

CYPRVS AETerna

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΩΝ
Υπηρεσία Ερευνών, Μελετών και Εκδόσεων

ΘΕΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ:

Σχέδια κοινωνικής στέγης

Αίτημα από:
κ. Νίκο Κέττηρο,
βουλευτή εκλογικής περιφέρειας Αμμοχώστου
Α.Κ.Ε.Λ.-Αριστερά-Νέες Δυνάμεις

Εποπτεία έρευνας:
Νατάσα Χαραλάμπους

Έρευνα και σύνταξη κειμένων:
Μιχάλης Αργυρού

Απρίλιος 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	2
Εισαγωγή	3-4
Ανάλυση-πρόγραμμα από τη μελέτη των απαντήσεων	5-6
Συνοπτικές απαντήσεις ανά χώρα	7-40

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Με επιστολή του ο βουλευτής κ. Νίκος Κέττηρος ζήτησε από τον Τομέα Ερευνών και Μελετών της Υπηρεσίας Ερευνών, Μελετών και Εκδόσεων τη διενέργεια έρευνας αναφορικά με την παροχή σχεδίων κοινωνικής στέγης από άλλα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ).

Για σκοπούς εκπόνησης της έρευνας στάλθηκε σχετικό αίτημα στο Ευρωπαϊκό Κέντρο Κοινοβουλευτικής Έρευνας και Τεκμηρίωσης (ECPRD), που περιλάμβανε τα ακόλουθα ερωτήματα:

1. Υπάρχει σε ισχύ σχέδιο κοινωνικής στέγης στη χώρα σας; Ποια κριτήρια πρέπει να πληρούν οι αιτούντες, για να δικαιούνται κοινωνική στέγη στη χώρα σας; Παρακαλώ περιγράψτε τις απαραίτητες προϋποθέσεις.
2. Από πού προέρχεται η χρηματοδότηση για το σχέδιο κοινωνικής στέγης; Εάν υπάρχουν πηγές χρηματοδότησης, παρακαλώ αναφέρετε τις.
3. Ποιο είναι το ποσό των κονδυλίων που προϋπολογίζεται για την υλοποίηση του σχεδίου κοινωνικής στέγης στη χώρα σας;

Το ECPRD μάς διαβίβασε τις απαντήσεις 21 χωρών που ανταποκρίθηκαν στο αίτημα του βουλευτή.

Στην έρευνα παρατίθεται η ανάλυση-πόρισμα που προκύπτει από τη μελέτη των απαντήσεων που διαβιβάστηκαν, καθώς και οι συνοπτικές απαντήσεις ανά χώρα. Αυτούσιες οι απαντήσεις απεστάλησαν ηλεκτρονικά στον βουλευτή.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η πρόσβαση στη στέγαση εντός της ΕΕ έχει μετατραπεί σε ένα εξαιρετικά περίπλοκο ζήτημα τα τελευταία έτη. Αυτό οφείλεται σε μια σειρά από δημογραφικούς και δομικούς παράγοντες που συνδέονται με την αστικοποίηση, τους οποίους περιέπλεξε περαιτέρω η πανδημία του COVID-19, η σύγκρουση στην Ουκρανία, η εκτίναξη των τιμών ενέργειας, η κρίση κόστους ζωής, καθώς και οι ήδη υψηλές τιμές κατοικιών που δυσχεραίνουν την πρόσβαση σε προσιτές και αξιοπρεπείς στεγαστικές λύσεις για πολλά άτομα. Η αυξημένη συγκέντρωση ανθρώπων στις αστικές περιοχές, συμπεριλαμβανομένων των προσφύγων και των μεταναστών, σε συνδυασμό με τα μειωμένα ποσοστά γάμων και την αύξηση των διαζυγίων, οδηγούν σε μεγαλύτερη ζήτηση για μικρότερες κατοικίες. Παράλληλα, η εξάπλωση των βραχυπρόθεσμων τουριστικών ενοικιάσεων ενισχύει αυτή την τάση.¹

Σε ολόκληρη την ΕΕ, η ιδιοκατοίκηση έχει μειωθεί και περισσότεροι νέοι Ευρωπαίοι προτιμούν να ζουν σε διαμερίσματα συγκεντρωμένα σε πόλεις και στα προάστια τους. Με την ανοδική πορεία των τιμών ακινήτων και ενοικίων, το 2022, το 16,8% του πληθυσμού της ΕΕ αντιμετώπισε πρόβλημα υπερπληρότητας στα νοικοκυριά τους.² Στο πλαίσιο αυτό το 2022, η Κύπρος είχε το χαμηλότερο ποσοστό υπερπληθυσμού νοικοκυριών μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ, ενώ η Ρουμανία, η Λετονία και η Βουλγαρία εμφάνισαν τα υψηλότερα ποσοστά.³ Επιπρόσθετα, το 8,7% του πληθυσμού της ΕΕ κατέβαλε περισσότερο από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματός του για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών το ίδιο έτος.⁴ Η κατάσταση επιδεινώνεται από την έλλειψη οικονομικά προσιτών κατοικιών, αυξάνοντας τις δυσκολίες όχι μόνο για τα νοικοκυριά με χαμηλό εισόδημα, αλλά πλέον και για εκείνα με μεσαίο εισόδημα.

Η παρούσα έρευνα σκιαγραφεί τις προσπάθειες και τα σχέδια που εφαρμόζονται στα κράτη μέλη για την ενίσχυση της κοινωνικής στέγασης. Η **έννοια της κοινωνικής στέγασης** δεν έχει έναν ενιαίο ορισμό στο πλαίσιο της ΕΕ. Ο Οργανισμός Οικονομικής

¹ [Κοινωνική στέγαση και στέγαση νέων στην ΕΕ](#) - Ενημερωτικό σημείωμα από Υπηρεσία Έρευνας του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου

² [Εξελίξεις στην αγορά στέγασης στη ζώνη του ευρώ: Εστίαση στην οικονομική προσιτότητα της στέγασης](#) - Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Γενική Διεύθυνση Οικονομικών και Χρηματοδοτικών Υποθέσεων

³ [Ποσοστό υπερπληθυσμού νοικοκυριών](#) ανά ηλικία, φύλο και κατάσταση φτώχειας - Eurostat

⁴ [Συνθήκες διαβίωσης στην Ευρώπη - στέγαση](#) - Eurostat

Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) αναγνωρίζει αυτή τη διαφοροποίηση στους εθνικούς ορισμούς και προσδιορίζει την κοινωνική στέγαση ως τη διάθεση κατοικιών σε τιμές κάτω από εκείνες της αγοράς, βάσει συγκεκριμένων κανόνων διανομής. Κατανοώντας τη στέγαση ως ένα ευρύ φάσμα επιλογών που εκτείνεται από τα καταφύγια έκτακτης ανάγκης μέχρι την αγορά ιδιωτικών κατοικιών στην ελεύθερη αγορά, η προσιτή στέγαση αποτελεί μια ολοκληρωμένη κατηγορία, που περιλαμβάνει την κοινωνική στέγαση, ενοικιαζόμενες κατοικίες με χαμηλό κόστος, καθώς και την πρόσβαση σε ιδιωτικές κατοικίες σε προσιτές τιμές.

Η ευθύνη για τις πολιτικές στέγασης εναπόκειται κυρίως στα κράτη μέλη της ΕΕ, ενώ η παροχή κοινωνικής στέγασης πραγματοποιείται συχνά σε επίπεδο περιφερειών και δήμων. Η ΕΕ δεν έχει άμεση αρμοδιότητα στον τομέα της στέγασης και οι δυνατότητές της για αντιμετώπιση κοινωνικών ζητημάτων είναι περιορισμένες. Παρ' όλα αυτά, η ΕΕ προσφέρει καθοδήγηση και χρηματοδότηση, ενώ ορισμένοι κανόνες της έχουν έμμεση επίδραση στην παροχή στέγασης.

**ΑΝΑΛΥΣΗ-ΠΟΡΙΣΜΑ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΩΝ ΑΠΑΝΤΗΣΕΩΝ ΠΟΥ
ΔΙΑΒΙΒΑΣΤΗΚΑΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ
ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ**

Από το δίκτυο του ECPRD καταγράψαμε τις απαντήσεις που απέστειλαν 21 χώρες οι οποίες ανταποκρίθηκαν στο σχετικό αίτημά μας (*ECPRD Request: 5613*). Από τις εν λόγω απαντήσεις προκύπτουν τα ακόλουθα:

Η στρατηγική παροχής κοινωνικής στέγασης στην ΕΕ διαφέρει ανάλογα με τη χώρα, εμπλέκοντας διάφορα επίπεδα διακυβέρνησης στη διαχείριση και τη χρηματοδότηση. Για παράδειγμα, σε χώρες όπως το **Βέλγιο** και η **Ισπανία**, οι περιφερειακές κυβερνήσεις φέρουν την ευθύνη για τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης, ενώ στην **Εσθονία**, στη **Λετονία** και στη **Ρουμανία**, οι δήμοι διαδραματίζουν κυρίαρχο ρόλο. Σε άλλες χώρες, όπως η **Ιρλανδία**, το **Λουξεμβούργο** και η **Σλοβενία**, η ευθύνη για την παροχή στέγασης κατανέμεται μεταξύ αρχών διάφορων επιπέδων. Οι πάροχοι κοινωνικής στέγασης μπορεί να περιλαμβάνουν δημόσιες αρχές, αλλά και μη κερδοσκοπικές οργανώσεις ή ημιδημόσιες οντότητες.

Οι Συνεταιρισμοί Στέγασης Περιορισμένου Κέρδους (LPHA) στην **Αυστρία** αποτελούν ένα καινοτόμο μοντέλο που ενσωματώνει τις προσπάθειες τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα, προσφέροντας προσιτή στέγαση σε μια μεγάλη μερίδα του πληθυσμού. Ανάλογη σύμπραξη δημόσιων και ιδιωτικών πόρων παρατηρείται και στην **Ισπανία**. Αντίθετα, η **Εσθονία** υιοθετεί μια πιο αποκεντρωμένη προσέγγιση, με τους δήμους να διαχειρίζονται ανεξάρτητα την κοινωνική στέγαση, χωρίς κεντρικό προϋπολογισμό αλλά βάσει των δικών τους κριτηρίων και προτεραιοτήτων.

Αν και τα **κριτήρια** πρόσβασης στην κοινωνική στέγαση εστιάζουν κυρίως στο εισόδημα, παρατηρούνται διαφοροποιήσεις σε σχέση με την έμφαση που δίνεται σε άλλους παράγοντες, όπως η κατοχή ακινήτου, η ηλικία και οι οικογενειακές συνθήκες. Η **Σουηδία** αποτελεί εξαίρεση, καθώς η πολιτική της στον τομέα της κοινωνικής στέγασης υιοθετεί μια πιο ομοιογενή προσέγγιση, παρέχοντας υπηρεσίες σε όλο τον πληθυσμό και αποτρέποντας τον στιγματισμό των δικαιούχων.

Η ανάλυση των απαντήσεων αποκαλύπτει την ύπαρξη σημαντικής ποικιλομορφίας στις προσεγγίσεις **χρηματοδότησης**, καθώς κάθε χώρα προσαρμόζει τις πολιτικές της στις τοπικές συνθήκες, ανάγκες και προτεραιότητες. Οι κυβερνητικοί προϋπολογισμοί

αποτελούν συχνά την κύρια πηγή χρηματοδότησης, ωστόσο υπάρχουν περιπτώσεις όπου το μοντέλο χρηματοδότησης είναι πιο σύνθετο. Για παράδειγμα, στη **Λιθουανία** και στην **Ουγγαρία** μέρος της χρηματοδότησης για τα σχέδια κοινωνικής στέγασης προέρχεται από τα έσοδα που εισπράττονται από τις πωλήσεις ακινήτων και τα ενοίκια, ενώ στη **Σουηδία**, η χρηματοδότηση εξασφαλίζεται αποκλειστικά από τα ενοίκια. Σε χώρες όπως η **Αυστρία**, η **Ισπανία** και η **Ιρλανδία** τα συστήματα χρηματοδότησης για τα σχέδια κοινωνικής στέγασης βασίζονται σε μια συνδυασμένη προσέγγιση με συμμετοχή τόσο του ιδιωτικού όσο και του δημόσιου τομέα. Αντίθετα, στη **Γαλλία** η κύρια πηγή χρηματοδότησης για τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης προέρχεται από το δημόσιο ταμείο Caisse des Dépôts et Consignations, το οποίο συνεισφέρει μέχρι και το 70% της συνολικής χρηματοδότησης. Επιπρόσθετα, η **Λιθουανία** και η **Σλοβενία** ενισχύονται χρηματοδοτικά και από την ΕΕ.

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΑΝΑ ΧΩΡΑ



Αυστρία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Ο όρος “**δημόσια στέγαση**” αναφέρεται σε ένα σύστημα στέγασης όπου τα ακίνητα είναι κυρίως ιδιοκτησία της κρατικής αρχής, είτε αυτό σημαίνει την κεντρική είτε την τοπική κυβέρνηση, με σκοπό την προσφορά οικονομικά προσιτών κατοικιών στους πολίτες, ανεξαρτήτως της κοινωνικής τους ευαλωτότητας. Ο όρος “**κοινωνική στέγαση**” αναφέρεται στην ενοικίαση οποιασδήποτε κατοικίας, ιδιοκτήτης και διαχειριστής της οποίας είναι το κράτος ή ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός ή ένας συνδυασμός των δύο. Πρωταρχικός στόχος είναι η εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγασης σε κοινωνικά ευάλωτα άτομα με στεγαστικές ανάγκες, όπως νέοι και οικογένειες με οικονομικές δυσκολίες (για παράδειγμα ηλικίας μέχρι τα 35 έτη, με περιορισμένα εισοδήματα κ.λπ.).

