

Εστιάσει στην ν.υ. Τροποποίηση Αρχή - Αριθμ
Διοικητική στην 25/7

ΠΑ 24.1

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ
ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΣΤΗΝ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Από το Νοέμβριο του 1981 η κυβερνητική προσπάθεια στον τομέα της στέγασης προσανατολίστηκε - και σωστά - κατά προτεραιότητα από τη μια στη διαμόρφωση του απαραίτητου θεσμικού πλαισίου για την οικιστική και πολεοδομική αναβάθμιση του χώρου και από την άλλη στην εκλογίκευση των σχετικών χρηματοπιστωτικών ρυθμίσεων και την ενεργοποίηση των φορέων που παρεμβαίνουν άμεσα στην κατοικία.

Στον πρώτο τομέα δραστηριοτήτων μπορούμε να θυμηθούμε την νέα οικιστική και πολεοδομική νομοθεσία (Ν.1337/83), την Επιχείρηση Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης, τον νέο Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό κλπ. Στον δεύτερο εντάσσονται οι προσπάθειες του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας που υπερδιπλασίασαν την αποτελεσματικότητα του σε σχέση με την προηγούμενη εφταετία, τον νέο νόμο για τα Μικτά Δανειοδοτικά Προγράμματα που μόλις ψηφίστηκε στη Βουλή, κλπ.

Παραμένει ωστόσο γεγονός πως η στεγαστική πολιτική της Κυβέρνησης δεν αποτελεί παρά εξέλιξη και βελτίωση των παραδοσιακά διαμορφωμένων θεσμών και μέτρων.

Συνεπώς το ζητούμενο σήμερα είναι η σφαιρική αντιμετώπιση του προβλήματος της κατοικίας με τρόπο που να απευθύνεται όχι μόνο στα προβλήματα του "σήμερα" ή - ακόμα χειρότερα - του "χτες", αλλά κυρίως του "αύριο".

Και σαν σφαιρική πρέπει να θεωρείται η αντιμετώπιση του προβλήματος κατοικίας

- όταν περιλαμβάνει όλες τις συνιστώσες της που μπορούν να εντοπιστούν στους χώρους της νομισματικής, πιστωτικής, φορολογικής, εργατικής, πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής,
- όταν αναλύονται οι επιπτώσεις της όποιας στεγαστικής πολιτικής και των επιμέρους μέτρων της σε όλους τους τομείς της οικονομίας,
- όταν είναι ενταγμένη στη γενικότερη οικονομική και κοινωνική πολιτική, της οποίας αποτελεί βασικό εργαλείο.

Αλλά ποιό είναι σήμερα και πως διαγράφεται για το ορατό μέλλον το συγκεκριμένο πρόβλημα;

Το στεγαστικό πρόβλημα της χώρας μας δεν είναι ποσοτικό, με τη στενή έννοια του όρου, όπως συμβαίνει σε πολλές - ακόμα και πιο αναπτυγμένες - χώρες του κόσμου. Το μεταπολεμικό μοντέλο ανάπτυξης παρήγαγε κατοικίες σε ποσοτητες που έχουν σχεδόν καλύψει τις ανάγκες του πληθυσμού αλλά τέτοιες που, σε πολύ μεγάλο ποσοστό, δεν ικανοποιούν κάποια ελάχιστα στεγαστικά standards, και που ταυτόχρονα βρίσκονται ή έχουν συμβάλει στη διαμόρφωση ενός υποβαθμισμένου οικιστικού και πολεοδομικού περιβάλλοντος.

Παράλληλα η σχετική προσέγγιση του γενικότερου επιπέδου διαβίωσης του ελληνικού λαού προς εκείνο των άλλων λαών της Ευρώπης καθώς και η εισαγωγή ξένων καταναλωτικών προτύπων και τρόπων ζωής και συμπεριφοράς διεύρυναν

την απόκλιση ανάμεσα στα ποιοτικά χαρακτηριστικά της ζήτησης και τα στεγαστικά, οικιστικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της προσφοράς.

