

Προώθηση συλλογικών σχημάτων για την εφαρμογή έργων ενεργειακής αναβάθμισης :  
**Διερευνώντας εναλλακτικά μοντέλα συλλογικής κατοικίας και ιδιοκτησίας**

Δήμητρα Σιατίτσα (dimisiat@gmail.com)  
δρ. Αρχιτέκτονας-Μηχανικός, Co-hab Athens

## Μπορούμε να φανταστούμε...

---

Την ανάπτυξη συλλογικών/συνεταιριστικών εγχειρημάτων παρέμβασης στον τομέα της κατοικίας σε επίπεδο γειτονιάς:

- ★ Για την αντιμετώπιση των φαινομένων ενεργειακής φτώχειας ελαχιστοποιώντας το απαιτούμενο ενεργειακό κόστος.
- ★ Για την αναβάθμιση της ποιότητας και της ενεργειακής αποδοτικότητας του οικιστικού αποθέματος και του αστικού περιβάλλοντος.
- ★ Για την ανάπτυξη εναλλακτικών δομών μη-κερδοσκοπικής & δημοκρατικής από κοινού αντιμετώπισης των αναγκών σε ενέργεια, αλλά και σε κατοικία, κοινωνικές υποδομές/υπηρεσίες, δημόσιους χώρους.
- ★ Για την ανάπτυξη της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας στους κλάδους της επισκευής/συντήρησης, της διαχείρισης των ακινήτων, της περιβαλλοντικής

## *...στην Ελλάδα, σήμερα;*

---

Παρά:

- Τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης και ισχυρής αποδοχής αυτού του μοντέλου
- Την κατακερματισμένη δομή της ιδιοκτησίας
- Την απουσία πολιτικών κοινωνικής κατοικίας και δημόσιας παρέμβασης στον τομέα της κατοικίας
- Την αποδυνάμωση των διοικητικών μηχανισμών, των πολιτών και της αγοράς λόγω



# Δυσκολίες στην ενεργειακή αναβάθμιση κατοικιών

---

- Τα υφιστάμενα εργαλεία (εξοικονομώ κατ' οίκον) δεν αξιοποιήθηκαν στις περιοχές με τις μεγαλύτερες ανάγκες
- Οι μεμονωμένες παρεμβάσεις αναβάθμισης δεν δίνουν σημαντικά αποτελέσματα στο σύνολο της πόλης
- Αντίστοιχα δεν αξιοποιήθηκε η δυνατότητα παρεμβάσεων σε επίπεδο πολυκατοικίας
- Οικονομικές ανισότητες και διαφορετικές ιδιοκτησιακές σχέσεις των ενοίκων των πολυκατοικιών > δυσκολία συναίνεσης και ανάληψης ρίσκου
- Οικονομική αδυναμία κάλυψης των βασικών αναγκών στέγασης και διαβίωσης
- Μόλις δύο παραδείγματα παρεμβάσεων σε λαϊκές κατοικίες με ευνοϊκούς όρους (Ταύρος – Αγ. Βαρβάρα)

# Ανάγκη για νέα εργαλεία και τρόπους παρέμβασης

---

Χρειάζονται **διαφορετικά εργαλεία, κίνητρα και σχήματα διαχείρισης** που θα επιτρέψουν και θα υποστηρίξουν **διαδικασίες για τη συλλογικοποίηση της παρέμβασης σε επίπεδο κτιρίου, ΟΤ και γειτονιάς,**

λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του κτιριακού αποθέματος, του αστικού ιστού αλλά και τις κοινωνικές σχέσεις που διαμορφώνονται σε επίπεδο γειτονιάς ή πολυκατοικίας

Παρά τα προβλήματα **η πολυκατοικία παραμένει η μονάδα αναφοράς** όπου δοκιμάζονται πρακτικές συλλογικής διαχείρισης (καταστατικό, συνέλευση) κοινών ζητημάτων

# Η ομάδα co-hab Athens

---

- Συλλογική παραγωγή γνώσης, δικτύωση και ενεργοποίηση του διαλόγου
- Εργαστήρια

[Συλλογική κατοικία και ιδιοκτησία στην Ελλάδα: mission impossible?](#) | Σύλλογος αρχιτεκτόνων, 20/02/2017, Αθήνα

[ΣΥΛΛΟΓΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ - Παραδείγματα από τη Ζυρίχη και οι προοπτικές υλοποίησης στην Αθήνα](#) | Πρωτοβουλία Κατοίκων Εξαρχείων 06/02/2017, Αθήνα

[“Co-housing Practices/Inventing prototypes for Athens”](#), organized by Co-Hab Athens, NetHood (Zurich), INURA Zurich & INURA Athens | #ThisIsACo-op Greek Pavilion, Giardini, 15th International Architecture Exhibition La Biennale di Venezia, 26-30/10/2016, Venice

[Sharing ideas for sharing space](#), organized by NetHood and INURA Zurich Institute, 25-27/07/2016, Zurich

