

V

ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΕΙΝΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟ_

Η συνεταιριστική κατοικία ως εναλλακτικό μοντέλο
στέγασης στην Αθήνα



Το μέλλον είναι συμμετοχικό:
Η συνεταιριστική κατοικία ως εναλλα-
κτικό μοντέλο στέγασης στην Αθήνα

The Future is Participatory:
Cooperative Housing as an Alternative
Model for Urban Living in Athens

Ερευνητική εργασία
Σοφία Καλάκου, Μαρία Πατμανίδου

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια
Κορίνα Φιλοξενίδου

Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Πολυτεχνική Σχολή
Πανεπιστήμιο Ιωαννίνων

Ακαδημαϊκό έτος 2025
Ιωάννινα, Ιούνιος 2025

Ολοκληρώνοντας την παρούσα ερευνητική εργασία, θα θέλαμε να εκφράσουμε τις θερμές μας ευχαριστίες σε όσους και όσες συνέβαλαν με τον τρόπο τους στην πορεία αυτού του εγχειρήματος.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες οφείλουμε για το έναυσμα αυτής της εργασίας στην Κατερίνα Κοτζιά αλλά και στην επιβλέπουσα μας Κορίνα Φιλοξενίδου, για την καθοδήγηση, την εμπιστοσύνη και την υποστήριξή της καθ' όλη τη διάρκεια της εργασίας. Οι παρατηρήσεις και οι εύστοχες παρεμβάσεις της αποτέλεσαν ουσιαστικό σημείο αναφοράς για την εξέλιξη της σκέψης μας.

Τέλος, ευχαριστούμε τις οικογένειές μας και τους φίλους μας για τη συνεχή ενθάρρυνση και υπομονή τους σε όλη τη διάρκεια της προσπάθειάς μας. Κυρίως όμως ευχαριστούμε την Κατερίνα Κουλούρη που περάσαμε ως συνοδοιπόροι τα χρόνια της σχολής.

Η εργασία αυτή είναι αποτέλεσμα κοινής πορείας, διαλόγου και συνεργασίας, και ευχόμαστε να αποτελέσει ένα μικρό λιθαράκι στη συζήτηση γύρω από το αντικείμενό της.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα ερευνητική εργασία εξετάζει τη συνεταιριστική κατοίκηση ως ένα εναλλακτικό και βιώσιμο μοντέλο στέγασης, εστιάζοντας στην εφαρμογή του στην Αθήνα—ένα από τα μεγάλα αστικά κέντρα που έχουν πληγεί ιδιαίτερα από τη στεγαστική κρίση.

Η συνεταιριστική κατοίκηση προσεγγίζεται ως μια ελπιδοφόρα προοπτική που μπορεί να προσφέρει μια οικονομικά προσιτή και κοινωνικά δίκαιη λύση. Κεντρικοί άξονες της μελέτης είναι η συλλογική διαχείριση των χώρων, η ενίσχυση της κοινότητας και η εφαρμογή αρχιτεκτονικών στρατηγικών που προάγουν τη βιωσιμότητα και την ποιότητα ζωής.

Στο πλαίσιο της έρευνας, αναλύονται εφαρμοσμένα παραδείγματα από τη διεθνή αρχιτεκτονική σκηνή, εξετάζεται ο ρόλος του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και διερευνώνται οι μηχανισμοί λειτουργίας των συνεταιριστικών εγχειρημάτων. Παράλληλα, αξιολογείται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα και προτείνονται πρακτικές λύσεις για την προσαρμογή επιτυχημένων ευρωπαϊκών προγραμμάτων στο ελληνικό περιβάλλον.

Με δεδομένη την κρίση του θεμελιώδους δικαιώματος στην κατοικία, η εργασία διερευνά τον ρόλο της αρχιτεκτονικής ως ρυθμιστικού παράγοντα στη διαμόρφωση νέων μορφών συλλογικής διαβίωσης στην Αθήνα, αναδεικνύοντας παράλληλα τις προκλήσεις ενσωμάτωσης ενός συνεταιριστικού μοντέλου στην υφιστάμενη δομή του αθηναϊκού αστικού ιστού.

ABSTRACT

This research paper examines cooperative housing as an alternative and sustainable housing model, focusing on its implementation in Athens—one of the major urban centers severely affected by the housing crisis. Cooperative housing is presented as a promising solution that can provide affordable and socially equitable living arrangements. The study focuses on key aspects such as the collective management of spaces, the strengthening of community bonds, and the implementation of architectural strategies that enhance sustainability and quality of life.

Within this research framework, case studies from international architectural practice are analyzed, the role of architectural design in fostering social cohesion is examined, and the operational mechanisms of cooperative initiatives are explored. Additionally, the existing legal framework in Greece is assessed, and practical solutions are proposed for adapting successful European programs to the Greek context.

Given the ongoing housing crisis and the fundamental right to adequate housing, this study explores architecture's role as a regulatory tool in shaping new forms of collective living in Athens, while also highlighting the challenges of integrating a cooperative model into the city's existing urban fabric.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ/ABSTRACT
σελίδα 6-7

I.

II. ΕΙΣΑΓΩΓΗ
σελίδα 10-13

B. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ
ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ
ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥ
ΜΟΝΤΕΛΟΥ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

*Θεσμικό και οικονομι-
κό πλαίσιο*

*Ενεργές ομάδες
και αντίστοιχες
στεγαστικές
προσπάθειες*

σελίδα 62-77

III. ΕΠΙΛΟΓΟΣ /
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ
σελίδα 92-95

ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ
ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ:
θεωρητικό πλαίσιο
και ανάλυση του
μοντέλου

Ορισμός

γλωσσάρι

Δομή και Λειτουργία

Χωρική οργάνωση

σελίδα 14-61

A.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ
ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ
ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ
ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

σελίδα 78-90

Γ.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ *IV.*
σελίδα 96-100

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αφορμή της ερευνητικής εργασίας αποτέλεσε η διαπίστωση της ανάγκης για την ύπαρξη στρατηγικού σχεδίου για την κατοίκηση στην Ελλάδα, που προέκυψε εξαιτίας της κρίσης της στέγασης των τελευταίων ετών.¹ Η στέγαση, μια ουσιώδης ανθρώπινη ανάγκη, πλήττεται σημαντικά και έχει καταστεί κρίσιμο κοινωνικό και πολιτικό ζήτημα. Οι πολλαπλές κρίσεις, από την οικονομική έως την κρίση της πανδημίας, σε συνδυασμό με τις αναδιαρθρώσεις των τελευταίων ετών, έχουν εντείνει τις κοινωνικοοικονομικές ανισότητες. Επιπλέον, εξελίξεις που λαμβάνουν χώρα σε διάφορες κλίμακες και επηρεάζουν την αγορά και ενοικίαση ακινήτων διαδραματίζουν και θα εξακολουθούν να διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο σε αυτήν τη διαδικασία.

«Θα μπορούσαμε να επινοήσουμε κάτι παρόμοιο (σαν την αντιπαροχή) σήμερα ώστε να αντιμετωπίσουμε τη νέα κρίση στέγης που βρίσκεται σε εξέλιξη; Θα μπορούσε η κρίση αυτή να οδηγήσει στον εκσυγχρονισμό του κτιριακού τύπου της πολυκατοικίας;»

— Πάνος Δραγώνας²

¹ Η απουσία δημόσιας πολιτικής στον τομέα της στέγασης που παρατηρείται στην Ελλάδα, σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, εκδηλώνεται με την πλήρη έλλειψη κοινωνικού, δημόσιου ή μη κερδοσκοπικού προστιού οικιστικού αποθέματος, την απουσία εξειδικευμένου φορέα για τη στεγαστική πολιτική και την έλλειψη θεσμικού πλαισίου που να ενισχύει το συνταγματικά κατοχυρωμένο δικαίωμα στην κατοικία. (<https://eteron.org/>) Επίσης αναφορά για την έλλειψη σχεδίου για την Αθήνα του 2050 τονίζει ο Ν. Βατόπουλος στο άρθρο «Για ποια Αθήνα;».

² Πάνος Δραγώνας, «Μπορεί να γίνει ξανά προσιτή η στέγη;», (Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 2024).

Η έρευνα αφορά την εξέταση του τρόπου με τον οποίο ένα συνεταιριστικό πρόγραμμα θα μπορούσε να συμβάλει θετικά στην αντιμετώπιση των σύγχρονων στεγαστικών προκλήσεων που παρατηρούνται στην Ελλάδα. Στο πλαίσιο αυτό γίνεται μια μελέτη των συνεταιριστικών προγραμμάτων μέσα από μια επισκόπηση διεθνών παραδειγμάτων, με στόχο την κατανόηση της έννοιας της συνεταιριστικής κατοίκησης καθώς και των μηχανισμών λειτουργίας της σε διαφορετικά περιβάλλοντα.

Η μέθοδος τεκμηρίωσης των δεδομένων βασίζεται σε βιβλιογραφικές αναφορές, που μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν άρθρα περιοδικών, επιστημονικές έρευνες και διδακτορικές διατριβές. Επιπλέον, αξιοποιείται ένα σύνολο διαδικτυακών σεμιναρίων, καθώς και η μελέτη οπτικών μέσων, όπως φωτογραφίες, βίντεο και αρχιτεκτονικών σχεδίων.

Το πρώτο μέρος της εργασίας ξεκινά με την εισαγωγή στην έννοια της συνεργατικής κατοίκησης (co-housing). Ακολουθεί μια σύντομη κατηγοριοποίηση -ένα γλωσσάρι- που περιέχει κάποιες από τις μορφές της. Στην συνέχεια παρουσιάζεται αναλυτικότερα το μοντέλο της συνεταιριστικής κατοίκησης, αναλύοντας τα πλεονεκτήματά της και εξετάζοντάς τα μέσω παραδειγμάτων στην Ευρώπη. Ταυτόχρονα περιγράφεται η διαδικασία της δημιουργίας

ενός συνεταιριστικού εγχειρήματος, από τον σχηματισμό της ομάδας μέχρι τη χρηματοδότηση και τη νομική υποστήριξη. Ενώ παράλληλα αναλύεται η χωρική δομή που απαιτείται για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής σε συνεργατικά περιβάλλοντα κατοίκησης.

Στο δεύτερο μέρος διερευνάται το πολιτικό, κοινωνικό και νομικό πλαίσιο το οποίο επικρατεί σήμερα στην Ελλάδα, σχετικά με ζητήματα στέγασης και εξετάζεται το παράδειγμα της Βαρκελώνης ως μοντέλο προς εφαρμογή. Ακόμη εξετάζονται αντίστοιχες στεγαστικές πρωτοβουλίες που υλοποιήθηκαν στον ελλαδικό χώρο. Τέλος, στο τρίτο μέρος, διατυπώνονται ορισμένα ερωτήματα, τα οποία έχουν ως στόχο να διερευνήσουν τις ευκαιρίες αλλά και τις προκλήσεις και ενδεχομένως και τα εμπόδια της εφαρμογής του μοντέλου της συνεταιριστικής κατοίκησης.

**ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ
ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ:**
θεωρητικό πλαίσιο
και ανάλυση του
μοντέλου

Ορισμός

γλωσσάρι

Δομή και Λειτουργία

Χωρική οργάνωση

σελίδα 14-61

A.

Α. ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ: θεωρητικό πλαίσιο και ανάλυση του μοντέλου

Α.1. Ορισμός

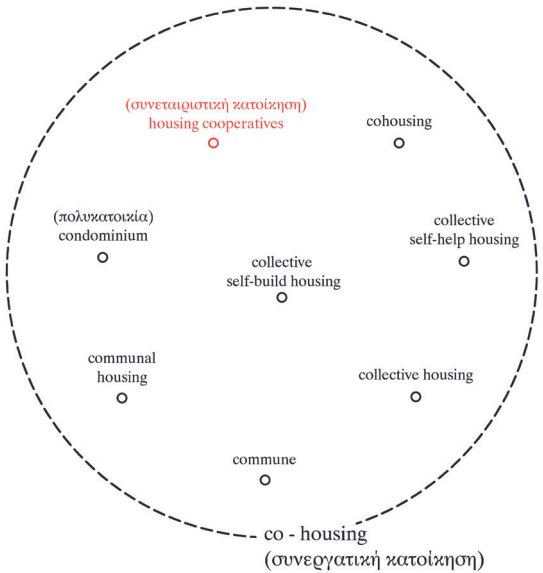
Η συνεργατική κατοίκηση (collaborative housing ή co-housing³ ή community - led housing⁴) είναι ένας όρος που έχει αρχίσει να χρησιμοποιείται τα τελευταία χρόνια για να περιγράψει και να συμπεριλάβει ένα ευρύτερο φάσμα μοντέλων στέγασης όπως: συνεταιριστική κατοίκηση (housing cooperatives), πρωτοβουλίες αυτοκατασκευής (self-build initiatives) και άλλες μορφές κοινοτικής ή συλλογικής διαβίωσης.⁵

Η συνεργατική κατοικία βασίζεται στην ιδέα ότι η ένωση δυνάμεων και πόρων από μια ομάδα ατόμων μπορεί να οδηγήσει σε καλύτερη και οικονομικότερη στέγαση, διεκδικώντας έτσι ενεργά το δικαίωμα στην κατοικία με αυτοοργάνωση και αλληλεγγύη, αποτελώντας μια από κάτω προς τα πάνω (bottom-up) διαμορφωμένη κοινότητα. Η κατοικία αποεμπορευματοποιείται, λειτουργώντας έξω από τα κερδοσκοπικά

³ Το πρώτο συνθετικό «co» μπορεί να υποδηλώνει οτιδήποτε συνεργατικό, συνεταιριστικό, συλλογικό ή κοινοτικό. Silvia Cafora, «Community-led housing development. A key ingredient for a new housing architecture and policy» (Διδακτορική Διατριβή, Τορίνο-Ιταλία: Politecnico di Torino, 2023), σελ. 52.

⁴ Όπως αναφέρει ο Mullins (2018), ο όρος «community-led housing», που χρησιμοποιείται κυρίως στην Αγγλία, περιγράφει μορφές στέγασης οι οποίες σχεδιάζονται και ελέγχονται από ομάδες που αντιπροσωπεύουν τόσο τους κατοίκους όσο και την ευρύτερη κοινότητα. Silvia Cafora, το ίδιο, σελ. 57.

⁵ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023), σελ.11.

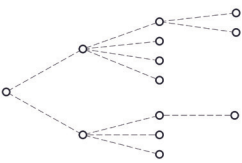


εικόνα 1.
Διάγραμμα μορφών
συνεργατικής
κατοίκησης

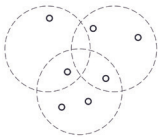
πλαίσια της αγοράς, ώστε το κόστος να παραμένει προσιτό για τα μέλη της κοινότητας. Για τον λόγο αυτό τα τελευταία χρόνια οι συγκεκριμένες πρωτοβουλίες έχουν αναδειχθεί ως ευκαιρίες για την δημιουργία βιώσιμων κατοικιών.

Στο πλαίσιο συνεργατικών πρωτοβουλιών η κατοικία θεωρείται κοινός πόρος και διαχειρίζεται συλλογικά από την κοινότητα σε όλα (ή σε κάποια) από τα στάδιά της - από την κατασκευή ή αγορά και την ανακαίνιση έως τη συλλογική διαβίωση και τη συντήρηση. Η διαχείριση αυτή βασίζεται σε κοινά συμφωνημένους κανόνες και αποσκοπεί στην κοινή ωφέλεια, χωρίς κερδοσκοπικό χαρακτήρα.

Η ενδελεχής ανάλυση των μοντέλων συνεργατικής κατοίκησης παραμένει περιορισμένη, καθώς δεν υπάρχει ένας κοινά αποδεκτός ορισμός για τον όρο και τις σχετικές έννοιες. Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, οι ερευνητές έχουν ξεκινήσει να καταγράφουν και να αποσαφηνίζουν αυτές τις έννοιες, δημιουργώντας ένα διεθνές γλωσσάρι που ερμηνεύει τους σχετικούς όρους.



εικόνα 2.
Co-Lab Mapping Project,
δενδροειδής
ανάλυση



εικόνα 3.
έρευνα των Babos
A., Szabó J., Orbán A.
και Benkő M.,
αλληλοεπικάλυψη
συνόλων

Η παρούσα εργασία αντλεί στοιχεία κυρίως από το έργο του Co-Lab Mapping Project⁶, το οποίο καταγράφει και παρέχει μια επιστημονικά τεκμηριωμένη κατηγοριοποίηση των διαφορετικών μορφών συνεργατικής κατοικίας στην Ευρώπη. Στόχος είναι να τεθούν οι βάσεις για συγκριτικές και ποσοτικές έρευνες στον τομέα της συνεργατικής στέγασης. Παράλληλα, η εργασία αντλεί δεδομένα και από την έρευνα των Babos A., Szabó J., Orbán A. και Benkő M.⁷, οι οποίοι προτείνουν ένα σύστημα ταξινόμησης βασισμένο σε τρεις κύριους άξονες που οριοθετούν το co-housing: τη συλλογική δημιουργία (shared creation), τις κοινές δραστηριότητες (shared activities) και την κοινή ιδιοκτησία (shared tenure).

⁶ Darinka Czischke και λτ., «Mapping Collaborative Housing in Europe – Towards a Systematic Categorisation» (2021).

⁷ Babos A., Szabó J., Orbán A. και Benkő M., «Sharing-Based Co-Housing Categorization: A Structural Overview of the Terms and Characteristics Used in Urban Co-Housing» (Építés - Építészettudomány, 2020).

	cohousing	living groups	collective self - development συλλογική αυτοκατασκευή	cooperative housing συνεταιριστική κατοικία	community land trust (CLT) κοινοτικό καταπίστευμα γης	condominium πολυκατοικία
συνειδητή κοινότητα	●			●		
κοινή δημιουργία	●		●	●		
κοινές δραστηριότητες		●		●		
κοινή ιδιοκτησία	●	●		●		●
νομική μορφή				●	●	



A.2. γλωσσάρι

/ cohousing

cohousing < co- [μαζί] + housing [στέγαση]

Ένα μοντέλο κατοίκησης που συνδυάζει αυτόνομες ιδιωτικές κατοικίες με κοινόχρηστες εγκαταστάσεις και υποδομές, στο πλαίσιο μιας συνειδητά σχηματισμένης κοινότητας.

συνειδητή κοινότητα · κοινή δημιουργία · κοινή ιδιοκτησία

1 Σχηματίζεται από άτομα με κοινές ιδέες που έχουν προτεραιότητα την δημιουργία μιας κοινότητας με κοινή καθημερινότητα.

2 Η κοινωνική οργάνωση βασίζεται στην αυτοδιαχείριση μέσω δημοκρατικών διαδικασιών και περιλαμβάνει τη δημιουργία ομάδων ή επιτροπών για την οργάνωση των οικιακών εργασιών.

3 Το μοντέλο αυτό αποτελείται από αυτόνομες κατοικίες με κοινές εγκαταστάσεις, όπως κοινή κουζίνα και τραπεζαρία, εργαστήρια, πλυσταριά, παιδότοπους, κήπους, ξενώνες, αποθηκευτικούς χώρους για ποδήλατα και αίθουσες συνάντησης.

/ Living Groups

living groups < living [ζω ή υπάρχω] groups [ομάδες]



Το Living Groups αναφέρεται σε κοινότητες ατόμων που συνδέονται μέσω κοινών ιδεών και ενδιαφερόντων, όπως η προσιτή κατοικία, η κοινοτική ζωή και η βιωσιμότητα.

κοινή ιδιοκτησία · κοινές δραστηριότητες

1 Οι χώροι διαμορφώνονται είτε ως κοινόχρηστα διαμερίσματα, είτε ως ιδιωτικές μονάδες με υπνοδωμάτια και μπάνια που συμπληρώνονται από κοινόχρηστους χώρους, όπως κουζίνες και σαλόνια.

2 Η κοινωνική δομή ποικίλλει και μπορεί να περιλαμβάνει οικογένειες, ζευγάρια ή άτομα διαφόρων ηλικιών, οργανωμένα σε ομάδες εργασίας για καθημερινές δραστηριότητες ή να συμμετέχουν σε κοινές δραστηριότητες και συνελεύσεις.



/ Collective self – development

collective < col- [μαζί] + legere [επιλέγω]

Η συλλογική αυτοκατασκευή είναι μια στεγαστική προσέγγιση όπου οι κάτοικοι κατασκευάζουν τις κατοικίες τους, προωθώντας την προσιτή κατοικία, την αυτοδιαχείριση και την καινοτομία, με έμφαση στη συνεργασία κυρίως κατά την κατασκευή και λιγότερο κατά τη διαβίωση.

