

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ Σχέδιο

Θεσσαλονίκη

ITN Cities4Co-Housing



**Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Α.Ε. ΟΤΑ (ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ)**

**Συντάκτριες:** Μαρία Καραγιάννη, Συντονίστρια Τοπικής Ομάδας URBACT  
Meric Ozgunes, Υπεύθυνη Έργου (Project Manager)

## Προσέγγιση

Η Θεσσαλονίκη αντιμετωπίζει μια διαρκώς επιδεινούμενη στεγαστική κρίση, με αυξανόμενα ενοίκια, στάσιμα εισοδήματα και σχεδόν πλήρη απουσία ενός μόνιμου, μη κερδοσκοπικού τομέα κοινωνικής στέγασης. Πρόσφατες μελέτες για τον Δήμο Θεσσαλονίκης και τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ αναδεικνύουν μια διαρθρωτική αναντιστοιχία: χιλιάδες κενές ή υποχρησιμοποιούμενες κατοικίες υπάρχουν στην πόλη, ιδίως στον κεντρικό δήμο, ενώ νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένοι, μετανάστες και πρόσφυγες δυσκολεύονται να εξασφαλίσουν σταθερή, προσιτή κατοικία. Η ενεργειακή φτώχεια και η κακή κατάσταση των κτιρίων υπονομεύουν περαιτέρω τη στεγαστική ασφάλεια, ιδίως σε ένα γερασμένο κτιριακό απόθεμα που δεν έχει σχεδιαστεί για τις σύγχρονες ανάγκες φροντίδας και τις κλιματικές πιέσεις.

Η υφιστάμενη απόκριση είναι κατακερματισμένη και ως επί το πλείστον βραχυπρόθεσμη. Βασίζεται σε καταφύγια έκτακτης ανάγκης, χρονικά περιορισμένα προγράμματα επιδότησης και πρωτοβουλίες μεμονωμένων έργων, με πολύ περιορισμένη συμμετοχή των ενοίκων και περιορισμένη δυνατότητα προστασίας της στέγασης από κερδοσκοπικές πιέσεις σε βάθος χρόνου. Η Ελλάδα δεν διαθέτει έναν διακριτό τομέα κοινωνικής μίσθωσης, ενώ σε τοπικό επίπεδο, το αναδυόμενο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης «Housing Thessaloniki» (υπό τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ) αποτελεί σημαντική καινοτομία, χρειάζεται όμως ακόμη στέρα πιλοτικά έργα επίδειξης (demonstrators), εργαλεία διακυβέρνησης και χρηματοδοτικά εργαλεία, προκειμένου να επεκταθεί και να κλιμακωθεί.

Το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο για τη Θεσσαλονίκη προσαρμόζει τα διδάγματα του έργου CALICO σε ένα πολύ διαφορετικό νομικό και θεσμικό πλαίσιο, εστιάζοντας στην κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων αντί να επιχειρεί τη μεταφορά του μοντέλου του Κοινοτικού Καταπιστεύματος Γης (ΚΚΓ) στο σύνολό του. Η πιλοτική επένδυση στο **διατηρητέο δημοτικό κτίριο επί της οδού Σιατίστης** θα λειτουργήσει ως **«απόδειξη εφαρμοσιμότητας» (proof of concept)** για μια νέα γενιά μη κερδοσκοπικών έργων κοινωνικής στέγασης και συνεργατικής κατοίκησης στην πόλη. Το κτίριο θα ανακαινιστεί και θα αναβαθμιστεί σε περίπου 10–11 στεγαστικές μονάδες με στοιχεία co-housing, απευθυνόμενες σε ωφελούμενους του ΓΚΣ, μονογονεϊκές οικογένειες (ιδίως νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκα), άτομα τρίτης ηλικίας και ωφελούμενους του προγράμματος Housing First, σε συνδυασμό με εξατομικευμένη κοινωνική υποστήριξη. Αυτή η προσέγγιση και η διαδικασία δοκιμής θα προσφέρουν σημαντικά διδάγματα, καθώς θα δημιουργήσουν πρωτότυπα συστήματα και μεθόδους που θα μπορούν να ενσωματωθούν στις τακτικές υπηρεσίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και να κλιμακωθούν στις διαδικασίες στέγασης γενικότερα.

Σύμφωνα με την προσέγγιση του CALICO, το έργο διαρθρώνεται γύρω από τέσσερις προσαρμοσμένες ενότητες:



- **Διακυβέρνηση:** δημιουργία πλαισίου διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων (Επιτροπή Συντονισμού και Εταίρων, Επιτροπή Ενοίκων, συνελεύσεις και ομάδες εργασίας), σαφείς ρόλοι για τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, το Housing Thessaloniki, τον Δήμο, τις ΜΚΟ και τους κατοίκους, καθώς και κοινά εργαλεία παρακολούθησης που δίνουν ουσιαστική φωνή στους ενοίκους ως προς τον τρόπο διαχείρισης της κατοικίας.
- **Κοινωνικός Πυλώνας:** ανάπτυξη διαδικασιών κατανομής και αντιστοίχισης ευαίσθητων ως προς το φύλο και τη φροντίδα, ενός σχεδίου παραπομπών για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και δραστηριοτήτων κοινοτικής ανάπτυξης που καθιστούν το κτίριο της Σιατίστης τοπικό πόλο αλληλεγγύης και γειτονιακής ζωής.
- **Νομικός και Χρηματοδοτικός Πυλώνας:** χαρτογράφηση νομικών εργαλείων ικανών να προσομοιώνουν προστασίες τύπου ΚΚΓ (μακροχρόνια δημόσια ιδιοκτησία, μη κερδοσκοπική χρήση) και σχεδιασμός μείγματος χρηματοδότησης που συνδυάζει ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ και άλλα δημόσια χρηματοδοτικά εργαλεία, παράλληλα με ένα επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης που εισάγει αρχές μίσθωσης σε τιμή κόστους (cost-rental) και μεικτές μορφές κατοχής.
- **Κτίριο και Χωρικός Προγραμματισμός:** βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση εντός των περιορισμών της προστατευόμενης πολιτιστικής κληρονομιάς, λύσεις βασισμένες στη φύση και συστήματα παρακολούθησης, σε συνδυασμό με συνδιαμόρφωση εσωτερικών και κοινόχρηστων χώρων και εκπαίδευση των ενοίκων σε ενεργειακά αποδοτική διαβίωση.

Αυτή η προσέγγιση διαφέρει σαφώς από το υφιστάμενο καθεστώς στην Ελλάδα. Αντί να αντιμετωπίζει την κοινωνική στέγαση ως προσωρινό, μεμονωμένο έργο, καθιερώνει ένα επαναλήψιμο μοντέλο: μια αρχιτεκτονική διακυβέρνησης, νομικά και χρηματοδοτικά εργαλεία και σχεδιαστικές πρακτικές που μπορούν να εφαρμοστούν και σε άλλα κενά κτίρια που θα εντοπίζονται από την πόλη και τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ. Ενσωματώνει επίσης ρητά το φύλο, τη φροντίδα και την ενεργειακή φτώχεια στον πυρήνα της επένδυσης, και όχι ως συμπληρωματικά στοιχεία.

Το επενδυτικό σχέδιο είναι σε μεγάλο βαθμό ευθυγραμμισμένο με τις τοπικές, εθνικές και ενωσιακές προτεραιότητες. Σε επίπεδο πόλης, συμβάλλει άμεσα στη Στρατηγική της Πόλης για την Προσιτή και Κοινωνική Στέγαση, τη Στρατηγική Ανθεκτικότητας του Δήμου Θεσσαλονίκης και την ευρύτερη ατζέντα επανενεργοποίησης κενού αποθέματος για κοινωνικούς σκοπούς. Σε εθνικό επίπεδο, στηρίζει τις αναδυόμενες πολιτικές για την αστεγία, την κοινωνική ένταξη και την ενεργειακή απόδοση στα κτίρια κατοικιών. Σε ενωσιακό επίπεδο, ενεργοποιεί τους στόχους της Πολιτικής Συνοχής (ΕΚΤ+/ΕΤΠΑ) για τον στεγαστικό αποκλεισμό, τις κοινωνικές υπηρεσίες και την πράσινη μετάβαση, συμβάλλει στον Ευρωπαϊκό Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων (πρόσβαση σε προσιτή στέγαση και βοήθεια για τους αστέγους) και αντανάκλα τις προτεραιότητες της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας και του Κύματος Ανακαινίσεων, συνδυάζοντας τη βαθιά ανακαίνιση με την κοινωνική δικαιοσύνη.

Τέλος, το σχέδιο είναι ρεαλιστικό και τοπικά εδραιωμένο. Το κτίριο της Σιατίστης έχει ήδη εντοπιστεί, η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και ο Δήμος διαθέτουν σημαντική εμπειρία σε ενωσιακά χρηματοδοτούμενα προγράμματα και στη δημιουργία του Housing Thessaloniki, ενώ υπάρχει μια ισχυρή Τοπική Ομάδα URBACT που περιλαμβάνει ΜΚΟ, ομάδες ενοίκων, πανεπιστήμια και πρωτοβουλίες βάσης, και οι δοκιμασμένες ενότητες του CALICO προσφέρουν στέρεες, μεταφέριμες πρακτικές. Μαζί, αυτά τα στοιχεία καθιστούν αξιόπιστη τη μετάβαση της Θεσσαλονίκης από το πιλοτικό στάδιο σε σωρεία έργων (pipeline), με το παρόν επενδυτικό σχέδιο να λειτουργεί ως άγκυρα για μια μακροπρόθεσμη, μη κερδοσκοπική, προσανατολισμένη στη φροντίδα πολιτική κοινωνικής στέγασης.

## Πίνακας Περιεχομένων

|                                                                                                                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Ανάλυση Αναγκών &amp; Πολιτικές Αποκρίσεις.....</b>                                                                                                   | <b>8</b>  |
| 1.1 Το πρόβλημα.....                                                                                                                                        | 8         |
| 1.1.1 Εθνικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα.....                                                                                                        | 8         |
| 1.1.2 Θεσσαλονίκη: ορισμός προβλήματος και ανάλυση αναγκών.....                                                                                             | 8         |
| 1.2 Πολιτική Απόκριση.....                                                                                                                                  | 13        |
| <b>2: Επενδυτική Πρόταση.....</b>                                                                                                                           | <b>15</b> |
| 2.1 Ειδικοί Στόχοι.....                                                                                                                                     | 15        |
| 2.2 Προσαρμοσμένη Πρακτική.....                                                                                                                             | 16        |
| Διακυβέρνηση.....                                                                                                                                           | 16        |
| Κοινωνικός Πυλώνας.....                                                                                                                                     | 20        |
| Νομικό & Χρηματοδοτικό Μοντέλο.....                                                                                                                         | 21        |
| Μορφές Κατοχής και Κατανομής.....                                                                                                                           | 21        |
| Χρηματοδότηση και Πηγές Πόρων.....                                                                                                                          | 22        |
| Κτίριο και Χωρικός Προγραμματισμός.....                                                                                                                     | 23        |
| Διαδικασία Σχεδιασμού και Συνδημιουργίας.....                                                                                                               | 24        |
| Ενεργειακή Απόδοση και Χαρακτηριστικά Σχετιζόμενα με το Κλίμα.....                                                                                          | 24        |
| Προσαρμογή στο Κτίριο της Σιατίστης.....                                                                                                                    | 24        |
| 2.3 Ενδιαφερόμενοι Φορείς & Εταίροι: Χαρτογράφηση και Ανάλυση.....                                                                                          | 25        |
| 2.4. Ολοκληρωμένη Προσέγγιση και Συμμετοχική Πρακτική.....                                                                                                  | 27        |
| Συμμετοχικές Διαδικασίες.....                                                                                                                               | 27        |
| Ολοκληρωμένη Προσέγγιση.....                                                                                                                                | 27        |
| Κάθετη Ολοκλήρωση.....                                                                                                                                      | 27        |
| Εδαφική Ολοκλήρωση.....                                                                                                                                     | 27        |
| Οριζόντια Ολοκλήρωση.....                                                                                                                                   | 28        |
| Συνδυασμός Κοινωνικών και «Σκληρών» Επενδύσεων.....                                                                                                         | 28        |
| <b>3: Δράσεις.....</b>                                                                                                                                      | <b>30</b> |
| Ενότητα I. Διακυβέρνηση.....                                                                                                                                | 30        |
| G1 – Θέσπιση διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων για τη Σιατίστης και τη στρατηγική κοινωνικής στέγασης....                                                    | 30        |
| G2 – Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή δομών διακυβέρνησης ενοίκων στη Σιατίστης.....                                                                        | 33        |
| G3 – Ανάπτυξη και δοκιμή πλαισίου εθελοντισμού συνδεδεμένου με το Housing Thessaloniki.....                                                                 | 36        |
| G4 – Θέσπιση κοινών συστημάτων παρακολούθησης και ανατροφοδότησης για την ποιότητα στέγασης και διακυβέρνησης.....                                          | 38        |
| G5 – Σύνδεση της διακυβέρνησης της Σιατίστης με τις δοκιμαστικές δράσεις του C4CH και το SPARC.....                                                         | 40        |
| Ενότητα II. Κοινωνικός Πυλώνας.....                                                                                                                         | 44        |
| S1 – Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης ευαίσθητου ως προς το φύλο και τη φροντίδα για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης..... | 44        |
| S2 – Ενσωμάτωση του φύλου και της φροντίδας στην επιλεξιμότητα, την αντιστοίχιση και την υποστήριξη.....                                                    | 47        |
| S3 – Δέσμευση και λειτουργία μονάδων Housing First και υψηλής ευαλωτότητας εντός της Σιατίστης.....                                                         | 51        |
| S4 – Συλλογική διαχείριση κτιρίου και μηχανισμοί κοινοτικής ζωής.....                                                                                       | 55        |
| S5 – Η Σιατίστης ως γειτονιακός και κοινοτικός πόλος.....                                                                                                   | 59        |
| S6 – Κοινή παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων και ευημερίας.....                                                                                        | 63        |
| Ενότητα III. Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας.....                                                                                                          | 68        |
| LF1 – Χαρτογράφηση νομικών διαδρομών για μη κερδοσκοπική κατοχή και κοινωνικοποίηση κενών κτιρίων.....                                                      | 68        |
| LF2 – Διάρθρωση και εξασφάλιση χρηματοδοτικού πακέτου για τη Σιατίστης.....                                                                                 | 72        |

|                                                                                                                                                               |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| LF3 – Επικαιροποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για την ενσωμάτωση μίσθωσης σε τιμή κόστους και μεικτών μορφών κατοχής..... | 76         |
| LF4 – Καθορισμός κανόνων κατανομής, προσιτότητας και επανεπένδυσης.....                                                                                       | 80         |
| LF5 – Ανάπτυξη σειράς έργων μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες με βάση το σχέδιο-πρότυπο της Σιατίστης.....                                               | 84         |
| Ενότητα IV. Κτίριο.....                                                                                                                                       | 88         |
| B1 – Συνδιαμόρφωση της εσωτερικής διάταξης και των κοινόχρηστων χώρων της Σιατίστης (Archilab-lite).....                                                      | 88         |
| B2 – Σχεδιασμός και υλοποίηση βαθιάς ενεργειακής ανακαίνισης και NBS εντός των περιορισμών διατηρητέου κτιρίου.....                                           | 91         |
| B3 – Εγκατάσταση συστημάτων και πρωτοκόλλων παρακολούθησης για την ενεργειακή χρήση και την απόδοση του κτιρίου.....                                          | 95         |
| B4 – Σχεδιασμός και παροχή εκπαίδευσης ενοίκων για ενεργειακά αποδοτική και κλιματικά ανθεκτική διαβίωση... 98                                                | 98         |
| B5 – Ενσωμάτωση της Σιατίστης στο ευρύτερο χωρικό οικοσύστημα SPARK / γειτονιάς.....                                                                          | 101        |
| <b>4: Το σχέδιο εργασίας, χρηματοδότησης, κοστολόγηση και προϋπολογισμός.....</b>                                                                             | <b>105</b> |
| Σχέδιο Εργασίας.....                                                                                                                                          | 105        |
| Φάση 1 – Πλαίσιο ενεργοποίησης και λεπτομερής σχεδιασμός (Έτος 1).....                                                                                        | 105        |
| Φάση 2 – Κατασκευή, σύσταση συστημάτων και πρώτη λειτουργική ενεργοποίηση (Έτος 2).....                                                                       | 106        |
| Φάση 3 – Εγκατάσταση κατοίκων, παρακολούθηση και κλιμάκωση (scaling-up) (Έτος 3).....                                                                         | 108        |
| Διακυβέρνηση.....                                                                                                                                             | 111        |
| 1. Συνολική δομή διακυβέρνησης.....                                                                                                                           | 111        |
| 2. Ενδιαφερόμενοι φορείς και εταίροι.....                                                                                                                     | 112        |
| 3. Οργάνωση υλοποίησης και μηχανισμοί συντονισμού.....                                                                                                        | 113        |
| 4. Ενσωμάτωση, συνέχεια και διαχείριση συγκρούσεων.....                                                                                                       | 114        |
| Εμπόδια & Κίνδυνοι.....                                                                                                                                       | 115        |
| Χρηματοδότηση και Πόροι.....                                                                                                                                  | 120        |
| 1. Κεφαλαιουχική επένδυση («σκληρό» κόστος επένδυσης - CAPEX).....                                                                                            | 120        |
| Πηγές χρηματοδότησης (κεφαλαιουχική):.....                                                                                                                    | 120        |
| 2. Άυλο κόστος και υποστήριξη υλοποίησης.....                                                                                                                 | 120        |
| Πηγές χρηματοδότησης (άυλες):.....                                                                                                                            | 121        |
| 3. Επαναλαμβανόμενο κόστος και λειτουργικοί πόροι Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (OPEX).....                                                                    | 121        |
| Πόροι (επαναλαμβανόμενοι):.....                                                                                                                               | 121        |
| 4. Ανθρώπινοι πόροι και ικανότητα.....                                                                                                                        | 122        |
| 5. Πόροι κλιμάκωσης.....                                                                                                                                      | 122        |
| <b>5: Αξιολόγηση και Παρακολούθηση.....</b>                                                                                                                   | <b>126</b> |
| Οριζόντια Ζητήματα.....                                                                                                                                       | 126        |
| Δείκτες.....                                                                                                                                                  | 127        |
| Διακυβέρνηση (Ενότητα I).....                                                                                                                                 | 127        |
| Κοινωνικός Πυλώνας (Ενότητα II).....                                                                                                                          | 127        |
| Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας (Ενότητα III).....                                                                                                           | 127        |
| Κτίριο (Ενότητα IV).....                                                                                                                                      | 128        |
| Παρακολούθηση.....                                                                                                                                            | 129        |
| <b>Παράρτημα I: Ανάλυση Ενδιαφερόμενων Φορέων.....</b>                                                                                                        | <b>130</b> |
| <b>Παράρτημα II: Βασικοί δείκτες παρακολούθησης.....</b>                                                                                                      | <b>147</b> |



## 1. Ανάλυση Αναγκών & Πολιτικές Αποκρίσεις

### 1.1 Το πρόβλημα

#### 1.1.1 Εθνικές στεγαστικές πολιτικές στην Ελλάδα

Η Ελλάδα εμφανίζει υψηλότερο ποσοστό ιδιοκατοίκησης από τον μέσο όρο της ΕΕ, πλησιάζοντας χώρες των Βαλκανίων και της Νότιας Ευρώπης. Ωστόσο, το ποσοστό αυτό μειώνεται από το 2005 και ιδίως στα αστικά κέντρα. Σήμερα, στην Ελλάδα η κατανομή των καθεστώτων κατοχής κατοικίας συνίσταται σε περίπου 70% ιδιοκατοίκηση (2024), εκ των οποίων περίπου 8% με στεγαστικό δάνειο, και περίπου 19% σε ιδιωτική μίσθωση. Η ιδιόκτητη κατοικία ανέρχεται σε περίπου 60–65% στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη. Το 27% των ατόμων ζει σε συνθήκες υπερπληθυσμού, το 19% δεν μπορεί να διατηρήσει επαρκώς θερμή την κατοικία του, και συνολικά το 31% του πληθυσμού επιβαρύνεται υπερβολικά από το κόστος στέγασης. Από αυτούς, τα άτομα με διαθέσιμο εισόδημα κάτω του 60% του διάμεσου εισοδήματος δαπανούν σχεδόν το 63% του εισοδήματός τους σε στεγαστικό κόστος.

Η Ελλάδα δεν διαθέτει συνεκτική εθνική στεγαστική πολιτική ούτε σταθερή και δεσμευμένη προσέγγιση στην κοινωνική στέγαση, με αποτέλεσμα την ασυστηματική και σποραδική υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων. Η κατάργηση δύο βασικών δημόσιων φορέων στέγασης, του ΔΕΠΟΣ (το 2010) και του ΟΕΚ (το 2012), οδήγησε σε πλήρη απουσία κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος, με το ποσοστό του να διαμορφώνεται στο 0%.

Στην Ελλάδα, η ιδιωτική ιδιοκατοίκηση κυριαρχεί ως καθεστώς κατοχής κατοικίας και στη Θεσσαλονίκη, αν και η πυκνότητα της μίσθωσης είναι υψηλότερη στους κεντρικούς δήμους. Οι περισσότερες κατοικίες ανήκουν σε ιδιώτες (και όχι σε μεγάλους θεσμικούς επενδυτές). Ο ιδιωτικός τομέας μίσθωσης είναι υπαρκτός, αλλά σε μεγάλο βαθμό αρρυθμιστος. Η απουσία ρύθμισης του ιδιωτικού τομέα μίσθωσης, σε συνδυασμό με την απουσία δημόσιας, κοινωνικής ή συνεταιριστικής μίσθωσης, έχει επιδεινώσει τη στεγαστική ανασφάλεια, ιδίως για ευάλωτες ομάδες όπως τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, οι μετανάστες και άλλοι ευάλωτοι πληθυσμοί.

#### 1.1.2 Θεσσαλονίκη: ορισμός προβλήματος και ανάλυση αναγκών

Η μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης, που περιλαμβάνει 11 δήμους, έχει γνωρίσει σημαντική ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Το 2021, ο πληθυσμός έφτασε τους 1.006.112 κατοίκους. Η μητροπολιτική περιοχή αριθμεί 507.834 κατοικίες και 457.947 νοικοκυριά, ενώ στον Δήμο Θεσσαλονίκης υπάρχουν 204.412 κατοικίες και 157.507 νοικοκυριά. Η μητροπολιτική περιοχή έχει 151.633 νοικοκυριά μονήρων ενηλίκων, εκ των οποίων 70.730 εντός του δήμου, ενώ η περιοχή περιλαμβάνει επίσης 77.555 μονογονεϊκές οικογένειες.

Η οικονομία της Θεσσαλονίκης, παραδοσιακά συνδεδεμένη με το λιμάνι (ένα από τα μεγαλύτερα της Ανατολικής Μεσογείου) έχει διαφοροποιηθεί ώστε να περιλαμβάνει κλάδους όπως η εκπαίδευση, η τεχνολογία, ο πολιτιστικός τουρισμός και οι δημιουργικές βιομηχανίες. Η πόλη λειτουργεί ως σημαντικός οικονομικός, βιομηχανικός, εμπορικός και πολιτικός κόμβος της Βόρειας Ελλάδας, διαδραματίζει ζωτικό ρόλο στην περιφερειακή ανάπτυξη και αποτελεί κέντρο εμπορίου, πολιτισμού και μεταφορών. Ο μεγαλύτερος τομέας απασχόλησης στην πόλη είναι το Εμπόριο και οι Μεταφορές, με ποσοστό 26,94% του εργατικού δυναμικού, ακολουθούμενος από τις Επαγγελματικές και Επιχειρηματικές Υπηρεσίες με 16,24% και τον Τουρισμό–Φιλοξενία με 16,10%. Η Μεταποίηση (14%), οι Κατασκευές και οι Επιχειρήσεις Κοινής



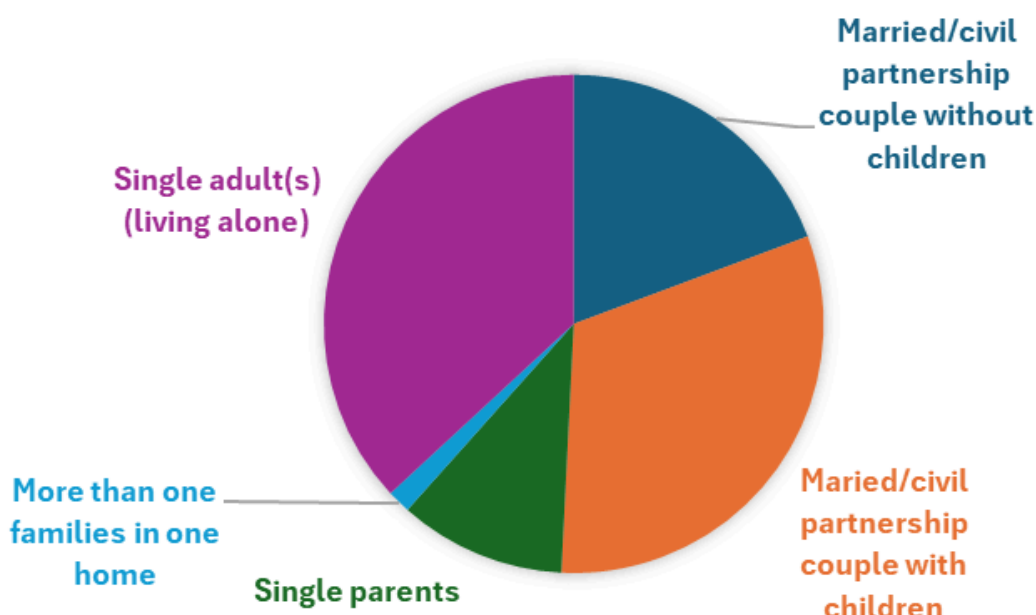
Ωφέλειας (10,47%) και η Εκπαίδευση και οι Υπηρεσίες Υγείας (8,37%) διαδραματίζουν επίσης σημαντικό ρόλο.

**Η στέγαση στη Θεσσαλονίκη αντιμετωπίζει πολλαπλές προκλήσεις.** Όπως και σε εθνικό επίπεδο, δεν υπάρχει πρόβλεψη κοινωνικής στέγασης (με εξαίρεση την ολοκλήρωση του πιλοτικού προγράμματος του Γραφείου Κοινωνικής Στάγασης της ΜΑΘ), ενώ η ιδιωτική αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από υψηλό κόστος. Σήμερα, τα νοικοκυριά που μισθώνουν κατοικία δαπανούν κατά μέσο όρο το 32,4% του εισοδήματός τους σε ενοίκιο. Για τα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, το ποσοστό αυτό μπορεί να ανέλθει στο 86,3%, με τους λογαριασμούς κοινής ωφέλειας να αντιστοιχούν σε περίπου 50% του συνολικού στεγαστικού κόστους. Η ποιότητα της κατοικίας αποτελεί επίσης σημαντικό ζήτημα: περίπου το 50% των κατοικιών χτίστηκε πριν από το 1980 και πολλές στερούνται επαρκούς θέρμανσης ή ενεργειακά αποδοτικών χαρακτηριστικών.

| <b>Θεσσαλονίκη: Βασικά στοιχεία</b> (Πηγές: Απογραφή Πληθυσμού ΕΛΣΤΑΤ 2021 & στοιχεία Housing Thessaloniki) |                                 |                                 |                                             |                                         |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Αριθμός κατοίκων</b>                                                                                     | <b>Αρ. κατοικιών</b>            | <b>Αρ. νοικοκυριών</b>          | <b>Αριθμός νοικοκυριών μονήρων ενηλίκων</b> | <b>Αριθμός μονογονεϊκών οικογενειών</b> | <b>Αριθμός κατοικιών κοινωνικής μίσθωσης</b> |
| 319.045<br>(Δήμος Θεσσαλονίκης)                                                                             | 204.412<br>(Δήμος Θεσσαλονίκης) | 157.507<br>(Δήμος Θεσσαλονίκης) | 78.313<br>(Δήμος Θεσσαλονίκης)              | 16.102<br>(Δήμος Θεσσαλονίκης)          | 40 (αναμένονται εντός του 2025)              |
| 1.006.112<br>(Μητρ. περιοχή)                                                                                | 507.834 (Μητρ. περιοχή)         | 433.545 (Μητρ. περιοχή)         | 159.961 (Μητρ. περιοχή)                     | 46.804 (Μητρ. περιοχή)                  |                                              |

Ο υπερπληθυσμός επηρεάζει το 27% του πληθυσμού, με την κατάσταση να είναι ιδιαίτερα σοβαρή στα φτωχότερα νοικοκυριά, επηρεάζοντας περίπου το 40% όσων ζουν σε συνθήκες φτώχειας. Οι ευάλωτες ομάδες πλήττονται δυσανάλογα από την κακή ποιότητα κατοικίας και αντιμετωπίζουν αυξημένο κίνδυνο φτώχειας. Οι ανισότητες αυτές είναι εμφανείς σε όλες τις κατηγορίες νοικοκυριών: επηρεάζεται το 22,7% των ατόμων που δεν έχουν ολοκληρώσει τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση, το 37% των μονογονεϊκών οικογενειών, το 45% των ανέργων και το 57% των υπηκόων τρίτων χωρών ηλικίας 18–64 ετών. Επιπλέον, το ποσοστό ανεργίας στο πολεοδομικό συγκρότημα της Θεσσαλονίκης ήταν περίπου 15% το 2024.

## Households by type in Metropolitan Thessaloniki



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, στοιχεία Απογραφής 2021, επεξεργασία από τις συγγραφείς

Η **δημογραφική** σύνθεση των νοικοκυριών στη μητροπολιτική περιοχή της Θεσσαλονίκης αναδεικνύει σημαντικές ανάγκες και ευκαιρίες για πρωτοβουλίες co-housing. Οι μονήρεις ενήλικες που ζουν μόνοι ή με άλλους μονήρεις ενήλικες αποτελούν τη μεγαλύτερη κατηγορία νοικοκυριών (159.961), ακολουθούμενοι από έγγαμα ζευγάρια ή σύμφωνα συμβίωσης με παιδιά (136.615) και χωρίς παιδιά (83.607). Αξίζει να σημειωθεί ότι υπάρχουν 46.804 μονογονεϊκά νοικοκυριά και 6.580 πολυοικογενειακά νοικοκυριά (περιπτώσεις όπου περισσότερες από μία οικογένειες μοιράζονται την ίδια κατοικία) που υποδεικνύουν κρίσιμες στεγαστικές ευαλωτότητες, όπως οικονομική επισφάλεια, υπερπληθυσμό και κοινωνική απομόνωση.

Τα **ενοίκια** στη Θεσσαλονίκη αυξήθηκαν κατά 65% μεταξύ 2016 και 2023, ασκώντας σημαντική πίεση στους οικογενειακούς προϋπολογισμούς. Επιπλέον, το κτιριακό απόθεμα της πόλης είναι σε μεγάλο βαθμό απαρχαιωμένο και ενεργειακά μη αποδοτικό, με περίπου το 50% των κατοικιών να είναι άνω των 45 ετών. Πολλές από αυτές τις κατοικίες βρίσκονται σε κακή κατάσταση, στερούνται επαρκών συστημάτων θέρμανσης και εμφανίζουν χαμηλή ενεργειακή απόδοση. Αν και η ανάγκη ανακαίνισης είναι επείγουσα, οι διαθέσιμοι πόροι και οι στρατηγικές παρεμβάσεις παραμένουν περιορισμένοι.

Η κρίση προσιτότητας επιδεινώνεται περαιτέρω από το **υψηλό ποσοστό κενών κατοικιών**, καθώς πολλά ακίνητα παραμένουν υποχρησιμοποιούμενα παρά την αυξανόμενη στεγαστική ζήτηση. Μεταξύ 2020 και 2023, ο κεντρικός δήμος της Θεσσαλονίκης παρουσίασε αύξηση 9% στα κενά δημοτικά ακίνητα, τα οποία παραμένουν σε μεγάλο βαθμό αναξιποίητα. Αυτά τα δημόσια περιουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν μια σημαντική, αλλά ανεκμετάλλευτη, ευκαιρία μετατροπής σε κοινωνική μισθωμένη κατοικία. Σε επίπεδο

ευρύτερης μητροπολιτικής περιοχής, 35.474 κατοικίες ήταν κενές το 2020, αριθμός που αυξήθηκε κατά 8,9% —περίπου 2.900 επιπλέον μονάδες— έως το 2023.

Σήμερα, η σημαντικότερη πρωτοβουλία στεγαστικής πολιτικής στη Θεσσαλονίκη είναι το πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (TAA) και στοχεύει στην κινητοποίηση και κοινωνικοποίηση μακροχρόνια κενών δημόσιων ακινήτων, με σκοπό τη δημιουργία ενός δικτύου κοινωνικών κατοικιών. Η περιορισμένη χρηματοδότηση επιτρέπει την ανακαίνιση και επαναχρησιμοποίηση συνολικά 40 μονάδων έως τον Μάρτιο του 2026, με αναμενόμενους διαρθρωτικούς πόρους να καλύψουν επιπλέον 60 κατοικίες από το 2026.

**Πίνακας 1** Πλεονεκτήματα και εμπόδια για τη δημιουργία συνεταιριστικής και κοινωνικής στέγασης στη Θεσσαλονίκη, ανά ενότητα CALICO (διακυβέρνηση, κτίριο, νομικά & χρηματοδοτικά, κοινωνικός τομέας), όπως συζητήθηκαν από τα μέλη της Τοπικής Ομάδας URBACT Θεσσαλονίκης.

### Διακυβέρνηση

#### Πλεονεκτήματα:

Υπάρχει τοπική δυναμική, με σαφή αναγνώριση της στεγαστικής κρίσης —βασισμένη σε ισχυρή τεχνογνωσία και τεκμηρίωση— και με ελάχιστη πολιτική αντίσταση. Υπάρχει ισχυρή προσέγγιση από τη βάση σε τοπικό επίπεδο, συνοδευόμενη από αυξανόμενο ρόλο και ικανότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης. Η αυξανόμενη ευαισθητοποίηση και προθυμία συμμετοχής των πολιτών ενισχύει περαιτέρω αυτές τις προσπάθειες, ενώ η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ μπορεί να λειτουργήσει ως «πειρατικό πλοίο».

#### Εμπόδια:

Η απουσία εθνικής στεγαστικής πολιτικής και η εξάρτηση από αγοραίες λύσεις —που χαρακτηρίζονται από αποσπασματικά μέτρα— υπονομεύουν τη συντονισμένη δράση. Παρατηρείται έλλειψη υποστηρικτικού θεσμικού πλαισίου, ενώ οι φορείς λήψης αποφάσεων συχνά βασίζονται στη δική τους εμπειρογνωμοσύνη. Επιπλέον, οι κρατικές παρεμβάσεις τείνουν να ευνοούν ιδιωτικά συμφέροντα αντί να προάγουν κοινωνικές πρωτοβουλίες.

### Κτίριο

#### Πλεονεκτήματα:

Υπάρχει σημαντικό δυναμικό δημιουργίας κοινωνικού στεγαστικού αποθέματος μέσω της κοινωνικοποίησης κενών ακινήτων. Αν και οι κενές κατοικίες είναι ευρέως διάσπαρτες στην πόλη, υπάρχουν ήδη διαδικασίες και μεθοδολογίες εντοπισμού και επαναχρησιμοποίησής τους. Τα δημόσια κτίρια αποτελούν σημαντικό πλεονέκτημα, παρότι παραμένουν προκλήσεις στη χαρτογράφησή τους και στη συνεργασία με τους αρμόδιους φορείς. Αναπτύσσεται νέα τεχνογνωσία σε θέματα επαναχρησιμοποίησης και ενεργειακής

#### Εμπόδια:

Το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα παρουσιάζει πολύ χαμηλή ενεργειακή απόδοση, ενώ οι προσπάθειες βελτίωσης αντιμετωπίζουν σημαντικά εμπόδια. Η χρηματοδότηση δεν είναι ούτε προσαρμοσμένη ούτε επαρκής για την απαιτούμενη ενεργειακή αναβάθμιση, γεγονός που επιτείνεται από το αυξανόμενο κόστος κατασκευών και τις εγγενείς δυσκολίες της μικρής ιδιοκατοίκησης σε παλαιότερα, δυσπρόσιτα ακίνητα. Επιπλέον, ο διαχωρισμός των γειτονιών με βάση το εισόδημα και η αποσύνδεση μεταξύ των

απόδοσης, παράλληλα με εξειδικευμένο προσωπικό, ενώ υπάρχουν ήδη συλλογικά οράματα εντός κοινοτικών ομάδων ως προς τη μελλοντική εμφάνιση και λειτουργία των κτιρίων αυτών.

στόχων της πράσινης μετάβασης (που εστιάζουν σε ενεργειακές βελτιώσεις) και των κοινωνικών αποτελεσμάτων περιπλέκουν περαιτέρω τις προσπάθειες. Υπάρχει επίσης έλλειψη συνεκτικής κουλτούρας διαχείρισης κτιρίων, ενώ οι υφιστάμενοι μηχανισμοί χρηματοδότησης της πράσινης μετάβασης δεν είναι κατάλληλα προσαρμοσμένοι στη βαθιά ανακαίνιση ολόκληρων κτιρίων.

## Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας

### Χρηματοδότηση – Πλεονεκτήματα:

Η συμμετοχή χρηματοοικονομικών και χρηματοδοτικών ειδικών που συνεργάζονται με τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ αποτελεί σημαντικό πλεονέκτημα. Πραγματοποιούνται συνεχείς επενδύσεις σε ανθρώπινο δυναμικό.

### Χρηματοδότηση – Εμπόδια:

Τα χρηματοδοτικά εργαλεία για επιχειρήσεις κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας παραμένουν περιορισμένα, χωρίς ειδικούς μηχανισμούς χρηματοδότησης ή δανεισμού για τη συνεταιριστική στέγαση. Η απουσία φορολογικών απαλλαγών για Γραφεία Κοινωνικής Στέγασης ή συνεταιρισμούς περιορίζει περαιτέρω την ανάπτυξη. Τα υφιστάμενα χρηματοδοτικά εργαλεία συχνά αδυνατούν να καλύψουν κρίσιμες πτυχές της διαδικασίας, όπως η ανακαίνιση και η συντήρηση, ενώ η έλλειψη μακροπρόθεσμων προοπτικών δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο υποεπένδυσης.

### Νομικά – Πλεονεκτήματα:

Υπάρχουν ενεργές προσπάθειες διαφόρων φορέων για τη διαμόρφωση στεγαστικών πολιτικών, με νομικούς ειδικούς να συμβουλεύουν και να συνεργάζονται με τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ. Αναπτύσσεται αυξανόμενη δυναμική για νομοθετική αλλαγή, συνοδευόμενη από ολοένα περισσότερες συζητήσεις γύρω από πολιτικές προσιτής και κοινωνικής στέγασης. Είναι εμφανής η αλληλεγγύη και η οικοδόμηση κοινότητας γύρω από τα ζητήματα αυτά, ενώ συνεχώς αναδύονται νέες πρωτοβουλίες.