Συνεταιρισμοί Στέγασης Περιορισμένου Κέρδους (LPHA)

Στην Αυστρία οι Συνεταιρισμοί Στέγασης Περιορισμένου Κέρδους (LPHA) αποτελούν ένα πρωτοποριακό και επιτυχημένο μοντέλο παροχής οικονομικά προσιτής στέγης μέσω Συμπράξεων δημόσιου-ιδιωτικού τομέα. Περίπου το 25% των κατοίκων της χώρας ζει σε διαμερίσματα που έχουν κατασκευαστεί από LPHA, κάτι που καταδεικνύει την αξιοσημείωτη συνεισφορά τους στην επίλυση του προβλήματος της στέγασης. Το κανονιστικό πλαίσιο για τις LPHA ορίζει ο νόμος Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), με το ομοσπονδιακό Υπουργείο Ψηφιακών και Οικονομικών Υποθέσεων να είναι υπεύθυνο για την εφαρμογή και την εποπτεία του. Οι LPHA απαλλάσσονται από φόρους εισοδήματος εταιρειών και η οικονομικά προσιτή στέγαση που παρέχεται από αυτές έχει θετικά αποτελέσματα όχι μόνο για τους ενοικιαστές και την οικονομία, αλλά επηρεάζει ευρύτερα επίσης τις τιμές στην αγορά κατοικίας.⁵

Για να έχει κάποιος πρόσβαση στα προγράμματα επιδότησης στέγης στην Αυστρία, πρέπει κατά κανόνα να είναι πολίτης της Αυστρίας ή να έχει ισοδύναμο καθεστώς. Επιπλέον, το μηνιαίο εισόδημα του αιτητή, καθώς και το συνολικό μηνιαίο εισόδημα των

⁵ <https://www.housingeurope.eu/blog-1819/new-study-and-upcoming-conference-the-price-dampening-effect-of-limited-profit-housing-in-austria>

συγκατοίκων του δεν πρέπει να υπερβαίνουν συγκεκριμένο όριο. Τα εισοδηματικό όριο καθορίζεται από τα αντίστοιχα προγράμματα επιδότησης στέγασης της τοπικής αυτοδιοίκησης και μπορεί να διαφέρει ανάλογα με την περιοχή και τις συγκεκριμένες ανάγκες στέγασης.

Το ενοίκιο για κοινωνικές κατοικίες καθορίζεται ως ενοίκιο κάλυψης κόστους, το οποίο βασίζεται στο κόστος της γης και της κατασκευής, εξού και τα ενοίκια διαφέρουν ανάλογα με το κάθε κτίριο. Οι LPHA επιτρέπεται να εξασφαλίζουν μικρά ποσά κερδών από τα ενοίκια, τα οποία κατά κανόνα πρέπει να επανεπενδύονται στην κατασκευή νέων κατοικιών. Κατά μέσο όρο το ενοίκιο για τα διαμερίσματα που διαχειρίζονται οι LPHA είναι περίπου 27% χαμηλότερο από το μέσο ενοίκιο στην αγορά.

Δημοτικά διαμερίσματα

Υπάρχει μια ειδική κατηγορία δημόσιων κατοικιών, η ιδιοκτησία των οποίων ανήκει στους δήμους, που προσφέρει οικονομικά προσιτή στέγη σε ευάλωτες ομάδες. Για παράδειγμα, η πόλη της Βιέννης, με περίπου 240 000 διαμερίσματα, αποτελεί τον μεγαλύτερο ιδιοκτήτη κατοικιών τέτοιου είδους στην Ευρώπη.

Ο αιτητής πρέπει να είναι μόνιμος κάτοικος του δήμου όπου βρίσκεται η κατοικία. Επιπλέον, το συνολικό μηνιαίο εισόδημα του αιτητή και των συγκατοίκων του δεν πρέπει να υπερβαίνει συγκεκριμένο όριο. Τα εισοδηματικό όριο διαφέρει ανάλογα με το εκάστοτε πρόγραμμα επιδότησης στέγασης της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Χρηματοδότηση

Η μέση χρηματοδότηση ενός διαμερίσματος από Συνεταιρισμούς Στέγασης Περιορισμένου Κέρδους (LPHA) κατανέμεται ως εξής: το 10% προέρχεται από τον ενοικιαστή, το 15% αποτελεί ίδια κεφάλαια της LPHA, το 25% είναι επιδότηση σε δομικά υλικά και το 50% καλύπτεται από την κεφαλαιαγορά μέσω δανείων.

Τη χρηματοδότηση για τα δημοτικά διαμερίσματα αναλαμβάνουν οι τοπικές κυβερνήσεις.



Βέλγιο

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το Βέλγιο διαθέτει σύστημα κοινωνικής στέγασης το οποίο είναι σχεδιασμένο ώστε υποστηρίζει άτομα και οικογένειες με περιορισμένο εισόδημα. Το σύστημα επικεντρώνεται κυρίως στην ενοικίαση διαμερισμάτων και σπιτιών σε προσιτές τιμές. Επιπλέον, για όσους επιθυμούν να αγοράσουν τη δική τους κατοικία, υπάρχει η επιλογή στεγαστικού δανείου με χαμηλό επιτόκιο. Η ρύθμιση της κοινωνικής στέγασης υπάγεται στη δικαιοδοσία των περιφερειών και οι συνθήκες διαφέρουν ανά περιφέρεια.

Στη **φλαμανδική περιφέρεια** έχει την ευθύνη των θεμάτων κοινωνικής στέγασης ο οργανισμός "Wonen in Vlaanderen" (Ζωή στη Φλάνδρα) ο οργανισμός αυτός παρέχει διοικητική, τεχνική και οικονομική υποστήριξη στις φλαμανδικές εταιρείες στέγασης, όσον αφορά την κατασκευή και ανακαίνιση κοινωνικής στέγασης. Ο ρόλος του επικεντρώνεται στην παρακολούθηση και βελτίωση της λειτουργίας αυτών των εταιρειών μέσα από την ανταλλαγή γνώσεων και την εκπαίδευση. Στη **βαλλονική περιφέρεια** η 'Société Wallonne du Logement' (Βαλλονική Εταιρεία Στέγασης) λειτουργεί με βάση ένα διαχειριστικό συμβόλαιο με την κυβέρνηση της Βαλλονίας. Αυτή η εταιρεία συνεργάζεται με ένα δίκτυο κοινωνικών εταιρειών στέγασης για την παροχή κοινωνικής στέγασης. Τέλος, στην **περιφέρεια Βρυξελλών** η 'Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij' (Περιφερειακή Στεγαστική Εταιρεία Βρυξελλών) επιτελεί παρόμοια καθήκοντα. Μέσω ενός διαχειριστικού συμβολαίου με την τοπική κυβέρνηση η εταιρεία αυτή επιδιώκει να διασφαλίσει τη διαθεσιμότητα και την ποιότητα της κοινωνικής στέγασης, υποστηρίζοντας τις ανάγκες των κατοίκων.

Οι προϋποθέσεις για την απόκτηση κοινωνικής στέγασης διαφοροποιούνται σημαντικά όχι μόνο μεταξύ των διάφορων περιφερειών, αλλά και ανάμεσα στις πολυάριθμες εταιρείες στέγασης. Για παράδειγμα, στη φλαμανδική περιφέρεια τα κριτήρια για τους δικαιούχους είναι ηλικία μεγαλύτερη των 18 ετών και εισόδημα που δεν υπερβαίνει συγκεκριμένα όρια, τα οποία διαμορφώνονται ανάλογα με τις συνθήκες ζωής τους. Συγκεκριμένα για το 2023 τα εισοδηματικά όρια καθορίζονται στις € 28.105 για μονήρη άτομο, στις € 30.460 για μονήρη άτομο με αναπηρία και στις € 42.156 για οικογένεια χωρίς παιδιά, με προσαύξηση € 2.356 για κάθε εξαρτώμενο μέλος, λαμβάνοντας υπόψη

το εισόδημα της τελευταίας τριετίας. Τέλος, δεν επιτρέπεται η εγγραφή σε άτομα που κατέχουν ήδη κατοικία ή οικόπεδο, είτε αυτό βρίσκεται εντός της χώρας είτε εκτός.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση προέρχεται από τον γενικό προϋπολογισμό των τριών διαφορετικών περιφερειών.



Γαλλία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Η κοινωνική στέγαση στη Γαλλία αποτελεί βασικό στοιχείο της κοινωνικής πολιτικής της χώρας, που παρέχει στέγαση με τη στήριξη του κράτους σε ευάλωτες κοινωνικά ομάδες, στη βάση αυστηρών κανόνων κατασκευής, διαχείρισης και κατανομής. Τα ενοίκια είναι ρυθμιζόμενα και η πρόσβαση στη στέγαση επιτρέπεται βάσει συγκεκριμένων όρων, όπως η ιθαγένεια ή νόμιμη διαμονή στη Γαλλία, η ελάχιστη ηλικία των 18 ετών και περιορισμοί σχετικά με το εισόδημα, με το επιτρεπόμενο μέγιστο εισόδημα να διαφοροποιείται ανάλογα με τον τύπο της κατοικίας, την τοποθεσία και τον αριθμό των ενοίκων κάθε κατοικίας.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του προγράμματος κοινωνικής στέγης προέρχεται κυρίως από το [Caisse des Dépôts et Consignations](#),⁶ συμβάλλοντας σε ποσοστό έως και 70% μέσω των ταμειωτηρίων που διαχειρίζεται. Αυτός ο οργανισμός μετατρέπει τις καταθέσεις που συλλέγονται από ρυθμιζόμενα αποταμιευτικά προϊόντα σε μακροπρόθεσμα δάνεια διάρκειας 20 έως 80 ετών.

Το κράτος από την πλευρά του συνεισφέρει σημαντικά με επιδοτήσεις απευθείας από τον προϋπολογισμό, φορολογικές εκπτώσεις και άλλες μορφές χρηματοδοτικής ενίσχυσης.

⁶ Το Caisse des Dépôts, (Ταμείο Καταθέσεων και Αποστολών) ιδρύθηκε το 1816 με σκοπό τη διασφάλιση των αποταμιεύσεων των Γάλλων πολιτών. Αποτελεί ένα δημόσιο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, πλήρως αφοσιωμένο στην εξυπηρέτηση του δημόσιου συμφέροντος και πρωταρχικός του στόχος είναι η ανάπτυξη της Γαλλίας.

Οι φορείς κοινωνικής στέγασης στη Γαλλία λαμβάνουν επιδοτήσεις και από τις τοπικές αρχές, οι οποίες, σύμφωνα με το [άρθρο 55 του Νόμου SRU](#) (Solidarité et Renouvellement Urbains), έχουν την υποχρέωση να εξασφαλίζουν ότι μια συγκεκριμένη ποσόστωση των κατοικιών τους, που κυμαίνεται [μεταξύ 20% και 25%](#), προορίζεται για κοινωνική στέγαση.

Το έτος 2019 στην ηπειρωτική Γαλλία χρηματοδοτήθηκαν 105 453 κοινωνικές κατοικίες. Το συνολικό κόστος των έργων αυτών ανήλθε στα € 14,7 δισ., εκ των οποίων € 403 εκατομμύρια αποτελούν κρατικές επιδοτήσεις.



Γερμανία

Ο όρος “**δημόσια στέγαση**” αναφέρεται σε ένα σύστημα στέγασης όπου τα ακίνητα είναι κυρίως της ιδιοκτησίας της κρατικής αρχής, είτε αυτό σημαίνει την κεντρική είτε την τοπική κυβέρνηση, με σκοπό την προσφορά οικονομικά προσιτών κατοικιών στους πολίτες, ανεξαρτήτως της κοινωνικής τους ευαλωτότητας. Ο όρος “**κοινωνική στέγαση**” αναφέρεται στην ενοικίαση οποιασδήποτε κατοικίας, ιδιοκτήτης και διαχειριστής της οποίας είναι το κράτος ή ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός ή ένας συνδυασμός των δύο. Πρωταρχικός στόχος είναι η εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγης σε κοινωνικά ευάλωτα άτομα με στεγαστικές ανάγκες, όπως νέοι και οικογένειες με οικονομικές δυσκολίες (για παράδειγμα ηλικίας μέχρι τα 35 έτη, με περιορισμένα εισοδήματα κ.λπ.).

Κοινωνική στέγαση

Η διαχείριση της στεγαστικής πολιτικής στη Γερμανία γίνεται από τρεις βαθμίδες διοίκησης: την ομοσπονδιακή κυβέρνηση, τις κυβερνήσεις των ομοσπονδιακών κρατών και τους δήμους, με καθεμία να έχει αρμοδιότητες για διάφορες πτυχές. Από το 2006 η ευθύνη για την παροχή κεφαλαίων για επιδοτήσεις στην κατασκευή κατοικιών έχει μεταφερθεί στα κρατίδια, με κάθε κρατίδιο να εστιάζει σε διαφορετικές ομάδες δικαιούχων ή πτυχές. Συνήθως, οι επιδοτήσεις αυτές στοχεύουν στη βοήθεια πολιτών με χαμηλά εισοδήματα, ατόμων με σωματικές αναπηρίες και ατόμων που βρίσκονται σε κατάσταση κοινωνικής έκτακτης ανάγκης. Ορισμένα κρατίδια, όπως η Βαυαρία και η

Βρέμη, προσφέρουν επίσης επιδοτήσεις για ειδικές ομάδες, όπως φοιτητές και νέους επαγγελματίες.

Τα κριτήρια για την παροχή στεγαστικής βοήθειας διαφέρουν ανάλογα με το κρατίδιο και το πρόγραμμα, απαιτώντας γενικά ότι οι ενοικιαστές πρέπει να αντιμετωπίζουν οικονομικές ή κοινωνικές δυσκολίες. Τα πρόγραμμα αυτά απευθύνονται συνήθως σε χαμηλοεισοδηματίες, σε άτομα σε ιδιαίτερη φάση στη ζωή τους ή σε άτομα με αναπηρίες. Γενικότερα, οι αιτητές πρέπει να είναι τουλάχιστον 18 ετών, αν και ορισμένα κρατίδια επιτρέπουν την αίτηση από άτομα ηλικίας 16 ετών και άνω.