κοινή δημιουργία

- 1 Οι κάτοικοι αναλαμβάνουν τον σχεδιασμό και την κατασκευή των κατοικιών τους, συνεργαζόμενοι με αρχιτέκτονες και άλλους ειδικούς.



/Cooperative housing

cooperative < co- [μαζί] + operari [εργάζομαι]

Πρόκειται για μια ομάδα ανθρώπων που διαχειρίζεται με κοινό τρόπο κοινούς πόρους για την επίτευξη ενός σκοπού (προσιτή κατοικία).

συνειδητή κοινότητα · κοινή δημιουργία · κοινή ιδιοκτησία · κοινές δραστηριότητες · νομική μορφή

- 1 Ένα εγχείρημα συνεταιριστικής κατοικίας ξεκινά συνήθως από μια ομάδα ατόμων που μοιράζονται κοινές αξίες και οράματα για τον τρόπο ζωής τους.
- 2 Οι κάτοικοι συμμετέχουν ενεργά στις αποφάσεις και τη διαμόρφωση του χώρου διαβίωσής

τους, ενισχύοντας το αίσθημα ασφάλειας και αλληλοϋποστήριξης.

- 3 Η κατοικία ανήκει σε έναν συνεταιρισμό στον οποίο είναι μέλη οι ίδιοι οι κάτοικοι, που κατέχουν μερίδια του συνεταιρισμού, αντί για ξεχωριστές ιδιοκτησίες.

- 4 Η ομάδα πρέπει να χτίσει σταθερές σχέσεις εμπιστοσύνης μέσω τακτικών συναντήσεων, κοινών δραστηριοτήτων και ομαδικής δουλειάς.

- 5 Συνήθως οργανώνεται ως συνεταιρισμός (cooperative), που αποτελεί μια νομική οντότητα ιδιοκτησίας.

/Community Land Trust (CLT)

community Land Trust < co- [μαζί] + munus [υπηρεσία] + -ity, land [γη], trust [καταπίστευμα (νομικά: τρόποι κατοχής ιδιοκτησίας)]



Τα CLT είναι μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί που κατέχουν και διαχειρίζονται γη εκ μέρους μιας τοπικής κοινότητας, προσφέροντας τη δυνατότητα δημιουργίας οικονομικά προσιτών κατοικιών.

νομική μορφή

- 1 Συνήθως είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός ή ένας φιλανθρωπικός οργανισμός.



/Condominium

condominium < con- [μαζί] + dominium [ιδιοκτησία]

Το «condominium» είναι μια μορφή ιδιοκτησίας ακινήτου, όπου διάφοροι ιδιοκτήτες κατέχουν ξεχωριστές μονάδες σε ένα κοινό κτήριο και μοιράζονται κοινόχρηστους χώρους, βάσει του συστήματος οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

κοινή ιδιοκτησία

¹ Ένα κτήριο που κάθε διαμέρισμα ανήκει σε συγκεκριμένο ιδιοκτήτη, ενώ ταυτόχρονα υπάρχει υποχρεωτική μερίδα συνιδιοκτησίας για τους κοινόχρηστους χώρους (η είσοδος, οι διάδρομοι, τα κλιμακοστάσια και ενίοτε η ταράτσα και ο ακάλυπτος χώρος) και τις κοινές υπηρεσίες.

Η συνεταιριστική κατοικία (cooperative housing) είναι ένα μοντέλο διαχείρισης κατοικιών, όπου οι κάτοικοι συμμετέχουν στη συλλογική ιδιοκτησία και διαχείριση των κατοικιών τους. Σε αυτό το μοντέλο, η κατοικία ανήκει σε έναν συνεταιρισμό στον οποίο μέλη είναι οι ίδιοι οι κάτοικοι, που κατέχουν μερίδια του συνεταιρισμού, αντί για ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Κάθε μέλος έχει το δικαίωμα να ζει σε ένα από τα διαμερίσματα ή τις κατοικίες και συμμετέχει στην οικονομική συνεισφορά που απαιτείται για τη συντήρηση του κτιρίου και των κοινόχρηστων χώρων. Αυτό το μοντέλο παρέχει ένα σταθερό κόστος στέγασης για τα μέλη, δεδομένου ότι το κόστος καθορίζεται συλλογικά και αποφεύγονται οι αυξήσεις από εξωτερικούς ιδιοκτήτες.

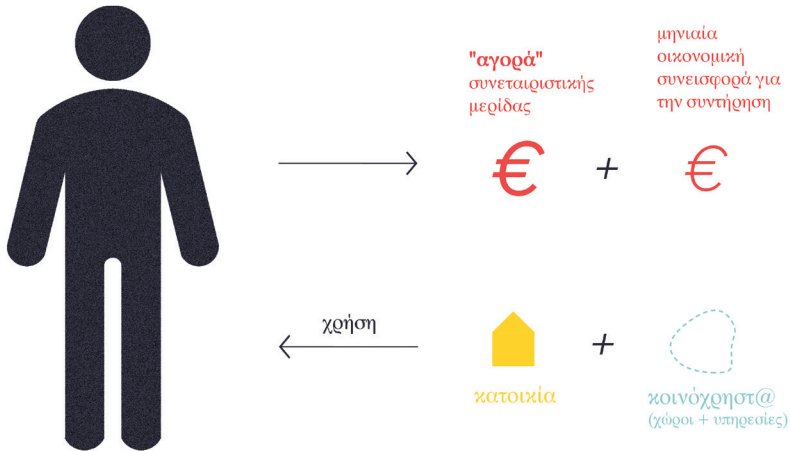
Στην Ευρώπη, έχουν αναπτυχθεί διάφορα είδη συνεταιρισμών, στα οποία οι μερίδες μπορεί να αντιστοιχούν είτε σε δικαιώματα ιδιοκτησίας μέρους του ακινήτου είτε σε δικαιώματα χρήσης των κατοικιών και των κοινόχρηστων χώρων που ανήκουν στο συλλογικό σχήμα. Οι συνεταιρισμοί αυτοί μπορούν να λειτουργούν είτε ανεξάρτητα είτε με τη συνδρομή δημόσιων φορέων, όπως οι τοπικές αρχές, και να έχουν διαφορετικούς βαθμούς περιορισμών σχετικά με τη διάθεση και μεταβίβαση των μερίδων και των σχετικών δικαιωμάτων.⁸

⁸ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023), σελ. 12.

Η συνεταιριστική κατοίκηση διακρίνεται σε διάφορες υποκατηγορίες ανάλογα με τον τύπο της ιδιοκτησίας και το αν επιδιώκει κερδοσκοπικό σκοπό ή όχι. Οι δύο κύριες κατηγορίες της είναι οι συνεταιρισμοί ενοικίασης και οι συνεταιρισμοί ιδιοκτησίας ή μοιρασμένου κεφαλαίου. Η βασική διάκριση μεταξύ των δύο έγκειται στο ότι οι συνεταιρισμοί ενοικίασης χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερη ευελιξία, ενώ η αγορά συνεταιριστικής μερίδας στους συνεταιρισμούς ιδιοκτησίας βασίζεται στη σταθερότητα.



εικόνα 4.
Διάγραμμα διαδικασίας μίσθωσης κατοικίας μέσω συμβολαίου σε συνεταιριστικό μοντέλο



εικόνα 5.
Διάγραμμα διαδικασίας απόκτησης κατοικίας μέσω αγοράς μεριδίων σε συνεταιριστικό μοντέλο

Με αγορά μεριδίων που αντιστοιχούν στην αξία της κατοικίας (equity ή ownership cooperatives)

Στα μέλη-κατοίκους αποδίδεται μερίδιο συνιδιοκτησίας στο ακίνητο, το οποίο αντικατοπτρίζει την αρχική τους επένδυση (αγορά συνεταιριστικής μερίδας) και το μέγεθος της κατοικίας που επιθυμούν. [εικόνα 4] Καθένας στο συνεταιρισμό έχει δικαίωμα να χρησιμοποιεί τη δική του κατοικία, καθώς και τους κοινόχρηστους χώρους και τις εγκαταστάσεις. Αν κάποιο μέλος θελήσει να αποχωρήσει, μπορεί να πουλήσει τη μερίδα του και να ανακτήσει την αξία του κεφαλαίου του, ενώ, αν το επιτρέπει το καταστατικό, μπορεί να λάβει και μέρος ή το σύνολο της υπεραξίας που

προκύπτει από την αποτίμηση της αγοράς.⁹

Με συμβόλαιο μίσθωσης με τον συλλογικό φορέα (rent cooperatives)

Οι κάτοικοι-μέλη συνάπτουν ατομικό μισθωτήριο συμβόλαιο με τον συλλογικό φορέα, αποκτώντας δικαίωμα χρήσης της κατοικίας και των κοινών υποδομών σύμφωνα με τις ανάγκες τους. [εικόνα 5] Η ιδιοκτησία του ακινήτου ανήκει εξ ολοκλήρου στον συλλογικό φορέα (π.χ., συνεταιρισμό ή άλλο νομικό πρόσωπο). Για την ένταξη στον συνεταιρισμό και την απόκτηση δικαιώματος ενοικίασης, μπορεί να απαιτείται μια απλή συνδρομή μέλους ή να απαιτείται αγορά μεριδίου μεγαλύτερης αξίας. Η αποχώρηση από τον συνεταιρισμό διευκολύνεται με τη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου.¹⁰

Το συνεταιριστικό μοντέλο κατοίκησης εμφανίζει πέντε κύρια χαρακτηριστικά. Το πρώτο από αυτά είναι η **οικονομικά προσιτή στέγαση**, που είναι ένας από τους κεντρικούς στόχους των συνεταιρισμών στέγης, καθώς στοχεύει στην εξασφάλιση της πρόσβασης σε αξιοπρεπή κατοικία για όλους, ανεξαρτήτως εισοδήματος. Οι συνεταιρισμοί αυτοί λειτουργούν εκτός του κερδοσκοπικού κύκλου της αγοράς, διασφαλίζοντας ότι το κόστος της κατοικίας καθορίζεται

⁹ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023), σελ. 12 – 13.

¹⁰ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023), σελ. 12 – 13.

βάση του πραγματικού κόστους παραγωγής και διαχείρισης, χωρίς την προσθήκη κέρδους.

Ακόμα, η συνεταιριστική κατοικία παρέχει **σταθερή στέγαση** σε αντίθεση με τα προβλήματα των συμβατικών μοντέλων ενοικίασης. Οι συνεταιρισμοί στέγης προσφέρουν παραχώρηση χρήσης για αόριστο ή μεγάλο χρονικό διάστημα, εξασφαλίζοντας έτσι ένα αίσθημα σταθερότητας στους ενοίκους.

Η κοινότητα της La Borda βρέθηκε αντιμέτωπη με τις προκλήσεις του εγκλεισμού, καθώς οι περιορισμοί στη χρήση κοινών χώρων απαιτήσαν ευελιξία και αναδιαμόρφωση της καθημερινής ζωής. Αναπτύχθηκαν νέες μορφές συλλογικής χρήσης των χώρων, όπως το διάβασμα παραμυθιών σε εξωτερικούς χώρους, αυτοσχέδιες περιοχές παιχνιδιού, κινηματογραφικές προβολές στην αυλή και επανασχεδιασμός της συλλογικής κουζίνας. Παράλληλα, διατηρήθηκαν πρακτικές καθημερινής συνδιαχείρισης, όπως η ανταλλαγή εξοπλισμού, η συνεπιβατική μετακίνηση – carpooling και η αμοιβαία φροντίδα παιδιών.

—Carles Baiges and Cristina Gamboa, «COVID19 & Collaborative Housing #5. La Borda: Infrastructures for sustainable living, now more than ever» (co-lab research, Μάιος 2021).

Τα συνεταιριστικά εγχειρήματα κατοικίας προάγουν την **κοινωνική συνοχή** και δημιουργούν ένα ισχυρό δίκτυο αλληλοϋποστήριξης μεταξύ των μελών τους, κάτι που αναδείχθηκε ιδιαίτερα σε συνθήκες κρίσης, όπως κατά την πανδημία COVID-19.

Παράλληλα, η **συμμετοχή** και η **δημοκρατία** είναι θεμελιώδεις αρχές των συνεταιρισμών στέγης, διασφαλίζοντας ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις για όλα τα μέλη. *[εικόνα 6]* Τα μέλη δεν είναι απλοί ενοικιαστές, αλλά συμμετέχουν ενεργά στη διαχείριση και λήψη αποφάσεων, αναλαμβάνοντας συλλογική ευθύνη. Αυτή η δημοκρατική διαδικασία, με αρχή «ένα μέλος, μια ψήφος», ενισχύει το αίσθημα κοινότητας και προάγει την κοινωνική συνοχή.

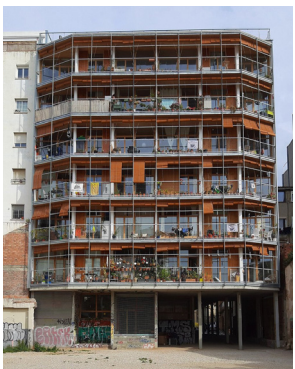
Ένα τέτοιο μοντέλο συνιστά μια **βιώσιμη λύση** που ενσωματώνει περιβαλλοντικές και κοινωνικές πτυχές. Υιοθετώντας πρακτικές βιώσιμης δόμησης *[εικόνα 7]* και δημιουργώντας πράσινους χώρους, χρησιμοποιώντας ανακυκλωμένα υλικά και εστιάζοντας στην εξοικονόμηση ενέργειας, τα εγχειρήματα αυτά συμβάλλουν στην ενίσχυση της ποιότητας ζωής.¹¹

εικόνα 7.
Διάγραμμα διαδικασίας μίσθωσης κατοικίας μέσω συμβολαίου σε συνεταιριστικό μοντέλο

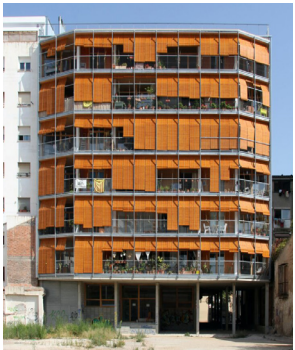
Πως ξεκινάει ένα εγχείρημα

Ένα εγχείρημα συνεταιριστικής κατοικίας ξεκινά συνήθως από μια ομάδα ατόμων που μοιράζονται κοινές αξίες και οράματα για τον τρόπο ζωής τους, καθώς και την επιθυμία να αποφύγουν τις δυσκολίες και τα υψηλά κόστη της αγοράς στέγης. Η συγκρότηση της ομάδας αυτής αποτελεί το πρώτο βήμα στην ίδρυση ενός συνεται-

¹¹ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023).



χειμώνας



καλοκαίρι

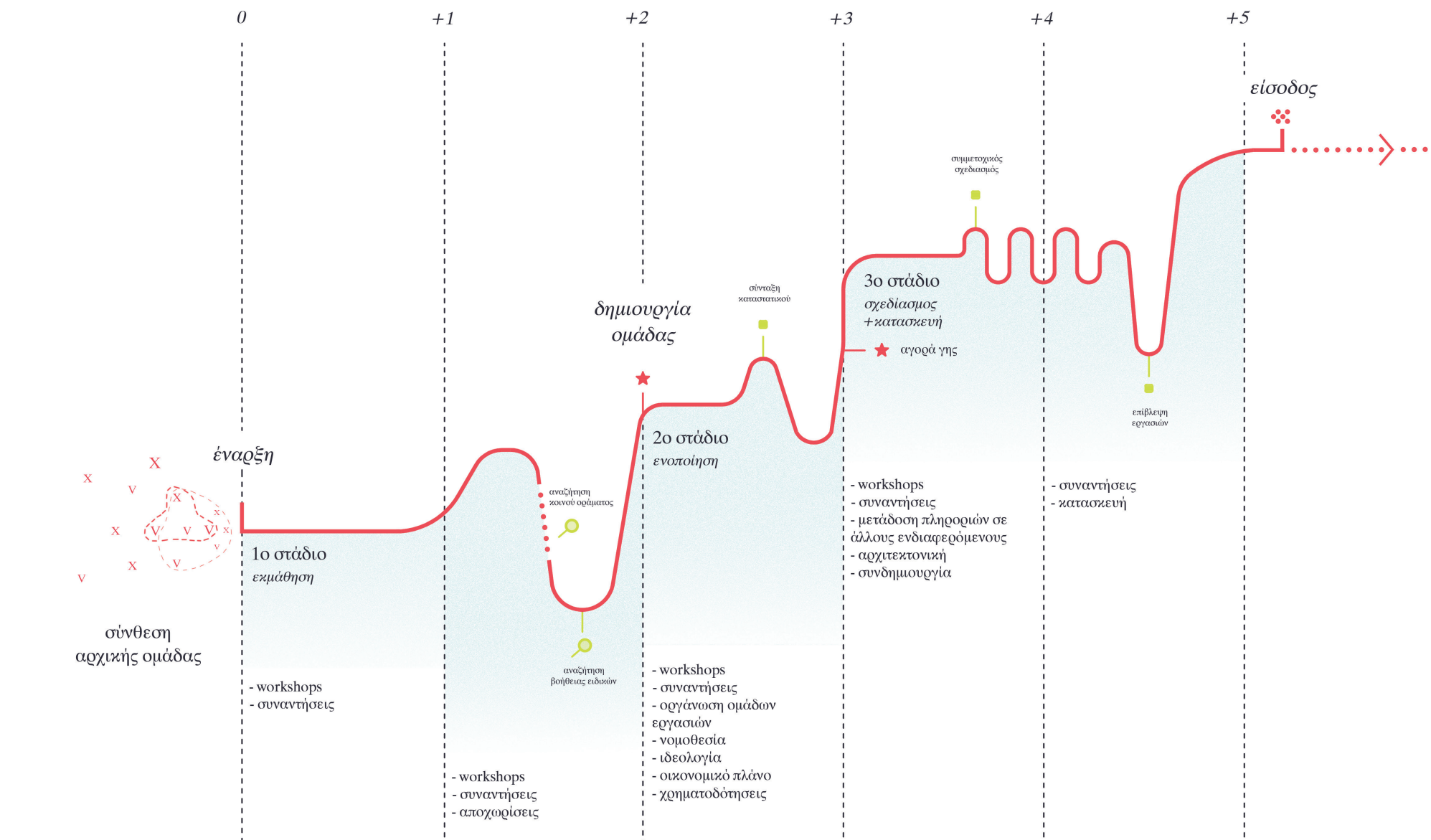
Ακόμα η επιλογή κοινόχρηστων πλυντηρίων στο συνεταιρισμό, αντί κάθε διαμέρισμα να έχει το δικό του, μειώνει το περιβαλλοντικό αποτύπωμα και επιφέρει οικονομικά οφέλη. Με αυτόν τον τρόπο, οι συνεταιρισμοί προάγουν την ποιότητα ζωής και τη συνεργασία μεταξύ των μελών τους.

—CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Carles Baiges Camprubi, La Borda», YouTube video (σεμινάριο). (24 Ιούλιος 2024)

ριστικού σχήματος κατοικίας. Ακόμα, δεύτερο στάδιο αποτελεί η βαθιά κατανόηση των προσωπικών και συλλογικών αναγκών των μελών, καθώς και ανάλυση των διαθέσιμων πόρων, όπως ο χρόνος, το κεφάλαιο και οι γνώσεις που μπορεί να προσφέρει κάθε μέλος. Σε ορισμένα εγχειρήματα, όπως το παράδειγμα του Entrepatis στη Βαρκελώνη, προστίθεται και ένα παράλληλο στάδιο εκπαίδευσης. Εκεί, μέσω εργαστηρίων, τα μέλη εκπαιδεύονται στα ζητήματα της συνεταιριστικής κατοίκησης, γεγονός που ενδυναμώνει την ομάδα και ενισχύει την κατανόηση των στόχων του εγχειρήματος. *[εικόνα 8]*

Η ανάπτυξης ενός τέτοιου εγχειρήματος μπορεί να απαιτήσει αρκετά χρόνια και, ως εκ τούτου, προσαρμόζεται συνεχώς ώστε να ανταποκρίνεται στις ανάγκες των μελών του σε κάθε στάδιο. Κατά τη διάρκεια του μακροχρόνιου σταδίου, η ομάδα καταγράφει το κοινό όραμα για το είδος της κατοικίας που επιθυμεί να δημιουργήσει, δηλαδή ένα καταστατικό.