### Νομικά – Εμπόδια:

Δεν υπάρχει ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο υποστήριξης της κοινωνικής στέγασης. Η διάδοση της μικρής ιδιοκατοίκησης, σε συνδυασμό με τις χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες, δημιουργεί επιπλέον προκλήσεις.

## Κοινωνικός Πυλώνας

### Πλεονεκτήματα:

Υπάρχει σαφές όραμα για συνεταιριστική, φιλική συμβίωση, το οποίο στηρίζεται σε μια παγιωμένη αντίληψη αμοιβαίας βοήθειας. Πρωτοβουλίες εστιάζουν στην προστασία των δικαιωμάτων των ηλικιωμένων, ενώ η θέληση των ηλικιωμένων για ανάπτυξη co-housing είναι ισχυρή. Μια στερη οικογενειακή αίσθηση, όπου η διαγενεακή υποστήριξη (όπως η φροντίδα εγγονιών από παππούδες και γιαγιάδες) είναι συνηθισμένη, στηρίζει αυτές τις πρωτοβουλίες. Επιπλέον, ένα ισχυρό κίνημα από τη βάση αρχίζει σταδιακά να επηρεάζει τους πολιτικούς φορείς.

### Εμπόδια:

Παρά αυτά τα πλεονεκτήματα, υπάρχει αξιοσημείωτη έλλειψη νομικού πλαισίου για την υποστήριξη ομάδων κοινωνικής στέγασης βάσης, γεγονός που συχνά παρεμποδίζει την πρόοδό τους. Η κοινωνική ασφάλιση —ιδίως σε σχέση με την υγεία— είναι ανεπαρκής. Πολλά μέλη της κοινότητας δεν γνωρίζουν πώς να έχουν πρόσβαση σε χρηματοδοτική στήριξη για στεγαστικές ανάγκες, όπως ανακαινίσεις ή επιδότηση ενοικίου. Επιπλέον, η αίσθηση κοινότητας είναι μερικές φορές περιορισμένη ακόμη και εντός του ίδιου κτιρίου, ενώ οι ισχυροί οικογενειακοί δεσμοί μπορεί, παραδόξως, να αναστέλλουν τη δημιουργία ευρύτερων σχέσεων και καινοτόμων ιδεών. Υπάρχει ανεπαρκές έδαφος για σταθερή εθελοντική εργασία, και τα προγράμματα κοινωνικής στέγασης μέχρι σήμερα έχουν σε μεγάλο βαθμό παραβλέψει τις ανάγκες ατόμων με ειδικές απαιτήσεις (π.χ. ζητήματα προσβασιμότητας). Επιπρόσθετα, υπάρχει αντιληπτό στίγμα που συνδέεται με την ένταξη σε συνεταιριστικές στεγαστικές δομές.

Σε αυτό το πλαίσιο, η μεταφορά καινοτόμων πρακτικών —όπως αυτές που αναπτύχθηκαν στο έργο CALICO, το οποίο προωθεί ένα φάσμα κοινωνικών και προσιτών στεγαστικών μοντέλων— είναι ιδιαίτερα συναφής και επίκαιρη.

### 1.2 Πολιτική Απόκριση

Η έλλειψη συντονισμένων στεγαστικών πολιτικών, η υποαξιοποίηση κενών ακινήτων και η αρρύθμιστη ιδιωτική αγορά μίσθωσης συμβάλλουν στην αυξανόμενη στεγαστική ανασφάλεια στη Θεσσαλονίκη. Ταυτόχρονα, τα στοιχεία σχετικά με τον τύπο και τη δομή των νοικοκυριών υποδεικνύουν ισχυρή ζήτηση για εναλλακτικά, κοινοτικά προσανατολισμένα μοντέλα στέγασης. Εμπνευσμένο από το έργο CALICO στις Βρυξέλλες, το παρόν επενδυτικό σχέδιο προτείνει την ανάπτυξη έργων co-housing χωρίς αποκλεισμούς που: [URBACT IV Investment Plan Cities4Co-Housing Thessaloniki GR COMPLETE.docx](#)

- ενσωματώνουν τη διαγενεακή συμβίωση: [URBACT IV Investment Plan Cities4Co-Housing Thessaloniki GR COMPLETE.docx](#)
- παρέχουν υποστήριξη σε μονογονεϊκά νοικοκυριά και ηλικιωμένους ενοίκους και [URBACT IV Investment Plan Cities4Co-Housing Thessaloniki GR COMPLETE.docx](#)



- καλλιεργούν κοινόχρηστους χώρους για την καθημερινή φροντίδα, την αμοιβαία βοήθεια και την κοινοτική ανθεκτικότητα.

Η αντιμετώπιση αυτών των προκλήσεων και η ενσωμάτωση των παραπάνω πρακτικών/μοντέλων ανάπτυξης κοινωνικής στέγασης απαιτούν:

- την εισαγωγή μέτρων κοινωνικής στέγασης,
- τη ρύθμιση των κενών κατοικιών μέσω της αποτελεσματικής επαναχρησιμοποίησης κενών κτιρίων, και
- τη στοχευμένη ανακαίνιση του γερασμένου κτιριακού αποθέματος, ώστε να ανταποκρίνεται σε σύγχρονα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης και βιωσιμότητας.

Ειδικότερα, στρατηγική προτεραιότητα του Housing Thessaloniki αποτελεί η κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων, κατά κύριο λόγο δημόσιας ιδιοκτησίας, με σκοπό τη βελτιστοποίηση της διάρκειας της προσιτότητας.

Για την έναρξη του επενδυτικού σχεδίου, η πόλη θα εγκαινιάσει ένα βιωματικό πείραμα μη κερδοσκοπικής, δίκαιης πρόσβασης σε ποιοτική στέγαση μέσω της επαναχρησιμοποίησης του κενού δημόσιου ακινήτου επί της οδού Σιατίστης. Το διατηρητέο κτίριο, ιδιοκτησίας του Δήμου Θέρμης και ευρισκόμενο στο ευρύτερο κέντρο της Θεσσαλονίκης, μπορεί να φιλοξενήσει περίπου 10–11 στεγαστικές μονάδες. Παρότι το κτίριο τελεί υπό καθεστώς προστασίας πολιτιστικής κληρονομιάς, το καθεστώς αυτό επιτρέπει εκτεταμένες εσωτερικές παρεμβάσεις, καθιστώντας το ιδανικό υποψήφιο για βαθιά ανακαίνιση που συνδυάζει κοινωνική στέγαση, co-housing και ενεργειακή αναβάθμιση.

Το έργο περιλαμβάνει την πλήρη ανακαίνιση και επανασχεδιασμό του κενού αυτού κτιρίου σε ένα συγκρότημα κοινωνικής στέγασης που ενσωματώνει στοιχεία co-housing. Δεν θα προσφέρει μόνο ασφαλείς, προσιτές κατοικίες, αλλά θα λειτουργήσει και ως πεδίο δοκιμής για τη συμμετοχική διακυβέρνηση και την κοινοτική συμβίωση στο ελληνικό πλαίσιο. Το οικιστικό πρόγραμμα θα περιλαμβάνει μονάδες co-housing ειδικά για μονογονεϊκές οικογένειες με επικεφαλής γυναίκες, παράλληλα με μονάδες σχεδιασμένες για ηλικιωμένους ενοίκους και γενικούς χρήστες, σε συνδυασμό με πρόσβαση σε εξατομικευμένη κοινωνική υποστήριξη και υποδομές φροντίδας. Σύμφωνα με τις αρχές του έργου CALICO στις Βρυξέλλες, η έμφαση θα δοθεί στην αμοιβαία βοήθεια, την αλληλεξάρτηση και τη μακροπρόθεσμη προσιτότητα, με δύο ΜΚΟ να προβλέπονται ως βασικοί εταίροι για τη διαχείριση και υποστήριξη των μονάδων μονογονεϊκών οικογενειών και ηλικιωμένων.

Τεχνικά, η παρέμβαση στη Σιατίστης θα αναδείξει τον τρόπο κοινωνικοποίησης και αναβάθμισης ενός διατηρητέου κενού κτιρίου σε υψηλής ποιότητας, ενεργειακά αποδοτική κοινωνική στέγαση. Τα προβλεπόμενα μέτρα περιλαμβάνουν βελτιστοποιημένες παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης με αυστηρό έλεγχο κόστους, την εισαγωγή λύσεων βασισμένων στη φύση και άλλων χαρακτηριστικών ενεργειακής απόδοσης σε επίπεδο κτιρίου, καθώς και συστήματα παρακολούθησης της ενεργειακής κατανάλωσης ανά κτίριο και ανά μονάδα. Αυτά θα συνοδεύονται από εκπαιδευτικά εργαστήρια, ώστε οι μελλοντικοί ένοικοι να κατανοούν πώς να λειτουργούν αποδοτικά την κατοικία τους, καθώς και από τη διερεύνηση συνδέσεων με τοπικές ενεργειακές κοινότητες για την περαιτέρω σταθεροποίηση του κόστους στέγασης και ενέργειας με την πάροδο του χρόνου.

Ως προς τη διαδικασία, η Σιατίστης θα συγκεντρώσει και θα συνδέσει αρκετές από τις δοκιμαστικές δράσεις που αναπτύχθηκαν στο πλαίσιο του έργου Cities4Co-Housing. Τα Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων (Resident Voice Labs), μικρά συντονισμένα εργαστήρια με δυνητικούς ενοίκους και τοπικούς φορείς, θα χρησιμοποιηθούν για να αναδείξουν καθημερινές ανάγκες, φόβους και επιθυμίες σχετικά με τη συμβίωση στο κτίριο. Τα «κύτταρα» γειτονιάς (Neighbourhood cells), δηλαδή μικρές, τοπικά προσανατολισμένες ομάδες που συνδέουν τους ενοίκους με γειτονικές πρωτοβουλίες και υπηρεσίες, θα βοηθήσουν στην αγκίστρωση του έργου στην περιβάλλουσα περιοχή και στη δημιουργία τοπικών δικτύων υποστήριξης. Ένας Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης σε απλή γλώσσα (Statute Starter Kit), ένα σύνολο απλών, εύκολα προσαρμόσιμων κανόνων και προτύπων διακυβέρνησης, θα καθοδηγήσει τους μελλοντικούς ενοίκους στη συνδιαμόρφωση του εσωτερικού τους κανονισμού και των διαδικασιών λήψης αποφάσεων χωρίς νομική ορολογία. Ένα «Archilab-lite» εργαστήριο συνδιαμόρφωσης σχεδιασμού, μια σύντομη και στοχευμένη σειρά σχεδιαστικών συνεδριών, θα φέρει σε επαφή υποψήφιους ενοίκους, ΜΚΟ και τεχνικές υπηρεσίες για τον καθορισμό καθημερινών ρουτινών, την οργάνωση κοινόχρηστων χώρων, τους κανόνες συμβίωσης και τις ευαίσθητες ως προς το φύλο και τη φροντίδα χρήσεις κοινόχρηστων χώρων. Μαζί, αυτά τα εργαλεία θα παράξουν ένα συνδιαμορφωμένο σχέδιο απαιτήσεων σχεδιασμού (design brief) (ένα κοινό έγγραφο που μεταφράζει τις προτεραιότητες των ενοίκων σε συγκεκριμένες χωρικές και λειτουργικές απαιτήσεις για τους σχεδιαστές) και ένα «εγχειρίδιο κοινών» (commons playbook), ένα πρακτικό εγχειρίδιο σχετικά με τον τρόπο συλλογικής διακυβέρνησης και φροντίδας του κτιρίου και των κοινόχρηστων χώρων, μειώνοντας τις μελλοντικές συγκρούσεις και ενισχύοντας την ιδιοκτησιακή σχέση των ενοίκων τόσο με τον χώρο όσο και με τη διακυβέρνηση.

Τέλος, το πιλοτικό έργο της Σιατίστης συλλαμβάνεται ως ο πρώτος κόμβος μιας ευρύτερης στρατηγικής μετατροπής κενών ακινήτων σε κοινωνική/συνοικιστική στέγαση (vacancy-to-social/co-housing). Παράλληλα με την ανάπτυξη του κτιρίου, το Housing Thessaloniki και η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ θα βελτιώσουν τις διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (συμπεριλαμβανομένων διαδρομών αντιστοίχισης με ευαισθησία ως προς το φύλο και τη φροντίδα) και θα αναπτύξουν μια σωρεία επιπλέον κενών δημόσιων ακινήτων κατάλληλων για συνεταιριστική και κοινωνική μίσθωση. Με αυτόν τον τρόπο, το έργο της Σιατίστης καθίσταται τόσο ναυαρχίδα επίδειξης όσο και εργαστήριο μάθησης για την κλιμάκωση μη κερδοσκοπικών, κοινοτικά καθοδηγούμενων στεγαστικών λύσεων σε ολόκληρη τη Θεσσαλονίκη.

## 2: Επενδυτική Πρόταση

### 2.1 Ειδικό Στόχοι

Γενικός στόχος: Δημιουργία μιας βιωματικής εμπειρίας μη κερδοσκοπικής, δίκαιης και ποιοτικής στέγασης με κοινοτική συμμετοχή, σε ένα πλαίσιο κανονιστικού κενού.

#### Διακυβέρνηση

- Θέσπιση και ενίσχυση διαδικασιών ουσιαστικής κοινοτικής συμμετοχής στη λήψη αποφάσεων, τον σχεδιασμό και την υλοποίηση του έργου.
- Βαθύτερη κατανόηση των αναγκών του τοπικού πληθυσμού, ιδίως των ευάλωτων ομάδων.
- Βαθύτερη κατανόηση της έκτασης της στεγαστικής κρίσης στη Θεσσαλονίκη μέσω εκτίμησης του αριθμού των ατόμων που επιβαρύνονται υπερβολικά από το στεγαστικό κόστος.

#### Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας

- Ανάπτυξη και δοκιμή ενός πρωτοτύπου ένωσης ενοίκων και του καταστατικού της, το οποίο θα μπορεί να υιοθετηθεί μελλοντικά και σε άλλα έργα.

## Κτίριο

- Κοινωνικοποίηση και επαναχρησιμοποίηση παλαιών, κενών κτιρίων, ιδίως δημόσιας ιδιοκτησίας, για κοινωνική στέγαση και για την υλοποίηση υποδειγματικών επενδύσεων σε co-housing και, ενδεχομένως, συνεταιριστική στέγαση (μεικτά συστήματα κατοχής).
- Διασφάλιση της βέλτιστης αξιοποίησης του χώρου, ώστε να αποφεύγονται οι συνθήκες υπερπληθυσμού που παρατηρούνται στις ιδιωτικές κατοικίες.
- Ενσωμάτωση αρχών και στοιχείων ενεργειακής απόδοσης σε όλη τη διαδικασία επανασχεδιασμού.

## Κοινωνικός Πυλώνας

- Θέσπιση και ενίσχυση διαδικασιών ουσιαστικής κοινοτικής συμμετοχής στην καθημερινή διαχείριση των έργων κοινωνικής στέγασης.
- Πειραματισμός με καινοτόμες πρακτικές co-housing για την υποστήριξη των αναγκών ευάλωτων πληθυσμών (ιδίως γυναικών, μεταναστών, ατόμων που βιώνουν αστεγία κ.λπ.).

## 2.2 Προσαρμοσμένη Πρακτική

Το έργο CALICO αποτελεί βασική πρακτική του Δικτύου Μεταφοράς Καινοτομίας URBACT Cities4Co-Housing. Η καινοτομία του έγκειται κυρίως στην ολοκληρωμένη προσέγγιση που εφαρμόζει. Ανέπτυξε ένα νέο μοντέλο διακυβέρνησης για την κοινοτικά καθοδηγούμενη στέγαση, το οποίο ενσωματώνει ζητήματα ενδυνάμωσης, κοινωνικής ένταξης, ισότητας των φύλων, ευημερίας και φροντίδας υγείας, διαπολιτισμικού διαλόγου, αλληλεγγύης και κοινοτικής συμμετοχής, καθώς και ζητήματα βιωσιμότητας, εξασφαλίζοντας τόσο τη μόνιμη προσιτότητα της στέγασης όσο και τη συλλογική διαχείριση της γης.

Τα στοιχεία της καινοτόμου πρακτικής που θα αξιοποιηθούν στη Θεσσαλονίκη είναι τα εξής:

## Διακυβέρνηση

Το CALICO αποτελεί παράδειγμα επιτυχημένης, κοινοτικά καθοδηγούμενης αστικής ανάπτυξης, όπου μια καλά δομημένη εταιρική σχέση και ένα μοντέλο διακυβέρνησης χωρίς αποκλεισμούς συνέβαλαν στη δημιουργία βιώσιμων, κοινωνικά ποικιλόμορφων περιβαλλόντων διαβίωσης. Στο επίκεντρο βρισκόταν μια Επιτροπή Συντονισμού, υπεύθυνη για την ανάθεση καθηκόντων και την εποπτεία όλων των υπόλοιπων επιτροπών. Το μοντέλο διακυβέρνησης διέκρινε δύο κύριους τύπους επιτροπών:

- **Επιτροπές Εταίρων:** φέρνουν σε επαφή υπευθύνους έργου, διοικητικά στελέχη και εθελοντές εκπροσώπους, ώστε να διασφαλίζεται ο συνολικός συντονισμός μεταξύ των εταίρων στέγασης, φροντίδας και χρηματοδότησης.
- **Επιτροπές Ενοίκων:** εστιάζουν στην οργάνωση της πρόσβασης στη στέγαση εντός κάθε συγκροτήματος και στην ανάπτυξη στρατηγικών για την κοινοτική συμβίωση, τη φροντίδα και τη γειτονιακή συμμετοχή.

Για δύο χρόνια πριν και για έναν χρόνο μετά την έναρξη του έργου, οι οργανισμοί CLTB, Angela.D και Pass-ages παρείχαν συνεχή κοινωνική υποστήριξη, βοηθώντας τους ενοίκους να οικοδομήσουν εμπιστοσύνη, να αναπτύξουν κοινούς κανόνες και πρακτικές και να διαχειριστούν τους νέους τους ρόλους. Ο πρωταρχικός στόχος ήταν η χειραφέτηση των ενοίκων, ώστε να μπορέσουν σταδιακά να αναλάβουν πλήρη έλεγχο τόσο της διαχείρισης του κτιρίου όσο και της κοινοτικής τους ζωής.

Αξιοποιώντας αυτή την εμπειρία, το έργο της Σιατίστης στη Θεσσαλονίκη θα προσαρμόσει και θα μεταφέρει τις παραπάνω αρχές διακυβέρνησης ως εξής:

- Δημιουργία **Επιτροπής Συντονισμού Έργου** με μέλη από τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ (Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης) και το Housing Thessaloniki, με σαφή εντολή εποπτείας της συνολικής διαδικασίας (τεχνικές εργασίες, χρηματοδότηση, κατανομή, εργαλεία διακυβέρνησης) και διασφάλισης της ευθυγράμμισης με την ευρύτερη στρατηγική κοινωνικής στέγασης.
- Ανάπτυξη **Επιτροπής Εταίρων Έργου** με εκπροσώπους όλων των ενδιαφερόμενων μερών, συμπεριλαμβανομένων της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, του Δήμου Θεσσαλονίκης, βασικών ΜΚΟ (που εργάζονται με μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους και ενδεχομένως ωφελούμενους Housing First), εθελοντών και μελών της Τοπικής Ομάδας URBACT (ULG). Το όργανο αυτό θα συντονίζει την καθημερινή υλοποίηση, την επικοινωνία και την επίλυση προβλημάτων.
- Δημιουργία πλαισίου **εθελοντισμού** και μικρής κλίμακας σχεδίου εθελοντισμού για το Housing Thessaloniki και πιλοτική εφαρμογή του μέσω του έργου της Σιατίστης (π.χ. υποστήριξη κοινόχρηστων χώρων, αμοιβαία βοήθεια μεταξύ ενοίκων, γειτονική φροντίδα, καθημερινή συντήρηση).
- Ανάπτυξη συστημάτων, εργαλείων και διαδικασιών για τη γνήσια συμμετοχή των κοινοτήτων στη διαχείριση των μονάδων κοινωνικής στέγασης, συμπεριλαμβανομένων καταστατικών σε απλή γλώσσα, συνδιαμορφωμένων εσωτερικών κανονισμών και απλών εργαλείων για τη συλλογική λήψη αποφάσεων και την επίλυση συγκρούσεων.
- Ανάπτυξη και δοκιμή συστημάτων για την κοινή παρακολούθηση της ποιότητας των κατοικιών και των υπηρεσιών, με συμμετοχή ενοίκων, ΜΚΟ και του Housing Thessaloniki (π.χ. τακτικές επαφές, έρευνες ικανοποίησης, κοινές επιθεωρήσεις, ανατροφοδότηση προς τη συντήρηση και την υποστήριξη).
- Σχεδιασμός μηχανισμών συμμετοχής ενοίκων και δημιουργία της αρχικής κοινότητας σε συνεργασία με τις ΜΚΟ πριν την έναρξη της φάσης επανασχεδιασμού (π.χ. προπαρασκευαστικά εργαστήρια, Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, συναντήσεις γνωριμίας, συνεδρίες συνδιαμόρφωσης για τους κανόνες συμβίωσης και τους κοινόχρηστους χώρους).
- **Δημιουργία Επιτροπής Ενοίκων** (ή επιτροπών) που θα αναλάβει σταδιακά την ευθύνη της καθημερινής κοινοτικής ζωής, των εσωτερικών κανόνων, των πρακτικών αμοιβαίας υποστήριξης και της χρήσης των κοινόχρηστων χώρων, με καθοδήγηση και υποστήριξη διευκόλυνσης κατά τα πρώτα έτη.
- Καθορισμός σαφούς **χάρτη διακυβέρνησης** και μνημονίων συνεργασίας (MoUs) μεταξύ ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Housing Thessaloniki, ΜΚΟ και εκπροσώπων ενοίκων, με σαφή καθορισμό ρόλων, αρμοδιοτήτων, διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ελάχιστων εγγυήσεων προσιτότητας και μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.
- Σύνδεση του μοντέλου διακυβέρνησης της Σιατίστης με τις ευρύτερες δοκιμαστικές δράσεις του C4CH και με το **SPAR-C** (Shared Place for Adaptive Repurposing for Cohousing), χρησιμοποιώντας εργαλεία όπως τα Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, τους Οδηγούς δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης

(statute starter kits) και τα «κύτταρα» γειτονιάς, ώστε τα διδάγματα του πιλοτικού έργου να μπορούν να μεταφερθούν και να κλιμακωθούν σε μελλοντικά έργα κοινωνικής στέγασης και co-housing στη Θεσσαλονίκη.





## Κοινωνικός Πυλώνας

Το έργο CALICO εφαρμόζει μια κοινοτικά καθοδηγούμενη στρατηγική για την αντιμετώπιση των στεγαστικών προκλήσεων μεταξύ ευάλωτων ομάδων. Προωθώντας τη συλλογική ιδιοκτησία, το μοντέλο ΚΚΓ καλλιεργεί υποστηρικτικά δίκτυα και κοινότητες χωρίς αποκλεισμούς και με ανθεκτικότητα. Παρέχει ένα στέρεο θεμέλιο για καινοτόμες λύσεις κοινωνικής στέγασης που ανταποκρίνονται όχι μόνο στην έλλειψη προσιτής κατοικίας, αλλά και σε ευρύτερες κοινωνικές προκλήσεις, όπως η γήρανση του πληθυσμού, ο εξευγενισμός (gentrification), η αυξανόμενη ζήτηση άτυπης φροντίδας και οι ανάγκες ομάδων που αντιμετωπίζουν πολλαπλές ευαλωτότητες.

- **Κοινότητα:** Το CALICO καλλιεργεί σκόπιμα μια διαγενεακή και κοινωνικά ποικιλόμορφη κοινότητα μέσω στοχευμένων διαδικασιών κατανομής εντός κάθε συγκροτήματος κατοικιών, διασφαλίζοντας ισορροπημένη σύνθεση νοικοκυριών και βιοτικών καταστάσεων.
- **Φύλο:** Το έργο τοποθετεί την ένταξη με βάση το φύλο στον πυρήνα του, με τον οργανισμό Angela.D να αναπτύσσει ένα συγκρότημα co-housing για ηλικιωμένες γυναίκες και μονογονεϊκές μητέρες, ενσωματώνοντας παράλληλα μια οπτική φύλου στην κατανομή, την υποστήριξη και τη διακυβέρνηση.
- **Φροντίδα:** Το CALICO έχει αναπτύξει ένα μοντέλο κοινοτικά καθοδηγούμενης φροντίδας, ενσωματωμένο στο co-housing και στην ευρύτερη γειτονιά, λαμβάνοντας υπόψη διαπολιτισμικές και έμφυλες διαστάσεις και αναγνωρίζοντας τους ενοίκους τόσο ως παρόχους όσο και ως αποδέκτες φροντίδας με την πάροδο του χρόνου.

Το έργο co-housing της Σιατίστης θα μεταφέρει και θα προσαρμόσει τις αρχές αυτές στη Θεσσαλονίκη ως εξής:

- Δημιουργία σχεδίου παραπομπών και συστημάτων υποστήριξης για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, μέσω της βέλτιστης συμμετοχής κοινωνικών εταίρων (Δήμος, ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Housing Thessaloniki, ΜΚΟ και άλλοι φορείς πρόνοιας). Αυτό θα καθορίσει σαφείς διαδρομές πρόσβασης στη στέγαση για διαφορετικές ομάδες-στόχους και θα διασφαλίσει ότι οι ωφελούμενοι κοινωνικών προγραμμάτων λαμβάνουν συνεχή κοινωνική υποστήριξη και όχι μεμονωμένη βοήθεια.
- Δέσμευση συγκεκριμένων κατοικιών για ωφελούμενους Housing First και άλλα ιδιαίτερα ευάλωτα νοικοκυριά, σε συνδυασμό με εξατομικευμένες υπηρεσίες υποστήριξης (π.χ. διαχείριση περιστατικών, ψυχοκοινωνική υποστήριξη, σύνδεση με υπηρεσίες υγείας και απασχόλησης), ώστε η Σιατίστης να λειτουργεί ως πιλοτικό έργο επίδειξης του τρόπου με τον οποίο η στέγαση και η υποστήριξη μπορούν να ενσωματωθούν στην πράξη.
- Ενσωμάτωση του φύλου και της φροντίδας στην επιλεξιμότητα, την αντιστοίχιση και την καθημερινή υποστήριξη, διασφαλίζοντας ότι οι μονογονεϊκές οικογένειες με επικεφαλής γυναίκες, οι ηλικιωμένοι ένοικοι και άλλα νοικοκυριά με έντονες ανάγκες φροντίδας αντιστοιχίζονται σε κατάλληλες μονάδες και συνοδεύονται από υπηρεσίες που αναγνωρίζουν και αναδιανέμουν τις ευθύνες φροντίδας.
- Ανάπτυξη συστημάτων και εργαλείων για συλλογική διαχείριση κτιρίου σε περιπτώσεις όπου ολόκληρα κτίρια χρησιμοποιούνται για κοινωνική στέγαση/co-housing (όπως η Σιατίστης), συμπεριλαμβανομένων κοινών κανόνων για τους κοινόχρηστους χώρους, συλλογικής λήψης αποφάσεων για καθημερινά ζητήματα και απλών μηχανισμών διαχείρισης συγκρούσεων και ευαλωτοτήτων.

- Οργάνωση δραστηριοτήτων κοινοτικής ανάπτυξης και φροντίδας σε επίπεδο γειτονιάς, με τη Σιατίστης να λειτουργεί ως τοπικός πόλος που συνδέει τους ενοίκους με τον χώρο SPAR-C και με υφιστάμενα δίκτυα (γειτονικές πρωτοβουλίες, κοινωνικά κέντρα, δομές φροντίδας και αλληλεγγύης), ενθαρρύνοντας τους ενοίκους να συμμετέχουν ενεργά στη ζωή της περιοχής.
- Ενσωμάτωση κοινής παρακολούθησης των κοινωνικών αποτελεσμάτων, όπου ένοικοι, ΜΚΟ και το Housing Thessaloniki αξιολογούν τακτικά όχι μόνο τη φυσική ποιότητα της κατοικίας, αλλά και την ευημερία, τους κοινωνικούς δεσμούς, την αντιλαμβανόμενη ασφάλεια και την επάρκεια των ρυθμίσεων υποστήριξης και φροντίδας, τροφοδοτώντας τα ευρήματα αυτά στο ευρύτερο μοντέλο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Με αυτόν τον τρόπο, το έργο της Σιατίστης θα λειτουργήσει ως συγκεκριμένο, τοπικά προσδιορισμένο πεδίο δοκιμής για μια κοινωνικά ευαίσθητη, ευαισθητοποιημένη ως προς το φύλο και ενημερωμένη ως προς τη φροντίδα προσέγγιση της κοινωνικής στέγασης και του co-housing στη Θεσσαλονίκη, παράγοντας εργαλεία και πρωτόκολλα που θα μπορούν να αναπαραχθούν σε μελλοντικά έργα.

## Νομικό & Χρηματοδοτικό Μοντέλο

Παράλληλα με την ανθρωποκεντρική του προσέγγιση, το έργο CALICO είναι σταθερά προσηλωμένο στη μακροπρόθεσμη προσιτότητα της στέγασης. Αυτή διασφαλίζεται μέσω του μοντέλου Κοινοτικού Καταπιστεύματος Γης (ΚΚΓ), μιας καινοτόμου μορφής κατοχής όπου η ιδιοκτησία της γης διαχωρίζεται από την ιδιοκτησία του κτιρίου. Η γη διατηρείται συλλογικά και αποσύρεται μόνιμα από την κερδοσκοπική αγορά, ενώ τα επιμέρους διαμερίσματα μπορούν να ανήκουν σε ιδιοκτήτες ή να μισθώνονται υπό αυστηρούς μη κερδοσκοπικούς κανόνες. Με τον τρόπο αυτό, η στέγαση αντιμετωπίζεται ως κοινός πόρος και όχι ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Στη Θεσσαλονίκη, και δεδομένης της πλήρους απουσίας αντίστοιχου θεσμικού πλαισίου και εργαλείων, το έργο της Σιατίστης δεν θα αναπαράγει το μοντέλο ΚΚΓ αυτούσιο. Αντ' αυτού, θα εστιάσει στην κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων, διασφαλίζοντας ότι τα επιλεγμένα κτίρια χρησιμοποιούνται ως μακροπρόθεσμα, μη κερδοσκοπικά περιουσιακά στοιχεία κοινωνικής στέγασης και co-housing. Όπως και στο CALICO, και ρητά αντίθετα προς πολιτικές που προάγουν τη χρηματιστικοποίηση της στέγασης (housing financialisation), η στέγαση δεν αντιμετωπίζεται ως εμπόρευμα, αλλά ως κοινός πόρος που εγγυάται την πρόσβαση σε προσιτό, ποιοτικό καταφύγιο ως θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα.

## Μορφές Κατοχής και Κατανομής

Το CALICO ξεχωρίζει προσφέροντας ένα ποικίλο μείγμα καθεστώτων κατοχής κατοικίας, προσαρμοσμένο σε διαφορετικές ανάγκες και επίπεδα εισοδήματος. Μέρος του στεγαστικού αποθέματος ανήκει σε δύο συνεταιρισμούς (Vill'ages de Pass-ages και Fair Ground Brussels), οι οποίοι λειτουργούν ως κοινωνικοί/αλληλέγγυοι επενδυτές: αποκτούν κατοικίες και τις εκμισθώνουν υπό μη κερδοσκοπικούς όρους, με ανώτατο όριο μερισμάτων και μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις κοινωνικοποίησης. Το συγκρότημα CLTB συνδυάζει μονάδες συνιδιοκτησίας και κοινωνικές μισθωμένες κατοικίες σε γη που ανήκει στο ίδρυμα CLTB, όλες διεπόμενες από κανόνες προσιτότητας και περιορισμούς μεταπώλησης του ΚΚΓ. Σε όλο το έργο, ο Κοινωνικός Οργανισμός Ακινήτων Logement pour Tous διαχειρίζεται τις κοινωνικές μισθωμένες κατοικίες και τις μονάδες Housing First, ενώ εξειδικευμένοι εταίροι όπως ο CPAS de Forest και ο Diogenes υποστηρίζουν τους ενοίκους Housing First.

Για τη διασφάλιση διαγενεακής και κοινωνικοοικονομικής ισορροπίας, η κατανομή στο CALICO καθοδηγείται από σαφείς απαιτήσεις:

- Τουλάχιστον 50% των νοικοκυριών περιλαμβάνει τουλάχιστον έναν ενήλικα άνω των 55 ετών.
- Τουλάχιστον 66% των νοικοκυριών είναι επιλέξιμα για κοινωνική στέγαση.
- Οι διαδικασίες κατανομής είναι προσαρμοσμένες σε κάθε συγκρότημα, αντανακλώντας τους ειδικούς κοινωνικούς στόχους και στόχους φροντίδας του.

Για τη Θεσσαλονίκη, το έργο της Σιατίστης θα αξιοποιήσει τις αρχές αυτές προσαρμόζοντάς τις στην εθνική νομοθεσία και στο αναδυόμενο πλαίσιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (SRA). Το πιλοτικό έργο θα:

- Δοκιμάσει μη κερδοσκοπικά καθεστώτα κοινωνικής μίσθωσης και μίσθωσης σε τιμή κόστους σε ένα πλήρως κοινωνικοποιημένο κτίριο.
- Συνδυάσει «τυπικές» μονάδες κοινωνικής μίσθωσης με μονάδες Housing First και ρυθμίσεις co-housing για συγκεκριμένες ομάδες (μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους ενοίκους), εντός του ελληνικού νομικού και προνοιακού πλαισίου.
- Αναπτύξει κριτήρια κατανομής και επιλεξιμότητας που διασφαλίζουν μια διαγενεακή, κοινωνικά μεικτή κοινότητα, παραμένοντας παράλληλα συμβατά με τους εθνικούς κανόνες κοινωνικής στέγασης και κοινωνικής πολιτικής.

### *Χρηματοδότηση και Πηγές Πόρων*

Το CALICO χρηματοδοτείται μέσω ενός ποικίλου μείγματος ευρωπαϊκών και τοπικών πηγών χρηματοδότησης και συγχρηματοδότησης, συνδυάζοντας ευρωπαϊκά κονδύλια, συνεισφορές σε επίπεδο πόλης και κοινωνικά προσανατολισμένη χρηματοδότηση. Αυτό το στρωματοποιημένο μοντέλο χρηματοδότησης συμβάλλει στη διασφάλιση της προσιτότητας, στην κάλυψη του υψηλότερου αρχικού κόστους βαθιάς ανακαίνισης και υποδομών φροντίδας, και στην προστασία του έργου από κερδοσκοπικές πιέσεις.

Στη Θεσσαλονίκη, η Σιατίστης συλλαμβάνεται ως ναυαρχίδα επένδυσης που θα δοκιμάσει τον τρόπο με τον οποίο μια παρόμοια λογική μπορεί να εφαρμοστεί σε ένα πλαίσιο χωρίς νόμο περί ΚΚΓ, αλλά με πρόσβαση σε διαρθρωτικά ταμεία και δημόσια χρηματοδοτικά εργαλεία. Ταυτόχρονα, υπάρχει δυνατότητα δανείων από την Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης και την ΕΤΕπ, με σχετικό σχεδιασμό ήδη σε εξέλιξη. Οι ειδικοί νομικοί-χρηματοδοτικοί στόχοι που επιδιώκουν να υπερβούν βασικά εμπόδια και ελλείψεις είναι:

- Χαρτογράφηση της σχετικής νομοθεσίας που θα μπορούσε να επιτρέψει μια λειτουργική προσομοίωση του μοντέλου ΚΚΓ στο ελληνικό πλαίσιο (π.χ. μακροχρόνια δημόσια ιδιοκτησία, δικαιώματα χρήσης, μη κερδοσκοπικές οντότητες, μη κερδοσκοπικοί όροι) και εντοπισμός νομικών διαδρομών για τη διασφάλιση μακροπρόθεσμης προσιτότητας και προστασίας από μεταπώληση/κερδοσκοπία. Μια σχετική μελέτη έχει ήδη εκπονηθεί από τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και θα κινητοποιηθεί και θα προσαρμοστεί για τον σκοπό αυτό.
- Κινητοποίηση υφιστάμενων διαρθρωτικών ταμείων (ΕΚΤ+ και ΕΤΠΑ) και δανείων από την Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης για υποδειγματικές επενδύσεις σε επίπεδο κτιρίου, με τη Σιατίστης να λειτουργεί ως πιλοτικό έργο επίδειξης του τρόπου με τον οποίο η

κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων, η βαθιά ανακαίνιση και το co-housing μπορούν να χρηματοδοτηθούν εντός των τρεχόντων ενωσιακών και εθνικών πλαισίων.

- Επανεξέταση και ενίσχυση του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης ώστε να:
  - ενσωματώσει μηχανισμούς μίσθωσης σε τιμή κόστους (διαφανής καθορισμός ενοικίου με βάση το κόστος και όχι την αγοραία αξία),
  - διερευνήσει μεικτές λύσεις κατοχής (κοινωνική μίσθωση, μίσθωση σε τιμή κόστους, μονάδες Housing First) που στηρίζουν τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα διατηρώντας παράλληλα τον μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα του έργου,
  - καθορίσει κανόνες για την επανεπένδυση τυχόν πλεονασμάτων σε συντήρηση, μελλοντικά έργα κοινωνικής στέγασης/co-housing και δραστηριότητες κοινοτικής υποστήριξης.

Μέσω της Σιατίστης, η πόλη θα αρχίσει να οικοδομεί ένα νομικό και χρηματοδοτικό σχέδιο για μη κερδοσκοπικές, κοινωνικά προσανατολισμένες στεγαστικές επενδύσεις βασισμένες στην κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων, το οποίο θα μπορεί να κλιμακωθεί σε επιπλέον κτίρια και προγράμματα στο πλαίσιο του Housing Thessaloniki και της MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ τα επόμενα χρόνια.

## Κτίριο και Χωρικός Προγραμματισμός

Πέρα από το μοντέλο κατοχής ΚΚΓ, μία από τις βασικές καινοτομίες του CALICO έγκειται στην ποικιλία στεγαστικών επιλογών και κοινόχρηστων χώρων που συγκεντρώνονται σε ένα ενιαίο κτίριο.

Το έργο CALICO συγκεντρώνει 34 κατοικίες οργανωμένες σε τρία συγκροτήματα:

- **Συγκρότημα CLTB (12 μονάδες):**
  - 8 ιδιοκατοικούμενες κατοικίες για νοικοκυριά εντός των εισοδηματικών ορίων κοινωνικής στέγασης.
  - 4 κατοικίες κοινωνικής μίσθωσης,
  - 2 μονάδες Housing First που παρέχουν άμεση πρόσβαση σε στέγαση για άτομα που έχουν βιώσει αστεγία.
- **Συγκρότημα Angela.D (10 μονάδες):**
  - 10 μισθωμένες κατοικίες ιδιοκτησίας της Fair Ground, οι οποίες παραχωρούνται σε γυναίκες σε επισφαλείς καταστάσεις υπό καθεστώς κοινωνικής μίσθωσης.
- **Συγκρότημα Pass-ages (10 μονάδες):**
  - 10 κατοικίες ιδιοκτησίας του συνεταιρισμού Vill'ages de Pass-ages, που συνδυάζουν συνεταιριστικούς ενοίκους και κοινωνικούς μισθωτές.