Κατά συνέπεια το ελληνικό στεγαστικό πρόβλημα είναι κύρια ποιοτικό και αποκτά ποσοτικές διαστάσεις μόλις διαμορφωθούν και ισχύσουν κάποια στεγαστικά standards, καθώς και όταν το πρόβλημα κατοικία αντιμετωπιστεί ευρύτερα σαν στεγαστικό και οικιστικό.

Με δεδομένες αυτές τις γενικές διαπιστώσεις, ο Κυβερνητικός Στόχος για την Στεγαστική Πολιτική είναι και παραμένει η εξασφάλιση σε κάθε ελληνικό νοικοκυριό της δυνατότητας να κατοικεί σε κατάλληλη - από άποψη ποιότητας, θέσης και περιβάλλοντος - κατοικία που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες του με ανεπιτήγιστο το πραγματικό του εισόδημα οικονομική επιβάρυνση. Η διασφάλιση αυτή δεν συναρτάται υποχρεωτικά με την έννοια της ιδιοκτησίας και της ιδιοκατοίκησης.

Η ασκούμενη όμως σήμερα στεγαστική πολιτική έχει πολλά χαρακτηριστικά που πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο προσεκτικής μελέτης πριν διατυπώσουμε μια σωστή και ολοκληρωμένη Νέα Πολιτική Κατοικίας.

Μερικά από αυτά είναι :

- α. η πολυδιάσπαση των φορέων που ασκούν άμεση παρέμβαση στον τομέα της στέγασης, προσανατολισμένη προς συγκεκριμένες κοινωνικές κατηγορίες και η έλλειψη συντονισμού και αλληλοπληροφόρησης,
- β. η συνακόλουθη διαφοροποίηση των κριτηρίων και των όρων παρέμβασης αυτών των φορέων,

- γ. ο προσανατολισμός της στεγαστικής πολιτικής κυρίως προς την ενίσχυση της ζήτησης κατοικίας με υποτονική προσπάθεια επηρεασμού του σκέλους της προσφοράς,
- δ. ο προσανατολισμός της κρατικής μέριμνας, κυρίως, προς την κατεύθυνση της απόκτησης νέας και ιδιόκτητης κατοικίας με συγκυριακή μόνο αντιμετώπιση των προβλημάτων της ενοικιαζόμενης κατοικίας και της αξιοποίησης του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος,
- ε. το πολύπλοκο - και σε πολλές περιπτώσεις ανορθολογικό - πλέγμα μέτρων χρηματοπιστωτικής και φορολογικής πολιτικής που αφορούν ή επηρεάζουν τον τομέα της κατοικίας,
- στ. η έλλειψη επαρκούς διασύνδεσης της χρηματοδότησης της κατοικίας με την χωροταξική και πολεοδομική πολιτική,
- ζ. η ύπαρξη κενών του θεσμικού πλαισίου διοίκησης οργάνωσης και λειτουργίας του κοινωνικού τομέα παραγωγής κατοικίας, ιδιαίτερα σε ότι αφορά την αξιοποίηση της νέας πολεοδομικής και οικιστικής νομοθεσίας και την συνεργασία του με τον ιδιωτικό τομέα και άλλους φορείς του κοινωνικού τομέα, (όπως την Τοπική Αυτοδιοίκηση, τους Συνεταιρισμούς κλπ.),
- η. ο προσανατολισμός της προσπάθειας ενίσχυσης της ζήτησης προς κοινωνικές ομάδες ή κατηγορίες πολιτών στη βάση της εργασιακής και μόνο ιδιότητας τους χωρίς αντίστοιχη θεώρηση της οικονομικής τους κατάστασης, και - τέλος -
- θ. ο μη προσανατολισμός των στεγαστικών ενισχύσεων σε ηλικίες που δημιουργείται η ανάγκη για στέγη (νέα νοικοκυριά).

