



4η Βουλή των Νέων Αντιπροσώπων

ΕΚΘΕΣΗ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

Θέμα:

«Η πρόκληση της στέγασης για τους νέους και τις νέες της Κύπρου»

Λευκωσία, Δεκέμβριος 2019

Συνδιοργανωτές:



ΣΥΝΟΨΗ:

Ως Επιτροπή Εσωτερικών αναγνωρίζουμε τα κύρια προβλήματα στέγασης που έχουν να αντιμετωπίσουν οι νέοι της Κύπρου. Η έκθεση έχει διαχωριστεί σε τρεις βασικούς πυλώνες, ήτοι οικονομικό, κοινωνικό και θεσμικό. Στο πρώτο μέρος της έκθεσης θα αναλυθεί η οικονομική πτυχή του προβλήματος της στέγασης. Το δεύτερο και τρίτο μέρος της έκθεσης θα αναφερθούν αντίστοιχα στην κοινωνική και θεσμική διάσταση του υπό αναφορά προβλήματος. Σημειωτέο είναι ότι σε έκαστο μέρος παρατίθεται εκτενής ανάλυση του προβλήματος και προτείνονται λύσεις προς αντιμετώπιση του.

Η έκθεση κλείνει με τα συμπεράσματα της Επιτροπής και εισηγήσεις/προτάσεις προς συγκεκριμένους αποδέκτες.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

Το δικαίωμα σε αξιοπρεπή διαβίωση και κατοικία (δικαίωμα επαρκούς στέγασης) και κατ' επέκταση το δικαίωμα σεβασμού ιδιωτικής και οικογενειακής ζωής, συγκαταλέγεται στα ανθρώπινα δικαιώματα και τυγχάνει εθνικής, ευρωπαϊκής και διεθνούς προστασίας.

Πληθώρα ευρωπαϊκών πολιτικών και στρατηγικών είτε προνοούν είτε έχουν σημαντικό αντίκτυπο στη στέγαση (π.χ. πρόγραμμα κοινωνικής πολιτικής της ΕΕ, περιφερειακές και αστικές πολιτικές, ενιαία αγορά, κρατικές ενισχύσεις).

Ωστόσο, εναπόκειται στις εθνικές κυβερνήσεις να αναπτύξουν τις δικές τους πολιτικές για αντιμετώπιση των επιμέρους προκλήσεων: π.χ. τον τρόπο ανανέωσης των αποθεμάτων κατοικιών, τον προγραμματισμό και την προώθηση της βιώσιμης ανάπτυξης, τον τρόπο αντιμετώπισης της αστικής εξάπλωσης, τον τρόπο με τον οποίο μπορούν να βοηθήσουν τους νέους και τις ευπαθείς ομάδες.

Η νεολαία δεν αποτελεί μια ομοιογενή κατηγορία με συγκεκριμένα και στατικά χαρακτηριστικά. Πίσω από τον όρο «νεολαία», για παράδειγμα, υπάρχει μια ποικιλία καταστάσεων όσον αφορά την επαγγελματική ζωή και την κατάρτιση. Σκοπό της παρούσας έκθεσής μας, αποτελεί η ταυτοποίηση των σχετικών με τη στέγαση ενδογενών προβλημάτων και τα ανάλογα διαβήματα που θεσπίστηκαν, τροχοδρομούνται ή χρήζουν αντιμετώπισης. Η σημερινή κατάσταση έχει διαμορφωθεί ως έχει, κατόπιν κλιμακωτών αλλαγών από την περίοδο της Αγγλοκρατίας και έπειτα και μεσούσης της περιόδου των μνημονίων.

Αστόχως θεωρούμε ότι στοχοποιείται η πλατφόρμα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης στέγης «Airbnb», από τη στιγμή που έχει περιορισμένη επιρροή στο γενικότερο παρασκήνιο. Το πρόβλημα της επαρκούς και προσιτής στέγασης στην Κύπρο είναι πολύ βαθύτερο και επιχειρούμε στα κεφάλαια που ακολουθούν, να το θίξουμε επαρκώς και να προτείνουμε απτές και σχετικά άμεσα εφαρμόσιμες λύσεις.