Πέρα από τις κατοικίες, το CALICO ενσωματώνει υποδομές φροντίδας και κοινόχρηστους χώρους εντός του κτιρίου και του οικοπέδου του: μια εγκατάσταση γέννησης και μια εγκατάσταση τέλους ζωής, ένα κοινόχρηστο διαμέρισμα για τους ενοίκους, έναν κοινόχρηστο χώρο στο ισόγειο ανοιχτό στην ευρύτερη γειτονιά, έναν ημι-δημόσιο κήπο τόσο για τους κατοίκους όσο και για τους γείτονες, καθώς και θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων και ποδηλάτων. Οι λειτουργίες αυτές ενσωματώνουν το έργο στην περιβάλλουσα περιοχή και καθιστούν το κτίριο έναν μικρό τοπικό πόλο κοινοτικής ζωής και φροντίδας, και όχι απλώς ένα κτίριο διαμερισμάτων.

## Διαδικασία Σχεδιασμού και Συνδημιουργίας

Λόγω της αυστηρής τριετούς προθεσμίας χρηματοδότησης UIA, οι εταίροι του CALICO επέλεξαν αγορά turn-key από κατασκευαστική εταιρεία, δίνοντας προτεραιότητα στην έγκαιρη παράδοση και στην επιλεξιμότητα των δαπανών. Αυτό περιόρισε αναγκαστικά τη συμβολή των ενοίκων στα πρώιμα στάδια του σχεδιασμού και της διάταξης του κτιρίου.

Πρόκειται για συνειδητή απόκλιση από τη συνήθη πρακτική του CLTB, όπου ο οργανισμός διοργανώνει «Archilabs»: συνεργατικά εργαστήρια στα οποία μελλοντικοί ένοικοι, αρχιτέκτονες και άλλοι ενδιαφερόμενοι φορείς συνδιαμορφώνουν βασικές πτυχές, όπως τη διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων, τις λύσεις προσβασιμότητας και τις διατάξεις καθημερινής χρήσης. Στο CALICO, μεγάλο μέρος της συνδημιουργίας μεταφέρθηκε αναγκαστικά σε φάσεις μετά την κατασκευή (κανόνες, πρακτικές φροντίδας, χρήση κοινόχρηστων χώρων), αντί να αφορά τον ίδιο τον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό.

Για τη μεταφορά στη Θεσσαλονίκη, αυτή η ένταση μετατρέπεται σε δίδαγμα: η Σιατίστης στοχεύει να επανατοποθετήσει τη συνδιαμόρφωση στο επίκεντρο, εντός των περιορισμών των ελληνικών δημόσιων προμηθειών και της νομοθεσίας περί διατηρητέων κτιρίων, δίνοντας έμφαση από νωρίς στη συμμετοχή στον προγραμματισμό και στην εσωτερική διάταξη του κτιρίου.

## Ενεργειακή Απόδοση και Χαρακτηριστικά Σχετιζόμενα με το Κλίμα

Το κτίριο του CALICO σχεδιάστηκε και κατασκευάστηκε ώστε να συμμορφώνεται με υψηλά πρότυπα ενεργειακής απόδοσης που έχει θέσει η Περιφέρεια Πρωτεύουσας των Βρυξελλών. Ωστόσο, η εμπειρία του CALICO υπογραμμίζει ότι η τεχνική απόδοση από μόνη της δεν αρκεί: ο τρόπος με τον οποίο οι ένοικοι χρησιμοποιούν τις κατοικίες τους είναι καθοριστικός. Για να αξιοποιηθεί πλήρως το δυναμικό του κτιρίου, ο οργανισμός CLTB διοργανώνει εργαστήρια και ενημερωτικές συναντήσεις για να εξοικειώσει τους ενοίκους με τα συστήματα αερισμού, θέρμανσης και σκίασης, καθώς και με καθημερινές πρακτικές που διατηρούν χαμηλούς λογαριασμούς και υψηλή άνεση.

Αυτός ο συνδυασμός αποδοτικού κτιριακού κελύφους και εκπαίδευσης ενοίκων αποτελεί βασικό στοιχείο της προσαρμοσμένης πρακτικής.

## Προσαρμογή στο Κτίριο της Σιατίστης

Στη Θεσσαλονίκη, το κτίριο της Σιατίστης θα λειτουργήσει ως πιλοτικό έργο επίδειξης του τρόπου με τον οποίο ένα διατηρητέο κενό κτίριο μπορεί να μετατραπεί σε ενεργειακά αποδοτική κοινωνική στέγαση/co-housing, ενσωματώνοντας εξαρχής τη συμμετοχή και την εκπαίδευση. Αξιοποιώντας τα διδάγματα του CALICO, η παρέμβαση στη Σιατίστης θα:

- Αναπτύξει συστήματα, εργαλεία και διαδικασίες για γνήσια κοινοτική συμμετοχή στον σχεδιασμό και την προσαρμογή του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένων εργαστηρίων συνδιαμόρφωσης με μελλοντικούς ενοίκους, ΜΚΟ και τεχνικές υπηρεσίες (προσέγγιση τύπου «Archilab-lite») για τη διαμόρφωση ή/και οριστικοποίηση των εσωτερικών διατάξεων, των κοινόχρηστων χώρων και των σεναρίων καθημερινής χρήσης.
- Βελτιστοποιήσει τις παρεμβάσεις ενεργειακής αναβάθμισης με αυστηρό έλεγχο κόστους, εστιάζοντας σε μέτρα που μειώνουν σημαντικά την κατανάλωση στο πλαίσιο βαθιάς ανακαίνισης (μόνωση, αεροστεγανότητα, αποδοτική θέρμανση/ψύξη και αερισμός, σκίαση, αναβάθμιση κουφωμάτων κ.λπ.), με σεβασμό στο καθεστώς διατήρησης του κτιρίου.

- Εισαγάγει λύσεις βασισμένες στη φύση (NBS) και χαρακτηριστικά ενεργειακής απόδοσης σε επίπεδο κτιρίου, όπως πράσινα στοιχεία για σκίαση και βελτίωση μικροκλίματος, καθώς και συστήματα παρακολούθησης της ενεργειακής κατανάλωσης ανά κτίριο και ανά μονάδα. Η παρακολούθηση αυτή θα στηρίξει τόσο την καλύτερη διαχείριση όσο και τη μάθηση σε μελλοντικά έργα.
- Διασφαλίζει ευαισθητοποίηση ως προς την ενεργειακή απόδοση μεταξύ των ενοίκων μέσω εκπαιδευτικών εργαστηρίων σχετικά με τον τρόπο λειτουργίας των κατοικιών τους (θέρμανση/ψύξη, αερισμός, σκίαση, οικιακές συσκευές) και τη σύνδεσή τους με την άνεση και το κόστος.
- Διερευνήσει συνδέσεις με ενεργειακές κοινότητες, αξιολογώντας κατά πόσον ορισμένες μονάδες ή/και κοινόχρηστες υπηρεσίες του κτιρίου μπορούν να συνδεθούν με τοπικά συστήματα παραγωγής ανανεώσιμης ενέργειας, σταθεροποιώντας περαιτέρω το κόστος και ενισχύοντας την αντίληψη της στέγασης και της ενέργειας ως κοινών, μη κερδοσκοπικών πόρων.

Με αυτόν τον τρόπο, η διάσταση «κτίριο» του CALICO μεταφράζεται στη Θεσσαλονίκη όχι μόνο ως φυσική αναβάθμιση, αλλά ως ένα συνδυασμένο πακέτο χωρικού προγραμματισμού, συνδιαμόρφωσης, ενεργειακής αναβάθμισης και ενδυνάμωσης ενοίκων, με τη Σιατίστης να λειτουργεί ως πιλοτικό έργο-ναυαρχίδα για μελλοντικά έργα μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες (vacancy-to-home) και co-housing στην πόλη.

### 2.3 Ενδιαφερόμενοι Φορείς & Εταίροι: Χαρτογράφηση και Ανάλυση

Η πρωτοβουλία Cities4Co-Housing στη Θεσσαλονίκη κινητοποιεί ένα ευρύ φάσμα ενδιαφερόμενων φορέων με συμπληρωματικά συμφέροντα, δυνατότητες και κίνητρα (για πλήρη κατάλογο των φορέων που έχουν χαρτογραφηθεί και αναλυθεί στο πλαίσιο του παρόντος έργου, βλ. Παράρτημα):

- **Δημοτικές Αρχές** (π.χ. Δήμος Θεσσαλονίκης, Γραφεία Αντιδημάρχων, Τμήμα Διαχείρισης Περιουσίας) εμφανίζουν υψηλό ενδιαφέρον για την ενσωμάτωση του co-housing στην αστική ανάπτυξη, την προώθηση της κοινωνικής ένταξης και την επαναχρησιμοποίηση υποαξιοποιημένων δημόσιων ακινήτων, σε ευθυγράμμιση με τις προτεραιότητες της ενωσιακής πολιτικής.
- **Περιφερειακοί και Εθνικοί Φορείς** (π.χ. Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, ΚΚΠΚΜ) αντιλαμβάνονται το co-housing ως εργαλείο μείωσης του στεγαστικού αποκλεισμού, βελτίωσης της παροχής φροντίδας και υποστήριξης ευάλωτων ομάδων που μεταβαίνουν από ιδρυματικές δομές.
- **Οργανώσεις Κοινωνίας των Πολιτών και ΜΚΟ** (π.χ. ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Diotima, IASIS, Πρωτοβουλία Αλληλέγγυας Στέγασης) καθοδηγούνται από στόχους ασφαλούς, προσιτής και χωρίς αποκλεισμούς στέγασης, ιδίως για γυναίκες, μετανάστες, νέους και ηλικιωμένους, συνδυάζοντας άμεσες υπηρεσίες υποστήριξης με υπεράσπιση συστημικής αλλαγής.
- **Ακαδημαϊκοί και Επαγγελματικοί Φορείς** (π.χ. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, CAN Studios) προσφέρουν τεχνική εμπειρογνώμοσύνη, ερευνητική ικανότητα και εμπειρία σε συμμετοχικό σχεδιασμό και δημόσια συμμετοχή, νομιμοποιώντας και κλιμακώνοντας τα κοινοτικά καθοδηγούμενα στεγαστικά μοντέλα.
- **Θρησκευτικά και Φιλανθρωπικά Ιδρύματα** (π.χ. Εκκλησία της Ελλάδος, Ίδρυμα Παπάφειο, Ελληνική Αντικαρκινική Εταιρεία, Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος) διαθέτουν σημαντική ακίνητη περιουσία και χρηματοδοτική δυνατότητα, με αυξανόμενο ενδιαφέρον για κοινωνικά ωφέλιμες χρήσεις και συνεργασίες.



- **Φορείς Χρηματοδότησης** (π.χ. Συνεταιριστική Τράπεζα Καρδίτσας) διερευνούν καινοτόμα χρηματοδοτικά εργαλεία και συνεταιριστικά μοντέλα δανεισμού για να καταστήσουν βιώσιμη την κοινοτικά καθοδηγούμενη στέγαση.

Συνολικά, οι ενδιαφερόμενοι φορείς κινητοποιούνται από κοινή δέσμευση στη στέγαση ως κοινωνικό δικαίωμα, στην κοινοτική ενδυνάμωση και στον αστικό μετασχηματισμό χωρίς αποκλεισμούς. Χρειάζονται, ωστόσο, υποστηρικτικά νομικά πλαίσια, σταθερούς χρηματοδοτικούς μηχανισμούς και συντονισμό, ώστε η φιλοδοξία να μεταφραστεί σε δράση.

Από τους ενδιαφερόμενους φορείς, όσοι κρίθηκαν άμεσα σχετικοί εντάχθηκαν στην Τοπική Ομάδα URBACT Θεσσαλονίκης και συνέβαλαν στην ανάπτυξη τόσο του παρόντος επενδυτικού σχεδίου όσο και των δοκιμαστικών δράσεων.

| A/A | Ενδιαφερόμενος Φορέας                                | Εκπρόσωποι                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης</b>        | Πάνος-Αρίων Χατζηπροκοπίου                                                                              |
| 2   | <b>CoHab</b>                                         | Κατερίνα Μπουκογιάννη, Δήμητρα Σιατίτσα, Κωνσταντίνα Θεοδώρου                                           |
| 3   | <b>Δήμος Θεσσαλονίκης – Τμήμα Προγραμματισμού</b>    | Ανδρέας Καραδάκης, Αθηνά Χοντολίδου                                                                     |
| 4   | <b>ΔΟΜ (Διεθνής Οργανισμός Μετανάστευσης)</b>        | Στυλιανός Κελαϊδίτης                                                                                    |
| 5   | <b>Ελληνική Ένωση για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου</b> | Έλλη Μέλίου                                                                                             |
| 6   | <b>Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ</b>                           | Γιώργος Μελισουργός                                                                                     |
| 7   | <b>ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ – Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης</b>    | Δημήτρης Αλτίνογλου, Μαρία Καρανικόλα, Κλέαρχος Λαζίδης, Πέννυ Σεφεριάδου, Πάολα Σερεμέτη, Εύα Τατσίδου |
| 8   | <b>ΜΚΟ Άρσις</b>                                     | Στεφανία Ντερελή, Κλειώ Σαββάκη                                                                         |
| 9   | <b>ΜΚΟ Κέντρο Γυναικών IRIDA</b>                     | Μαριάννα Γιαγκίνη, Μαρίνα Βρέντζου                                                                      |
| 10  | <b>ΜΚΟ PRAKSIS</b>                                   | Φωτεινή Κελεκτσόγλου                                                                                    |
| 11  | <b>Περιβολάρηδες</b>                                 | Λουίζος Μιχάλης                                                                                         |
| 12  | <b>Πρωτοβουλία Αλληλέγγυας Συγκατοίκησης</b>         | Αριστέα Κουρίτα, Φίλιππος Πολατσίδης                                                                    |
| 13  | <b>Πρωτοβουλία Co-housing 60+</b>                    | Σάκης Καβακόπουλος                                                                                      |
| 14  | <b>Solidarity Now</b>                                | Ιωάννα Φουρκιώτου                                                                                       |

Για μια σύνοψη των συμφερόντων των ενδιαφερόμενων φορέων, της ικανότητάς τους και των βασικών δράσεων που αναλήφθηκαν για τη συμμετοχή τους: βλ. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.

## 2.4. Ολοκληρωμένη Προσέγγιση και Συμμετοχική Πρακτική

### Συμμετοχικές Διαδικασίες

Το σχέδιο αξιοποιεί διάφορες διαδικασίες που βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη στην πόλη και ενσωματώνουν συμμετοχικές προσεγγίσεις και συνεργατική εργασία γύρω από την κοινωνική και δημόσια στέγαση στη Θεσσαλονίκη. Ο μηχανισμός πολλαπλών ενδιαφερόμενων φορέων που σχετίζεται με τη στέγαση είχε ήδη κινητοποιηθεί από το 2020, με το δίκτυο URBACT APN ROOF να εργάζεται συλλογικά για την κοινωνική και προσιτή στέγαση και την καταπολέμηση της αστεγιάς στη Θεσσαλονίκη — μια διαδικασία που παρήγαγε: α) ένα ολοκληρωμένο σχέδιο δράσης σε επίπεδο πόλης, και β) καθόρισε και υλοποίησε τις παραμέτρους μιας μελέτης σε επίπεδο πόλης για την κοινωνική και προσιτή στέγαση, η οποία αποτέλεσε τη βάση τεκμηρίωσης για τον σχεδιασμό των τοπικών στεγαστικών πολιτικών. Η Τοπική Ομάδα URBACT που συστάθηκε στο πλαίσιο του Cities4Co-Housing αξιοποιεί συνεπώς την προηγούμενη εργασία των ενδιαφερόμενων φορέων, διευρύνοντας το φάσμα των συμμετεχόντων ώστε να συμπεριλάβει νεοεμφανιζόμενες στεγαστικές πρωτοβουλίες, καθώς και οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών που σχετίζονται με τις ενότητες φροντίδας και φύλου του CALICO.

### Ολοκληρωμένη Προσέγγιση

#### Κάθετη Ολοκλήρωση

Το επενδυτικό σχέδιο βασίζεται σε διαδικασίες που έχουν ήδη τεθεί σε εφαρμογή και οι οποίες απαίτησαν εντατική συνεργασία μεταξύ πολλαπλών επιπέδων διακυβέρνησης· θα αξιοποιήσει δε την εμπιστοσύνη και τις μεθόδους εργασίας που έχουν καθιερωθεί μέσω αυτών των διαδικασιών. Πιο συγκεκριμένα, το πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης που υλοποιείται από το 2023 αποτελεί τριμερή συνεργασία μεταξύ της κεντρικής κυβέρνησης (Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας), του Δήμου Θεσσαλονίκης και του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ. Καθώς το έργο αποτελεί πρωτότυπη παρέμβαση στον τομέα της κοινωνικής και δημόσιας στέγασης, απαίτησε παράλληλα την ανάπτυξη συστημάτων και μοντέλων συνεργασίας μεταξύ πολλαπλών επιπέδων διακυβέρνησης. Στην πράξη, αυτό σήμαινε την ανάπτυξη μοντέλων συνεργασίας μεταξύ τοπικών φορέων (θεσμικών και δημόσιων ιδιοκτητών ακινήτων), καθώς και δομής συνεργασίας με κεντρικά θεσμικά όργανα (συμπεριλαμβανομένης της επεξεργασίας των αναγκαίων νομοθετικών αλλαγών για τη διευκόλυνση της παράδοσης μονάδων κοινωνικής στέγασης). Το τρέχον χρηματοδοτικό πλαίσιο για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου περιλαμβάνει κεντρική χρηματοδότηση από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, καθώς και περιφερειακές αρχές διαχείρισης διαρθρωτικών ταμείων, με τον Δήμο Θεσσαλονίκης ως κύριο δικαιούχο και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ ως φορέα υλοποίησης.

#### Εδαφική Ολοκλήρωση

Το πιλοτικό πρόγραμμα έχει επιτρέψει στο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ να δημιουργήσει ένα δίκτυο συνεργαζόμενων δήμων, οι οποίοι συμμετέχουν ενεργά στο πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης και έχουν υπογράψει Μνημόνια Συνεργασίας με τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ για τον σκοπό αυτό. Καθώς η κύρια στρατηγική προτεραιότητα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης είναι η επαναχρησιμοποίηση κενών ακινήτων — διάσπαρτων σε ολόκληρη την πόλη και σε όλους τους 11 δήμους της μητροπολιτικής περιοχής — είναι εξαιρετικά σημαντικό να συστηματοποιηθεί η συνεργασία με ευρύτερο δίκτυο δήμων και να αναπτυχθεί κοινή συναίνεση ως προς τη δέσμευση για δημόσια, κοινωνική

και συνεταιριστική στέγαση, συμπεριλαμβανομένης της κινητοποίησης τεχνικών και άλλων πόρων, καθώς και των διαθέσιμων εργαλείων πολιτικής. Στη συγκεκριμένη περίπτωση του επενδυτικού σχεδίου, η περιοχή παρέμβασης αφορά τη συμμετοχή του κεντρικού Δήμου Θεσσαλονίκης και του Δήμου Θέρμης, ο οποίος είναι ιδιοκτήτης του ακινήτου γύρω από το οποίο διαμορφώνεται το επενδυτικό σχέδιο.

### *Οριζόντια Ολοκλήρωση*

Η στέγαση και τα ζητήματα που σχετίζονται με το δομημένο περιβάλλον και τις παρεμβάσεις που στοχεύουν στην αντιμετώπιση του στεγαστικού αποκλεισμού απαιτούν την κινητοποίηση διαφόρων τομέων πολιτικής που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των τοπικών αρχών, συμπεριλαμβανομένου του συντονισμού μεταξύ τεχνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών πολεοδομίας, τουρισμού, προγραμματισμού και κοινωνικής πολιτικής. Η δομή της Τοπικής Ομάδας URBACT επιδιώκει να καλύψει αυτή την πολυμορφία και, είτε μέσω άμεσης συμμετοχής είτε μέσω διμερούς συνεργασίας, στοχεύει στη δημιουργία κοινής αντίληψης που μπορεί συλλογικά να διευκολύνει τη διαμόρφωση και παροχή δίκαιης στέγασης.

### *Συνδυασμός Κοινωνικών και «Σκληρών» Επενδύσεων*

Το επενδυτικό σχέδιο, σε ευθυγράμμιση με τις τρέχουσες δραστηριότητες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ μέσω του πιλοτικού προγράμματος κοινωνικής στέγασης, συνδυάζει «ήπιες» και «σκληρές» επενδύσεις: δαπάνες για την ανακαίνιση ενός κτιρίου πολιτιστικής κληρονομιάς με σημαντικό δυναμικό υλοποίησης αρκετών ενοτήτων του CALICO, οι οποίες θα απαιτούσαν «ήπιες» επενδύσεις και μέτρα, όπως ένα μοντέλο μεικτής κατοχής που περιλαμβάνει co-housing, παρεμβάσεις Housing First, μίσθωση σε τιμή κόστους και ενδεχομένως συνεταιριστική στέγαση. Σημειώνεται επίσης ότι το επενδυτικό σχέδιο θα συνδεθεί με τις προβλεπόμενες παρεμβάσεις κοινωνικής συνοχής και τις δραστηριότητες σε επίπεδο κοινότητας στο πλαίσιο του επενδυτικού σχεδίου Plan Einstein Academy της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ (επίσης δίκτυο μεταφοράς URBACT).

## Διάγραμμα λογικής παρέμβασης του επενδυτικού σχεδίου, από τις εισροές μέχρι τον τελικό αντίκτυπο

### Εισροές

Χρηματοδότηση ΕΤΠΑ/ΕΚΤ+ · δημοτικοί & εθνικοί πόροι · κτίριο Σιατίστης · τεχνογνωσία ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki · εταιρική σχέση ΜΚΟ, πανεπιστημίων & Τοπικής Ομάδας URBACT

### Δράσεις (4 ενότητες)

|                                                                                                |                                                                                                   |                                                                                                    |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Διακυβέρνηση</p> <p>G1–G5: PSC/PPC, Επιτροπή Ενοίκων, εθελοντισμός, κοινή παρακολούθηση</p> | <p>Κοινωνικός Πυλώνας</p> <p>S1–S6: παραπομπές, φύλο &amp; φροντίδα, Housing First, κοινότητα</p> | <p>Νομικά &amp; Χρηματοδοτικά</p> <p>LF1–LF5: νομικές διαδρομές, χρηματοδότηση, κανόνες, σειρά</p> | <p>Κτίριο</p> <p>B1–B5: συνδιαμόρφωση, ανακαίνιση, παρακολούθηση, ενσωμάτωση</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

### Εκροές

Πλαίσιο διακυβέρνησης σε λειτουργία · 10–11 ανακαινισμένες μονάδες co-housing · επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης · εργαλεία (Οδηγός καταστατικού, σχέδιο παραπομπών, μοντέλο παρακολούθησης)

### Αποτελέσματα

Σταθερή, προσιτή στέγαση για ευάλωτα νοικοκυριά · μειωμένη ενεργειακή φτώχεια · ενδυνάμωση & συμμετοχή ενοίκων · πρώτα βήματα σειφάς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες

### Αντίκτυπος

Μόνιμος, μη κερδοσκοπικός τομέας κοινωνικής στέγασης στη Θεσσαλονίκη — αναπαράξιμο μοντέλο για άλλες ελληνικές πόλεις

### 3: Δράσεις

#### Ενότητα Ι. Διακυβέρνηση

#### G1 – Θέσπιση διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων για τη Σιατίστης και τη στρατηγική κοινωνικής στέγασης

Δημιουργία και επισημοποίηση της Επιτροπής Συντονισμού Έργου (ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και Housing Thessaloniki) και της Επιτροπής Εταίρων (Δήμος, ΜΚΟ, ULG κ.λπ.) με σαφείς εντολές, μνημόνια συνεργασίας και διαδικασίες λήψης αποφάσεων.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Τέλος 2ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου (πρώτο έτος λειτουργίας του κτιρίου)

#### Η πρόκληση:

Επί του παρόντος, οι αποκρίσεις κοινωνικής στέγασης και αστεγίας στη Θεσσαλονίκη είναι κατακερματισμένες, βασισμένες σε μεμονωμένα έργα και σε μεγάλο βαθμό κάθετα οργανωμένες (top-down). Τα στεγαστικά προγράμματα σχεδιάζονται και διαχειρίζονται από δημόσιους φορείς και ΜΚΟ με περιορισμένη δομημένη συμμετοχή ενοίκων ή ομάδων βάσης. Το αναδυόμενο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης (Housing Thessaloniki) χρειάζεται ένα σαφές, διαφανές πλαίσιο διακυβέρνησης που:

- να αποσαφηνίζει τους ρόλους και τις αρμοδιότητες μεταξύ ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Δήμου, ΜΚΟ και άλλων εταίρων·
- να ενσωματώνει τους ενοίκους και τις τοπικές κοινότητες στη λήψη αποφάσεων· και
- να μπορεί να κλιμακωθεί από ένα κτίριο (Σιατίστης) σε ευρύτερη σωρεία κοινωνικοποιημένων μονάδων.

Χωρίς αυτό το πλαίσιο, υπάρχει κίνδυνος επικαλύψεων, συγκρούσεων και χαμηλής νομιμοποίησης των αποφάσεων κατανομής και διαχείρισης.

**Το CALICO** δείχνει πώς ένα σύνθετο έργο στέγασης και φροντίδας μπορεί να διακυβερνηθεί μέσω:

- μιας **Επιτροπής Συντονισμού** με συνολική στρατηγική ευθύνη,
- **Επιτροπών Εταίρων** που συντονίζουν τους επαγγελματίες εταίρους,
- και **Επιτροπών Ενοίκων** και συνελεύσεων που διαχειρίζονται την καθημερινή ζωή, τους κανόνες και τους κοινόχρηστους χώρους.

Αυτή η πολυεπίπεδη δομή διασφαλίζει τόσο τη θεσμική εξασφάλιση όσο και την ενδυνάμωση των ενοίκων. Η προσαρμογή της στη Θεσσαλονίκη προσφέρει ένα δοκιμασμένο μοντέλο για:

- την κατανομή αρμοδιοτήτων,
- την παροχή δομημένης φωνής στους ενοίκους,
- και την οικοδόμηση σταθερών συμμαχιών μεταξύ δημόσιων, μη κερδοσκοπικών και φορέων βάσης.

Η δράση προτείνει τον **σχεδιασμό, την επισημοποίηση και την πιλοτική εφαρμογή** ενός πλαισίου διακυβέρνησης εμπνευσμένου από το CALICO γύρω από το κτίριο της Σιατίστης, το οποίο θα αποτελείται από:

1. **Επιτροπή Συντονισμού Έργου (PSC)** – ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ + Housing Thessaloniki ως βασικά μέλη, με τον Δήμο να προσκαλείται στις βασικές αποφάσεις.
2. **Επιτροπή Εταίρων Έργου (PPC)** – ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Δήμος (Προγραμματισμός, Κοινωνικές Υπηρεσίες), ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, Solidarity Now, Caritas, IRIDA, ΔΟΜ), σύλλογος ενοικιαστών, πανεπιστήμια, εκπρόσωποι ενοίκων.
3. **Επιτροπή Ενοίκων (RC)** – εκλεγμένοι / ορισμένοι ένοικοι της Σιατίστης, εκπροσωπώντας διαφορετικά συγκροτήματα (μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένοι, μονάδες HF).
4. **Συνελεύσεις Ενοίκων & Ομάδες Εργασίας** – ανοιχτές συναντήσεις ενοίκων και μικρές θεματικές ομάδες (κοινόχρηστοι χώροι, γειτονικές σχέσεις, ενέργεια & λογαριασμοί, φροντίδα & υποστήριξη).

Στόχος είναι όλες οι σημαντικές αποφάσεις σχετικά με τη Σιατίστη (κριτήρια κατανομής, κανόνες συμβίωσης, χρήση κοινόχρηστων χώρων, επίλυση προβλημάτων, παρακολούθηση κ.λπ.) να περνούν μέσα από αυτό το πλαίσιο, ώστε στη συνέχεια να κωδικοποιηθεί ως μοντέλο διακυβέρνησης για μελλοντικά κοινωνικοποιημένα κτίρια.

Η δράση αυτή βασίζεται άμεσα στην πρώτη δοκιμαστική δράση, δηλαδή τον **Οδηγό δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης (Statute Starter Kit)**, ο οποίος θα χρησιμοποιηθεί για τη συνδιαμόρφωση εσωτερικών κανόνων και μηχανισμών διακυβέρνησης με δυνητικούς ενοίκους και εταίρους. Τα δοκιμασμένα εργαλεία θα παράσχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι οι ένοικοι και οι ΜΚΟ είναι πρόθυμοι και ικανοί να συμμετάσχουν ουσιαστικά στη διακυβέρνηση, εφόσον προσκληθούν μέσω σαφών, προσβάσιμων μορφών.

## Βασικά βήματα:

1. **Φάση σχεδιασμού (Μήνες 1–6)**
  - Σύνταξη της προτεινόμενης αρχιτεκτονικής διακυβέρνησης (PSC, PPC, RC, συνελεύσεις) και των εντολών τους.
  - Προετοιμασία απλών Όρων Αναφοράς και ενός «χάρτη διακυβέρνησης» για τη Σιατίστη.
  - Συζήτηση και βελτίωση εντός της Τοπικής Ομάδας URBACT.
2. **Φάση επισημοποίησης (Μήνες 6–12)**
  - Επίσημη σύσταση των PSC και PPC (αποφάσεις από ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και Δήμο).
  - Καθορισμός σύνθεσης, συχνότητας συνεδριάσεων, κανόνων λήψης αποφάσεων και γραμμών αναφοράς.
  - Ενσωμάτωση απαιτήσεων διακυβέρνησης (π.χ. συμμετοχή ενοίκων) σε έγγραφα διαγωνισμών/συμβάσεων όπου κρίνεται σκόπιμο.
3. **Σύσταση διακυβέρνησης ενοίκων (Μήνες 12–24)**
  - Χρήση των δοκιμαστικών δράσεων (Οδηγός Καταστατικού) για τον συνδιαμορφωμένο καθορισμό της σύνθεσης, των καθηκόντων και των κανόνων της RC.
  - Προετοιμασία και διεξαγωγή της πρώτης Συνέλευσης Ενοίκων, εκλογή/ανάθεση εντολής στην RC.
  - Σύσταση 1–2 πιλοτικών ομάδων εργασίας (π.χ. κοινόχρηστοι χώροι & φροντίδα και υποστήριξη).



#### 4. Εδραίωση και μάθηση (Μήνες 24–36)

- Τεκμηρίωση του τρόπου λειτουργίας της διακυβέρνησης στην πράξη και προσαρμογή του χάρτη.
- Μετουσίωση των διδαγμάτων σε ένα γενικό «μοντέλο διακυβέρνησης για κοινωνικοποιημένα κτίρια» για το Housing Thessaloniki.

Κίνδυνοι & μετριασμός:

- **Χαμηλή συμμετοχή/κόπωση:** διατήρηση σύντομων συναντήσεων, παροχή φύλαξης παιδιών/διερμηνείας εφόσον χρειάζεται, χρήση μεθόδων διευκόλυνσης.
- **Ανισορροπίες εξουσίας:** διασφάλιση ότι οι ΜΚΟ/ένοικοι έχουν πραγματική φωνή (όχι μόνο άτυπα), χρήση σαφών κανόνων για τις αποφάσεις.
- **Θεσμική αντίσταση:** έγκαιρη συμμετοχή της δημοτικής ηγεσίας, ανάδειξη του παραδείγματος και των οφελών του CALICO (σταθερότητα, νομιμοποίηση).

Εταίροι:

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki.

**Βασικοί εταίροι:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Τμήμα Προγραμματισμού, Κοινωνικές Υπηρεσίες, Γραφείο Δημάρχου), ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, ΔΟΜ), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, CoHab, Περιβολάρηδες, πανεπιστήμια (ΑΠΘ, Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ).

**Ωφελούμενοι:** Μελλοντικοί και τρέχοντες ένοικοι της Σιατίστης· μελλοντικοί ένοικοι κοινωνικής στέγασης σε άλλα κτίρια.

Δείκτες

- Υιοθέτηση χάρτη διακυβέρνησης (Ναι/Όχι).
- Αριθμός συνεδριάσεων PSC και PPC ανά έτος και ποσοστό συμμετοχής.
- Σύσταση Επιτροπής Ενοίκων (Ναι/Όχι) και αριθμός συνεδριάσεων που πραγματοποιήθηκαν.
- Αριθμός και ποικιλομορφία των συμμετεχόντων στις συνελεύσεις (φύλο, ηλικία, καθεστώς).
- Ποιοτική ανατροφοδότηση από ενοίκους και εταίρους σχετικά με τη διαφάνεια, την εμπιστοσύνη και την επίλυση προβλημάτων.

Οριζόντια ζητήματα:

**Φύλο:** διασφάλιση εκπροσώπησης γυναικών (ιδίως μονογονεϊκών μητέρων, φροντιστών) στις PSC/PPC/RC· ενσωμάτωση ζητημάτων φύλου στην παρακολούθηση και τη λήψη αποφάσεων.

**Ψηφιακή διάσταση:** χρήση απλών ψηφιακών εργαλείων (λίστες αλληλογραφίας, ομάδες μηνυμάτων, διαδικτυακές έρευνες) για την ανταλλαγή πληροφοριών, πρακτικών και τη συλλογή ανατροφοδότησης.

**Περιβαλλοντική διάσταση:** η διακυβέρνηση καλύπτει ρητά την ενεργειακή απόδοση, τις λύσεις βασισμένες στη φύση (NBS) και τις πρακτικές χρήσης του κτιρίου· η RC και οι ομάδες εργασίας συναποφασίζουν κανόνες σχετικά με την ενεργειακή χρήση, τα απορρίμματα και τη χρήση κήπου/κοινόχρηστων χώρων.

## G2 – Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή δομών διακυβέρνησης ενοίκων στη Σιατίστης

Δημιουργία της Επιτροπής Ενοίκων, συνελεύσεων ενοίκων και θεματικών ομάδων εργασίας· συνδιαμόρφωση εσωτερικών κανόνων/καταστατικών σε απλή γλώσσα και απλών διαδικασιών επίλυσης συγκρούσεων.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Τέλος 2ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου (πρώτο έτος λειτουργίας του κτιρίου)

### Η πρόκληση:

Στη Θεσσαλονίκη δεν υπάρχει ζωντανή παράδοση συνεταιριστικών ή co-housing έργων στα οποία οι ένοικοι συνδιαχειρίζονται τα κτίρια, μοιράζονται ευθύνες ή λειτουργούν βάσει συλλογικά διαμορφωμένων καταστατικών. Οι ένοικοι συνήθως αντιμετωπίζονται ως παθητικοί ωφελοούμενοι, με περιορισμένη ή καθόλου φωνή στους κανόνες συμβίωσης, την επίλυση προβλημάτων ή τη διαχείριση κοινόχρηστων χώρων. Αυτό υπονομεύει την αίσθηση ιδιοκτησίας, αποδυναμώνει τους κοινωνικούς δεσμούς εντός των κτιρίων και επιρρίπτει όλες τις προσδοκίες σε υπερφορτωμένους δημόσιους φορείς και ΜΚΟ.

Ταυτόχρονα, η Σιατίστης έχει σχεδιαστεί ως ένα εμβληματικό πιλοτικό έργο co-housing που φέρνει σε επαφή διαφορετικά προφίλ νοικοκυριών (μονογονεϊκά, ηλικιωμένους, νοικοκυριά Housing First και άλλους), τα οποία θα χρειαστούν απλούς, δίκαιους και διαφανείς τρόπους λήψης αποφάσεων και επίλυσης συγκρούσεων. Χωρίς σαφές πλαίσιο διακυβέρνησης σε επίπεδο ενοίκων, υπάρχει κίνδυνος οι καθημερινές εντάσεις γύρω από τον καθαρισμό, τον θόρυβο, τους επισκέπτες, τα καθήκοντα φροντίδας ή τη χρήση κοινόχρηστων χώρων να κλιμακωθούν και να «ανέβουν» στη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, τον Δήμο ή τις ΜΚΟ, αναπαράγοντας κάθετες δυναμικές και υπονομεύοντας την αξιοπιστία του μοντέλου.

Το CALICO δείχνει ότι η αποτελεσματική συνεταιριστική στέγαση βασίζεται σε ισχυρές δομές σε επίπεδο ενοίκων: Επιτροπές Ενοίκων, συνελεύσεις και θεματικές ομάδες εργασίας που μπορούν να προσαρμόζουν τους κανόνες με την πάροδο του χρόνου, να μεσολαβούν σε διαφορές και να συνδιαχειρίζονται κοινόχρηστους πόρους. Η Δοκιμαστική Δράση 1 της Θεσσαλονίκης (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων & Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης) έχει ήδη αποδείξει ότι ένοικοι και ΜΚΟ μπορούν να συνδιαμορφώσουν έναν χάρτη αξιών, καταστατικό και έναν «αρχικό οδηγό» διακυβέρνησης, εφόσον υποστηριχθούν με εργαλεία σε απλή γλώσσα και κατάλληλη διευκόλυνση.

Η δράση αυτή θα σχεδιάσει και θα δοκιμάσει πιλοτικά δομές διακυβέρνησης σε επίπεδο κτιρίου στη Σιατίστης, οι οποίες θα αποτελούνται από:

- μια Επιτροπή Ενοίκων (RC), εκλεγμένη ή ορισμένη από διαφορετικά συκροτήματα ενοίκων (π.χ. μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους, ενοίκους Housing First)·
- τακτικές Συνελεύσεις Ενοίκων, όπου όλοι οι ένοικοι μπορούν να συμμετέχουν σε βασικές αποφάσεις·
- 1–3 θεματικές ομάδες εργασίας (κοινόχρηστοι χώροι & συντήρηση, γειτονικές σχέσεις, φροντίδα & υποστήριξη/εθελοντισμός, ενέργεια & λογαριασμοί).

Στόχος είναι ζητήματα όπως οι κανόνες συμβίωσης, η διαχείριση κοινόχρηστων χώρων, οι μικρές εργασίες συντήρησης, οι ρυθμίσεις φροντίδας και οι διαφορές μεταξύ γειτόνων να αντιμετωπίζονται κατά κύριο

λόγο σε επίπεδο ενοίκων, με σαφείς διαδρομές κλιμάκωσης προς το Housing Thessaloniki και τους εταίρους μόνο όταν κρίνεται αναγκαίο. Με την πάροδο του χρόνου, η εμπειρία της Σιατίστης θα προσφέρει ένα συγκεκριμένο, τεκμηριωμένο «μοντέλο διακυβέρνησης ενοίκων» που θα μπορεί να προσαρμοστεί σε άλλα κοινωνικοποιημένα κτίρια της πόλης.