Όσοι ενοικιάζουν διαμερίσματα κοινωνικής στέγασης για πρώτη φορά μπορούν να παραμείνουν σε αυτό όσο επιθυμούν και εξακολουθούν να πληρώνουν το ενοίκιο. Στην Έσση, αν οι ενοικιαστές εξασφαλίσουν μεγαλύτερο εισόδημα απ' αυτό που είχαν κατά την αρχική τους αίτηση για ενοικίαση του διαμερίσματος, επιβάλλεται μια επιπρόσθετη χρέωση στο ενοίκιο. Στο Σάαρλαντ το συμβόλαιο μίσθωσης αναθεωρείται κάθε πέντε χρόνια και αν το εισόδημα του ενοικιαστή έχει αυξηθεί σημαντικά, το ενοίκιο μπορεί να αυξηθεί αναλόγως. Αν ο επενδυτής δεν επιθυμεί να επιστρέψει τις επιδοτήσεις που έχει λάβει, οφείλει να παρέχει άλλη κοινωνική κατοικία στον ενοικιαστή.

Η χρηματοδότηση των κοινωνικών διαμερισμάτων στη Γερμανία διαμορφώνεται διαφορετικά σε κάθε κρατίδιο, με βάση διάφορους παράγοντες, όπως αν το διαμέρισμα είναι καινούργιο, ανακαινισμένο ή αν ανήκει σε συνεταιρισμό. Τα κρατίδια προσφέρουν συνήθως μία ποικιλία από χρηματοδοτικά μέσα, όπως δάνεια, επιχορηγήσεις ή επιδοτήσεις για υποστήριξη αυτών των πρωτοβουλιών. Για παράδειγμα, στο Schleswig-Holstein ετησίως διατίθενται μέχρι και € 197 εκατομμύρια.

Δημόσια στέγαση

Το πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής της ομοσπονδιακής κυβέρνησης της Γερμανίας έχει σκοπό να βοηθήσει τους ομοσπονδιακούς υπαλλήλους που δεν έχουν επαρκή στέγαση στον τόπο εργασίας τους. Ο ομοσπονδιακός οργανισμός πρόνοιας για τη στέγαση αναλαμβάνει να βοηθήσει αυτούς τους υπαλλήλους να εξασφαλίσουν κατοικίες σε κοντινή απόσταση από τον χώρο εργασίας τους. Ο σκοπός της στεγαστικής πρόνοιας είναι η διασφάλιση, η διατήρηση και η ενίσχυση της λειτουργικότητας της ομοσπονδιακής διοίκησης και άλλων ομοσπονδιακών θεσμικών οργάνων με την εξασφάλιση στέγης στους υπαλλήλους κοντά στον τόπο εργασίας τους. Αυτή η πρόνοια

αποτελεί μέρος της υποχρέωσης φροντίδας του εργοδότη έναντι των δημόσιων υπαλλήλων και των μελών του στρατού.

Υπάρχουν περίπου 62 000 διαμερίσματα που είναι διαθέσιμα για στεγαστική βοήθεια. Από αυτά 36 000 ανήκουν στην ομοσπονδιακή κυβέρνηση και τα υπόλοιπα 26 000 σε τρίτα μέρη, με την ομοσπονδιακή κυβέρνηση να έχει αποκτήσει δικαιώματα κατοχής. Τα ακίνητα αυτά βρίσκονται σε περισσότερες από 500 τοποθεσίες σε όλη τη χώρα. Στο πλαίσιο της στεγαστικής πρόνοιας παρέχονται επιπλέον υπηρεσίες, όπως η μεσιτεία για την πώληση ανεπτυγμένων ή μη ακινήτων, η διαχείριση συγκυριαρχιών και η χορήγηση οικογενειακών στεγαστικών δανείων. Η χορήγηση αυτών των δανείων βασίζεται στις κατευθυντήριες γραμμές για την προώθηση της κατασκευής και απόκτησης οικογενειακών κατοικιών και συγκυριαρχιών από ομοσπονδιακούς υπαλλήλους, γνωστές ως Family Home Guidelines 1971, καθώς και σε ειδικούς κανονισμούς για τη στήριξη της οικογενειακής κατοικίας λόγω μετακινήσεων. Η χορήγηση δανείων απαιτεί ότι ο ομοσπονδιακός υπάλληλος δεν μπορεί να λάβει με άλλο τρόπο στέγαση μέσω της στεγαστικής βοήθειας. Το ποσό του δανείου καθορίζεται ανάλογα με το μέγεθος και το εισόδημα του νοικοκυριού, ενώ το επιτόκιο εξαρτάται από το ύψος του εισοδήματος.

Η ομάδα των προσώπων που δικαιούνται ομοσπονδιακή στεγαστική συνδρομή περιλαμβάνει κυρίως όσους αμείβονται από τον ομοσπονδιακό προϋπολογισμό, όπως δημόσιους υπαλλήλους, μέλη του στρατού και δικαστές, καθώς και εργαζόμενους στον δημόσιο τομέα με μόνιμη απασχόληση. Στους δικαιούχους συγκαταλέγονται οι στρατιώτες ορισμένου χρόνου και οι υπάλληλοι οργανισμών που λαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος του μισθού τους από την ομοσπονδιακή κυβέρνηση.

Η κατανομή κατοικιών βασίζεται στα επίπεδα επείγουσας ανάγκης και περιλαμβάνει λήπτες επιδόματος διαζυγίου, όπως εργαζόμενους που έχουν μετατεθεί, εργαζόμενους με ανεπαρκή στέγαση και άλλους αιτητές.



Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Υπάρχουν δύο προγράμματα κοινωνικής στέγασης: [Στέγαση και Εργασία για αστέγους](#) και [Επίδομα στέγασης](#). Επιπλέον, ο πρόσφατος [Νόμος 5006/2022](#) (ΦΕΚ Α 239)⁷ περιλαμβάνει περαιτέρω διατάξεις για τις διευκολύνσεις στα στεγαστικά δάνεια. Με το άρθρο 3 του Νόμου θεσπίζεται το δανειακό πρόγραμμα «Σπίτι μου» με το οποίο παρέχονται χαμηλότοκα ή άτοκα στεγαστικά δάνεια στους δικαιούχους με σκοπό την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Δικαιούχοι του προγράμματος είναι άτομα ηλικίας από 25 μέχρι 39 ετών ή σύζυγοι ή πρόσωπα που συνδέονται με σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον ο ένας εκ των δύο είναι ηλικίας 25 μέχρι 39 ετών και εφόσον:

- α. διαθέτουν συνολικό ετήσιο εισόδημα από €10.000 έως το ποσό που αντιστοιχεί, ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση, στο εισοδηματικό κριτήριο που ορίζεται για τη λήψη επιδόματος θέρμανσης με την απόφαση που εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της παρ. 1 του άρθρου 79 του ν. 4756/2020 (Α' 235), και
- β. δεν διαθέτουν ακίνητο κατάλληλο για κατοικία.

Στο άρθρο 4 αναφέρεται ότι το δάνειο που χορηγείται προορίζεται για την αγορά της πρώτης κύριας κατοικίας των δικαιούχων, αξίας έως €200.000.

Επιπλέον, με το άρθρο 8 του προαναφερθέντος Νόμου θεσπίζεται το πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής «Κάλυψη», σύμφωνα με το οποίο η ιδιωτική στέγαση που είχε διατεθεί για τη στέγαση αιτούντων διεθνή προστασία αξιοποιείται για τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων. Δικαιούχοι του προγράμματος είναι άτομα ηλικίας 25 μέχρι 39 ετών, τα οποία εντάσσονται στις ωφελούμενες μονάδες του άρθρου 2 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης (3359/28-07-2021), που είναι τα ακόλουθα:

- α. Μονοπρόσωπο νοικοκυριό: κάθε ενήλικο άτομο που διαμένει μόνο του σε κατοικία και δεν εμπίπτει στην κατηγορία ενηλίκων έως 25 ετών που φοιτούν σε πανεπιστημιακές σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης στη χώρα ή στο εξωτερικό.

⁷ Νόμος 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.

Β. Πολυπρόσωπο νοικοκυριό: όλα τα άτομα που διαμένουν κάτω από την ίδια στέγη. Ένα πολυπρόσωπο νοικοκυριό περιλαμβάνει:

(i) φιλοξενούμενα άτομα ή φιλοξενούμενη οικογένεια και

(ii) τα ενήλικα τέκνα μέχρι 25 ετών που φοιτούν σε πανεπιστημιακές σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης, ανεξαρτήτως του τόπου διαμονής τους.

γ. Άστεγοι: άτομα που ζουν στον δρόμο ή σε ακατάλληλα καταλύματα, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν καταγραφεί από τις κοινωνικές υπηρεσίες των δήμων ή κοινοτικών κέντρων ή χρησιμοποιούν ξενώνες, ξενώνες μεταβατικής φιλοξενίας και ξενώνες για γυναίκες θύματα βίας. Το πρόγραμμα καλύπτει το κόστος ενοικίασης του σπιτιού για τρία χρόνια.

Χρηματοδότηση

Σύμφωνα με το άρθρο 10 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 42815/24.6.2021, το [Εθνικό Ινστιτούτο Εργασίας & Ανθρώπινου Δυναμικού](#) είναι αρμόδιο για τη διαχείριση του προγράμματος «Στέγαση και Εργασία για τους αστέγους» και για τον σκοπό αυτό χρηματοδοτείται από τον τακτικό προϋπολογισμό του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων.

Στο άρθρο 3 του Ν. 4472/2017 αναφέρεται ότι οι δαπάνες του στεγαστικού επιδόματος καλύπτονται από τον τακτικό προϋπολογισμό του Υπουργείου Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης.

Στο άρθρο 4 του Ν. 5006/2022 αναφέρεται ότι το δάνειο που χορηγείται στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου» χρηματοδοτείται κατά 75% από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ). Με τη δέσμευση του ως άνω ποσού, το ύψος της χρηματοδότησης της ΔΥΠΑ για τα δάνεια διπλασιάζεται. Το υπόλοιπο δάνειο χορηγείται από πιστωτικό ίδρυμα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα.

Το άρθρο 8 του ως άνω Νόμου ορίζει ότι το κόστος χρηματοδότησης του προγράμματος «Κάλυψη» καλύπτεται από τον προϋπολογισμό της ΔΥΠΑ.

Για την υλοποίηση του προγράμματος «Στέγαση και Εργασία για τους αστέγους» χορηγούνται €10.000.000,00 ανά πρόσκληση υποβολής αιτήσεων χρηματοδότησης σχεδίων (άρθρο 10 της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 42815/24.6.2021).

Η δαπάνη για τη χορήγηση του Επιδόματος Στέγασης ανέρχεται συνολικά σε €600.000.000 ετησίως (άρθρο 3 του Ν. 4472/2017).

Το ποσό της αρχικής χρηματοδότησης για τα δάνεια που χορηγήθηκαν στο πλαίσιο του προγράμματος «Σπίτι μου» ανέρχεται στα €375.000.000 (άρθρο 4 του Ν. 5006/2022).



Εσθονία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Η κοινωνική στέγαση παρέχεται με τη μορφή διαμερισμάτων με χαμηλό ενοίκιο από τους τοπικούς δήμους. Αντί για ένα κεντρικό σύστημα με κεντρικό προϋπολογισμό καθένας από τους 79 δήμους της χώρας διαχειρίζεται το θέμα της κοινωνικής στέγασης ανεξάρτητα, βάσει των δικών του κριτηρίων και προτεραιοτήτων. Οι προδιαγραφές και οι κανονισμοί για την κοινωνική στέγαση στην Εσθονία ρυθμίζονται από τον [νόμο για την κοινωνική πρόνοια](#), ο οποίος είναι διαθέσιμος και στα αγγλικά.

Ο νόμος καθορίζει τις γενικές απαιτήσεις για τις κατοικίες που παραχωρούνται και κάθε δήμος το ρυθμίζει λεπτομερέστερα με δικούς του κανονισμούς. Επιπρόσθετα, ο νόμος παρέχει ειδική πρόνοια για άτομα με αναπηρία, διασφαλίζοντας την προσαρμογή της κατοικίας τους ή την απόκτηση καταλληλότερης κατοικίας.

Στην Εσθονία, το Tallinn και το Tartu, δύο από τις μεγαλύτερες πόλεις, διαθέτουν το σημαντικότερο μέρος των κοινωνικών κατοικιών. Στο Tallinn, η κοινωνική στέγαση απευθύνεται σε άτομα ή οικογένειες που δεν μπορούν να εξασφαλίσουν κατάλληλη στέγαση λόγω της κοινωνικοοικονομικής τους κατάστασης. Οι αιτητές πρέπει να είναι κάτοικοι του Tallinn σύμφωνα με το Μητρώο Πληθυσμού. Τα κριτήρια περιλαμβάνουν άτομα χωρίς σταθερό τόπο διαμονής λόγω ανωτέρας βίας ή κατεδάφισης της κατοικίας πρώην κρατουμένους, ορφανά και άτομα χωρίς γονική μέριμνα, καθώς και άτομα με άλλους βάσιμους κοινωνικούς λόγους. Επίσης, γίνεται πρόβλεψη για άτομα που χρήζουν βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσής τους, όπως ηλικιωμένους και αναπήρους, μειονεκτούσες οικογένειες με παιδιά που χρειάζονται κοινωνικές υπηρεσίες και άλλες περιπτώσεις με κοινωνικές ανάγκες.