Το καταστατικό είναι το έγγραφο που περιγράφει τη δομή και τους κανόνες διαχείρισης του εγχειρήματος. Κάθε καταστατικό ακολουθεί το νομικό πλαίσιο της εκάστοτε χώρας. Συνήθως, τα στεγαστικά / συνεργατικά εγχειρήματα υιοθετούν συνεταιριστικές αρχές, όπως η συμπερίληψη, η δημοκρατία, η αυτό-οργάνωση, η αλληλεγγύη, η συνεργασία, και το ενδιαφέρον για την κοινότητα και το περιβάλλον. Παράλλη-



εικόνα 8.
Διάγραμμα χρονοδιαγράμματος
συνεταιριστικού μοντέλου - παράδειγμα
Entrepatis, Βαρκελώνη

λα, λαμβάνονται μέτρα για τη διασφάλιση της συλλογικής ιδιοκτησίας και την αποφυγή μελλοντικής κερδοσκοπίας πάνω στο ακίνητο.¹²

Στην πορεία της υλοποίησης, η ομάδα πρέπει να χτίσει σταθερές σχέσεις εμπιστοσύνης μέσω τακτικών συναντήσεων, κοινών δραστηριοτήτων και ομαδικής δουλειάς. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό, καθώς η αμοιβαία εμπιστοσύνη ενισχύει τη συνεργασία και την ανθεκτικότητα του εγχειρήματος. Ειδικότερα, καθώς το εγχείρημα εξελίσσεται και προκύπτουν πιο σύνθετες ανάγκες, η ομάδα μπορεί να χρειαστεί τη βοήθεια εξειδικευμένων επαγγελματιών για ζητήματα νομικά, λογιστικά ή τεχνικά. Με αυτόν τον τρόπο, ένα εγχείρημα συνεργατικής κατοικίας μπορεί να μετατραπεί σε μια βιώσιμη και συλλογική μορφή κατοίκησης, βασισμένη στη συνεργασία και την αλληλοβοήθεια.

Οι τακτικές συνελεύσεις είναι αναπόσπαστο κομμάτι τόσο της δημιουργίας όσο και της λειτουργίας του εγχειρήματος. Τα μέλη ενθαρρύνονται να συμμετέχουν στις γενικές συνελεύσεις και να εκφράζουν ενεργά τις απόψεις τους κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, καθώς και στη διαμόρφωση της στρατηγικής του έργου, έχοντας ως αρχή πως το κάθε μέλος έχει μία ψήφο (one member one vote). Σε περιπτώσεις μεγαλύτερων έργων, ανάλογα με τις ρυθμίσεις που προβλέπει η νομική μορφή που έχουν

¹² CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023).

επιλέξει, εκλέγεται μια διοικούσα επιτροπή από τις συνελεύσεις των μελών, που εκπροσωπεί τους συμμετέχοντες στις αρχές, στους προμηθευτές και σε άλλα έργα ή κοινότητες. Τα μέλη της επιτροπής εκλέγονται και ενημερώνουν τακτικά τα υπόλοιπα μέλη, ζητώντας τις απόψεις τους για σημαντικές ενέργειες ή αποφάσεις.¹³

Η μεγαλύτερη πρόκληση που αντιμετωπίζει μια ομάδα στην αρχή ενός τέτοιου εγχειρήματος είναι η εξασφάλιση χρηματοδότησης, που απαιτείται μεγάλο αρχικό κεφάλαιο για την αγορά και την ανακαίνιση των κατοικιών.

Το αρχικό κεφάλαιο ενός συνεταιριστικού στεγαστικού εγχειρήματος μπορεί να προέλθει από διάφορες πηγές. Καταρχάς, οι ίδιοι οι συμμετέχοντες μπορούν να συνεισφέρουν οικονομικά μέσω ατομικών εισφορών και συνεταιριστικών μερίδων. Επιπλέον, υπάρχει η δυνατότητα προσφυγής σε crowdfunding ή σε άμεσα δάνεια από ιδιώτες, τα οποία μπορεί να έχουν είτε μηδενικό είτε χαμηλό

¹³ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023).

Συνήθως, τα συνεταιριστικά εγχειρήματα ξεκινούν με την προσπάθεια συγκέντρωσης αρχικού κεφαλαίου μέσω crowdfunding και νέων εγγραφών μελών (συνεταιριστική μερίδα). Το κύριο μέρος του αρχικού κεφαλαίου προέρχεται από δανεισμό, συχνά σε συνδυασμό με επιχορηγήσεις, ενώ οι συνεταιριστικές μερίδες που αγοράζουν τα μέλη καλύπτουν περίπου το 20-30% του απαιτούμενου αρχικού κεφαλαίου. Η ευθύνη για την αποπληρωμή του χρέους αναλαμβάνεται συλλογικά από τα μέλη. Για παράδειγμα, στο La Borda το συνολικό κόστος του έργου είναι 3.200.000 ευρώ και χρηματοδοτείται από πολλαπλές πηγές. *[εικόνα 9]* Οι κάτοικοι συνεισφέρουν μέσω ενοικίων, εμπορικών εσόδων και συνεταιριστικών μερισμάτων, ενώ η χρηματοδότηση περιλαμβάνει επίσης συμμετοχικούς τίτλους και δάνεια από κοινωνικές οικονομικές δομές, καλύπτοντας πάνω από το 56% του προϋπολογισμού. Η δημόσια υποστήριξη προέρχεται από τοπικούς και εθνικούς πόρους, καθώς και από την παραχώρηση δημόσιας γης (μοντέλο CLT) για 75 έτη.

επιτόκιο και διοχετεύονται απευθείας στον συνεταιρισμό. Ακόμη, οι συνεταιρισμοί μπορούν να αναζητήσουν δάνεια από συνεταιριστικές ή ηθικές τράπεζες, καθώς και από κρατικές τράπεζες ή ειδικά αναπτυξιακά ταμεία, εφόσον υπάρχει κρατική υποστήριξη προς τέτοιες πρωτοβουλίες. Περαιτέρω, η κρατική στήριξη μπορεί να περιλαμβάνει επιχορηγήσεις, εγγυήσεις ή ακόμα και τη μακροχρόνια παραχώρηση δημόσιων ακινήτων. Τέλος, χορηγίες από οργανισμούς και ιδρύματα που προωθούν κοινωνικούς σκοπούς, όπως τα Seed funds και τα solidarity funds, μπορούν να ενισχύσουν οικονομικά τέτοια εγχειρήματα. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι ο ελβετικός συνεταιρισμός Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), ο οποίος έχει υποστηρίξει 45 τέτοια έργα με 1,35 εκατομμύρια ελβετικά φράγκα τα τελευταία χρόνια.

Η χρηματοδότηση σε ένα συνεταιριστικό εγχείρημα προκύπτει από συνδυασμό διαφόρων πηγών. Στον σχεδιασμό του χρηματοδοτικού πλάνου, ο χρόνος παίζει κρίσιμο ρόλο: ορισμένες πηγές είναι άμεσα διαθέσιμες, αλλά προσφέρουν περιορισμένα ποσά, ενώ άλλοι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί απαιτούν περισσότερο χρόνο για να αποδώσουν. Επομένως, η πορεία υλοποίησης του έργου πρέπει να προσαρμόζεται τόσο στην ικανότητα συγκέντρωσης των απαραίτητων πόρων σε κάθε στάδιο, όσο



εικόνα 9. κατανομή χρηματοδότησης, La Borda

και στη συνεχή ροή της χρηματοδότησης.¹⁴

Μετά την εξασφάλιση της χρηματοδότησης με οποιονδήποτε τρόπο, την αγορά της γης και την σύνταξη του καταστατικού, ξεκινά η διαδικασία του σχεδιασμού. Ο ρόλος του αρχιτέκτονα και η επικοινωνία του με τους κατοίκους ενός τέτοιου εγχειρήματος αποτελεί κλειδί για την προσαρμογή του σχεδιασμού στις πραγματικές ανάγκες. Η προσαρμοστικότητα στον σχεδιασμό είναι καίρια για τη μακροχρόνια ευελιξία του έργου, καθώς οι μεταβαλλόμενες οικογενειακές δομές, οι διαφοροποιούμενες ανάγκες και οι εξελισσόμενες προτιμήσεις των κατοίκων,

¹⁴ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ, 2023).

Εξίσου σημαντική είναι η επιλογή δομικών υλικών, που καθορίζει σε μεγάλο βαθμό την προσαρμοστικότητα της δομής. Η χρήση υλικών όπως το ξύλο παρέχει αυξημένη ευχέρεια για μελλοντικές προσαρμογές, ενισχύοντας την ανθεκτικότητα και την ικανότητα του έργου να εξελίσσεται σε αρμονία με τις απαιτήσεις της κοινότητας.

—CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Diego Carillo Messa, Perviure», YouTube video (σεμινάριο). (25 Ιουλίου 2024) <https://www.youtube.com/watch?v=l7wBd4lvxFc>



εικόνα 10. TtA, «διαδικασία συνεργασίας αρχιτεκτόνων και κατοίκων για τον σχεδιασμό των κατοικιών» timetoaccess.com

καθώς και η ενσωμάτωση νέων μελών στην κοινότητα, καθιστούν αναγκαία την ελαστικότητα του σχεδιασμού.¹⁵

Τα μηνιαία ενοίκια που καταβάλουν οι κάτοικοι χρησιμοποιούνται αρχικά για την αποπληρωμή του δανείου. Καθώς το χρέος μειώνεται, το ενοίκιο μπορεί να προσαρμόζεται για να καλύπτει τα πάγια έξοδα (λειτουργικές δαπάνες, κόστος συντήρησης), να συνεισφέρει στο ταμείο αλληλεγγύης και να σχηματίζει κοινό ταμείο για μελλοντική επέκταση. Τα μέλη έχουν τη δυνατότητα να αποφασίσουν αν θα μειώσουν το ενοίκιο σταδιακά ή θα το διατηρήσουν σταθερό για τη

συγκέντρωση χρήματων στο κοινό ταμείο. Στο La Borda, το αρχικό ενοίκιο είναι 8,71€/m², το οποίο

¹⁵ CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Diego Carillo Messa, Perviure», YouTube video (σεμινάριο). (25 Ιούλιος 2024) <https://www.youtube.com/watch?v=l7wBd4lvxFc>

μειώνεται στα 5,86€/m² μετά την αποπληρωμή των δανείων.

Γενικά, το κόστος της κατοικίας και η μηνιαία συνεισφορά/ενοίκιο καθορίζονται με βάση το καθαρό κόστος δημιουργίας της κατοικίας (όπως η αγορά του ακινήτου, η κατασκευή ή η ανακαίνιση), χωρίς προσαύξηση κέρδους, το λεγόμενο «cost-rent». Αν και αρχικά το ενοίκιο μπορεί να είναι συγκρίσιμο με τις τρέχουσες τιμές της αγοράς, μακροπρόθεσμα γίνεται σημαντικά πιο οικονομικό, καθώς παραμένει σταθερό ή μειώνεται σταδιακά με την αποπληρωμή του αρχικού κεφαλαίου.

Η νομική μορφή ενός συνεργατικού στεγαστικού εγχειρήματος διαφέρει ανάλογα με το θεσμικό πλαίσιο κάθε χώρας και τις διαθέσιμες επιλογές που παρέχει η νομοθεσία. Η πλέον διαδεδομένη νομική μορφή συνεργατικής κατοικίας είναι οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί. Ωστόσο, η ίδια λειτουργία μπορεί να επιτευχθεί και μέσω άλλων νομικών μορφών, ιδιαίτερα σε κράτη όπου δεν υφίσταται ένα ειδικά καθορισμένο θεσμικό πλαίσιο, όπως εταιρείες ή οργανισμοί που λειτουργούν με κοινωνική και αλληλέγγυα βάση. Μια πιο εξειδικευμένη επιλογή είναι τα καταπιστεύματα γης (Community Land Trusts), που ενσωματώνονται δημόσια συμμετοχή.¹⁶

¹⁶ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023), σελ.

Επιπλέον, πιο εξελιγμένα μοντέλα περιλαμβάνουν οργανισμούς-ομπρέλα που παρέχουν εκπαίδευση, έρευνα και διασφάλιση των μη κερδοσκοπικών στόχων, όπως η Sostre Cívica στη Βαρκελώνη και το Mietshäuser Syndikat, που λειτουργεί ως δίκτυο διασυνδεδεμένων στεγαστικών εγχειρημάτων βασισμένων σε μια σύνθετη δομή Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης και συλλόγων ενοικιαστών.

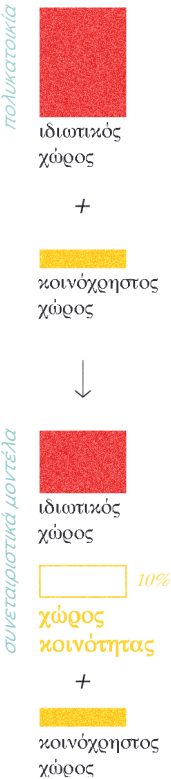
A.4. Χωρική οργάνωση [από το ιδιωτικό στο δημόσιο]

Πέρα από την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, τα συνεργατικά εγχειρήματα βασίζονται και στη κάλυψη συναισθηματικών, διανοητικών και υλικών αναγκών. Έτσι, πέρα από τους ιδιωτικούς χώρους κατοίκησης τα συνεταιριστικά μοντέλα στηρίζονται στην χρήση του κοινόχρηστου χώρου, οι οποίοι εξυπηρετούν την καθημερινή ζωή και ψυχαγωγία των κατοίκων, καθώς και τη φιλοξενία διαφόρων δημιουργικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών για τα μέλη της κοινότητας και είναι ανοιχτοί προς τη γειτονιά.¹⁷ Οι χώροι αυτοί αποτελούν βασικό κομμάτι του σχεδιασμού και διαμορφώνουν μια περίπλοκη σχέση στην οργάνωση των χώρων, εξαιτίας των ευέλικτων ορίων τους, επιδιώκοντας την κοινωνική αλληλεπίδραση.

Ένα τυπικό σύμπλεγμα κατοικιών (όπως στην περίπτωση μιας πολυκατοικίας) αποτελείται από τους ιδιωτικούς χώρους κατοικιών και τους κοινόχρηστους χώρους, δηλαδή τις κατοικίες ή τα διαμερίσματα και τους διαδρόμους, την είσοδο και το κλιμακοστάσιο (κατακόρυφο πυρήνα). Υπάρχουν σαφή όρια που διαχωρίζουν τους ιδιωτικούς και κοινόχρηστους χώρους του συμπλέγματος από το δημόσιο. Στην περίπτωση των συνεταιριστικών μοντέλων, θέλοντας να

23.

¹⁷ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023), σελ. 23.



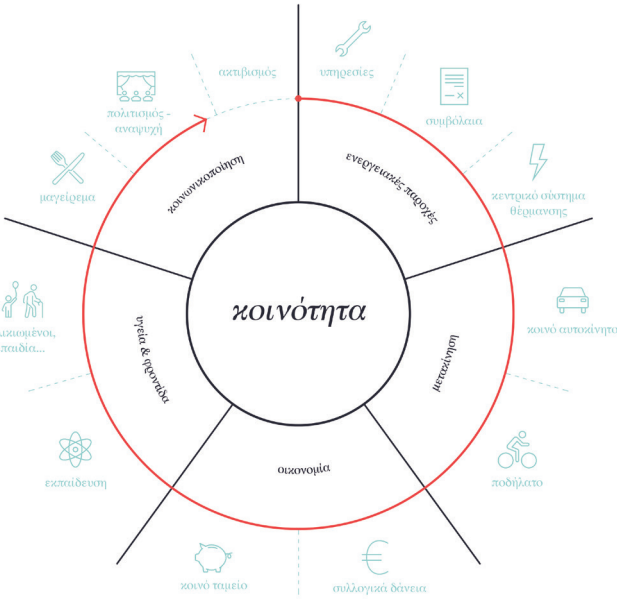
εικόνα 11.

τονιστεί η έννοια του κοινού, αφαιρούνται από τους ιδιωτικούς χώρους ορισμένες χρήσεις (πχ. η κουζίνα, πλυσταριό) και δημιουργούν μια νέα προέκταση του κοινόχρηστου χώρου, τους χώρους κοινότητας (community space).¹⁸

[εικόνα 11]

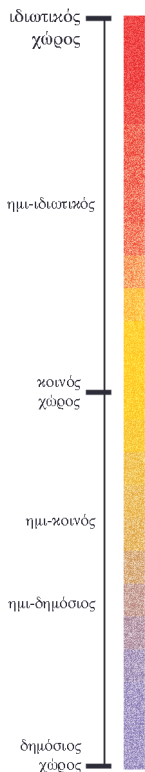
Για παράδειγμα στο La Borda έχουν αφαιρεθεί χρήσεις από τους ιδιωτικούς χώρους και έχει προστεθεί στους κοινόχρηστους ως community space. Συγκεκριμένα στις 28 κατοικίες που έχει διαμοιραστεί, έχουν αφαιρεθεί 10μ2 ανά κατοικία, αποδίδοντας συνολικά 280μ2 σε χώρους κοινότητας. Η αναλογία αυτή εξυπηρετεί στο να είναι προσιτό το μοντέλο κατοίκησης, ακολουθώντας στις αρχές της συνεταιριστικής κατοίκησης.

—AA School of Architecture. «Radical Daily Practices - Cristina Gamboa», YouTube video. (5 Ιούνιος 2020) <https://www.youtube.com/watch?>



εικόνα 12. συλλογική διαχείριση σε συνεταιριστική κατοίκηση

¹⁸ CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Carles Baiges Camprubí, La Borda», YouTube video (σεμινάριο). (24 Ιούλιος 2024) <https://www.youtube.com/watch?v=q4aqrkZiUFk>



εικόνα 13.

Ο κοινόχρηστος χώρος λειτουργεί ως ένωση μεταξύ του ιδιωτικού και του δημόσιου, διασπώντας τα αυστηρά όρια και δημιουργώντας νέους τύπους χώρων, τις ενδιάμεσες ζώνες.^{19 20} Οι ζώνες προκύπτουν από την τομή των παραπάνω χώρων και ορίζονται βάση των κυρίων χαρακτηριστικών τους, διακρινόμενες σε ημι-ιδιωτικούς, ημι-κοινόχρηστους και ημι-δημόσιους. Οπότε, οι χώροι διακρίνονται σε επτά κατηγορίες: ιδιωτικοί, κοινόχρηστοι, χώροι κοινότητας, δημόσιοι, ημι-ιδιωτικοί, ημι-κοινόχρηστοι και ημι-δημόσιοι. Αυτή η διάκριση των χώρων σε επτά κατηγορίες δεν αναφέρεται μόνο στη φυσική τους τοποθέτηση αλλά και στον τρόπο που λειτουργούν κοινωνικά και επηρεάζουν τις αλληλεπιδράσεις μεταξύ των ανθρώπων. Κάθε κατηγορία χώρου δημιουργεί συγκεκριμένες συνθήκες και επίπεδα πρόσβασης, αλληλεπίδρασης και ιδιωτικότητας, διαμορφώνοντας έτσι ένα κοινωνικό σύστημα που ρυθμίζει τις σχέσεις μεταξύ των ατόμων που τον χρησιμοποιούν.

¹⁹ Σύμφωνα με τον Hertzberger, οι ενδιάμεσες ζώνες είναι χώροι που βρίσκονται ανάμεσα σε ιδιωτικές και δημόσιες περιοχές, προσφέροντας τη δυνατότητα μετάβασης, αλληλεπίδρασης και ευελιξίας. Αυτοί οι χώροι λειτουργούν ως όρια που δεν είναι αυστηρά διαχωρισμένα αλλά, αντίθετα, ενθαρρύνουν τη συνεύρεση, την ανταλλαγή και τη δημιουργία κοινότητας.

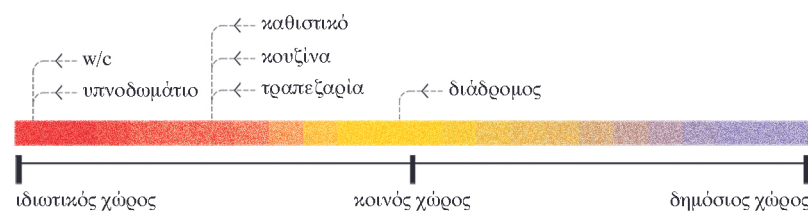
Ο Hertzberger υποστηρίζει ότι οι ενδιάμεσες ζώνες επιτρέπουν στους χρήστες να διαμορφώνουν τους χώρους σύμφωνα με τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους, δημιουργώντας μια αίσθηση οικειότητας και ταυτόχρονα προσφέροντας ευκαιρίες κοινωνικής αλληλεπίδρασης. Οι χώροι αυτοί έχουν τον χαρακτήρα του «ανήκειν» σε πολλούς ταυτόχρονα, γεφυρώνοντας το κενό μεταξύ της ιδιωτικής και της δημόσιας σφαίρας.