## **Βασικά βήματα:**

### **Φάση σχεδιασμού (Μήνες 1–6)**

- Μετουσίωση του Οδηγού δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης σε ένα σχέδιο εσωτερικών κανόνων ειδικά για τη Σιατίστης (μέλη, συνεδριάσεις, λήψη αποφάσεων, βήματα επίλυσης συγκρούσεων) σε απλά ελληνικά.
- Πρόταση μιας απλής δομής RC (μέγεθος, εντολή, διάρκεια θητείας, εναλλαγή) και 1–3 θεμάτων ομάδων εργασίας βάσει της σύνθεσης της Σιατίστης.
- Συζήτηση και βελτίωση της πρότασης με την Τοπική Ομάδα URBACT και τους μελλοντικούς υποψήφιους ενοίκους (μέσω Εργαστηρίων Φωνής Ενοίκων / «κυττάρων» γειτονιάς).

### **Φάση σύστασης (Μήνες 6–18)**

- Διοργάνωση της πρώτης Συνέλευσης Ενοίκων με υποστήριξη διευκόλυνσης από τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / CoHab και ΜΚΟ.
- Συνέγκριση ενός βασικού «χάρτη κτιρίου» (αξίες, δικαιώματα, αρμοδιότητες) και έγκριση του μοντέλου RC.
- Διεξαγωγή πρώτης διαδικασίας εκλογής/ορισμού της RC και επίσημη σύσταση τουλάχιστον μίας πιλοτικής ομάδας εργασίας (π.χ. κοινόχρηστοι χώροι & συντήρηση).

### **Πιλοτική λειτουργία (Μήνες 18–30)**

- Διεξαγωγή τακτικών συνεδριάσεων της RC (π.χ. μηνιαίως) και τουλάχιστον δύο Συνελεύσεων Ενοίκων ετησίως.
- Χρήση απλών εργαλείων (πρακτικά συνεδριάσεων, καταγραφή προβλημάτων, παρακολούθηση αποφάσεων) για τη διαχείριση καθημερινών ζητημάτων και δοκιμή της κλίμακας επίλυσης συγκρούσεων.
- Διασφάλιση ότι εκπρόσωποι της RC συμμετέχουν στην Επιτροπή Εταίρων Έργου (PPC) σε συμφωνημένα ζητήματα (π.χ. σοβαρές συγκρούσεις, νέες μισθώσεις, επενδύσεις σε επίπεδο κτιρίου).

### **Εδραίωση και μάθηση (Μήνες 30–36)**

- Επισκόπηση του τι λειτούργησε και τι όχι, χρησιμοποιώντας ανατροφοδότηση από ενοίκους, ΜΚΟ και το Housing Thessaloniki.
- Προσαρμογή των εντολών της RC, της δομής των ομάδων εργασίας και των εσωτερικών κανόνων αναλόγως.

– Παραγωγή ενός συνοπτικού «Εγχειριδίου Διακυβέρνησης Ενοίκων για Κοινωνικοποιημένα Κτίρια» για την ενημέρωση μελλοντικών πιλοτικών έργων.

### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

– Χαμηλή συμμετοχή / κόπωση: σύντομες και εστιασμένες συνεδριάσεις· εναλλαγή αρμοδιοτήτων· παροχή φύλαξης παιδιών και διερμηνείας όπου χρειάζεται· σύνδεση των συνεδριάσεων της RC με υφιστάμενους ρυθμούς (π.χ. συζητήσεις λογαριασμών, κοινά γεύματα).

– Ανισορροπίες εξουσίας: διασφάλιση ρητής εκπροσώπησης μονογονεϊκών μητέρων, μεταναστών και ευάλωτων ομάδων· εφαρμογή απλών κανόνων κατά της κυριαρχίας σε συνελεύσεις (χρονικά όρια, εναλλαγή ομιλητών)· διασφάλιση ότι η RC έχει πραγματική επιρροή (π.χ. συνυπογραφή σε βασικούς κανόνες κτιρίου).

– Θεσμική παράκαμψη: επισημοποίηση κανόνων κλιμάκωσης, ώστε το Housing Thessaloniki να παρεμβαίνει άμεσα μόνο σε σαφώς καθορισμένες περιπτώσεις (ασφάλεια, νομικές παραβιάσεις), υποστηρίζοντας κατά τα λοιπά τις αποφάσεις των ενοίκων.

### **Εταίροι:**

**Επικεφαλής:** MAΘ A.E. OTA / Housing Thessaloniki.

**Βασικοί εταίροι:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Τμήμα Προγραμματισμού, Κοινωνικές Υπηρεσίες), MKO (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, ΔΟΜ, Solidarity Cohousing Initiative), CoHab, Περιβολάρηδες, πανεπιστήμια (ΑΠΘ), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ.

**Ωφελούμενοι:** Ένοικοι της Σιατίστης· ένοικοι μελλοντικών κοινωνικοποιημένων κτιρίων.

### **Δείκτες**

– Επίσημη σύσταση Επιτροπής Ενοίκων (Ναι/Όχι) και αριθμός συνεδριάσεων ανά έτος.

– Αριθμός Συνελεύσεων Ενοίκων ανά έτος και συμμετοχή (φύλο, ηλικία, καθεστώς).

– Αριθμός και τύπος ενεργών θεματικών ομάδων εργασίας.

– Ποσοστό καθημερινών ζητημάτων που επιλύονται σε επίπεδο ενοίκων έναντι όσων κλιμακώνονται στο Housing Thessaloniki / MKO.

– Ποιοτική ανατροφοδότηση από ενοίκους σχετικά με τη δικαιοσύνη των κανόνων, τη φωνή στις αποφάσεις και τη διαχείριση συγκρούσεων.

### **Οριζόντια ζητήματα:**

**Φύλο:** διασφάλιση ισχυρής εκπροσώπησης γυναικών (ιδίως μονογονεϊκών μητέρων και φροντιστών) στην RC και τις συνελεύσεις· ενσωμάτωση ερωτήσεων ευαίσθητων ως προς το φύλο στα εργαλεία ανατροφοδότησης (π.χ. αντιλαμβανόμενη δικαιοσύνη στα καθήκοντα φροντίδας και καθαρισμού).

**Ψηφιακή διάσταση:** χρήση απλών ομάδων μηνυμάτων και κοινόχρηστων φακέλων για την επικοινωνία της RC και την ανταλλαγή πρακτικών· διερεύνηση διαδικτυακών ψηφοφοριών χαμηλού κατωφλίου (π.χ. για προγραμματισμό, γρήγορες επιλογές).

**Περιβαλλοντική διάσταση:** ενσωμάτωση της ενεργειακής χρήσης, των απορριμμάτων και της χρήσης κήπου / δώματος / κοινόχρηστων χώρων ως πάγιων θεμάτων για την RC και τις ομάδες εργασίας· συνδιαμόρφωση βασικών κανόνων για συμπεριφορές εξοικονόμησης ενέργειας και διαλογή απορριμμάτων.

### **G3 – Ανάπτυξη και δοκιμή πλαισίου εθελοντισμού συνδεδεμένου με το Housing Thessaloniki**

Σχεδιασμός ενός μικρής κλίμακας πλαισίου εθελοντισμού (ρόλοι, διασφαλίσεις, συντονισμός) και πιλοτική εφαρμογή του μέσω της Σιατίστης (υποστήριξη κοινόχρηστων χώρων, γειτονική φροντίδα, μικρή συντήρηση κ.λπ.).

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Τέλος 2ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου (πρώτο έτος λειτουργίας του κτιρίου)

#### **Η πρόκληση:**

Στην τρέχουσα απόκριση στη στέγαση και την αστεγία, μεγάλο μέρος του «εθελοντισμού» παραμένει άτυπο, αδόμητο και εξαρτημένο από την ατομική καλή θέληση, με ασαφή όρια ανάμεσα στα επαγγελματικά καθήκοντα και την αλληλοβοήθεια μεταξύ γειτόνων. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε ανισότητες υποστήριξης μεταξύ κτιρίων, σε εξάντληση των πιο δραστήριων ενοίκων ή του προσωπικού των ΜΚΟ, καθώς και σε καταστάσεις όπου τα πιο ευάλωτα άτομα — συχνά γυναίκες — φέρουν δυσανάλογο βάρος φροντίδας και οικιακών εργασιών.

Το μοντέλο της Σιατίστης επιδιώκει ρητά να ενσωματώσει τη φροντίδα και την αμοιβαία υποστήριξη στην καθημερινή ζωή, εμπνεόμενο από την έμφαση του CALICO στην κοινοτικά καθοδηγούμενη φροντίδα. Χωρίς σαφές πλαίσιο εθελοντισμού, ωστόσο, είναι δύσκολο να προστατευτούν τα προσωπικά όρια, να διαχειριστούν οι κίνδυνοι και να διασφαλιστεί ότι οι πρακτικές φροντίδας σέβονται το φύλο και τα δικαιώματα των εμπλεκομένων.

Η δράση αυτή προτείνει τη συνδιαμόρφωση και πιλοτική εφαρμογή ενός πλαισίου εθελοντισμού μικρής κλίμακας, συνδεδεμένου με το Housing Thessaloniki και ξεκινώντας από τη Σιατίστη. Το πλαίσιο θα ορίσει:

- έναν περιορισμένο αριθμό ρόλων εθελοντών (π.χ. επιμελητές κοινόχρηστων χώρων, ομότιμη υποστήριξη και συνοδεία, εθελοντές «επίσκεψης στον γείτονα», βοηθοί μικρής συντήρησης),
- βασικές διασφαλίσεις (έλεγχος καταλληλότητας, συναίνεση, αρχή μη πρόκλησης βλάβης, εμπιστευτικότητα, εποπτεία και κανόνες παραπομπής),
- Μέθοδοι/πρακτικές συντονισμού μεταξύ ενοίκων, ΜΚΟ και Housing Thessaloniki (ποιος εποπτεύει, πώς αντιμετωπίζονται τα περιστατικά, πώς υποστηρίζονται οι εθελοντές).

Το πλαίσιο θα σχεδιαστεί ώστε να μπορεί να επεκταθεί σε άλλα κτίρια ή «κύτταρα» γειτονιάς, αποτελώντας μέρος ενός ευρύτερου, τοπικά προσαρμοσμένου μοντέλου κοινωνικής στέγασης για τη Θεσσαλονίκη, ενός μοντέλου που αντιμετωπίζει τη φροντίδα και τον εθελοντισμό με σοβαρότητα, χωρίς να εκμεταλλεύεται την απλήρωτη εργασία.

## **Βασικά βήματα:**

### **Συνδιαμόρφωση (Μήνες 1–6)**

- Χαρτογράφηση υφιστάμενων πρακτικών και πόρων εθελοντισμού μεταξύ των εταίρων της Τοπικής Ομάδας URBACT (IRIDA, ARSIS, PRAKSIS, Περιβολάρηδες, Φροντίδα στο Σπίτι, πρωτοβουλίες αλληλεγγύης κ.λπ.).
- Καθορισμός 3–4 τυπικών ρόλων εθελοντών κατάλληλων για τη Σιατίστης, με σαφείς περιγραφές καθηκόντων, όρια και γραμμές εποπτείας.
- Σύνταξη απλού Κώδικα Δεοντολογίας Εθελοντών, εντύπου συναίνεσης και προτύπου αναφοράς περιστατικών.

### **Προετοιμασία πιλοτικής εφαρμογής (Μήνες 6–12)**

- Συμφωνία, εντός PSC/PPC, για τον τρόπο στρατολόγησης εθελοντών (από ενοίκους, γειτονιά, φοιτητικές ομάδες, ΜΚΟ), αξιολόγησης και αντιστοίχισης.
- Εκπαίδευση μιας μικρής ομάδας ενοίκων και προσωπικού ΜΚΟ στο πλαίσιο (πεδίο ρόλων, διασφάλιση, προστασία δεδομένων και διαδρομές παραπομπής).
- Ενσωμάτωση διατάξεων εθελοντισμού στα σχετικά πρωτόκολλα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (π.χ. υποστήριξη ενοίκων, διαχείριση κρίσεων).

### **Πιλοτική υλοποίηση (Μήνες 12–24)**

- Ανάπτυξη περιορισμένου αριθμού εθελοντών στη Σιατίστης (π.χ. 5–10), καλύπτοντας τουλάχιστον δύο ρόλους (υπεύθυνος κοινόχρηστου χώρου· επικοινωνία/συνοδεία γείτονα).
- Διεξαγωγή τριμηνιαίων απολογισμών με ενοίκους, εθελοντές και ΜΚΟ, για την επισκόπηση του φόρτου εργασίας, των οφελών και των κινδύνων.
- Προσαρμογή περιγραφών ρόλων, διασφαλίσεων και εποπτείας βάσει ανατροφοδότησης.

### **Εδραίωση (Μήνες 24–30)**

- Τεκμηρίωση διδαγμάτων σε ένα σημείωμα «Πλαίσιο Εθελοντισμού για Κοινωνικοποιημένα Κτίρια» και πρόταση για τον τρόπο κλιμάκωσης ή προσαρμογής του (π.χ. σε άλλα κτίρια, σε χώρους μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing).
- Παρουσίαση ευρημάτων στη δημοτική ηγεσία και εθνικούς φορείς, στο πλαίσιο ευρύτερων συζητήσεων για τη φροντίδα και την κοινοτικά καθοδηγούμενη υποστήριξη.

### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

- Σύγχυση ρόλων / εκμετάλλευση: σαφής διάκριση μεταξύ επαγγελματικών καθηκόντων και ρόλων εθελοντών, υιοθέτηση γραπτών περιγραφών ρόλων και κοινοποίησή τους σε όλους τους ενοίκους και το προσωπικό.
- Άνιση επιβάρυνση γυναικών και μεταναστών: παρακολούθηση του ποιος κάνει εθελοντισμό και για ποιες εργασίες, θέσπιση ανώτατων ορίων ωρών· εναλλαγή ρόλων και ενθάρρυνση ανδρών ενοίκων να αναλάβουν καθήκοντα φροντίδας.
- Περιστατικά διασφάλισης: ενσωμάτωση απλών πρωτοκόλλων ελέγχου κινδύνου και παραπομπής, διασφάλιση ότι όλοι οι εθελοντές υπογράφουν τον κώδικα δεοντολογίας και λαμβάνουν βασική εκπαίδευση σε θέματα ιδιωτικότητας, ορίων και διαχείρισης κρίσεων.

### **Εταίροι:**

Επικεφαλής: ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki.

Βασικοί εταίροι: Δήμος Θεσσαλονίκης (Κοινωνικές Υπηρεσίες), ΜΚΟ (IRIDA, ARSIS, PRAKSIS, Φροντίδα στο



Σπίτι), Περιβολάρηδες, CoHab, ΑΠΘ (για φοιτητές εθελοντές / αξιολόγηση).

Ωφελούμενοι: Ένοικοι της Σιατίστης, μελλοντικοί ένοικοι σε άλλα κτίρια που διαχειρίζεται το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, τοπικοί εθελοντές.

### Δείκτες

- Υιοθέτηση πλαισίου εθελοντισμού από το Housing Thessaloniki (Ναι/Όχι).
- Αριθμός και προφίλ ενεργών εθελοντών στη Σιατίστης (φύλο, ηλικία, ένοικος/μη ένοικος).
- Αριθμός και τύπος δραστηριοτήτων εθελοντισμού ανά μήνα (π.χ. συνεδρίες κοινόχρηστων χώρων, συνοδεία, μικρές επισκευές).
- Ικανοποίηση ενοίκων και εθελοντών (σύντομες έρευνες / ανατροφοδότηση ομάδων εστίασης).
- Αριθμός καταγεγραμμένων περιστατικών που διαχειρίστηκαν επιτυχώς στο πλαίσιο του πρωτοκόλλου διασφάλισης.

### Οριζόντια ζητήματα:

**Φύλο:** παρακολούθηση της κατανομής φύλου στους ρόλους εθελοντών και ενεργή ενθάρρυνση των ανδρών να αναλάβουν καθήκοντα φροντίδας και καθαρισμού· ενσωμάτωση ζητημάτων φύλου και φροντίδας στα εργαλεία εκπαίδευσης και αξιολόγησης εθελοντών.

**Ψηφιακή διάσταση:** χρήση απλών ψηφιακών εργαλείων (ομάδες μηνυμάτων, κοινόχρηστο ημερολόγιο) για τον προγραμματισμό βαρδιών εθελοντών και την αναφορά ζητημάτων· αποφυγή πολύπλοκων συστημάτων που αποκλείουν λιγότερο εξοικειωμένους με την ψηφιακή τεχνολογία ενοίκους.

**Περιβαλλοντική διάσταση:** ενσωμάτωση βασικών εργασιών «πράσινου εθελοντισμού», όπως υποστήριξη στη διαλογή απορριμμάτων, την κοινοτική κηπουρική και εκστρατείες εξοικονόμησης ενέργειας εντός του κτιρίου.

## G4 – Θέσπιση κοινών συστημάτων παρακολούθησης και ανατροφοδότησης για την ποιότητα στέγασης και διακυβέρνησης

Δημιουργία εργαλείων και ρουτινών κοινής παρακολούθησης (ένοικοι, ΜΚΟ και Housing Thessaloniki) της ποιότητας στέγασης, των υπηρεσιών και της απόδοσης της διακυβέρνησης, με ανατροφοδότηση προς τις διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Υπεύθυνος: ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

Προθεσμία: Τέλος 3ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου

### Η πρόκληση:

Σήμερα, η ανατροφοδότηση σχετικά με την ποιότητα στέγασης και τη διακυβέρνηση είναι κατακερματισμένη: οι ένοικοι παραπονούνται άτυπα σε μεμονωμένες ΜΚΟ ή δημοτικές υπηρεσίες, οι ΜΚΟ αναφέρουν ζητήματα κατά περίπτωση, και το Housing Thessaloniki στερείται μιας συστηματικής εικόνας για το πώς αποδίδουν τα κτίρια κοινωνικά και φυσικά. Αυτό οδηγεί σε αργές αποκρίσεις, επικαλυπτόμενες προσπάθειες και χαμένες ευκαιρίες μάθησης από πιλοτικά έργα όπως η Σιατίστης.

Οι Δοκιμαστικές Δράσεις URBACT για τη Θεσσαλονίκη περιλαμβάνουν ήδη στοιχεία αξιολόγησης (π.χ. δείκτες συμμετοχής, αυτοαξιολόγηση μάθησης, καταγραφή εμποδίων για τη σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing), αυτά όμως είναι επί του παρόντος χρονικά περιορισμένα και εξειδικευμένα ανά δράση. Δεν υπάρχει πάγιος μηχανισμός μέσω του οποίου ένοικοι, ΜΚΟ και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης να συμπαρακολουθούν βασικές διαστάσεις (συνθήκες στέγασης, ποιότητα υπηρεσιών,

δικαιοσύνη διακυβέρνησης, φύλο και φροντίδα, γειτονικές σχέσεις) και να χρησιμοποιούν τα αποτελέσματα για την προσαρμογή διαδικασιών.

Η δράση αυτή θα θεσπίσει, επομένως, πρακτικά συστήματα κοινής παρακολούθησης και ανατροφοδότησης στη Σιατίστη, σχεδιασμένα εξ αρχής ώστε να είναι μεταφέριμα σε άλλα κοινωνικοποιημένα κτίρια. Θα συνδυάζει:

- μια σύντομη, επαναλαμβανόμενη έρευνα ενοίκων (καλύπτοντας την ποιότητα στέγασης, την ασφάλεια, τις σχέσεις, τη φροντίδα, τη διακυβέρνηση και την ικανοποίηση από το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και τους εταίρους),
- απλούς «πίνακες διακυβέρνησης» που θα συζητούνται σε Συνελεύσεις Ενοίκων και συνεδριάσεις της PPC,
- τακτικές τριμερείς συναντήσεις επισκόπησης μεταξύ εκπροσώπων ενοίκων, ΜΚΟ και του Housing Thessaloniki για τη συμφωνία επακόλουθων δράσεων.

Στόχος είναι η μετάβαση από τα περιστασιακά παράπονα σε έναν προβλέψιμο κύκλο ακρόασης, ανταπόκρισης και μάθησης, ευθυγραμμισμένο με την έμφαση του CALICO στην επαναληπτική διακυβέρνηση και με τις ενωσιακές προσδοκίες σχετικά με την παρακολούθηση της κοινωνικής και περιβαλλοντικής απόδοσης στη στέγαση.

### **Βασικά βήματα:**

#### **Σχεδιασμός (Μήνες 1–6)**

- Καθορισμός ενός συνοπτικού συνόλου δεικτών, αξιοποιώντας τις Δοκιμαστικές Δράσεις (π.χ. συμμετοχή, μάθηση, φύλο και φροντίδα, εμπόδια στη σειρά μετατροπής κενών ακινήτων) και τις κατευθυντήριες γραμμές του URBACT.
- Συνδιαμόρφωση ενός εργαλείου ανατροφοδότησης ενοίκων 10–15 ερωτημάτων σε απλά ελληνικά, με υποστήριξη από ΜΚΟ και ΑΠΘ (συμπεριλαμβανομένων τουλάχιστον 2–3 ερωτημάτων για το φύλο και τη φροντίδα).
- Σύνταξη ενός απλού «πρωτοκόλλου παρακολούθησης» που καθορίζει τη συχνότητα, τις αρμοδιότητες και τον τρόπο κοινοποίησης και αξιοποίησης των αποτελεσμάτων.

#### **Πιλοτική εφαρμογή (Μήνες 6–18)**

- Υλοποίηση δύο γύρων έρευνας ετησίως στη Σιατίστη (έντυπες + ψηφιακές επιλογές), διασφαλίζοντας υψηλή συμμετοχή μέσω συνελεύσεων και υποστήριξης από πόρτα σε πόρτα.
- Προετοιμασία ετήσιας «Στιγμιαίας Καταγραφής Διακυβέρνησης και Ποιότητας Στέγασης της Σιατίστης» για συζήτηση στην RC, τη Συνέλευση Ενοίκων και την PPC.
- Συμφωνία και παρακολούθηση μικρού αριθμού επακόλουθων δράσεων κάθε έτος (π.χ. επισκευές, προσαρμογές κανόνων, νέες δραστηριότητες υποστήριξης).

#### **Εδραίωση (Μήνες 18–36)**

- Βελτίωση δεικτών και εργαλείων βάσει ανατροφοδότησης ενοίκων και εταίρων.
- Ενσωμάτωση του πρωτοκόλλου παρακολούθησης στις τυπικές διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (π.χ. ετήσια επισκόπηση κάθε κτιρίου).
- Παραγωγή ενός σύντομου «Μοντέλου Παρακολούθησης και Ανατροφοδότησης για Κοινωνικοποιημένα Κτίρια» ως μέρος του πακέτου διακυβέρνησης για το Housing Thessaloniki.

### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

- Κόπωση από έρευνες / χαμηλά ποσοστά απόκρισης: σύντομα εργαλεία· συνδυασμός με συνελεύσεις και

συλλογικές συζητήσεις· παροχή γρήγορων ορατών αποτελεσμάτων (π.χ. μικρές επισκευές που αποφασίζονται και υλοποιούνται βάσει ανατροφοδότησης).

- Επιφανειακή συμμετοχή (tokenism): διασφάλιση ότι κάθε κύκλος παρακολούθησης καταλήγει σε σαφή, κοινοποιημένο κατάλογο δράσεων με αρμοδιότητες και χρονοδιαγράμματα· απόδοση επίσημου ρόλου στην RC και τις συνελεύσεις για την επικύρωση αποτελεσμάτων και την παρακολούθηση.
- Ζητήματα προστασίας δεδομένων: ανωνυμοποίηση ατομικών απαντήσεων όπου κρίνεται σκόπιμο· σαφής εξήγηση του τρόπου χρήσης των δεδομένων· ευθυγράμμιση με τις βασικές απαιτήσεις του ΓΚΠΔ.

### Εταίροι:

Επικεφαλής: MAΘ A.E. OTA / Housing Thessaloniki.

Βασικοί εταίροι: Δήμος Θεσσαλονίκης (Κοινωνικές Υπηρεσίες, Προγραμματισμός), ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, άλλες εμπλεκόμενες στη Σιατίστης), ΑΠΘ (μεθοδολογική υποστήριξη), CoHab, Ίδρυμα Χάινριχ Μπέλ.

Ωφελούμενοι: Ένοικοι της Σιατίστης και μελλοντικοί ένοικοι σε άλλα κτίρια που διαχειρίζεται το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης· φορείς χάραξης πολιτικής που χρειάζονται στοιχεία για το τι λειτουργεί.

### Δείκτες

- Υιοθέτηση κοινού πρωτοκόλλου παρακολούθησης από το Housing Thessaloniki (Ναι/Όχι).
- Ποσοστό απόκρισης στην έρευνα μεταξύ των ενοίκων (συνολικά και ανά φύλο / τύπο νοικοκυριού).
- Αριθμός ζητημάτων διακυβέρνησης / ποιότητας στέγασης που καταγράφηκαν και αντιμετωπίστηκαν ανά έτος.
- Αντίληψη ενοίκων για τη διαφάνεια, τη δικαιοσύνη και την ανταπόκριση (αυτοαναφερόμενη).
- Χρήση των αποτελεσμάτων παρακολούθησης σε επίσημες αποφάσεις (π.χ. αλλαγές στις διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, δημοτικά προγράμματα).

### Οριζόντια ζητήματα:

**Φύλο:** ενσωμάτωση ερωτημάτων για την ασφάλεια, το βάρος φροντίδας και τη φωνή στις αποφάσεις· ανάλυση δεδομένων ανά φύλο, ηλικία και τύπο νοικοκυριού και ρητή συζήτησή τους σε συνελεύσεις και PPC.

**Ψηφιακή διάσταση:** προσφορά τόσο αναλογικών όσο και ψηφιακών επιλογών ανατροφοδότησης· δοκιμή, όπου είναι εφικτό, βασικών ψηφιακών εργαλείων (π.χ. απλή επαναλαμβανόμενη διαδικτυακή ψηφοφορία) που δεν αποκλείουν ενοίκους με χαμηλές ψηφιακές δεξιότητες.

**Περιβαλλοντική διάσταση:** ενσωμάτωση ερωτημάτων σχετικά με την ενεργειακή άνεση, τους λογαριασμούς, τη διαχείριση απορριμμάτων και τη χρήση πράσινων ή κοινόχρηστων χώρων· συζήτηση αποτελεσμάτων με την RC και τις αρμόδιες ομάδες εργασίας.

## GS – Σύνδεση της διακυβέρνησης της Σιατίστης με τις δοκιμαστικές δράσεις του C4CH και το SPARC

Χρήση Εργαστηρίων Φωνής Ενοίκων, οδηγών δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης και «κυττάρων» γειτονιάς για τη σύνδεση της διακυβέρνησης σε επίπεδο κτιρίου με το ευρύτερο οικοσύστημα καινοτομίας μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες και SPARK.

**Υπεύθυνος:** MAΘ A.E. OTA / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Τέλος 3ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου

## Η πρόκληση:

Υπάρχει κίνδυνος η Σιατίστης, ως εμβληματικό έργο co-housing, να καταστεί ένα απομονωμένο «μεμονωμένο» έργο και όχι ένας κόμβος σε ένα ευρύτερο οικοσύστημα κοινωνικής και συνεταιριστικής στέγασης στη Θεσσαλονίκη. Οι καινοτομίες διακυβέρνησης (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, αντιστοίχιση με βάση το φύλο και τη φροντίδα, Archilab-lite, σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing) ενδέχεται να παραμείνουν περιορισμένες στο πιλοτικό έργο, εκτός εάν συνδεθούν συστηματικά με πρακτικές σε επίπεδο γειτονιάς και με τον αναδυόμενο χώρο στεγαστικής καινοτομίας SPARC.

Το CALICO αποδεικνύει ότι τα έργα αποκτούν ανθεκτικότητα και πολιτικό βάρος όταν η διακυβέρνηση σε επίπεδο ενοίκων αγκυρώνεται σε ένα ευρύτερο κίνημα και θεσμικό οικοσύστημα, και όχι μόνο σε ένα μεμονωμένο κτίριο. Οι Δοκιμαστικές Δράσεις της Θεσσαλονίκης δείχνουν ήδη προς αυτή την κατεύθυνση, για παράδειγμα μέσω των «κυττάρων» γειτονιάς, των ομάδων εργασίας ενοίκων και της σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing συνδεδεμένης με δημόσια περιουσιακά στοιχεία. Αυτό που λείπει είναι μια συνειδητή προσπάθεια τοποθέτησης των δομών διακυβέρνησης της Σιατίστης (RC, συνελεύσεις, ομάδες εργασίας) εντός αυτής της ευρύτερης αρχιτεκτονικής C4CH / SPARK.

Η δράση αυτή θα συνδέσει, επομένως, τη διακυβέρνηση της Σιατίστης με το ευρύτερο οικοσύστημα δοκιμών και καινοτομίας, μέσω:

- της χρήσης Εργαστηρίων Φωνής Ενοίκων και «κυττάρων» γειτονιάς ως συνεχούς διαύλου μεταξύ του κτιρίου και των γύρω γειτονιών.
- της διασφάλισης ότι τα μέλη της RC της Σιατίστης συμμετέχουν σε εκδηλώσεις σχετικές με το C4CH, συναντήσεις της Τοπικής Ομάδας URBACT και δραστηριότητες SPARK.
- της δημιουργίας βρόχων ανατροφοδότησης μεταξύ της εργασίας μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing και των εμπειριών των ενοίκων στη Σιατίστης, ώστε μελλοντικοί χώροι να επωφελούνται από βιωμένα διδάγματα.

Στόχος είναι η μετατροπή της Σιατίστης σε ένα ορατό, προσανατολισμένο στη μάθηση πεδίο επίδειξης και η τοποθέτηση του Housing Thessaloniki ως **κόμβου** που συνδέει κτίρια, ενοίκους, ΜΚΟ και φορείς της πόλης γύρω από τη διακυβέρνηση της συνεταιριστικής στέγασης.

## Βασικά βήματα:

### Χαρτογράφηση οικοσυστήματος (Μήνες 1–4)

- Χαρτογράφηση υφιστάμενων και προγραμματισμένων Δοκιμαστικών Δράσεων C4CH, δραστηριοτήτων της Τοπικής Ομάδας URBACT και εκδηλώσεων SPARK όπου η συμμετοχή ενοίκων από τη Σιατίστης είναι ουσιαστική και εφικτή.
- Εντοπισμός 2–3 γειτονιών όπου μπορούν να αναπτυχθούν «κύτταρα» γύρω από τη Σιατίστης (π.χ. για μελλοντικούς χώρους της σειράς ή κοινοτική υποστήριξη).

### Μηχανισμοί γεφύρωσης (Μήνες 4–18)

- Προγραμματισμός τουλάχιστον δύο Εργαστηρίων Φωνής Ενοίκων ετησίως που να περιλαμβάνουν τόσο ενοίκους της Σιατίστης όσο και συμμετέχοντες από τη γειτονιά, χρησιμοποιώντας υλικό από τον Οδηγό δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης και το σημείωμα διακυβέρνησης.
- Ορισμός 2–3 ενοίκων της Σιατίστης ως «απεσταλμένων οικοσυστήματος» με ρητή εντολή συμμετοχής σε συναντήσεις ULG / SPARK και αναφοράς πίσω στην RC και τις συνελεύσεις.
- Θέσπιση απλής ρουτίνας τροφοδότησης των διδαγμάτων διακυβέρνησης της Σιατίστης στην εργασία

μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing (π.χ. σύντομο ετήσιο σημείωμα από την RC / ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ για την ενημέρωση κριτηρίων μελλοντικών χώρων).

### **Εδραίωση (Μήνες 18–36)**

- Συνδιαμόρφωση, μαζί με το SPARK και το CoHab, τουλάχιστον μίας δραστηριότητας ανοιχτής στο κοινό (π.χ. έκθεση, ημέρα ανοιχτών θυρών, ξενάγηση ή εκδήλωση αφήγησης) που θα αναδεικνύει τις εμπειρίες και τα εργαλεία διακυβέρνησης της Σιατίστης (Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, Εγχειρίδιο Κοινών, πίνακες παρακολούθησης).
- Τεκμηρίωση καλών πρακτικών και εντάσεων στη σύνδεση της διακυβέρνησης σε επίπεδο κτιρίου με το οικοσύστημα σε επίπεδο πόλης (τι κερδίζουν οι ένοικοι, τι είναι επαχθές, πώς μπορούν να υποστηριχθούν).
- Ενσωμάτωση αυτών των ευρημάτων στο γενικό «μοντέλο διακυβέρνησης για κοινωνικοποιημένα κτίρια» και στα σχέδια για τη σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing.

### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

- Υπερφόρτωση ενοίκων: προσεκτικός περιορισμός του αριθμού των εξωτερικών συναντήσεων ανά μήνα· παροχή μικρών κινήτρων (π.χ. κάλυψη εξόδων μετακίνησης, φύλαξη παιδιών) και ισχυρής διευκόλυνσης· εναλλαγή του ρόλου του «απεσταλμένου οικοσυστήματος».
- Επιφανειακή συμμετοχή: διασφάλιση ότι οι εισηγήσεις των ενοίκων αντικατοπτρίζονται ορατά στον προγραμματισμό του SPARK, στις αποφάσεις της σειράς μετατροπής κενών ακινήτων και στον σχεδιασμό μελλοντικών χώρων· σαφής επικοινωνία των αλλαγών που προέκυψαν.
- Κατακερματισμός μεταξύ έργων: χρήση της Τοπικής Ομάδας URBACT και του Housing Thessaloniki ως σταθερών πλατφορμών συντονισμού, για την ευθυγράμμιση ατζεντών και την αποφυγή παράλληλων διαδικασιών.

### **Εταίροι:**

Επικεφαλής: ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki.

Βασικοί εταίροι: Δήμος Θεσσαλονίκης, ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Solidarity Cohousing Initiative), CoHab, SPARK, Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, ΑΠΘ, άλλες συνεργαζόμενες πόλεις του C4CH (για ομότιμη μάθηση).

Ωφελούμενοι: Ένοικοι της Σιατίστης και μελλοντικοί ένοικοι co-housing / κοινωνικής στέγασης· κοινότητες γειτονιάς· επαγγελματίες που εμπλέκονται στη μετατροπή κενών ακινήτων σε co-housing και στο SPARK.

### **Δείκτες**

- Αριθμός ενοίκων της Σιατίστης που συμμετέχουν ετησίως σε εκδηλώσεις σχετικές με ULG, SPARK και C4CH (ανά φύλο / προφίλ).
- Αριθμός Εργαστηρίων Φωνής Ενοίκων / συναντήσεων «κυττάρων» γειτονιάς που πραγματοποιήθηκαν με συμμετοχή της Σιατίστης.
- Αριθμός συγκεκριμένων εργαλείων/διδαγμάτων διακυβέρνησης από τη Σιατίστης που χρησιμοποιήθηκαν σε άλλους χώρους (π.χ. Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, Εγχειρίδιο Κοινών, μοντέλο παρακολούθησης).
- Ποιοτική ανατροφοδότηση από ενοίκους και εταίρους σχετικά με την αξία αυτών των συνδέσεων οικοσυστήματος (μάθηση, επιρροή, επιβάρυνση).

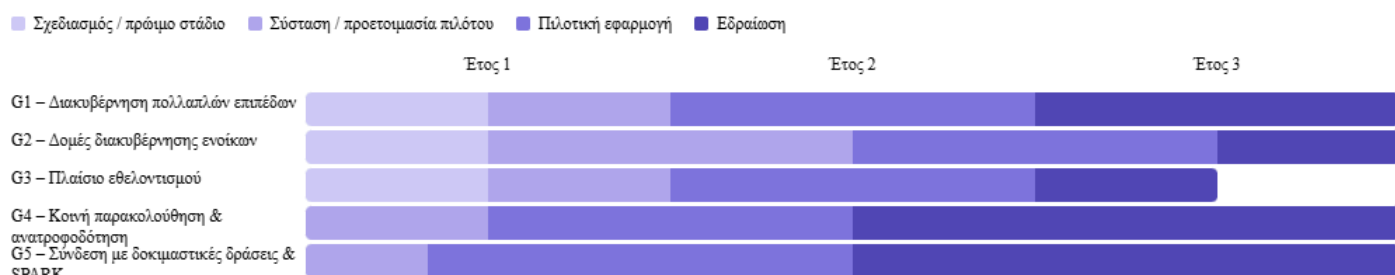
### **Οριζόντια ζητήματα:**

**Φύλο:** διασφάλιση εκπροσώπησης γυναικών (ιδίως μονογονεϊκών μητέρων και φροντιστών) μεταξύ των «απεσταλμένων οικοσυστήματος»· παρακολούθηση του κατά πόσον οι δραστηριότητες οικοσυστήματος δημιουργούν επιπλέον απλήρωτο βάρος φροντίδας και ανάλογη προσαρμογή της υποστήριξης.

**Ψηφιακή διάσταση:** χρήση απλών διαδικτυακών διαύλων (λίστες αλληλογραφίας ULG, ενημερωτικά δελτία SPARK, κοινόχρηστοι δίσκοι) για τη διάδοση υλικού διακυβέρνησης και προσκλήσεων της Σιατίστης· αποφυγή εξάρτησης από πλατφόρμες μη προσβάσιμες στους ενοίκους.

**Περιβαλλοντική διάσταση:** χρήση των συνδέσεων οικοσυστήματος για τη διάδοση των πρακτικών της Σιατίστης σχετικά με την εξοικονόμηση ενέργειας, τις λύσεις NBS και τη διαχείριση κοινών σε άλλα πιλοτικά έργα και χώρους μετατροπής κενών ακινήτων σε co-housing.

### Αναλυτικό διάγραμμα Gantt της Ενότητας Διακυβέρνηση (G1-G5), με τα στάδια σχεδιασμού, πιλοτικής εφαρμογής και εδραίωσης κάθε δράσης σε διάστημα 36 μηνών





## Ενότητα II. Κοινωνικός Πυλώνας

### S1 – Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης ευαίσθητου ως προς το φύλο και τη φροντίδα για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης

Συνδιαμόρφωση μιας διαδρομής παραπομπής, κατανομής και υποστήριξης πολλαπλών φορέων προς τη Σιατίστης (και μελλοντικές κοινωνικοποιημένες μονάδες), ρητά ευαίσθητης ως προς το φύλο και τη φροντίδα, η οποία περιλαμβάνει νοικοκυριά Housing First και υψηλής ευαλωτότητας.

