

ΔΙΑΛΟΓΟΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ «ΠΟΛΗ + ΚΡΙΣΗ»

ΜΙΑ ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΤΖΙΝΑ ΓΙΑΝΝΑΚΟΥΡΟΥ
ΓΙΑ ΤΟ ΖΗΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Εδώ δημοσιοποιούνται τα πρακτικά μιας ωριαίας συζήτησης που πραγματοποιήθηκε την Κυριακή 11 Μαΐου 2014 με την Αθηνά Βιτοπούλου η οποία επιμελήθηκε και την τελική μορφή τους. Για την αναπαραγωγή του συνόλου ή τμήματος του κειμένου σε οποιαδήποτε μορφή παρακαλώ να επικοινωνήσετε με τον Γρηγόρη Καυκαλά gkafkala@arch.auth.gr.



Τζίνα Γιαννακούρου, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Θεσμών και Πολιτικών Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών (gegianna@pspa.uoa.gr)

Αθηνά Βιτοπούλου. Σας ευχαριστώ πολύ που δεχτήκατε να συμμετέχετε σε αυτή την πρωτοβουλία της ομάδας «Πόλη + Κρίση» και να κάνουμε αυτή τη συζήτηση σχετικά με την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας.

Τζίνα Γιαννακούρου. Σας ευχαριστώ και εγώ για την πρόσκληση.

Αθηνά Βιτοπούλου. Να σας θέσω λοιπόν την πρώτη ερώτηση. Η προσέλκυση επενδύσεων στη δημόσια ιδιοκτησία αποτέλεσε διεθνώς συνήθη πρακτική κατά την υλοποίηση επεμβάσεων αστικής αναγέννησης τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, που

παρείχαν, με τις θετικές και αρνητικές συνέπειές τους, μια περισσότερο ή λιγότερο προσωρινή λύση για εντοπισμένες μορφές αστικής κρίσης τοπικής εμβέλειας. Τι ρόλο μπορεί να παίξει κατά τη γνώμη σας η αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας σε μία περίοδο έντονης ύφεσης και γενικευμένης οικονομικής κρίσης, όπως στην Ελλάδα, στην αναζωογόνηση των πόλεων που βιώνουν πολλαπλά κοινωνικά και περιβαλλοντικά προβλήματα; Εκτιμάτε ότι η πολιτική αξιοποίησης που υιοθετείται μπορεί να οδηγήσει στην ανάληψη σημαντικών πρωτοβουλιών από την πλευρά του κράτους και του ευρύτερου δημόσιου τομέα όσον αφορά στην αστική ανάπτυξη και αναζωογόνηση ή αντίθετα να οδηγήσει σε εμπορευματοποίηση της

δημόσιας περιουσίας με αρνητικές συνέπειες για το δημόσιο συμφέρον;

Τζίνα Γιαννακούρου. Ο ρόλος της αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας στην αναζωογόνηση των πόλεων και ειδικά των περιοχών κεντρικών λειτουργιών είναι μία μάλλον παραγνωρισμένη πτυχή της σχετικής συζήτησης στην Ελλάδα. Ίσως επειδή το πρόγραμμα της αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου, όπως έχει εξελιχθεί τα δύο τελευταία έτη, έχει επικεντρωθεί σε ακίνητα εκτός σχεδίου πόλεως, σε τουριστικά αναπτυγμένες ή αναπτυσσόμενες περιοχές. Μόλις το τελευταίο διάστημα φαίνεται να προστίθενται στα προς αξιοποίηση στοιχεία και ακίνητα αμιγώς αστικού χαρακτήρα, ιδίως στην Αθήνα, όπως διατηρητέα κτίρια στην Πλάκα ή και άλλα κτίρια σε περιοχές του κέντρου.

Ας σημειωθεί ότι στο ιστορικό και εμπορικό κέντρο της Αθήνας υπάρχει σήμερα ένας μεγάλος αριθμός κενών κτιρίων, αρκετά από τα οποία ανήκουν στο Δημόσιο ή σε οργανισμούς του ευρύτερου δημοσίου τομέα, όπως ασφαλιστικά ταμεία. Και συνδυάζεται βέβαια αυτό με το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια, προ κρίσεως, πολλές δημόσιες υπηρεσίες μεταφέρθηκαν

εκτός κέντρου, όπως για παράδειγμα το Υπουργείο Παιδείας, που μεταφέρθηκε από το κτίριο της οδού Μητροπόλεως στο Μαρούσι. Σε άλλες, πάλι, περιπτώσεις, τα κτίρια αυτά έμειναν παροπλισμένα, όπως το κτίριο που στέγαζε το ιστορικό ξενοδοχείο Εσπέρια στην οδό Σταδίου, καθώς οι ιδιοκτήτες τους, στην πλειονότητά τους ασφαλιστικά ταμεία, δεν μπόρεσαν, λόγω της ειδικής νομοθεσίας για τις εκμισθώσεις δημοσίων κτιρίων, να διαπραγματευθούν το μίσθωμα σε αποδεκτά από την αγορά πλαίσια.

Η αξιοποίηση των δημοσίων αστικών ακινήτων θα μπορούσε να αποτελέσει την κινητήρια δύναμη για την ενεργοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων που σήμερα παραμένουν επιφυλακτικά και βρίσκονται σε στάση αναμονής. Πρώτον, διότι δεν υπάρχει εμπιστοσύνη στο κράτος. Δεύτερον, διότι δεν υπάρχει και το κατάλληλο θεσμικό πλαίσιο. Εάν λοιπόν ξεκινούσε μια τέτοια πρωτοβουλία από το Δημόσιο, με τη μορφή μιας συστηματικής και συντονισμένης προσπάθειας και μέσω κατάλληλων νομικών εργαλείων, πιστεύω ότι αυτό θα άλλαζε την ψυχολογία της αγοράς.

Ένα πρόγραμμα αξιοποίησης δημοσίων αστικών ακινήτων θα μπορούσε να

συνδυαστεί και με ευρύτερα μέτρα αστικής ανάπτυξης ή αναζωογόνησης, όπως παρεμβάσεις στον δημόσιο χώρο (αισθητικές, αρχιτεκτονικές κ.λπ.) καθώς και πολεοδομικές ρυθμίσεις.

Εξίσου σημαντικό θα ήταν και το όφελος για τη διατήρηση και ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, δεδομένου ότι πολλά δημόσια κτίρια έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα, όπως και η, μέσω νέων χρήσεων, προσέλκυση κατοίκων και επιχειρηματιών.