ΑΝΑΛΥΣΗ:

Κοινωνικό Πλαίσιο

Η Υπουργός Εργασίας είπε ότι η νέα μελέτη του 2019 που συγκρίνει τις τιμές ενοικίων το 2014 κατέδειξε αύξηση ενοικίου στην Λευκωσία κατά 44,81%, στη Λεμεσό 57,47%, στην Λάρνακα 42,86%, στην Πάφο αύξηση 68% (δεν υπήρχαν αρκετά στοιχεία το 2014) και στην Αμμόχωστο 5%. Η εν λόγω αύξηση στο κόστος στέγασης δεν συνοδεύεται με ανάλογη αύξηση των εισοδημάτων των νοικοκυριών.

Προτείνεται όπως ενταχθεί στην ατζέντα του Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών η ανάπτυξη στρατηγικής ενημέρωσης για τους δικαιούχους των εκάστοτε διαθέσιμων επιδομάτων και βοηθημάτων, καθώς και βασική επεξήγηση των διαδικασιών. Μέσω του εν λόγω φορέα μπορεί να γίνει χρήση των μέσων επικοινωνίας που έχει η υπηρεσία στη διάθεσή της, όπως έντυπα, τηλεόραση, ραδιόφωνο και μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Ανάλογες πρωτοβουλίες μπορούν να ληφθούν και σε πιο διαπροσωπικό επίπεδο, υπό τη μορφή ενημερωτικών «περιπτέρων» σε εκδηλώσεις/φεστιβάλ.

Οι πρόνοιες όπως έχουν διατυπωθεί στα σχέδια που προωθούνται ή και βρίσκονται υπό εφαρμογή, ορθώς επιχειρούν να θεσπίσουν κριτήρια που θα λειτουργήσουν ως κίνητρα για την καταπολέμηση της αστικοποίησης. Ένα εύστοχο παράδειγμα αποτελεί η πρόνοια στο τελικό πλαίσιο για τη «Νέα Στεγαστική Πολιτική», όπως έχει κατατεθεί από το Υπουργείο Εσωτερικών. Με την προώθηση ανέγερσης κατοικιών στις κοινότητες, θα παρατηρηθούν αλυσιδωτές θετικές επιπτώσεις σχετικά με την αναζωογόνηση των αγροτικών περιοχών.

Στο πνεύμα αυτό προτείνεται, βάσει του μοντέλου της Ελλάδας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου, να μεταφερθούν συγκεκριμένες σχολές των κρατικών πανεπιστημίων σε ορεινές/απομακρυσμένες από τα αστικά κέντρα περιοχές, ούτως ώστε να αναζωογονηθούν οι ευρύτερες περιοχές. Μέσω μιας τέτοιας πρακτικής θα

αυξηθεί η ζήτηση για κατοικίες και επομένως θα δοθούν κίνητρα για αναπαλαιώσεις οικοδομών και την ανέγερση νέων. Επίσης θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για ίδρυση νεοφυών επιχειρήσεων για να καλύψουν τις ανάγκες των ενδιαφερομένων, με αποτέλεσμα προσέλκυσης περαιτέρω κατοίκων στις περιοχές και της παραμονής των κατοίκων σε αυτές. Παράδειγμα προς μίμηση αποτελεί η κατ' αρχήν συμφωνία μεταξύ της κοινότητας Λόφου και του Τμήματος Γεωπονικών Επιστημών, Βιοτεχνολογίας, και Επιστήμης Τροφίμων του Τ.Ε.Π.Α.Κ.

Εγείρονται παράλληλα θέματα ως προς την καινοτομία στην ανάπτυξη των νέων οικοδομών. Καλείται ο Κύπριος πολίτης να απορρίψει πρακτικές του παρελθόντος και να εναρμονιστεί με νέες πρακτικές οι οποίες δεσπόζουν στις ευρωπαϊκές αγορές και έχουν αρχίσει να εντάσσονται στην κυπριακή αγορά. Ο λόγος γίνεται για προκατασκευασμένες οικοδομές, λύσεις οι οποίες αποφέρουν πολλαπλά πλεονεκτήματα όπως μεταξύ άλλων περιορισμένο κόστος, σύντομη περίοδο ανέγερσης, φιλικότητα προς το περιβάλλον, υψηλή ενεργειακή αυτονομία και χαμηλές απαιτήσεις για συντελεστή δόμησης.