**Υπεύθυνος:** Housing Thessaloniki/ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ

**Προθεσμία:** Οριστικοποίηση και πιλοτική εφαρμογή του σχεδίου μέχρι την πλήρη πλήρωση της Σιατίστης (τέλος 2ου έτους)

Η πρόκληση:

Η τρέχουσα πρόσβαση στη στέγαση για ευάλωτες ομάδες στη Θεσσαλονίκη είναι κατακερματισμένη και συχνά βασισμένη σε μεμονωμένα έργα. Διαφορετικές ΜΚΟ και δημόσιες υπηρεσίες λειτουργούν παράλληλα συστήματα παραπομπής και υποστήριξης, με περιορισμένο συντονισμό και χωρίς ένα σαφές, κοινό πλαίσιο για:

- την ιεράρχηση ομάδων (π.χ. μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένοι, επιζώντες βίας, πρόσφυγες, HF),
- την αντιστοίχιση νοικοκυριών με κατάλληλη στέγαση και υποστήριξη,
- και τη διασφάλιση συνέχειας της υποστήριξης μετά τη μετεγκατάσταση.

Υπάρχει κίνδυνος η Σιατίστης να καταστεί «απλώς ένα ακόμη έργο» αντί για ένα σχέδιο-πρότυπο για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης (SRA).

Το CALICO διαθέτει:

- σαφώς καθορισμένες **ομάδες-στόχους**,
- ένα **σύστημα παραπομπών πολλαπλών φορέων** με τη συμμετοχή κοινωνικών υπηρεσιών, ΜΚΟ και στεγαστικών εταίρων,
- ειδικά συγκροτήματα για γυναίκες, ηλικιωμένους και ωφελούμενους Housing First,
- και ένα **μοντέλο κοινοτικά καθοδηγούμενης φροντίδας** ενσωματωμένο στην καθημερινή ζωή.

Αυτό αποτελεί ισχυρό σημείο αναφοράς για την οικοδόμηση ενός πλαισίου ειδικού για τη Θεσσαλονίκη, το οποίο:

- θέτει διαφανείς προτεραιότητες,
- ενσωματώνει το φύλο και τη φροντίδα εξ αρχής,
- και επισημοποιεί τη συνεργασία μεταξύ Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, ΜΚΟ και δημοτικών υπηρεσιών.

**Η δράση** στοχεύει στη δημιουργία και πιλοτική εφαρμογή ενός **σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης** για το Housing Thessaloniki, με τη Σιατίστης ως πρώτο πεδίο δοκιμής. Θα:

1. Καθορίσει **ομάδες-στόχους προτεραιότητας** για τη Σιατίστης (π.χ. μονογονεϊκά νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες, ηλικιωμένους που ζουν μόνοι, ωφελούμενους Housing First, πρόσφυγες/μετανάστες).

2. Περιγράφει **κριτήρια επιλεξιμότητας και ιεράρχησης** με διαφανή, ευαίσθητο ως προς το φύλο τρόπο.
3. Ενσωματώνει διαδρομές για τη συμπερίληψη πρώην «αποφοίτων» των πρώτων πιλοτικών μονάδων του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης
4. Χαρτογραφεί και επισημοποιήσει **διαδρομές παραπομπής** από ΜΚΟ, δημοτικές υπηρεσίες και εθνικά προγράμματα προς το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης.
5. Καθορίζει **πακέτα υποστήριξης** συνδεδεμένα με κάθε ομάδα-στόχο (π.χ. διαχείριση περιστατικών, ψυχοκοινωνική υποστήριξη, νομική συμβουλευτική, γλωσσική υποστήριξη).
6. Αποσαφηνίζει **ρόλους και αρμοδιότητες** μεταξύ Housing Thessaloniki, ΜΚΟ και δημοτικών υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένης της ανταλλαγής δεδομένων και της εμπιστευτικότητας.
7. Δοκιμάσει πιλοτικά το σχέδιο με την πραγματική κατανομή και υποστήριξη των ενοίκων της Σιατίστης, βελτιώνοντάς το βάσει της εμπειρίας.

Η δράση βασίζεται στη δεύτερη δοκιμαστική δράση, η οποία εμπλέκει ΜΚΟ και δυνητικούς ωφελούμενους στη συζήτηση σχετικά με την επιλεξιμότητα, τις λίστες αναμονής και τις ανάγκες υποστήριξης, εστιάζοντας ιδίως σε συστήματα αντιστοίχισης μεταξύ μονογονεϊκών νοικοκυριών.

### Βασικά βήματα:

#### 1. Διαγνωστική ανάλυση και χαρτογράφηση (Μήνες 1–6)

- ο Χαρτογράφηση υφιστάμενων πρακτικών και κριτηρίων παραπομπής σε βασικές ΜΚΟ και δημοτικές υπηρεσίες.
- ο Εντοπισμός επικαλύψεων, κενών και βασικών σημείων συμφόρησης (π.χ. για γυναίκες με παιδιά, ηλικιωμένους σε κακή στέγαση, υποψήφιους ΗΦ).

#### 2. Συνδιαμόρφωση σχεδίου (Μήνες 6–12)

- ο Διοργάνωση 2–3 εργαστηρίων συνδιαμόρφωσης με ΜΚΟ, δημοτικές υπηρεσίες, ομάδες ενοίκων και πανεπιστήμια.
- ο Σύνταξη του σχεδίου (ομάδες-στόχοι, κριτήρια, δέντρο απόφασης, πακέτα υποστήριξης).
- ο Επικύρωση από την ηγεσία της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Δήμου και την Τοπική Ομάδα URBACT.

#### 3. Πιλοτική εφαρμογή στη Σιατίστη (Μήνες 12–24)

- ο Χρήση του σχεδίου για την πραγματική επιλογή και κατανομή νοικοκυριών.
- ο Συντονισμός παραπομπών και υποστήριξης για τη μετεγκατάσταση και το πρώτο έτος διαμονής.

#### 4. Αξιολόγηση και κλιμάκωση (Μήνες 24–36)

- ο Αξιολόγηση του τρόπου λειτουργίας του σχεδίου στην πράξη (δικαιοσύνη, επιπτώσεις φύλου και φροντίδας, αποτελέσματα ΗΦ).
- ο Προσαρμογή και επισημοποίηση ως τυπική διαδικασία του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για μελλοντικά κτίρια.

### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- **Ανταγωνισμός μεταξύ ΜΚΟ:** αντιμετώπιση μέσω συνδιαμόρφωσης και σαφούς καθορισμού ρόλων, έμφαση σε κοινούς στόχους.
- **Υπερβολικά περίπλοκα κριτήρια:** διατήρηση απλών εργαλείων· χρήση οπτικών δέντρων απόφασης και λιστών ελέγχου.

- **Ανεπαρκώς αναγνωρισμένες διαστάσεις φύλου και φροντίδας:** συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων (IRIDA, εμπειρογνωμοσύνη τύπου Angela.D μέσω εταίρων του CALICO), χρήση δεικτών ευαισθητών ως προς το φύλο.

## Εταίροι

**Επικεφαλής:** Housing Thessaloniki/MAΘ A.E. ΟΤΑ.

**Βασικοί εταίροι:** ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, ΔΟΜ, Κοινωνικές Υπηρεσίες Δήμου, CoHab, πανεπιστήμια (ΑΠΘ, Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ.

**Ωφελούμενοι:** Μελλοντικοί ένοικοι της Σιατίστης και μελλοντικοί ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

## Δείκτες

- Υιοθέτηση εγγράφου σχεδίου (Ναι/Όχι).
- Αριθμός οργανώσεων που χρησιμοποιούν επίσημα τις διαδρομές παραπομπής.
- Ποικιλομορφία ενοίκων στη Σιατίστης (φύλο, ηλικία, μεταναστευτικό καθεστώς, τύπος νοικοκυριού).
- Ποσοστό ενοίκων από ομάδες προτεραιότητας (π.χ. % μονογονεϊκών μητέρων, % ηλικιωμένων, % ΗF).
- Ικανοποίηση ενοίκων από τη διαδικασία κατανομής και υποστήριξης (έρευνα / ποιοτική ανατροφοδότηση).

## Οριζόντια ζητήματα

- **Φύλο:** ειδικές διατάξεις για νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες, επιζώντες βίας, άμισθους φροντιστές· δεδομένα ανά φύλο· συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων στον σχεδιασμό και την παρακολούθηση.
- **Ψηφιακή διάσταση:** κοινό ψηφιακό πρότυπο για παραπομπές· ασφαλή πρωτόκολλα ανταλλαγής δεδομένων· απλά ψηφιακά εργαλεία παρακολούθησης.
- **Περιβαλλοντική διάσταση:** το σχέδιο περιλαμβάνει κριτήρια παραπομπής που δίνουν προτεραιότητα στην ενεργειακή φτώχεια (π.χ. άτομα σε πολύ κακές/μη αποδοτικές κατοικίες) και συνδέει τα νοικοκυριά με ενεργειακή συμβουλευτική που παρέχεται μέσω του έργου.

## S2 – Ενσωμάτωση του φύλου και της φροντίδας στην επιλεξιμότητα, την αντιστοίχιση και την υποστήριξη

Ανάπτυξη και εφαρμογή κριτηρίων και διαδικασιών ευαίσθητων ως προς το φύλο και τη φροντίδα (π.χ. για μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένους ενοίκους, επιζώσες γυναίκες, φροντιστές), συμπεριλαμβανομένων εξατομικευμένων πακέτων υποστήριξης.

**Υπεύθυνος: Housing Thessaloniki / MAΘ A.E. OTA**

**Προθεσμία:** Υιοθέτηση και εφαρμογή κριτηρίων μέχρι την έναρξη της κατανομής στη Σιατίστης (Μήνας 12 του Επενδυτικού Σχεδίου)

### Η πρόκληση:

Τα συστήματα κατανομής κατοικιών στην Ελλάδα, και κατ' επέκταση και στη Θεσσαλονίκη, συνήθως αντιμετωπίζουν όλα τα «ευάλωτα νοικοκυριά» ως μία ενιαία κατηγορία, χρησιμοποιώντας οριζόντια κατώφλια εισοδήματος ή μεγέθους νοικοκυριού. Αυτή η προσέγγιση συγκαλύπτει κρίσιμες διαφορές στις ανάγκες και τους κινδύνους, ιδίως όσες σχετίζονται με το φύλο, τις ευθύνες φροντίδας και τη βία. Μονογονεϊκές οικογένειες με επικεφαλής γυναίκες, άμισθοι φροντιστές, επιζώσες έμφυλης βίας και ηλικιωμένες γυναίκες που ζουν μόνες αντιμετωπίζουν συγκεκριμένες και σωρευτικές ευαλωτότητες, από τη φτώχεια εισοδήματος και το βάρος φροντίδας έως ζητήματα ασφάλειας και απομόνωσης, τις οποίες τα τυπικά κριτήρια κατανομής αδυνατούν να αποτυπώσουν ή να αντιμετωπίσουν.

Χωρίς ρητή προσοχή στο φύλο και τη φροντίδα, υπάρχει κίνδυνος:

- οι γυναίκες και οι φροντιστές να μειονεκτούν συστηματικά (π.χ. λόγω κριτηρίων βασισμένων στην απασχόληση που αγνοούν την άμισθη εργασία φροντίδας),
- οι διαδικασίες αντιστοίχισης να μην αντιμετωπίζουν ανάγκες ασφάλειας (π.χ. επιζώσες βίας να στεγάζονται σε ορατές ή εύκολα προσβάσιμες μονάδες ισογείου),
- τα πακέτα υποστήριξης να μη λαμβάνουν υπόψη τις απαιτήσεις φροντίδας (π.χ. φροντίδα παιδιών, φροντίδα ηλικιωμένων, υποστήριξη αναπηρίας),
- και το στεγαστικό σύστημα να αναπαράγει ακούσια τις ανισότητες φύλου αντί να τις διορθώνει.

Το CALICO ενσωματώνει ρητά το φύλο και τη φροντίδα στο στεγαστικό του μοντέλο μέσω:

- δέσμευσης συγκροτημάτων για μονογονεϊκές μητέρες και ηλικιωμένους ενοίκους,
- σχεδιασμού χώρων και συστημάτων υποστήριξης που διευκολύνουν τη φροντίδα (κοινόχρηστοι χώροι για παιδιά, προσβάσιμος σχεδιασμός, κοινοτικά δίκτυα φροντίδας),
- συμμετοχής γυναικείων οργανώσεων και ειδικών φροντίδας στη διακυβέρνηση και την κατανομή,
- και παρακολούθησης αποτελεσμάτων μέσω δεδομένων ανά φύλο.

Αυτό αποτελεί σαφές σημείο αναφοράς για τη Θεσσαλονίκη, ώστε να ξεπεράσει την -εν μέρη- τυφλή ως προς το φύλο κατανομή και να οικοδομήσει ένα σύστημα όπου το φύλο, η φροντίδα και η ασφάλεια αποτελούν βασικές και όχι περιφερειακές παραμέτρους.

Η δράση στοχεύει στην εφαρμογή της ευαισθησίας ως προς το φύλο και τη φροντίδα σε όλες τις διαστάσεις επιλεξιμότητας, αντιστοίχισης και υποστήριξης του έργου της Σιατίστης και του ευρύτερου μοντέλου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης. Θα:

1. Αναπτύξει κριτήρια επιλεξιμότητας ευαίσθητα ως προς το φύλο που αναγνωρίζουν την άμισθη εργασία φροντίδας, τη μονογονεϊκότητα, τις ευθύνες φροντίδας ηλικιωμένων ή μελών με αναπηρία, και τις εμπειρίες έμφυλης βίας ως ρητές προτεραιότητες.
2. Σχεδιάσει διαδικασίες αντιστοίχισης ενημερωμένες ως προς τη φροντίδα, που λαμβάνουν υπόψη τη σύνθεση του νοικοκυριού (π.χ. αριθμό και ηλικία παιδιών, διαγενεακές ανάγκες), την εγγύτητα σε σχολεία, υπηρεσίες υγείας και δίκτυα υποστήριξης, και ζητήματα ασφάλειας (π.χ. αποφυγή μονάδων ισογείου για επιζώσες, διασφάλιση ιδιωτικότητας).
3. Καθορίσει εξατομικευμένα πακέτα υποστήριξης για διαφορετικές ομάδες —μονογονεϊκές μητέρες (φροντίδα παιδιών, νομική υποστήριξη, συμβουλευτική απασχόλησης), ηλικιωμένους ενοίκους (κατ' οίκον φροντίδα, κοινωνική συμμετοχή, παρακολούθηση υγείας), επιζώσες βίας (σχέδιο ασφάλειας, ψυχοκοινωνική υποστήριξη, σύνδεση με εξειδικευμένες υπηρεσίες)— και να διευκρινίσει ποιος εταίρος (Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, ΜΚΟ, δημοτική υπηρεσία) είναι υπεύθυνος για κάθε στοιχείο.
4. Ενσωματώσει εμπειρογνωμοσύνη φύλου στη διαδικασία κατανομής, εμπλέκοντας γυναικείες οργανώσεις (IRIDA, Diotima, άλλες) στον σχεδιασμό, την πιλοτική εφαρμογή και την παρακολούθηση κριτηρίων και αντιστοίχισης, και εκπαιδεύοντας το προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και του Δήμου στις διαστάσεις φύλου και φροντίδας του στεγαστικού αποκλεισμού.
5. Δοκιμάσει πιλοτικά τα κριτήρια και τη διαδικασία αντιστοίχισης στη Σιατίστης, παρακολουθήσει τα αποτελέσματα (ποιος στεγάζεται, επάρκεια υποστήριξης, ασφάλεια και ικανοποίηση) και βελτιώσει το μοντέλο για κλιμάκωση στο μελλοντικό χαρτοφυλάκιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Η δράση αυτή βασίζεται στη Δράση S1 (σχέδιο παραπομπών και υποστήριξης), η οποία παρέχει το συνολικό πλαίσιο, και προσθέτει την ειδική οπτική φύλου και φροντίδας. Αξιοποιεί επίσης τη δεύτερη δοκιμαστική δράση (συστήματα αντιστοίχισης για μονογονεϊκά νοικοκυριά) και τη συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων στην Τοπική Ομάδα URBACT.

Βασικά βήματα:

1. Διαγνωστική ανάλυση φύλου και φροντίδας (Μήνες 1–4)
  - Επανεξέταση των υφιστάμενων κριτηρίων κατανομής (πιλοτικό πρόγραμμα ΤΑΑ, δημοτικά στεγαστικά προγράμματα) και εντοπισμός τυφλών σημείων ως προς το φύλο και τη φροντίδα.
  - Διαβούλευση με γυναικείες οργανώσεις (IRIDA, εμπειρογνωμοσύνη τύπου Angela.D μέσω εταίρων του CALICO, Diotima εφόσον εμπλακεί) και με μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένες γυναίκες και φροντιστές, για τον εντοπισμό εμποδίων και αναγκών.
  - Χαρτογράφηση υπηρεσιών φροντίδας και υποδομών υποστήριξης στην πόλη (φροντίδα παιδιών, φροντίδα ηλικιωμένων, υγεία, νομική, ψυχοκοινωνική υποστήριξη).
2. Σχεδιασμός κριτηρίων και αντιστοίχισης (Μήνες 4–9)
  - Σύνταξη κριτηρίων επιλεξιμότητας ευαίσθητων ως προς το φύλο και τη φροντίδα (π.χ. μόρια για μονογονεϊκότητα, ευθύνες φροντίδας, ιστορικό βίας, ηλικία + μοναχική διαβίωση).
  - Σχεδιασμός κατευθυντήριων γραμμών αντιστοίχισης (καταλληλότητα νοικοκυριού-μονάδας, ζητήματα ασφάλειας, εγγύτητα σε υποστήριξη).
  - Καθορισμός πακέτων υποστήριξης για κάθε ομάδα-στόχο, με κατονομασμένους εταίρους και σαφείς ρόλους.

- Εργαστήρια σχεδίων με ΜΚΟ, προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, Κοινωνικές Υπηρεσίες του Δήμου και δυνητικούς ενοίκους (μέσω της δοκιμαστικής δράσης 2).
3. Επικύρωση και υιοθέτηση (Μήνες 8–12)
- Παρουσίαση κριτηρίων και μοντέλου αντιστοίχισης στην Επιτροπή Εταίρων και την Τοπική Ομάδα URBACT για ανατροφοδότηση.
  - Εξασφάλιση επίσημης έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και τον Δήμο.
  - Ενσωμάτωση κριτηρίων στις διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και σε έγγραφα διαγωνισμών/συμβάσεων.
4. Πιλοτική εφαρμογή στην κατανομή της Σιατίστης (Μήνες 12–18)
- Εφαρμογή των κριτηρίων για την επιλογή και αντιστοίχιση νοικοκυριών στη Σιατίστης.
  - Συντονισμός παραπομπών και ενεργοποίηση πακέτων υποστήριξης (φροντίδα παιδιών, φροντίδα ηλικιωμένων, νομική, ψυχοκοινωνική).
  - Παρακολούθηση του ποιος στεγάζεται και πόσο καλά λειτουργούν η αντιστοίχιση και η υποστήριξη στην πράξη.
5. Αξιολόγηση και κλιμάκωση (Μήνες 18–24)
- Αξιολόγηση αποτελεσμάτων: ισορροπία φύλων, επάρκεια φροντίδας, ασφάλεια, ικανοποίηση ενοίκων.
  - Εντοπισμός και αντιμετώπιση τυχόν ακούσιων αποκλεισμών ή κενών.
  - Επηρεαστικότητα του μοντέλου ως τυπικής διαδικασίας του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για μελλοντικά κτίρια.

#### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Υπερβολικά στενά ή γραφειοκρατικά κριτήρια: Διατήρηση απλών και ευέλικτων κριτηρίων· χρήση απλής γλώσσας και οπτικών βοηθημάτων απόφασης· αποφυγή απαίτησης εκτενούς τεκμηρίωσης που ενδέχεται να μη διαθέτουν μειονεκτούσες γυναίκες.
- Δυνατότητα εταίρων για εξατομικευμένη υποστήριξη: Έναρξη με περιορισμένο αριθμό μονάδων και σταδιακή ανάπτυξη πακέτων υποστήριξης· επισημοποίηση συνεργασιών και επιμερισμός κόστους (π.χ. μέσω χρηματοδότησης κοινωνικών υπηρεσιών ΕΚΤ+).
- Αντίσταση ή σκεπτικισμός («ειδική μεταχείριση»): Πλαισίωση της ευαισθησίας ως προς το φύλο και τη φροντίδα ως δικαιοσύνης και αποτελεσματικότητας, όχι προνομίου· χρήση στοιχείων του CALICO και εμπλοκή ανδρών και μεικτών νοικοκυριών για την αποφυγή πόλωσης.
- Υποεκπροσώπηση συγκεκριμένων ομάδων (π.χ. μετανάστριες, γυναίκες Ρομά): Ενεργή προσέγγιση μέσω εξειδικευμένων ΜΚΟ (ΔΟΜ, οργανώσεις Ρομά εφόσον εμπλακούν) και χρήση προσέγγισης αντί αναμονής αυτεπάγγελτης παραπομπής.

#### Εταίροι:

**Επικεφαλής:** Housing Thessaloniki / ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ (συντονισμός κατανομής και υποστήριξης).

**Βασικοί εταίροι:** Κέντρο Γυναικών IRIDA, PRAKSIS, ARSIS, Caritas, ΔΟΜ, Solidarity Now (παραπομπές και υπηρεσίες υποστήριξης), Κοινωνικές Υπηρεσίες Δήμου Θεσσαλονίκης και Γραφείο Ισότητας Ευκαιριών



(εφόσον υπάρχει), CoHab και Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ (εμπειρογνωμοσύνη φύλου και co-housing), Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο / Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ (παρακολούθηση και αξιολόγηση).

### Ωφελούμενοι:

Μονογονεϊκά νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες, ηλικιωμένες γυναίκες που ζουν μόνες, επιζώσες έμφυλης βίας, άμισθοι φροντιστές, και —έμμεσα— όλοι οι ένοικοι και μελλοντικοί ένοικοι, μέσω ενός πιο δίκαιου και αποτελεσματικού συστήματος κατανομής.

### Δείκτες:

- Επίσημη υιοθέτηση κριτηρίων επιλεξιμότητας και αντιστοίχισης ευαίσθητων ως προς το φύλο (Ναι/Όχι).
- Ποσοστό ενοίκων της Σιατίστης από ομάδες προτεραιότητας φύλου/φροντίδας (μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένες γυναίκες, φροντιστές, επιζώσες).
- Ισορροπία φύλων στη Σιατίστης συνολικά και ανά τύπο μονάδας.
- Αριθμός και τύπος ενεργοποιημένων εξατομικευμένων πακέτων υποστήριξης (φροντίδα παιδιών, φροντίδα ηλικιωμένων, νομική, ψυχοκοινωνική).
- Ικανοποίηση ενοίκων από τη δικαιοσύνη κατανομής και την επάρκεια υποστήριξης (έρευνα, ανά φύλο).
- Ποιοτική ανατροφοδότηση από γυναικείες οργανώσεις και δημοτικούς φορείς ισότητας φύλων σχετικά με τη διαφάνεια της διαδικασίας και τα αποτελέσματα.

### Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Αυτή η δράση είναι η παρέμβαση φύλου —κριτήρια, αντιστοίχιση και υποστήριξη σχεδιασμένα ρητά για την κάλυψη των αναγκών γυναικών και φροντιστών.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση απλών, προσβάσιμων ψηφιακών εργαλείων (έντυπα, λίστες ελέγχου) για τη διαφανή εφαρμογή κριτηρίων· διασφάλιση ότι οι ψηφιακές διαδικασίες δεν αποκλείουν γυναίκες με περιορισμένη ψηφιακή εξοικείωση.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Σύνδεση της κατανομής ευαίσθητης ως προς το φύλο με προτεραιότητες ενεργειακής φτώχειας —πολλές μονογονεϊκές μητέρες και ηλικιωμένες γυναίκες βρίσκονται σε κακώς μονωμένες, ακριβές στη θέρμανση κατοικίες· δίνεται προτεραιότητα σε αυτές τις ομάδες για ενεργειακά αποδοτικές μονάδες και υποστήριξη.

### S3 – Δέσμευση και λειτουργία μονάδων Housing First και υψηλής ευαλωτότητας εντός της Σιατίστης

Καθορισμός, δέσμευση και λειτουργία συγκεκριμένων μονάδων για Housing First και άλλα ιδιαίτερα ευάλωτα νοικοκυριά, με συνδεδεμένες υπηρεσίες και πρωτόκολλα συνεργασίας μεταξύ ΜΚΟ και Housing Thessaloniki.

**Υπεύθυνος:** Housing Thessaloniki / ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ + εταίροι ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS)

**Προθεσμία:** Εντοπισμός μονάδων HF και υψηλής ευαλωτότητας και υπογραφή πρωτοκόλλων συνεργασίας έως τον Μήνα 12· πλήρωση μονάδων έως τον Μήνα 24

#### Η πρόκληση:

Το Housing First (HF) είναι μια τεκμηριωμένη προσέγγιση που παρέχει άμεση, μόνιμη στέγαση σε άτομα που βιώνουν αστεγία, χωρίς προϋποθέσεις όπως νηφαλιότητα ή συμμόρφωση σε θεραπεία, σε συνδυασμό με ευέλικτη, ανθρωποκεντρική υποστήριξη. Η Ελλάδα έχει αρχίσει να δοκιμάζει πιλοτικά το HF μέσω ενωσιακά χρηματοδοτούμενων έργων, το μοντέλο όμως παραμένει εύθραυστο, βασισμένο σε μεμονωμένα έργα και αποκομμένο από την κύρια κοινωνική στέγαση. Στη Θεσσαλονίκη, οι ARSIS, PRAKSIS και άλλες ΜΚΟ υποστηρίζουν ωφελούμενους HF σε διάσπαρτα, ιδιωτικά μισθωμένα διαμερίσματα, αντιμετωπίζοντας όμως προκλήσεις προσφοράς (ακριβές, χαμηλής ποιότητας μονάδες), απροθυμία ιδιοκτητών και τη δυσκολία παροχής μακροπρόθεσμης, ολοκληρωμένης υποστήριξης χωρίς σταθερή στεγαστική υποδομή.

Αντίστοιχα, άλλες ιδιαίτερα ευάλωτες ομάδες, επιζώντες εμπορίας ανθρώπων, άτομα που αποχωρούν από ιδρύματα, νέοι που εξέρχονται από τη φροντίδα, πρόσφυγες με σύνθετες ανάγκες, χρειάζονται όχι μόνο προσιτή στέγαση, αλλά και εντατική, συντονισμένη υποστήριξη, την οποία τα τυπικά προγράμματα κοινωνικής στέγασης δεν είναι σχεδιασμένα να παρέχουν.

Χωρίς μια αφοσιωμένη, σταθερή προσφορά μονάδων και ένα σαφές πλαίσιο συνεργασίας μεταξύ Housing Thessaloniki και εξειδικευμένων ΜΚΟ, υπάρχει κίνδυνος:

- τα νοικοκυριά HF και υψηλής ευαλωτότητας να αποκλείονται από τη Σιατίστης και μελλοντικές μονάδες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (θεωρούμενα «πολύ πολύπλοκα» ή «επικίνδυνα»),
- οι ΜΚΟ να συνεχίζουν να δυσκολεύονται με τη στεγαστική προσφορά και να μην μπορούν να παρέχουν αποτελεσματική υποστήριξη,
- και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης να χάνει την ευκαιρία ενσωμάτωσης των πιο περιθωριοποιημένων ομάδων σε ένα μόνιμο, μη κερδοσκοπικό σύστημα κοινωνικής στέγασης.

Το CALICO ενσωματώνει το Housing First και τα νοικοκυριά υψηλής ευαλωτότητας στο μοντέλο του μέσω:

- δέσμευσης συγκεκριμένων μονάδων εντός του κτιρίου,
- σύνδεσης της στέγασης με εντατική, ευέλικτη υποστήριξη που παρέχεται από φορείς-εταίρους,
- δημιουργίας μηχανισμών διακυβέρνησης (επιτροπές εταίρων, συντονισμός περιστατικών) που διασφαλίζουν τόσο την αυτονομία των ενοίκων όσο και την πρόσβαση σε υπηρεσίες,
- και αντιμετώπισης των ενοίκων HF και υψηλής ευαλωτότητας ως πλήρη μέλη της κοινότητας, όχι ως ξεχωριστές ή «ειδικές» περιπτώσεις.

Αυτό αποτελεί δοκιμασμένο μοντέλο για τη Θεσσαλονίκη, ώστε να ξεπεράσει τα παράλληλα συστήματα και να οικοδομήσει μια ολοκληρωμένη, χωρίς αποκλεισμούς προσφορά κοινωνικής στέγασης.

Η δράση στοχεύει στον καθορισμό, τη δέσμευση και τη λειτουργία μονάδων Housing First και υψηλής ευαλωτότητας εντός της Σιατίστης, ως απόδειξη εφαρμοσιμότητας για τη μελλοντική εργασία του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης. Θα:

1. Εντοπίσει και δεσμεύσει 1-2 μονάδες εντός της Σιατίστης για νοικοκυριά HF και υψηλής ευαλωτότητας (ο ακριβής αριθμός θα καθοριστεί βάσει της χωρητικότητας του κτιρίου και της ετοιμότητας των ΜΚΟ).
2. Καθορίσει ομάδες-στόχους και επιλεξιμότητα για τις μονάδες αυτές (άτομα που βιώνουν χρόνια ή επαναλαμβανόμενη αστεγία (βασική ομάδα HF), επιζώντες εμπορίας ανθρώπων ή έμφυλης βίας που χρειάζονται ασφάλεια και σταθερότητα, νέοι που αποχωρούν από τη φροντίδα ή από ιδρύματα, πρόσφυγες ή μετανάστες με σύνθετες ανάγκες υποστήριξης) σε συνεργασία με εξειδικευμένες ΜΚΟ.
3. Σχεδιάσει πακέτα υποστήριξης και διαδρομές παραπομπής που συνδέουν τη στέγαση με τη διαχείριση περιστατικών, την ψυχοκοινωνική υποστήριξη, την υγειονομική περίθαλψη, την υποστήριξη απασχόλησης ή εκπαίδευσης, τη νομική συνδρομή κ.λπ., με σαφείς ρόλους για ΜΚΟ, Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και δημοτικές υπηρεσίες.
4. Θεσπίσει πρωτόκολλα συνεργασίας και μνημόνια συνεργασίας μεταξύ Housing Thessaloniki και εταίρων ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, άλλες), που καλύπτουν την παραπομπή, τις αρμοδιότητες υποστήριξης, τις ρυθμίσεις καταβολής ενοικίου (συμπεριλαμβανομένων επιδοτήσεων ενοικίου εφόσον χρειάζεται), τη διαχείριση κρίσεων και την ανταλλαγή δεδομένων.
5. Ενσωματώσει τους ενοίκους HF και υψηλής ευαλωτότητας στη διακυβέρνηση του κτιρίου —Επιτροπή Ενοίκων, συνελεύσεις, κοινές δραστηριότητες— διασφαλίζοντας παράλληλα την ιδιωτικότητα, την αυτονομία και το δικαίωμα στην υποστήριξη.
6. Παρακολουθήσει και αξιολογήσει τα αποτελέσματα —στεγαστική σταθερότητα, ευημερία, πρόσβαση σε υπηρεσίες, κοινοτική ένταξη— και βελτιώσει το μοντέλο για κλιμάκωση στο χαρτοφυλάκιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Η δράση αυτή βασίζεται στις S1 (σχέδιο παραπομπών) και S2 (κριτήρια φύλου και φροντίδας), και εφαρμόζει στην πράξη τη συμπερίληψη των ομάδων HF και υψηλής ευαλωτότητας ως θεμελιώδη αρχή και όχι ως πρόσθετο στοιχείο.

Βασικά βήματα:

1. Διαγνωστική ανάλυση και καθορισμός ομάδων-στόχων (Μήνες 1–6)
  - Διαβούλευση με ARSIS και PRAKSIS σχετικά με τρέχοντα φορτία υποθέσεων HF και υψηλής ευαλωτότητας και στεγαστικές ανάγκες.
  - Καθορισμός ομάδων προτεραιότητας για τις μονάδες HF της Σιατίστης (π.χ. χρόνια αστεγία, επιζώντες εμπορίας ανθρώπων, νέοι που αποχωρούν από τη φροντίδα).
  - Εκτίμηση αριθμού μονάδων και απαιτούμενης έντασης υποστήριξης.
2. Σχεδιασμός μοντέλου υποστήριξης και πρωτοκόλλου (Μήνες 6–12)
  - Χαρτογράφηση υφιστάμενων υπηρεσιών υποστήριξης και εντοπισμός κενών (διαχείριση περιστατικών, ψυχική υγεία, υποστήριξη εξαρτήσεων, νομική, απασχόληση).

- Σχεδιασμός πακέτων υποστήριξης για κάθε ομάδα-στόχο, προσδιορίζοντας τι θα παρέχουν οι ΜΚΟ, τι θα συντονίζει το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και τι θα παρέχουν δημοτικές ή εθνικές υπηρεσίες.
  - Σύνταξη πρωτοκόλλων συνεργασίας και μνημονίων που καλύπτουν την παραπομπή, τις ρυθμίσεις ενοικίου (άμεση πληρωμή, επιδοτήσεις, διαχείριση ληξιπρόθεσμων οφειλών), την ανταπόκριση σε κρίσεις, την εμπιστευτικότητα και την ανταλλαγή δεδομένων.
3. Επισήμοποίηση και ενσωμάτωση (Μήνες 10–14)
- Παρουσίαση του μοντέλου υποστήριξης και των πρωτοκόλλων στην Επιτροπή Εταίρων και την Τοπική Ομάδα URBACT για ανατροφοδότηση.
  - Εξασφάλιση επίσημης έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, τον Δήμο και την ηγεσία των ΜΚΟ.
  - Ενσωμάτωση των μονάδων HF και υψηλής ευαλωτότητας στο σχέδιο κατανομής και το πλαίσιο διακυβέρνησης της Σιατίστης (S2, G1, G2).
4. Παραπομπή, αντιστοίχιση και μετεγκατάσταση (Μήνες 14–24)
- Οι ΜΚΟ παραπέμπουν και αντιστοιχίζουν νοικοκυριά στις δεσμευμένες μονάδες.
  - Το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης συντονίζει τη μετεγκατάσταση και ενεργοποιεί τα πακέτα υποστήριξης.
  - Διασφάλιση ότι οι ένοικοι HF και υψηλής ευαλωτότητας προσκαλούνται να συμμετέχουν στην Επιτροπή Ενοίκων, τις συνελεύσεις και τις κοινοτικές δραστηριότητες.
5. Παρακολούθηση, υποστήριξη και προσαρμογή (Μήνες 24–36)
- Παρακολούθηση της στεγαστικής σταθερότητας (διατήρηση μίσθωσης, ληξιπρόθεσμες οφειλές, κίνδυνος έξωσης), της ευημερίας (υγεία, κοινωνικοί δεσμοί, ασφάλεια) και της πρόσβασης σε υπηρεσίες.
  - Διεξαγωγή τακτικών συναντήσεων συντονισμού περιστατικών (υπεύθυνοι περιστατικών ΜΚΟ + προσωπικό Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης).
  - Εντοπισμός και αντιμετώπιση προκλήσεων (π.χ. συγκρούσεις, κενά υποστήριξης, οικονομική πίεση) και προσαρμογή πρωτοκόλλων όπως χρειάζεται.
  - Τεκμηρίωση του μοντέλου και προετοιμασία κατευθυντήριων γραμμών για την ενσωμάτωση του HF σε μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

#### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Αντίσταση άλλων ενοίκων (π.χ. ανησυχίες ασφάλειας): Χρήση προετοιμασίας και ενημέρωσης της κοινότητας (τι είναι το HF, γιατί λειτουργεί, δικαιώματα και αρμοδιότητες ενοίκων)· συμμετοχή όλων των ενοίκων στη διακυβέρνηση και τον καθορισμό κανόνων· πλαισίωση του HF ως μέρος μιας ποικιλόμορφης, χωρίς αποκλεισμούς κοινότητας.
- Περιορισμοί ικανότητας ή χρηματοδότησης ΜΚΟ: Έναρξη με 1-2 μονάδες και σταδιακή ανάπτυξη· επισήμοποίηση επιμερισμού κόστους (το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης καλύπτει τη στέγαση, οι ΜΚΟ καλύπτουν τη διαχείριση περιστατικών μέσω ΕΚΤ+ ή άλλης χρηματοδότησης κοινωνικών υπηρεσιών)· διερεύνηση κοινών αιτήσεων χρηματοδότησης.
- Κατάρρευση μίσθωσης ή κρίση: Ενσωμάτωση πρωτοκόλλων ανταπόκρισης σε κρίσεις (στοιχεία επικοινωνίας έκτακτης ανάγκης, υποστήριξη ψυχικής υγείας, διαμεσολάβηση)· διασφάλιση προσβασιμότητας υπευθύνων περιστατικών ΜΚΟ και ότι η έξωση αποτελεί έσχατη λύση, με σαφείς διαδικασίες.

- Ληξιπρόθεσμες οφειλές ενοικίου ή ζητήματα προσιτότητας: Χρήση επιδοτήσεων ενοικίου ή συμβολικών ενοικίων για μονάδες HF εφόσον χρειάζεται· σύνδεση με εθνικές κοινωνικές παροχές (επίδομα στέγασης, υποστήριξη αναπηρίας)· ενσωμάτωση ευελιξίας στις διαδικασίες είσπραξης ενοικίου.

#### **Εταίροι:**

**Επικεφαλής:** Housing Thessaloniki / MAΘ A.E. ΟΤΑ (παροχή στέγασης και συντονισμός).

Βασικοί εταίροι: ARSIS, PRAKSIS, Solidarity Now, Caritas Hellas, ΔΟΜ (υπηρεσίες υποστήριξης HF και υψηλής ευαλωτότητας), Κοινωνικές Υπηρεσίες Δήμου (σύνδεση με δημοτικές παροχές και υπηρεσίες), εθνικά προγράμματα αστεγίας.

#### **Ωφελοούμενοι:**

Άτομα που βιώνουν χρόνια ή επαναλαμβανόμενη αστεγία, επιζώντες εμπορίας ανθρώπων και βίας, νέοι που αποχωρούν από τη φροντίδα, πρόσφυγες και μετανάστες με σύνθετες ανάγκες —και έμμεσα, όλοι οι ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, μέσω ενός πιο συμπεριληπτικού, τεκμηριωμένου στεγαστικού συστήματος.

#### **Δείκτες:**

- Αριθμός δεσμευμένων μονάδων HF και υψηλής ευαλωτότητας στη Σιατίστης (στόχος: 1-2).
- Πρωτόκολλα συνεργασίας και μνημόνια υπογεγραμμένα με εταίρους ΜΚΟ (Ναι/Όχι, αριθμός εταίρων).
- Αριθμός νοικοκυριών HF και υψηλής ευαλωτότητας που στεγάστηκαν στη Σιατίστης.
- Ποσοστό διατήρησης μίσθωσης (% που παραμένουν στεγασμένα μετά από 12, 24, 36 μήνες).
- Πρόσβαση σε υπηρεσίες υποστήριξης (% που λαμβάνουν διαχείριση περιστατικών, υγειονομική, νομική, υποστήριξη απασχόλησης).
- Ευημερία και ένταξη ενοίκων (ποιοτική ανατροφοδότηση, συμμετοχή στη διακυβέρνηση και κοινοτικές δραστηριότητες).
- Περιστατικά σύγκρουσης ή κρίσης και τρόπος επίλυσής τους.