Στο Tartu η κοινωνική στέγαση στοχεύει στην εξασφάλιση κατοικίας για άτομα τα οποία λόγω κοινωνικοοικονομικών δυσκολιών αδυνατούν να βρουν από μόνα τους κατάλληλο χώρο διαβίωσης. Οι αιτητές πρέπει να είναι κάτοικοι του Tartu σύμφωνα με το Μητρώο Πληθυσμού και να αδυνατούν να εξασφαλίσουν στέγη λόγω ανεπαρκών σωματικών ικανοτήτων, ειδικών ψυχολογικών/ψυχικών αναγκών, κοινωνικής ανεπάρκειας, χαμηλού ή μηδενικού εισοδήματος ή έλλειψης άλλων περιουσιακών στοιχείων. Η απόφαση για την παροχή στέγης λαμβάνεται από την Επιτροπή Κοινωνικής Πρόνοιας του δήμου. Ο λήπτης της κατοικίας οφείλει να καλύψει τα επικουρικά έξοδα όπως (θέρμανση, ύδρευση, ρεύμα, φυσικό αέριο, φόρο γης, ασφάλιση του κτιρίου, μεταφορά οικιακών απορριμμάτων, έξοδα διαχείρισης της πολυκατοικίας κ.ά.). Οι συνθήκες στέγασης σε άλλους μικρότερους δήμους είναι συνήθως παρόμοιες με αυτές στο Tartu.

Χρηματοδότηση

Η κοινωνική στέγαση χρηματοδοτείται από τους δήμους. Για τη δημιουργία κοινωνικής στέγης οι δήμοι αποκτούν χώρο στέγασης είτε χτίζοντας νέα κτίρια είτε αγοράζοντας υφιστάμενα κτίρια και προσφέροντας τους χώρους προς ενοικίαση με μειωμένο ενοίκιο. Η πλειοψηφία των κοινωνικών κατοικιών περιλαμβάνει διαμερίσματα, ενώ οι ιδιωτικές κατοικίες εμφανίζονται σπάνια, κυρίως σε περιπτώσεις πολύτεκνων οικογενειών με ανήλικα παιδιά.



Ιρλανδία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Οι τοπικές αρχές αποτελούν τους βασικούς [παρόχους υποστήριξης για την κοινωνική στέγαση](#) στην Ιρλανδία. Οι εγκεκριμένοι οργανισμοί στέγασης⁸ προσφέρουν επίσης υπηρεσίες σε όσους κρίνονται οικονομικά ανίκανοι να εξασφαλίσουν στέγαση με δικούς τους πόρους. Οι αιτητές κοινωνικής στέγασης πρέπει να συμβουλευτούν τις τοπικές αρχές, ώστε να διαπιστώσουν αν πληρούν τις προϋποθέσεις. Τα απαιτούμενα έντυπα

⁸ Οι εγκεκριμένοι οργανισμοί στέγασης λειτουργούν ως αυτόνομοι μη κερδοσκοπικοί φορείς που προσφέρουν ενοικιαζόμενες κατοικίες συμπεριλαμβανομένων ειδικών κατοικιών για ηλικιωμένους ή άστεγους. Για τη χρηματοδότηση της ανάπτυξης νέων κατοικιών ή την αγορά ακινήτων αυτοί οι οργανισμοί στηρίζονται σε ιδιωτικά κεφάλαια, ενώ παράλληλα επωφελούνται και από κρατική χρηματοδότηση διά των τοπικών αρχών για την υποστήριξη της παροχής στέγασης.

αίτησης, διαθέσιμα στον ιστότοπο των αρχών, είναι ίδια για τις τοπικές αρχές και τους εγκεκριμένους οργανισμούς.

Οι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν [συγκεκριμένα κριτήρια](#), όπως να βρίσκονται εντός ορισμένων εισοδηματικών ορίων, να έχουν δικαίωμα μακροχρόνιας διαμονής στη χώρα, να μην έχουν ιστορικό καθυστερήσεων ενοικίων σε στεγαστικές αρχές και να μη διαθέτουν ακίνητο προς κατοίκηση. Η τοπική αρχή αποφασίζει επίσης για την ανάγκη κοινωνικής στέγασης λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος του νοικοκυριού του αιτητή, την καταλληλότητα της υφιστάμενης κατοικίας, την ανάγκη για εξειδικευμένο κατάλυμα λόγω αναπηρίας και την υφιστάμενη στέγαση σε προσωρινά καταλύματα. Όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις και διαπιστώνεται ότι έχουν ανάγκη κοινωνικής στέγασης, εντάσσονται στη λίστα αναμονής για στέγαση από την αντίστοιχη τοπική αρχή.

Χρηματοδότηση

Η κοινωνική στέγαση χρηματοδοτείται κυρίως από τα έσοδα των τοπικών αρχών, κρατικές επιχορηγήσεις και δημόσια χρηματοδότηση. Το κυβερνητικό πρόγραμμα "[Στέγαση για Όλους](#)" που ξεκίνησε τον Σεπτέμβριο του 2021, στοχεύει στην ενίσχυση της κοινωνικής στέγασης μέσω διάφορων χρηματοδοτικών ροών, εξασφαλίζοντας τη διάθεση περισσότερων από 300 000 κατοικιών μέχρι το 2030, με πάνω από 10 000 κοινωνικές κατοικίες ετησίως μέχρι το 2026.

Το πρόγραμμα υποστηρίζεται από κρατική επένδυση ύψους €20 δις μέχρι το τέλος του 2025, με σημαντικό μέρος της να διοχετεύεται μέσω κρατικών εταιρών για χρηματοδότηση. Για τη δημιουργία 33 000 νέων κατοικιών ετησίως μέχρι το 2030 η [εκτιμώμενη κεφαλαιακή ανάγκη ανέρχεται σε τουλάχιστον €12 δις ετησίως](#), χρηματοδοτούμενη από συνδυασμό δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων.

Αναμένεται ότι ιδιωτικές και θεσμικές επενδύσεις θα έχουν κρίσιμο ρόλο στην εφαρμογή του προγράμματος. Από τα εκτιμώμενα €12 δις ετήσιας χρηματοδότησης τα €10 δις αναμένεται να προέλθουν από ιδιωτικές πηγές. Με τα τρέχοντα επίπεδα ιδιωτικής χρηματοδότησης να ανέρχονται σε περίπου €6 δις ετησίως θα χρειαστούν περίπου €4 δις επιπλέον κάθε χρόνο για την επίτευξη του στόχου κατασκευής 33 000 κατοικιών ετησίως. Η μεγάλη πλειοψηφία της χρηματοδότησης αυτής αναμένεται να προέλθει από διεθνείς πηγές, μέρος της οποίας να καλύπτεται από τον εγχώριο τραπεζικό τομέα.

Σημειώνεται ότι το αναθεωρημένο Εθνικό Σχέδιο Ανάπτυξης θα διαθέσει €12 δις χρηματοδότησης στο [Τμήμα Στέγασης, Τοπικής Αυτοδιοίκησης και Πολιτιστικής Κληρονομιάς](#) (DHLGH) τα επόμενα 5 χρόνια για κοινωνικά και οικονομικά μέτρα στέγασης.

Σημειώνεται επίσης ότι το Πρόγραμμα Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα για Κοινωνική Στέγαση αποτελεί μια πρωτοβουλία που στοχεύει στην αύξηση του αριθμού των διαθέσιμων κοινωνικών κατοικιών.⁹ Ενταγμένο στην πολιτική “Στέγαση για Όλους” το πρόγραμμα θέτει ως ειδικό στόχο την ενίσχυση της χρήσης των Συμφωνιών Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα για την παροχή κοινωνικής στέγασης. Σύμφωνα με πρόσφατο [δελτίο τύπου](#), η νέα φάση του προγράμματος πρόκειται να συμβάλει στην προσθήκη περίπου 650 νέων κοινωνικών κατοικιών σε πόλεις όπως το Δουβλίνο, το Galway, το Limerick και το Wexford.

Ο [προϋπολογισμός του 2024](#), που ανακοινώθηκε στις 10 Οκτωβρίου 2023, περιλαμβάνει σημαντικές επενδύσεις στον τομέα της στέγασης, με το συνολικό ποσό της χρηματοδότησης για το στεγαστικό πρόγραμμα να ανέρχεται στα €4,1 δις το 2024. Το ποσό αυτό χωρίζεται σε κεφαλαιουχικές δαπάνες ύψους €2,6 δις και σε τρέχουσες δαπάνες ύψους €1,5 δις. Επιπρόσθετα, η παροχή κεφαλαίου των €2,6 δις θα ενισχυθεί με δανεισμό από τον Οργανισμό Ανάπτυξης Γης (LDA) και τον Οργανισμό Χρηματοδότησης Στέγασης (HFA), φτάνοντας σε συνολική πρόβλεψη κεφαλαίου για στέγαση πάνω από €5 δις για το έτος 2024.

Η [έκθεση δαπανών του προϋπολογισμού του 2024](#) αναφέρει ότι οι επενδύσεις θα έχουν ως εστία την ανέγερση νέων κοινωνικών κατοικιών με χρηματοδότηση που στηρίζει την παράδοση 9 300 νέων κοινωνικών κατοικιών. Η παράδοση κοινωνικών κατοικιών προβλέπεται επίσης με τη συνέχιση στρατηγικού προγράμματος εξαγορών. Επιπλέον, η συνολική διαθέσιμη χρηματοδότηση €517 εκατομ. μέσω του Προγράμματος Τρέχουσας Δαπάνης Κοινωνικής Στέγασης (SHCEP) θα υποστηρίξει την παράδοση περισσότερων από 6 000 επιπλέον κοινωνικών κατοικιών το 2024, καθώς και τη συνέχιση της υποστήριξης περισσότερων από 34 000 υφιστάμενων κατοικιών.

⁹ Οι Συμφωνίες Σύμπραξης Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα αποτελούν συμφωνίες μεταξύ δημόσιων αρχών και ιδιωτικών εταιρών με σκοπό την παροχή δημόσιων έργων υποδομής ή υπηρεσιών μέσω μακροπρόθεσμων συμβάσεων.



Ισπανία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το Κρατικό Οικιστικό Σχέδιο 2022-2025, που θεσπίζεται μέσω του Βασιλικού Διατάγματος 42/2022, προβλέπει δημόσια ενίσχυση για ευκολότερη πρόσβαση στη στέγαση, εστιάζοντας σε πληθυσμιακές ομάδες που αντιμετωπίζουν οικονομικές προκλήσεις. Τα κριτήρια πρόσβασης στην επιδοτούμενη στέγαση καθορίζονται από τις διάφορες αυτόνομες κοινότητες, και επομένως μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με την εδαφική περιοχή. Για παράδειγμα, στην αυτόνομη κοινότητα της Καταλονίας οι προϋποθέσεις για την εγγραφή στο Μητρώο Αιτητών για επιδοτούμενη στέγαση καθορίζονται από το άρθρο 95 του Νόμου 18/2007 της 28^{ης} Δεκεμβρίου. Αντίστοιχα, στην κοινότητα της Μαδρίτης οι όροι πρόσβασης στις επιδοτούμενες κατοικίες διαμορφώνονται από το διάταγμα 74/2009.

Ο αιτητής πρέπει να είναι ενήλικας ή χειραφετημένος ενήλικας και να μην είναι ανίκανος να δεσμευτεί συμβατικά, να είναι Ισπανός υπήκοος ή κάτοικος Ισπανίας, να έχει οικογενειακό εισόδημα κάτω από συγκεκριμένο όριο σε σχέση με τον δημόσιο δείκτη εισοδήματος πολλαπλών επιπτώσεων (IPREM), να μην κατέχει άλλη κατοικία στην εθνική επικράτεια, με εξαιρέσεις για άτομα με αναπηρία ή μεγάλες οικογένειες κ.λπ..

Χρηματοδότηση

Το άρθρο 22 του σχετικού κανονισμού καθορίζει τους μηχανισμούς για τη χρηματοδότηση του Κρατικού Σχεδίου Στέγασης, διευκρινίζοντας ότι οι χρηματοδοτικές ενισχύσεις για τις επιχορηγούμενες δραστηριότητες προέρχονται από ετήσιες κρατικές εκχωρήσεις στον προϋπολογισμό, υπό τον κωδικό 17.09.261N.782., που αφορά την ενίσχυση του βασικού εισοδήματος για τη χειραφέτηση των νέων, επιδοτήσεις δανείων και άλλες ενισχύσεις στον τομέα της στέγασης. Παράλληλα, είναι σημαντικό να αναγνωρισθεί ότι η επιδοτούμενη στέγαση στην Ισπανία μπορεί να είναι δημόσια ή ιδιωτική. Η βασική διάκριση μεταξύ των δύο είναι ότι η επιδότηση για την ιδιωτική επιδοτούμενη κατοικία, μετά από μία περίοδο που καθορίζεται από την αυτόνομη κοινότητα, σταματά και η κατοικία εντάσσεται στην ελεύθερη αγορά, χάνοντας έτσι τον κοινωνικό της σκοπό.

Βάσει του νόμου 31/2022 Γενικός Κρατικός Προϋπολογισμός για το 2023, ποσό €959.526.750 παραχωρείται για την εφαρμογή του προγράμματος που αφορά την προώθηση, τη διαχείριση και την ενίσχυση της αποκατάστασης και πρόσβασης στη στέγαση. Παράλληλα, το ειδικό κονδύλι του προϋπολογισμού, «Ενίσχυση βασικού εισοδήματος για χειραφέτηση νέων, επιδοτήσεις δανείων και λοιπές ενισχύσεις για στέγαση» έχει προϋπολογισμό €62.825.000 για το ίδιο έτος.