Δεν είναι επομένως δύσκολο να γίνει η εκτίμηση πως τα προβλήματα αυτά:

- α. μειώνουν την οικονομική και κοινωνική αποτελεσματικότητα των διαθέσιμων πόρων,
- β. δημιουργούν προσωρινά αδιέξοδα σε περιπτώσεις που άλλες παρεμβάσεις ή εξωγενείς παράγοντες οξύνουν τη ζήτηση κατοικίας χωρίς μέριμνα για αντίστοιχη αύξηση της προσφοράς,
- γ. εξαρτούν στην πράξη το όλο σύστημα κατοικίας από τις διακυμάνσεις (κυκλικές ή διαρθρωτικές) της δραστηριότητας του ιδιωτικού τομέα στις οικοδομές,
- δ. δεν καλύπτουν ισόρροπα όλο το κοινωνικο-οικονομικό φάσμα εκείνων που έχουν ανάγκη ενίσχυσης για τη διασφάλιση του δικαιώματος τους στην κατοικία,
- ε. χαλαρώνουν τις διασυνδέσεις της στεγαστικής πολιτικής από τις αντίστοιχες πολιτικές στους τομείς του οικισμού και της χωροταξίας με αποτέλεσμα ή την παροχή υποβαθμισμένων υπηρεσιών (amenities) ή την αύξηση του κόστους υποδομής σε απαγορευτικά επίπεδα, και
- στ. ελαχιστοποιούν τις θετικές επιπτώσεις που μπορεί να έχει το πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα της οικοδομικής δραστηριότητας στην εθνική οικονομία.

Είναι λοιπόν λογικό να χρειάζεται αυτή τη στιγμή - και ίσως να έχουμε ήδη σημειώσει καθυστέρηση - να διατυπώσουμε μία Νέα Πολιτική Κατοικίας που θα περιλαμβάνει:

- α. τους στρατηγικούς στόχους στον τομέα της κατοικίας για την επόμενη 15ετία,
 - β. τους τακτικούς στόχους για μια οικονομικά και κοινωνικά αποτελεσματική και συγχρόνως κοινωνικά δίκαιη
- . / .

στεγαστική πολιτική που θα αφορά την περίοδο εφαρμογής του Πενταετούς Προγράμματος 1988-1992,

- γ. το αντίστοιχο πλέγμα μέτρων, που θα εξυπηρετεί αυτούς τους τακτικούς στόχους και θα είναι προσαρμόσιμο σε ποσοτικές μεταβολές των συνολικά διαθέσιμων πόρων χωρίς παραμόρφωση των ποιοτικών του χαρακτηριστικών.

Αυτή η προσέγγιση του προβλήματος θα έχει ασφαλώς κάποιο μεσοπρόθεσμο χαρακτήρα. Θα διαμορφώσει το γενικό εκείνο πλαίσιο που είναι απαραίτητο για να πέρνουμε ξέροντας καλά το που πηγαίνουμε τα κάθε φορά κατάλληλα μέτρα τα οποία θα μας οδηγήσουν προς τους στόχους μας.

Μέχρις ότου όμως διατυπωθεί η Νέα Πολιτική Κατοικίας είμαστε υποχρεωμένοι να κινηθούμε παράλληλα και σε δύο άλλα επίπεδα, και μάλιστα με γρήγορα βήματα.

Σε πρώτο επίπεδο πρέπει να μελετηθούν συγκεκριμένα μέτρα που αποτελούν ήδη κοινή διαπίστωση πως θα αποτελέσουν στοιχεία της Νέας Πολιτικής και που μπορούν άμεσα να οδηγήσουν στη διαμόρφωση συγκεκριμένων πρακτικών μέτρων.