Και βεβαίως υπάρχει και το ζήτημα της εξυπηρέτησης των οικονομικών-ταμειακών στόχων του Δημοσίου. Σήμερα, ένα μεγάλο μέρος των δημοσίων αστικών ακινήτων παραμένει αναξιοποίητο ή υπο-αξιοποιείται, π.χ. ενοικιάζεται σε χαμηλές τιμές. Με την αξιοποίησή τους το Δημόσιο και οι λοιποί δημόσιοι οργανισμοί μπορεί να αποκτήσουν έσοδα. Δεν πρέπει να παραγνωρίζουμε και αυτή τη διάσταση, ειδικά σε μία περίοδο κρίσης. Αυτοί οι πόροι θα μπορούσαν να διοχετευθούν στη χρηματοδότηση και άλλων δημοσίων αναγκών. Ας αναφερθώ για παράδειγμα στα ασφαλιστικά ταμεία, τα οποία, απ' όσο γνωρίζω, έχουν μία αξιόλογη ακίνητη περιουσία (π.χ. Ταμείο Νομικών, ΤΣΜΕΔΕ κ.λπ.). Η

περιουσία αυτή παρέμεινε επί σειρά ετών αναξιοποίητη. Εφόσον αξιοποιηθεί, θα μπορούσε να βοηθήσει τα ασφαλιστικά ταμεία να αποκτήσουν έσοδα, ώστε να καλύψουν και ανάγκες χρηματοδότησης των υπολοίπων δραστηριοτήτων τους.

Αθηνά Βιτοπούλου. Νομίζω με όσα είπατε μου απαντάτε και σε μία άλλη ερώτηση: κατά πόσο οι επενδύσεις αγοράς ή μίσθωσης δημόσιας γης από ξένους ή εγχώριους επενδυτές μπορούν να δημιουργήσουν νέες σταθερές θέσεις εργασίας και να επιφέρουν ανάπτυξη με βραχυπρόθεσμα ή μακροπρόθεσμα οφέλη για την τοπική ή/και εθνική οικονομία, όπως οι άμεσες επενδύσεις στον πρωτογενή ή δευτερογενή τομέα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας μπορεί να δημιουργήσει θέσεις εργασίας τόσο κατά το στάδιο της κατασκευής των σχετικών έργων όσο και κατά το στάδιο της λειτουργίας των σχετικών χρήσεων και εγκαταστάσεων. Ιδίως εφόσον συνδυαστεί με υπηρεσίες ή προϊόντα που βρίσκονται ή θα βρεθούν τα επόμενα χρόνια στην αιχμή της ζήτησης (π.χ. τουρισμός, αναψυχή, κ.λπ.).

Αθηνά Βιτοπούλου. Επειδή όμως τίθεται το ζήτημα της χρηματοδότησης αυτών των προγραμμάτων και υποθέτω, απ' όσα είπατε, ότι θα πρέπει να προσελκυσθούν κατά κύριο λόγο ιδιωτικά κεφάλαια και ιδιωτικές επενδύσεις για να υλοποιηθούν...

Τζίνα Γιαννακούρου. Πράγματι, η χρηματοδότηση των προγραμμάτων αυτών προϋποθέτει την ενεργό εμπλοκή και του ιδιωτικού τομέα. Είτε μέσω πώλησης ή μεταβίβασης άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων, είτε μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης ή παραχώρησης των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

Αθηνά Βιτοπούλου. Με τα εργαλεία δηλαδή που έχουν εισαχθεί τα τελευταία χρόνια, για τα οποία θα ήθελα τη γνώμη σας στη συνέχεια. Θα ήθελα όμως πριν να μου πείτε κατά πόσο πιστεύετε ότι, υπό αυτές τις συνθήκες ύφεσης και οικονομικής κρίσης, μπορεί η πολιτική αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας που υιοθετείται να αποτελέσει από μόνη της ελκυστικό παράγοντα για επενδύσεις, αν λάβουμε υπόψη και το γενικότερο επενδυτικό πλαίσιο της Ελλάδας όπως αυτό έχει πλέον διαμορφωθεί. Θα πρόσθετα ότι, παρά την προώθηση και προβολή ενός μεγάλου αριθμού αξιόλογων αστικών ακινήτων προς αξιοποίηση από το ΤΑΙΠΕΔ, η μέχρι σήμερα πολιτική αξιοποίησής τους δεν μοιάζει να έχει ιδιαίτερα επιτυχή αποτελέσματα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Σε ό,τι αφορά το πρώτο σκέλος της ερώτησής σας: νομίζω ότι, λόγω και των πολλών πλεονεκτημάτων που διαθέτει η χώρα (κλίμα, φυσικός πλούτος, πολιτιστική κληρονομιά κ.λπ.), η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας, τόσο της

δημόσιας όσο και της ιδιωτικής, μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό παράγοντα για επενδύσεις, εφόσον συνδυαστεί και με άλλα μέτρα, όπως εκσυγχρονισμό των λιμενικών, αεροπορικών και σιδηροδρομικών υποδομών, δημιουργία κατάλληλων τουριστικών υποδομών (π.χ. μαρίνες), ενθάρρυνση ειδικών μορφών τουρισμού, όπως ο αστικός τουρισμός, ο ιαματικός και ιατρικός, ο αγροτουρισμός, ο πολιτιστικός κ.λπ.

Σε ό,τι αφορά το δεύτερο σκέλος της ερώτησής σας: Όπως σας είπα και πριν, το πρόγραμμα αξιοποίησης της ιδιωτικής περιουσίας του Δημοσίου επικεντρώθηκε κατά τα τελευταία 3 χρόνια, δηλαδή από το 2011, οπότε και ιδρύθηκε το ΤΑΙΠΕΔ, μέχρι σήμερα, στην αξιοποίηση ακινήτων εκτός σχεδίου σε τουριστικά ανεπτυγμένες περιοχές, όπως είναι η Χαλκιδική, η Κέρκυρα, η Ρόδος, η Αργολίδα κ.λπ. Τα αμιγώς αστικά ακίνητα που εντάχθηκαν σε διαδικασία αξιοποίησης ήταν πολύ λιγότερα, χωρίς να έχουμε ακόμη επαρκές δείγμα που θα μας επέτρεπε να βγάλουμε συμπεράσματα για το είδος των διαδικασιών που ακολουθήθηκαν και αν ήταν επιτυχείς ή όχι.

Σε κάθε περίπτωση, ας μου επιτρέψετε να σημειώσω ότι η αξιοποίηση αστικών ακινήτων αποδεικνύεται, σε πολλές περιπτώσεις, πιο δύσκολη σε σύγκριση με την αξιοποίηση των μη αστικών ακινήτων. Τα αστικά ακίνητα είναι κατά κανόνα δομημένα, με κτίρια παλαιά που μπορεί να παρουσιάζουν προβλήματα στατικά και ενεργειακά ή και υπερβάσεις δόμησης που απαιτούν τακτοποίηση. Επιπλέον, πολλά από τα κτίρια αυτά είναι χαρακτηρισμένα και ως διατηρητέα, γεγονός που αυξάνει το κόστος επισκευής, αποκατάστασης και συντήρησής τους. Ο συνδυασμός των παραγόντων αυτών μπορεί να λειτουργήσει αποτρεπτικά για την εκδήλωση επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Αθηνά Βιτοπούλου. Επίσης, πολλά από τα δημόσια ακίνητα έχουν και προβλήματα ιδιοκτησιακά που δεν γνωρίζουμε εάν έχουν λυθεί, δεδομένου ότι οι σχετικές διαδικασίες είναι συνήθως ιδιαίτερα χρονοβόρες.