Κροατία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Στη Δημοκρατία της Κροατίας το πρόγραμμα κοινωνικής στέγης που εφαρμόζεται στόχο έχει να βοηθήσει τους πολίτες να εξασφαλίσουν στέγη με όρους πιο ευνοϊκούς σε σχέση με εκείνους που ισχύουν στην ελεύθερη αγορά. Η προσφορά των διαμερισμάτων γίνεται μέσω δημόσιας πρόσκλησης και οι υποψήφιοι πρέπει να πληρούν τα καθορισμένα κριτήρια όπως έχουν οριστεί από την αντίστοιχη νομοθεσία, τις κυβερνητικές αποφάσεις και την ίδια την πρόσκληση και να είναι φερέγγυοι. Για να υποβάλει κάποιος αίτηση για ενοικίαση κοινωνικής κατοικίας πρέπει να πληροί τα εξής κριτήρια:

- α. Να έχει την ιδιότητα του προστατευόμενου ενοικιαστή ή υπενοικιαστή σε διαμερίσματα που δεν ανήκουν στην τοπική ή περιφερειακή αυτοδιοίκηση ή στην ίδια τη Δημοκρατία της Κροατίας. Οι ενοικιαστές δεσμεύονται να ακυρώσουν το συμβόλαιο ενοικίασης του διαμερίσματος και να το παραδώσουν στον ιδιοκτήτη μετά τη μετακόμισή τους σε νέο διαμέρισμα.
- β. Οι ενοικιαστές και τα μέλη του κοινού νοικοκυριού τους δεν πρέπει να κατέχουν ακίνητο κατάλληλο για κατοικία στην περιοχή που βρίσκεται το ενοικιαζόμενο ακίνητο.
- γ. Το ύψος του αναμενόμενου ενοικίου δεν πρέπει να υπερβαίνει το 30% του συνολικού μηνιαίου εισοδήματος όλων των μελών του νοικοκυριού.

Οι αιτήσεις για ενοικίαση αξιολογούνται με βάση διάφορα κριτήρια, που περιλαμβάνουν την τρέχουσα κατάσταση στέγης του αιτητή, το χρονικό διάστημα διαμονής του στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο προς ενοικίαση και τον αριθμό των μελών του

νοικοκυριού, η ιδιότητά του ως μονογονέα, θετού γονέα ή κηδεμόνα, η ηλικία του, η επαγγελματική του ειδίκευση, καθώς και η ύπαρξη παιδιών προσχολικής ή σχολικής ηλικίας. Επίσης, η σωματική ή άλλη αναπηρία του αιτητή ή μέλους της οικογένειας, η συμμετοχή του στον Πόλεμο της Κροατίας, κατάσταση του αιτητή ως ανάπηρου του Πολέμου της Κροατίας και αν μέλος της οικογένειας του αιτητή περιλαμβάνεται στους νεκρούς, τους κρατούμενους ή τους αγνοούμενους ή Κροάτες βετεράνους.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση για την κατασκευή διαμερισμάτων που προορίζονται για ενοικίαση εξασφαλίζεται τόσο από τον κρατικό προϋπολογισμό όσο και από τους προϋπολογισμούς τοπικής αυτοδιοίκησης.



Λετονία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Η ρύθμιση της αντιμετώπισης θεμάτων σχετικών με τη στέγαση διέπεται από τον [Νόμο για τη Βοήθεια στην Επίλυση Θεμάτων Διαμερισμάτων](#), ο οποίος είναι διαθέσιμος μόνο στη λετονική γλώσσα.

Στο πλαίσιο του νόμου αυτού, προβλέπονται διάφορα είδη βοήθειας, όπως η μίσθωση ή εκμίσθωση οικιστικών χώρων από την τοπική αυτοδιοίκηση, η ενοικίαση κοινωνικών διαμερισμάτων, η παροχή προσωρινού στεγαστικού χώρου, η βοήθεια για ανταλλαγή μισθωμένου στεγαστικού χώρου, η οικονομική υποστήριξη για κάλυψη δαπανών σχετιζόμενων με τη στέγαση, καθώς και επιδόματα για ανακαίνιση ή αποκατάσταση κατοικιών.

Η απόφαση για την παροχή βοήθειας λαμβάνεται από το συμβούλιο της αντίστοιχης τοπικής αυτοδιοίκησης ή από μια εξουσιοδοτημένη αρχή. Δικαιούχοι της βοήθειας περιλαμβάνουν άτομα αντιμετώπιζόμενα με έξωση από ενοικιαζόμενο χώρο, όπως χαμηλοσυνταξιούχοι, άτομα με αναπηρία, χαμηλοεισοδηματίες που φροντίζουν τουλάχιστον ένα ανήλικο παιδί ή είναι κηδεμόνες ατόμων, καθώς και άλλα πρόσωπα που καθορίζονται από το δημοτικό συμβούλιο. Επίσης, περιλαμβάνονται πολιτικά καταπιεσμένα άτομα χωρίς κατάλληλο χώρο κατοικίας, όσοι εκδιώκονται λόγω οφειλών

σχετικών με τον χώρο κατοικίας, παιδιά χωρίς γονική μέριμνα μετά την ενηλικίωσή τους, επαναπατρισθέντες που δεν μπορούν να εγκατασταθούν στον προηγούμενο χώρο κατοικίας τους, χαμηλοεισοδηματίες που αποφυλακίζονται, εφόσον δεν μπορούν να επανακτήσουν τον προηγούμενο χώρο κατοικίας τους και άλλες κατηγορίες που ορίζονται από το δημοτικό συμβούλιο.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του προγράμματος κοινωνικής στέγασης ανατίθεται στις τοπικές αρχές, δεδομένου ότι η τοπική αυτοδιοίκηση φέρει την ευθύνη τόσο για την οργάνωση όσο και για την υλοποίηση του εν λόγω σχεδίου στην επικράτειά της.



Λιθουανία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Ο τομέας της κοινωνικής στέγασης διέπεται από τη νομοθεσία που αφορά την υποστήριξη στην αγορά ή ενοικίαση κατοικιών, καθώς και από συναφείς νομοθετικές διατάξεις. Οι κοινωνικές κατοικίες μπορεί να ανήκουν στον δήμο ή να είναι μισθωμένες από ιδιώτες ή νομικά πρόσωπα.

Ο νόμος καθορίζει ότι οι δικαιούχοι πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, όπως είναι χαμηλοεισοδηματίες και δεν διαθέτουν κατάλληλη ιδιόκτητη κατοικία ή διαθέτουν ιδιόκτητη κατοικία της οποίας η φυσική αξία έχει υποτιμηθεί περισσότερο από 60% από το Κτηματολόγιο, ή το ωφέλιμο εμβαδόν της ιδιόκτητης κατοικίας ανά άτομο ή μέλος της οικογένειας είναι μικρότερο από 10 τ.μ. ή μικρότερο από 14 τ.μ., αν στην οικογένεια υπάρχει άτομο με αναπηρία ή άτομο που πάσχει από σοβαρής μορφής χρόνια ασθένεια.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του προγράμματος κοινωνικής στέγασης προέρχεται από πολλαπλές πηγές, συμπεριλαμβανομένων του κρατικού και δημοτικού προϋπολογισμού, των εσόδων από την πώληση δημοτικών κατοικιών, καθώς και άλλων νόμιμων κεφαλαίων που χρησιμοποιούνται σύμφωνα με τον νόμο. Αυτά τα κεφάλαια διατίθενται για την επέκταση του αποθέματος κατοικιών κοινωνικής στέγασης με διάφορους τρόπους,

όπως η ανέγερση νέων κατοικιών, η ανακατασκευή και προσαρμογή υφιστάμενων κτιρίων, η αγορά κατοικιών ή διαμερισμάτων και η μίσθωση οικιστικών μονάδων για περίοδο τουλάχιστον πέντε ετών, ενώ παράλληλα προβλέπεται η διαχείριση, η χρήση και η διάθεση των περιουσιακών στοιχείων από τους δήμους.

Στην «Ανάλυση της Κατάστασης Κοινωνικής Κατοικίας» του 2020 από το Υπουργείο Κοινωνικής Ασφάλισης και Εργασίας αναφέρεται ότι κατά την περίοδο 2014-2020 η ανάπτυξη του ταμείου κοινωνικής στέγασης χρηματοδοτήθηκε με €8,81 εκατ. από δημοτικούς προϋπολογισμούς και €49,93 εκατ. από κονδύλια της ΕΕ. Για την περίοδο 2021-2027, προγραμματίζονται επενδύσεις ύψους €94 εκατ. για την ανάπτυξη του ταμείου κοινωνικής στέγασης, προοριζόμενες για άτομα με αναπηρία και πολύτεκνες οικογένειες (περίπου €73 εκατ. από κονδύλια της ΕΕ και τα υπόλοιπα €21 εκατ. από δημοτικά ταμεία).



Λουξεμβούργο

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Στο Λουξεμβούργο το πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης παρέχει στους πολίτες τρεις βασικές επιλογές για την υποστήριξη στην ανεύρεση κατοικίας, προσφέροντας ευκαιρίες για επιδότηση ενοικίου, ενοικίαση μέσω του Κτηματομεσιτικού Οργανισμού Κοινωνικών Ακινήτων και ενοικίαση επιδοτούμενης κατοικίας από το Εθνικό Ταμείο Στέγασης. Οι αιτούντες πρέπει να πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, που διασφαλίζουν την ανάγκη για κοινωνική στέγαση, όπως εισοδηματικά όρια, μέγεθος οικογένειας, κατάσταση κατοικίας και άλλα στοιχεία που επιβεβαιώνουν την ανάγκη για υποστήριξη.

A. Η [επιδότηση ενοικίου](#) από το Υπουργείο Στέγασης και Χωροταξίας στοχεύει στην υποστήριξη οικογενειών με χαμηλά εισοδήματα για πρόσβαση σε αξιοπρεπείς κατοικίες, βασιζόμενη στο εισόδημα και τη σύνθεση της οικογένειας. Οι αιτητές, είτε πρόκειται για μεμονωμένα άτομα είτε για οικογένειες, πρέπει να πληρούν τα ακόλουθα κριτήρια:

- Δεν πρέπει να διαθέτουν άλλη κατοικία, είτε στο Λουξεμβούργο είτε στο εξωτερικό.

- Το εισόδημα του νοικοκυριού δεν πρέπει να υπερβαίνει το ορισμένο όριο, το οποίο καθορίζεται από την κυβέρνηση.
- Το μηνιαίο ενοίκιο πρέπει να υπερβαίνει το 25% του συνολικού εισοδήματος του νοικοκυριού.
- Πρέπει να έχουν τακτικό εισόδημα, ώστε να μπορούν να καλύπτουν τα υπόλοιπα έξοδα στέγασης πέρα από την επιδότηση.

B. [Ενοικίαση ακινήτου μέσω του Οργανισμού Κοινωνικής Στέγασης](#) - Ο Οργανισμός Κοινωνικής Στέγασης (Agence immobilière sociale-AIS) προσφέρει φθηνή κατοικία σε άτομα με χαμηλό εισόδημα, επιδιώκοντας να προσφέρει προνομιακούς όρους ενοικίασης για περίοδο μέχρι τρία χρόνια, με παρακολούθηση και υποστήριξη από τις κοινωνικές υπηρεσίες, βοηθώντας στην κοινωνική ένταξη και στην αποφυγή αστάθειας. Για να λάβει κάποιος στέγαση από τον Οργανισμό Κοινωνικής Στέγασης (AIS) στο Λουξεμβούργο πρέπει:

- να αντιμετωπίζει πρόβλημα στέγασης,
- να έχει χαμηλό εισόδημα κάτω από συγκεκριμένο όριο,
- να συμφωνήσει ότι θα λαμβάνει για κοινωνική υποστήριξη και θα συνεργάζεται ενεργά με τις κοινωνικές υπηρεσίες,
- να μην είναι ιδιοκτήτης ακινήτου, είτε εντός είτε εκτός Λουξεμβούργου,
- να διαθέτει έγκυρη άδεια διαμονής,
- να είναι εγγεγραμμένος σε ταμείο ασφάλισης υγείας,
- να είναι πρόθυμος να εφαρμόσει σχέδιο, ώστε να αποκτήσει αυτονομία όσον αφορά την κάλυψη των στεγαστικών του αναγκών.

Γ. [Ενοικίαση επιδοτούμενης κατοικίας](#)

Το Ταμείο Στέγασης και Οικιστικής Ανάπτυξης (Fonds du logement) λειτουργεί ως δημόσιος φορέας με σκοπό την παροχή ενοικιαζόμενων κατοικιών σε προσιτές τιμές για άτομα με χαμηλό εισόδημα στο Λουξεμβούργο. Διαθέτει διαμερίσματα ενός μέχρι τεσσάρων υπνοδωματίων και κατοικίες που καλύπτουν τις ανάγκες των πολυμελών οικογενειών, το Ταμείο αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των στεγαστικών αναγκών ενός ευρύτερου φάσματος δικαιούχων.

Οι αιτητές δεν πρέπει να είναι ιδιοκτήτες ή να έχουν δικαίωμα χρήσης άλλης κατοικίας εντός ή εκτός Λουξεμβούργου και πρέπει να μη διαθέτουν δικαίωμα διαμονής σε άλλη κατοικία.

Το επιδοτούμενο ενοίκιο υπολογίζεται σύμφωνα με το καθαρό ετήσιο διαθέσιμο εισόδημα του νοικοκυριού (σε ποσοστό 75%) και το ωφέλιμο εμβαδόν της κατοικίας (σε ποσοστό 25%). Το ποσό του ενοικίου αναθεωρείται κάθε χρόνο με βάση το καθαρό διαθέσιμο εισόδημα που εισέπραξε το νοικοκυριό κατά το προηγούμενο έτος.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση των προγραμμάτων για κοινωνική στέγαση εξασφαλίζεται κατά κύριο λόγο από τον κρατικό προϋπολογισμό. Οργανισμοί όπως ο Οργανισμός Κοινωνικών Ακινήτων, που είναι ενεργοί στην αγορά της στέγασης, λαμβάνουν χρηματοδότηση τόσο από κρατικές πηγές όσο και από ιδιωτικούς χρηματοδότες και επενδυτές, συμπεριλαμβανομένων μελών, δωρητών και άλλων υποστηρικτών.