Επίσης προτείνουμε την ενθάρρυνση καινοτόμων για τα κυπριακά δεδομένα διαδικασιών, που μπορούν να κινηθούν μέσω διαδικασιών των τραπεζικών ιδρυμάτων. Αρχικά είναι σημαντικό να περιοριστεί δραστικά η εξάρτηση φυσικών και νομικών προσώπων από τον δανεισμό για την απόκτηση κατοικίας. Πρακτικές όπως ο «υπερδανεισμός», που παρατηρήθηκαν τις περασμένες δεκαετίες επιτέλεσαν καταλυτικό ρόλο στην οικονομική κρίση, όχι μόνο στην Κύπρο, αλλά ανά το παγκόσμιο. Η ρίζα του προβλήματος έγκειται σε μεγάλο βαθμό στην κατακόρυφη πτώση των μισθών επί κρίσης. Οι πολίτες τα προηγούμενα χρόνια είχαν συνάψει δάνεια, με βάση τις κατά πολύ ψηλότερες απολαβές τους και αδυνατούν με τα νέα δεδομένα να ανταπεξέλθουν στις υποχρεώσεις τους, με αποτέλεσμα την προσωπική τους ζημιά, αλλά και του χρηματοπιστωτικού συστήματος. Νέες πρακτικές που μπορούν να ενθαρρυνθούν και να υιοθετηθούν είναι η ενοικιαγορά, η πώληση και επανενοικίαση, η αντιπαροχή και η ανταλλαγή ιδιοκτησίας. Ειδικά για την περίπτωση της ενοικιαγοράς υφίσταται νόμος (Ο περί Ελέγχου Ενοικιαγοράς,

Πωλήσεως επί Πιστώσει και Μισθώσεως Ιδιοκτησίας Νόμος του 1966 (Ν. 32/1966) Ε.Ε., Παρ.Ι, Αρ.508, 7/7/1966), ο οποίος όμως δεν έχει να επιδείξει παραδείγματα εφαρμογής.

Μια πραγματικότητα με περισσότερες ιδιόκτητες ακίνητες περιουσίες δύναται να επιδείξει πολλαπλά πλεονεκτήματα, τόσο για την οικονομία, όσο και για την κοινωνική δομή. Ο ευρύτερος καταμερισμός πλούτου, που συνεπάγει την αποφυγή της συγκέντρωσης υπερβολικού μεριδίου σε ολιγάριθμους επενδυτές (μονοπώλιο/ολιγοπώλιο), δημιουργεί συνθήκες για μια οικονομία με πιο σταθερές ισορροπίες και ποικιλία σταθμισμένων εσόδων. Μακροπρόθεσμα μάλιστα, μειώνει αποτελεσματικά τα οικονομικά προβλήματα προσώπων και οικογενειών, αφού γίνεται πιο άρτιος καταμερισμός εσόδων και εξόδων.

Το Υπουργείο Εσωτερικών σε συνεργασία με το Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης, τοπικές αρχές και τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης ανακοίνωσε το « Νέο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής», το οποίο αφορά κυρίως στοχευμένες ομάδες όπως ακριτικές και ορεινές περιοχές καθώς και εκτοπισθέντες σε όλη την επικράτεια της Κυπριακής Δημοκρατίας.

Ο ΚΟΑΓ έχει ήδη ανοίξει τη διαδικασία αιτήσεων για σχέδιο για αγορά οικιστικής μονάδας από την 1η Ιουλίου 2019 με λήξη στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Αποκλείεται η κύρια παρατήρηση που εξάγεται από τις εξαγγελθείσες πολιτικές, που είναι η απουσία πλαισίου για διευκόλυνση νέων, οι οποίοι δεν είναι μέλη της φοιτητικής κοινότητας ή δεν είναι εκτοπισθέντες, πολύτεκνοι ή ΑΜΕΑ. Άτομα, δηλαδή, νέα στην αγορά εργασίας, κατά μαζική πλειοψηφία χαμηλόμισθοι και παράλληλα με αυξημένες οικονομικές ανάγκες καθώς βρίσκονται στα αρχικά στάδια της οικοδόμησης της ιδιωτικής τους ζωής.