#### **Οριζόντια ζητήματα:**

- Φύλο: Πολλοί ωφελοούμενοι HF και υψηλής ευαλωτότητας είναι γυναίκες (επιζώσες βίας και εμπορίας ανθρώπων, γυναίκες με ζητήματα ψυχικής υγείας ή εξαρτήσεων)· διασφάλιση ευαίσθητης ως προς το φύλο υποστήριξης και ασφαλών, ιδιωτικών μονάδων.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση ψηφιακών εργαλείων για τον συντονισμό της διαχείρισης περιστατικών και την ανταλλαγή δεδομένων μεταξύ εταίρων (ασφαλείς, συμβατές με τον ΓΚΠΔ πλατφόρμες)· διασφάλιση ότι η υποστήριξη παραμένει διαπροσωπική και όχι αποκλειστικά μέσω εφαρμογών.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Τα νοικοκυριά HF και υψηλής ευαλωτότητας διατρέχουν υψηλό κίνδυνο ενεργειακής φτώχειας· προτεραιότητα σε αυτές τις μονάδες για αποδοτική θέρμανση/ψύξη και παροχή ενεργειακής συμβουλευτικής και υποστήριξης λογαριασμών ως μέρος του πακέτου υποστήριξης.

## S4 – Συλλογική διαχείριση κτιρίου και μηχανισμοί κοινοτικής ζωής

Δημιουργία συστημάτων για κοινή διαχείριση ολόκληρου του κτιρίου (κοινόχρηστοι χώροι, ρουτίνες, μικρές συγκρούσεις, αμοιβαία βοήθεια), με τους ενοίκους στην ηγεσία και ΜΚΟ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης να παρέχουν ελαφριά υποστήριξη.

**Υπεύθυνος:** Επιτροπή Ενοίκων + Housing Thessaloniki / ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ

**Προθεσμία:** Συστήματα κοινοτικής διαχείρισης πιλοτικά εφαρμοσμένα και λειτουργικά έως το τέλος του 2ου έτους· εδραιωμένα και τεκμηριωμένα έως το τέλος του 3ου έτους

Η πρόκληση:

Η παραδοσιακή κοινωνική στέγαση στην Ευρώπη —όπου υπάρχει— διαχειρίζεται συνήθως με ένα κάθετο μοντέλο παροχής υπηρεσιών: ένας πάροχος στέγασης ή διαχειριστής ακινήτων θέτει τους κανόνες, συντηρεί το κτίριο, επιλύει συγκρούσεις και οργανώνει τυχόν κοινοτικές δραστηριότητες (εφόσον υπάρχουν). Οι ένοικοι είναι παθητικοί αποδέκτες υπηρεσιών, με ελάχιστη φωνή στον τρόπο χρήσης των κοινόχρηστων χώρων, την επίλυση συγκρούσεων ή τη λειτουργία του κτιρίου ως κοινωνικού οικοσυστήματος. Αυτό το μοντέλο συχνά οδηγεί σε χαμηλή ικανοποίηση ενοίκων, κακή συντήρηση κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις που κλιμακώνονται άσκοπα, ασθενείς κοινωνικούς δεσμούς μεταξύ ενοίκων και υψηλό κόστος διαχείρισης.

Στη Θεσσαλονίκη, όπου η κοινωνική στέγαση μόλις τώρα αναδύεται και όπου δεν υπάρχει καθιερωμένη κουλτούρα ή πρακτική συμμετοχής ενοίκων στη διαχείριση της στέγασης, υπάρχει κίνδυνος η Σιατίστης και μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης να αναπαράγουν αυτό το παθητικό μοντέλο παροχής υπηρεσιών —παρά τη ρητή δέσμευση για co-housing, συμμετοχή και κοινοτική ενδυνάμωση στο Επενδυτικό Σχέδιο.

Το CALICO επιδεικνύει μια εναλλακτική: συλλογική διαχείριση κτιρίου, όπου οι ένοικοι —υποστηριζόμενοι από μια ελαφριά επαγγελματική ομάδα— αναλαμβάνουν την ηγεσία σε:

- τον καθορισμό και την επιβολή κανόνων συμβίωσης (θόρυβος, επισκέπτες, χρήση κοινόχρηστων χώρων, καθαριότητα),
- την οργάνωση χρήσης κοινόχρηστων εγκαταστάσεων (πλυντήριο, κήπος, κοινή κουζίνα, χώροι παιχνιδιού παιδιών),
- τον εντοπισμό και την επίλυση μικρών συγκρούσεων και εντάσεων μέσω συνελεύσεων και ομάδων εργασίας,
- τον συντονισμό αμοιβαίας βοήθειας και φροντίδας (ανταλλαγή φύλαξης παιδιών, ψώνια για ηλικιωμένους γείτονες, μικρές επισκευές, κοινά γεύματα),
- και την ανατροφοδότηση σχετικά με τις ανάγκες συντήρησης και τη διαχείριση του κτιρίου προς τον πάροχο στέγασης.

Αυτή η προσέγγιση μειώνει το κόστος διαχείρισης, οικοδομεί κοινωνικό κεφάλαιο και δεξιότητες, αυξάνει την ικανοποίηση και την πρωτοβουλία των ενοίκων, και δημιουργεί μια βάση για ευρύτερη κοινοτική οργάνωση και υπεράσπιση δικαιωμάτων.



Η δράση στοχεύει στον σχεδιασμό, την πιλοτική εφαρμογή και την εδραίωση ενός μοντέλου συλλογικής διαχείρισης κτιρίου εμπνευσμένου από το CALICO στη Σιατίστης, χρησιμοποιώντας τις δομές διακυβέρνησης που θεσπίστηκαν στις G1 και G2 ως θεσμική ραχοκοκαλιά. Θα:

1. Συνδιαμορφώσει κανόνες συμβίωσης και ρουτίνες (μέσω της Επιτροπής Ενοίκων, των συνελεύσεων και του Οδηγού δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης από τη δοκιμαστική δράση 1) που καλύπτουν τον θόρυβο, τους επισκέπτες, τη χρήση κοινόχρηστων χώρων, την καθαριότητα, τα κατοικίδια, το κάπνισμα, τον κοινόχρηστο εξοπλισμό κ.λπ.
2. Θεσπίσει συστήματα διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων —κράτηση ή εναλλαγή για πλυντήριο, κοινή κουζίνα, οικόπεδα κήπου· πρόγραμμα καθαριότητας ή κοινή ευθύνη· βασικούς κανόνες για το παιχνίδι παιδιών και κοινωνικές εκδηλώσεις.
3. Δημιουργήσει απλές διαδικασίες επίλυσης συγκρούσεων —άτυπη διαμεσολάβηση μεταξύ ενοίκων, παραπομπή στην Επιτροπή Ενοίκων, κλιμάκωση προς το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης ή την Επιτροπή Εταίρων εφόσον χρειάζεται— δίνοντας προτεραιότητα στον διάλογο και τις κοινοτικές λύσεις έναντι επίσημων καταγγελιών ή νομικής δράσης.
4. Συντονίζει δίκτυα αμοιβαίας βοήθειας και φροντίδας —ανταλλαγή φύλαξης παιδιών, υποστήριξη ψωνίσματος και θελημάτων για ηλικιωμένους ή ασθενείς ενοίκους, κοινά γεύματα ή αλληλεγγύη τροφίμων, βιβλιοθήκες εργαλείων, ανταλλαγή δεξιοτήτων (γλώσσες, επισκευές, μαγειρική, κηπουρική)— αξιοποιώντας υφιστάμενες πρωτοβουλίες αλληλεγγύης στην πόλη (Περιβολάρηδες, συνεταιρισμοί τροφίμων κ.λπ.).
5. Συνδέσει τη διαχείριση του κτιρίου με ευρύτερες δραστηριότητες κοινοτικής ανάπτυξης (S5) —διασφαλίζοντας ότι η εσωτερική διαχείριση δεν είναι γραφειοκρατική ή εσωστρεφής, αλλά ανοίγεται στη ζωή της γειτονιάς και τα δίκτυα αλληλεγγύης.
6. Παρακολουθήσει και τεκμηριώσει την εμπειρία —τι λειτουργεί, ποιες προκλήσεις προκύπτουν, πώς επιλύονται οι συγκρούσεις, τι υποστήριξη χρειάζονται οι ένοικοι από το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης— και τη μετουσιώσει σε κατευθυντήριες γραμμές για μελλοντικά κτίρια.

Η δράση αυτή βασίζεται άμεσα στη G2 (δομές διακυβέρνησης ενοίκων) και προετοιμάζει την S5 (ρόλος πόλου γειτονιάς). Συνδέεται επίσης με τις ευρύτερες δοκιμαστικές δράσεις για τα Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων και τη συνδιαμόρφωση διακυβέρνησης.

Βασικά βήματα:

1. Συνδιαμόρφωση κανόνων συμβίωσης και συστημάτων διαχείρισης (Μήνες 12–18, με επικάλυψη στην προετοιμασία μετεγκατάστασης)
  - Χρήση του Οδηγού δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης (παραδοτέο της δοκιμαστικής δράσης 1) και εργαστηρίων συνδιαμόρφωσης για τη σύνταξη αρχικών κανόνων συμβίωσης και κατευθυντήριων γραμμών διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων με μελλοντικούς ενοίκους, ΜΚΟ και προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.
  - Εντοπισμός πιθανών σημείων τριβής (π.χ. θόρυβος από παιδιά, διανυκτέρευση επισκεπτών, χρήση κήπου, αρμοδιότητες καθαριότητας) και συμφωνία σε αρχές και διαδικασίες.
  - Καθορισμός του ποιος αποφασίζει για εξαιρέσεις ή αλλαγές (Επιτροπή Ενοίκων, ψηφοφορία συνέλευσης).
2. Σύσταση και πιλοτική εφαρμογή συστημάτων διαχείρισης (Μήνες 18–24, πρώτοι 6 μήνες κατοίκησης)

- Διεξαγωγή αρχικής Συνέλευσης Ενοίκων για την υιοθέτηση κανόνων συμβίωσης και διαδικασιών διαχείρισης.
- Θέσπιση συστημάτων κράτησης ή εναλλαγής για κοινόχρηστους χώρους (απλός χάρτης σε χαρτί ή κοινόχρηστη εφαρμογή ημερολογίου).
- Θέσπιση διαδικασιών επίλυσης συγκρούσεων και δοκιμή τους με τα πρώτα περιστατικά (παράπονα θορύβου, ακαταστασία κοινόχρηστου χώρου, διαφωνίες χρήσης).
- Έναρξη πρωτοβουλιών αμοιβαίας βοήθειας (ανταλλαγή φύλαξης παιδιών, επικοινωνία με γείτονες, κοινά γεύματα) με ελαφρύ αρχικό συντονισμό από προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης ή ΜΚΟ.

### 3. Εδραίωση και ηγεσία ενοίκων (Μήνες 24–30)

- Σταδιακή μετάβαση του συντονισμού των συστημάτων διαχείρισης από το προσωπικό Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης/ΜΚΟ στην Επιτροπή Ενοίκων και τις ομάδες εργασίας.
- Επισκόπηση και βελτίωση κανόνων συμβίωσης και διαδικασιών βάσει εμπειρίας (ψηφοφορία συνέλευσης για αλλαγές).
- Τεκμηρίωση συγκρούσεων και του τρόπου επίλυσής τους: εντοπισμός προτύπων και προσαρμογή συστημάτων.
- Ενίσχυση δικτύων αμοιβαίας βοήθειας και σύνδεση με γειτονιακές πρωτοβουλίες (S5).

### 4. Αξιολόγηση και κλιμάκωση (Μήνες 30–36)

- Αξιολόγηση των πτυχών της συλλογικής διαχείρισης που λειτουργούν καλά και εκείνων που απαιτούν συνεχή επαγγελματική υποστήριξη.
- Τεκμηρίωση του μοντέλου (πρότυπο κανόνων συμβίωσης, οδηγός επίλυσης συγκρούσεων, παραδείγματα αμοιβαίας βοήθειας) για αναπαραγωγή σε μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.
- Ανταλλαγή διδαγμάτων με την Τοπική Ομάδα URBACT, την Επιτροπή Εταίρων και άλλες πρωτοβουλίες κοινωνικής στέγασης στην Ελλάδα.

### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Κλιμάκωση συγκρούσεων ή εξάντληση ενοίκων: Παροχή εκπαίδευσης και υποστήριξης διευκόλυνσης (επίλυση συγκρούσεων, επικοινωνιακές δεξιότητες)· διασφάλιση διαθεσιμότητας προσωπικού Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και ΜΚΟ για υποστήριξη και διαμεσολάβηση· διατήρηση απλών και ευέλικτων συστημάτων.
- Παρασιτισμός ή μη συμμετοχή: Ενσωμάτωση λογοδοσίας στους κανόνες συμβίωσης (π.χ. τα προγράμματα καθαριότητας είναι υποχρεωτικά, όχι εθελοντικά)· χρήση κοινωνικής πίεσης και ομότιμης υποστήριξης αντί κυρώσεων· δημόσια αναγνώριση συμμετοχής και αμοιβαίας βοήθειας.
- Αποκλεισμός ή σχηματισμός κλικών: Διασφάλιση ότι οι δομές διακυβέρνησης (G2) περιλαμβάνουν όλους τους τύπους νοικοκυριών και φωνές· χρήση συνελεύσεων και ομάδων εργασίας για τη συμμετοχή όλων· παρακολούθηση συμμετοχής ανά φύλο, ηλικία, τύπο νοικοκυριού και αντιμετώπιση ανισορροπιών.
- Υπερβολική επισημοποίηση ή γραφειοκρατία: Διατήρηση απλών, οπτικών και προσβάσιμων διαδικασιών· αποφυγή μετατροπής της συλλογικής διαχείρισης σε δεύτερη δουλειά· χρήση χιούμορ, κοινωνικότητας και κοινών γευμάτων για την οικοδόμηση κουλτούρας, όχι μόνο κανόνων.

### Εταίροι:

Επικεφαλής: Επιτροπή Ενοίκων και Συνελεύσεις Ενοίκων, με υποστήριξη από το Housing Thessaloniki / ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ.

Βασικοί εταίροι: ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Περιβολάρηδες) που παρέχουν υποστήριξη διευκόλυνσης και κοινοτικής ανάπτυξης, CoHab και Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ (εμπειρογνωμοσύνη co-housing και διαχείρισης κοινών), πανεπιστήμια (τεκμηρίωση και μάθηση).

### Ωφελούμενοι:

Όλοι οι ένοικοι της Σιατίστης —και μελλοντικοί ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, μέσω ενός αναπαράξιμου μοντέλου συλλογικής διαχείρισης που μειώνει το κόστος, οικοδομεί κοινότητα και ενδυναμώνει τους ενοίκους.

### Δείκτες:

- Κανόνες συμβίωσης και συστήματα διαχείρισης κοινόχρηστων χώρων συνδιαμορφωμένα και υιοθετημένα (Ναι/Όχι).
- Αριθμός και τύπος κοινόχρηστων χώρων που διαχειρίζονται ενεργά οι ένοικοι (πλυντήριο, κουζίνα, κήπος, χώρος παιχνιδιού παιδιών κ.λπ.).
- Αριθμός συγκρούσεων που αναφέρθηκαν και ποσοστό που επιλύθηκαν άτυπα (από ενοίκους ή την Επιτροπή Ενοίκων) έναντι όσων κλιμακώθηκαν στο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης ή εξωτερική διαμεσολάβηση.
- Αριθμός και τύπος δραστηριοτήτων αμοιβαίας βοήθειας (ανταλλαγή φύλαξης παιδιών, υποστήριξη ψωνίσματος, κοινά γεύματα, βιβλιοθήκη εργαλείων κ.λπ.) και αριθμός συμμετεχόντων ενοίκων.
- Ικανοποίηση ενοίκων από τη διαχείριση κτιρίου και την κοινοτική ζωή (έρευνα, ποιοτική ανατροφοδότηση).
- Χρόνος προσωπικού Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης που απαιτείται για τη διαχείριση έναντι διαχείρισης καθοδηγούμενης από ενοίκους (ώρες/μήνα, τάση με την πάροδο του χρόνου).

### Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Διασφάλιση ότι η συλλογική διαχείριση δεν αναπαράγει έμφυλους καταμερισμούς εργασίας (γυναίκες αναμένεται να καθαρίζουν, άνδρες να κάνουν «τεχνικές» εργασίες)- ρητή συζήτηση και ισορροπία καθηκόντων φροντίδας και συντήρησης- αναγνώριση και αξιολόγηση της άμισθης εργασίας στη διακυβέρνηση και την παρακολούθηση.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση απλών, προσβάσιμων ψηφιακών εργαλείων (κοινόχρηστο ημερολόγιο, ομάδα μηνυμάτων) για τον συντονισμό της διαχείρισης και της αμοιβαίας βοήθειας- προτεραιότητα όμως σε δια ζώσης συνελεύσεις και ομάδες εργασίας για τη λήψη αποφάσεων και την επίλυση συγκρούσεων.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Ενσωμάτωση περιβαλλοντικών πρακτικών στη διαχείριση κτιρίου —διαλογή και ανακύκλωση απορριμμάτων, κομποστοποίηση, εξοικονόμηση νερού και ενέργειας, χρήση και συντήρηση πράσινων χώρων— σε σύνδεση με την ενεργειακή εκπαίδευση (B4) και την παρακολούθηση NBS (B2, B3).

## S5 – Η Σιατίστης ως γειτονιακός και κοινοτικός πόλος

Σχεδιασμός και υλοποίηση δραστηριοτήτων κοινοτικής ανάπτυξης σε επίπεδο κτιρίου και γειτονιάς (συνδέσεις με SPARC, Περιβολάρηδες, τοπικές πρωτοβουλίες), καθιστώντας τη Σιατίστης έναν ορατό, ανοιχτό, φιλικό κόμβο.

**Υπεύθυνος:** Housing Thessaloniki / MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ + Επιτροπή Ενοίκων + εταίροι γειτονιάς

**Προθεσμία:** Πιλοτική λειτουργία γειτονιακού πόλου έως το τέλος του 2ου έτους· πλήρης ενεργοποίηση έως το τέλος του 3ου έτους

Η πρόκληση:

Τα έργα κοινωνικής στέγασης είναι συχνά απομονωμένα —φυσικά (περιφερειακές τοποθεσίες, κλειστά ή περιφραγμένα κτίρια) και κοινωνικά (στιγματισμένα ως «προβληματικοί οικισμοί», αποκομμένα από τη ζωή της γειτονιάς). Αυτή η απομόνωση ενισχύει την περιθωριοποίηση, περιορίζει την πρόσβαση των ενοίκων σε κοινωνικά δίκτυα, υπηρεσίες και ευκαιρίες, και τροφοδοτεί στερεότυπα και αντίσταση τύπου NIMBY («όχι στην αυλή μου») στην κοινωνική στέγαση.

Στη Θεσσαλονίκη, το κτίριο της Σιατίστης βρίσκεται σε μια πυκνή γειτονιά μεικτού εισοδήματος με ενεργή παρουσία κοινωνίας των πολιτών —πρωτοβουλίες αλληλεγγύης τροφίμων (Περιβολάρηδες), πολιτιστικά και κοινοτικά κέντρα, πανεπιστήμια και δίκτυα ακτιβισμού. Αυτό το πλαίσιο προσφέρει μια μοναδική ευκαιρία να τοποθετηθεί η Σιατίστης όχι ως ένα κλειστό «έργο κοινωνικής στέγασης», αλλά ως ένας ανοιχτός, φιλικός κοινοτικός πόλος —έναν κόμβος αλληλεγγύης, αμοιβαίας βοήθειας και γειτονιακής ζωής που ωφελεί τόσο τους ενοίκους όσο και την ευρύτερη κοινότητα.

Χωρίς σκόπιμη κοινοτική ανάπτυξη και γειτονιακή δέσμευση, υπάρχει κίνδυνος:

- οι ένοικοι της Σιατίστης να παραμείνουν απομονωμένοι και στιγματισμένοι,
- το κτίριο να θεωρείται «υπηρεσία» για «ωφελομένους» αντί για κοινοτικό πόρο,
- και να χαθεί η δυνατότητα συνέργειας με γειτονιακές πρωτοβουλίες (SPARK, Περιβολάρηδες, τοπικά δίκτυα αλληλεγγύης).

Το CALICO ενσωματώνει το στεγαστικό και φροντιστικό του μοντέλο στη γειτονιά μέσω:

- χρήσης χώρων ισογείου για κοινοτικές δραστηριότητες (καφέ, αίθουσες συναντήσεων, εργαστήρια),
- φιλοξενίας εκδηλώσεων και υπηρεσιών ανοιχτών σε μη ενοίκους (μαθήματα γλωσσών, καφέ επισκευών, συμβουλές υγείας, πολιτιστικές εκδηλώσεις),
- σύνδεσης με τοπικά δίκτυα αλληλεγγύης (συνεταιρισμοί τροφίμων, αστική γεωργία, τράπεζες χρόνου),
- και μετατροπής του κτιρίου σε έναν ορατό, προσβάσιμο κόμβο φροντίδας, μάθησης και αμοιβαίας βοήθειας.

Αυτή η προσέγγιση μειώνει την απομόνωση, οικοδομεί κοινωνικό κεφάλαιο, δημιουργεί θετική προβολή για την κοινωνική στέγαση, και δημιουργεί οικονομική και κοινωνική αξία για τη γειτονιά.

Η δράση στοχεύει στον σχεδιασμό και την υλοποίηση μιας λειτουργίας γειτονιακού πόλου για τη Σιατίστης, τοποθετώντας το κτίριο ως έναν ανοιχτό, προσβάσιμο, φιλικό κόμβο εντός του ευρύτερου οικοσυστήματος γειτονιάς SPARK και των δικτύων αλληλεγγύης της πόλης. Θα:

1. Σχεδιάσει τη χρήση χώρων ισογείου και ημι-δημόσιων χώρων (είσοδος, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις) ώστε να φιλοξενούν δραστηριότητες σε επίπεδο γειτονιάς —όχι μόνο για ενοίκους, αλλά ανοιχτές σε γείτονες, τοπικές οργανώσεις και το ευρύτερο κοινό (όπου κρίνεται κατάλληλο και ασφαλές).
2. Θεσπίσει συνεργασίες με γειτονιακές πρωτοβουλίες —Περιβολάρηδες (αστική γεωργία, αλληλεγγύη τροφίμων), SPARC (χώρος καινοτομίας, κοινωνικές υπηρεσίες, πολιτιστικές εκδηλώσεις), τοπικές ΜΚΟ (μαθήματα γλωσσών και δεξιοτήτων, συμβουλές υγείας και νομικές), συνεταιρισμούς και δίκτυα αλληλεγγύης— για τον συνδιαμορφωμένο προγραμματισμό δραστηριοτήτων και τον επιμερισμό πόρων.
3. Συνδιαμορφώσει και υλοποιήσει ένα πρόγραμμα δραστηριοτήτων κοινοτικής ανάπτυξης —κοινά γεύματα και πολιτιστικές εκδηλώσεις (ανοιχτές στη γειτονιά), εργαστήρια και ανταλλαγή δεξιοτήτων (γλώσσες, επισκευές, κηπουρική, μαγειρική, ψηφιακές δεξιότητες), δραστηριότητες υγείας και ευεξίας (γιόγκα, ομάδες περιπάτου, υποστήριξη ψυχικής υγείας), αλληλεγγύη τροφίμων και αστική γεωργία (συνδέσεις με τους Περιβολάρηδες), δραστηριότητες παιδιών και νέων (υποστήριξη σχολικών εργασιών, παιχνίδια, τέχνες), και μικρής κλίμακας βελτιώσεις γειτονιάς (πρασίνισμα, σήμανση, καθίσματα, φωτισμός).
4. Καταστήσει τη Σιατίστης ορατή και προσβάσιμη ως θετικό παράδειγμα κοινωνικής στέγασης και co-housing —μέσω ημερών ανοιχτών θυρών, δέσμευσης με τα μέσα ενημέρωσης, σήμανσης και επικοινωνίας, και ενεργής συμμετοχής σε γειτονιακά δίκτυα και εκδηλώσεις— αντιμετωπίζοντας το στίγμα και οικοδομώντας υποστήριξη για την κοινωνική στέγαση.
5. Παρακολουθήσει και τεκμηριώσει τον ρόλο του γειτονιακού πόλου —αριθμό και τύπο δραστηριοτήτων, ποιος συμμετέχει (ένοικοι έναντι γειτόνων, δημογραφικά στοιχεία), επιπτώσεις στους κοινωνικούς δεσμούς, την αντίληψη της γειτονιάς και την υποστήριξη για την κοινωνική στέγαση— και θα χρησιμοποιήσει αυτή τη μάθηση για την ενημέρωση της ανάπτυξης του SPARK και μελλοντικών κτιρίων του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Η δράση αυτή βασίζεται στην S4 (συλλογική διαχείριση κτιρίου) και συνδέεται άμεσα με το SPARC, τις πρωτοβουλίες του έργου URBACT IV Plan Einstein, και τις ευρύτερες δοκιμαστικές δράσεις URBACT Cities4Co-Housing («κύτταρα» γειτονιάς, Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων). Συνδέεται επίσης με την B5 (χωρική ενσωμάτωση SPARK) και τη G5 (σύνδεση με δοκιμαστικές δράσεις και SPARK).

Βασικά βήματα:

1. Χαρτογράφηση γειτονιάς και οικοδόμηση συνεργασιών (Μήνες 6–12)
  - Χαρτογράφηση υφιστάμενων γειτονιακών πρωτοβουλιών, δικτύων αλληλεγγύης και κοινοτικών χώρων σε ακτίνα 500μ από τη Σιατίστης (Περιβολάρηδες, SPARK, ΜΚΟ, πολιτιστικά κέντρα, εκκλησίες, συνεταιρισμοί).
  - Εντοπισμός δυνητικών εταίρων και κοινών συμφερόντων (αλληλεγγύη τροφίμων, αστική γεωργία, γλώσσες και δεξιότητες, υγεία, πολιτισμός).
  - Διεξαγωγή διερευνητικών συναντήσεων με τους Περιβολάρηδες, συντονιστές SPARK, τοπικές ΜΚΟ και ομάδες ενοίκων για τη συζήτηση συνεργασίας.

2. Προγραμματισμός ισογείου και κήπου (Μήνες 12–18, συνδιαμόρφωση με B1 και B5)
  - Χρήση συμμετοχικών εργαστηρίων σχεδιασμού (Archilab-lite, B1) για τον σχεδιασμό χώρων ισογείου και κήπου διπλής χρήσης —ενοίκων και γειτονιάς.
  - Καθορισμός των χώρων που μπορούν να είναι ανοιχτοί ή κοινόχρηστοι (κήπος, χώρος εισόδου, αίθουσα συναντήσεων εφόσον υπάρχει) και εκείνων που είναι ιδιωτικοί (κατοικίες, εσωτερική κυκλοφορία).
  - Σύνταξη απλών κανόνων και διαδικασιών κράτησης για γειτονιακή χρήση κοινόχρηστων χώρων.
3. Συνδιαμόρφωση και έναρξη δραστηριοτήτων (Μήνες 18–24, πρώτοι 6 μήνες κατοίκησης)
  - Συνδιαμόρφωση αρχικού προγράμματος δραστηριοτήτων με ενοίκους, εταίρους ΜΚΟ και γειτονιακές πρωτοβουλίες —έναρξη με 1–2 δραστηριότητες τον μήνα (κοινό γεύμα, ημέρα κήπου, εργαστήριο δεξιοτήτων).
  - Εντοπισμός χρηματοδότησης ή πόρων σε είδος για δραστηριότητες (χρηματοδότηση κοινωνικής ένταξης ΕΚΤ+, προϋπολογισμοί έργων ΜΚΟ, χρόνος εθελοντών, δωρεές).
  - Έναρξη πρώτων δραστηριοτήτων και τεκμηρίωση συμμετοχής και ανατροφοδότησης.
4. Εδραίωση και κλιμάκωση (Μήνες 24–36)
  - Επέκταση και διαφοροποίηση του προγράμματος δραστηριοτήτων βάσει ενδιαφέροντος και ικανότητας ενοίκων και γειτόνων.
  - Επισημοποίηση συνεργασιών με γειτονιακές πρωτοβουλίες (μνημόνια, κοινός προγραμματισμός, κοινόχρηστοι πόροι).
  - Αύξηση προβολής μέσω ημερών ανοιχτών θυρών, κάλυψης από μέσα ενημέρωσης, γειτονιακών εκδηλώσεων και επικοινωνίας.
  - Σύνδεση των δραστηριοτήτων της Σιατίστης με τον προγραμματισμό του SPARK και με ευρύτερη υπεράσπιση και δικτύωση για την κοινωνική στέγαση σε επίπεδο πόλης.
5. Αξιολόγηση και αναπαραγωγή (Μήνες 30–36)
  - Αξιολόγηση επιπτώσεων στους ενοίκους (κοινωνικοί δεσμοί, δεξιότητες, πρόσβαση σε υπηρεσίες, ένταξη στη γειτονιά) και στη γειτονιά (αντίληψη για τη Σιατίστης και την κοινωνική στέγαση, συμμετοχή σε δραστηριότητες, κοινωνική συνοχή).
  - Τεκμηρίωση του μοντέλου γειτονιακού πόλου (τύποι δραστηριοτήτων, δομές συνεργασίας, κόστη, οφέλη) για αναπαραγωγή σε μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και στο SPARC.
  - Ανταλλαγή διδαγμάτων με την Τοπική Ομάδα URBACT, την Επιτροπή Εταίρων, τον Δήμο και ευρύτερα δίκτυα (URBACT, εθνικοί φορείς κοινωνικής στέγασης).

#### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Απροθυμία ενοίκων ή ανησυχίες ιδιωτικότητας: Σαφής διαχωρισμός γειτονιακών δραστηριοτήτων από ιδιωτικούς οικιστικούς χώρους· εξασφάλιση συναίνεσης και συμμετοχής ενοίκων στον προγραμματισμό· σταδιακή έναρξη και οικοδόμηση εμπιστοσύνης.
- Αντίσταση γειτονιάς ή στιγματισμός: Χρήση θετικής πλαισίωσης (κοινοτικός πόλος, αλληλεγγύη, φροντίδα)· συμμετοχή γειτόνων εξ αρχής στη συνδιαμόρφωση· ποιοτικές, συμπεριληπτικές και φιλόξενες δραστηριότητες· οικοδόμηση συμμαχιών με αξιόπιστους τοπικούς φορείς (Περιβολάρηδες, εκκλησίες, πανεπιστήμια).



- Περιορισμοί χρηματοδότησης και ικανότητας: Έναρξη με δραστηριότητες χαμηλού κόστους και υψηλής αξίας (κοινά γεύματα, ημέρες κήπου, ανταλλαγή δεξιοτήτων)· αξιοποίηση χρόνου εθελοντών και συνεισφορών σε είδος· αναζήτηση μικρών επιχορηγήσεων ή σύνδεση με προϋπολογισμούς έργων MKO και SPARK.
- Κίνδυνος εξευγενισμού (καθιστώντας τη γειτονιά πιο ελκυστική για κερδοσκοπία): Έμφαση ότι η Σιατίστης και το SPARK αποτελούν μέρος μιας μη κερδοσκοπικής, μακροπρόθεσμης δημόσιας δέσμευσης για κοινωνική στέγαση και γειτονιακή αλληλεγγύη· σύνδεση με ευρύτερη υπεράσπιση για έλεγχο ενοικίων, προστασία ενοικιαστών και δημόσιες πολιτικές γης.

### Εταίροι:

**Επικεφαλής:** Housing Thessaloniki / MAΘ A.E. OTA και Επιτροπή Ενοίκων, με υποστήριξη διευκόλυνσης γειτονιάς.

**Βασικοί εταίροι:** Περιβολάρηδες (αλληλεγγύη τροφίμων, αστική γεωργία), συντονιστές SPARC / Plan Einstein, ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Solidarity Now (δραστηριότητες και υπηρεσίες για ενοίκους και γείτονες), πρωτοβουλίες co-housing (60+, Solidarity Cohousing), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ (κοινωνική οικονομία αλληλεγγύης και κοινά), τοπικά πολιτιστικά και κοινοτικά κέντρα, πανεπιστήμια (φοιτητές εθελοντές, έρευνα, τεκμηρίωση).

### Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης —μέσω μειωμένης απομόνωσης, ισχυρότερων κοινωνικών δεσμών, πρόσβασης σε δραστηριότητες και υπηρεσίες— και η ευρύτερη γειτονιά, μέσω πρόσβασης σε κοινοτικές δραστηριότητες, δίκτυα αλληλεγγύης και ένα θετικό παράδειγμα συμπεριληπτικής κοινωνικής στέγασης.

### Δείκτες:

- Αριθμός και τύπος δραστηριοτήτων σε επίπεδο γειτονιάς που φιλοξενούνται ή συνδιοργανώνονται από τη Σιατίστης (κοινά γεύματα, εργαστήρια, ημέρες κήπου, πολιτιστικές εκδηλώσεις κ.λπ.).
- Αριθμός συμμετεχόντων στις δραστηριότητες: ένοικοι έναντι γειτόνων, δημογραφικά στοιχεία (φύλο, ηλικία, καταγωγή).
- Αριθμός επίσημων συνεργασιών ή μνημονίων με γειτονιακές πρωτοβουλίες (Περιβολάρηδες, SPARK, MKO, συνεταιρισμοί).
- Αντιλήψεις ενοίκων και γειτόνων για τη Σιατίστης (ποιοτική ανατροφοδότηση, ανάλυση μέσων ενημέρωσης).
- Κοινωνικοί δεσμοί και ένταξη στη γειτονιά (έρευνα ενοίκων: «νιώθω μέρος της γειτονιάς», «γνωρίζω τους γείτονές μου», «μπορώ να ζητήσω βοήθεια»).
- Προβολή και αναπαραγωγή (κάλυψη από μέσα ενημέρωσης, επισκέψεις από άλλες πόλεις/φορείς, διαθέσιμο τεκμηριωμένο μοντέλο).

### Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Διασφάλιση ότι οι γειτονιακές δραστηριότητες είναι προσβάσιμες σε γυναίκες με ευθύνες φροντίδας (χρονισμός, πρόβλεψη φύλαξης παιδιών, ασφάλεια)· ρητή συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων και γυναικών ενοίκων στον προγραμματισμό και την ηγεσία.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση ψηφιακής επικοινωνίας (μέσα κοινωνικής δικτύωσης, ιστοσελίδες, λίστα αλληλογραφίας) για τη διάδοση δραστηριοτήτων και τη σύνδεση με γειτονιακά δίκτυα· διασφάλιση όμως ότι η συμμετοχή δεν εξαρτάται από ψηφιακή πρόσβαση.

- Περιβαλλοντική διάσταση: Ενσωμάτωση περιβαλλοντικών δραστηριοτήτων (αστική γεωργία, κομποστοποίηση, συντήρηση πράσινων χώρων, προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή) στον προγραμματισμό του γειτονιακού πόλου· σύνδεση με τους Περιβολάρηδες και με πρωτοβουλίες NBS και ενέργειας σε επίπεδο κτιρίου (B2, B4).

## 56 – Κοινή παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων και ευημερίας

Ανάπτυξη δεικτών και απλών εργαλείων για την παρακολούθηση κοινωνικών δεσμών, αντιλαμβανόμενης ασφάλειας, ευημερίας και επάρκειας υποστήριξης· ενσωμάτωση ευρημάτων στις πολιτικές στέγασης του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και του Δήμου.

**Υπεύθυνος:** Housing Thessaloniki / MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ + Επιτροπή Ενοίκων + πανεπιστημιακοί εταίροι

**Προθεσμία:** Σχεδιασμός πλαισίου παρακολούθησης έως τον Μήνα 12· πρώτη συλλογή δεδομένων έως τον Μήνα 24· έκθεση αξιολόγησης έως τον Μήνα 36

### Η πρόκληση:

Η κοινωνική στέγαση παρακολουθείται συμβατικά μέσω στενών, τεχνικών δεικτών: αριθμός μονάδων που παραδόθηκαν, ποσοστά πληρότητας, ποσοστά είσπραξης ενοίκων, κόστος συντήρησης. Αυτοί οι δείκτες δεν μας λένε τίποτα για το τι έχει πραγματικά σημασία για τους ενοίκους και τον κοινωνικό σκοπό της στέγασης: αν οι άνθρωποι στεγάζονται με αξιοπρέπεια, ασφάλεια και ευημερία· αν η υποστήριξη είναι επαρκής και έγκαιρη· αν οικοδομούνται κοινωνικοί δεσμοί και κοινότητα· αν το στεγαστικό σύστημα είναι δίκαιο και αποτελεσματικό στην αντιμετώπιση της περιθωριοποίησης και του αποκλεισμού.

Χωρίς ένα στέρεο, εστιασμένο στους ενοίκους πλαίσιο παρακολούθησης, υπάρχει κίνδυνος:

- οι φορείς λήψης αποφάσεων του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και του Δήμου να στερούνται των αποδεικτικών στοιχείων που χρειάζονται για τη βελτίωση πολιτικών και πρακτικών,
- οι φωνές και οι εμπειρίες των ενοίκων να είναι αόρατες στα συστήματα αξιολόγησης και λογοδοσίας,
- και οι κοινωνικές διαστάσεις και διαστάσεις φροντίδας της στέγασης —κεντρικές στο μοντέλο CALICO— να παραμελούνται υπέρ αποκλειστικά χρηματοοικονομικών και τεχνικών δεικτών.

Το CALICO ενσωματώνει τους ενοίκους και τους κοινοτικούς εταίρους στην παρακολούθηση μέσω:

- συστημάτων κοινής παρακολούθησης (εκπρόσωποι ενοίκων, ΜΚΟ, πάροχος στέγασης, ερευνητές) που παρακολουθούν τόσο την τεχνική απόδοση (ποιότητα κτιρίου, ενεργειακή χρήση, κόστος διαχείρισης) όσο και τα κοινωνικά αποτελέσματα (ικανοποίηση, κοινωνικοί δεσμοί, πρόσβαση σε υποστήριξη, συγκρούσεις και επιλύσεις),
- απλών, προσβάσιμων εργαλείων (έρρευνες, ομάδες εστίασης, συνελεύσεις ενοίκων ως χώροι ανατροφοδότησης, συμμετοχικά εργαστήρια αξιολόγησης),
- και βρόχων ανατροφοδότησης που διασφαλίζουν ότι τα ευρήματα παρακολούθησης ενημερώνουν τις αποφάσεις διακυβέρνησης, κατανομής και υποστήριξης σε πραγματικό χρόνο, όχι μόνο στο τέλος ενός έργου.

Αυτή η προσέγγιση καθιστά την παρακολούθηση εργαλείο μάθησης, λογοδοσίας και ενδυνάμωσης, αντί για γραφειοκρατική άσκηση.