Τζίνα Γιαννακούρου. Προφανώς. Για τον λόγο αυτό, πριν ξεκινήσει η διαγωνιστική διαδικασία αξιοποίησης, πρέπει να έχει προηγηθεί ένας πολύ καλός νομικός και τεχνικός έλεγχος. Μέσω του ελέγχου αυτού, μπορεί να διαγνωσθούν και τυχόν ιδιοκτησιακά προβλήματα, όπως καταπατήσεις ή δικαστικές αμφισβητήσεις, και να

σταθμισθεί αν θα προχωρήσει η διαδικασία αξιοποίησης ή όχι.

Αθηνά Βιτοπούλου. Η μέχρι τώρα εμπειρία έδειξε ότι οι δημόσιοι φορείς που είχαν στην κατοχή τους ή διαχειρίζονταν ακίνητη περιουσία, είχαν αφήσει κατά κύριο λόγο ανενεργό ως κεφάλαιο τα ακίνητά τους για δεκαετίες.

Τζίνα Γιαννακούρου. Έχετε δίκιο. Από την άποψη αυτή, η ίδρυση του ΤΑΙΠΕΔ φαίνεται να αλλάζει τα δεδομένα στο πεδίο της αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας. Ήδη, έχουν ολοκληρωθεί ή βρίσκονται σε εξέλιξη διαδικασίες αξιοποίησης για ένα σημαντικό αριθμό δημοσίων ακινήτων. Το πλεονέκτημα της όλης προσέγγισης είναι ότι ακολουθείται ενιαία μεθοδολογία και εργαλεία αξιοποίησης, γεγονός που επιτρέπει την τυποποίηση των σχετικών διαδικασιών. Ο συγκεκριμένος οργανισμός έχει ως αποκλειστικό αντικείμενο την αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας και ως εκ τούτου και τα στελέχη του και η όλη του δομή και λειτουργία είναι προσανατολισμένα σε αυτή την κατεύθυνση. Αποκτάται τεχνογνωσία και εμπειρία, αναγκαία για το όλο εγχείρημα της ανάπτυξης και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας.

Αθηνά Βιτοπούλου. Ήταν άλλωστε επί δεκαετίες ένα από τα βασικά ζητούμενα το να υπάρξει ένας ενιαίος φορέας διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας που να έχει την απαραίτητη τεχνογνωσία, αλλά και ως αποκλειστική αρμοδιότητα την αξιοποίησή της.

Τζίνα Γιαννακούρου. Εφόσον είχε γίνει νωρίτερα αυτή η θεσμική επιλογή, ενδεχομένως να είχαμε ήδη σημαντικά αποτελέσματα. Εάν είχε γίνει ας πούμε τη δεκαετία του 2000, όπου και η αγορά των ακινήτων ήταν σε πολύ καλύτερη κατάσταση.

Αθηνά Βιτοπούλου. Βέβαια εκείνη την περίοδο, αλλά και πιο πριν, δημιουργήθηκαν ανώνυμες εταιρείες στους κόλπους της πλειοψηφίας των δημοσίων φορέων – θεσμικών ιδιοκτητών ή διαχειριστών δημόσιας περιουσίας – με στόχο την αξιοποίηση των ακινήτων τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η Υπηρεσία Αξιοποίησης και Μετεγκατάστασης Στρατοπέδων (ΥΑΜΣ) που δημιουργήθηκε από το ΥΕΘΑ το 1999 με στόχο τη διαχείριση των στρατιωτικών εκτάσεων και την υλοποίηση του προγράμματος αποδέσμευσης και μετεγκατάστασης των στρατοπέδων, αλλά και οι εταιρείες αξιοποίησης και διαχείρισης της περιουσίας των περισσότερων από τα ελληνικά πανεπιστήμια που δημιουργήθηκαν κυρίως μεταξύ 1993-1994, όπως αυτές του Πανεπιστημίου Αθηνών, του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και του Πανεπιστημίου Κρήτης το 1993 ή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου το 1994 και του Πανεπιστημίου Αιγαίου λίγο αργότερα το 1999. Αλλά και η ETA (Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρεία) που ιδρύθηκε το

2000 (ήδη από το 1998 ως Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ), η ΓΑΙΟΣΕ το 2001, η ΑΓΡΟΓΗ το 2001 (ήδη από το 1998 ως Εταιρεία Αξιοποίησης Αγροτικής Γης ΑΕ), η ΟΤΕΕstate, αλλά και η μετατροπή του Οργανισμού Λιμένος Πειραιά και του Οργανισμού Λιμένος Θεσσαλονίκης σε ανώνυμες εταιρείες το 1999 κλπ. Εντούτοις δεν θα μπορούσαμε να πούμε ότι όλες αυτές οι ανώνυμες εταιρείες επιτέλεσαν με ιδιαίτερη επιτυχία το σκοπό τους μέχρι τη δημιουργία του ΤΑΙΠΕΔ το 2011. Και εκεί τίθεται ένα ζήτημα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Θα άξιζε να ερευνηθεί κανείς τι έγινε ή τι δεν έγινε στις περιπτώσεις αυτές. Γιατί δεν ήταν αποτελεσματική η διαδικασία αξιοποίησης. Ήταν άραγε το νομικό πλαίσιο το οποίο ήταν περιοριστικό; Ήταν η διοικητική δομή που επελέγη; Ήταν η έλλειψη επιχειρησιακού σχεδίου; Ίσως το ότι δεν υπήρχε πίεση εκείνη την εποχή; Νομίζω ότι η βασική διαφορά της σημερινής περιόδου, απ' όλες τις προηγούμενες περιόδους όπου υπήρξαν ανάλογα εγχειρήματα, είναι ότι σήμερα υπάρχει πίεση, ιδίως δημοσιονομική. Στην περίπτωση του ΤΑΙΠΕΔ συνδέεται κυρίως με τη μείωση του δημοσίου χρέους, ενώ σε άλλους δημόσιους οργανισμούς με τη μείωση των ελλειμμάτων τους ή και την κάλυψη αναγκών αυτοχρηματοδότησής τους.

Αθηνά Βιτοπούλου. Αυτή η πίεση μπορεί βέβαια να αποτελέσει κίνητρο για την υλοποίηση ενός προγράμματος αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας, αλλά είναι ταυτόχρονα και προβληματική. Υπό πίεση μπορεί να γίνουν πολλά περισσότερα λάθη απ' ό,τι εάν ένα τέτοιο πρόγραμμα γινόταν σε μία προηγούμενη περίοδο, όπως αναφέρατε κι εσείς, όπου θα μπορούσαμε να σκεφτούμε περισσότερο σχετικά με το χαρακτήρα ενός τέτοιου προγράμματος, ώστε αυτό να έχει για παράδειγμα θετικές επιδράσεις στην ανάπτυξη γενικότερα αλλά και στην αστική αναζωογόνηση ειδικότερα, εξασφαλίζοντας ταυτόχρονα το δημόσιο συμφέρον (παροχή κοινωνικών αγαθών, προστασία του περιβάλλοντος κλπ.). Σε μία περίοδο δηλαδή όπου θα μπορούσαμε να πάρουμε αποφάσεις λαμβάνοντας υπόψη όλους τους παράγοντες, και όχι υπό την πίεση των οικονομικών και ταμειακών αναγκών.