Οικονομικό Πλαίσιο

Βασικό μέλημα του τομέα των οικονομικών είναι το πώς οι άνθρωποι μπορούν να εκπληρώσουν τις ανάγκες τους έχοντας στη διάθεσή τους περιορισμένους πόρους. Η στέγαση αποτελεί απόλυτη ανάγκη του ανθρώπου και κατ' επέκταση

ένα καίριο πεδίο τη οικονομίας. Χαρακτηριστικά, η συνολική αξία του τομέα των ακινήτων (γη και οικιστικά κτήρια) στην Κύπρο εκτιμάτε να είναι περίπου 178,8 δις., δηλαδή κάτι περισσότερο 9 φορές μεγαλύτερος του Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος (Α.Ε.Π.) της Κυπριακής οικονομίας.

Θεωρούμε ότι ένα μεγάλο μέρος των σημερινών προβλημάτων στέγασης των νέων της Κύπρου αποτελούν αποτέλεσμα και προέκταση βασικών οικονομικών προβλημάτων και βασικών 'αποτυχιών' της αγοράς στέγασης και ακινήτων.

Το πρόβλημα της σχέσης προσφοράς – ζήτησης είναι ιδιαίτερα οξύ όσο αφορά τις διαθέσιμες εστίες στις φοιτητικές περιοχές όπου υπάρχει μεγάλος αριθμός φοιτητών χωρίς ανάλογο αριθμό εστιών και γενικά στέγασης.

Τα κυπριακά ακίνητα είναι υπερτιμολογημένα σε σύγκριση με το διάμεσο αληθινό εισόδημα των Κυπρίων και ειδικά της Κυπριακής νεολαίας, που αποτελεί την ισχυρή πλειοψηφία υποψήφιων αγοραστών. Κατ' επέκταση υπερτιμολογούνται οι τιμές κατοικίας και ενοικίων, ως προέκταση της χρήσης ακινήτων σαν κύριο επενδυτικό όχημα του διάμεσου Κυπριακού νοικοκυριού.

Ουσιαστικά, οι Κύπριοι νέοι πληρώνουν (κατ' ακρίβειαν δανείζονται) τεράστια ποσά ετησίως για να «αγοράσουν πέτρες και χώμα», και ως αποτέλεσμα δεν διαθέτουν αποταμιεύσεις για να επενδύσουν σε π.χ. νεοφυείς επιχειρήσεις, ή τέλος πάντων άλλα είδη, πιο παραγωγικών, επενδύσεων.

Το τεράστιο μέγεθος του πιο πάνω προβλήματός απαιτεί και κάποιες δραστικές λύσεις.

Μια ριζική λύση στο θέμα των υψηλών τιμών των ακινήτων είναι η σταδιακή αποθάρρυνση της επένδυσης σε ακίνητα από ιδιώτες. Συγκεκριμένα, μία επιβολή υψηλού φόρου αγοράς ή/και ιδιοκτησίας ακινήτου πέραν της πρώτης κατοικίας σε αστική περιοχή (π.χ. με ένα συγκεκριμένο συντελεστή δόμηση).

Θεσμικό Πλαίσιο

Η ανάγκη θεσμοθέτησης του ζητήματος στέγασης κρίνεται επιβεβλημένη.

Ένα εκ των προβλημάτων που παρατηρούνται είναι η ανεξέλεγκτη έκδοση αδειών από τις αρμόδιες αρχές για ανέγερση και/ή ανάπτυξη ακινήτων. Η ανέγερση πολλών ακινήτων δεν συνάδει με τις ανάγκες της αγοράς ούτε και με τις δημογραφικές ανάγκες π.χ. ανέγερση ενός ακινήτου πάνω σε ποταμό.