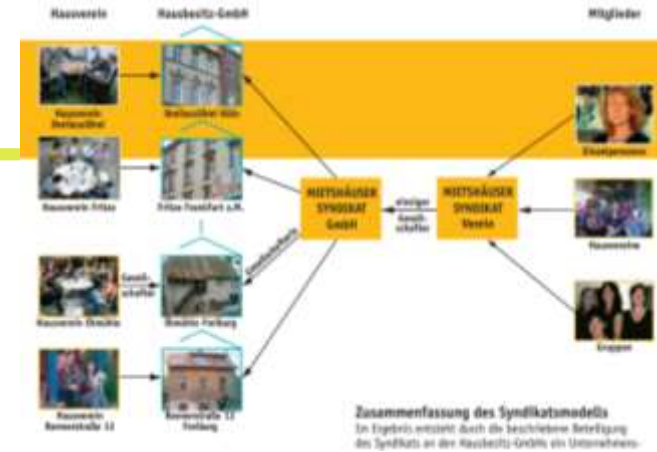
# Έμπνευση και ιδέες

---

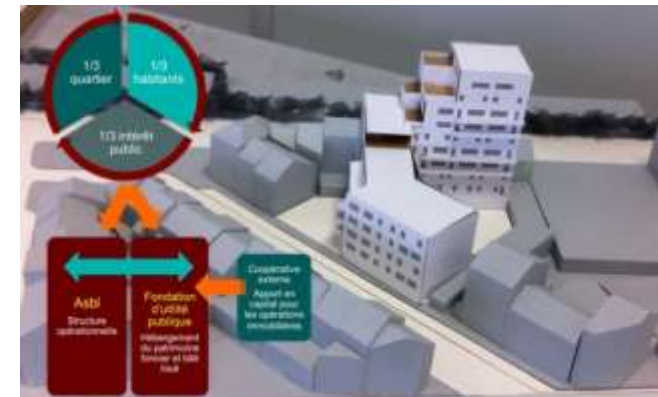
- Συνεταιρισμοί κατοικίας στη Ζυρίχη > κλασικός συνεταιρισμός > κατασκευή νέων συγκροτημάτων σε δημοτική γη με διαγωνιστική διαδικασία ή/και αναβάθμιση/τροποποίηση παλιών κτιρίων > πειραματισμός με εναλλακτικούς τρόπους συλλογικής και οικολογικής διαβίωσης
- Mietshauser syndikat στην Γερμανία > αυτόνομο (χωρίς καμία θεσμική υποστήριξη) σύστημα δημιουργίας αποθέματος ακινήτων συλλογικής ιδιοκτησίας για στέγαση με ενοίκιο
- Συνεταιρισμοί κατοίκων στην Ρώμη > αυτοανάκτηση > σύμπραξη κοινωνικού-δημοσίου, μετασκευή -και με βιοκλιματικά στοιχεία- κενών δημόσιων κτιρίων σε κατοικίες με ίδια εργασία
- Κοινοτικά Καταπιστεύματα Γης (CLT) > συνιδιοκτησία μεταξύ των κατοίκων, της κοινότητας/γειτονιάς, και του Δήμου/Περιφέρειας > εργαλείο παρέμβασης σε επίπεδο κοινότητας γειτονιάς

# Ανταλλαγή ιδεών και τεχνογνωσίας

- Νομική μορφή & θεσμικό πλαίσιο
- Χρηματοδότηση, απόκτηση αρχικού κεφαλαίου & ακινήτων
- Ρόλος κράτους
- Διαδικασίες συμμετοχής & λήψης αποφάσεων κατοίκων-κοινότητας
- Σχέσεις ιδιοκτησίας & όρους εισόδου/εξόδου



Διαδικασίες διαμόρφωσης & εξέλιξης





# Αρχές συνεταιριστικής κατοικίας

---

- Η μη-κερδοσκοπική/μη-εμπορευματική διάσταση
- Το ζήτημα της ιδιοκτησίας της γης και των ακινήτων
- Η μακροπρόθεσμη κοινωνική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα των εγχειρημάτων
- Η συμμετοχή των κατοίκων/της κοινότητας και δημοκρατική λήψη-αποφάσεων
- Η Αλληλεγγύη

Πως αποφεύγουμε τον περιβαλλοντικό εξευγενισμό/ εκτοπισμό των χαμηλών εισοδημάτων;

Ιδιαίτερα όταν ο στόχος είναι η αντιμετώπιση της ενεργειακής φτώχειας και της πρόσβασης σε φτηνή κατοικία

# Βήματα

---

## Δημιουργία υποστηρικτικής δομής για την ανάπτυξη τεχνογνωσίας και κοινότητας διαλόγου

- Διερεύνηση του υφιστάμενου νομοθετικού πλαισίου και προτάσεις για στοχευμένες παρεμβάσεις και εξειδικευμένα εργαλεία πολιτικής,
- Διερεύνηση των δυνατοτήτων χρηματοδότησης από εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους
- Διοργάνωση εργαστηρίων και συζητήσεων για την εξοικείωση και διάδοση με αυτή την προσέγγιση > Πάνελ και εργαστήριο 10 & 11 Ιουνίου στο Universe 2017, σταθερό μηνιαίο ραντεβού στο ΣΑΔΑΣ
- Συζήτηση σε υποθετικά σενάρια για το κέντρο της Αθήνας με πραγματικά δεδομένα (χαρτογράφηση χρήσεων και κενών κτιρίων/διαμερισμάτων, διερεύνηση της αγοράς ακινήτων, διάγνωση αναγκών),
- Διερεύνηση των αναγκών, των επιθυμιών και των προθέσεων σε γειτονιές > εργαστήριο στα Εξάρχεια
- Πιλοτικό εγχείρημα μέσα από μικρά βήματα

# Ζητήματα

---

- Δυσκολίες, ευκαιρίες και ρίσκα
- Ιδιοκτησία ακινήτων...
- Χρηματοδότηση
- Χρειάζεται χρόνος....αλλά οι ανάγκες είναι επείγουσες
- Μικρής κλίμακας πρωτοποριακά εγχειρήματα... ή μεγάλης κλίμακας δομές κοινωνικής κατοικίας;
- Ανάγκη για μακροπρόθεσμη σταθερή θεσμική υποστήριξη (θεσμικό πλαίσιο, χρηματοδοτικά εργαλεία, κίνητρα, δημόσιους πόρους)
- Συλλογικοποίηση των διαδικασιών και αξιοποίηση όλων των διαθέσιμων εργαλείων και μέσων