Τζίνα Γιαννακούρου. Ανοίγεται τώρα ένα θέμα γενικότερου ενδιαφέροντος. Κατά πόσον ο εκσυγχρονισμός των θεσμών στην Ελλάδα και οι μεταρρυθμίσεις μπορούν να γίνουν χωρίς να υπάρχει πίεση, ενδογενής ή και εξωγενής. Υπό συνθήκες πίεσης μπορεί να ληφθούν αποφάσεις που δεν θα είναι πάντοτε προϊόν εξαντλητικής συζήτησης, πολλώ μάλλον συναίνεσης. Ωστόσο, σε άλλες περιόδους, ιδίως στις περιόδους της επίπλαστης ευημερίας του παρελθόντος, υπήρχε ταυτόχρονα και ένας εφησυχασμός, ο οποίος δικαιολογούσε, αρκετά απλόχερα θα έλεγα, τις όποιες καθυστερήσεις, τις

ανακολουθίες και, τελικά, τις αποτυχίες. Ίσως η κρίση και τα νέα δεδομένα που αυτή δημιουργεί να είναι και μία ευκαιρία για επιτάχυνση των διαδικασιών σε διάφορους τομείς.

Το πρόγραμμα αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας έχει και έναν πειραματικό χαρακτήρα. Όταν εγκαινιάζεις διαδικασίες για τις οποίες δεν υπάρχει θεσμικό προηγούμενο, δεν μπορείς εκ προοιμίου να αποκλείσεις και τυχόν λάθη. Αλλά σημασία έχει ότι προχωρούν κάποια πράγματα, υλοποιούνται. Και άρα μπορείς πλέον να αντλήσεις συμπεράσματα από την πράξη και να προχωρήσεις και στις αναγκαίες βελτιωτικές κινήσεις. Η συζήτηση παύει να είναι θεωρητική.

Αθηνά Βιτοπούλου. Σε αυτό συμφωνώ. Θυμάμαι όταν τελείωνα το διδακτορικό μου το 2009 και προσπαθούσα να σχολιάσω τα νέα δεδομένα της πολιτικής διαχείρισης της δημόσιας περιουσίας, δεν μπορούσα να κάνω ουσιαστική κριτική, γιατί υπήρχαν μόνο κάποιες κινήσεις, σε θεσμικό κυρίως επίπεδο, που εξέφραζαν επιθυμίες ή στόχους που δεν είχαν όμως υλοποιηθεί. Χωρίς χειροπιαστά αποτελέσματα δεν μπορούσα να κάνω ολοκληρωμένη κριτική των διαδικασιών ή των εργαλείων που προωθούνταν.

Τζίνα Γιαννακούρου. Έτσι είναι. Οι περισσότερες πρωτοβουλίες

εξαντλούνταν στη νομοθέτηση, χωρίς να ακολουθεί στάδιο εφαρμογής. Γι' αυτό και παρατηρούμε συχνά στην ελληνική επιστημονική βιβλιογραφία ότι η συζήτηση περιορίζεται στην περιγραφή, ανάλυση και κριτική επισκόπηση νομοθετημάτων. Πάρτε για παράδειγμα τη νομοθεσία των αστικών αναπλάσεων. Ουδέποτε εφαρμόστηκε. Δηλαδή μιλάμε για αστικές αναπλάσεις, έχοντας μία νομοθεσία του 1997, η οποία εν πολλοίς έχει πλέον καταστεί ανεπίκαιρη και δεν ανταποκρίνεται στις παρούσες συνθήκες. Έχουν αλλάξει πάρα πολλά πράγματα στην ελληνική διοίκηση, στην ελληνική νομοθεσία, στην ελληνική κοινωνία. Και οι συζητήσεις εξαντλούνται στο τι προβλέπει ο νόμος, χωρίς να έχουμε παραδείγματα εφαρμογής. Αυτό συνέβη σε πάρα πολλούς τομείς, όπως και στον τομέα της αξιοποίησης. Άρα, η δυναμική που φαίνεται να αναπτύσσεται αυτή την περίοδο, είτε μέσω ΤΑΙΠΕΔ, είτε και μέσω άλλων φορέων που δραστηριοποιούνται στο πεδίο της αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων, έχει το πλεονέκτημα ότι καταλήγει σε έμπρακτα αποτελέσματα. Επιτρέπει, έτσι, να τοποθετηθούμε επί συγκεκριμένων διαδικασιών και αποτελεσμάτων.

Αθηνά Βιτοπούλου. Επειδή αναφερθήκατε στο νομοθετικό πλαίσιο, θα ήθελα τη γνώμη σας σχετικά με το ευέλικτο πλαίσιο χωροθετικών ρυθμίσεων και διαδικασιών υλοποίησης που αφορούν επενδύσεις αξιοποίησης δημοσίων ακινήτων, κατά παρέκκλιση από τα εγκεκριμένα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια και τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης. Αναφέρομαι στους νόμους 3985/2011 και 3986/2011, στο μεσοπρόθεσμο δηλαδή πλαίσιο δημοσιονομικής στρατηγικής 2011-2015 και στα μέτρα εφαρμογής του και στο νόμο 3894/2010 για τις αποκαλούμενες “Fast track” επενδύσεις. Ποια θεωρείτε ως θετικά και ποια ως αρνητικά σημεία του πλαισίου και τι επιπτώσεις εκτιμάτε ότι μπορεί να έχει στην αστική και χωρική ανάπτυξη αλλά και στην προστασία του περιβάλλοντος;

Τζίνα Γιαννακούρου. Οι νόμοι αυτοί εισάγουν ειδικά συστήματα σχεδιασμού για τις ανάγκες αξιοποίησης των δημοσίων ακινήτων ή προώθησης των στρατηγικών επενδύσεων. Το ίδιο έγινε στο παρελθόν για τις Βιομηχανικές Περιοχές, μετέπειτα ΒΕΠΕ και νυν Επιχειρηματικά Πάρκα, για τις Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ) ή τις Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ) του ν. 2742/1999. Δεν πρόκειται λοιπόν για κάτι άγνωστο στην πολεοδομική μας νομοθεσία. Συγκεκριμένα, με τον ν. 3986/2011 εισάγεται ένα ειδικό εργαλείο άσκησης χωροτακτικής πολιτικής για την

αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων, το ΕΣΧΑΔΑ. Το αντίστοιχο εργαλείο για την πολεοδομική οργάνωση των ακινήτων των στρατηγικών επενδύσεων είναι το ΕΣΧΑΣΕ. Πρόκειται κατ' ουσίαν για σχέδια χρήσεων γης, με τα οποία αποδίδονται συγκεκριμένες χρήσεις γης και όροι δόμησης στα πιο πάνω ακίνητα. Τα σχέδια αυτά εγκρίνονται με προεδρικά διατάγματα ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας και αφού προηγηθεί στρατηγική περιβαλλοντική εκτίμηση. Πρόκειται, νομίζω, για μια αρκετά απαιτητική, από νομικής απόψεως, διαδικασία που διαθέτει αρκετές ασφαλιστικές δικλείδες, τόσο διαδικαστικές όσο και ουσιαστικές. Θα έλεγα δε ότι είναι και ασφαλέστερη νομικά από τη διαδικασία των ΓΠΣ ή των ΣΧΟΟΑΠ, τα οποία εγκρίνονται με αποφάσεις χωρίς να ελέγχονται προληπτικά από το ΣτΕ.

