδίο των δικαιούχων για την κοινωνική αντιπαροχή βάσει κοινωνικών κριτηρίων (εισόδημα, οικογενειακή κατάσταση, τέκνα). Προβλέπεται, επίσης, ότι το ύψος του μισθώματος υπολείπεται σημαντικά του ελεύθερου εμπορικού μισθώματος.
- Εισάγεται ο θεσμός της «κοινωνικής μίσθωσης», δηλαδή μισθώσεις με μειωμένο μίσθωμα έναντι της αγοράς και επιλογή δικαιούχων με κοινωνικά κριτήρια (άρθρο 11).
- Θεσμοθετείται η ισόβια τριτεκνική ιδιότητα (άρθρο 18)
- Προβλέπεται η λειτουργία δομών βραχυχρόνιας φιλοξενίας ατόμων με αναπηρία ως μονάδες κοινωνικής φροντίδας (άρθρο 20).

Τα **κύρια σημεία προβληματισμού** επί του σχ/ν είναι τα ακόλουθα:

- Το νομοσχέδιο δεν συγκροτεί ενιαία εθνική στρατηγική στέγασης. Αποτελείται από ρυθμίσεις που διευρύνουν ήδη υπάρχοντα μέτρα για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, τα οποία ωστόσο δεν διέπονται από συνεκτικότητα, ούτε όμως και από μια σαφή και ολοκληρωμένη πολιτική στόχευση που να φαίνεται τουλάχιστον ότι θα οδηγήσει σε συγκεκριμένα αποτελέσματα.

- Η αναβάθμιση του πλαισίου διαγωνιστικών διαδικασιών για την επιλογή αναδόχου (άρθρο 6), με την πρόβλεψη περισσότερων κριτηρίων για την επιλογή του αναδόχου, επιχειρεί να εξασφαλίσει την διαφάνεια, την σαφήνεια και την πληρότητα στη διαδικασία επιλογής αναδόχου. Η εμφανής, ωστόσο, βαριά γραφειοκρατία που τη συνοδεύει, μπορεί να επιβραδύνει την εφαρμογή του νόμου, αλλά και να αποθαρρύνει τη συμμετοχή ιδιωτών. Αυτό το πρόβλημα φαίνεται ότι επιχειρείται εν μέρει να θεραπευτεί με το άρθρο 7 (διαδικασία ανάθεσης της σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής) όπου εναρμονίζει τη διαδικασία κοινωνικής αντιπαροχής με τις διατάξεις περί συμβάσεων στρατηγικής σημασίας. Το εν λόγω άρθρο προσφέρει εργαλεία ταχείας υλοποίησης, ωστόσο, ενέχει τον κίνδυνο υπονόμησης του κοινωνικού σκοπού του μέτρου, καθώς δεν προβλέπεται κάποιου είδους ρήτρα διασφάλισης του κοινωνικού χαρακτήρα των έργων. Επιπλέον, δεν είναι σαφές πότε ενεργοποιείται. Υπάρχει, δηλαδή, ασάφεια ως προς το ποια διαδικασία υπερισχύει ή πότε εφαρμόζεται η μία και πότε η άλλη. Επιπλέον, αμφότερες οι ρυθμίσεις (άρθρα 6 και 7) περιορίζουν εξαιρετικά ή ακόμα και αποκλείουν τις μικρές επιχειρήσεις ως δυνητικούς ανάδοχους. Παρά το θεωρητικό άνοιγμα της κοινωνικής αντιπαροχής στον ιδιωτικό τομέα, το σχέδιο νόμου, όπως διαμορφώνεται, ευνοεί τις επιχειρήσεις που διαθέτουν σωρευτικά τεχνική, χρηματοδοτική και διοικητική επάρκεια, δηλαδή κατά βάση μεγάλες επιχειρήσεις
- Για τη διαχείριση δημόσιων/δημοτικών ακινήτων (άρθρο 9) επισημαίνεται έλλειψη σαφών και αντικειμενικών κριτηρίων επιλογής, καθώς και συγκέντρωση εξουσιών στο Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας χωρίς αντίστοιχους μηχανισμούς ελέγχου ή υποχρεωτικής συνεργασίας με τους ΟΤΑ α' και β' βαθμού. Η προαιρετική συμμετοχή των ΟΤΑ μπορεί να περιορίσει τον τοπικό σχεδιασμό.
- Οι κρίσιμες παράμετροι τόσο της κοινωνικής αντιπαροχής όσο και της κοινωνικής μίσθωσης παραπέμπονται σε ΚΥΑ (άρθρα 10 και 12). Ενδεικτικά, σημειώνεται ότι η έννοια της ευάλωτης κοινωνικής ομάδας παραμένει αόριστη, χωρίς παραπομπή σε σαφές νομοθετικό πλαίσιο ή ειδικές κατηγορίες πληθυσμού. Αόριστο είναι επίσης και το κριτήριο που προσδιορίζει το εύλογο ύψος μισθώματος. Τα ανωτέρω δημιουργούν εύλογα ερωτήματα τα οποία ενισχύονται και από το γεγονός ότι οι ΚΥΑ δεν υπόκεινται σε δημόσια διαβούλευση, ούτε εγκρίνονται από τη Βουλή. Με άλλα λόγια οι κρίσιμότερες αποφάσεις θα καθοριστούν χωρίς να προηγηθεί η απαραίτητη διαδικασία της κοινωνικής ή/και θεσμικής διαβούλευσης.