²⁰ AA School of Architecture. «Radical Daily Practices - Cristina Gamboa», YouTube video. (5 Ιουνίου 2020) <https://www.youtube.com/watch?v=ABqO6QWqkao>

Ιδιωτικός χώρος

Οι ιδιωτικοί χώροι χαρακτηρίζονται από τον αποκλεισμό της ευρείας πρόσβασης του κοινού, περιορίζοντας την είσοδο σε μια συγκεκριμένη ομάδα ατόμων ή, σε ορισμένες περιπτώσεις, σε μεμονωμένα άτομα. Ωστόσο, η λειτουργία τους δεν περιορίζεται σε αυτήν ενός «καταφυγίου» από την κοινόχρηστη ζωή.²¹ Αντίθετα, ο σχεδιασμός τους επιτρέπει ευελιξία και προσαρμοστικότητα, δίνοντας στους κατοίκους τη δυνατότητα να διαμορφώσουν τον χώρο σύμφωνα με τις προσωπικές τους ανάγκες και επιθυμίες. Ενδεικτικά, στο παράδειγμα La Balma, η χωροθέτηση των επιμέρους χώρων μπορεί να δημιουργήσει είτε μια εσωστρεφή είτε μια εξωστρεφή ατμόσφαιρα [εικόνα 14]. Για παράδειγμα, η τοποθέτηση του υπνοδωματίου κοντά στο κοινόχρηστο μπαλκόνι προσδίδει στον χώρο μια εξωστρεφή διάσταση, ενώ η απομόνωσή του στην αντίθετη πλευρά του διαμερίσματος, κοντά σε ένα ιδιωτικό μπαλκόνι, ενισχύει τον εσωστρεφή του χαρακτήρα.

²¹ Susanne Schmid, «A History of Collective Living» (Basel: Birkhäuser, 2019)



εικόνα 14. ιδιωτικός χώρος - La Balma, Βαρκελώνη

Κοινόχρηστος χώρος

Η οργάνωση των κοινόχρηστων χώρων προωθεί την κοινωνική συνοχή και την αλληλεπίδραση μεταξύ των κατοίκων. Ο κοινόχρηστος χώρος, ο οποίος περιλαμβάνει επίσης τον χώρο κοινότητας (community space), τον ημι-δημόσιο και τον ημι-κοινόχρηστο, λειτουργεί ως πλαίσιο για τις καθημερινές δραστηριότητες και τη συλλογική ζωή.²² Αυτοί οι χώροι λειτουργούν ως «τρίτοι χώροι»²³, λειτουργούν ως σημεία συνάντησης, ενθαρρύνοντας την κοινωνική αλληλεπίδραση και συμβάλλοντας στη δημιουργία ενός ζωντανού και υποστηρικτικού κοινωνικού περιβάλλοντος.²⁴ Οι χώροι μπορεί να είναι είτε εσωτερικοί όπως αίθουσες πολλαπλών χρήσεων [εικόνα 15], που προορίζονται για εκδηλώσεις, συναντήσεις ή κοινωνικές δραστηριότητες είτε εξωτερικοί όπως



εικόνα 15. Alvaro Valdecantos, «αίθουσα πολλαπλών χρήσεων του La Borda» e-flux Architecture. <https://www.e-flux.com/architecture/in-common/536669/a-support-structure-made-of-timber-care-and-affect/>

²² Susanne Schmid, «A History of Collective Living» (Basel: Birkhäuser, 2019).

²³ Ο όρος “τρίτοι χώροι”, σύμφωνα με τον Ray Oldenburg (1999), αναφέρεται σε χώρους εκτός σπιτιού και εργασίας, όπου οι άνθρωποι κοινωνικοποιούνται, χαλαρώνουν και ενισχύουν τους κοινωνικούς δεσμούς. Αυτοί οι χώροι, όπως καφετέριες και πάρκα, προσφέρουν μια ανεπίσημη και προσβάσιμη ατμόσφαιρα για αλληλεπιδράσεις και ενδυναμώνουν την κοινωνική συνοχή.

²⁴ Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).

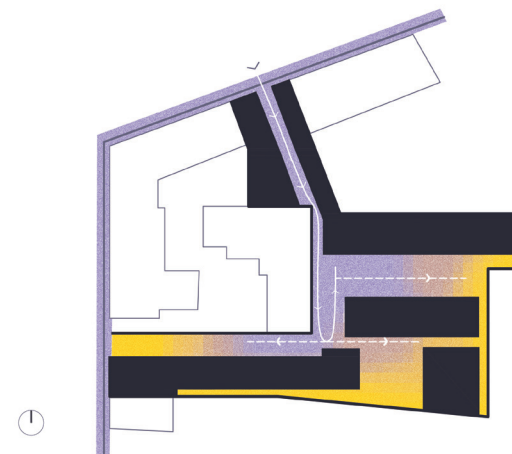
αυλές προσφέροντας ευκαιρίες για υπαίθριες δραστηριότητες και χαλάρωση. Μέσα από τη συλλογική χρήση αυτών των χώρων, οι κάτοικοι ενισχύουν τη συναισθηματική τους σύνδεση με την κοινότητα.

Δημόσιος χώρος

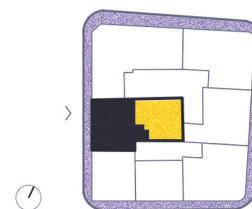
Ο δημόσιος χώρος συνιστά όλους τους εξωτερικούς και εσωτερικούς χώρους που παρέχουν ελεύθερη και ανοιχτή πρόσβαση σε κάθε μέλος της κοινωνίας.²⁵ Σε αυτούς τους χώρους δεν υφίσταται κατώφλι ή περιορισμός εισόδου, γεγονός που επιτρέπει τη χρήση τους χωρίς περιορισμούς ή αποκλεισμούς. Στο πλαίσιο των συνεργατικών μοντέλων, παρατηρούνται διαφορετικοί τρόποι οριοθέτησης και αλληλεπίδρασης με τον δημόσιο χώρο. Αυτή η θεματική μπορεί να αναλυθεί μέσω τριών χαρακτηριστικών παραδειγμάτων συνεταιριστικών κατοικιών από τη Αυστρία και ενός από την Βαρκελώνη.

Στο Wohnraum Künstlergasse, η κλειστή δομή του οικοδομικού τετραγώνου διαμορφώνει σαφή όρια μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού χώρου, ενισχύοντας την προστασία της κοινότητας. Αντίθετα, στο Gleis 21, η ανοιχτή δομή του ισόγειου διευκολύνει την αλληλεπίδραση με τη γειτονιά, ωστόσο οι βανδαλισμοί που παρατηρήθηκαν επέβαλαν τον επαναπροσδιορισμό των ορίων του χώρου. *[εικόνα 16]*

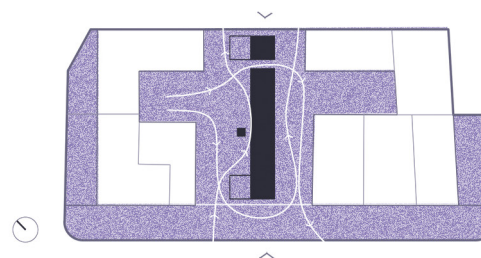
²⁵ Susanne Schmid, «A History of Collective Living» (Basel: Birkhäuser, 2019).



Sargfabrik, Αυστρία (1996)



Wohnraum Künstlergasse, Αυστρία (2014)

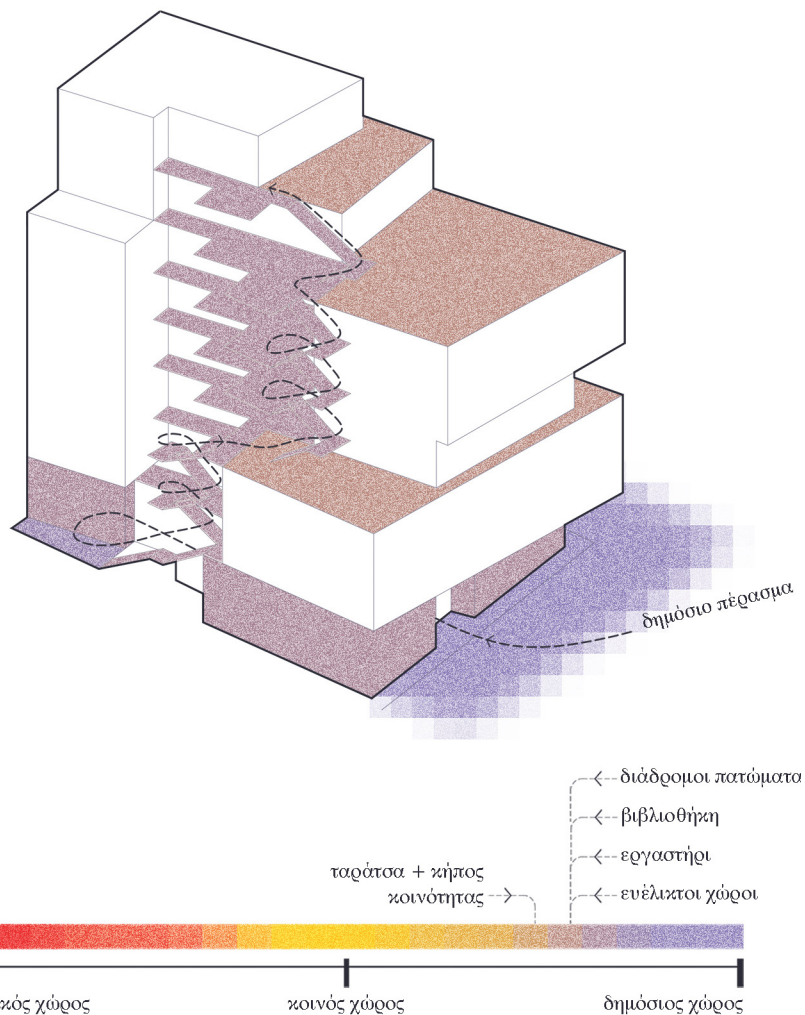


Gleis 21, Αυστρία (2019)

εικόνα 16. σχέση κτιρίου με τον δημόσιο χώρο

Στο Sargfabrik, η ύπαρξη δημόσιας διόδου μέσα στο οικοδομικό τετράγωνο θολώνει τα όρια μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου, ενισχύοντας τη σύνδεση της κοινότητας, ενώ οι γυάλινες προσόψεις επιτρέπουν τον κοινωνικό έλεγχο.²⁶

²⁶ Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).



εικόνα 17. σχέση κτιρίου με τον δημόσιο χώρο, στο Cireres, Βαρκελώνη

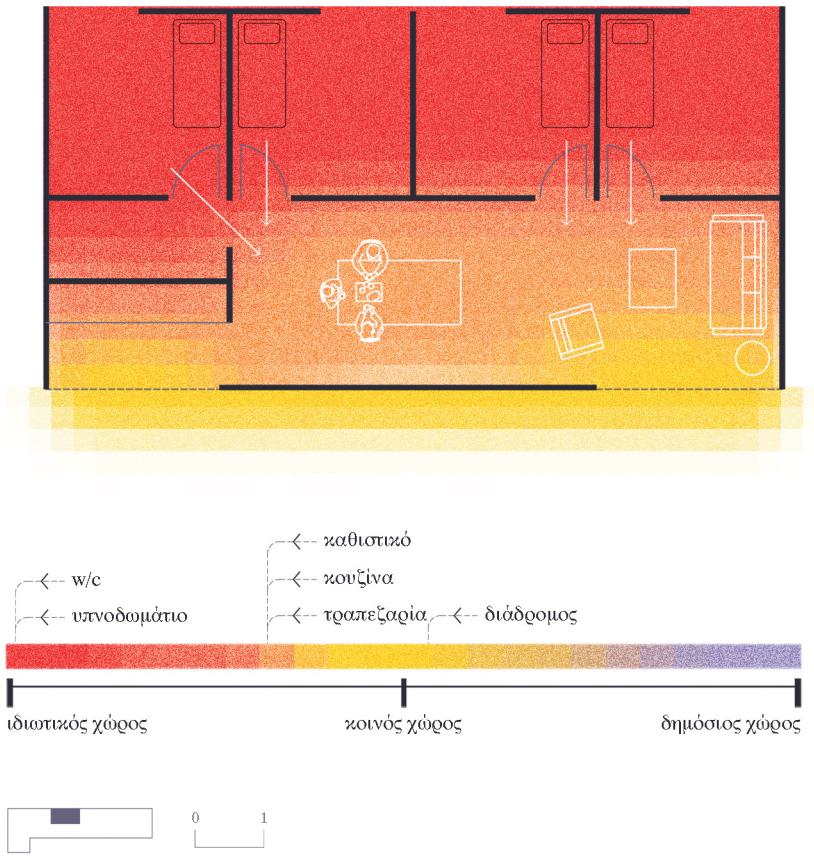
Αντίστοιχα στο Cirerers η ενσωμάτωση του δημόσιου χώρου στο εσωτερικό του κτηρίου, μέσω της προέκτασης της αστικής πλακόστρωσης από το επίπεδο του δρόμου μέχρι την ταράτσα, συμβάλλει στη δημιουργία μιας δυναμικής ρευστότητας ανάμεσα στο δημόσιο και το ιδιωτικό. [εικόνα 17]

Οι κοινόχρηστοι χώροι λειτουργούν ως κόμβοι συνάντησης και αλληλεπίδρασης μεταξύ των κατοίκων και της ευρύτερης γειτονιάς. Αυτά τα παραδείγματα καταδεικνύουν την επίδραση της χωρικής οριοθέτησης στην κοινωνική αλληλεπίδραση και τις προκλήσεις που ανακύπτουν από τη διαχείριση του δημόσιου χώρου.

Ημι-ιδιωτικός χώρος

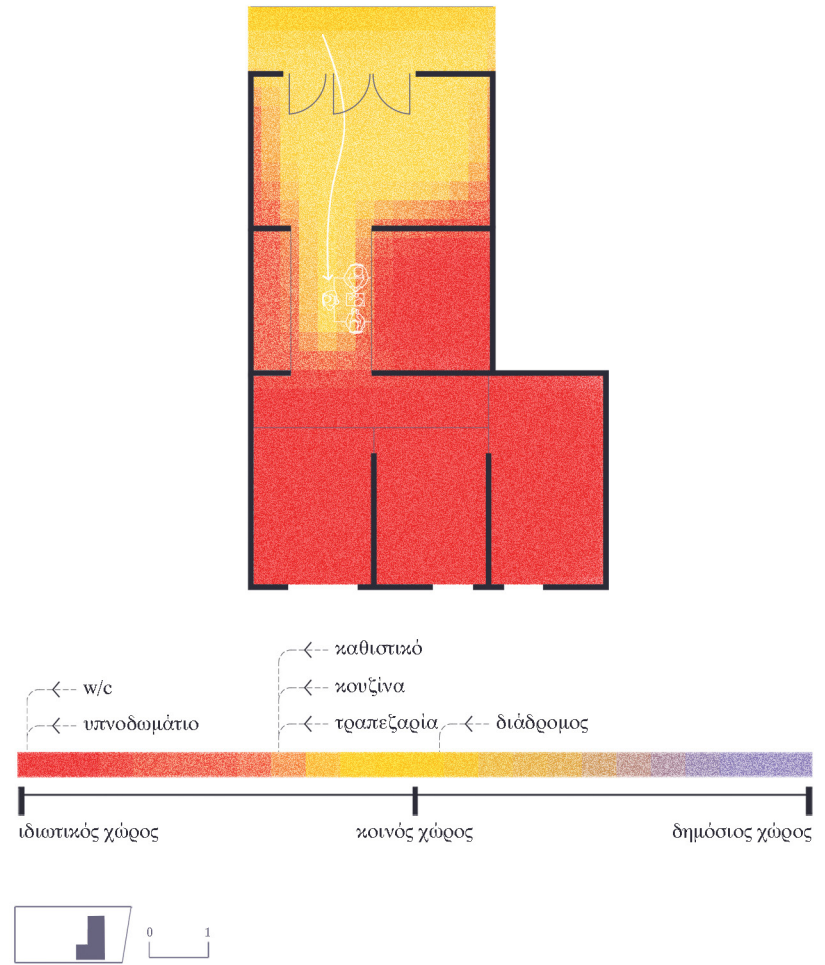
Οι ημι-ιδιωτικοί χώροι αποτελούν περιοχές που προκύπτουν από τη μερική εισχώρηση του κοινού σε κατεχοχήν ιδιωτικούς χώρους. Αυτοί οι χώροι λειτουργούν ως μεταβατικές ζώνες, επιτρέποντας περιορισμένη αλληλεπίδραση μεταξύ του ατομικού και του συλλογικού περιβάλλοντος, ενώ παράλληλα διατηρούνται ορισμένα επίπεδα ιδιωτικότητας. Τέτοιου είδους χώροι απαντώνται συχνά σε συνθήκες συγκατοίκησης (Living Groups, βλέπε γλωσσάρι) για παράδειγμα στο Sun Housing Co-op στην Αγγλία, όπου κάθε άτομο διαθέτει έναν αυστηρά ιδιωτικό χώρο (όπως το υπνοδωμάτιο), ενώ οι υπόλοιπες καθημερινές λειτουργίες του διαμερίσματος -όπως το καθιστικό, η κουζίνα και το μπάνιο- μοιράζονται μεταξύ των ενοίκων, προάγοντας μια αίσθηση συλλογικής χρήσης και ταυτόχρονα ιδιωτικής οριοθέτησης.²⁷ [εικόνα 18]

²⁷ Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).



εικόνα 18. ημι-ιδιωτικός χώρος - Sun Housing Co-op, Αγγλία

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το κτήριο La Balma, [εικόνα 19] όπου οι ιδιωτικοί χώροι είναι διαμορφωμένοι με τέτοιο τρόπο ώστε το σαλόνι να γειτνιάζει με τον κοινόχρηστο διάδρομο-πλάτωμα, επιτρέποντας την υπέρβαση των ορίων και τη διεξόδυση του κοινόχρηστου χώρου στον ιδιωτικό. Αυτή η διά-



εικόνα 19. ημι-ιδιωτικός χώρος - La Balma, Βαρκελώνη

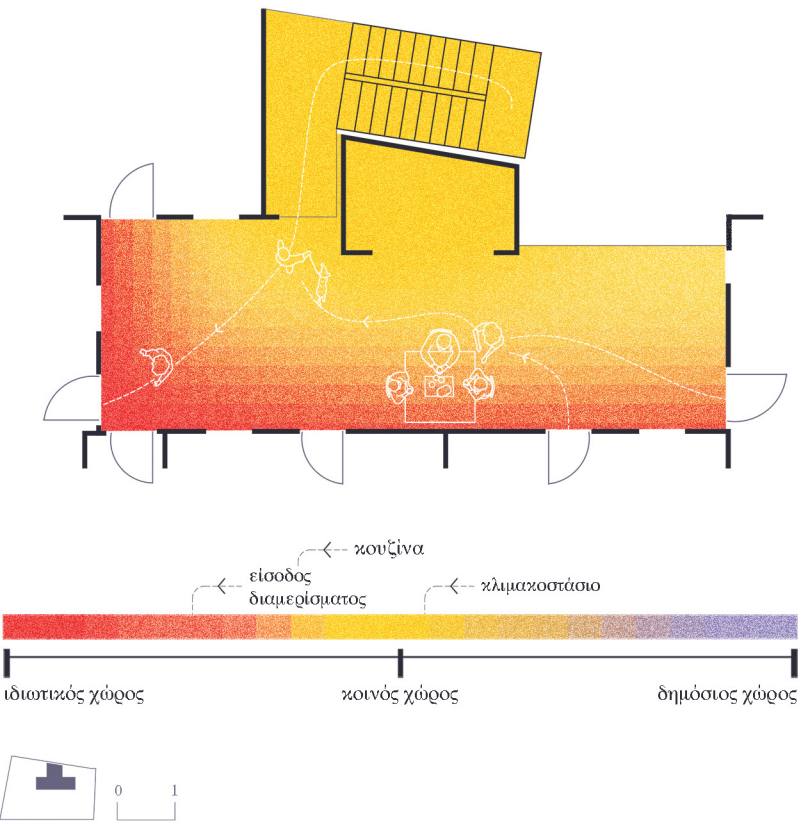
ταξη ενισχύει την αλληλεπίδραση μεταξύ των κατοίκων και συμβάλλει στη δημιουργία ενός ευέλικτου ορίου μεταξύ των κοινόχρηστο και κοινόχρηστων περιοχών, ενισχύοντας το αίσθημα κοινότητας και τη συμμετοχική χρήση του χώρου.