Η εφαρμογή στην πράξη αυτού του νομικού πλαισίου έχει ξεκινήσει το τελευταίο διάστημα. Μέχρις στιγμής, σε ό,τι αφορά τα δημόσια ακίνητα, έχουν εκδοθεί τρία προεδρικά διατάγματα για την έγκριση αντίστοιχων ΕΣΧΑΔΑ. Το ΕΣΧΑΔΑ, όπως και το ΕΣΧΑΣΕ, είναι πάντως το πρώτο στάδιο της ειδικής αυτής διαδικασίας σχεδιασμού. Ακολουθούν και άλλα στάδια μέχρι να

ξεκινήσει η κατασκευή των επί μέρους έργων και δραστηριοτήτων. Ενδεικτικά σας αναφέρω ότι για όσα ακίνητα πολεοδομηθούν, υπάρχει στάδιο πολεοδομικής μελέτης. Εν συνεχεία υπάρχει στάδιο, όπως αναφέρεται στο νόμο, χωροθέτησης επενδυτικού σχεδίου στο οποίο εγκρίνονται οι περιβαλλοντικοί όροι. Και τέλος, υπάρχει και το στάδιο των αδειών δόμησης. Δηλαδή είμαστε ακόμη στο πρώτο στάδιο νομικής ωρίμανσης των ακινήτων.

Για τον λόγο αυτό, θεωρώ μάλλον πρόωρο να αξιολογήσουμε το όλο σύστημα με μόλις τρία προεδρικά διατάγματα. Έχουμε κάποιες πρώτες ενδείξεις, αλλά θα έλεγα ότι πρέπει να περιμένουμε, ώστε αφενός να έχουμε πολύ μεγαλύτερο δείγμα ακινήτων και διοικητικών πράξεων και αφετέρου να ολοκληρωθεί η διαδικασία ωρίμανσης και να δούμε τι και πώς θα προχωρήσει στην υλοποίηση. Η πρώτη παράμετρος που πρέπει να αξιολογηθεί είναι ο χρόνος που θα απαιτηθεί για όλες αυτές τις ρυθμίσεις: έχουμε πράγματι επιτάχυνση των διαδικασιών σχεδιασμού σε σχέση με τις πάγιες διατάξεις; Η δεύτερη παράμετρος είναι το περιεχόμενο των ειδικών αυτών σχεδίων: έχουμε άραγε παρέκκλιση από τους πάγιους πολεοδομικούς κανόνες,

δηλαδή τις χρήσεις γης και τους όρους δόμησης, ή όχι; Το ότι ο νόμος δίδει καταρχήν, και πάντως υπό προϋποθέσεις, τη δυνατότητα παρέκκλισης από προγενέστερες ρυθμίσεις, δεν σημαίνει ότι έχει γίνει ή θα γίνει χρήση της στο μέλλον. Η τρίτη παράμετρος είναι πώς θα αντιμετωπιστούν τα σχέδια αυτά από το Συμβούλιο της Επικρατείας κατά τον προληπτικό ή και ακυρωτικό έλεγχο. Όταν θα έχουμε λοιπόν ένα πολύ μεγαλύτερο δείγμα προεδρικών διαταγμάτων, πρακτικών επεξεργασίας ή και αποφάσεων του ΣτΕ, τότε θα μπορέσουμε να προχωρήσουμε σε μια πρώτη αξιολόγηση. Μέχρι τότε, θα έλεγα να αποφύγουμε βιαστικές και εύκολες τοποθετήσεις.

Αθηνά Βιτοπούλου. Το αντιλαμβάνομαι. Θεωρείτε δηλαδή ότι είναι προτιμότερο κατά την αξιοποίηση ενός ακινήτου να λαμβάνεται υπόψη το υπάρχον πλαίσιο και πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής, οι υπάρχουσες μελέτες ή οι ιδέες που έχουν ήδη αναπτυχθεί σχετικά με τον τρόπο αξιοποίησής του ώστε να μην υπάρχουν σοβαρές αποκλίσεις;

Τζίνα Γιαννακούρου. Ζήτημα παρέκκλισης τίθεται προφανώς μόνον στις περιπτώσεις που η προτεινόμενη αξιοποίηση δεν συμβαδίζει με τις προβλεπόμενες χρήσεις γης ή όρους δόμησης μιας περιοχής. Τέτοιο ζήτημα

δεν ανέκυψε πάντως στα 3 ΕΣΧΑΔΑ για τα οποία εκδόθηκαν προεδρικά διατάγματα. Σε κάθε περίπτωση, η χρήση μιας τέτοιας δυνατότητας ελέγχεται προληπτικά από το Συμβούλιο της Επικρατείας κατά το στάδιο επεξεργασίας του σχεδίου διατάγματος, ιδίως ως προς τους λόγους που μπορεί να την δικαιολογήσουν και συνεπώς να την καταστήσουν θεμιτή.

Να θυμίσω πάντως ότι η έννοια και η λειτουργία των παρεκκλίσεων δεν είναι άγνωστη στην πολεοδομική νομοθεσία και άλλων χωρών, ιδίως ευρωπαϊκών. Τόσο στη Βρετανία, όσο και στην Ολλανδία και τη Γαλλία, υπάρχουν ειδικά εργαλεία σχεδιασμού για μεγάλα δημόσια ή ιδιωτικά έργα και επενδύσεις, ενώ η σχετική νομοθεσία παρέχει, υπό όρους, δυνατότητα παρεκκλίσεων από τα υφιστάμενα σχέδια χρήσεων γης.

Στην Ελλάδα το πρόβλημα δημιουργείται ιδίως από ένα μεγάλο αριθμό ανεπίκαιρων πολεοδομικών σχεδίων (ΓΠΣ, ΖΟΕ κ.λπ.), τα οποία χρονολογούνται από τη δεκαετία του 1990 ή και του 1980, χωρίς να έχουν αξιολογηθεί και αναθεωρηθεί ώστε να προσαρμοστούν στις τρέχουσες συνθήκες. Ο σχεδιασμός, χωροταξικός και πολεοδομικός, δεν μπορεί να είναι

στατικός διότι χάνει την αξιοπιστία του και τη ρυθμιστική του ικανότητα. Είναι γνωστό άλλωστε το πρόβλημα με τις πολυετείς καθυστερήσεις που χαρακτηρίζουν τις διαδικασίες έγκρισης και αναθεώρησης των διαφόρων πολεοδομικών σχεδίων: 8 ή 10 χρόνια για την ολοκλήρωση ενός ΓΠΣ και αντιστοίχως μιας Πολεοδομικής Μελέτης.