Η δράση στοχεύει στον σχεδιασμό και την εφαρμογή ενός πλαισίου κοινής κοινωνικής παρακολούθησης για τη Σιατίστης, δοκιμάζοντας πιλοτικά εργαλεία και ρουτίνες που μπορούν να κλιμακωθούν στο χαρτοφυλάκιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και να ενσωματωθούν στη δημοτική στεγαστική πολιτική. Θα:

1. Αναπτύξει ένα σύνολο κοινωνικών δεικτών και δεικτών ευημερίας που καλύπτουν την ικανοποίηση ενοίκων και την ποιότητα στέγασης (επάρκεια χώρου, άνεση, ασφάλεια, ανταπόκριση συντήρησης), τους κοινωνικούς δεσμούς και την κοινότητα (γνωριμία με γείτονες, εμπιστοσύνη, συμμετοχή σε δραστηριότητες, αμοιβαία βοήθεια), την πρόσβαση σε υποστήριξη και υπηρεσίες (παραπομπή και αντιστοίχιση, διαχείριση περιστατικών, υγεία, νομική, φροντίδα παιδιών, ενεργειακή συμβουλευτική), τη διακυβέρνηση και τη φωνή (συμμετοχή στη λήψη αποφάσεων, διαφάνεια, δικαιοσύνη κατανομής και επίλυσης συγκρούσεων), και την ασφάλεια και ένταξη (αντιλαμβανόμενη ασφάλεια, απαλλαγή από διακρίσεις, επιπτώσεις φύλου και φροντίδας).
2. Σχεδιάσει απλά, προσβάσιμα εργαλεία συλλογής δεδομένων —έρευνες ενοίκων (αρχική βάση, ετήσια παρακολούθηση), ομάδες εστίασης και συμμετοχικά εργαστήρια αξιολόγησης, δομημένη ανατροφοδότηση μέσω της Επιτροπής Ενοίκων και συνελεύσεων, δεδομένα σε επίπεδο περιστατικού από ΜΚΟ (με συναίνεση και εμπιστευτικότητα), και δεδομένα σε επίπεδο κτιρίου (ενεργειακή χρήση, κόστος συντήρησης, πληρότητα, ληξιπρόθεσμες οφειλές).
3. Θεσπίσει μια κοινή ομάδα παρακολούθησης —εκπροσώπους της Επιτροπής Ενοίκων, προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, εταίρους ΜΚΟ και πανεπιστημιακούς ερευνητές— υπεύθυνη για τη συλλογή, ανάλυση, ερμηνεία και αναφορά δεδομένων.
4. Δημιουργήσει βρόχους ανατροφοδότησης που συνδέουν τα ευρήματα παρακολούθησης με τη λήψη αποφάσεων —μέσω της Επιτροπής Εταίρων (τριμηνιαία επισκόπηση δεδομένων και ζητημάτων), Συνελεύσεων Ενοίκων (παρουσίαση και συζήτηση ευρημάτων) και της PSC (στρατηγικές προσαρμογές πολιτικών και προϋπολογισμών).
5. Ενσωματώσει τα ευρήματα στη στεγαστική πολιτική του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και του Δήμου —τεκμηριώνοντας τι λειτουργεί και τι χρειάζεται προσαρμογή (κριτήρια κατανομής, πακέτα υποστήριξης, διαδικασίες διακυβέρνησης, σχεδιασμός κτιρίου, επίπεδα ενοικίου κ.λπ.) και μετουσιώνοντας αυτό σε επικαιροποιημένες διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και συστάσεις πολιτικής για τον Δήμο και εθνικούς φορείς.

Η δράση αυτή βασίζεται στη G4 (κοινή παρακολούθηση ποιότητας στέγασης και διακυβέρνησης) και ενσωματώνει τις διαστάσεις αξιολόγησης και μάθησης όλων των άλλων δράσεων. Συνδέεται επίσης με την ευρύτερη μάθηση του δικτύου Cities4Co-Housing και με τη διαδικασία URBACT.

#### Βασικά βήματα:

1. Σχεδιασμός δεικτών και εργαλείων (Μήνες 6–12)
  - Επανεξέταση πλαισίων παρακολούθησης του CALICO και άλλων εργαλείων αξιολόγησης co-housing και κοινωνικής στέγασης.
  - Προσαρμογή και βελτίωση δεικτών για το πλαίσιο της Θεσσαλονίκης (ομάδες-στόχοι, τοπικές προτεραιότητες πολιτικής, διαθέσιμα δεδομένα βάσης).

- Σύνταξη ερωτηματολογίων έρευνας (απλών, οπτικών, μεταφρασμένων εφόσον χρειάζεται), οδηγών ομάδων εστίασης και πρωτοκόλλων ανταλλαγής δεδομένων σε επίπεδο περιστατικού.
  - Δοκιμή εργαλείων με μια μικρή ομάδα δυνητικών ενοίκων, εταίρων ΜΚΟ και προσωπικού Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, και βελτίωση.
2. Συλλογή δεδομένων βάσης (Μήνες 12–18, πριν και λίγο μετά τη μετεγκατάσταση)
- Συλλογή δεδομένων βάσης για την προηγούμενη στεγαστική κατάσταση, την ευημερία, τους κοινωνικούς δεσμούς και τις προσδοκίες των ενοίκων.
  - Τεκμηρίωση συνθηκών κτιρίου, ενεργειακής απόδοσης και συστημάτων διακυβέρνησης και υποστήριξης κατά τη μετεγκατάσταση.
3. Συνεχής παρακολούθηση και ανατροφοδότηση (Μήνες 18–36, καθ' όλη τη διάρκεια κατοίκησης)
- Διεξαγωγή τακτικής συλλογής δεδομένων: τριμηνιαία ανατροφοδότηση μέσω της Επιτροπής Ενοίκων, εξαμηνιαίες ομάδες εστίασης, ετήσια έρευνα.
  - Συλλογή δεδομένων σε επίπεδο περιστατικού από ΜΚΟ σχετικά με την παροχή υποστήριξης και τα αποτελέσματα (με συναίνεση).
  - Παρακολούθηση δεδομένων σε επίπεδο κτιρίου (ενεργειακή χρήση, αιτήματα συντήρησης και ανταπόκριση, είσπραξη ενοικίων, καταγεγραμμένες συγκρούσεις).
  - Παρουσίαση ευρημάτων στην Επιτροπή Εταίρων (τριμηνιαία), τις Συνελεύσεις Ενοίκων (εξαμηνιαία) και την PSC (ετήσια).
  - Εντοπισμός και αντιμετώπιση ζητημάτων σε πραγματικό χρόνο (π.χ. κενά υποστήριξης, καθυστερήσεις συντήρησης, συγκρούσεις).
4. Αξιολόγηση και αναφορά (Μήνες 30–36)
- Διεξαγωγή συμμετοχικού εργαστηρίου αξιολόγησης με ενοίκους, ΜΚΟ, προσωπικό Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και δημοτικούς εταίρους, για την ερμηνεία ευρημάτων και τον εντοπισμό διδαγμάτων.
  - Παραγωγή έκθεσης αξιολόγησης που καλύπτει τι λειτούργησε καλά, ποιες προκλήσεις προέκυψαν και ποιες προσαρμογές συνιστώνται για μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και τη δημοτική στεγαστική πολιτική.
  - Παρουσίαση ευρημάτων στην Τοπική Ομάδα URBACT, τον Δήμο, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και ευρύτερους ενδιαφερόμενους φορείς.
5. Ενσωμάτωση και κλιμάκωση (Μήνες 34–36 και μετά)
- Επικαιροποίηση διαδικασιών του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (κατανομή, υποστήριξη, διακυβέρνηση, παρακολούθηση) βάσει της εμπειρίας της Σιατίστης.
  - Επισήμοποίηση της κοινής παρακολούθησης ως τυπικής πρακτικής του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για όλα τα κτίρια.
  - Τροφοδότηση ευρημάτων στη δημοτική στεγαστική στρατηγική και την εθνική υπεράσπιση πολιτικής κοινωνικής στέγασης.
  - Ανταλλαγή διδαγμάτων μέσω του δικτύου URBACT, δημοσιεύσεων και ομότιμων ανταλλαγών.

#### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Κόπωση από έρευνες ή χαμηλά ποσοστά απόκρισης: Διατήρηση σύντομων και προσβάσιμων ερευνών· προσφορά πολλαπλών μορφών (χαρτί, διαδικτυακά, προφορική συνέντευξη)· παροχή

κινήτρων (π.χ. μικρή δωροκάρτα, συνεισφορά σε κοινοτικό ταμείο)· έμφαση ότι η ανατροφοδότηση έχει σημασία και οδηγεί σε δράση.

- Ανησυχίες προστασίας δεδομένων και συναίνεσης: Χρήση σαφών, διαφανών διαδικασιών συναίνεσης· ανωνυμοποίηση δεδομένων· ασφαλής αποθήκευση· συμμετοχή ενοίκων στον σχεδιασμό πρωτοκόλλων ανταλλαγής δεδομένων· διασφάλιση ότι τα δεδομένα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν τιμωρητικά (π.χ. για απειλή έξωσης).
- Παρακολούθηση ως γραφειοκρατία αντί για μάθηση: Διατήρηση απλών και οπτικών εργαλείων· προτεραιότητα σε ποιοτικές και συμμετοχικές μεθόδους (ομάδες εστίασης, εργαστήρια) παράλληλα με ποσοτικά δεδομένα· διασφάλιση ότι τα ευρήματα συζητούνται και αξιοποιούνται, όχι απλώς αρχειοθετούνται.
- Έλλειψη πανεπιστημιακής ή ερευνητικής ικανότητας: Ενσωμάτωση αξιολόγησης και παρακολούθησης σε συμφωνίες πανεπιστημιακής συνεργασίας (ΑΠΘ, Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ)· αναζήτηση συμμετοχής φοιτητών (μεταπτυχιακές διατριβές, έργα συμμετοχικής δράσης-έρευνας)· σύνδεση με απαιτήσεις μάθησης και αξιολόγησης του URBACT.

### Εταίροι:

Επικεφαλής: Housing Thessaloniki / MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ (συντονισμός), Επιτροπή Ενοίκων (φωνή ενοίκων και συλλογή δεδομένων), πανεπιστημιακοί εταίροι (σχεδιασμός, ανάλυση, αναφορά — Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ).

**Βασικοί εταίροι:** MKO (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Solidarity Now) που παρέχουν δεδομένα σε επίπεδο περιστατικού και ποιοτικές εκτιμήσεις, Προγραμματισμός Δήμου και Κοινωνικές Υπηρεσίες (ενσωμάτωση πολιτικής), CoHab και Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ (συγκριτική μάθηση από άλλα μοντέλα co-housing και κοινωνικής στέγασης).

### Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης —μέσω ενός συστήματος που ακούει τις φωνές τους και ανταποκρίνεται στην ανατροφοδότησή τους— και μελλοντικοί ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και δημοτικοί ενδιαφερόμενοι φορείς στέγασης, μέσω τεκμηριωμένης πολιτικής και πρακτικής.

### Δείκτες (μετα-δείκτες για αυτή τη δράση):

- Πλαίσιο κοινωνικών δεικτών και δεικτών ευημερίας υιοθετημένο και σε χρήση (Ναι/Όχι).
- Αριθμός γύρων συλλογής δεδομένων (έρευνες, ομάδες εστίασης, επισκοπήσεις περιστατικών) που πραγματοποιήθηκαν.
- Ποσοστά απόκρισης και αντιπροσωπευτικότητα συμμετεχόντων (ανά φύλο, ηλικία, τύπο νοικοκυριού, καθεστώς ευαλωτότητας).
- Αριθμός ευρημάτων παρακολούθησης που παρουσιάστηκαν στην Επιτροπή Εταίρων, τις Συνελεύσεις Ενοίκων και την PSC, και αριθμός επακόλουθων αποφάσεων ή προσαρμογών.
- Διαδικασίες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και δημοτικές στεγαστικές πολιτικές επικαιροποιημένες βάσει ευρημάτων παρακολούθησης (Ναι/Όχι, συγκεκριμένα παραδείγματα).
- Έκθεση αξιολόγησης παραχθείσα και διαδεδομένη (Ναι/Όχι, αριθμός αποδεκτών/αναγνωστών).

### Ειδικό δείκτης κοινωνικού αποτελέσματος (παραδείγματα, προς βελτίωση στη φάση σχεδιασμού):

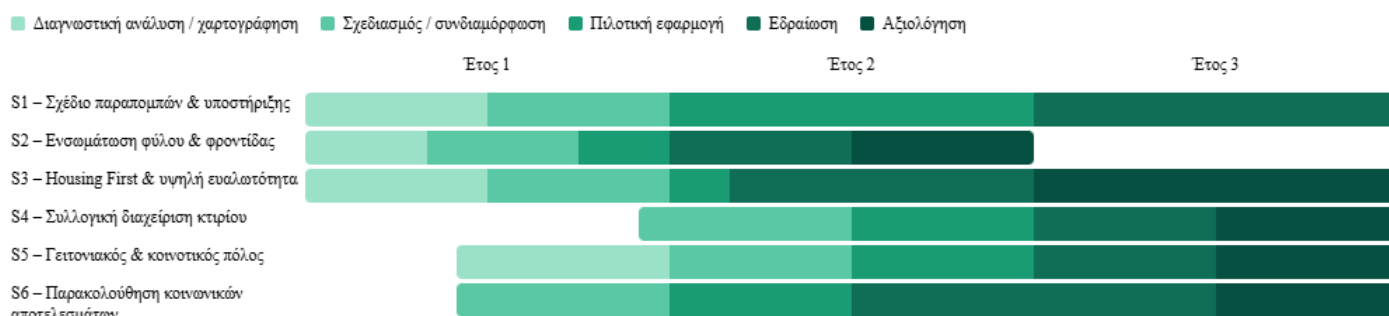
- Ικανοποίηση ενοίκων από την ποιότητα στέγασης, τη διαχείριση και την υποστήριξη (κλίμακα 1–5, % ικανοποιημένων).

- Κοινωνικοί δεσμοί: «γνωρίζω τουλάχιστον 3 γείτονες με το όνομά τους» (% ναι), «νιώθω μέρος μιας κοινότητας εδώ» (% συμφωνούν).
- Αντιλαμβανόμενη ασφάλεια: «νιώθω ασφαλής στο σπίτι και το κτίριό μου» (% συμφωνούν, ανά φύλο).
- Πρόσβαση σε υποστήριξη: % ενοίκων που λαμβάνουν υπηρεσίες υποστήριξης, βαθμολογία επάρκειας (κλίμακα 1–5).
- Διακυβέρνηση και φωνή: % ενοίκων που συμμετέχουν στην Επιτροπή Ενοίκων, τις συνελεύσεις ή τις ομάδες εργασίας, δικαιοσύνη λήψης αποφάσεων (% που την αντιλαμβάνονται ως δίκαιη).
- Στεγαστική σταθερότητα: % νοικοκυριών που παραμένουν στεγασμένα μετά από 12, 24, 36 μήνες, λόγοι αποχώρησης (εφόσον υπάρχουν).

Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Όλοι οι δείκτες ανά φύλο· ειδική προσοχή στην ασφάλεια των γυναικών, την πρόσβαση σε υποστήριξη, τη συμμετοχή στη διακυβέρνηση και την κοινοτική ζωή· συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων στην ομάδα παρακολούθησης.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση απλών ψηφιακών εργαλείων (διαδικτυακά έντυπα έρευνας, οπτικοποίηση δεδομένων) όπου κρίνεται κατάλληλο· διασφάλιση όμως διαθεσιμότητας επιλογών σε χαρτί και προφορικά, ώστε η συλλογή δεδομένων να μην αποκλείει ψηφιακά περιθωριοποιημένους ενοίκους.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Ενσωμάτωση περιβαλλοντικών και ενεργειακών δεικτών (άνεση και θερμότητα, λογαριασμοί ενέργειας, κατανόηση και χρήση των συστημάτων του κτιρίου) ως μέρος της παρακολούθησης ευημερίας· σύνδεση ευρημάτων με την ενεργειακή εκπαίδευση (B4) και την παρακολούθηση τεχνικής απόδοσης (B3).

**Αναλυτικό διάγραμμα Gantt της Ενότητας Κοινωνικός Πυλώνας (S1-S6), με τα στάδια διαγνωστικής ανάλυσης, σχεδιασμού, πιλοτικής εφαρμογής και αξιολόγησης κάθε δράσης σε διάστημα 36 μηνών**





## Ενότητα III. Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας

### LF1 – Χαρτογράφηση νομικών διαδρομών για μη κερδοσκοπική κατοχή και κοινωνικοποίηση κενών κτιρίων

Ανάλυση της ελληνικής νομοθεσίας για τον εντοπισμό εργαλείων (μορφές ιδιοκτησίας, δικαιώματα χρήσης, όροι) που μπορούν να προσομοιώσουν βασικές λειτουργίες ΚΚΓ και να διασφαλίσουν μακροπρόθεσμη προσιτότητα για κοινωνικοποιημένα περιουσιακά στοιχεία.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki + Δήμος Θεσσαλονίκης (Νομικές Υπηρεσίες & Διαχείριση Περιουσίας)

**Προθεσμία:** Χαρτογράφηση νομικών διαδρομών και συμφωνία προτιμώμενων επιλογών έως τον Μήνα 12· δοκιμή πρώτων εργαλείων με τη Σιατίστης έως τον Μήνα 24

#### Η πρόκληση:

Το CALICO βασίζεται σε ένα Κοινοτικό Καταπίστευμα Γης (ΚΚΓ) και συνεταιριστικές δομές για τον διαχωρισμό της γης από τη χρήση, την πρόληψη της κερδοσκοπίας και τη διασφάλιση ότι η στέγαση παραμένει προσιτή και συλλογικά διακυβερνώμενη μακροπρόθεσμα. Στην Ελλάδα δεν υπάρχει ρητό νομικό πλαίσιο για ΚΚΓ ή συνεταιρισμούς κοινωνικής στέγασης, και η κοινωνική στέγαση έχει ιστορικά παρασχεθεί μέσω βραχύβιων δημόσιων φορέων που στη συνέχεια καταργήθηκαν, χωρίς να παραμείνει μόνιμο απόθεμα. Ταυτόχρονα, δήμοι, ιδρύματα, εκκλησιαστικοί φορείς και δημόσιες οντότητες κατέχουν σημαντικά κενά περιουσιακά στοιχεία που θα μπορούσαν, καταρχήν, να κοινωνικοποιηθούν, δεν υπάρχει όμως σαφές νομικό εργαλείο για να γίνει αυτό με μη κερδοσκοπικό, μακροπρόθεσμο τρόπο.

Εάν η Σιατίστης και μελλοντικά κενά ακίνητα αντιμετωπίζονται ως μεμονωμένα έργα χωρίς κατάλληλες νομικές προστασίες, υπάρχει κίνδυνος:

- οι κοινωνικοποιημένες μονάδες να ιδιωτικοποιηθούν αργότερα, να πωληθούν ή να επανεμπορευματοποιηθούν (π.χ. υπό δημοσιονομική πίεση ή πολιτική αλλαγή)·
- η προσιτότητα και τα κοινωνικά κριτήρια να εξασθενήσουν με την πάροδο του χρόνου, ιδίως όταν λήξει η αρχική επιχορήγηση·
- η συνεργασία με θεσμικούς ιδιοκτήτες (π.χ. εκκλησία ή ιδρύματα) να παραμείνει περιστασιακή και ευάλωτη σε αλλαγές ηγεσίας·
- και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης να καταστεί εξαρτημένο αποκλειστικά από συμβατικές ρυθμίσεις, χωρίς ένα στέρεο νομικό πλαίσιο που να διασφαλίζει την κοινωνική του αποστολή.

Η δράση στοχεύει στη συστηματική χαρτογράφηση και δοκιμή νομικών εργαλείων εντός του ελληνικού δικαίου, τα οποία μπορούν να προσομοιώσουν βασικές λειτουργίες ΚΚΓ —μακροπρόθεσμο, μη κερδοσκοπικό έλεγχο γης και κτιρίων, μόνιμη προσιτότητα και όρους κοινωνικής χρήσης, και ουσιαστική συμμετοχή ενοίκων— ακόμη και χωρίς ειδικό καταστατικό ΚΚΓ.

#### Βασικά βήματα:

##### 1. Αναλυτική χαρτογράφηση του νομικού τοπίου (Μήνες 1–6)

- Ανάθεση ή διεξαγωγή επισκόπησης της σχετικής ελληνικής νομοθεσίας και νομολογίας, συμπεριλαμβανομένων:

- δικαίου δημοτικής περιουσίας και κανόνων χρήσης, μίσθωσης, παραχώρησης και μεταβίβασης δημόσιων περιουσιακών στοιχείων.
- εργαλείων αστικού δικαίου (μακροχρόνιες μισθώσεις, επικαρπίες, δουλείες, όροι, δικαιώματα προτίμησης).
- ειδικών πλαισίων για κοινωνικές υπηρεσίες, υποδομές πρόνοιας, αστική αναγέννηση και πολιτιστική κληρονομιά.
- κανονισμών που διέπουν συμπράξεις δημόσιου-δημόσιου και δημόσιου-μη κερδοσκοπικού τομέα.
- Εντοπισμός υφιστάμενων περιορισμών (π.χ. μέγιστη διάρκεια μίσθωσης, περιορισμοί βαρών επί δημόσιων περιουσιακών στοιχείων, επιπτώσεις προμηθειών) και πιθανών ευελιξιών (π.χ. μακροχρόνια δικαιώματα χρήσης, συμβολαιογραφικοί όροι, παρεκκλίσεις ειδικές για συγκεκριμένα προγράμματα).

## 2. Εντοπισμός λειτουργιών τύπου ΚΚΓ και υποψήφιων εργαλείων (Μήνες 3–8)

- Απόσταση των βασικών λειτουργιών ΚΚΓ που χρειάζεται να αναπαράγει η Θεσσαλονίκη:
  - μόνιμος δημόσιος ή κοινοτικός έλεγχος επί της γης.
  - προστασία από πώληση στην κερδοσκοπική αγορά.
  - δεσμευτικοί κανόνες προσιτότητας και κατανομής.
  - μηχανισμοί συμμετοχής ενοίκων και κοινότητας στη διακυβέρνηση.
- Για κάθε λειτουργία, εντοπισμός υποψήφιων νομικών εργαλείων ή συνδυασμών, όπως:
  - μακροχρόνιες εμφυτευτικές μισθώσεις ή άλλα μακράς διάρκειας δικαιώματα χρήσης από τον Δήμο (ή άλλους ιδιοκτήτες) προς τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης.
  - συμβολαιογραφικοί όροι προσαρτημένοι σε τίτλους ιδιοκτησίας, που ορίζουν μη κερδοσκοπική χρήση, προσιτότητα και όρους κατανομής.
  - μνημόνια και αποφάσεις βάσει προγράμματος που δεσμεύουν συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία για κοινωνική στέγαση για καθορισμένες περιόδους.
  - καταστατικά και εσωτερικοί κανονισμοί της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης που ενσωματώνουν αρχές μη κερδοσκοπίας και επανεπένδυσης.

## 3. Δοκιμή εφικτότητας και σχεδιασμός επιλογών (Μήνες 6–10)

- Με τις δημοτικές νομικές υπηρεσίες και εξωτερικούς εμπειρογνώμονες εφόσον χρειάζεται, αξιολόγηση της νομικής εφικτότητας, των κινδύνων και των διοικητικών επιπτώσεων κάθε επιλογής (π.χ. κρατική ενίσχυση, προμήθειες, φορολογική μεταχείριση, δυνατότητα επιβίωσης σε πολιτικούς κύκλους).
- Σχεδιασμός 2–3 συγκεκριμένων νομικών διαδρομών για τη Σιατίστης και παρόμοια περιουσιακά στοιχεία, για παράδειγμα:
  - Δημοτική ιδιοκτησία, μακροχρόνιο δικαίωμα χρήσης προς τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, συμβολαιογραφικός όρος περί κοινωνικής χρήσης και προσιτότητας, και δεσμευτικό εσωτερικό καταστατικό.
  - Ιδιοκτησία από δημοτικό ίδρυμα ή δομή καταπιστεύματος, λειτουργική μίσθωση προς το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και ενισχυμένες ρήτρες διακυβέρνησης με συμμετοχή ενοίκων και κοινοτικών εταιρών.
  - Συμφωνία σύμπραξης δημόσιου-μη κερδοσκοπικού τομέα με δεσμευμένα περιουσιακά στοιχεία και ρητές ρήτρες κοινωνικοποίησης.

- Έλεγχος συμβατότητας με τους κανόνες ενωσιακής χρηματοδότησης (ΕΤΠΑ/ΕΚΤ+) και με δυνητικούς δανειστές (π.χ. Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης) που ενδέχεται να απαιτούν σαφήνεια ως προς την ιδιοκτησία και τις εξασφαλίσεις.

#### **4. Εφαρμογή στη Σιατίστης και ανάπτυξη πρωτοκόλλου (Μήνες 8–12)**

- Επιλογή της προτιμώμενης νομικής διαμόρφωσης για τη Σιατίστης (βάσει στιβαρότητας, διοικητικής απλότητας, πολιτικής αποδοχής και μεταφερισιμότητας).
- Προετοιμασία σχεδίων νομικών εγγράφων (π.χ. απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, συμβολαιογραφική πράξη, σύμβαση μίσθωσης ή δικαιώματος χρήσης, κείμενο όρου) και επανεξέτασή τους με τις αρμόδιες αρχές.
- Ανάπτυξη τυποποιημένων προτύπων και λιστών ελέγχου που μπορούν να προσαρμοστούν σε μελλοντικά κτίρια (π.χ. σειρά μετατροπής κενών ακινήτων στην LF5), συμπεριλαμβανομένων ελάχιστων όρων για:
  - διάρκεια και όρους χρήσης.
  - δεσμεύσεις μη κερδοσκοπίας και προσιτότητας.
  - διακυβέρνηση και συμμετοχή ενοίκων.
  - όρους ανανέωσης, καταγγελίας ή μεταβίβασης.

#### **5. Στρατηγική διάδοση και διάλογος πολιτικής (Μήνες 12–24)**

- Χρήση της Σιατίστης ως περίπτωση επίδειξης σε διάλογο με το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής, άλλα υπουργεία και δήμους, για τη διερεύνηση του κατά πόσον στοιχεία ρυθμίσεων τύπου ΚΚΓ θα μπορούσαν να κωδικοποιηθούν στην εθνική νομοθεσία (π.χ. νομική κατηγορία για κοινωνικά κτήματα γης ή δημόσια-κοινοτικά καταπιστεύματα).
- Ανταλλαγή ευρημάτων εντός του δικτύου URBACT Cities4Co-Housing και με εθνικούς εμπειρογνώμονες στέγασης και δικαίου, για την τόνωση ευρύτερου διαλόγου σχετικά με μόνιμα εργαλεία κοινωνικής στέγασης στην Ελλάδα.
- Ενσωμάτωση των συμπερασμάτων των νομικών διαδρομών στο επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (LF3) και στη σειρά μετατροπής κενών ακινήτων (LF5), διασφαλίζοντας ότι ενημερώνουν τις επιλογές χρηματοδότησης, κατανομής και διακυβέρνησης.

#### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

- Νομική αβεβαιότητα ή περιοριστικές ερμηνείες: Έγκαιρη εμπλοκή δημοτικών και εθνικών νομικών υπηρεσιών· αναζήτηση γραπτών γνωμοδοτήσεων όπου είναι δυνατό· δημιουργία επιλογών που συμμορφώνονται αλλά δοκιμάζουν και τα όρια των υφιστάμενων ευελιξιών· τεκμηρίωση της αιτιολόγησης για την υποστήριξη μελλοντικών μεταρρυθμίσεων.
- Πολιτική αλλαγή και κίνδυνος αποκοινωνικοποίησης περιουσιακών στοιχείων: Προτίμηση διαδρομών που απαιτούν πολλαπλά βήματα και δημόσιες αποφάσεις για να ανατραπούν (π.χ. όροι, μακροχρόνια δικαιώματα)· ενσωμάτωση δεσμεύσεων σε πολλαπλά επίπεδα (αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου, συμβολαιογραφικές πράξεις, καταστατικά Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης)· οικοδόμηση ευρείας υποστήριξης ενδιαφερόμενων φορέων μέσω της Τοπικής Ομάδας URBACT και δημόσιας επικοινωνίας.
- Διοικητική πολυπλοκότητα: Προτίμηση λύσεων που μπορούν να τυποποιηθούν και να επαναχρησιμοποιηθούν· ανάπτυξη σαφών εσωτερικών διαδικασιών για τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και τον Δήμο· παροχή εκπαίδευσης στο προσωπικό.

### Εταίροι:

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki και Δήμος Θεσσαλονίκης (Νομική Υπηρεσία, Διαχείριση Περιουσίας, Προγραμματισμός).

**Βασικοί εταίροι:** Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής (ευθυγράμμιση πολιτικής), άλλα σχετικά υπουργεία (Οικονομικών, Εσωτερικών, Πολιτισμού όπου εμπλέκεται κληρονομιά), νομικοί εμπειρογνώμονες και πανεπιστήμια (συγκριτική ανάλυση, υποστήριξη σύνταξης), εταίροι URBACT Cities4Co-Housing (ανταλλαγή εμπειρίας ΚΚΓ και προσαρμοσμένων μοντέλων).

### Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης και μελλοντικοί ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, οι οποίοι αποκτούν ισχυρότερη ασφάλεια κατοχής και προστασία από κερδοσκοπία· ο Δήμος και η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, που αποκτούν ένα σαφέστερο νομικό εργαλείο για την κοινωνικοποίηση κενών περιουσιακών στοιχείων· και η εθνική στεγαστική πολιτική, μέσω συγκεκριμένων παραδειγμάτων μη κερδοσκοπικών νομικών διαδρομών.

### Δείκτες:

- Αριθμός νομικών εργαλείων και διαδρομών που εντοπίστηκαν και αναλύθηκαν (αποτέλεσμα επισκόπησης).
- Προτιμώμενη νομική διαμόρφωση για τη Σιατίστη συμφωνημένη και επισημοποιημένη (Ναι/Όχι).
- Ύπαρξη τυποποιημένων προτύπων και λιστών ελέγχου για μελλοντικά έργα (Ναι/Όχι).
- Αριθμός επιπλέον κτιρίων ή περιουσιακών στοιχείων για τα οποία εφαρμόζονται αυτά τα εργαλεία εντός της περιόδου του Επενδυτικού Σχεδίου.
- Συμμετοχή εθνικών φορέων χάραξης πολιτικής και εμπειρογνομόνων (συναντήσεις που πραγματοποιήθηκαν, σημειώματα πολιτικής που ανταλλάχθηκαν).

### Οριζόντια ζητήματα:

- **Φύλο:** Διασφάλιση ότι οι νομικές ρυθμίσεις δεν αποκλείουν ή μειονεκτούν έμμεσα τις γυναίκες (π.χ. σε σχέση με την κληρονομιά, την εγγραφή νοικοκυριού, την επιλεξιμότητα), και ότι υποστηρίζουν τη μακροπρόθεσμη σταθερότητα των κατοικιών για νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες και δίκτυα φροντίδας.
- **Ψηφιακή διάσταση:** Χρήση ψηφιακών μητρώων και συστημάτων τεκμηρίωσης για την παρακολούθηση κοινωνικοποιημένων περιουσιακών στοιχείων, όρων και δικαιωμάτων χρήσης, διασφαλίζοντας διαφάνεια και μειώνοντας τον κίνδυνο κακοδιαχείρισης.
- **Περιβαλλοντική διάσταση:** Ενσωμάτωση, όπου είναι δυνατόν, περιβαλλοντικών υποχρεώσεων (π.χ. διατήρηση ενεργειακής απόδοσης, NBS, χαρακτηριστικά ανθεκτικά στο κλίμα) σε όρους και συμφωνίες χρήσης, ευθυγραμμίζοντας την ασφάλεια κατοχής με τους στόχους της πράσινης μετάβασης.

## LF2 – Διάρθρωση και εξασφάλιση χρηματοδοτικού πακέτου για τη Σιατίστης

Σχεδιασμός και συγκρότηση του επενδυτικού μείγματος για τη Σιατίστης (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ, δάνεια Αναπτυξιακής Τράπεζας Συμβουλίου της Ευρώπης, δημοτικοί πόροι κ.λπ.) ως εμβληματικού μη κερδοσκοπικού έργου κοινωνικής στέγασης.

**Υπεύθυνος:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Τμήμα Προγραμματισμού) + ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Διάρθρωση χρηματοδοτικού πακέτου και εξασφάλιση δεσμεύσεων έως τον Μήνα 12 (πριν τον διαγωνισμό κατασκευής)

Η πρόκληση:

Η χρηματοδότηση της κοινωνικής στέγασης στην Ελλάδα αποτελεί θεμελιώδη πρόκληση. Δεν υπάρχει ειδικό εθνικό ταμείο κοινωνικής στέγασης, δεν υπάρχει καθιερωμένος μηχανισμός δημοτικού δανεισμού για προσιτή στέγαση, και υπάρχει περιορισμένη εμπειρία στον συνδυασμό ενωσιακών διαρθρωτικών ταμείων (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ) με άλλες δημόσιες και οιονεί δημόσιες πηγές χρηματοδότησης. Το πιλοτικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης του ΤΑΑ (40 μονάδες στη Θεσσαλονίκη έως τον Μάρτιο του 2026) απέδειξε ότι η ανακαίνιση και κοινωνικοποίηση κενών δημόσιων κτιρίων είναι εφικτή, αποκάλυψε όμως και τους περιορισμούς της βραχυπρόθεσμης, βασισμένης σε μεμονωμένα έργα χρηματοδότησης —ανεπαρκή κλίμακα, αβέβαιη συνέχεια, υψηλό κόστος συναλλαγής σε σχέση με τον αριθμό των μονάδων που παραδόθηκαν.

Για τη Σιατίστης —ένα διατηρητέο κτίριο που απαιτεί βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση, βελτιώσεις προσβασιμότητας, διαδικασίες συνδιαμόρφωσης και συνδεδεμένη κοινωνική υποστήριξη και υποστήριξη διακυβέρνησης— η πρόκληση χρηματοδότησης είναι ακόμη πιο οξεία. Η επένδυση πρέπει να καλύψει:

- Κεφαλαιουχικό κόστος: ανακαίνιση κτιρίου, ενεργειακή αναβάθμιση, λύσεις βασισμένες στη φύση, προσβασιμότητα, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων (εκτιμώμενο κόστος €800.000–1.200.000 για 10–11 μονάδες, ανάλογα με τους περιορισμούς κληρονομιάς και το επίπεδο φιλοδοξίας).
- Άυλο κόστος: μελέτες εφικτότητας, σχεδιασμός, διαχείριση έργου, κοινοτική δέσμευση, συνδιαμόρφωση, κοινωνική υποστήριξη κατά τη μετεγκατάσταση, ανάπτυξη ικανοτήτων για τη διακυβέρνηση.
- Επαναλαμβανόμενο κόστος: συνεχής διαχείριση κτιρίου, συντήρηση, συντονισμός κοινωνικής υποστήριξης, ενεργειακό κόστος, ασφάλιση και λειτουργικά έξοδα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης —εν μέρει ανακτήσιμα μέσω ενοικίων μίσθωσης σε τιμή κόστους, όχι όμως πλήρως, ιδίως για ενοίκους Housing First και χαμηλότερου εισοδήματος.

Χωρίς ένα σαφές, στιβαρό και αναπαράξιμο χρηματοδοτικό μοντέλο, υπάρχει κίνδυνος η Σιατίστης να αντιμετωπιστεί ως ένα εξαιρετικό «πιλοτικό» έργο που δεν μπορεί να κλιμακωθεί, ή να γίνουν περικοπές (ελάχιστη ανακαίνιση, καμία συνδιαμόρφωση, καμία κοινωνική υποστήριξη), υπονομεύοντας την ποιότητα και τον σκοπό της επένδυσης.

Το χρηματοδοτικό μοντέλο του CALICO συνδυάζει:

- δημόσιες επιχορηγήσεις (περιφερειακές, εθνικές, ενωσιακές) για κεφαλαιουχική επένδυση,

- κοινωνική χρηματοδότηση ή επιδοτούμενα δάνεια (π.χ. από ηθικές τράπεζες ή αναπτυξιακές τράπεζες) για την κάλυψη χρηματοδοτικών κενών και τη διευκόλυνση μακροπρόθεσμης ανάκτησης κόστους,
- διασταυρούμενη επιδότηση εντός ενός χαρτοφυλακίου μεικτής κατοχής (ορισμένες μονάδες σε αγοραία τιμή ή τιμή κόστους επιδοτούν βαθιά προσιτές μονάδες ή μονάδες Housing First),
- και μη κερδοσκοπικές νομικές δομές (κοινοτικό καταπίστευμα γης, συνεταιρισμός στέγασης) που αποτρέπουν την εκποίηση περιουσιακών στοιχείων και διατηρούν δημόσιο ή κοινοτικό έλεγχο.

Αυτό αποτελεί σημείο αναφοράς για τη Θεσσαλονίκη, ώστε να ξεπεράσει την εξάρτηση από επιχορηγήσεις και να οικοδομήσει μια βιώσιμη, κλιμακούμενη χρηματοδοτική αρχιτεκτονική.

Η δράση στοχεύει στον σχεδιασμό και την εξασφάλιση ενός μεικτού χρηματοδοτικού πακέτου για τη Σιατίστης, το οποίο να αποδεικνύει πώς τα ενωσιακά διαρθρωτικά ταμεία, οι εθνικοί και δημοτικοί πόροι και η κοινωνική χρηματοδότηση μπορούν να συνδυαστούν για την παροχή υψηλής ποιότητας, μη κερδοσκοπικής κοινωνικής στέγασης —και το οποίο να λειτουργήσει ως πρότυπο για μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης. Θα:

1. Χαρτογραφήσει και αξιολογήσει τις διαθέσιμες πηγές χρηματοδότησης —ΕΚΤ+ (κοινωνική ένταξη, αστεγία, ευάλωτες ομάδες), ΕΤΠΑ (ενεργειακή απόδοση, αστική αναγέννηση, κοινωνική υποδομή), εθνικά προγράμματα (ταμείο κοινωνικής στέγασης του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής, προγράμματα ενεργειακής ανακαίνισης του Πράσινου Ταμείου, επιχορηγήσεις διατηρητέων κτιρίων του Υπουργείου Πολιτισμού), δημοτικούς πόρους (κεφαλαιουχικός προϋπολογισμός, συνεισφορές γης ή κτιρίων, χρόνος προσωπικού), δάνεια κοινωνικής στέγασης της Αναπτυξιακής Τράπεζας του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB), και δυνητικές φιλανθρωπικές ή κοινωνικές χρηματοδοτικές συνεισφορές.
2. Αναπτύξει μια χρηματοδοτική δομή και προϋπολογισμό για τη Σιατίστης —καθορίζοντας το ποσό και την πηγή για κάθε κατηγορία κόστους (ανακαίνιση, ενέργεια, προσβασιμότητα, συνδιαμόρφωση, διαχείριση έργου, κοινωνική υποστήριξη, απρόβλεπτα), τον χρονισμό και τα προγράμματα εκταμίευσης, και τις νομικές και διοικητικές απαιτήσεις (δικαιούχος, κανόνες προμηθειών, αναφορά, έλεγχος).
3. Διαπραγματευτεί και εξασφαλίσει επίσημες δεσμεύσεις —υποβολή αιτήσεων χρηματοδότησης (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ), διαπραγμάτευση όρων δανείου με την CEB ή άλλους δανειστές, εξασφάλιση δημοτικής κατανομής προϋπολογισμού και δέσμευσης συγχρηματοδότησης, και επισημοποίηση συμφωνιών (αποφάσεις επιχορήγησης, συμβάσεις δανείου, μνημόνια).
4. Τεκμηριώσει το χρηματοδοτικό μοντέλο —διαφανή ανάλυση κόστους και πηγών, παραδοχές και ευαισθησίες, διδάγματα— ως πρότυπο και εργαλείο υπεράσπισης για μελλοντικά κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και για την εθνική στεγαστική πολιτική.