Ημι-κοινόχρηστος χώρος

Η οργάνωση των ημι-κοινοχρήστων έχει ζωτική σημασία για την προώθηση της κοινωνικοποίησης και της κοινότητας. Οι χώροι αυτοί λειτουργούν ως σημεία μετάβασης, όπως είναι τα κατώφλια, μεταξύ του ιδιωτικού και του κοινόχρηστου χώρου, ενθαρρύνοντας τις αυθόρμητες αλληλεπιδράσεις των κατοίκων. Η δημιουργία ημι-ιδιωτικών χώρων κοντά στις ιδιωτικές μονάδες παρέχει ευκαιρίες για χαλαρές συναντήσεις, ενισχύοντας τις σχέσεις γειτνίασης και την κοινωνική συνοχή.

Για παράδειγμα, τα ενδιάμεσα πλατώματα, που βρίσκονται στις συμβολές των κλιμακοστασίων, στο παράδειγμα Cirerers, προσφέρουν στους κατοίκους έναν κοινόχρηστο, ευρύχωρο χώρο για κοινωνικοποίηση και καθημερινές δραστηριότητες. Αυτοί οι χώροι ενισχύουν την αίσθηση κοινότητας, λειτουργώντας ως μικρές «γειτονιές» μέσα στο κτήριο.²⁸ [εικόνα 20]

²⁸ CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Diego Carillo Messa, Perviure», YouTube video (σεμινάριο). (25 Ιούλιος 2024) <https://www.youtube.com/watch?v=1-7wBd4lvxFc>



εικόνα 20. ημι-κοινόχρηστος χώρος - Cirerers, Βαρκελώνη

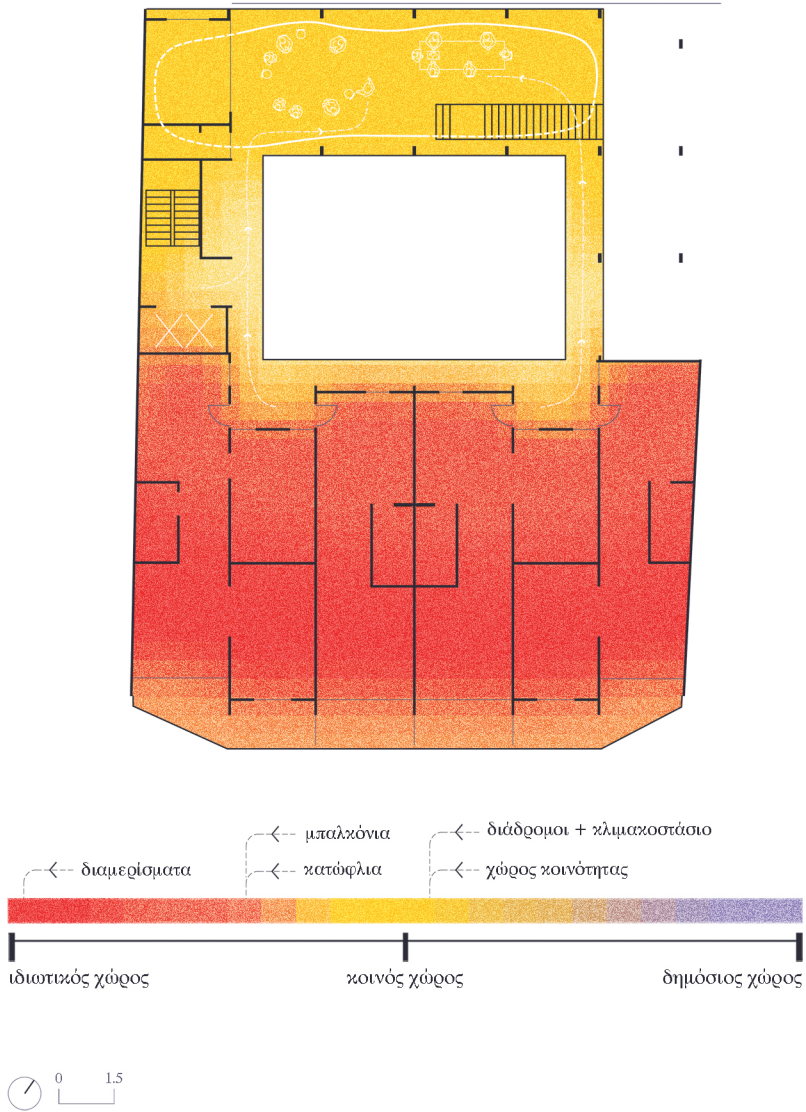
Το μοντέλο του La Borda αναδεικνύει επίσης τη σημασία αυτών των κοινών διαδρόμων και πλατωμάτων, οι οποίοι λειτουργούν ως «γέφυρες» που διευκολύνουν τη μετάβαση από το δημόσιο στο ιδιωτικό, προάγοντας τη δυναμική των σχέσεων στην κοινότητα και ενισχύοντας την κοινωνική συνοχή μέσω της κοινής χρήσης.

Community space (χώροι για τη κοινότητα)

Το community space αναφέρεται σε ειδικούς κοινόχρηστους χώρους που αφορούν την συνεταιριστική κατοίκηση, όπως αίθουσες πολλαπλών χρήσεων, συνεδριάσεων, ξενώνες, ειδικοί χώροι φροντίδας (πχ. ηλικιωμένων) κλπ. Επιπλέον, στους κοινοτικούς χώρους (community spaces) ενσωματώνονται χρήσεις που παραδοσιακά ήταν αποκλειστικά ιδιωτικές, όπως τα πλυσταριά ή οι χώροι φύλαξης παιδικών ή η κουζίνα, μετατρέποντας τα σε εγκαταστάσεις της κοινότητας.²⁹ Αυτή η μετατροπή ενισχύει την κοινωνική συνοχή, καθώς η διαμοίραση των αναγκών αυτών εντός ενός κοινόχρηστου πλαισίου επιτρέπει την αποδοτικότερη χρήση των πόρων, ενώ προάγει και τις κοινωνικές σχέσεις και την αίσθηση του «ανήκειν» σε έναν κοινό σκοπό. Οι χώροι αυτοί οργανώνονται δίπλα από κοινόχρηστους και ημι-κοινόχρηστους χώρους, όπως κλιμακοστάσια, διαδρόμους κλπ., αυξάνοντας την αλληλεπίδραση και την πιθανότητα δημιουργίας συναντήσεων.³⁰ [εικόνα 21]

²⁹ CoHab Athens. «Cohabiting Vacancies I Carles Baiges Camprubi, La Borda», YouTube video (σεμινάριο). (24 Ιούλιος 2024) <https://www.youtube.com/watch?v=q4aqrkZiUFk>

³⁰ Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).



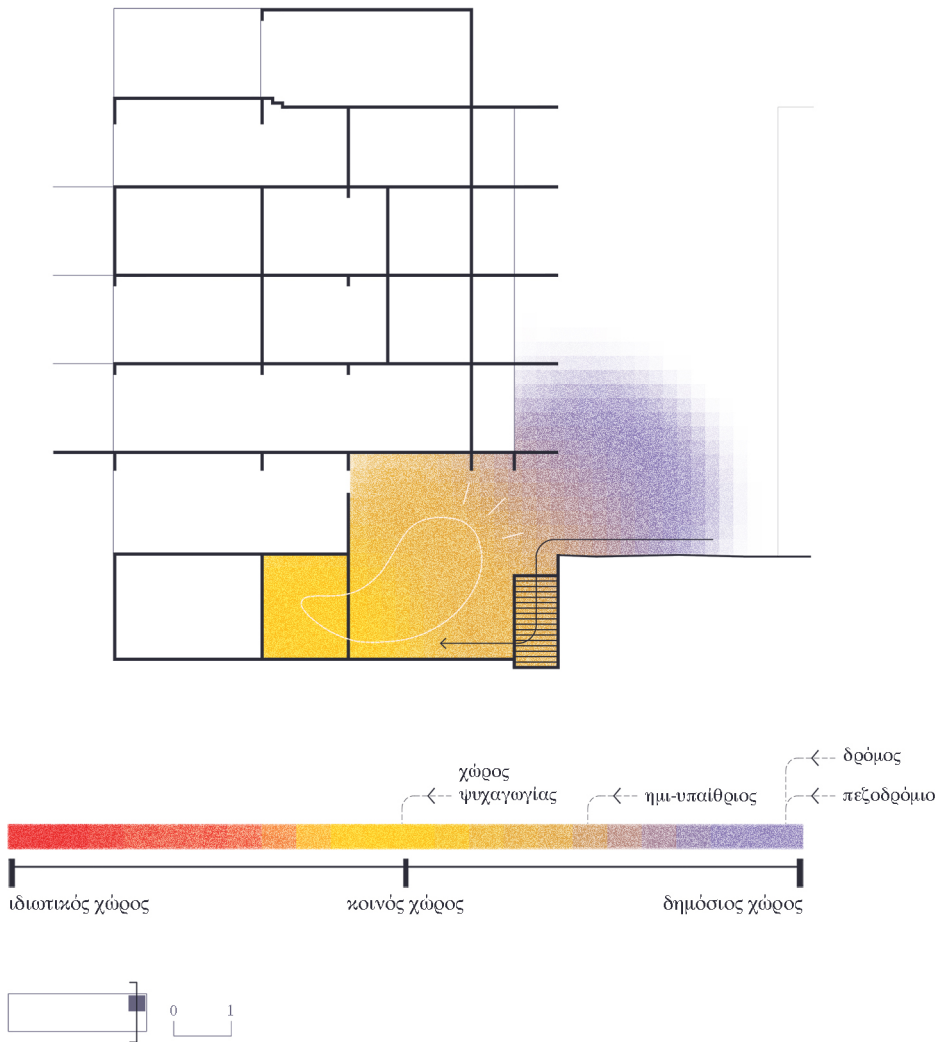
εικόνα 21. χώροι κοινότητας - La Borda, Βαρκελώνη

Ημι-δημόσιο

Ο ημι-δημόσιος χώρος μπορεί να οριστεί ως ο χώρος που είναι προσβάσιμος από το κοινό, αλλά περιέχει ένα ορισμένο κατώφλι για την είσοδο αγνώστων στο χώρο, για παράδειγμα με μια διαφορά ύψους, όπως τα σκαλοπάτια, ή με το να περιβάλλεται ο ημι-δημόσιος χώρος από (ημι-)ιδιωτικούς χώρους.³¹ Η οργάνωση των ημι-δημοσίων χώρων σε συνεταιριστικά μοντέλα κατοίκησης, συνήθως ακολουθεί μια λογική που ενσωματώνει τις ανάγκες των κατοίκων με τη σύνδεση και τη διαπλοκή τους με την ευρύτερη γειτονιά. Αυτοί οι χώροι εξυπηρετούν πολλαπλούς σκοπούς, προάγοντας όχι μόνο τη λειτουργικότητα αλλά και την κοινωνική συνοχή. Για παράδειγμα, στο Gleis 21, το ισόγειο περιλαμβάνει ανοιχτούς χώρους και διαφανή στοιχεία, επιτρέποντας οπτική σύνδεση με τον δημόσιο χώρο, ενώ οι «βυθισμένες» αυλές προσφέρουν πρόσβαση στην υπόγεια στάθμη όπου προσφέρονται χώροι για πολιτιστικές δραστηριότητες. [εικόνα 22]

Επιπλέον, οι πολυλειτουργικοί χώροι εκδηλώσεων και ο χώρος εργασίας, που περιέχεται στο συγκεκριμένο παράδειγμα, ενδυναμώνουν τις κοινωνικές σχέσεις, ενισχύοντας τη συλλογικότητα και την ανοιχτή αλληλεπίδρα-

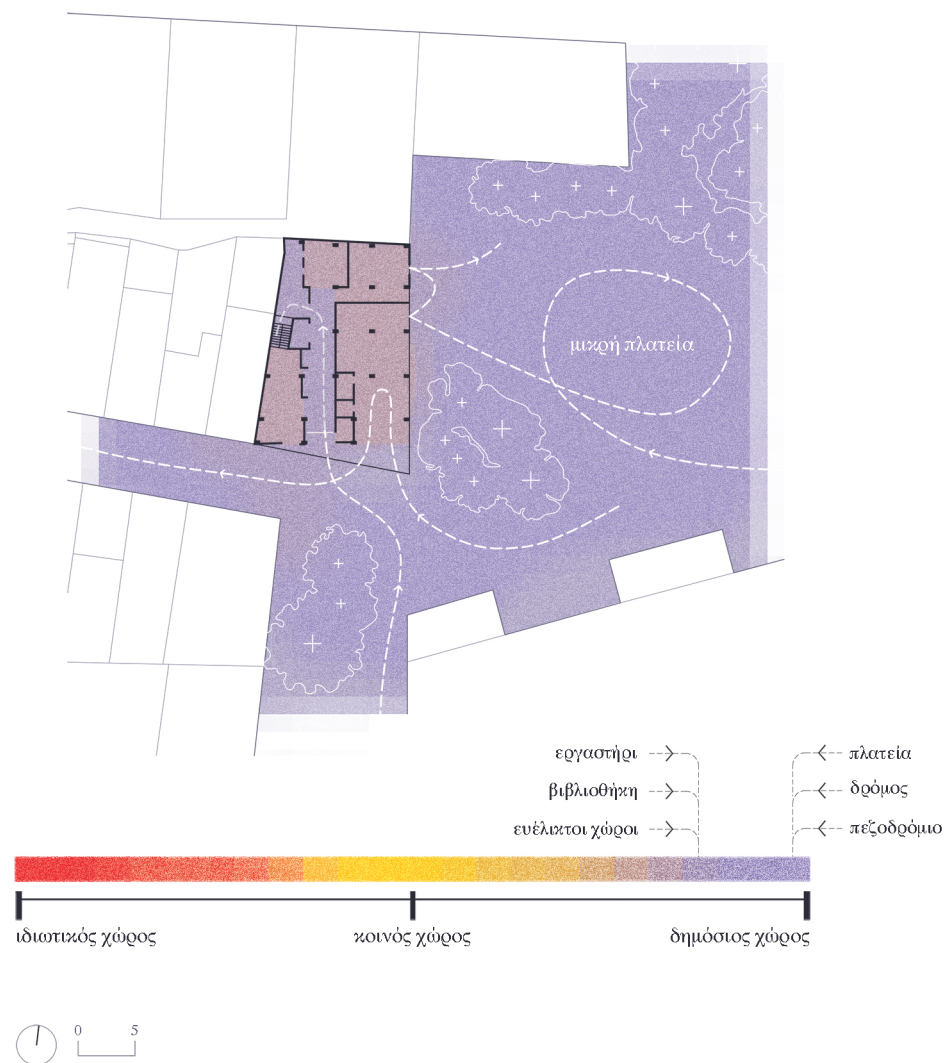
³¹ Susanne Schmid, «A History of Collective Living» (Basel: Birkhäuser, 2019).



εικόνα 22. ημι-δημόσιος χώρος - Gleis 21, Αυστρία

ση.³² Ίδιες σχέσεις παρατηρούμε στο La Borda με την ένταξη του παντοπωλείου στην ισόγεια στάθμη και στο Cirerers που αποδίδεται ολόκληρο το ισόγειο στην γειτονιά. [εικόνα 23]

³² Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).



εικόνα 23. ημι-δημόσιος χώρος - Cireres, Βαρκελώνη

Ισορροπία αλληλεπίδρασης χώρων

Στα πλαίσια των συνεταιριστικών μοντέλων κατοίκησης, η επίτευξη ισορροπίας μεταξύ των χώρων αποτελεί κρίσιμη προϋπόθεση για την ευημερία της κοινοτικής συνύπαρξης και τη διασφάλιση της ατομικής ιδιοκτησίας. Ο σχεδιασμός των χώρων πρέπει να εξασφαλίζει τη διατήρηση της ιδιωτικότητας των κατοίκων, ενώ παράλληλα ενθαρρύνει την κοινωνική αλληλεπίδραση και τη συμμετοχή στην κοινότητα, αποφεύγοντας την απομόνωση. Η υπερβολική παρουσία κοινών χώρων μπορεί να θολώσει τα όρια της ιδιωτικότητας, δημιουργώντας πίεση στους κατοίκους για συμμετοχή σε κοινές δραστηριότητες, ενώ η έλλειψή τους μπορεί να οδηγήσει σε κοινωνική απομόνωση και αποδυνάμωση του συνεταιριστικού πνεύματος.³³

Σε αυτό το πλαίσιο, τα όρια προσδιορίζονται πολλές φορές από την ίδια την κοινότητα, όπως παρατηρείται στην περίπτωση του Gleis 21, αναδεικνύει τη σημασία της ευέλικτης προσαρμογής των κανόνων που διέπουν τη χρήση των κοινών χώρων. Τα όρια δεν είναι σταθερά αλλά αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με τις ανάγκες και τις εμπειρίες της κοινότητας. Η συμμετοχή των κατοίκων στην καθοριστική διαδικασία των ορίων ενδυναμώνει την αίσθηση

³³ Ruth Höpler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023), σελ. 87.

της ασφάλειας και της κοινωνικής ευθύνης, ενώ παράλληλα επιτρέπει τη διατήρηση της ιδιωτικότητας.³⁴

Αναγκαία για τη διατήρηση αυτής της ισορροπίας είναι η διαφάνεια και η ορατότητα στους κοινόχρηστους χώρους, η οποία ενισχύει την αίσθηση ασφάλειας και εμπιστοσύνης μεταξύ των κατοίκων. Αυτό, σε συνδυασμό με την ιδέα του «eyes on the street»³⁵, αποδεικνύει πως η φυσική παρουσία των κατοίκων και η κοινωνική επιτήρηση λειτουργούν προληπτικά για την ασφάλεια. Αυτές οι αρχές συμβάλλουν στη δημιουργία ενός βιώσιμου, λειτουργικού και κοινωνικά ενταγμένου περιβάλλοντος κατοίκησης.³⁶

Υπάρχουν περιπτώσεις στις συνεταιριστικές κατοικίες που τα όρια είναι τελείως αυστηρά από το δημόσιο στο κοινόχρηστο – ιδιωτικό και εξαρτώνται από το ποιους στεγάζουν. Συγκεκριμένα σε ευάλωτες ομάδες όπως η ΛΟ-ΑΤΚΙ+ κοινότητα και οι μονογονεϊκές οικογένειες, η αυστηρότητα των ορίων δεν προκύπτει μόνο από τις ανάγκες προστασίας της ιδιωτικότητας,

³⁴ Ruth Höppler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).

³⁵ Η έννοια “eyes on the street” της Jane Jacobs αναφέρεται στη φυσική επιτήρηση των δημόσιων χώρων από ανθρώπους που τους χρησιμοποιούν ή τους παρατηρούν από τα σπίτια τους. Προτείνει ότι η ποιότητα των δημόσιων χώρων και η ισχυρή σύνδεση μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού χώρου μέσω των προσώπων ενισχύουν την ασφάλεια. Η Jacobs αντιτίθεται στην υπερβολική καθετότητα και τα απομονωμένα, μονολειτουργικά κτίρια, τα οποία διακόπτουν την αλληλεπίδραση με τον δρόμο. (<https://www.archdaily.com/>)

³⁶ Ruth Höppler, «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC» (Διπλωματική Εργασία, Technische Universität Wien, 2023).

αλλά και από την επιθυμία να δημιουργηθεί ένα ασφαλές και φιλικό περιβάλλον, στο οποίο τα άτομα μπορούν να βιώσουν την ελευθερία της ταυτότητάς τους χωρίς φόβο διάκρισης ή περιθωριοποίησης.³⁷

³⁷ Κωνσταντίνα Θεοδώρου και Στέλιος Μινωτάκης, «Η συλλογική κατοικία ως κοινωνικός πυκνωτής. Δυνατότητες υλοποίησης για την αναβάθμιση των γειτονιών της Αθήνας» (Γεωγραφίες, τεύχος 33, 2019), σελ. 28.