Η όποια συζήτηση για τα θέματα αυτά πρέπει να διαθέτει και έναν θεσμικό ρεαλισμό: Είναι άραγε κατάλληλες και αποτελεσματικές οι διαδικασίες πολεοδομικού σχεδιασμού που έχουν εφαρμοστεί μέχρι σήμερα στη χώρα μας; Ποια προβλήματα έλυσαν και ποια όχι και γιατί; Ανταποκρίνονται στις νέες ανάγκες και, αν όχι, σε ποια κατεύθυνση πρέπει να αναθεωρηθούν; Όσο η γενική νομοθεσία και ιδίως η πολιτική περί πολεοδομίας και χωροταξίας δεν απαντούν σε αυτά τα ερωτήματα, η προσφυγή σε ειδικούς σχεδιασμούς καθίσταται αναπόφευκτη. Ας απλοποιήσουμε και εξορθολογήσουμε το σύστημα χωρικού σχεδιασμού εκεί που απαιτείται, ας το κάνουμε με δύο λόγια πιο αποτελεσματικό και νομικά ασφαλές, και τότε θα ξαναδούμε αν και με ποιους όρους χρειάζονται ειδικοί σχεδιασμοί και κατά παρέκκλιση ρυθμίσεις.

Αθηνά Βιτοπούλου. Νομίζω ότι η άμεση αντίδραση και η γενικευμένη κριτική απέναντι στο ειδικό πλαίσιο αξιοποίησης και στις εν δυνάμει παρεκκλίσεις συνδέονται και με τη γενικότερη δυσπιστία και έλλειψη εμπιστοσύνης απέναντι στο κράτος. Ό,τι είναι ειδικό ή παρεκκλίνει από μία έστω και προβληματική αλλά καθολικής ισχύος διαδικασία, θεωρείται ότι μπορεί να αφήνει περιθώρια ώστε να λειτουργήσει υπέρ συγκεκριμένων συμφερόντων.

Τζίνα Γιαννακούρου. Η νομοθεσία, όχι μόνον η πολεοδομική, δίδει ορισμένες φορές δυνατότητες για κατ' εξαίρεση ρυθμίσεις. Δεν σημαίνει ότι η εξαίρεση θα αποτελέσει και τον κανόνα. Θα πρέπει να δούμε αν και πώς εφαρμόζεται στην πράξη και ιδίως υπό ποιες νομικές και ουσιαστικές προϋποθέσεις.

Αντιλαμβάνονται την επιφύλαξη, τη δυσπιστία και την έλλειψη εμπιστοσύνης. Τα τελευταία χρόνια έχει αλλάξει ένα μεγάλο μέρος της εσωτερικής μας νομοθεσίας, σε σημείο που να είναι δύσκολο και για τους ειδικούς να παρακολουθήσουν τη ροή των νέων νομοθετημάτων. Η δυσπιστία δημιουργείται και από τον τρόπο που έγιναν οι αλλαγές. Ιδίως όταν αυτές εμφανίζονται ως αποτέλεσμα εξωγενών πιέσεων, χωρίς να έχει προηγηθεί διαδικασία διαλόγου και εσωτερικής ωρίμανσης. Αυτό είναι ένα σημαντικό

μειονέκτημα. Διερωτώμαι πάντως αν είμαστε πραγματικά ώριμοι να κάνουμε αυτή τη συζήτηση, χωρίς στερεότυπα και προκαταλήψεις. Η συζήτηση για να είναι ουσιαστική πρέπει να φθάσει σε βάθος, όσο δυσάρεστο και αν είναι αυτό. Και πάντως δεν μπορεί να αποτελεί δίκη προθέσεων αλλά πρέπει να στηρίζεται σε επιχειρήματα, χωρίς να αγνοεί τα αποτελέσματα.

Αθηνά Βιτοπούλου. Φαντάζομαι ότι ο ίδιος χρόνος θεωρείτε ότι απαιτείται για να κρίνουμε και τα νέα, για τα ελληνικά δεδομένα, χρηματοοικονομικά εργαλεία και τρόπους διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων και ειδικότερα δημοσίων ακινήτων, όπως η σύσταση ΕΕΑΠ (Ν 2778/1999), τα ΣΔΙΤ (Ν 3389/2005) ή τα sale and lease back, leasing και PFI; Αν και εισήχθησαν εδώ και αρκετά χρόνια δεν έχουν εφαρμοστεί ευρέως. Τα ΣΔΙΤ για παράδειγμα έχουν μέχρι τώρα χρησιμοποιηθεί κυρίως για να γίνουν κάποια δημόσια κτίρια, όπως κτίρια της πυροσβεστικής ή της αστυνομίας, ενώ τα υπόλοιπα εργαλεία δεν εφαρμόστηκαν σχεδόν καθόλου απ' όσο γνωρίζω. Πάντως δεν έχουμε παραδείγματα χρήσης τους για την ανάπτυξη μεγάλων εκτάσεων ή την υλοποίηση συνολικών και σημαντικού μεγέθους επεμβάσεων αστικής αναζωογόνησης.

Τζίνα Γιαννακούρου. Τα ΣΔΙΤ δεν έχουν εφαρμοστεί ευρέως. Είναι γεγονός ότι κατά την προηγούμενη περίοδο χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για ορισμένες κατηγορίες δημοσίων κτιρίων. Σήμερα, η διαδικασία των

ΣΔΙΤ φαίνεται να επεκτείνεται και σε άλλα πεδία, όπως τα έργα περιβαλλοντικής υποδομής. Με τη διαδικασία αυτή προχώρησε ο διαγωνισμός για τη δημιουργία εγκαταστάσεων διαχείρισης απορριμμάτων στην Περιφέρεια Πελοποννήσου. Δεν ξέρω πάντως αν η διαδικασία των ΣΔΙΤ είναι η πλέον κατάλληλη για την αξιοποίηση δημοσίων κτιρίων στις πόλεις, πολλώ μάλλον για την υλοποίηση συνολικών και σημαντικού μεγέθους επεμβάσεων αστικής αναζωογόνησης, όπως αναφέρατε.

Αθηνά Βιτοπούλου. Οι παλαιότερες αλλά και οι πιο πρόσφατες προσπάθειες αξιοποίησης της δημόσιας περιουσίας συνοδεύτηκαν στην Ελλάδα, στις περισσότερες περιπτώσεις, από σημαντικές αντιδράσεις τοπικών παραγόντων και κυρίως κινημάτων ή κινητοποιήσεων πολιτών. Θεωρείτε ότι πρόκειται για ένα γενικό φαινόμενο ή αφορά αποκλειστικά την ελληνική πραγματικότητα, καθώς η αντίδραση αυτή πηγάζει από την έλλειψη εμπιστοσύνης απέναντι στο κράτος και τους φορείς που διαχειρίστηκαν μέχρι σήμερα τη δημόσια περιουσία; Στο βαθμό δε που η ύπαρξη της δημόσιας περιουσίας μπορεί να εξασφαλίσει την παροχή κοινωνικών αγαθών, ποιος πιστεύετε ότι θα μπορούσε να είναι ο ρόλος των κινημάτων πόλης ή των κινητοποιήσεων πολιτών στην πολιτική αξιοποίησής της; Σε τι θα μπορούσαν να στοχεύσουν ή τι θα μπορούσαν να αντιπροτείνουν, πέρα από την αντίδραση, στην προτεινόμενη στρατηγική αξιοποίησης;

Τζίνα Γιαννακούρου. Κινητοποιήσεις και αντιδράσεις υπάρχουν και αλλού. Το πρόβλημα στην Ελλάδα είναι ότι συνήθως οι κινητοποιήσεις εξαντλούνται στην στείρα διαμαρτυρία. Δεν συνοδεύονται από συγκεκριμένες προτάσεις, ώστε να γίνει μία πιο γόνιμη συζήτηση.