Για το έτος 2023 ο κρατικός προϋπολογισμός προβλέπει €14 εκατομ. για επιδότηση ενοικίου, €1,5 εκατομ. για τη συμμετοχή του κράτους στον Οργανισμό Κοινωνικών Ακινήτων και άλλες σχετικές οργανώσεις και €202 εκατομ. για το Εθνικό Ταμείο Στέγασης.



Ολλανδία

Περίπου το 75% των τριών εκατομμυρίων [ενοικιαζόμενων κατοικιών](#) στις Κάτω Χώρες αποτελούν ιδιοκτησία στεγαστικών συνεταιρισμών. Ανάμεσα σε άλλα οι συνεταιρισμοί αυτοί είναι υπεύθυνοι για τη διαχείριση της εκμίσθωσης κοινωνικών κατοικιών. Ως κοινωνικές κατοικίες ορίζονται εκείνες για τις οποίες το αρχικό μηνιαίο ενοίκιο δεν υπερβαίνει το ορισμένο όριο ενοικίου που εφαρμόζεται στις απελευθερωμένες μισθωτικές συμφωνίες στον ιδιωτικό τομέα, σύμφωνα με την ολλανδική νομοθεσία. Για το έτος 2024 το εν λόγω όριο έχει οριστεί στα €879,66. Οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί οφείλουν να ενοικιάζουν το 92,5% των διαθέσιμων κοινωνικών κατοικιών σε άτομα με ετήσιο εισόδημα μέχρι €47.699 για μονοπρόσωπα νοικοκυριά και €52.671 για πολυπρόσωπα νοικοκυριά, ενώ ένα μικρό ποσοστό έως 7,5% μπορεί να κατανεμηθεί

σε άτομα με υψηλότερο εισόδημα από τα προαναφερθέντα όρια. Σε περιοχές όπου η έλλειψη κατοικιών είναι ιδιαίτερα έντονη οι συνεταιρισμοί μπορούν να συμφωνήσουν με τις τοπικές αρχές και τις ενώσεις ενοικιαστών για την κατανομή ενός υψηλότερου ποσοστού κατοικιών σε ελεύθερη βάση, με μέγιστο όριο το 15%.

Επίσης, τα άτομα που αναγκάζονται να δαπανούν σημαντικό μέρος του εισοδήματός τους για την κάλυψη του ενοικίου της κατοικίας τους, μπορούν να επωφεληθούν από το [επίδομα ενοικίου](#), κάνοντας αίτηση στη Φορολογική και Τελωνειακή Διοίκηση. Ως κριτήρια καθορίζονται η ηλικία των 18 ετών για την ενοικίαση ανεξάρτητης κατοικίας και η εγγραφή στη διεύθυνση κατοικίας στις Κάτω Χώρες για τον αιτητή, τον πιθανό σύντροφό του και τους συγκατοίκους ηλικίας 18 ετών και άνω. Επιπλέον, το εισόδημα, το ενοίκιο και το κεφάλαιο του αιτητή δεν πρέπει να υπερβαίνουν ορισμένα όρια. Ως κριτήριο για τους υπηκόους χωρών της ΕΕ, του Λιχτενστάιν, της Νορβηγίας, της Ισλανδίας και της Ελβετίας καθορίζεται το δικαίωμα διαμονής, ενώ άτομα από άλλες χώρες χρειάζονται έγκυρη άδεια διαμονής ή εργασίας για να διεκδικήσουν το επίδομα.



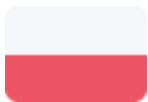
Ουγγαρία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Δεν υφίσταται κρατικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης. Ωστόσο, με βάση τον Νόμο LXXXVI του 2021 που αφορά την ανάληψη ορισμένων δημόσιων έργων στον τομέα της στέγασης από φιλανθρωπικούς οργανισμούς, από την 1^η Ιανουαρίου 2022 ιδρύθηκε το [Κοινοτικό Ταμείο Στέγασης Δημόσια Μη Κερδοσκοπική Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης](#) από την Ουγγρική Φιλανθρωπική Υπηρεσία του Τάγματος της Μάλτας και την Εκκλησιαστική Συνδρομή για την Ουγγρική Μεταρρύθμιση. Η βασική αποστολή του Ταμείου Στέγασης εστιάζει στην υποστήριξη ατόμων που αντιμετωπίζουν προκλήσεις σχετικά με τη στέγασή τους. Λίγα χρόνια πριν το κράτος προέβη στην εξαγορά κατοικιών από οφειλέτες οι οποίοι δεν είχαν τη δυνατότητα να αποπληρώσουν τα χρέη τους από στεγαστικά δάνεια και ίδρυσε το Ταμείο Στέγασης, που ανέλαβε την ευθύνη για τη διαχείριση αυτής της συλλογής ακινήτων, με στόχο την ενίσχυση της κοινωνικής πρόνοιας στον τομέα της στέγασης. Το Ταμείο Στέγασης έχει λάβει δωρεάν περίπου 6400 ακίνητα σε όλη τη χώρα τα οποία κατέχει έκτοτε.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του προγράμματος κοινωνικής στέγασης προέρχεται κυρίως από κρατική στήριξη και συμβάσεις δημόσιας υπηρεσίας, καθώς και από τα έσοδα από την πώληση ακινήτων και ενοικιάσεις. Το 2022 το Ταμείο Στέγασης έλαβε 4 δις HUF (αντιστοιχούν περίπου σε €10 εκατομ.) από το Υπουργείο Εσωτερικών και επιπλέον 500 εκατομ. HUF (αντιστοιχούν περίπου σε €1.250.000) από σύμβαση δημόσιας υπηρεσίας με την Ουγγρική Εθνική Εταιρεία Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (MNV). Επίσης το Ταμείο αποκόμισε έσοδα από την πώληση περίπου εκατό ακινήτων και από ενοίκια.



Πολωνία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το ένα πρόγραμμα κοινωνικής και δημοτικής στέγασης στην Πολωνία δίνει τη δυνατότητα σε εγκεκριμένες οργανώσεις να λαμβάνουν επιπλέον υποστήριξη, βάσει του νόμου της 10^{ης} Δεκεμβρίου 2020 για την ανάπτυξη της στέγασης. Στόχος του προγράμματος είναι η αύξηση του διαθέσιμου στεγαστικού αποθέματος, για την κάλυψη των αναγκών των ατόμων με χαμηλό εισόδημα, περιλαμβανομένων εκείνων που αντιμετωπίζουν τον κίνδυνο κοινωνικού αποκλεισμού.

Τα κοινωνικά διαμερίσματα αποτελούν μέρος της πολιτικής στέγασης για την υποστήριξη ανθρώπων σε ευάλωτη κατάσταση, συμπεριλαμβανομένων όσων είναι φτωχοί, κληήρεις ή άστεγοι. Τα διαμερίσματα αυτά προσφέρονται με πολύ χαμηλό ενοίκιο, συνήθως βρίσκονται σε λιγότερο προνομιούχες περιοχές και είναι χαμηλότερου επιπέδου.

Η παροχή κοινωνικών κατοικιών εστιάζει κυρίως σε οικογένειες ή μονήρη άτομα που έχουν χάσει τις κατοικίες τους λόγω χρεών, εστιάζοντας ιδιαίτερα σε ανηλίκους, άτομα με ειδικές ανάγκες, εγκύους, ανέργους, κατοίκους υπό κατεδάφιση ακινήτων και άτομα που πληρούν τα κριτήρια της τοπικής κοινότητας. Οι τοπικές αρχές διαχειρίζονται περισσότερες από 100 000 κοινωνικές κατοικίες, που προορίζονται για άτομα που βιώνουν δυσκολίες στη ζωή.

Οι αιτητές κοινωνικής στέγασης πρέπει να πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις, όπως το όριο εισοδήματος, το οποίο καθορίζεται από την κάθε κοινότητα, συνήθως ως ποσοστό της χαμηλότερης σύνταξης. Στην Κρακοβία, για παράδειγμα, το κριτήριο χαμηλού εισοδήματος καθορίζεται ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού και δεν πρέπει να υπερβαίνει:

- το 180% της χαμηλότερης σύνταξης σε μονοπρόσωπο νοικοκυριό, PLN 2.859,19 (αντιστοιχεί περίπου σε €666,56),
- το 155% της χαμηλότερης σύνταξης σε νοικοκυριό δύο ατόμων, PLN 2.462,08 (αντιστοιχεί περίπου σε €573,59),
- το 130% της χαμηλότερης σύνταξης σε ένα νοικοκυριό πολλών ατόμων, PLN 2.064,97 (αντιστοιχεί περίπου σε €481,08).

Είναι σημαντικό οι υποψήφιοι να μη διαθέτουν δική τους κατοικία ή ακίνητη περιουσία και να είναι εγγεγραμμένοι στην κοινότητα ή πόλη όπου υποβάλλουν την αίτηση. Αιτήσεις μπορούν επίσης να υποβάλουν άτομα των οποίων οι συνθήκες στέγασης απαιτούν επί του παρόντος βελτίωση.

Η κοινωνική στέγαση συνήθως παραχωρείται για περίοδο από ένα έως πέντε έτη, με δυνατότητα ανανέωσης του συμβολαίου σε περίπτωση μη βελτίωσης των συνθηκών ζωής του αιτητή. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει μη επιστρεπτέα οικονομική στήριξη για τη δημιουργία ή εκσυγχρονισμό κατοικιών, συμπεριλαμβανομένων νυχτερινών καταφυγίων, καταφυγίων για αστέγους και προσωρινών δωματίων. Οι δήμοι μπορούν να λάβουν ενίσχυση έως και 80% του επενδυτικού κόστους με τις αιτήσεις να γίνονται δεκτές συνεχώς μέχρι την εξάντληση των διαθέσιμων κονδυλίων έως ότου εξαντληθούν τα διαθέσιμα.

Χρηματοδότηση

Το πρόγραμμα κοινωνικής και δημοτικής στέγασης χρηματοδοτείται από το Ταμείο Επιδοτήσεων, το οποίο υποστηρίζεται από το ειδικό αποθεματικό του κρατικού προϋπολογισμού. Η διαχείριση του προγράμματος έχει ανατεθεί στην Πολωνική Τράπεζα Ανάπτυξης, η οποία είναι υπεύθυνη για την αποδοχή, την επαλήθευση των αιτήσεων και την καταβολή της χρηματοδότησης.

Προβλέπεται ότι μέσω του κρατικού προϋπολογισμού θα διατεθούν κεφάλαια έως και 5 δις PLN (αντιστοιχεί περίπου σε €1,16 δις) για τη συγχρηματοδότηση επενδύσεων στο

πλαίσιο του προγράμματος κοινωνικής και δημοτικής στέγασης για την περίοδο 2021-2025. Ο προϋπολογισμός του προγράμματος για το έτος 2023 ανέρχεται σε 1,65 δις PLN (αντιστοιχεί περίπου σε €384 εκατομ.). Το συνολικό ποσό της χρηματοδότησης που χορηγήθηκε από το Ταμείο Επιδοτήσεων κατά τη διάρκεια των ετών 2021 και 2022 ανήλθε περίπου σε 2,2 δις PLN (αντιστοιχεί περίπου σε €512 εκατομ.).



Πορτογαλία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το Άρθρο 65 του [Συντάγματος της Πορτογαλίας](#) καθορίζει ότι κάθε άτομο έχει το δικαίωμα να διαθέτει για το ίδιο και την οικογένειά του κατοικία αρκετά μεγάλη, καθαρή και άνετη, η οποία προστατεύει την προσωπική οικειότητα και οικογενειακή ιδιωτικότητα. Επιπλέον, περιγράφει τις υποχρεώσεις του κράτους για την εφαρμογή αυτού του δικαιώματος, συγκεκριμένα την προώθηση μέσω συνεργασίας με τις αυτόνομες περιφέρειες και τις τοπικές αρχές της δημιουργίας οικονομικά προσιτών κοινωνικών κατοικιών.

Με την εφαρμογή του [Νόμου 81/2014](#) της 19^{ης} Δεκεμβρίου εισάγεται ένα νέο σύστημα για την υποστηριζόμενη ενοίκιαση κατοικιών, το οποίο επιτρέπει σε άτομα ή οικογένειες που ζουν σε ακατάλληλες συνθήκες, χωρίς εναλλακτικές λύσεις στέγασης και αντιμετωπίζουν οικονομικά προβλήματα να λαμβάνουν στεγαστική βοήθεια. Οι ακατάλληλες συνθήκες περιλαμβάνουν καταστάσεις όπως επισφάλεια (για παράδειγμα, ενδοοικογενειακή βία, αφερεγγυότητα), υπερπληθυσμό, ανθυγιεινές και επικίνδυνες συνθήκες διαβίωσης, καθώς και ανεπάρκεια της κατοικίας να καλύψει τις ειδικές ανάγκες των κατοίκων της (για παράδειγμα, οι απαιτήσεις για προσβασιμότητα).

Το «1ο Δικαίωμα» ([1.º Direito](#)) είναι ένα πρόγραμμα υποστήριξης για την πρόσβαση σε στέγαση, το οποίο στοχεύει στην προώθηση στεγαστικών λύσεων για άτομα που ζουν σε ακατάλληλες συνθήκες και αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσχέρειες που τα εμποδίζει να αποκτήσουν αρκούτως κατάλληλη στέγαση. Το πρόγραμμα παρέχει υποστήριξη τόσο σε οικογένειες για την εύρεση κατάλληλης στέγης όσο και σε φορείς που αναπτύσσουν στεγαστικά προγράμματα. Οι δικαιούχοι φορείς περιλαμβάνουν αυτόνομες περιφέρειες ή δήμους, δημόσιους φορείς, οργανισμούς του τρίτου τομέα,

συλλόγους κατοίκων και οικιστικούς ή κατασκευαστικούς συνεταιρισμούς και ιδιοκτήτες ακινήτων σε υποβαθμισμένες περιοχές.

