

ΑΡΘΡΟ / Του ΑΝΔΡΕΑ Α. ΑΝΔΡΕΟΥ

Κτιριακές Εγκαταστάσεις Προσφυγικών Οικισμών

Εχουμε ενώπιόν μας ένα εξαιρετικά ευαίσθητο θέμα και η τρέχουσα δημόσια συζήτηση σίγουρα προκαλεί ενδιαφέρον αλλά και εκπλήξεις.

Η κυριότερη των εκπλήξεων προκαλείται από το γεγονός πως ο πανικός για την στατική επάρκεια των κτιριακών εγκαταστάσεων στους (Κυβερνητικούς) Προσφυγικούς Οικισμούς έχει τέτοια ένταση και το πρόβλημα δημιουργήθηκε τώρα χωρίς να έπρεπε να συντρέχει κανένας βαθμός ανησυχίας –τολμών να πω– από την εποχή ανέγερσής τους.

Αντιλαμβανόμαστε πως μετά την εισβολή και τον εκτοπισμό των χιλιάδων προσφύγων από τα σπίτια τους, έπρεπε να βρεθεί μαζικός και γρήγορος τρόπος στέγασής τους –εφόσον το τότε κτιριακό στοκ στις ελεύθερες περιοχές ήταν ανεπαρκές σε αριθμό για να τους στεγάσει, και ένας σεβαστός αριθμός ατόμων διέμενε προσωρινά σε τσαντίρια ή ξύλινες προκατασκευασμένες καλύβες.

Όλα σημειώθηκαν πολύ γρήγορα: εξεύρεση κατάλληλων κρατικών τεμαχίων, σχεδιασμός, ανάθεση, κατασκευή, παραλαβή και εκχώρηση δικαιωμάτων κατοχής σε ενοίκους. Δεν είναι της παρούσης να εξεταστεί αν τότε έγινε γλέντι εκατομμυρίων με τις δωρεές αποκατάστασης της αξιοπρεπούς διαβίωσης των προσφύγων. Αντίθετα τους δίνουμε το «benefit of the doubt».

Έτσι, περί τα τέλη της δεκαετίας του 1970 με μέσα της δεκαετίας του 1980 κατασκευάστηκε το μεγαλύτερο ποσοστό των κυβερνητικών οικισμών για στέγαση των προσφύγων. Παράλληλα έτρεξαν ή/και ακολούθησαν πολυάριθμα άλλα σχέδια, όπως αυτών της αυτοστέγασης, της προσφυγικής μέ-



Οι κυβερνητικοί οικισμοί είναι στατικά και κατασκευαστικά ανεπαρκείς και επικίνδυνοι, και πρέπει να μπει μια σειρά προτεραιοτήτων για πλήρη κατεδάφιση και ανοικοδόμησή τους.

ριμνας κλπ. Άλλωστε, αφού ο αγώνας ορίστηκε ως «μακροχρόνιος», έπρεπε και οι πολιτικές να είναι ανάλογες...

Σαν να μην έφτανε το πρώτο βεβιασμένο μετέωρο βήμα με την ανέγερσή τους, ακολούθησε το άλλο: το μεγαλύτερο κύμα τιτλοποίησης αυτών των μονάδων εντός ελάχιστου χρονικού διαστήματος, και πάλι, όπως εν πολλοίς και την πρώτη φορά, με το γλάσο του ελάχιστου μέτρου αποκατάστασης των προσφύγων, που κάλυπτε το κέικ του πολιτικού κέρδους.

Κι έρχομαι τώρα στη σημερινή ουσία.

Υπό κανονικές συνθήκες, ένα κανονικό κτίριο σχεδιάζεται (στατικά) με ένα ορίζοντα ζωής τα 50

Οσο καλοπροαίρετες και να είναι οι προτάσεις που ακούστηκαν ή εξαγγέλθηκαν, αποτελούν ξεκάθαρα σενάριο του «throwing good money after bad money».

χρόνια. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν θα στέκει πέραν αυτού του ορίζοντα, αλλά οι παραδοχές κατά τον σχεδιασμό του είναι τέτοιες όπου η ωφέλιμη του ζωή θεωρείται

να είναι κάπου εκεί. Η προσέγγιση που ακολουθήθηκε τότε με τους κυβερνητικούς οικισμούς όπου οι απαιτήσεις ήταν οι γρήγορες, φθηνές και επαναλαμβανόμενες μονάδες –as πούμε με μικρές πλάκες από μπετόν που εδράζονται πάνω σε φέρουσα τοιχοποιία με τιμμεντομπλόκ και τα πλέον ευτελή υλικά τελειώματος– δεν ήταν λογικό να σχεδιάζονταν με ορίζοντα τα 50 χρόνια, αλλά ενδεχομένως τα 20-30 χρόνια. Αν συνυπολογιστεί και η αφαίρεση του... «benefit of the doubt» που προανέφερα, τότε ο ωφέλιμος ορίζοντάς τους λογικά μειώνεται.