Σαν τέτοια μπορούν να αναφερθούν ενδεικτικά:

- α. η μελέτη της εφαρμογής ενιαίων κοινωνικών, οικονομικών, οικιστικών και στεγαστικών κριτηρίων στα πλαίσια της υφιστάμενης στεγαστικής πολιτικής,
- β. η μελέτη του κοινωνικο-οικονομικού φάσματος των δικαιούχων στεγαστικής ενίσχυσης για να προσδιοριστούν οι εισοδηματικές κατηγορίες πολιτών που δεν

καλύπτονται μέχρι σήμερα λόγω της εργασιακής τους σχέσης (αυτοαπασχολούμενοι χαμηλών εισοδημάτων, μικρομεσαίοι βιοτέχνες και επαγγελματίες κλπ.),

- γ. η συμπλήρωση του θεσμικού πλαισίου που αφορά την λειτουργία, διοίκηση και οργάνωση του κοινωνικού τομέα παραγωγής κατοικίας, για την εναρμόνισή του με τους νέους οικιστικούς και πολεοδομικούς θεσμούς όπως και με το νέο θεσμικό πλαίσιο για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, και τη ρύθμιση θεμάτων συνεργασίας του κοινωνικού με τον ιδιωτικό τομέα παραγωγής κατοικίας,
- δ. η κωδικοποίηση και στη συνέχεια η επανεκτίμηση των φορολογικών διατάξεων που αφορούν ή επηρεάζουν - άμεσα ή έμμεσα - τον στεγαστικό τομέα τόσο ως προς το σκέλος της ζήτησης όσο και ως προς το σκέλος της προσφοράς,
- ε. η μελέτη των διασυνδέσεων της οικοδομικής δραστηριότητας με την ελληνική μεταποίηση και τον προσδιορισμό μέτρων τα οποία θα τείνουν στη μεγιστοποίηση του πολλαπλασιαστικού αποτελέσματος της παραγωγής στέγης,
- στ. η σε βάθος μελέτη και αξιολόγηση του θεσμού της απ' ευθείας επιδότησης ενοικίου περιορισμένου αριθμού και κατάλληλα επιλεγμένων εισοδηματικών κατηγοριών με αντίστοιχη προσαρμογή των έμμεσων επιδοτήσεων ενοικίου, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, την υποκατάσταση κάποιων ενισχύσεων για την αγορά κατοικίας με επιδότηση ενοικίου και με στόχο την αύξηση της οικονομικής και κοινωνικής αποτελεσματικότητας των κάθε φορά διαθέσιμων για την άσκηση στεγαστικής πολιτικής πόρων.

Στο δεύτερο επίπεδο πρέπει να αξιολογηθούν άμεσα συγκεκριμένα μέτρα που έχουν ήδη μελετηθεί από τους διάφορους

επιμέρους φορείς και βρίσκονται σε διάφορα στάδια επεξεργασίας ώστε στο βαθμό που θεωρηθεί πως βρίσκονται μέσα στη λογική και τους προβληματισμούς που θα αναπτύξει η Επιτροπή να δρομολογηθεί εδώ και τώρα η εφαρμογή τους.

Οι πιο πάνω σκέψεις προσδιορίζουν τα πλαίσια λειτουργίας της Επιτροπής που θα πρέπει το συντομότερο δυνατό να τα εξειδικεύσει και να διαμορφώσει το σχέδιο δράσης της.

Η Επιτροπή θα πρέπει ταυτόχρονα να παίξει και το ρόλο του Συντονιστικού Οργάνου των προγραμμάτων που βρίσκονται σε εξέλιξη, αφού η αναγκαιότητα ενός τέτοιου Οργάνου ήταν ο κοινός παρονομαστής των εισηγήσεων όλων των φορέων προς το ΥΠΕΘΟ. Μένει βέβαια - και αποτελεί αντικείμενο για το οποίο πρέπει πολύ γρήγορα να καταλήξει σε εισήγηση προς την Κυβέρνηση - να προσδιοριστεί με σαφήνεια ο συντονιστικός ρόλος της Επιτροπής και η λειτουργίες που θα την καταστήσουν αποτελεσματική.

Είναι προφανές πως η Επιτροπή θα έχει αποτύχει στον ρόλο που της ανατίθεται αν δεν καταφέρει να αποκεντρώσει το έργο της αξιοποιώντας όλες τις δυνάμεις που διαθέτει σήμερα ο τόπος μας. Για τούτο θα σας παρασχεθεί όλη η πολιτική κάλυψη για την αξιοποίηση του δυναμικού του Δημόσιου Τομέα. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για τούτο συνεχίζει να είναι η υποβολή τεκμηριωμένων και σαφών ως προς το αντικείμενό τους εισηγήσεων.