B. Παραδείγματα και δυνατότητες εφαρμογής του μοντέλου στην Ελλάδα

B.1. Θεσμικό και οικονομικό πλαίσιο

Η έλλειψη δημόσιας πολιτικής για την κατοικία στην Ελλάδα αποτελεί μια κρίσιμη και πολυδιάστατη πρόκληση, ιδιαίτερα σε σύγκριση με τις πρακτικές που εφαρμόζονται σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, όπως φαίνεται και στα παραδείγματα της Αυστρίας και της Βαρκελώνης. Η απουσία κοινωνικού, δημόσιου ή μη κερδοσκοπικού προσιτού οικιστικού αποθέματος, σε συνδυασμό με την έλλειψη αρμόδιου φορέα για τη στεγαστική πολιτική και την απουσία θεσμικού πλαισίου που εξειδικεύει τη συνταγματική επιταγή για το δικαίωμα στην κατοικία, καταδεικνύουν την ένταση του προβλήματος.³⁸

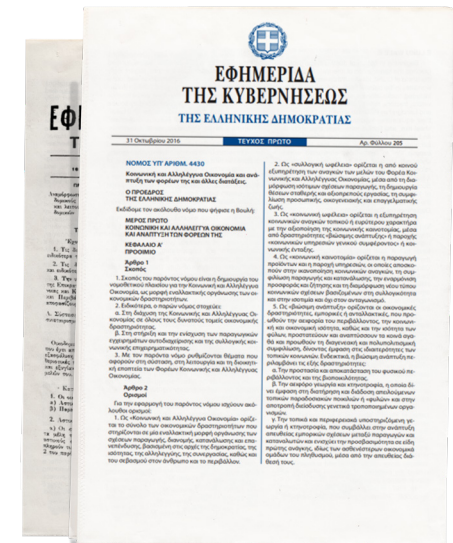
Στην περίπτωση της Ελλάδας, το θέμα αυτό απουσίαζε από τις συζητήσεις της επικαιρότητας, αφού πρόσφατα, και συγκεκριμένα την άνοιξη του 2022, παρατηρείται μετά από καιρό μία ουσιαστική ενεργοποίηση του δημόσιου διαλόγου σχετικά με την κατοικία, ο οποίος περιλαμβάνει μια ποικιλία προτάσεων, όπως η επιδότηση ενοικίου, η στήριξη των νέων και ευάλωτων κοινωνικών ομάδων, και η αξιοποίηση του κενού οικιστικού αποθέματος για κοινωνική

³⁸ Σιατίτσα Δ., Γυφτοπούλου Σ., Μπαλαμπανίδης Δ. και Παπατζανή Ε., «Για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία», (ETERON, 2022).

κατοικία.³⁹

Για να αποκτήσει η κοινωνική κατοικία τη μορφή συνεταιριστικής ή συνεργατικής δομής, είναι απαραίτητη η τροποποίηση του νομοθετικού πλαισίου, ώστε να διασφαλιστεί η βιωσιμότητά της. Παρά τα θεσμικά κενά, υπάρχουν νόμοι που προσφέρουν ορισμένες δυνατότητες για την προώθηση της συνεργατικής κατοικίας, όπως ο Νόμος 4430/2016 για την Κοινωνική και Αλληλέγγυα Οικονομία (ΚΑΛΟ) και το Π.Δ. 93/1987 (αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί).

Παρόλο που αυτά τα νομοθετικά πλαίσια δεν διαθέτουν τα χαρακτηριστικά των ευρωπαϊκών συνεταιριστικών κατοικιών που αναλύσαμε, παρέχουν μια θεμελιώδη κατανόηση των βασικών διαδικασιών θεσμοθέτησής τους. Η μελέτη τους, σε συνδυασμό με την εμπειρία άλλων χωρών και τις σύγχρονες ανάγκες της κοινωνίας, μπορεί να συμβάλει στην ανάπτυξη ενός νέου νομοθετικού πλαισίου, προσαρμοσμένου στις απαιτήσεις της σύγχρονης εποχής. Η συνύπαρξη της



εικόνα 24. Νόμος 4430/2016 και Π.Δ. 93/1987

³⁹ Σιατίτσα Δ., Γυφτοπούλου Σ., Μπαλαμπανίδης Δ. και Παπατζανή Ε., «Για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία», (ETERON, 2022).

παράδοσης με την καινοτομία μπορεί να δημιουργήσει ευνοϊκές συνθήκες για την προώθηση μιας πιο συνεργατικής και βιώσιμης προσέγγισης στη στέγαση, προσφέροντας λύσεις που θα ενισχύσουν την κοινωνική συνοχή και την ευημερία των κοινοτήτων.⁴⁰

Πέρα από το νομοθετικό πλαίσιο, η συνεταιριστική κατοικία στην Ελλάδα αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις, κυρίως όσον αφορά τη δυσκολία χρηματοδότησης. Αυτή η δυσκολία προκύπτει από την περιορισμένη πρόσβαση σε τραπεζικό δανεισμό, καθώς και από την απουσία διακριτής φορολογικής μεταχείρισης για τα συνεργατικά μοντέλα στέγασης.⁴¹

Το παράδειγμα της Βαρκελώνης

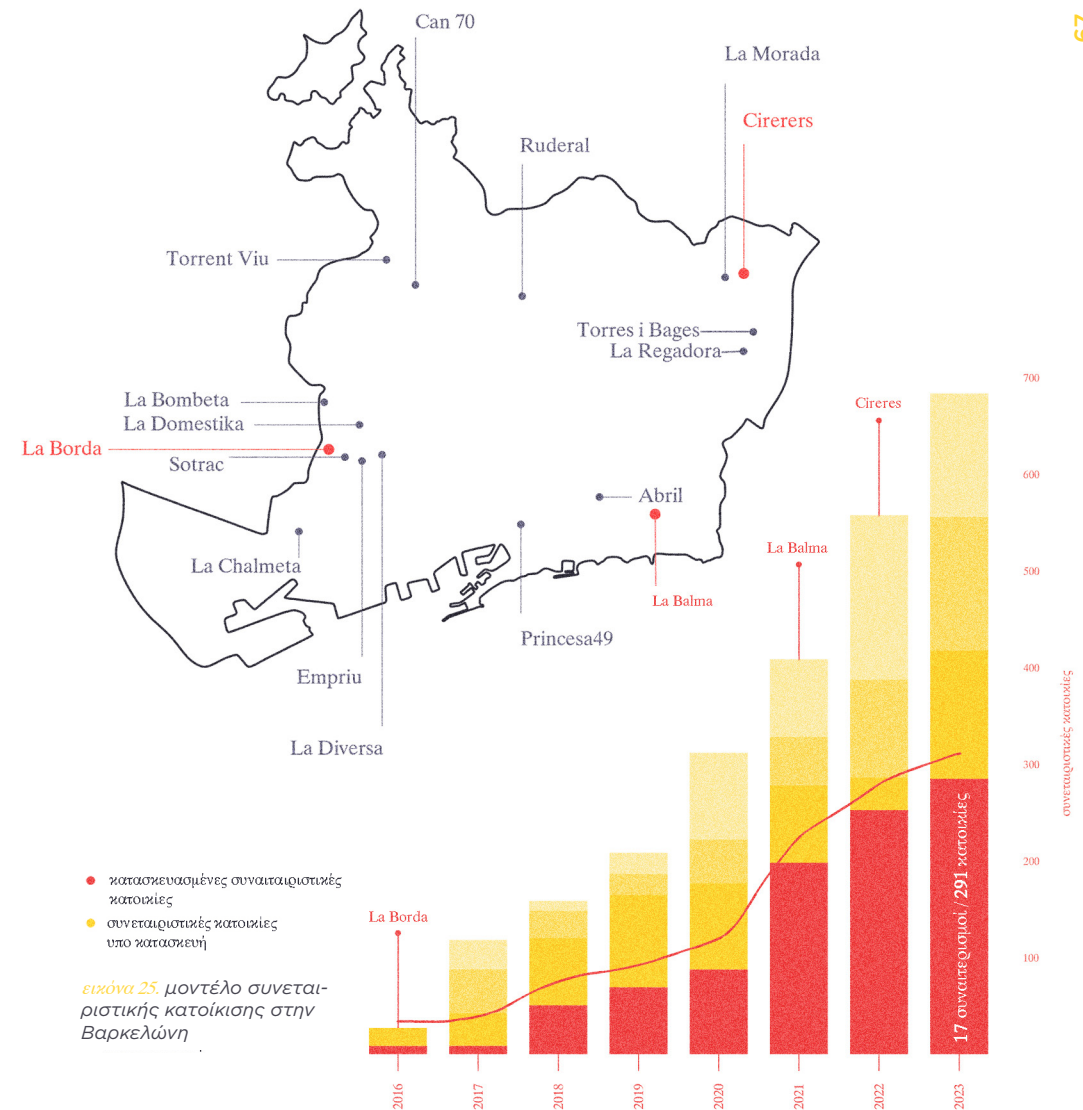
Η υιοθέτηση στεγαστικών μοντέλων, όπως κοινωνική κατοικία, θα μπορούσε να βασιστεί σε παραδείγματα από πόλεις όπως η Βαρκελώνη, η οποία έχει εφαρμόσει αυτά τα μοντέλα τα τελευταία χρόνια. Αναλυτικότερα, το παράδειγμα του Δήμου Βαρκελώνης προβάλλει ένα μοντέλο συνεταιριστικής κατοικίας που θα μπορούσε να εφαρμοστεί και στην Ελλάδα. Το μοντέλο αυτό στηρίζεται στη συνεργασία δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, με στόχο τη δημιουργία στεγαστικών συνεταιρισμών που

⁴⁰ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023).

⁴¹ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023).

εξασφαλίζουν οικονομική στέγαση.

Αυτό το μοντέλο δείχνει πως μπορεί να αναπτυχθεί ένα συνεταιριστικό πρόγραμμα ακόμα και σε μια χώρα που δεν διαθέτει τις κατάλληλες θεσμικές και νομοθετικές βάσεις. Μέσα σε 10 χρόνια, η Βαρκελώνη έχει πάνω από



17 παραδείγματα συνεταιριστικής κατοίκησης, 291 κατοικημένες κατοικίες και 409 κατοικίες που βρίσκονται σε φάση ανάπτυξης.⁴² [εικόνα 25]

Ο Δήμος εφαρμόζει μη-κερδοσκοπικές παραχωρήσεις δημοτικών ακινήτων με αυστηρά κριτήρια (μία μορφή CLT, βλέπε γλωσσάρι). Οι παραχωρήσεις διαρκούν 75 χρόνια και η διαχείριση γίνεται από τον συνεταιρισμό, με την προοπτική επιστροφής των κατοικιών στο Δήμο ή επέκτασης της παραχώρησης μετά την λήξη της, ακόμα 15 χρόνων.⁴³

Επιπλέον, ο Δήμος διαθέτει ποικιλία εργαλείων και δράσεων για την ενίσχυση της πρωτοβουλίας συνεργατικής κατοικίας. Σημαντικές στρατηγικές περιλαμβάνουν την παροχή οικονομικής στήριξης μέσω επιδοτήσεων και φορολογικών ελαφρύνσεων, καθώς και την ενημέρωση μέσω εκπαιδευτικών εκδηλώσεων και εργαστηρίων, που διευκολύνουν την πρώτη επαφή των πολιτών με το εγχείρημα. Τέλος, ο Δήμος μπορεί να υποστηρίξει την εύρεση ιδιωτικής γης και να παρέχει εγγυήσεις για τη χρηματοδότηση, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα των εγχειρημάτων συνεργατικής κατοίκησης.⁴⁴

⁴² La Dinamo, «Informe Anual de La Dinamo 2023» (2024).

⁴³ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023).

⁴⁴ La Dinamo, «Impuls de les cooperatives d'usuaris d'habitatge» (2024).

B.2. Ενεργές ομάδες και αντίστοιχες στεγαστικές προσπάθειες

Μέχρι σήμερα δεν έχουν υλοποιηθεί ολοκληρωμένα εγχειρήματα στην Ελλάδα. Ωστόσο, αρχίζουν να σχηματίζονται ομάδες με διαφορετικά χαρακτηριστικά, που βλέπουν όλο και περισσότερο τη συνεργατική και συνεταιριστική κατοικία ως μια βιώσιμη εναλλακτική λύση. Αυτό δεν αφορά μόνο την αντιμετώπιση στεγαστικών προβλημάτων ή την εξασφάλιση οικονομικά προσιτής κατοικίας, αλλά κυρίως την επιθυμία τους να πειραματιστούν με πιο συλλογικές, δημοκρατικές και αλληλέγγυες μορφές διαβίωσης.⁴⁵ Επιπλέον, η πολιτεία έχει αρχίσει να προσεγγίζει στεγαστικά μοντέλα παρόμοιου χαρακτήρα, όπως το πρόγραμμα «κοινωνική αντιπαροχή».

CoHab Athens

Η συζήτηση γύρω από την υιοθέτηση στην Ελλάδα των μοντέλων συνεργατικής κατοικίας ξεκίνησε από την ομάδα «CoHab Athens», μια ανοιχτή πλατφόρμα που αποτελείται από ερευνητές, ακτιβιστές και πολίτες. Από το 2016, η ομάδα προωθεί την στέγαση ως ένα θεμελιώδες δικαίωμα, υποστηρίζοντας μοντέλα αυτοδι-

⁴⁵ CoHab, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα» (Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, 2023).



εικόνα 26. αφίσα αρχιτεκτονικού φοιτητικού διαγωνισμού που διοργάνωσε το CoHab Athens.

αχείρισης και συλλογικής ιδιοκτησίας. Μέσα από δράσεις όπως εργαστήρια, διαγωνισμοί και διεθνείς συνεργασίες, η CoHab Athens προωθεί τα οφέλη της συνεταιριστικής κατοικίας και την αξιοποίηση κενών ακινήτων. ⁴⁶

Παράλληλα, τον τελευταίο καιρό αναδύονται και άλλα εγχειρήματα, τα οποία, αν και δεν ενσωματώνουν αποκλειστικά τα χαρα-

κτηριστικά της συνεταιριστικής κατοικίας, διαμορφώνουν τις βάσεις για την ανάπτυξη ενός τέτοιου μοντέλου.

Rock the Block

Ο Δήμος Αιγάλεω, υλοποιεί ένα καινούργιο πιλοτικό στεγαστικό πρόγραμμα, το «Rock the Block». Το συγκεκριμένο πρόγραμμα στοχεύει στη βελτίωση της στέγασης και την αναζωογόνηση των γειτονιών μέσω τεχνικών παρεμβάσεων, ψηφιακών λύσεων και πρακτικών που προωθούν την αειφόρο ανάπτυξη. Το πρόγραμμα υλοποιείται με τη στήριξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

⁴⁶ CoHab Athens, <https://cohabathens.org/about/>.

Στο πλαίσιο αυτού του προγράμματος παρέχονται επιδοτήσεις για ολοκληρωμένες παρεμβάσεις σε τουλάχιστον 10 πολυκατοικίες, προσφέροντας δυνατότητα επιδότησης έως 100% για έργα αξίας έως 180.000 ευρώ. Η πολυκατοικία λειτουργεί ως μονάδα παρέμβασης, όπου πραγματοποιούνται τεχνικές βελτιώσεις που περιλαμβάνουν πράσινες, ψηφιακές, λειτουργικές, αισθητικές, κυκλικές και συμπεριληπτικές προσαρμογές. Οι παρεμβάσεις στοχεύουν στη μείωση των ενεργειακών απωλειών, την ενίσχυση της προσβασιμότητας, τη διαχείριση των βιοαποβλήτων και την πιο αποδοτική αξιοποίηση των κοινόχρηστων χώρων. Επιπλέον, εφαρμόζονται ψηφιακά συστήματα για την παρακολούθηση των συνθηκών και της ενεργειακής απόδοσης, ενώ δημιουργούνται υποστηρικτικές δομές, όπως μια κοινή «βιβλιοθήκη αντικειμένων» για την ανταλλαγή και κοινή χρήση αγαθών μεταξύ των κατοίκων.

Πέρα από τις παρεμβάσεις, το πρόγραμμα ενισχύεται μέσω δύο εργαλείων: το Γραφείο Στέγασης και το Κέντρο Συν-Διαβίωσης. Αυτές οι δομές στοχεύουν στην ενημέρωση και τη διευκόλυνση του διαλόγου μεταξύ των πολιτών, προάγοντας την ουσιαστική συν-διαβίωση. Ο κόμβος Συν-Διαβίωσης θα οργανώσει συμμετοχικά εργαστήρια που θα εστιάζουν σε θέματα όπως η διαχείριση απορριμμάτων και η εξοικονόμηση ενέργειας και νερού. Το Γραφείο Στέγασης θα αποτελείται από εξειδικευμένο

προσωπικό, το οποίο θα προσφέρει χρήσιμες πληροφορίες για τρέχοντα στεγαστικά ζητήματα, όπως ενοίκια και προστασία ενοικιαστών, καθώς και συμβουλές για τα δικαιώματα των κατοίκων και το νομικό πλαίσιο των πολυκατοικιών. Επιπλέον, θα παρέχει υποστήριξη στην επίλυση συγκρούσεων, ενισχύοντας έτσι την ευημερία και την αρμονία στις κοινότητες.⁴⁷

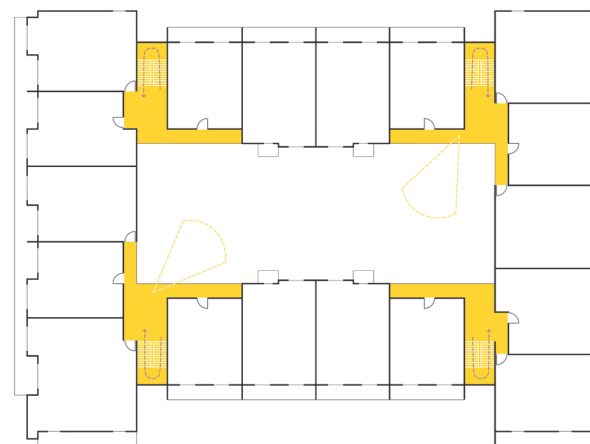
Συγκρότημα Πολυκατοικιών «Χαρά»

Ένα ενδιαφέρον παράδειγμα στον ελληνικό χώρο που παρουσιάζει χωρικές ομοιότητες με το συνεταιριστικό μοντέλο κατοικιών είναι το συγκρότημα πολυκατοικιών «Χαρά», το οποίο ανεγέρθηκε το 1958, κοντά στην οδό Πατησίων στην Αθήνα. Το συγκρότημα κατασκευάστηκε σε οικόπεδο που ανήκε εξ αδιαιρέτου σε δύο οικοπεδούχους, οι οποίοι σύναψαν συμφωνία συνεταιρισμού με εργολαβική εταιρεία «Νέστωρ» για την κατασκευή του έργου, ακολουθώντας το σύστημα της αντιπαροχής. Την αρχιτεκτονική μελέτη είχαν αναλάβει οι Ιππόλυτος Παπαϊωάννου και Αχιλλέας Σπανός, οι οποίοι επαναπροσδιόρισαν την έννοια της πολυκατοικίας ως “τυπολογία κατοικίας για τις χαμηλότερες εισοδηματικές ομάδες”, λαμβάνοντας υπόψη ζητήματα όπως η οικονομία, η υγεία και η συλλογικότητα.⁴⁸

⁴⁷ Δήμος Αιγάλεω, Rock the Block. <https://www.rocktheblock.gr>.

⁴⁸ Kilian Schmitz-Hubsch, «Athens' Polykatoikias 1930-1975», (Ντόρτμουντ: Kettler, 2023), σελ. 170.