Ο Νόμος 83/2019 της 3^{ης} Σεπτεμβρίου, γνωστός ως Νόμος Πλαίσιο Στέγασης, καθορίζει τις βασικές αρχές του δικαιώματος στη στέγαση και τις θεμελιώδεις ευθύνες και καθήκοντα του κράτους για την αποτελεσματική εγγύηση αυτού του δικαιώματος σε όλους τους πολίτες, σύμφωνα με το Σύνταγμα, όπως αναφέρεται στο άρθρο 1. Σύμφωνα με το άρθρο 3, ο νόμος αναγνωρίζει το κράτος ως εγγυητή του δικαιώματος στη στέγαση και τονίζει την ανάγκη για δημόσιες πολιτικές που ακολουθούν τις αρχές της καθολικότητας, διασφαλίζοντας το δικαίωμα σε αξιοπρεπή στέγαση για όλα τα άτομα και τις οικογένειές τους. Το νομοθετικό διάταγμα αριθ. 89/2021 της 3^{ης} Νοεμβρίου, προβαίνει στη ρύθμιση κανόνων του Νόμου για το Πλαίσιο Στέγασης σχετικά με την εγγύηση εναλλακτικής στέγασης, το νόμιμο δικαίωμα προτίμησης και την εποπτεία των συνθηκών στέγασης, ενισχύοντας έτσι το νομικό πλαίσιο που διέπει το δικαίωμα στη στέγαση.

Το νομοθετικό διάταγμα αριθμ. 38/2023, που εκδόθηκε στις 29 Μαΐου, εισάγει ένα καθεστώς ενοικίασης υπεκμίσθωσης για οικογένειες που αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην πρόσβαση σε στέγαση. Επιπλέον, τροποποιεί διάφορα νομικά πλαίσια στον τομέα της στέγασης, συμβάλλοντας στην εφαρμογή του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, προκειμένου να ενισχύσει τις πολιτικές στήριξης στέγασης για τους πολίτες.

Σημειώνεται ότι το πρόγραμμα «Δημόσιο Πάρκο» ([PARQUE PÚBLICO](#)), που περιλαμβάνεται στον κρατικό προϋπολογισμό για το 2024, αντιπροσωπεύει μια σημαντική επένδυση στο πλαίσιο του Προγράμματος Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (PRR). Το πρόγραμμα στοχεύει στην παροχή οικονομικής υποστήριξης, κυρίως μέσω δανείων, για τη χρηματοδότηση έργων που αποσκοπούν στην επέκταση του δημόσιου αποθέματος κατοικιών, σε προσιτές τιμές.

Για το έτος 2024 η πολιτική στέγασης θέτει ως προτεραιότητα τους εξής τέσσερις κύριους στρατηγικούς στόχους: την εξάλειψη συνθηκών ακατάλληλης στέγασης, την αύξηση της προσφοράς προσιτών ενοικιαζόμενων κατοικιών, την αποκατάσταση του υφιστάμενου δημόσιου οικιστικού αποθέματος και τη δημιουργία ενός δικτύου για την αντιμετώπιση έκτακτων αναγκών και της μεταβατικής στέγασης. Αυτοί οι στόχοι υλοποιούνται μέσα από διάφορα προγράμματα:

- [Programa de Apoio ao Acesso à Habitação \(1º Direito\)](#): Πρόγραμμα Υποστήριξης Πρόσβασης σε Στέγαση
- [Parque Público de Habitação a Custos Acessíveis](#): Δημόσιο Πάρκο Στέγασης με προσιτό κόστος
- [Reabilitação do Parque Habitacional do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. \(IHRU\)](#): Αποκατάσταση Στεγαστικού Αποθέματος Ινστιτούτου Οικιστικής και Αστικής Αποκατάστασης
- [Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário](#): Εθνικό Ταμείο Επείγουσας και Προσωρινής Στέγασης

Επιπλέον, το σχέδιο παρέμβασης «[Mais Habitação](#)» ενισχύει αυτούς τους στόχους προσφέροντας λύσεις και απαντήσεις στις άμεσες ανάγκες των οικογενειών και συμβάλλοντας στη διαρθρωτική ενίσχυση της προσφοράς στέγης.

Χρηματοδότηση

Το άρθρο 39 του Νόμου αριθ. 83/2019 καθορίζει ότι το κράτος, οι αυτόνομες περιφέρειες και οι τοπικοί δήμοι είναι υπεύθυνοι για τη διασφάλιση της παροχής δημόσιων επιχορηγήσεων στέγασης ως μέρος της στεγαστικής πολιτικής. Αυτές οι επιχορηγήσεις μπορεί να περιλαμβάνουν τη χρήση δημόσιων ακινήτων, τα έσοδα από δάνεια, καθώς και χρηματοδοτήσεις από ευρωπαϊκά και εθνικά κονδύλια, καθώς και δημοσιονομικές πιστώσεις που αποσκοπούν στην υποστήριξη της στεγαστικής πολιτικής. Η διάθεση των δημόσιων κατοικιών γίνεται για τον σκοπό της δημόσιας μίσθωσης και πραγματοποιείται μέσω διαγωνισμού, σύμφωνα με τους κανονισμούς μίσθωσης ή μέσω διαδικασιών μετεγκατάστασης, παρέχοντας έτσι μια συντονισμένη μέθοδο αντιμετώπισης των στεγαστικών αναγκών.

Στον κρατικό προϋπολογισμό του 2024 εγκρίθηκαν γενικά τα ακόλουθα κονδύλια για στεγαστικά προγράμματα:

- 1^ο Δικαίωμα - €330 εκατομ.
- Διευρυμένη προσφορά δημόσιας στέγασης - €216 εκατομ.
- Εθνικό πρόγραμμα έκτακτης ανάγκης και προσωρινής στέγασης - €48 εκατομ.
- Αποκατάσταση του στεγαστικού αποθέματος της IHRU (Ινστιτούτο Στέγασης και Αστικής Αποκατάστασης) - €13 εκατομ.
- Porta 65 για νέους - €37,4 εκατομ.

- Porta 65 + - €4 εκατομ.
- Έκτακτη εισοδηματική στήριξη - €250 εκατομ.
- Επιδότηση τόκων - €200 εκατομ.
- Ενοίκιο προς υπεκμίσθωση - €5 εκατομ.



Ρουμανία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Σύμφωνα με το Κεφάλαιο 5, Άρθρα 38 έως 43 του Ν. 114/1995, το σχέδιο κοινωνικής στέγης περιλαμβάνει την ανέγερση νέων κτιρίων και την αποκατάσταση υφιστάμενων και την ευθύνη για τη χρηματοδότηση και τη διαχείριση έχουν τα τοπικά συμβούλια. Οι δικαιούχοι πρέπει να έχουν κατά τους τελευταίους 12 μήνες μέσο μηνιαίο καθαρό εισόδημα ανά άτομο κάτω από το επίπεδο του μέσου μηνιαίου καθαρού εισοδήματος, όπως κοινοποιείται από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία. Οι δικαιούχοι για κοινωνική κατοικία προς ενοίκιαση περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα ατόμων και οικογενειών που αντιμετωπίζουν σημαντικές δυσκολίες στη στέγαση, συμπεριλαμβανομένων ατόμων και οικογενειών που εκδιώχθηκαν ή κινδυνεύουν να εκδιωχθούν, νέων έως 35 ετών, νέων που αποχωρούν από ιδρύματα κοινωνικής πρόνοιας μετά την ενηλικίωσή τους, ατόμων με αναπηρίες πρώτου και δεύτερου βαθμού, συνταξιούχων, βετεράνων και χηρών πολέμου, δωρεοδόχων νόμων που αναγνωρίζουν τη συμβολή στους εθνικούς αγώνες στην αντικομμουνιστική αντίσταση και θυμάτων ενδοοικογενειακής βίας.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του σχεδίου προέρχεται κυρίως από τους τοπικούς προϋπολογισμούς των τοπικών συμβουλίων, από τον κρατικό προϋπολογισμό και από δωρεές ή εισφορές ιδιωτών και οικονομικών παραγόντων.



Σλοβακία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το κράτος υποστηρίζει οικονομικά και χορηγεί δάνεια κυρίως σε δήμους για την ανέγερση διαμερισμάτων και κατοικιών για άτομα με περιορισμένο εισόδημα. Υπάρχουν δύο βασικά προγράμματα: κοινωνική στέγαση για ομάδες χαμηλού εισοδήματος και κατοικίες με ρυθμιζόμενο ενοίκιο. Οι αιτητές πρέπει να πληρούν διάφορες προϋποθέσεις, όπως να μη βρίσκονται σε διαδικασία χρεοκοπίας ή αναδιαρθρώσεως, να μην έχουν απλήρωτα υπόλοιπα στις κοινωνικές και υγειονομικές ασφαλίσεις, να μην έχουν οφειλές προς την Εφορία και το Τελωνείο κ.ά. Για τις κατοικίες με ρυθμιζόμενο ενοίκιο το εισόδημα του αιτητή δεν πρέπει να υπερβαίνει το πενταπλάσιο του ελάχιστου εισοδήματος διαβίωσης. Τα ελάχιστα μηνιαία εισοδηματικά όρια για διάφορες κατηγορίες νοικοκυριών διαμορφώνονται ως εξής:

- Ένα άτομο: έως €1.344,40
- Οικογένεια 2 ατόμων (ενήλικος + παιδί): έως €1.958,25
- Οικογένεια 2 ατόμων (2 ενήλικοι): έως €2.282,25
- Οικογένεια 3 ατόμων (ενήλικος + 2 παιδιά): έως € 2.572,10
- Οικογένεια 3 ατόμων (2 ενήλικοι + παιδί): έως €2.896,10
- Οικογένεια 4 ατόμων (ενήλικος + 3 παιδιά): έως €3.185,95
- Οικογένεια 4 ατόμων (2 ενήλικοι + 2 παιδιά): έως €3.509,95
- Οικογένεια 5 ατόμων (ενήλικος + 4 παιδιά): έως €3.799,80
- Οικογένεια 5 ατόμων (2 ενήλικοι + 3 παιδιά): έως €4.123,80

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση προέρχεται από το Κρατικό Ταμείο Στεγαστικής Ανάπτυξης, το οποίο χρηματοδοτείται από τον κρατικό προϋπολογισμό και συγκεκριμένα από το κεφάλαιο του Υπουργείου Μεταφορών. Το Ταμείο προσφέρει κυρίως δάνεια σε φυσικά πρόσωπα, δήμους και περιφέρειες για την εφαρμογή κρατικών στεγαστικών πολιτικών.

Ο εγκεκριμένος προϋπολογισμός για το Κρατικό Ταμείο Στεγαστικής Ανάπτυξης για το έτος 2023 ανέρχεται σε €289.542.867.



Σλοβενία

Ο όρος «κοινωνική στέγαση» δεν χρησιμοποιείται στη σλοβενική νομοθεσία. Αντί αυτού χρησιμοποιείται ο όρος «[μη κερδοσκοπική ενοικίαση κατοικιών](#)», η οποία συνήθως κατανέμεται από δήμους, δημόσια ταμεία, το κράτος ή μη κερδοσκοπικούς στεγαστικούς οργανισμούς μέσω δημόσιων διαγωνισμών για αόριστο χρόνο. Στη Σλοβενία η αγορά κατοικίας διακρίνεται από ένα υψηλό ποσοστό ιδιοκτησίας, με τρεις στους τέσσερις κατοίκους να είναι οι ιδιοκτήτες των σπιτιών στα οποία κατοικούν. Αναλυτικότερα, περισσότερο από το 64% των νοικοκυριών είναι οι ιδιοκτήτες των σπιτιών τους, ενώ περί το 10% έχει το σπίτι του σε υποθήκη. Το ποσοστό της κοινωνικής ενοικίασης δεν ξεπερνά το 5% της συνολικής προσφοράς κατοικιών.

Παρ' όλα αυτά, υπάρχει μια σημαντική δυσαναλογία μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στην κοινωνική στέγαση, ιδιαίτερα σε αγροτικές περιοχές όπου το 18% των κατοικιών παρέμειναν κενές το 2018, σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας της Δημοκρατίας της Σλοβενίας. Την ίδια στιγμή, σε μεγάλες πόλεις και μητροπολιτικές περιοχές, όπως η Λιουμπλιάνα, ο χρόνος αναμονής για τις αιτήσεις για κοινωνική στέγαση φτάνει μέχρι τα τέσσερα χρόνια.

Το Ταμείο Στέγασης της Σλοβενίας, υποστηρίζοντας την κρατική πολιτική, δραστηριοποιείται σε ολόκληρη τη χώρα προωθώντας το εθνικό πρόγραμμα στέγασης, που περιλαμβάνει την κατασκευή, την ανακαίνιση, και τη συντήρηση κατοικιών, με έμφαση σε ευάλωτες ομάδες όπως οικογένειες, νέοι, ηλικιωμένοι και Ρομά.

Η επιδότηση χορηγείται για περίοδο ενός έτους. Μετά το πέρας αυτής της περιόδου, ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει εκ νέου αίτηση για επιδότηση, με επαναξιολόγηση της οικονομικής και περιουσιακής του κατάστασης. Οι δημόσιοι ιδιοκτήτες μη κερδοσκοπικών ενοικιαζομένων κατοικιών έχουν την υποχρέωση να εξετάζουν κάθε πέντε χρόνια ότι οι ενοικιαστές συνεχίζουν να πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας για την παραχώρηση των εν λόγω κατοικιών. Σε περίπτωση που κάποιος ενοικιαστής δεν πληροί πλέον τα κριτήρια, προβαίνουν σε τροποποιήσεις των όρων της σύμβασης, με το ενοίκιο να προσαρμόζεται στις τρέχουσες αγοραίες τιμές.