- Στην κοινωνική μίσθωση απουσιάζει πρόβλεψη ή οποιαδήποτε αναφορά για αξιοποίηση των ακινήτων που κατέχουν στο ενεργητικό τους οι τράπεζες και οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων.
- Η σύσταση της Γενικής Διεύθυνσης Δημογραφικής & Στεγαστικής Πολιτικής (άρθρα 13–17), κρίνεται προβληματική, καθώς συνδέει δύο σημαντικά ζητήματα για την ελληνική οικονομία και κοινωνία, το δημογραφικό και το στεγαστικό. Επιπλέον, η στεγαστική πολιτική απαιτεί συντονισμό πολλών υπουργείων και φορέων και ως εκ τούτου μια διεύθυνση χωρίς ισχυρή θεσμική βάση, πόρους και προσωπικό δεν μπορεί να εξασφαλίσει την υλοποίηση της. Διαφαίνεται, μάλιστα και κατακερματισμός αρμοδιοτήτων αφού για την υλοποίηση της όποιας στεγαστικής πολιτικής πλέον προβλέπεται και η εμπλοκή της ΔΥΠΑ η οποία μάλιστα δεν έχει τεχνογνωσία επί του ζητήματος.
- Οι παρεμβάσεις που προβλέπει το νομοσχέδιο για τους τρίτεκνους, παρόλο που είναι θετικές, παραμένουν σε μεγάλο βαθμό συμβολικές, καθώς δεν συνοδεύονται από νέα, συγκεκριμένα μέτρα ενίσχυσης των τριτέκνων, αλλά και των πολυτέκνων. Η απουσία πρόβλεψης για νέες παροχές, επιδόματα ή φορολογικές ελαφρύνσεις περιορίζει τον αντίκτυπο της ρύθμισης στην καθημερινότητα των οικογενειών. Παράλληλα, δεν εντάσσονται σε ένα ευρύτερο πλέγμα δημογραφικής πολιτικής που να αντιμετωπίζει ολιστικά το πρόβλημα της υπογεννητικότητας και της στήριξης της οικογένειας.

Προτεινόμενες αλλαγές ή/και προσθήκες επί του νομοσχεδίου

- Η νέα Διεύθυνση να έχει ως κύριο αντικείμενο τη στεγαστική πολιτική και όχι το δημογραφικό, και επομένως να μετονομαστεί σε «Γενική Διεύθυνση Στεγαστικής πολιτικής»
- Να συνδεθεί ρητά το μίσθωμα τόσο της κοινωνικής αντιπαροχής όσο και της κοινωνικής μίσθωσης με το εισόδημα των δικαιούχων. Συγκεκριμένα, προτείνεται το ύψος του μισθώματος να μην υπερβαίνει το 30% του καθαρού διαθέσιμου εισοδήματος. Το ποσοστό αυτό θεωρείται από αρκετούς διεθνείς οργανισμούς το ανώτατο όριο για την προσιτή στέγαση (ΟΟΣΑ, Παγκόσμια Τράπεζα κλπ). Επιπλέον, δεν υπάρχει πρόβλεψη για το ενδεχόμενο αδυναμίας καταβολής του μισθώματος από τους δικαιούχους, καθώς και τι γίνεται σε αυτές τις περιπτώσεις.
- Να προβλεφθεί ρητά στο νομοσχέδιο ότι θα υπάρξει διαβούλευση επί του περιεχομένου των εξουσιοδοτικών διατάξεων τόσο της κοινωνικής αντιπαροχής όσο και της κοινωνικής μίσθωσης πριν την έκδοσή τους.

- Προτείνεται η θέσπιση εθνικού προγράμματος κοινωνικής μίσθωσης, μέσω του οποίου τα ακίνητα που έχουν περιέλθει στην κυριότητα των τραπεζών και των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων κατόπιν πλειστηριασμών να διατίθενται, με κίνητρα και φορολογικές ελαφρύνσεις, να τα εκμισθώνουν μέσω του θεσμού της κοινωνικής μίσθωσης. Με αυτόν τον τρόπο, μειώνεται η πίεση στην αγορά ενοικίων, αξιοποιείται αδρανές στεγαστικό απόθεμα και ενισχύεται η κοινωνική συνοχή χωρίς απώλεια περιουσιακής αξίας για τις τράπεζες. Για να είναι πλήρες ένα τέτοιο μέτρο είναι απαραίτητο να προβλεφθεί ένα πρόγραμμα ανακαίνισης/επισκευής, καθώς πολλά από αυτά τα ακίνητα δεν θα είναι άμεσα αξιοποιήσιμα για κοινωνική μίσθωση, γιατί συχνά βρίσκονται σε μέτρια ή κακή κατάσταση μετά από χρόνια αδράνειας ή κακής συντήρησης.
- Για τη μακροπρόθεσμη εφαρμογή της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα προτείνεται, αντί του σχήματος που προβλέπει το νομοσχέδιο, η θεσμοθέτηση ενός νέου φορέα - οργανισμού της κεντρικής διοίκησης που θα αναλάβει την εφαρμογή μιας Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγαση, δεσμεύοντας τους απαραίτητους υλικούς και ανθρώπινους πόρους.
- Να εναρμονιστεί η διαδικασία πιστοποίησης της τριτεκνικής ιδιότητας με εκείνη των πολύτεκνων. Η ΚΥΑ με την οποία θα καθοριστούν οι διαδικασίες πιστοποίησης της τριτεκνικής ιδιότητας να οριστεί ρητά ότι θα τεθεί σε διαβούλευση πριν την έκδοσή της. Τέλος, να ληφθεί μέριμνα ώστε τα κριτήρια αναγνώρισης της τριτεκνικής ιδιότητας (ηλικιακά κλπ) να είναι όμοια με εκείνα της πολυτεκνικής ιδιότητας, όπου αυτά διαφέρουν από ειδικότερες διατάξεις.