Αποτελείται από τέσσερις πενταώροφες πολυκατοικίες σε σχήμα «Γ», οι οποίες συνδέονται με τα κλιμακοστάσια, σχηματίζοντας κλειστό ορθογώνιο με κεντρικό κοινόχρηστο κήπο, που λειτουργούσε ως τόπος κοινωνικής συναναστροφής και ενίσχυσης των σχέσεων των κατοίκων. Στα κλιμακοστάσια εκτείνονται διάδρομοι που τοποθετούνται περιμετρικά στο εσωτερικό του τετραγώνου εντείνοντας την οπτική επαφή με τον κοινόχρηστο κήπο και τους υπόλοιπους ενοίκους. [εικόνα 27]



εικόνα 27. συγκρότημα πολυκατοικιών «Χαρά», εσωτερική οπτική επαφή

Στο συγκρότημα επιχειρήθηκε να σχεδιαστεί, πέρα από τα διαμερίσματα, χώροι κοινότητας όπως ισόγεια καταστήματα για την εξυπηρέτηση τοπικών αναγκών, γραφείο και χώρος εργασίας διαχειριστή όπου γίνονταν και οι συνελεύσεις και χώροι κοινών υπηρεσιών όπως η συλλογή απορριμμάτων στο υπόγειο. Ενώ, σε

κάθε κτίριο αντιστοιχούσε ένας θυρωρός, με το διαμέρισμα και το γραφείο του να βρίσκονται στο ισόγειο και υπόγειο, ενισχύοντας την οργάνωση και την καθημερινή διαχείριση του συγκροτήματος.⁴⁹

Σήμερα ωστόσο η διαχείριση του συγκροτήματος δεν λειτουργεί με τον ίδιο τρόπο. Το μοντέλο ενώ επιχείρησε να επαναπροσδιορίσει τον αθηναϊκό τύπο κατοικίας, υπήρχε ένας κορεσμός κοινωνικών σχέσεων που το έκαναν να αποτύχει.⁵⁰

κοινωνική αντιπαροχή

Η κοινωνική αντιπαροχή αποτελεί μια νέα κρατική πρωτοβουλία που αποσκοπεί στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, προσφέροντας οικονομικά προσιτά ενοίκια σε νέους ηλικίας 18-39 ετών. Σε αντίθεση με τα παλαιότερα προγράμματα του ΟΕΚ, τα οποία επικεντρώνονταν στην πώληση κατοικιών, η κοινωνική αντιπαροχή δίνει προτεραιότητα στην ενοικίαση. Το πρόγραμμα εφαρμόζεται μέσω Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ), με τους ιδιώτες να αναλαμβάνουν την κατασκευή πολυκατοικιών σε δημόσια οικόπεδα. Ο στόχος είναι η δημιουργία μεγάλων κτιριακών συγκροτημά-

⁴⁹ Δημητράκου Ι., Μπαλαμπανίδης Δ., Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», (ONASSIS FOUNDATION, 2024), σελ. 394-400.

⁵⁰ Δημητράκου Ι., Μπαλαμπανίδης Δ., Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», (ONASSIS FOUNDATION, 2024), σελ. 400.

των που θα επιτυγχάνουν τη μείωση του μέσου κόστους παραγωγής ή παροχής υπηρεσιών και θα εξασφαλίζουν βιωσιμότητα. Η πρωτοβουλία περιλαμβάνει δύο στάδια: την ανακαίνιση ανεργών δημόσιων κτιρίων και την αξιοποίηση αδόμητων οικοπέδων για την ανέγερση νέων κατοικιών.⁵¹

Η Κοινωνική Αντιπαροχή, θεσμοθετημένη με τον νόμο 5006/2022, αποτελεί μια σύμβαση συνεργασίας μεταξύ φορέων της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιωτών αναδόχων. Σύμφωνα με τη ρύθμιση αυτή, ο ανάδοχος αναλαμβάνει την ανέγερση κτηρίου με δικά του έξοδα σε αδόμητο ακίνητο που ανήκει σε φορέα της Κυβέρνησης (σαν μοντέλο CLT). Ως αντάλλαγμα, αποκτά το δικαίωμα εκμετάλλευσης του ακινήτου για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, ενώ παράλληλα υποχρεούται να εκμισθώνει ένα μέρος του σε δικαιούχους με προκαθορισμένο μίσθωμα. Το ποσοστό των ιδιοκτησιών που εκμισθώνονται σε δικαιούχους κυμαίνεται από

⁵¹ Νίκος Ρουσάογλου. «Προσιτή στέγη με κοινωνική αντιπαροχή», (Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 2024).

Ο μηχανισμός «κοινωνικής αντιπαροχής»

—Οι κατασκευαστικές εταιρείες θα αναλαμβάνουν με δική τους χρηματοδότηση την ανέγερση κατοικιών σε οικόπεδα που τους παραχωρεί το κράτος.

—Από τις κατασκευαζόμενες κατοικίες, ένα ποσοστό 30% έως 60% θα διατίθεται με εισοδηματικά κριτήρια και πολύ χαμηλό ενοίκιο σε νέους ηλικίας 25-39 ετών ή ζευγάρια, όπου τουλάχιστον ο ένας σύντροφος είναι έως 39 ετών. Οι μισθώσεις θα μπορούν να είναι μακροχρόνιες.

—Τα διαμερίσματα που δεν θα ενοικιαστούν θα μπορούν να πωλούνται από τους κατασκευαστές σε ενδιαφερόμενους αγοραστές.

—Παράλληλα, οι νέοι που θα ενοικιάζουν τα διαμερίσματα θα έχουν τη δυνατότητα να τα αποκτήσουν σε χαμηλότερη τιμή, καθώς θα συνυπολογίζονται τα ενοίκια που έχουν καταβάλει, καθώς και ενδεχόμενες δαπάνες συντήρησης ή επισκευής.

—Μετά τη λήξη της συμφωνημένης περιόδου εκμετάλλευσης και εφόσον δεν πραγματοποιηθεί αγορά του ακινήτου, αυτό θα επιστρέφεται στη ΔΥΠΑ.

30% έως 60% του συνόλου, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό παραμένει στη διάθεση του αναδόχου - ιδιώτη. Επιπλέον, για τα κτήρια που κατασκευάζονται μέσω κοινωνικής αντιπαροχής, δίνεται η δυνατότητα σύναψης μισθώσεων με δικαίωμα προαίρεσης, επιτρέποντας στους μισθωτές-δικαιούχους να αποκτήσουν την κυριότητα της ιδιοκτησίας μέσω του μοντέλου «rent-to-own».



 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ, <https://minscfa.gov.gr/dimografiki-politiki/4i-stegastiki-politiki/4-5-koinoniki-antiparochi/>

Γ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

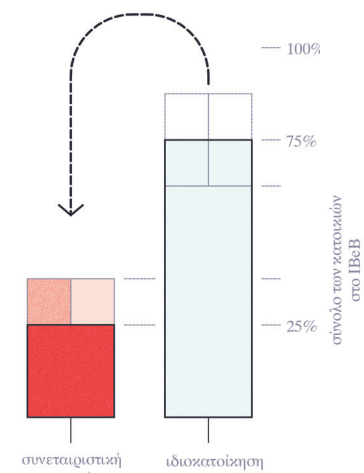
Με σκοπό λοιπόν να εξετάσουμε αν μπορούν τα συνεταιριστικά μοντέλα αυτά να εφαρμοστούν στο υφιστάμενο αθηναϊκό κτηριακό απόθεμα, θέτουμε κάποια ερωτήματα - προβληματικές.

—Ποιοι είναι οι τρόποι διαμόρφωσης ενός συνεταιριστικού μοντέλου κατοίκησης σε περιοχές με υφιστάμενες κτιριακές δομές, όπως είναι το κέντρο της Αθήνας, και πώς μπορεί να διασφαλιστεί η ομαλή μετάβαση από το καθεστώς κατακερματισμένης ιδιωτικής ιδιοκτησίας σε ένα σύστημα συλλογικής διαχείρισης;

Η διαμόρφωση ενός συνεταιριστικού μοντέλου κατοίκησης σε περιοχές όπου η ανέγερση νέων κατασκευών από το μηδέν δεν είναι εφικτή, ενώ παράλληλα η κατεδάφιση των υφιστάμενων δομών δεν αποτελεί ρεαλιστική ή αποδεκτή επιλογή, απαιτεί την ανάπτυξη μιας προσέγγισης που θα συνδυάζει την προσαρμογή των υφιστάμενων δομών με την αξιοποίηση συλλογικών πρακτικών διαχείρισης. Η πρόκληση έγκειται στη δυνατότητα ενσωμάτωσης του συνεταιριστικού αυτού μοντέλου στην υπάρχουσα δομή του αστικού ιστού, διασφαλίζοντας τη συμβατότητά του με τις κοινωνικές και αρχιτεκτονικές ιδιαιτερότητες της περιοχής.

Η στρατηγική υλοποίησης πρέπει να επικεντρώνεται στην προσαρμογή των υπάρχουσών κτηριακών υποδομών, στην ανάπτυξη μηχανισμών συλλογικής συμμετοχής των κατοίκων και στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής μέσω διαβουλεύσεων και συνεργασιών.

Η μετάβαση από τη λογική της κατακερματισμένης ιδιωτικής ιδιοκτησίας σε ένα σύστημα συλλογικής διαχείρισης και ιδιοκτησίας αποτελεί μια διαδικασία που εμπεριέχει σημαντικές οικονομικές και νομικές προκλήσεις. Μια βιώσιμη προσέγγιση ενδέχεται να περιλαμβάνει την ταυτόχρονη συνύπαρξη στοιχείων συλλογικής και ιδιωτικής ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι μια απότομη μετάβαση από το ιδιωτικό στο συλλογικό μπορεί να αποδειχθεί δυσχερής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το έργο IBeB στο Βερολίνο, όπου σε ένα κτίριο της πρώην αγοράς λουλουδιών έχει αναπτυχθεί μικτή χρήση, προσφέροντας ένα ευρύ φάσμα κατοικιών. Το κτίριο προορίζεται για καλλιτέχνες και περιλαμβάνει 66 κατοικίες (75% ιδιοκατοίκησης και 25% συνεταιριστικής μίσθωσης), 3 εμπορικές μονάδες και 17 ατελιέ (χώροι εργασίας καλλιτεχνών). *[εικόνα 28]*



εικόνα 28. IBeB, Βερολίνο

Συμπερασματικά, σε μια τέτοια περίπτωση, θα μπορούσε να προταθεί για την Αθήνα η

υιοθέτηση ενός σύνθετου μοντέλου, στο οποίο θα συνυπάρχουν οι υπάρχοντες τύποι κατοικιών, όπως η ιδιοκατοίκηση και η ενοικίαση ιδιωτικών ιδιοκτησιών, με νέες μορφές συλλογικής ιδιοκτησίας, προωθώντας μια ισορροπία μεταξύ παραδοσιακών και καινοτόμων προσεγγίσεων στην κατοίκηση.

—Σε ποιο βαθμό ο ακάλυπτος χώρος ενός οικοδομικού τετραγώνου δύναται να αναπτύξει χαρακτηριστικά που να παραπέμπουν σε μοντέλα συνεταιριστικής στέγασης;

Οι ακάλυπτοι χώροι στις πολυκατοικίες της Αθήνας χαρακτηρίζονται συχνά από περιορισμένες διαστάσεις, γεγονός που αποτυπώνει τις αρχικές ανάγκες της αντιπαροχής. Το συγκεκριμένο μοντέλο επικεντρωνόταν στη μέγιστη αξιοποίηση του οικοπέδου και στην αύξηση του αριθμού των διαμερισμάτων, δίνοντας προτεραιότητα στη βέλτιστη οικονομική απόδοση του κτιριακού συνόλου. Αυτό το μοντέλο προτεραιότητας στην εκμετάλλευση των οικοπέδων είχε ως συνέπεια την κατασκευή πολυκατοικιών με ύψη δυσανάλογα προς την έκταση των υπαίθριων χώρων, γεγονός που περιορίζει δραστικά την πρόσβαση στο φυσικό φως και τον αερισμό.[■] Ως εκ τούτου, οι εν λόγω χώροι καταλήγουν να είναι είτε εξαιρετικά περιορισμένοι είτε ακατάλληλοι για χρήση.

■ Αλέξανδρος Τριποδάκης, «ΑΘΗΝΑ: “Α-ΠΟΛΙΤΗΣ-ΤΗ” ΠΟΛΗ», 3η ενότητα: «Η πολυκατοικία στην Αθήνα», απάντηση Νίκη Βουλγαράκη, (διαδικτυακή εκπομπή, Grativ, 2012).

Η περιορισμένη τους έκταση καθιστά δύσκολη την αξιοποίησή τους για δραστηριότητες που απαιτούν μεγαλύτερο χώρο, όπως η κοινωνικοποίηση ή η αναψυχή. Αντιθέτως, οι χώροι αυτοί συχνά εγκαταλείπονται και παραμένουν ανεκμετάλλετοι, χρησιμοποιούμενοι κυρίως ως αποθήκες. Αυτό αγνοεί τη σημαντική τους δυνατότητα να συνεισφέρουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις αστικές περιοχές.[■]

Αναφορικά με την πρόσβαση, συχνά μόνο τα διαμερίσματα του ισόγειου έχουν δυνατότητα εισόδου στους ακάλυπτους χώρους, ενώ τα υπόλοιπα είτε δεν έχουν καθόλου πρόσβαση είτε αναγκάζονται να παραβιάσουν τα διαμερίσματα του ισόγειου για να αποκτήσουν πρόσβαση στους χώρους αυτούς.[■]

Η υιοθέτηση μιας «κοινής» λογικής στο πλαίσιο του τυπικού οικοδομικού τετραγώνου, όπως αυτή εκφράζεται μέσω συνεταιριστικών μοντέλων κατοίκησης, θα μπορούσε να αποτελέσει τη θεμελίωση μιας ιδέας που έχει διατυπωθεί εδώ και δεκαετίες : την ενοποίηση των

■ Αλέξανδρος Τριποδάκης, «ΑΘΗΝΑ: “Α-ΠΟΛΙΤΗΣ-ΤΗ” ΠΟΛΗ», 3η ενότητα: «Η πολυκατοικία στην Αθήνα», απάντηση Βασίλης Βιτωράκης, (διαδικτυακή εκπομπή, Grativ, 2012).

■ Αλέξανδρος Τριποδάκης, «ΑΘΗΝΑ: “Α-ΠΟΛΙΤΗΣ-ΤΗ” ΠΟΛΗ», 3η ενότητα: «Η πολυκατοικία στην Αθήνα», απάντηση Νίκη Βουλγαράκη, (διαδικτυακή εκπομπή, Grativ, 2012).

Ο «Ακάλυπτος 2.0» είναι ένα αρχιτεκτονικό project που στοχεύει στην ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των πολυκατοικιών, δημιουργώντας ένα κοινόχρηστο δίκτυο πρασίνου και δραστηριοτήτων στις πόλεις. Μέσα από σύγχρονες παρεμβάσεις, το εγχείρημα φιλοδοξεί να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα και την κοινωνική σύνδεση στις αστικές γειτονιές.

ακάλυπτων χώρων του οικοδομικού τετραγώνου (όπως το project «Ακάλυπτος 2.0»). Στο πλαίσιο αυτό, θα μπορούσε να δημιουργηθεί ένας συνεταιριστικός φορέας διαχείρισης, ο οποίος θα αναλάμβανε την οργάνωση και αξιοποίηση των κοινόχρηστων χώρων. Η πρωτοβουλία αυτή θα επέτρεπε τη μετατροπή των χώρων αυτών σε πολύ-λειτουργικές περιοχές, όπως κοινόχρηστα πάρκα, παιδικές χαρές, κήπους ή χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων, με στόχο την κάλυψη των ποικίλων αναγκών των κατοίκων και την ενίσχυση της ποιότητας ζωής στην αστική γειτονιά. Η χειρονομία αυτή πέρα του ότι αναφέρεται σε μια πιο συλλογική πρακτική, αναβιώνει επίσης μια παραδοσιακή μορφή που υπήρχε στον χώρο του ακαλύπτου, την παλαιά αθηναϊκή αυλή. Πρόκειται για έναν χώρο με μεγάλη κοινωνική σημασία, καθώς λειτουργούσε ως το μοναδικό σημείο συνάντησης για ορισμένες κοινωνικές ομάδες. Η αυλή βιώνεται ως μια μικρή πλατεία εντός των οικοδομικών τετραγώνων, ενισχύοντας την αίσθηση της γειτονιάς. ■

■ Μπαλατσούκας Α., Παπαδημάκης Δ., «Η μετάβαση από την Αθηναϊκή λαϊκή αυλή στην αστική πολυκατοικία», (Ερευνητική εργασία, Ξάνθη: ΔΠΘ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, 2021), σελ. 27-29.

—Είναι εφικτό η κατακόρυφη κίνηση των υφιστάμενων πολυκατοικιών να διαμορφωθεί σε μια περισσότερο εξωστρεφή μορφή, η οποία να ενσωματώνει τις χαρακτηριστικές ποιότητες που απαντώνται στα συνεταιριστικά μοντέλα;

Η κατακόρυφη κίνηση σε μια τυπική πολυκατοικία συνίσταται από το κλιμακοστάσιο, τους ανελκυστήρες και τους διαδρόμους. Το κλιμακοστάσιο συνήθως τοποθετείται σε κεντρική θέση για να εξυπηρετεί όλα τα διαμερίσματα του κτηρίου και προσανατολίζεται προς φωταγωγούς ή τον ακάλυπτο. Παράλληλα οι διάδρομοι που συνδέουν το κλιμακοστάσιο με τα διαμερίσματα συχνά χαρακτηρίζονται από στενότητα και έλλειψη φωτισμού. ■ Αυτή η οργανωτική διάταξη επικεντρώνεται κυρίως στην πρακτική λειτουργία της κατακόρυφης και οριζόντιας κυκλοφορίας, ελαχιστοποιώντας το ποσοστό της κάτοψης που καταλαμβάνεται από κοινοχρήστους χώρους και μεγιστοποιώντας τα διαθέσιμα τετραγωνικά των διαμερισμάτων. ■ Ως αποτέλεσμα, οι χώροι δεν χαρακτηρίζονται από ποιοτικά χαρακτηριστικά και εξυπηρετούν αποκλειστικά τη λειτουργία της κυκλοφορίας, χωρίς να αποτελούν περιβάλλοντα που ενθαρρύνουν τις κοινωνικές αλληλεπιδράσεις.

■ Κολλάρος Δ., Ρώσσης Ν. και Φραγκιαδάκης Ι.Κ., «[πόλη - κατοικία]² - χωρικές σχέσεις συνύπαρξης μεταξύ μεμονωμένου κτηρίου και οικοδομικού τετραγώνου.», (Ερευνητική διατριβή, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2018), σελ. 121.

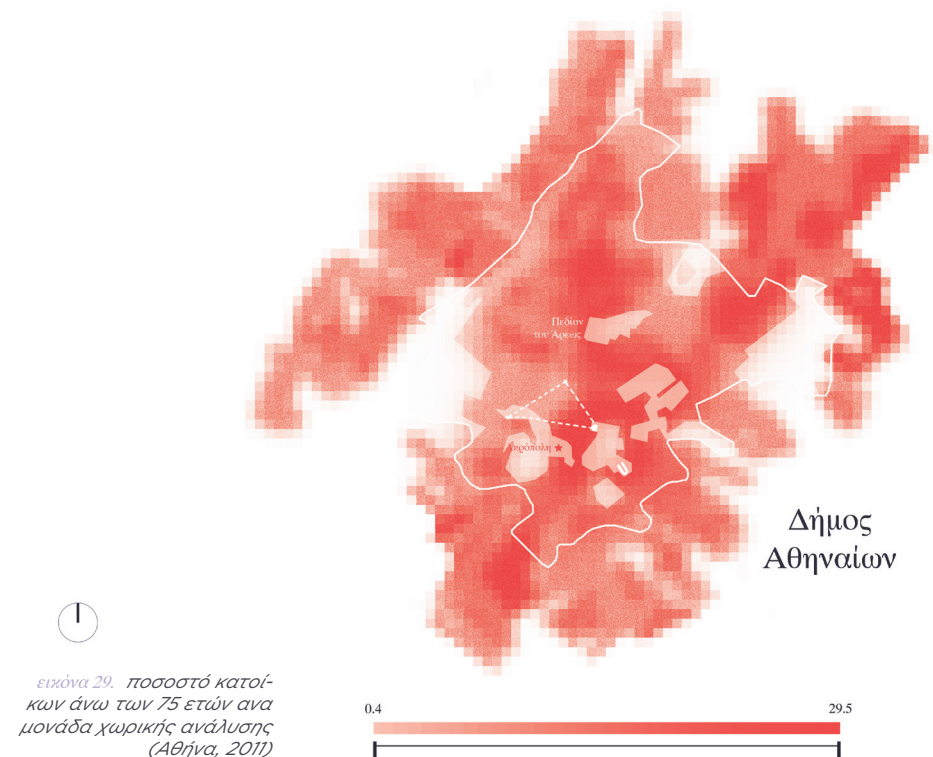
■ Δημητράκου Ι., Μπαλαμπανίδης Δ., Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», (ONASSIS FOUNDATION, 2024), σελ. 463.