Οι υποψήφιοι προς επιλογή για μη κερδοσκοπική ενοικίαση διαμερισμάτων, πρέπει να πληρούν συγκεκριμένα κριτήρια, όπως: να είναι πολίτες της Δημοκρατίας της Σλοβενίας,

να έχουν μόνιμη διαμονή στην περιοχή που δραστηριοποιείται ο στεγαστικός φορέας όπου υποβάλλουν αίτηση και να μην είναι ήδη ενοικιαστές ή ιδιοκτήτες ακινήτου με αξία πάνω από το 40% της αξίας ενός επιλέξιμου διαμερίσματος. Επίσης, το εισόδημα του νοικοκυριού δεν πρέπει να υπερβαίνει ορισμένα όρια¹⁰ και οι υποψήφιοι πρέπει να έχουν εξοφλήσει προηγούμενες υποχρεώσεις από μη κερδοσκοπικές ενοικιάσεις. Προτεραιότητα δίνεται σε πολύτεκνες οικογένειες, οικογένειες με μικρότερο αριθμό εργαζομένων ανάμεσα στα μέλη της, νεαρούς και νέες οικογένειες, οικογένειες/άτομα με αναπηρία, άστεγους ή υπενοικιαστές με μακρά εργασιακή πείρα, καθώς και σε θύματα ενδοοικογενειακής βίας και πολεμικών συρράξεων. Δίνεται επίσης προτεραιότητα σε υποψήφιους που, με βάση το επάγγελμα ή την απασχόλησή τους, είναι σημαντικοί για τον δήμο, τους οποίους ο δήμος προσδιορίζει στην πρόσκληση υποβολής αιτήσεων.

Στα πλαίσια των πιο πάνω κριτηρίων, ορισμένες εξαιρέσεις επιτρέπουν την ευκολότερη πρόσβαση σε ειδικές ομάδες. Θύματα ενδοοικογενειακής βίας, που διαμένουν προσωρινά σε μαιευτήρια, ασφαλή σπίτια, καταφύγια ή κέντρα φιλοξενίας για θύματα βίας, δικαιούνται να υποβάλλουν αίτηση για μη κερδοσκοπική στέγαση, όπως και να υποβάλουν αίτηση για στέγαση στον χώρο της προσωρινής τους διαμονής. Επίσης, άτομα με αναπηρία που εξαρτώνται από τη χρήση αναπηρικού αμαξιδίου ή χρειάζονται τη βοήθεια τρίτου προσώπου στην καθημερινότητά τους έχουν τη δυνατότητα να αιτηθούν για μη κερδοσκοπική στέγαση σε οποιοδήποτε δήμο, ανεξαρτήτως του τόπου μόνιμης κατοικίας τους, εφόσον ο εν λόγω δήμος προσφέρει καλύτερες ευκαιρίες εργασίας ή υγειονομικές υπηρεσίες. Μισθωτοί ή πρώην κάτοχοι δικαιωμάτων στέγασης σε διαμερίσματα που απομακρύνθηκαν λόγω κανονισμών εθνικοποίησης, εφόσον πληρούν τις γενικότερες προϋποθέσεις, δικαιούνται επίσης μη κερδοσκοπική στέγη. Τέλος, άτομα που έχουν λάβει άδεια διαμονής σύμφωνα με τον νόμο περί αλλοδαπών, ακόμη και μετά τη διαγραφή τους από το μητρώο μόνιμης κατοικίας, είναι επιλέξιμα.

¹⁰

Αριθμός μελών του νοικοκυριού	Ποσοστό επί του μέσου καθαρού μισθού στη Δημοκρατία της Σλοβενίας, το οποίο δεν πρέπει να είναι μεγαλύτερο του εισοδήματος.
1	200%
2	250%
3	315%
4	370%
5	425%
6	470%

Οι δημοσιεύσεις προκηρύξεων για την κατανομή διαμερισμάτων ορίζουν τις κατηγορίες προτεραιότητας, που μπορεί να περιλαμβάνουν τις ανωτέρω ή άλλες, ανάλογα με τις ανάγκες του κάθε δήμου. Οι προσκλήσεις οφείλουν να καθορίζουν σαφώς την ομάδα με την υψηλότερη προτεραιότητα για την ανάθεση της στέγασης σε περίπτωση ισοβαθμίας, ενώ μπορούν επίσης να θέτουν ειδικούς όρους εκτός των γενικών κριτηρίων.

Χρηματοδότηση

Η Σλοβενία διαθέτει ένα δημόσιο, μη κερδοσκοπικό σύστημα κατασκευής κατοικιών, το οποίο χρηματοδοτείται κυρίως μέσω εθνικών και δημοτικών ταμείων στέγασης με κύρια πηγή χρηματοδότησης τον προϋπολογισμό. Οι δήμοι αναλαμβάνουν την υιοθέτηση και εφαρμογή των δημοτικών προγραμμάτων στέγασης. Το νομοθετικό πλαίσιο επιτρέπει στους δήμους να ιδρύουν δημόσια ταμεία στέγασης ή δημοσιονομικά ταμεία για την προάσπιση του δημόσιου συμφέροντος στον τομέα της στέγασης. Σήμερα λειτουργούν οκτώ δημοτικά ταμεία στέγασης. Επιπλέον, τοπικές εταιρείες, είτε ιδιόκτητες είτε μερικώς ιδιόκτητες από δήμους, προσφέρουν ειδικευμένες στεγαστικές υπηρεσίες. Οι πηγές χρηματοδότησης του Ταμείου Στέγασης περιλαμβάνουν τον κρατικό προϋπολογισμό, κεφάλαια από την πώληση κοινωνικών κατοικιών και επιχορηγήσεις από ημεδαπά και αλλοδαπά νομικά και φυσικά πρόσωπα. Σε αυτές τις επιχορηγήσεις περιλαμβάνονται προγράμματα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως το Horizon 2020-CoNZEBS και το SUPER-i, τα οποία στοχεύουν στην προώθηση της ενεργειακής απόδοσης στην κοινωνική στέγαση. Εντούτοις, δεν υπάρχουν μόνιμες πηγές χρηματοδότησης μέσω επιχορηγήσεων. Βάσει της νομοθεσίας περί στέγασης, το Ταμείο μπορεί να συμμετέχει σε εθνικούς και διεθνείς διαγωνισμούς που ευθυγραμμίζονται με τους στόχους της λειτουργίας του, αλλά η χρηματοδότηση δεν προέρχεται άμεσα από ευρωπαϊκά κονδύλια μέσω της κυβέρνησης.

Πρόσθετες πηγές περιλαμβάνουν κεφάλαια από την έκδοση τίτλων από το Ταμείο και έσοδα από τη διάθεση περιουσιακών στοιχείων του Ταμείου ή του Δημοσίου. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν έσοδα από την πώληση μη επιχειρηματικών περιουσιακών στοιχείων, επαγγελματικών χώρων και κατοικιών άνω των εξήντα ετών, για τις οποίες η ανακαίνιση δεν είναι οικονομικά βιώσιμη. Επιπροσθέτως, το Ταμείο μπορεί να εισπράττει έσοδα από τις δραστηριότητές του, να συνάπτει μακροπρόθεσμα δάνεια και να εκδίδει εγγυήσεις. Στο πλαίσιο των χρηματοοικονομικών επενδύσεών του το Ταμείο Στέγασης κατέχει το 100% της ιδιοκτησίας της Stanovanjsko podjetje d.o.o., μιας

εταιρείας διαχείρισης κτιρίων με 24 οικιστικές μονάδες και διαχείρισης περισσότερων από 11 000 μονάδων, και της Spekter d.o.o., μιας εταιρείας κτηματομεσιτικών και τεχνικών συμβούλων, η οποία διαχειρίζεται πάνω από 4 000 μονάδες.



Σουηδία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Ο τομέας της στέγασης που στηρίζεται από το δημόσιο δεν αναγνωρίζεται με τον όρο «κοινωνική στέγαση» αλλά αποκαλείται «allmännyttig», μια έκφραση που ερμηνεύεται ως «κοινή χρήση» ή «προς το συμφέρον όλων», προσεγγίζοντας τη διεθνή έννοια της «δημόσιας στέγασης». Ο εν λόγω τομέας περιλαμβάνει κατοικίες που ενοικιάζονται από δημοτικές οικιστικές εταιρείες, οι οποίες λειτουργούν ως [συμμετοχικές εταιρείες](#) (ανώνυμες εταιρείες). Συνήθως, οι τοπικές αρχές κατέχουν όλες τις μετοχές αυτών των εταιρειών. Ο κύριος στόχος τους είναι να προάγουν τη διαθεσιμότητα κατοικιών για τους δημότες, ενώ παράλληλα λειτουργούν βάσει επιχειρηματικών αρχών με σκοπό το γενικό καλό.

Οι δημοτικές εταιρείες στέγασης λειτουργούν με βασικό στόχο την προαγωγή του δημόσιου συμφέροντος, επιδιώκοντας την αύξηση της διαθεσιμότητας κατοικιών στους δήμους. Η αποστολή τους δεν περιορίζεται στην παροχή στέγης μόνο στις πιο ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού, αλλά επεκτείνεται σε όλους τους πολίτες. Αυτή η προσέγγιση επιδιώκει να αποφύγει τον στιγματισμό που συχνά συνδέεται με τη δημόσια στέγαση, καθιστώντας τη διαθέσιμη για όλους, ανεξάρτητα από το εισοδηματικό επίπεδο ή άλλες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες. Παρ' όλο που δεν θέτει όρια εισοδήματος για τους ενοικιαστές, στην πραγματικότητα οι κάτοικοι των δημόσιων κατοικιών τείνουν να έχουν χαμηλότερο εισόδημα, υψηλότερα ποσοστά ανεργίας και να είναι περισσότερο εξαρτημένοι από κοινωνικά επιδόματα σε σύγκριση με άλλα άτομα στην κοινωνία. Είναι επίσης σε μεγαλύτερο βαθμό άγαμα άτομα ή μονογονείς και συχνότερα μετανάστες.

Χρηματοδότηση

Η χρηματοδότηση του τομέα των δημοσίων κατοικιών στη Σουηδία προέρχεται αποκλειστικά από τα έσοδα από τα ενοίκια. Από το 2011, οι δημόσιες εταιρείες στέγασης

δεν λαμβάνουν ιδιαίτερα προνόμια ή πλεονεκτήματα σε σύγκριση με τον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης, και δεν υπάρχουν πλέον γενικές επιδοτήσεις στέγασης.



Φινλανδία

Σχέδιο Κοινωνικής Στέγης σε Ισχύ και Κριτήρια Δικαιούχων

Το κράτος υποστηρίζει την ανέγερση κοινωνικών κατοικιών μέσω της παροχής επιδοτήσεων επιτοκίου για τα δάνεια που εκδίδονται για αυτό τον σκοπό, καθώς και με την προσφορά κρατικών εγγυήσεων για τα εν λόγω δάνεια. Μια ειδική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος, γνωστή ως «Κέντρο Στεγαστικής Χρηματοδότησης και Ανάπτυξης της Φινλανδίας» (ARA), έχει την ευθύνη αυτής της δραστηριότητας. Η υπηρεσία αυτή διαχειρίζεται την παροχή δανείων με επιδότηση επιτοκίου, τα οποία χορηγούνται από τράπεζες ή άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Το ARA εγκρίνει αυτά τα δάνεια, προσφέροντας κρατική εγγύηση και αναλαμβάνοντας την καταβολή των επιδοτήσεων επιτοκίου. Το ποσό του δανείου με επιδότηση επιτοκίου μπορεί να καλύψει μέχρι και το 90-95% του συνολικού κόστους κατασκευής και αγοράς του οικοπέδου, ενώ για την απόκτηση κατοικίας το ποσοστό αυτό μπορεί να φτάσει το 80%.

Υποστηρίζονται τρία είδη κοινωνικών κατοικιών: ενοικίαση, δικαίωμα κατοχής και κατοικία με μερική ιδιοκτησία. Τα διαμερίσματα με δικαίωμα κατοχής αποτελούν μια εναλλακτική λύση μεταξύ της ενοικίασης και της πλήρους ιδιοκτησίας. Σε αυτή τη μορφή στέγασης ο ενοικιαστής αποκτά το δικαίωμα να κατοικεί σε ένα διαμέρισμα το οποίο είναι ιδιοκτησία μιας κατασκευαστικής εταιρείας. Το δικαίωμα κατοχής παρέχει ισόβιο χαρακτήρα διαμονής στο διαμέρισμα, χωρίς όμως δυνατότητα αγοράς του. Αντίθετα, στην περίπτωση της κατοικίας με μερική ιδιοκτησία ο ένοικος αρχικά διαμένει στο διαμέρισμα υπό καθεστώς ενοικίασης, αλλά μετά από κάποιο χρονικό διάστημα έχει τη δυνατότητα να το αγοράσει.

Τα κριτήρια επιλογής για την κατάταξη των αιτητών σε κοινωνικές κατοικίες βασίζονται στις στεγαστικές ανάγκες, την προσωπική περιουσία και το εισόδημα του αιτητή. Για την πρόσβαση σε διαμερίσματα με δικαίωμα κατοχής τα κριτήρια διαφέρουν. Ειδικότερα, εάν κάποιος ζητά ένα διαμέρισμα με δικαίωμα κατοχής, αλλά ήδη κατέχει ένα άλλο διαμέρισμα στην ίδια περιοχή που έχει παρόμοια αξία με αυτό που αιτείται ή αν διαθέτει τα οικονομικά μέσα για να καλύψει το μισό κόστος αγοράς του διαμερίσματος που

επιθυμεί, τότε θεωρείται ότι δεν έχει πραγματική ανάγκη την απόκτηση διαμερίσματος με δικαίωμα κατοχής. Για αιτούντες άνω των 55 ετών δεν ισχύουν περιορισμοί σχετικά με τα περιουσιακά στοιχεία.

Το 2022 στη Φινλανδία υπήρχαν περίπου 400 000 κρατικά επιδοτούμενα διαμερίσματα, που αντιστοιχούν σε περίπου το 12% των συνολικών κατοικιών, με 5 000-6 000 νέες κατασκευές ετησίως.