Παρατηρείται, επίσης, έλλειψη εποπτικής αρχής που να ελέγχει κατά πόσο πληρούνται οι βασικές συνθήκες αξιοπρεπούς διαβίωσης. Η εν λόγω αρχή θα είναι υπεύθυνη να παρακολουθεί, να αναλύει και να διαμορφώνει στρατηγικές βάσει των τοπικών αναγκών/δημογραφικών παραμέτρων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την όξυνση της κοινωνικής διάστασης της στέγασης. Για παράδειγμα, η επιταχυνόμενη αστικοποίηση με μαζικές μετακινήσεις πληθυσμών από την ύπαιθρο στα επαρχιακά αστικά κέντρα και η επέκταση των πόλεων λόγω της αύξησης του πληθυσμού επέφερε πολεοδομικές αλλαγές.

Διαπιστώνεται, επίσης, η αυθαίρετη ή/και ανεξέλεγκτη αδειοδότηση για ανάπτυξη ακινήτων. Επιπρόσθετα, ο κατασκευαστικός τομέας πλέον περιστρέφεται γύρω από το κέρδος και αδιαφορεί παντελώς για το δημόσιο συμφέρον και τις ανάγκες τόσο των πολιτών όσο και της αγοράς.

Η ανεπάρκεια του νομοθετικού πλαισίου που να διέπει αποκλειστικά το ζήτημα της στέγασης είναι έντονη. Η νομοθεσία, όπως είναι θεσπισμένη σήμερα, προκαλεί νομική αβεβαιότητα αφού δεν εξασφαλίζει τη βέλτιστη προστασία στους πολίτες και στο δικαίωμα τους για επαρκή στέγαση.

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983 (23/1983), ο οποίος εφαρμόζεται σήμερα και αποτελεί την κύρια Νομοθεσία επί του θέματος, διέπει ακίνητα που βρίσκονται μέσα στα όρια ελεγχόμενης περιοχής και ανεγέρθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 1999. Ως εκ τούτου, ο συγκεκριμένος Νόμος χρήζει τροποποίησης ούτως ώστε να ανταποκρίνεται στα δεδομένα της σύγχρονης εποχής και να

είναι εναρμονισμένος με τις σύγχρονες τάσεις του κοινωνικού συμφέροντος και της αστικοκεντρικής εξέλιξης της κοινωνίας.

Να αναφερθεί επίσης ότι ο περί Στέγασης Νόμος (Κεφ. 222) έχει καταργηθεί καθώς εκπλήρωσε τον σκοπό για τον οποίο έχει θεσπιστεί, ήτοι την υιοθέτηση σχεδίων για κοινωνική στέγαση. Η απουσία ενός παρεμφερούς ολοκληρωμένου νομοθετικού πλαισίου με αναθεωρημένες πρόνοιες αποτελεί κενό.

Ως επακόλουθο, κρίνεται αναγκαία η θέσπιση νομοθεσίας που να ρυθμίζει αποκλειστικά διάφορες πτυχές του ζητήματος της στέγασης, όπως για παράδειγμα ενσωμάτωση διάταξης που να διέπει την κοινωνική στέγαση και η οποία θα έχει συγκεκριμένες πρόνοιες και κριτήρια. Επιπρόσθετα, η υφιστάμενη νομοθεσία χρήζει τροποποίησης με σκοπό την συμπερίληψη διατάξεων που να πραγματεύονται ζητήματα σχετικά με κτίρια που έχουν ανεγερθεί μετά την 1 Ιανουαρίου 2000.

Είναι πασιφανές ότι υπάρχει αύξηση ενοικίων, κάτι που συνιστά, μεταξύ άλλων, και κοινωνικό πρόβλημα. Ως εκ τούτου, προτείνεται όπως γίνει μια αναθεώρηση του υφιστάμενου φορολογικού πλαισίου ενοικίασης με την προσθήκη κάποιων ασφαλιστικών δικλείδων. Είναι δεδομένο πως αποτελεί υποχρέωση του κάθε πολίτη να συμπληρώνει σε ετήσια βάση μια φορολογική δήλωση, η οποία καταχωρείται στο τμήμα φορολογίας για υπολογισμό του συνολικού οφειλόμενου φόρου. Προτείνεται όπως η αξιολόγηση και ο προϋπολογισμός του οφειλόμενου ποσού γίνει σε κλιμακωτή βάση αναλόγως τόσο της εκτιμημένης κτηματολογικής αξίας του ιδίου του ενοικιαζόμενου ακινήτου όσο και της αξίας του μηνιαίου ποσού του ενοικίου από ειδική εποπτική φορολογική αρχή.