Αντίθετα στην περίπτωση των συνεταιριστικών μοντέλων κατοίκησης του εξωτερικού, ο χώρος της οριζόντιας και κατακόρυφης κυκλοφορίας, πέρα από την εξυπηρέτηση της μετακίνησης, συνιστά και άλλες χρήσεις, γεγονός που ενθαρρύνει την κοινωνική αλληλεπίδραση. Ανάλογα με το μέγεθος και τη διαρρύθμισή του, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για δραστηριότητες, προσφέροντας έτσι μια πολύ-λειτουργική διάσταση. Επιπλέον, το μέτωπο των διαμερισμάτων προς τους διαδρόμους είναι πιο ανοιχτό, με ανοίγματα που διευκολύνουν την οπτική επικοινωνία. Αντίστοιχα οπτική επικοινωνία συναντάται και καθ' ύψος, ενισχύοντας τη σύνδεση των διαφόρων επιπέδων του κτηρίου. Επίσης οι χώροι αυτοί σχετίζονται στενά και με τους κοινόχρηστους χώρους των συνεταιριστικών μοντέλων στέγασης, οι οποίοι συχνά αποτελούν μέρος αυτών των κινήσεων, χωρίς να υπάρχει σαφής διαχωρισμός μεταξύ των δύο.

—Είναι το υφιστάμενο οικιστικό απόθεμα της Αθήνας ικανό να εξασφαλίσει κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης για ευπαθείς ομάδες, όπως οι ηλικιωμένοι;

Το κέντρο της Αθήνας αποτελεί έναν χώρο συνύπαρξης ποικίλων κοινωνικών ομάδων, όπως μεταναστών, φοιτητών και νέων, καθώς και ηλικιωμένων που εξακολουθούν να διαμένουν σε διαμερίσματα της αντιπαροχής. Συγκεκριμένα, η περίπτωση της ομάδας των

ηλικιωμένων που αποτέλεσε τους πρώτους κατοίκους των συγκεκριμένων πολυκατοικιών, συχνά ζουν μόνοι ή με τον σύντροφό τους και εξαρτώνται από τους ανθρώπους της οικογένειάς τους (πχ. παιδιά - διευρυμένη οικογένεια), οι οποίες, ωστόσο, δεν επαρκούν για την κάλυψη των αναγκών τους. Παρόλο που εκφράζουν την προτίμηση να παραμείνουν στο οικείο περιβάλλον τους, πολλοί από αυτούς αντιμετωπίζουν ζητήματα προσβασιμότητας, ιδιαίτερα σε κτίρια με ανεπαρκείς υποδομές, όπως υπερυψωμένες εισόδους και ανελκυστήρες που δεν καλύπτουν όλα τα επίπεδα. Η μοναξιά, η κοινω-



νική απομόνωση και η έλλειψη δραστηριοτήτων εντείνουν την ευαλωτότητα αυτής της ομάδας. Ως εκ τούτου, καθίσταται επιτακτική η ανάπτυξη συλλογικών μορφών κατοίκησης και η ενσωμάτωση υποστηρικτικών τεχνολογιών, με στόχο τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής και την προώθηση της αλληλεγγύης στις κοινότητες των ηλικιωμένων. ■

Η υιοθέτηση μοντέλων, όπως το cooperative housing, για την κάλυψη των αναγκών των ηλικιωμένων στο κέντρο της Αθήνας θα μπορούσε να προσφέρει μια λύση για τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης αυτής της ομάδας πληθυσμού. Μέσω της συλλογικής διαχείρισης των κατοικιών και των κοινών πόρων, το μοντέλο αυτό προάγει τη δημιουργία ισχυρών κοινωνικών δεσμών, μειώνοντας τη μοναξιά και την κοινωνική απομόνωση, ενώ παράλληλα ενισχύει την οικονομική βιωσιμότητα μέσω της κοινής χρήσης υποδομών και υπηρεσιών. Όπως έχει αναφερθεί σε προηγούμενο μέρος της εργασίας, αυτές οι υποδομές και υπηρεσίες είναι σχεδιασμένες για να ανταποκρίνονται στις ιδιαίτερες ανάγκες των κατοίκων, προσφέροντας, για παράδειγμα, ειδικούς χώρους φροντίδας για ηλικιωμένους. Επιπλέον, η ανάγκη για προσβάσιμες και ασφαλείς υποδομές γίνεται εφικτή, καθώς οι σχεδιαστικές επιλογές μπορούν να ανταποκριθούν στις ιδιαίτερες ανάγκες των

■ Δημητράκου Ι., Μπαλαμπανίδης Δ., Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», (ONASSIS FOUNDATION, 2024), σελ. 347-353.

ηλικιωμένων, εξασφαλίζοντας την ανεξαρτησία και την αξιοπρέπειά τους. Παράλληλα, η ενίσχυση της αλληλεγγύης και της ενεργούς συμμετοχής των ηλικιωμένων στην κοινότητα μέσω κοινών δραστηριοτήτων και υποστήριξης αναδεικνύει την αξία των συλλογικών μορφών κατοίκησης ως ένα εργαλείο προώθησης της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής συνοχής στην αστική πραγματικότητα.

—Σε ποιο βαθμό η ατομικιστική προσέγγιση της κατοικίας επηρεάζει την αποδοχή συλλογικών μορφών κατοίκησης στην Αθήνα

Στην σύγχρονη αστική πολυκατοικία παρόλο που μιλάμε για την συνύπαρξη πολλών ατομικών ιδιοκτησιών, υπό το σχήμα μιας δομής, παρατηρείται ακριβώς το αντίθετο. Οι σχέσεις τόσο μεταξύ των κατοίκων/ιδιοκτητών όσο και αυτών με την ευρύτερη πόλη χαρακτηρίζονται, στη συντριπτική τους πλειονότητα, από περιορισμένη ή ανύπαρκτη αλληλεπίδραση. Η σταδιακή υποβάθμιση της πολυκατοικίας, η οποία εκδηλώνεται μέσα από φαινόμενα όπως η εγκατάλειψη των κοινόχρηστων χώρων, η φθορά των κατασκευαστικών υλικών και η υπολειτουργία των διαθέσιμων υποδομών, συνδέεται άμεσα με τη σταδιακή επικράτηση μιας στάσης αδιαφορίας και ατομικισμού, που υπονομεύει τη διάθεση για φροντίδα και συλλογική δράση. Η ανάληψη ευθυνών για τη συντήρηση και φροντίδα της πολυκατοικίας, καθώς και η

συμμετοχή σε κοινές προσπάθειες διαχείρισης της καθημερινότητας, φαίνεται να προκαλούν σήμερα στους ενοίκους όχι μόνο απροθυμία, αλλά συχνά και έντονη αποστασιοποίηση. ⁹⁰

Παρά τις προκλήσεις που απορρέουν από τη διάχυτη δυσπιστία και την απουσία μιας εμπεδωμένης κουλτούρας συνεργατικής διαβίωσης, παρατηρείται μια σταδιακή άμβλυνση αυτών των εμποδίων. Ιδιαίτερα, οι νεότερες γενιές φαίνεται να επιδεικνύουν αυξημένη αποδοχή απέναντι σε εναλλακτικές μορφές συγκατοίκησης, γεγονός που μπορεί να αποδοθεί στην έκθεσή τους σε ποικίλα και σύγχρονα παραδείγματα κοινοτικής ή συνεργατικής κατοίκησης. ⁹¹

Επομένως, η ενσωμάτωση της συλλογικής μορφής κατοίκησης στην Αθήνα συνιστά πρόκληση, δεδομένης της έλλειψης ενός καθιερωμένου πλαισίου για τη συλλογική νοοτροπία. Συνεπώς, η μετάβαση προς αυτό το μοντέλο θα πρέπει να πραγματοποιηθεί σταδιακά, με σεβασμό προς τα όρια των ιδιωτικών χώρων και την αναγνώριση των διακριτών αναγκών των κατοίκων.

⁹⁰ Δημητράκου Ι., Μπαλαμπανίδης Δ., Μαλούτας Θ., Μυωφά Ν., «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», (ONASSIS FOUNDATION, 2024), σελ. 234.

⁹¹ Κωνσταντίνα Θεοδώρου και Στέλιος Μινωτάκης, «Η συλλογική κατοικία ως κοινωνικός πυκνωτής. Δυνατότητες υλοποίησης για την αναβάθμιση των γειτονιών της Αθήνας» (Γεωγραφίες, τεύχος 33, 2019), σελ. 24.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ / ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Λαμβάνοντας υπόψη την επιτακτική ανάγκη αναθεώρησης της αστικής ανάπτυξης στην Αθήνα, η οποία εντείνεται από τα διαρκώς αυξανόμενα στεγαστικά προβλήματα, η διαμόρφωση ενός νέου στρατηγικού προγράμματος μοιάζει επιβεβλημένη. Στο πλαίσιο αυτής της αναγκαιότητας, η παρούσα ερευνητική εργασία αναλύει τη συνεταιριστική κατοίκηση ως μία βιώσιμη και εναλλακτική προσέγγιση στη στέγαση, αναφέροντας τις αρχιτεκτονικές και χωρικές παραμέτρους που διαμορφώνουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Σε ένα αστικό περιβάλλον όπου το κόστος στέγασης είναι διαρκώς αυξανόμενο και η πρόσβαση σε προσιτές κατοικίες καθίσταται ολοένα και πιο περιορισμένη, τα συνεταιριστικά μοντέλα επιχειρούν να προτείνουν μια εναλλακτική λύση, βασισμένη στη συλλογική διαχείριση και στην αποφυγή της εμπορευματοποίησης της κατοικίας. Τα ευρωπαϊκά παραδείγματα αποδεικνύουν ότι μπορούν να συμβάλουν σημαντικά στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, μέσω της δημιουργίας περιβαλλόντων όπου οι κάτοικοι δεν περιορίζονται στον ρόλο του παθητικού ενοικιαστή, αλλά συμμετέχουν ενεργά σε μια κοινότητα.

Ένα από τα βασικά συμπεράσματα της έρευνας είναι ότι η συνεργατική κατοίκηση δύναται να επαναπροσδιορίσει τη σχέση μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου χώρου, μέσα από την ανάπτυξη ενδιάμεσων ζωνών που ενισχύουν την κοινή διαβίωση. Ο σχεδιασμός κοινόχρηστων χώρων, όπως οι αυλές, οι τaráτσες και τα κοινόχρηστα δωμάτια, αποτελεί καθοριστικό παράγοντα στη διαμόρφωση ενός περιβάλλοντος ευήμερης διαβίωσης. Επιτυχημένες πρακτικές από χώρες όπως η Ισπανία και η Αυστρία δείχνουν ότι η ισορροπημένη διάρθρωση αυτών των χώρων ενισχύει την κοινωνική αλληλεπίδραση, ενώ παράλληλα διαφυλάσσει την ιδιαιτερότητα των κατοίκων.

Ωστόσο, η εφαρμογή τέτοιων εγχειρημάτων στην Ελλάδα αντιμετωπίζει σημαντικά θεσμικά και οικονομικά εμπόδια. Η απουσία σαφών πολιτικών και χρηματοδοτικών μηχανισμών καθιστά δύσκολη την υλοποίηση συνεργατικών στεγαστικών εγχειρημάτων. Αντίθετα, σε ευρωπαϊκές πόλεις όπως η Βαρκελώνη, έχουν θεσπιστεί μηχανισμοί που υποστηρίζουν τη συνεργατική κατοίκηση μέσω συμπράξεων μεταξύ δημόσιου τομέα και συνεταιρισμών στέγασης. Τα παραδείγματα αυτά θα ήταν εφικτό να εφαρμοστούν και στη χώρα μας αν η ελληνική πολιτεία αναγνώριζε το πρόβλημα της στέγασης. Μια σειρά στοχευμένων δράσεων και ενεργειών θα μπορούσαν να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη της συνεταιριστικής κατοίκησης. Πρωταρχικά

θα έπρεπε να εφαρμοστεί ένας πιο ευνοϊκός νόμος πλαίσιο. Επιπλέον, η ανάπτυξη διακρατικών συνεργασιών με κράτη που έχουν ήδη επιτύχει την εφαρμογή τέτοιων μοντέλων θα μπορούσε να συμβάλει στην αξιοποίηση τεχνογνωσίας. Παράλληλα, η δημιουργία εκπαιδευτικών και ενημερωτικών προγραμμάτων θα μπορούσε να συμβάλλει στην αύξηση της κοινωνικής αποδοχής της συνεργατικής κατοίκησης, ενισχύοντας έτσι τη συλλογική διαχείριση της στέγασης.

Οι πολυκατοικίες και οι ανεκμετάλλευτοι ακάλυπτοι χώροι του αστικού ιστού αναδεικνύονται ως ευκαιρίες, προσφέροντας σημαντικές δυνατότητες για την αναδιαμόρφωση του δομημένου περιβάλλοντος, της Αθήνας. Στο πλαίσιο αυτό, η αξιοποίηση των υφιστάμενων υποδομών μέσω της συνεταιριστικής κατοίκησης μπορεί να διαδραματίσει καταλυτικό ρόλο, προωθώντας λύσεις που ανταποκρίνονται στις σύνθετες προκλήσεις της ασφυκτικής δόμησης και της έλλειψης επαρκών υπαίθριων χώρων.

Καταλήγοντας, το κρίσιμο ζητούμενο είναι η υιοθέτηση μιας ολοκληρωμένης στρατηγικής που δεν περιορίζεται σε αποσπασματικές λύσεις, αλλά επαναπροσδιορίζει την έννοια της αστικής κατοίκησης. Οι πολυκατοικίες και οι ανεκμετάλλευτοι ακάλυπτοι χώροι δεν πρέπει να αντιμετωπίζονται ως προβλήματα, αλλά ως δυναμικές ευκαιρίες για κοινωνική και περιβαλλοντική αναβάθμιση. Πώς μπορούμε να

αξιοποιήσουμε αυτές τις δυνατότητες, ώστε να οικοδομήσουμε έναν βιώσιμο και ανθρώπινο αστικό ιστό που να ανταποκρίνεται στις προκλήσεις των επόμενων δεκαετιών;⁶²

Πως θα ζούμε στην Αθήνα σε 10, 20 και 50 χρόνια;

⁶² Νίκος Βατόπουλος, «Η Αθήνα δεν αναπνέει», (Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 2023).

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- **Babos, A., Szabó, J., Orbán, A. και Benkő, M.** «Sharing-Based Co-Housing Categorization: A Structural Overview of the Terms and Characteristics Used in Urban Co-Housing». *Építés - Építészettudomány*, (2020): doi: <https://doi.org/10.1556/096.2020.009>
- **Baiges C. and Gamboa C.** «COVID19 & Collaborative Housing #5. La Borda: Infrastructures for sustainable living, now more than ever», co-lab research, (Μάιος 2021). Διαθέσιμο στο: <https://co-lab-research.net>
- **Cafora, S.**, «Community-led housing development. A key ingredient for a new housing architecture and policy», Διδακτορική Διατριβή, Τορίνο-Ιταλία: Politecnico di Torino, (2023). Διαθέσιμο στο: <https://iris.polito.it/retrieve>
- **CoHab**, «Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα». Θεσσαλονίκη: Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, (2023). Διαθέσιμο στο: <https://gr.boell.org/el/2023/06/02/diereynontas-ti-synergatiki-katoikia-stin-ellada>
- **Coricelli, F.** «The Co-'s of Co-Living: How the Advertisement of Living Is Taking Over Housing Realities», *Cogitatio*, Ιταλία. (Μάρτιος 2022): doi: [10.17645/up.v7i1.4805](https://doi.org/10.17645/up.v7i1.4805)
- **Czischke, D., Huisman, C.J., Brysch, S., Vergara, L.M. και V.A. Cortés Urrea.** «Mapping Collaborative Housing in Europe - Towards a Systematic Categorisation». (2021). Διαθέσιμο στο: <https://mapping.co-lab-research.net>
- **La Dinamo**, «Informe Anual de La Dinamo 2023», (2024). Διαθέσιμο στο: <https://ladinamofundacio.org/recursos/#publicacion-srecomanades>
- **Miralles, B., D.** «Housing cooperatives in barcelona, between the commons and social production of habitat: A step towards housing communalization in Barcelona?», *ACME: An International E-Journal for Critical Geographies*, (2020). doi: <https://doi.org/10.14288/acme.v19i3.2095>
- **Schmid, S.** «A History of Collective Living», Basel: Birkhäuser, 2019.
- **Schmitz-Hubsch, K.**, «Athens' Polykatoikias 1930-1975», Ντόρτμουντ: Kettler, (2023)
- **Höpler R.** «CO-HOUSING IN THE URBAN FABRIC», Master Thesis, Technische Universität Wien, (2023): doi: <https://doi.org/10.34726/hss.2023.106921>

- **Βατόπουλος, Ν.**, «Η Αθήνα δεν αναπνέει», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2023). Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/opinion/562748569/i-athina-den-anapneei/>
- **Δημητράκου, Ι.**, Μπαλαμπανίδης, Δ., Μαλούτας, Θ., Μυωφά, Ν. «37 ΙΣΤΟΡΙΕΣ ΑΘΗΝΑΪΚΩΝ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΩΝ», ONASSIS FOUNDATION, (2024)
- **Δραγώνας, Π.** «Μπορεί να γίνει ξανά προσιτή η στέγη;», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2024) Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/society/562807660/mporei-na-ginei-xana-prositi-i-stegi/>
- **Θεοδώρου, Κ. και Μινωτάκης, Σ.** «Η συλλογική κατοικία ως κοινωνικός πυκνωτής. Δυνατότητες υλοποίησης για την αναβάθμιση των γειτονιών της Αθήνας», Γεωγραφίες, τεύχος 33, (2019). Διαθέσιμο στο: <https://ejournals.epublishing.ekt.gr/index.php/geographies/issue/view/1922>
- **Κολλάρος, Δ., Ρώσσης, Ν. και Φραγκιαδάκης, Ι.Κ.**, «[πόλη - κατοικία]² - χωρικές σχέσεις συνύπαρξης μεταξύ μεμονωμένου κτιρίου και οικοδομικού τετραγώνου.», Ερευνητική εργασία, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, (2018) Διαθέσιμο στο: [\[issuu.com/kyprianosfrag/docs/_____pixels_of_the_\]\(https://issuu.com/kyprianosfrag/docs/_____pixels_of_the_\)](https://

</div>
<div data-bbox=)

- **Μπαλατσούκας, Α., Παπαδημάκης, Δ.**, «Η μετάβαση από την Αθηναϊκή λαϊκή αυλή στην αστική πολυκατοικία», Ερευνητική εργασία, Ξάνθη: ΔΠΘ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, (2021). Διαθέσιμο στο: https://issuu.com/dimopara/docs/_____
- **Ρουσάνογλου, Ν.**, «Προσιτή στέγη με κοινωνική αντιπαροχή», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, (2024) Διαθέσιμο στο: <https://www.kathimerini.gr/economy/563030968/prositi-stegi-me-koinoniki-antiparochi/>
- **Σιατίτσα Δ., Γυφτοπούλου Σ., Μπαλαμπανίδης Δ. και Παπατζανή Ε.**, «Για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία», ETERON, (2022).
- **Τριποδάκης, Α.**, «Α Θ Η Ν Α : «Α-Π Ο Λ Ι Τ Η Σ - Τ Η» Π Ο Λ Η;», 3η ενότητα: «Η πολυκατοικία στην Αθήνα», διαδικτυακή εκπομπή, Gratv, (2012) Διαθέσιμο στο: <https://www.greekarchitects.gr/gr/αρχιτεκτονικες-ματιες/α-θ-η-ν-α-α-π-ο-λ-ι-τ-η-ς-τ-η-π-ο-λ-η-3η-ενότητα-id5381>

- **AA School of Architecture.** «Radical Daily Practices - Cristina Gamboa». YouTube video, 1:38:57, 5 Ιούνιος 2020. <https://www.youtube.com/watch?v=ABqO6QWqkao>
- **CoHab Athens.** «Cohabiting Vacancies I Carles Baiges Camprubí, La Borda». YouTube video (σεμινάριο), 1:26:11, 24 Ιούλιος 2024. <https://www.youtube.com/watch?v=q4aqrkZiUFk>
- **CoHab Athens.** «Cohabiting Vacancies I Diego Carillo Messa, Perviure.». YouTube video (σεμινάριο), 1:21:33, 25 Ιούλιος 2024. <https://www.youtube.com/watch?v=l7wBd4lvxFc>
- **CoHab Athens,** <https://cohabathens.org/about/>
- **Sun Co-op,** <https://sun-coop.github.io>
- **Δήμος Αιγάλεω,** Rock the Block. <https://www.rocktheblock.gr>
- **ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ,** <https://minscfa.gov.gr/dimografiki-politiki/4i-stegastiki-politiki/4-5-koinoniki-antiparochi/>

X

X

X

X

V

X

X



Ιωάννινα, 2025