Αθηνά Βιτοπούλου. Αυτό βέβαια σχετίζεται και με τη γενικότερη έλλειψη κουλτούρας διαλόγου και διαβούλευσης στον τομέα του σχεδιασμού στην Ελλάδα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Δεν υπάρχει παράδοση δημοσίου διαλόγου στην Ελλάδα στο πεδίο του πολεοδομικού σχεδιασμού. Δείτε και τις διαδικασίες συμμετοχής που είχαν εφαρμοστεί στο παρελθόν για τα πολεοδομικά σχέδια, τα σχέδια πόλεως. Ο μοναδικός τρόπος παρέμβασης στην όλη διαδικασία ήταν η δυνατότητα των ενδιαφερομένων να υποβάλουν ενστάσεις κατά την ανάρτηση του σχεδίου. Οι ενστάσεις αυτές αφορούσαν διευθετήσεις μικροκλίμακας, διευθετήσεις που απέβλεπαν στην άρση ρυμοτομικών βαρών και περιορισμών. Αυτό δεν συνιστούσε διάλογο και γι' αυτό δεν είναι τυχαίο ότι και η νομοθεσία χρησιμοποιεί γι' αυτή τη μορφή συμμετοχής τον όρο «ένσταση». Είναι η ένσταση του θιγόμενου ιδιοκτήτη.

Διαδικασίες δημόσιας διαβούλευσης άρχισαν να εφαρμόζονται κατά τη δεκαετία του '80, με αφορμή την «Επιχείρηση Πολεοδομική Ανασυγκρότηση». Επιχειρήθηκε τότε η καθιέρωση νέων τρόπων συμμετοχής και δημόσιας συζήτησης για θέματα πολεοδομικού σχεδιασμού.

Αθηνά Βιτοπούλου. Είχαν θεσμοθετηθεί τότε οι Πολεοδομικές Επιτροπές Γειτονιάς με το νόμο 1337/83. Βέβαια κατά πόσο πράγματι ενεργοποιήθηκαν στην πράξη και έπαιξαν κάποιον σημαντικό ρόλο δεν το γνωρίζω.

Τζίνα Γιαννακούρου. Για μία πολύ σύντομη περίοδο λειτούργησαν. Ωστόσο, στα τέλη της δεκαετίας του '80 είχαν ήδη ατονήσει. Και αυτό είναι μία από τις βασικές διαφορές της ελληνικής περίπτωσης από άλλες χώρες της Ευρώπης, όπως είναι η Ολλανδία, η Βρετανία, η Γερμανία κλπ. Εκεί γίνεται διάλογος. Υπάρχει διαφορά πολεοδομικής κουλτούρας. Για πολλούς λόγους, που δεν μπορούμε να αναλύσουμε εδώ, το ελληνικό πολεοδομικό παράδειγμα δεν ενθάρρυνε την παραγωγή ενός εξωστρεφούς συστήματος σχεδιασμού. Ούτε βοήθησε στην οικοδόμηση δημοσίου λόγου και διαλόγου για τα πολεοδομικά ζητήματα, «εκπαιδύοντας» σχετικά και τους

πολίτες. Δεν είναι λοιπόν περίεργο που, συχνά, οι αντιδράσεις σε διάφορες πολεοδομικές πρωτοβουλίες εξαντλούνται στο «όχι», χωρίς να απαντούν στο «τι θα κάνουμε». Στην πλειονότητα των περιπτώσεων, η «μηδενική λύση» δεν είναι απάντηση ή τουλάχιστον πειστική απάντηση. Επιπλέον, πλήττει και την αξιοπιστία των αντιδράσεων ακόμη και όταν αυτές είναι καταρχήν εύλογες.

Αθηνά Βιτοπούλου. Θεωρείτε δηλαδή ότι είναι κυρίως θέμα νοοτροπίας η έλλειψη αυτή παράδοσης διαβούλευσης και δημόσιου διαλόγου στη χώρα ή είναι λάθος ο τρόπος θεσμικής κατοχύρωσής τους, στον τομέα τουλάχιστον του σχεδιασμού;

Τζίνα Γιαννακούρου. Σήμερα, τα περισσότερα χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια υπάγονται, κατά την κατάρτισή τους, σε διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης. Κυρίως μέσω της διαδικασίας στρατηγικής περιβαλλοντικής εκτίμησης. Δημόσια διαβούλευση, λοιπόν, ως νομική υποχρέωση, υπάρχει και τηρείται. Το θέμα είναι ποιο είναι το περιεχόμενο και η εμβέλεια των απόψεων και παρατηρήσεων που υποβάλλονται κατά τη δημόσια διαβούλευση. Αυτό θα είχε ενδιαφέρον να διερευνήσει κανείς. Κάτι τέτοιο θα προϋπέθετε πρόσβαση στο εμπειρικό υλικό μίας διαβούλευσης ή

και περισσότερων, ώστε να εξεταστεί ποια είναι τα επιχειρήματα που προβάλλονται, αν αυτά λαμβάνονται υπόψη και πώς επηρεάζουν τον τελικό σχεδιασμό.

Αθηνά Βιτοπούλου. Στην πραγματικότητα βέβαια οι αντιδράσεις προκύπτουν και λόγω μίας σημαντικής παράλειψης της αρχικής κατάρτισης των προγραμμάτων αξιοποίησης, ειδικότερα όταν αυτά αφορούν δημόσιες εκτάσεις που βρίσκονται ήδη σε χρήση από τους κατοίκους της περιοχής. Εννοώ την έλλειψη δημοσίου διαλόγου πριν από την κατάρτιση των σχεδίων, την έλλειψη οποιασδήποτε διαδικασίας συμμετοχικού σχεδιασμού, κατά την οποία θα μπορούσε ο φορέας αξιοποίησης να πάρει ένα σημαντικό feedback από την τοπική κοινωνία και τις ανάγκες της. Στην Ελλάδα η διαδικασία αυτή δεν υπήρξε ποτέ, ενώ σε άλλες χώρες έχει υπάρξει και έχει λειτουργήσει με σημαντικά αποτελέσματα και ενδιαφέροντα παραδείγματα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Σε αυτό έχετε δίκιο.