Οι διαδικασίες στα διάφορα τμήματα της Κυβέρνησης σχετικά με την μεταβίβαση ή/και αγορά ακινήτων δεν παρέχουν και δεν υποβοηθούν την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση του πολίτη. Για παράδειγμα, πολλές αρμοδιότητες των διαφόρων φορέων είναι είτε ίδιες είτε δεν παρουσιάζονται με τον ορθό τρόπο προς τους πολίτες με αποτέλεσμα να μεταβιβάζονται από το ένα τμήμα στο άλλο. Αυτό, πρωτίστως, δείχνει την αδυναμία του συστήματος να

υιοθετήσει ένα ορθολογικό τρόπο διαχείρισης, επικοινωνίας και συνεργασίας μεταξύ των διαφόρων τμημάτων του.

Θεωρείται αναγκαίο όπως επιτευχθεί η συμπλεγματοποίηση των κυβερνητικών υπηρεσιών σχετικών μεταξύ τους παράλληλα με τη δημιουργία ενός ενιαίου ηλεκτρονικού συστήματος/πλατφόρμας στο οποίο να ανεβάζονται τα σχετικά έγγραφα και/ή πληροφορίες των πολιτών και στο οποίο να έχουν πρόσβαση οι εμπλεκόμενες υπηρεσίες. Καλός προπομπός στην επίτευξη της συγκεκριμένης μεταρρύθμισης αποτελεί η κυβερνητική διαδικτυακή πλατφόρμα Αριάδνη. Μέσω της εν λόγω πλατφόρμας, οι πολίτες έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν αιτήσεις και ερωτήματα καθώς και να ανακτούν δεδομένα που αφορούν συναφείς διαδικασίες.

Ένα άλλο πρόβλημα που έχει εντοπιστεί και το οποίο εντείνει σοβαρά την υπάρχουσα κατάσταση της στέγασης είναι η περίπτωση των αναξιοποίητων ή ακατοίκητων ακινήτων. Αρκετά κτήρια έχουν περιέλθει σε κατάσταση εγκατάλειψης και οποιαδήποτε πιθανή εκμετάλλυσή τους τόσο από το Κράτος όσο και από πιθανό ενδιαφερόμενο μέρος καθίσταται δύσκολη έως και αδύνατη ένεκα της αναποτελεσματικότητας στην υφιστάμενη διαδικασία εξεύρεσης του νόμιμου ιδιοκτήτη. Αυτό αποτελεί τροχοπέδη στην ολοκλήρωση σχεδίου απαλλοτρίωσης ή/και επίταξης για σκοπούς εκμετάλλευσης του ακινήτου για το δημόσιο συμφέρον. Ειδικότερα, η απαλλοτριωμένη ακίνητη ιδιοκτησία θα μπορούσε να αξιοποιηθεί για σκοπούς δημόσιας ωφέλειας, ήτοι ανέγερση εστιών φοιτητών ή για σκοπούς στέγασης ατόμων που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες, κάτι το οποίο εφαρμόστηκε με επιτυχία στην Ολλανδία.