Κάνω μία παύση για να αναφέρω το εξής δεδομένο το οποίο προκαλώ τον οποιονδήποτε να το ψά-

Είδος: Εφημερίδα / Ένθετο
Ημερομηνία: Κυριακή, 26-03-2023
Σελίδα: 12 (2 από 2)
Μέγεθος: 524 cm²
Μέση κυκλοφορία: 6965
Επικοινωνία εντύπου:

Λέξη κλειδί: ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

: ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ

ζει. Σήμερα, μια οικογένεια μεσαίας οικονομικής στάθμης έχει ψηλότερο βιοτικό επίπεδο και ζει σε καλύτερες συνθήκες από τον πιο πλούσιο της περιοχής που ζούσε πριν 100 χρόνια. Αυτή η αλματώδης εξέλιξη στο βιοτικό επίπεδο μέσα στα χρόνια προστάζει πως σήμερα είναι απαράδεκτο να υπάρχει μια κατηγορία συμπολιτών μας, και δη προσφύγων, η οποία ζει σε οικιστικές μονάδες που έχτισε το κράτος και είναι άκρως επικίνδυνες για διαβίωση. Αποτελεί κατ' ελάχιστον, κατάντια.

Λύση στο πρόβλημα δεν δίνεται με «μυλλοσφοντίζισμα». Όσο καλοπροαίρετες και να είναι οι προτάσεις που ακούστηκαν ή εξαγγέλθηκαν, αποτελούν ξεκάθαρα σενάριο του «throwing good money after bad money». Αν εφαρμοστούν, θα δούμε σενάρια επί εδάφους όπου ένας μελετητής θα κρίνει την κατεδάφιση σαν την καλύτερη λύση, τον δίπλα μελετητή να κρίνει την εκτεταμένη στατική θωράκιση σαν την καλύτερη, τον παραδίπλα την ανακαίνιση σαν την καλύτερη και η κατάσταση θα είναι μύλος: ο ακταρμάς στην καλύτερη του έκδοση – ενδεχομένως και στην πλέον επικίνδυνή του.

Πρέπει να είμαστε κάθετοι. Να δεχτούμε πως οι κυβερνητικοί οικισμοί είναι στατικά και κατασκευαστικά ανεπαρκείς και επικίνδυνοι και να μπει μια σειρά προτεραιοτήτων για πλήρη κατεδάφιση και ανοικοδόμησή τους σε φάσεις με ορίζοντα ολοκλήρωσής τους εντός ενός τακτού χρονικού διαστήματος. Οι νέες μονάδες να ανταποκρίνονται πλήρως στα σύγχρονα δεδομένα και απαιτήσεις, περιλαμβανομένης της άριστης ενεργειακής τους απόδοσης.

Κι επειδή μου αρέσει να βρίσκω

δέκα λύσεις σε κάθε πρόβλημα, παρά δέκα προβλήματα σε κάθε λύση, ο τρόπος για επίλυση των νομικών ζητημάτων που προκύπτουν με την ιδιοκτησία, είναι η απαλοτρίωση επειδή έτσι εξυπηρετείται το δημόσιο συμφέρον. Αντί ο κάθε ιδιοκτήτης να λαμβάνει ένα εφάπαξ ποσό για να «επιδιορθώσει» από μόνος του ό,τι του κόψει, το κράτος να αποζημιώνει τον ιδιοκτήτη με ένα ποσό (το οποίο αν θέλετε το συζητάμε) για να του επιστρέψει τον τίτλο αναλαμβάνοντας την ίδια ώρα την υποχρέωση να του παραδώσει καινούργια μονάδα με τίτλο σε μια γειτονική τοποθεσία εντός του ιδίου οικισμού ή αλλού. Παράλληλα να αποζημιώσει τον ιδιοκτήτη με το ενοίκιο που θα απαιτηθεί για όσο διάστημα δεν έχει δική του στέγη.

Οι διαδικασίες θα πρέπει αφενός να τρέξουν (κατ' εξαίρεση) με ταχύτητες εξπρές, λαμβάνοντας αφετέρου όλα τα μέτρα που θα διασφαλίσουν την ποιότητα και τη σωστή επίβλεψη και εκτέλεση της εργασίας.

Το κράτος σαν εγγυητής και εμπιστευματοδόχος αυτού του μεγαλεπήβολου έργου που θα γίνει για το καλώς νοούμενο συμφέρον και ασφάλεια μιας καταπονημένης μερίδας των πολιτών της, αλλά και της δημόσιας υγείας, πιστεύω πως θα μπορούσε να διεκδικήσει και ευρωπαϊκά κονδύλια, αν θέσει τη σωστή επιχειρηματολογία.

Είναι το ελάχιστο που ένα κράτος μπορεί να κάνει για μια κατηγορία πολιτών του που θα καλεστεί για άλλη μια φορά να ξεσπιτωθεί, απλά και μόνο επειδή υπήρξε ελλιπές.

Ο κ. Ανδρέας Α. Ανδρέου, MRICS, είναι CEO της APS Andreou Property Strategy - Chartered Surveyors.