Αθηνά Βιτοπούλου. Υπάρχει ένα τελευταίο ζήτημα στο οποίο θα ήθελα να έχω τη γνώμη σας, το οποίο μάλιστα θίξατε κι εσείς προηγουμένως, σε σχέση με την ίδια την αγορά των ακινήτων. Μία από τις βασικές αρνητικές επιπτώσεις των μεγάλων επεμβάσεων αστικής αναγέννησης που υλοποιήθηκαν σε δημόσιες εκτάσεις ή εκτάσεις που τις διαχειρίζονται δημόσιοι ή ημι-δημόσιοι οργανισμοί ήταν η «υπερπροσφορά» μονολειτουργικής ή πολυλειτουργικής

αναπτυγμένης γης (οικιστικό ή γραφειακό απόθεμα, χώροι υπηρεσιών, κατανάλωσης, τουρισμού κλπ.) με διογκωμένη υπεραξία, η οποία με τη σειρά της οδήγησε σε νέες μορφές κρίσης. Εκτιμάτε ότι η μαζική είσοδος στην αγορά σημαντικού αποθέματος δημοσίων ακινήτων ενέχει τον κίνδυνο αναζωπύρωσης των προβλημάτων που οδήγησαν σε πολλές περιπτώσεις στην παρούσα μορφή της οικονομικής κρίσης; Τι αντίκτυπο μπορεί να έχει κατά τη γνώμη σας η πολιτική αυτή σε μία σχεδόν «πεθαμένη» αγορά ακινήτων, όπως συμβαίνει αυτή την περίοδο στην Ελλάδα;

Τζίνα Γιαννακούρου. Αυτός ο κίνδυνος υπάρχει και για τα εντός και για τα εκτός σχεδίου δημόσια ακίνητα. Αυτό που θα μπορούσε να διαφοροποιήσει την είσοδο αυτών των ακινήτων στην αγορά είναι η προσφορά νέων χρήσεων, ώστε να μεγιστοποιηθούν τα οφέλη, τόσο τα οικονομικά, τα καθαρά ταμειακά, δηλαδή, της αξιοποίησης, όσο και τα πολεοδομικά, όπως και τα οικονομικά και τα κοινωνικά. Νομίζω ότι χρειαζόμαστε πιο εντοπισμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις, ιδίως πιλοτικού χαρακτήρα, ώστε να μελετηθούν σε βάθος και από τα κάτω οι ανάγκες συγκεκριμένων περιοχών. Αυτό θα μπορούσε να είναι ένα σημαντικό πλεονέκτημα της αξιοποίησης των δημοσίων αστικών ακινήτων, δηλαδή ο προσανατολισμός τους σε νέες χρήσεις, νέες αστικές

λειτουργίες, που δεν μπορούν να προσφερθούν από τα ιδιωτικά ακίνητα, λόγω της πολύπλοκης ιδιοκτησιακής δομής τους (πολλοί συνιδιοκτήτες, κληρονομικά προβλήματα, ιδιοκτήτες αγνώστου διαμονής κ.λπ.). Να σας αναφέρω ένα παράδειγμα: στην οδό Πατησίων έχουμε δύο μεγάλα πανεπιστημιακά ιδρύματα, την ΑΣΟΕΕ, το Οικονομικό δηλαδή Πανεπιστήμιο, και το Πολυτεχνείο, καθώς και σημαντικό αριθμό ιδιωτικών σχολών. Δεν θα ήταν εύλογο να υπάρχουν κάποιοι ξενώνες φιλοξενίας νέων ή και φοιτητικές εστίες σε αυτή την ακτίνα; Και κάποιες άλλες χρήσεις συναφείς με την εξυπηρέτηση των φοιτητών και των σπουδαστών; Θα μπορούσε να είναι μία ιδέα.

Αθηνά Βιτοπούλου. Άρα θεωρείτε ότι απαιτείται καλή μελέτη των προτεινόμενων χρήσεων, οι οποίες θα πρέπει κατά κύριο λόγο να είναι νέου τύπου, να κινούνται δηλαδή στις κατευθύνσεις που προτείνει η δημιουργική οικονομία και επιχειρηματικότητα.

Τζίνα Γιαννακούρου. Ακριβώς. Δηλαδή χρειάζονται έξυπνες ιδέες για το πώς θα βγουν αυτά τα ακίνητα στην αγορά. Πρέπει να ξεφύγουμε από τις παραδοσιακές γραφειακές και εμπορικές χρήσεις και να κινηθούμε και

σε νέες, σύγχρονες, και πιο δημιουργικές κατευθύνσεις.

Αθηνά Βιτοπούλου. Έχετε δίκιο. Νομίζω αυτός είναι πολύ σημαντικός παράγοντας, όσον αφορά στη μείωση του κινδύνου.

Τζίνα Γιαννακούρου. Να σας πω ένα παράδειγμα. Ο Δήμος Αθηναίων δεν είναι ομοιογενής από πλευράς χωρικών χαρακτηριστικών και αντιστοίχως προβλημάτων. Πρέπει κανείς να εξετάσει την πολεοδομική ταυτότητα κάθε περιοχής, πριν ξεκινήσει η όποια προσπάθεια αξιοποίησης. Διαφορετικό προσανατολισμό πρέπει να δώσεις, επί παραδείγματι, σε ένα πρόγραμμα αξιοποίησης δημοσίων κτιρίων εντός του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας, και διαφορετικό στην περιοχή των προσφυγικών της λεωφόρου Αλεξάνδρας. Απαιτούνται, στο πλαίσιο αυτό, εξειδικευμένες και έξυπνες προσεγγίσεις που θα συσχετίζουν τις προτεινόμενες αναπτύξεις με τη φυσιογνωμία και τις ανάγκες κάθε περιοχής, δημιουργώντας τις βέλτιστες δυνατές συνέργειες.

Μια ιδέα, θα ήταν, η δημιουργία clusters δημοσίων ακινήτων ανά περιοχή που θα συνδυάζονταν με προγράμματα ευρύτερων δημοσίων παρεμβάσεων. Τι θα μπορούσε να

περιλαμβάνει ένα τέτοιο πρόγραμμα; Καταρχάς, παρεμβάσεις στον δημόσιο χώρο: πεζοδρόμια, πλατείες, φυτεύσεις, φωτισμό, βελτίωση αστικού εξοπλισμού. Επίσης, βελτίωση των αστικών υποδομών, αντιμετώπιση ηχητικής και αισθητικής ρύπανσης (διαφημιστικές πινακίδες κ.λπ.), καθώς και δημιουργία χώρων στάθμευσης, ιδίως στις περιοχές που δεν εξυπηρετούνται επαρκώς από τις δημόσιες συγκοινωνίες. Ενδεχομένως, σε ορισμένες περιπτώσεις, να χρειαστούν και πολεοδομικές, ρυμοτομικές ή και κυκλοφοριακές ρυθμίσεις (π.χ. μετατροπή οδών σε ήπιας κυκλοφορίας). Μέσα από έναν συνδυασμό τέτοιων μέτρων, η αξιοποίηση των δημοσίων αστικών ακινήτων μπορεί να αποδειχθεί πολλαπλά βιώσιμη. Και ταυτόχρονα να εξυπηρετήσει και ευρύτερους πολεοδομικούς στόχους.

Αθηνά Βιτοπούλου. Κυρία Γιαννακούρου σας ευχαριστώ πολύ για αυτή την πολύ ενδιαφέρουσα και καρποφόρα συζήτηση. Ελπίζω να μη σας κούρασα, καθώς σας κράτησα περισσότερο απ' ό,τι φανταζόμουν. Σας ευχαριστώ πολύ για την αποδοχή της πρότασης να συμβάλετε στους διαλόγους και για το χρόνο που διαθέσατε.

Τζίνα Γιαννακούρου. Και εγώ ευχαριστώ για την πρόσκληση.