Προτείνεται όπως αναθεωρηθούν οι διαδικασίες τήρησης κτηματολογικού μητρώου και όπως αυτές διαμορφωθούν στη βάση μιας πραγματοπαγούς καταγραφής της ακίνητης ιδιοκτησίας. Αυτό θα καταστήσει εφικτή την ταύτιση κάθε υπαρκτού τεμαχίου ακίνητης ιδιοκτησίας με εγγεγραμμένο ιδιοκτήτη και κατ' επέκταση της μετέπειτα αξιοποίησής του. Επιπλέον, προτείνεται όπως γίνεται τακτικός έλεγχος και επικαιροποίηση του εν λόγω μητρώου προσθέτοντας πιθανούς διαχειριστές της ακίνητης ιδιοκτησίας σε περίπτωση

που οι ιδιοκτήτες έχουν αποβιώσει. Τέλος, λύση στην ύπαρξη κενού αναφορικά με την απουσία εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη θα αποτελέσει η τήρηση της πολιτικής της περιορισμένης διαχείρισης. Η υφιστάμενη πολιτική τόσο της απαλλοτρίωσης, η οποία γίνεται με γνωστοποίηση στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας προς εκμετάλλευση του ακινήτου δίνοντας αποζημίωση στον ιδιοκτήτη για την παροχή του τίτλου στο Κράτος, όσο και της επίταξης, η οποία γίνεται για περιορισμένο χρονικό διάστημα και δίνει στο Κράτος την δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου με αντικαταβολή, χρειάζονται την συναίνεση του εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη ή/και διαχειριστή. Η εν λόγω πολιτική αποτελεί μια υποκατάστατη προσωρινή λύση εκμετάλλευσης του ακινήτου, η οποία μεν εξοικονομεί χρόνο και δε, δίνει στο Κράτος την δυνατότητα ανεύρεσης του ιδιοκτήτη μέσω γνωστοποίησης στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας, σύμφωνα πάντα με εξασφαλισμένη δικαστική εντολή.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ:

Εν κατακλείδι, η επιτροπή Εσωτερικών, προέβη στην απαρίθμηση υφιστάμενων προβλημάτων αναφορικά με την στέγαση, τα οποία διαχωρίστηκαν σε τρεις βασικούς πυλώνες ήτοι, οικονομικός, κοινωνικός και θεσμικός για την απάμβλυνση των εν λόγω προβλημάτων. Έχει γίνει προσπάθεια να ταυτοποιηθεί η κατάσταση και να επιληφθούμε των υπαρχόντων προβληματικών διαστάσεων. Έχουμε προτείνει λύσεις, οι οποίες σε μεταγενέστερο στάδιο στοχεύουμε να συζητηθούν με τα αρμόδια όργανα και μέσω αγωγής συνεργασίας να τεθούν σε πορεία εφαρμογής. Ως νέοι και άμεσα επηρεαζόμενοι από την ύπαρξη του προβλήματος, επιχειρούμε να αντιπροσωπεύσουμε στον βέλτιστο βαθμό την ευρύτερη κοινότητά μας και σε συνεργασία με τους θεσμούς να χαράξουμε πολιτικές αρτιότερες των υφισταμένων.

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ/ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ:

Γενικές Εισηγήσεις

- Δημιουργία ενός «πακέτου ενοικίασης», που θα έχει συγκεκριμένα κριτήρια, προϋποθέσεις και όρους, με σκοπό την παροχή βοήθειας ή επιδόματος στους νέους για ενοικίαση διαμερίσματος ή κατοικίας. Το συγκεκριμένο πακέτο θα έχει αναλογική εφαρμογή, μέγιστο όριο και θα φέρει αναδρομική ισχύ.
- Κίνητρα για καταπολέμηση της αστικοποίησης βάσει του Νέου Στεγαστικού Πλαισίου, π.χ. αναζωογόνηση των αγροτικών περιοχών.
- Ένταξη επιπρόσθετων επηρεαζόμενων ομάδων στο πιο πάνω Στεγαστικό Πλαίσιο π.χ. νέοι οι οποίοι δεν είναι μέλη της φοιτητικής κοινότητας ή δεν είναι εκτοπισθέντες, πολύτεκνοι ή ΑΜΕΑ, και άμεση εφαρμογή του.
- Εφαρμογή μοντέλου Ελλάδας για μεταφορά τμημάτων πανεπιστημίων σε ορεινές/απομακρυσμένες από τα αστικά κέντρα περιοχές.
- Καινοτομία στην ανάπτυξη των νέων οικοδομών π.χ. δημιουργία προκατασκευασμένων κατοικιών.
- Ενθάρρυνση και υιοθέτηση της ενοικιαγοράς, πώλησης και επανενοικίασης, αντιπαροχής και ανταλλαγής ιδιοκτησίας.
- Σταδιακή και δραστική μείωση των κρατικών χρεώσεων που υπάρχουν για την αγοραπωλησία ακινήτων.