Για θέματα που δεν απαιτούν την λήψη απόφασης Συλλογικού Κυβερνητικού Οργάνου την πολιτική ευθύνη της Επιτροπής θα έχουν οι Υπουργοί Εθνικής Οικονομίας και Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημ. Έργων μαζί με τον Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδας, όταν προκύπτουν θέματα αρμοδιότητάς του.

Επειδή πολλά από τα θέματα που θα αντιμετωπίσετε είναι πιθανόν να απαιτούν απόφαση Συλλογικού Κυβερνητικού Οργάνου (ΑΣΟΠ ή ΚΥΣΥΜ) και δεδομένου του ενδιαφέροντος του Πρωθυπουργού για το αντικείμενο, στις εργασίες της Επιτροπής θα συμμετέχει και εκπρόσωπος του Οικονομικού Γραφείου του Πρωθυπουργού.

Το ΥΠΕΧΩΔΕ, τέλος, έχει αναλάβει να προσφέρει την Γραμματειακή κάλυψη της Επιτροπής. *Διευκρίνησις Δά εἶναι ὁ ἐπιμετρωμένος τοῦ ΥΠΕΘΟ ὁ κ. Γιακουμάκης*

Ελπίζω πως οι παρατηρήσεις αυτές σκιαγραφούν τη συνθετότητα του αντικειμένου που αναλαμβάνετε, πράγμα που είμαι βέβαιος πως έχετε όλοι συνειδητοποιήσει από τη μέχρι σήμερα εμπειρία σας. Επειδή όμως η κύρια επιλογή της συγκρότησης αυτής της Επιτροπής είναι ολόπλευρη αντιμετώπιση των προβλημάτων της κατοικίας θα έχετε να αντιμετωπίσετε μια δυσκολία που προκύπτει από τη διαφορετικότητα των εμπειριών που έχει ο καθένας. Θα πρέπει λοιπόν να αποκατασταθεί από τα πρώτα βήματα της Επιτροπής μια κοινή γλώσσα ανάμεσά σας. Θα πρέπει ακόμα να συνειδητοποιηθεί πως η έννοια της "ειπροσώπησης" στην προκείμενη περίπτωση δεν έχει το νόημα της "προάσπισης" κάποιας οπτικής αλλά της οργανικής ένταξης όλων των οπτικών σε μια κοινή συλλογιστική. Δύσκολη άσκηση αλλά απαραίτητη για την επιτυχία της δουλειά σας. Επιτυχία που σας εύχομαι ολόψυχα.

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

		<u>γραφείο</u>	<u>σπίτι</u>
Υπουργείο Εσωτερικών	Π. Μαΐστρος	3222.821/3604.461	
	Μ. Αλεξάκη		
Υπουργείο Εθν.Οικονομίας	Ν. Γιακουμέλος	3238.871	
Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας & Κοιν. Ασφαλίσεων	Αγγ.Αγγελίδης	5247.250/5223.645	
(Αναπλ.)	Ανασ. Κρίκος	5249.720/5236.405	
Υπουργείο Οικονομικών	Διον. Ψαρρής	3222.701	
Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ	Α. Μαριοπούλου	6437.326	7227.457
	Γ. Πυργιώτης	6410.202	
Υπουργείο Εργασίας	Α. Ασημακόπουλος		
(Αναπλ.)	Γ. Μπιρδιμήρης	5228.610	
Υπουργείο Εμπορίου	Σοφ. Φράγκος	3622.077	7661.339
ΕΚΤΕ	Π. Μάντικας	3631.086	6658.106
Οικονομικό Γρ.Πρωθυπουργού	Χ. Σταματόπουλος	3641.954-5	
	κα Φ. Παπαγεωργίου		

Τράπεζα Ελλάδος