Εισηγήσεις προς το Κράτος

- Καλύτερη ενημέρωση των Πολιτών για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους μέσω κοινωνικής δικτύωσης και εκδηλώσεων τα οποία θα πραγματοποιούνται από τους αρμόδιους λειτουργούς του Κράτους.
- Δημιουργία μηχανισμού/αρχής η οποία να ελέγχει τις αδειοδοτήσεις που παρέχονται για την ανέγερση κτιρίων και διάφορων έργων, εφαρμογή ειδικών κριτηρίων ανάλογα με τις ανάγκες τις εκάστοτε αγοράς.
- Τροποποίηση του περί Ενοικιοστασίου Νόμου για συμπερίληψη διατάξεων σχετικών με κτίρια που έχουν ανεγερθεί μετά την 1 Ιανουαρίου 2000.

- Αναθεώρηση του περί Ελέγχου Ενοικιαγοράς, Πωλήσεως επί Πιστώσει και Μισθώσεως Ιδιοκτησίας Νόμου του 1966
- Επαναφορά του περί Στέγασης Νόμου με αναθεωρημένο περιεχόμενο και διατάξεις, συμπεριλαμβανομένου μεταξύ άλλων προνοιών για κοινωνική στέγαση
- Δημιουργία ειδικής εποπτικής φορολογικής αρχής για εφαρμογή ενός αναθεωρημένου φορολογικού πλαισίου ενοικίασης στη βάση της κλιμακωτής φορολόγησης ανάλογα με την εκτιμημένη αξία του ακινήτου όπως και το μηνιαίο ενοίκιο.
- Επιβολή υψηλού φόρου αγοράς ή/και ιδιοκτησίας ακινήτου πέραν της πρώτης κατοικίας σε αστική περιοχή.
- Συμπλεγματοποίηση, συνεργασία και ενημέρωση μεταξύ των διάφορων κυβερνητικών αρχών για καλύτερη και ευκολότερη εξυπηρέτηση του πολίτη (εμπλουτισμός της διαδικτυακής πλατφόρμας Αριάδνη)
- Εφαρμογή του Ολλανδικού μοντέλου για ανέγερση εστιών με σκοπό την στέγαση των ευπαθών ομάδων.
- Αναθεώρηση των διαδικασιών τήρησης κτηματολογικού μητρώου, διενέργεια τακτικών ελέγχων και επικαιροποίηση του εν λόγω μητρώου.
- Τήρηση της πολιτικής της περιορισμένης διαχείρισης.

Εισηγήσεις προς τη Νεολαία

- Οι οργανισμοί νεολαίας στα διάφορα Πανεπιστήμια να ενημερώνουν τους φοιτητές για διάφορα σχέδια στέγασης και ευκαιρίες που παρουσιάζονται μέσω ειδικών διαδικτυακών πλατφόρμων που παρέχονται από το Πανεπιστήμιο.
- Ενεργή συμμετοχή νεολαίας σε μη κυβερνητικούς οργανισμούς που άπτονται θέματα στέγασης και θέματα που αφορούν άμεσα τους ίδιους με σκοπό την παρότρυνση αλλαγών και μεταρρυθμίσεων.
- Ενθάρρυνση για συγκατοίκηση.

ΝΕΟΙ & ΝΕΕΣ ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ

- Αλετράς Ραφαήλ
- Βασιλείου Ιωάννης
- Δημητρίου Ανδρέας
- Ζηντίλη Χριστίνα
- Ηλιάδη Νάνσια
- Γ.Κ.
- Πολυκάρπου Νίκη
- Χαραλάμπους Ανδρέας
- Χαραλάμπους Μαρίνος

ΕΠΙΚΕΦΑΛΗΣ ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ
Σαλώμη Χαραλάμπους