Η δράση αυτή συνδέεται στενά με την LF3 (επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και μοντέλο μίσθωσης σε τιμή κόστους) και την LF4 (κανόνες κατανομής και προσιτότητας), καθώς η χρηματοδοτική δομή καθορίζει τα απαιτούμενα ενοίκια, τις απαιτούμενες επιδοτήσεις και τη δυνατή επανεπένδυση.

#### Βασικά βήματα:

1. Χαρτογράφηση χρηματοδοτικού τοπίου και εφικτότητα (Μήνες 1–6)



- Χαρτογράφηση διαθέσιμων πηγών χρηματοδότησης, κριτηρίων επιλεξιμότητας, διαδικασιών αίτησης και χρονοδιαγραμμάτων.
  - Εκτίμηση συνολικού επενδυτικού κόστους για τη Σιατίστης (λεπτομερής ανάλυση βάσει μελέτης κληρονομιάς, ενεργειακού ελέγχου, προκαταρκτικού σχεδιασμού).
  - Αξιολόγηση των πηγών που είναι ρεαλιστικές και του τρόπου συνδυασμού τους (επιχορήγηση + δάνειο + δημοτική συνεισφορά).
  - Εντοπισμός νομικών και διοικητικών περιορισμών (ποιος μπορεί να είναι ο δικαιούχος, κανόνες προμηθειών, ζητήματα κρατικών ενισχύσεων).
2. Σχεδιασμός χρηματοδοτικής δομής και μοντελοποίηση σεναρίων (Μήνες 4–8)
- Ανάπτυξη 2–3 σεναρίων χρηματοδότησης (συντηρητικό, μέτριο, φιλόδοξο) με διαφορετικά μείγματα επιχορηγήσεων, δανείων και δημοτικής συνεισφοράς.
  - Μοντελοποίηση επιπτώσεων στην ανάκτηση κόστους, τα επίπεδα ενοικίου και τις ανάγκες επιδότησης (σύνδεση με LF3).
  - Αξιολόγηση κινδύνων (καθυστερημένες εγκρίσεις, μη επιλέξιμο κόστος, υπερβάσεις κόστους, βάρος αποπληρωμής δανείου) και στρατηγικών μετριασμού (απρόβλεπτα, σταδιοποίηση, αποθεματικά συγχρηματοδότησης).
3. Αίτηση και διαπραγμάτευση (Μήνες 6–12)
- Υποβολή αιτήσεων χρηματοδότησης (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ, εθνικά προγράμματα, επιχορηγήσεις διατηρητέων κτιρίων) με ισχυρή αφήγηση έργου, τεχνική τεκμηρίωση, επιστολές εταιρικής σχέσης και πολιτική υποστήριξη.
  - Διαπραγμάτευση όρων δανείου με την CEB ή άλλους κοινωνικούς δανειστές (ποσό, επιτόκιο, περίοδος αποπληρωμής, εγγυήσεις).
  - Εξασφάλιση δημοτικής κατανομής προϋπολογισμού και επίσημης δέσμευσης συγχρηματοδότησης (απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου).
  - Κινητοποίηση πολιτικής και υποστήριξης ενδιαφερόμενων φορέων (επιστολές από Υπουργό, Υφυπουργούς, ενωσιακά θεσμικά όργανα, URBACT, κοινωνία των πολιτών).
4. Επισημοποίηση και διαχείριση εκταμίευσης (Μήνες 10–14 και συνεχιζόμενα)
- Εξασφάλιση επίσημων αποφάσεων επιχορήγησης και συμβάσεων δανείου.
  - Θέσπιση συστημάτων οικονομικής διαχείρισης και αναφοράς (ξεχωριστή λογιστική, ίχνος ελέγχου, συμμόρφωση με κανόνες χρηματοδοτών).
  - Συντονισμός προγραμμάτων εκταμίευσης με το χρονοδιάγραμμα προμηθειών και κατασκευής (διαχείριση ταμειακών ροών).
5. Τεκμηρίωση και αναπαραγωγή (Μήνες 24–36)
- Παραγωγή διαφανούς, λεπτομερούς έκθεσης χρηματοδότησης για τη Σιατίστης (κόστη, πηγές, διδάγματα).
  - Χρήση αυτής ως προτύπου και τεκμηρίωσης για τη χρηματοδότηση μελλοντικών κτιρίων του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (LF5).
  - Ανταλλαγή του μοντέλου με τον Δήμο, το Υπουργείο, ενωσιακά θεσμικά όργανα και άλλες πόλεις, ως εργαλείο υπεράσπισης για την κλιμάκωση της επένδυσης σε κοινωνική στέγαση.

## Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Αιτήσεις χρηματοδότησης απορρίπτονται ή καθυστερούν: Έγκαιρη υποβολή, με ισχυρή αφήγηση και πολιτική υποστήριξη· προετοιμασία εναλλακτικών σεναρίων· σταδιοποίηση επένδυσης εφόσον χρειάζεται (π.χ. έναρξη με ουσιώδη ανακαίνιση, προσθήκη ενεργειακής αναβάθμισης και συνδιαμόρφωσης με μεταγενέστερη χρηματοδότηση).
- Μη επιλέξιμο κόστος ή διοικητικά εμπόδια: Στενή συνεργασία με Διαχειριστικές Αρχές και νομικούς συμβούλους για τη διάρθρωση του έργου και του κόστους ώστε να ταιριάζουν στους κανόνες χρηματοδότησης· χρήση δημοτικών πόρων ή πόρων της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ για την κάλυψη μη επιλέξιμου άυλου κόστους εφόσον χρειάζεται.
- Υπερβάσεις κόστους ή ανεπαρκής χρηματοδότηση: Ενσωμάτωση απρόβλεπτου κόστους (10–15%) στον προϋπολογισμό· χρήση ανταγωνιστικών προμηθειών για τον έλεγχο του κόστους· ιεράρχηση δαπανών (ανακαίνιση και ασφάλεια πρώτα, υψηλότερης ποιότητας φινιρίσματα εφόσον επιτρέπει ο προϋπολογισμός).
- Μη βιώσιμο βάρος αποπληρωμής δανείου: Προσεκτική μοντελοποίηση σεναρίων αποπληρωμής (σύνδεση με LF3)· διαπραγμάτευση μακρών περιόδων αποπληρωμής (20–30 έτη)· χρήση διασταυρούμενης επιδότησης από άλλες μονάδες του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης ή δημοτική εγγύηση εφόσον χρειάζεται· υπεράσπιση μείγματος χρηματοδότησης βαρύνοντος προς επιχορηγήσεις.

## Εταίροι:

Επικεφαλής: Τμήμα Προγραμματισμού Δήμου Θεσσαλονίκης (αίτηση και διαχείριση ενωσιακών ταμείων), ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki (υλοποίηση έργου και οικονομικός σχεδιασμός Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης).

**Βασικοί εταίροι:** Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (εθνικό πρόγραμμα κοινωνικής στέγασης, πολιτική υποστήριξη), Διαχειριστικές Αρχές ΕΤΠΑ/ΕΚΤ+ (καθοδήγηση και έγκριση αιτήσεων), Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης (δάνεια κοινωνικής στέγασης), Πράσινο Ταμείο (επιχορηγήσεις ενεργειακής ανακαίνισης), Υπουργείο Πολιτισμού (επιχορηγήσεις διατηρητέων κτιρίων), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ και CoHab (υπεράσπιση και συγκριτικά μοντέλα χρηματοδότησης), πανεπιστήμια (τεχνική τεκμηρίωση και μελέτες εφικτότητας).

## Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης —μέσω υψηλής ποιότητας, προσιτής στέγασης— και το ευρύτερο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και το δημοτικό στεγαστικό σύστημα, μέσω ενός αποδεδειγμένου, αναπαράξιμου χρηματοδοτικού μοντέλου.

## Δείκτες:

- Συνολικό επενδυτικό κόστος για τη Σιατίστης (ποσό σε €, ανάλυση ανά κατηγορία: ανακαίνιση, ενέργεια, προσβασιμότητα, συνδιαμόρφωση, κοινωνική υποστήριξη, διαχείριση έργου, απρόβλεπτα).
- Χρηματοδοτικό πακέτο διαρθρωμένο και εγκεκριμένο (Ναι/Όχι, ποσό και πηγή: ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ, εθνικό, δημοτικό, δάνειο CEB, άλλο).
- Ποσοστό συνολικού κόστους που καλύπτεται από επιχορηγήσεις έναντι δανείων έναντι δημοτικής συνεισφοράς σε είδος (%).

- Αιτήσεις επιχορήγησης που υποβλήθηκαν (αριθμός, σε ποια προγράμματα) και ποσοστό έγκρισης (%).
- Όροι δανείου εξασφαλισμένοι (Ναι/Όχι, ποσό, επιτόκιο, περίοδος αποπληρωμής).
- Χρηματοδοτικό μοντέλο τεκμηριωμένο και διαδεδομένο (Ναι/Όχι, διαθέσιμη έκθεση, παρουσιάσεις σε ενδιαφερόμενους φορείς).

#### Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Διασφάλιση ότι η χρηματοδοτική δομή υποστηρίζει κατανομή και υποστήριξη ευαίσθητη ως προς το φύλο (π.χ. το ΕΚΤ+ καλύπτει ρητά υπηρεσίες υποστήριξης για επιζώσες γυναίκες, φροντίδα παιδιών κ.λπ.).
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση ψηφιακών εργαλείων για την παρακολούθηση προϋπολογισμού, εκταμιεύσεων και αναφοράς (λογισμικό οικονομικής διαχείρισης, τεκμηρίωση βασισμένη σε cloud)- διασφάλιση διαφάνειας και προσβασιμότητας των χρηματοδοτικών πληροφοριών σε εταίρους και ενοίκους (απλές συνόψεις προϋπολογισμού, οπτικά ενημερωτικά γραφήματα).
- Περιβαλλοντική διάσταση: Ιεράρχηση χρηματοδότησης για ενεργειακή απόδοση, NBS και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή (ενέργεια ΕΤΠΑ, Πράσινο Ταμείο)- ανάδειξη ότι η βαθιά ανακαίνιση αποτελεί κεντρικό στοιχείο της επένδυσης και είναι οικονομικά αποδοτική μακροπρόθεσμα (ανάλυση κόστους κύκλου ζωής).

### LF3 – Επικαιροποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγας για την ενσωμάτωση μίσθωσης σε τιμή κόστους και μεικτών μορφών κατοχής

Επανασχεδιασμός του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγας, ώστε να ενσωματώνει αρχές μίσθωσης σε τιμή κόστους, μεικτές μορφές κατοχής (κοινωνική μίσθωση, μίσθωση σε τιμή κόστους, Housing First, co-housing) και μη κερδοσκοπική χρήση κοινωνικοποιημένων κενών ακινήτων, με τη Σιατίστης ως πιλοτικό έργο.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Υιοθέτηση και πιλοτική εφαρμογή του επικαιροποιημένου επιχειρηματικού σχεδίου έως το τέλος του 2ου έτους του Επενδυτικού Σχεδίου

Η πρόκληση:

Η Θεσσαλονίκη οικοδομεί το Γραφείο Κοινωνικής Στέγας (Housing Thessaloniki) από το μηδέν, σε ένα πλαίσιο με:

- ανύπαρκτο καθιερωμένο τομέα κοινωνικής στέγας,
- υψηλά και ασταθή ιδιωτικά ενοίκια,
- περιορισμένη μακροπρόθεσμη δημόσια χρηματοδότηση για κοινωνική στέγαση, και
- ισχυρή πίεση για διατήρηση χαμηλών ενοικίων για ευάλωτες ομάδες.

Η τρέχουσα σύλληψη του Γραφείου Κοινωνικής Στέγας είναι ελπιδοφόρα αλλά ακόμη εμβρυακή: εάν βασιστεί υπερβολικά σε περιστασιακή χρηματοδότηση ή ενοίκια τύπου αγοράς, διατρέχει τον κίνδυνο είτε να καταστεί οικονομικά μη βιώσιμο, είτε να μετατοπιστεί σταδιακά προς μια «ήπια» εκδοχή της ιδιωτικής αγοράς μίσθωσης. Υπάρχει ανάγκη για ένα **σαφές, ρεαλιστικό και μη κερδοσκοπικό χρηματοοικονομικό**

**μοντέλο** που μπορεί να καθοδηγήσει τον καθορισμό ενοικίων, το μείγμα κατοχής και την επανεπένδυση, ξεκινώντας από το πιλοτικό έργο της Σιατίστης και επεκτάσιμο σε άλλα κτίρια.

## Μεταφορά πρακτικής CALICO

Το CALICO συνδυάζει:

- ένα μη κερδοσκοπικό πλαίσιο κατοχής (ΚΚΓ + κανόνες μακροπρόθεσμης προσιτότητας),
- πολλαπλές μορφές κατοχής (κοινωνική μίσθωση, συνεταιριστική στέγαση, ιδιοκτησία, Housing First), και
- στρωματοποιημένη χρηματοδότηση (ενωσιακά/περιφερειακά ταμεία, πόλη, συνεταιρισμοί, κοινωνική χρηματοδότηση),

διατηρώντας παράλληλα προσιτά ενοίκια και επανεπενδύοντας τυχόν πλεόνασμα στη συντήρηση και τους κοινωνικούς στόχους.

Η μεταφορά των *λειτουργιών* του νομικού και χρηματοδοτικού μοντέλου του CALICO στη Θεσσαλονίκη σημαίνει:

- αντιμετώπιση της στέγασης ως κοινού, μη κερδοσκοπικού πόρου,
- σχεδιασμό ενοικίων βάσει κόστους, όχι επιπέδων αγοράς,
- οργάνωση ενός μείγματος μορφών κατοχής που κατανέμει τον κίνδυνο και διασταυρώνει τις επιδοτήσεις,
- και διασφάλιση ότι τυχόν πλεονάσματα επανεπενδύονται στη συντήρηση και νέα έργα αντί να αποσπώνται.

Η δράση:

Η δράση συνίσταται στην **επανεξέταση και επανασύνταξη του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης** με αρχές εμπνευσμένες από το CALICO, με τη Σιατίστης ως πρώτη δοκιμαστική περίπτωση. Αυτό περιλαμβάνει:

1. **Καθορισμό ενός μείγματος κατοχής** για το χαρτοφυλάκιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (ξεκινώντας από τη Σιατίστης):
  - μονάδες κοινωνικής μίσθωσης,
  - μονάδες μίσθωσης σε τιμή κόστους,
  - μονάδες Housing First,
  - μονάδες co-housing για συγκεκριμένες ομάδες (π.χ. μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους).
2. Ανάπτυξη ενός μοντέλου μίσθωσης σε τιμή κόστους, που περιλαμβάνει:
  - εντοπισμό όλων των σχετικών δαπανών (επένδυση, δανεισμός, συντήρηση, διαχείριση, κοινωνική υποστήριξη),
  - διαφανείς τύπους καθορισμού ενοικίου που ανακτούν το κόστος με την πάροδο του χρόνου χωρίς κέρδος.
3. Θέσπιση κανόνων προσιτότητας και διασταυρούμενης επιδότησης, όπως:
  - ανώτατα όρια βάσει εισοδήματος,
  - εσωτερική διασταυρούμενη επιδότηση μεταξύ μονάδων,

- ο χρήση εξωτερικών επιδοτήσεων όπου χρειάζεται (για τα νοικοκυριά χαμηλότερου εισοδήματος).
- 4. **Ενσωμάτωση διασφαλίσεων κατά της κερδοσκοπίας**, μέσω εσωτερικών κανόνων και συμβάσεων, ώστε να διασφαλίζεται:
  - ο καμία πώληση κοινωνικοποιημένων κτιρίων στην κερδοσκοπική αγορά,
  - ο χρήση πλεονασμάτων για συντήρηση, ενεργειακές αναβαθμίσεις και νέα κοινωνική στέγαση/co-housing.
- 5. **Παραγωγή ενός επικαιροποιημένου, εγκεκριμένου επιχειρηματικού σχεδίου** του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, με σαφείς οικονομικές προβλέψεις για τη Σιατίστης και σενάρια κλιμάκωσης σε επιπλέον κενά κτίρια.

Η δράση βασίζεται σε προηγούμενη αναλυτική και δοκιμαστική εργασία:

- μελέτη κενών ακινήτων και βασική στεγαστική έρευνα στη Θεσσαλονίκη,
- προκαταρκτική σύλληψη και επιχειρηματικός σχεδιασμός του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης υπό τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ,
- δοκιμαστικές δράσεις URBACT που διερευνούν τη συμμετοχή ομάδων-στόχων στη διακυβέρνηση.

Αυτά παρέχουν δεδομένα για κόστη, δυνητικές μονάδες και ομάδες-στόχους, δεν προσφέρουν όμως ακόμη ένα πλήρως επεξεργασμένο χρηματοοικονομικό μοντέλο μίσθωσης σε τιμή κόστους και μεικτής κατοχής.

Υλοποίηση:

1. Διαγνωστική ανάλυση & συλλογή δεδομένων (Μήνες 1–4)
  - ο Συλλογή δεδομένων για τα αναμενόμενα κόστη της Σιατίστης (ανακαίνιση, χρηματοδότηση, διαχείριση, υποστήριξη).
  - ο Επανεξέταση υφιστάμενων εγγράφων σύλληψης του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και εθνικών πλαισίων ενοικίων/επιδοτήσεων.
2. Χρηματοοικονομική μοντελοποίηση (Μήνες 4–8)
  - ο Ανάπτυξη ενός απλού χρηματοοικονομικού μοντέλου (ταμειακές ροές, ανάκτηση κόστους, ανάλυση ευαισθησίας).
  - ο Δοκιμή διαφορετικών μειγμάτων κατοχής και επιπέδων ενοικίου για τη Σιατίστης (κοινωνική/κόστους/HF/co-housing).
3. Συνδιαμόρφωση και επικύρωση (Μήνες 6–10)
  - ο Εργαστήρια σεναρίων με τον Δήμο, το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, ΜΚΟ, εκπροσώπους ενοίκων και εμπειρογνώμονες.
  - ο Επιλογή προτιμώμενου μοντέλου και βελτίωση λεπτομερειών (κλίμακες ενοικίου, επιλεξιμότητα, διασταυρούμενες επιδοτήσεις).
4. Σύνταξη και υιοθέτηση επικαιροποιημένου επιχειρηματικού σχεδίου (Μήνες 8–12)
  - ο Συγγραφή του αναθεωρημένου επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (αποστολή, μείγμα κατοχής, χρηματοοικονομικό μοντέλο, διακυβέρνηση).
  - ο Αναζήτηση επίσημης έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και τον Δήμο.
5. Πιλοτική εφαρμογή και προσαρμογή μέσω της Σιατίστης (Μήνες 12–24)
  - ο Εφαρμογή του νέου μοντέλου στην πράξη στη Σιατίστης.

- ο Παρακολούθηση προσιτότητας, ληξιπρόθεσμων οφειλών, συντήρησης και ικανοποίησης ενοίκων· προσαρμογή εφόσον χρειάζεται.

Κίνδυνοι & μετριασμός:

- **Πολύ γενναιόδωρο μοντέλο → χρηματοοικονομικός κίνδυνος:** χρήση συντηρητικών παραδοχών, ενσωμάτωση απρόβλεπτου κόστους, και σταδιακή κλιμάκωση.
- **Πολύ αυστηρό μοντέλο → μη προσιτό για ομάδες χαμηλότερου εισοδήματος:** πρόβλεψη πρόσθετων επιδοτήσεων/υποστήριξης και στοχευμένης ελάφρυνσης· προσαρμογή του μείγματος κοινωνικών μονάδων έναντι μονάδων μίσθωσης σε τιμή κόστους.
- **Θεσμική αντίσταση στην πλαισίωση μη κερδοσκοπίας:** σαφής επικοινωνία των οφελών (σταθερότητα, προβλεψιμότητα, ευθυγράμμιση με την ΕΕ) και ανάδειξη στοιχείων από το CALICO.

Εταίροι:

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Housing Thessaloniki (οικονομικές & στρατηγικές ομάδες).

**Βασικοί εταίροι:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Τμήμα Προγραμματισμού, Οικονομικά, Κοινωνικές Υπηρεσίες), ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA), Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ (πλαισίωση πολιτικής και πράσινης-κοινωνικής διάστασης), CoHab (μοντέλα co-housing και μη κερδοσκοπίας), πανεπιστημιακοί εταίροι (ΑΠΘ, Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ) για μοντελοποίηση και αξιολόγηση, δυνητικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (π.χ. Αναπτυξιακή Τράπεζα του Συμβουλίου της Ευρώπης).

Δείκτες:

- Επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης επίσημα υιοθετημένο (Ναι/Όχι).
- Αριθμός και ποσοστό μονάδων ανά τύπο κατοχής (κοινωνική μίσθωση/μίσθωση σε τιμή κόστους/HF/co-housing) στη Σιατίστης.
- Μέσο επίπεδο ενοικίου στη Σιατίστης έναντι αγοραίων ενοικίων στην περιβάλλουσα περιοχή.
- Ποσοστό ενοίκων που πληρώνουν όχι περισσότερο από 30% του εισοδήματός τους σε ενοίκιο και λογαριασμούς κοινής ωφέλειας.
- Ετήσιο οικονομικό αποτέλεσμα των λειτουργιών του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (ισοσκελισμένο / πλεόνασμα επανεπενδυμένο).

Οριζόντια ζητήματα:

**Φύλο:** ανάλυση επιπτώσεων προσιτότητας ανά τύπο νοικοκυριού και φύλο (π.χ. μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένες γυναίκες)· διασφάλιση ότι τα επίπεδα ενοικίου και οι επιδοτήσεις δεν μειονεκτούν συστηματικά γυναίκες και φροντιστές· συμμετοχή γυναικείων οργανώσεων (IRIDA, γυναίκες ενοίκους) στις συζητήσεις.

**Ψηφιακή διάσταση:** χρήση απλών ψηφιακών εργαλείων/υπολογιστικών φύλλων για τη μοντελοποίηση σεναρίων· εξέταση ενός βασικού πίνακα ελέγχου για τη συνεχή παρακολούθηση ενοικίων, ληξιπρόθεσμων οφειλών και κόστους συντήρησης.

**Περιβαλλοντική διάσταση:** ρητή ενσωμάτωση κόστους και εξοικονομήσεων ενεργειακής ανακαίνισης και NBS στο χρηματοοικονομικό μοντέλο· διασφάλιση κάλυψης της μακροπρόθεσμης συντήρησης πράσινων



και ενεργειακών συστημάτων· ιεράρχηση νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν ενεργειακή φτώχεια στην κατανομή και την υποστήριξη.

#### **LF4 – Καθορισμός κανόνων κατανομής, προσιότητας και επανεπένδυσης**

Θέσπιση κανόνων για κατώφλια εισοδήματος, στόχους διαγενεακού/κοινωνικού μείγματος, επίπεδα ενοικίου, και μηχανισμούς επανεπένδυσης τυχόν πλεονασμάτων σε συντήρηση, μελλοντικά έργα και κοινοτικές δραστηριότητες.

**Υπεύθυνος:** Housing Thessaloniki / MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ, σε συμφωνία με τον Δήμο Θεσσαλονίκης

**Προθεσμία:** Έγκριση κανόνων έως τον Μήνα 12 (πριν την τελική κατανομή για τη Σιατίστης)· επανεξέταση και προσαρμογή έως τον Μήνα 30 (βάσει εμπειρίας)

#### **Η πρόκληση:**

Στην Ελλάδα δεν υπάρχει καθιερωμένος τοπικός τομέας κοινωνικής μίσθωσης, και ο καθορισμός ενοικίων παραμένει σε μεγάλο βαθμό αρρύθμιστος. Αυτό σημαίνει ότι δεν υπάρχει πλαίσιο αναφοράς για το τι πρέπει να σημαίνει «προσιτό» ενοίκιο στην πράξη, για το πώς να ιεραρχούνται διαφορετικές ευάλωτες ομάδες, ή για το πώς να διασφαλίζεται ότι τυχόν πλεονάσματα χρησιμοποιούνται για την ενίσχυση του συστήματος αντί να αποσπώνται ως κέρδος. Στη Θεσσαλονίκη, το αναδυόμενο μοντέλο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης έχει αρχίσει να δοκιμάζει διαφορετικές προσεγγίσεις μέσω του πιλοτικού προγράμματος ΤΑΑ, ένα συνεκτικό σύνολο κανόνων για την κατανομή, την προσιότητα και την επανεπένδυση όμως δεν έχει ακόμη επισημοποιηθεί.

Χωρίς ένα τέτοιο πλαίσιο, υπάρχει κίνδυνος:

- οι αποφάσεις κατανομής να θεωρούνται αυθαίρετες ή άδικες, υπονομεύοντας την εμπιστοσύνη στο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και τον Δήμο·
- τα ενοίκια να καθορίζονται είτε πολύ υψηλά (δημιουργώντας βάρος ενοικίου και ληξιπρόθεσμες οφειλές για νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος) είτε πολύ χαμηλά (υπονομεύοντας την οικονομική βιωσιμότητα του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης)·
- το κοινωνικό μείγμα στη Σιατίστης και σε μελλοντικά κτίρια να είναι ανισόρροπο, είτε συγκεντρώνοντας τα πιο περιθωριοποιημένα νοικοκυριά είτε ευνοώντας λιγότερο ευάλωτες ομάδες·
- και τυχόν πλεονάσματα να μην επανεπενδύονται συστηματικά σε συντήρηση, νέες μονάδες ή κοινοτικές δραστηριότητες, αποδυναμώνοντας τη μη κερδοσκοπική, βασισμένη στην αλληλεγγύη λογική του μοντέλου.

Το CALICO αντιμετωπίζει αυτά τα ζητήματα μέσω ενός σαφούς συνόλου κανόνων για ομάδες-στόχους, κατώφλια εισοδήματος, κοινωνικό μείγμα, επίπεδα ενοικίου και επανεπένδυση, ενσωματωμένων στα συνεταιριστικά και ΚΚΓ καταστατικά του. Η Θεσσαλονίκη δεν μπορεί να αντιγράψει άμεσα αυτές τις νομικές μορφές, μπορεί όμως να προσαρμόσει τις αρχές εντός του υφιστάμενου ελληνικού πλαισίου (δημόσια ιδιοκτησία, Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης ως φορέας λειτουργίας, εθνική και δημοτική χρηματοδότηση).

Η δράση αυτή στοχεύει στον καθορισμό ενός διαφανούς και στιβαρού πλαισίου που καλύπτει:

1. Κανόνες κατανομής: ομάδες-στόχοι και προτεραιότητες (σε σύνδεση με τις S1–S3), ελάχιστα και μέγιστα ποσοστά για διαφορετικούς τύπους νοικοκυριών, και διαδικασίες για λίστες αναμονής και αντιστοίχιση.
2. Κανόνες προσιτότητας: κατώφλια εισοδήματος, κλίμακες ενοικίου, μέγιστες αναλογίες κόστους στέγασης προς εισόδημα, και διατάξεις για πρόσθετες επιδοτήσεις όπου χρειάζεται.
3. Κανόνες επανεπένδυσης: σαφείς δεσμεύσεις ότι τυχόν πλεονάσματα επανεπενδύονται σε συντήρηση, ενεργειακές αναβαθμίσεις, νέα έργα κοινωνικής στέγασης και κοινοτικές δραστηριότητες, με διαφανή αναφορά.

Μόλις δοκιμαστεί στη Σιατίστης, αυτό το πλαίσιο θα ενσωματωθεί στο ευρύτερο επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (LF3) και θα χρησιμοποιηθεί ως σημείο αναφοράς για μελλοντικά έργα μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες (LF5).

## Βασικά βήματα:

### 1. Σχεδιασμός πλαισίου κατανομής (Μήνες 4–8)

- Χρήση των αποτελεσμάτων των S1 και S2 για τον καθορισμό και την επισημοποίηση ομάδων προτεραιότητας για τη Σιατίστης (π.χ. μονογονεϊκά νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες, ηλικιωμένοι που ζουν μόνοι ή σε κακή στέγαση, περιπτώσεις HF και υψηλής ευαλωτότητας, εργαζόμενοι χαμηλού εισοδήματος σε βασικούς τομείς).
- Καθορισμός ενδεικτικών στόχων κοινωνικού μείγματος (π.χ. ελάχιστο ποσοστό για μονογονεϊκά νοικοκυριά, ελάχιστο ποσοστό για ηλικιωμένους, μέγιστο ποσοστό για οποιαδήποτε μεμονωμένη ομάδα, ποσοστό μονάδων HF όπως καθορίζεται στην S3).
- Καθορισμός κανόνων για λίστες αναμονής και αντιστοίχιση, διασφαλίζοντας διαφάνεια (π.χ. απλό σύστημα μορίων βάσει ευαλωτότητας και χρόνου αναμονής) και ενσωματώνοντας κριτήρια φύλου και φροντίδας (S2).
- Ευθυγράμμιση κανόνων κατανομής με την εθνική και ενωσιακή νομοθεσία κατά των διακρίσεων και με τις προτεραιότητες της Στρατηγικής της Πόλης για την Προσιτή και Κοινωνική Στέγαση.

### 2. Σχεδιασμός προσιτότητας και καθορισμού ενοικίου (Μήνες 4–10)

- Ανάλυση δεδομένων εισοδήματος για ομάδες-στόχους στη Θεσσαλονίκη (π.χ. επίπεδα κοινωνικών παροχών, κατώτατος μισθός, τυπικά εισοδήματα μονογονεϊκών μητέρων, ηλικιωμένων, προσφύγων).
- Καθορισμός κατωφλίων και κλιμάκων εισοδήματος για επιλεξιμότητα (π.χ. μέγιστο εισόδημα ως % του διάμεσου, ξεχωριστά κατώφλια για διαφορετικούς τύπους νοικοκυριών) και αντιστοίχιση με τα προγραμματισμένα επίπεδα ενοικίου.
- Ανάπτυξη ενός απλού μοντέλου μίσθωσης σε τιμή κόστους για τη Σιατίστης, βάσει της LF3, που καθορίζει ενοίκια σε επίπεδα τα οποία:
  - καλύπτουν τα λειτουργικά κόστη (συντήρηση, διαχείριση, ασφάλιση, ενέργεια σε κοινόχρηστους χώρους) με την πάροδο του χρόνου.
  - διατηρούν το στεγαστικό κόστος εντός εύλογου ποσοστού του εισοδήματος του νοικοκυριού (π.χ. στόχος 25–30% για νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, σύμφωνα με τις συστάσεις της ΕΕ και την πρακτική του CALICO).

- επιτρέπουν χαμηλότερα ενοίκια ή επιδοτήσεις ενοικίου για νοικοκυριά HF και πολύ χαμηλού εισοδήματος (χρησιμοποιώντας EKT+ ή εθνικές κοινωνικές παροχές για την κάλυψη της διαφοράς).
- Καθορισμός κανόνων καθορισμού ενοικίου (πώς υπολογίζονται τα ενοίκια, πόσο συχνά μπορούν να προσαρμόζονται, πώς αντιμετωπίζονται οι αλλαγές στο εισόδημα).

### **3. Σχεδιασμός πολιτικής επανεπένδυσης (Μήνες 8–12)**

- Βάσει των σεναρίων του επιχειρηματικού σχεδίου της LF3, εκτίμηση δυνητικών πλεονασμάτων (εφόσον υπάρχουν) σε ορίζοντα 10–20 ετών για τη Σιατίστης.
- Καθορισμός προτεραιοτήτων επανεπένδυσης:
  - τακτική και προληπτική συντήρηση και αναβάθμιση της Σιατίστης.
  - βελτιώσεις ενέργειας και άνεσης (σε σύνδεση με τις προτεραιότητες του Κύματος Ανακαινίσεων και της Πράσινης Συμφωνίας).
  - αρχική χρηματοδότηση για νέα έργα μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες.
  - μικρές κοινοτικές δραστηριότητες και δραστηριότητες φροντίδας στη Σιατίστης και σε άλλα κτίρια του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (π.χ. κοινή φροντίδα παιδιών, κοινοτικές εκδηλώσεις, εκπαίδευση).
- Σύνταξη απλών δεσμεύσεων (π.χ. «τουλάχιστον Χ% των ετήσιων πλεονασμάτων θα επανεπενδύεται σε κοινωνική στέγαση και κοινοτικές δραστηριότητες») και συμφωνία τους με το Διοικητικό Συμβούλιο της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και τον Δήμο.

### **4. Διαβούλευση, έγκριση και κωδικοποίηση (Μήνες 9–12)**

- Παρουσίαση σχεδίου κανόνων κατανομής, προσιτότητας και επανεπένδυσης στην Επιτροπή Εταίρων, εκπροσώπους ενοίκων (όπου είναι δυνατό) και την Τοπική Ομάδα URBACT για ανατροφοδότηση.
- Προσαρμογή κανόνων βάσει ανατροφοδότησης και νομικής επανεξέτασης (διασφάλιση συμμόρφωσης με την ελληνική νομοθεσία και τους όρους ενωσιακών ταμείων).
- Επίσημη έγκριση κανόνων μέσω απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και απόφασης του Δημοτικού Συμβουλίου, και ενσωμάτωσή τους στους εσωτερικούς κανονισμούς του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και τα σχετικά μνημόνια.
- Σαφής επικοινωνία κανόνων σε ΜΚΟ, δυνητικούς ενοίκους και το ευρύτερο κοινό (συνόψεις σε απλή γλώσσα, συχνές ερωτήσεις, απλές οπτικές εξηγήσεις).

### **5. Πιλοτική εφαρμογή, παρακολούθηση και προσαρμογή (Μήνες 12–30)**

- Εφαρμογή των κανόνων στον πρώτο κύκλο κατανομής και καθορισμού ενοικίου για τη Σιατίστης.
- Παρακολούθηση: ποιος στεγάζεται (ανά ομάδα, φύλο, εισόδημα), βάρος ενοικίου (αναλογία κόστους στέγασης προς εισόδημα), ληξιπρόθεσμες οφειλές, ικανοποίηση ενοίκων από τη δικαιοσύνη και τη διαφάνεια.
- Βάσει της παρακολούθησης και αξιολόγησης της S6, εντοπισμός σημείων όπου χρειάζεται προσαρμογή κανόνων (π.χ. κατώφλια, στόχοι κοινωνικού μείγματος, κλίμακες ενοικίου).
- Προσαρμογή και επισημοποίηση επικαιροποιημένων κανόνων ως τυπικού πλαισίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για μελλοντικά κτίρια.

## Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Αντιλαμβανόμενη αδικία στην κατανομή: Μετριασμός μέσω σαφών, δημοσιευμένων κριτηρίων, διαφανών διαδικασιών (σύστημα μορίων ή ιεράρχησης), συμμετοχής ΜΚΟ και Επιτροπής Ενοίκων στην εποπτεία, και προσβάσιμων διαύλων ενστάσεων ή ανατροφοδότησης.
- Τα ενοίκια παραμένουν πολύ υψηλά για τα χαμηλότερου εισοδήματος νοικοκυριά: Χρήση επιδοτήσεων ενοικίου, υποστήριξης χρηματοδοτούμενης από ΕΚΤ+, και στενού συντονισμού με εθνικές κοινωνικές παροχές· διατήρηση ευελιξίας ενοικίων όπου χρειάζεται, ιδίως για μονάδες HF και υψηλής ευαλωτότητας.
- Ανεπαρκή έσοδα για συντήρηση και επανεπένδυση: Ευθυγράμμιση καθορισμού ενοικίου με ρεαλιστικούς υπολογισμούς κόστους (LF3)· υπεράσπιση πρόσθετης χρηματοδότησης επιχορήγησης για συντήρηση και ενεργειακές αναβαθμίσεις· ιεράρχηση επανεπένδυσης πρώτα σε κρίσιμες ανάγκες.
- Πολυπλοκότητα και διοικητικό βάρος: Διατήρηση απλών και εφαρμόσιμων κανόνων· χρήση σαφών προτύπων και δέντρων απόφασης για το προσωπικό· παροχή εκπαίδευσης και υποστήριξης.

## Εταίροι:

**Επικεφαλής:** Housing Thessaloniki / MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ (σχεδιασμός και υλοποίηση), Δήμος Θεσσαλονίκης (ευθυγράμμιση πολιτικής και επίσημη έγκριση).

**Βασικοί εταίροι:** ΜΚΟ που εμπλέκονται σε παραπομπές και υποστήριξη (ARSIS, PRAKSIS, Solidarity Now, IRIDA, Caritas, ΔΟΜ), Κοινωνικές Υπηρεσίες Δήμου και Νομική Υπηρεσία, Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής (ευθυγράμμιση με εθνικά προγράμματα), πανεπιστημιακοί εταίροι (υποστήριξη στη μοντελοποίηση, παρακολούθηση και αξιολόγηση).

## Ωφελούμενοι:

Τρέχοντες και μελλοντικοί ένοικοι της Σιατίστης, και όλοι οι μελλοντικοί ένοικοι του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, μέσω ενός δίκαιου και διαφανούς συστήματος κατανομής και ενοικίων που είναι προσιτά και βιώσιμα.

## Δείκτες:

- Κανόνες κατανομής, προσιτότητας και επανεπένδυσης επίσημα υιοθετημένοι (Ναι/Όχι).
- Σύνθεση ενοίκων στη Σιατίστη ανά ομάδα-στόχο, φύλο, ηλικία, εισόδημα και καθεστώς ευαλωτότητας, σε σύγκριση με τους στόχους.
- Μέση αναλογία κόστους στέγασης προς εισόδημα για τους ενοίκους, συνολικά και ανά εισοδηματική ομάδα.
- Ποσοστό ληξιπρόθεσμων οφειλών ενοικίου και τάσεις με την πάροδο του χρόνου.
- Ποσό και ποσοστό τυχόν πλεονασμάτων που επανεπενδύονται ετησίως σε συντήρηση, νέα έργα και κοινοτικές δραστηριότητες.
- Ικανοποίηση ενοίκων και ΜΚΟ από τη δικαιοσύνη και τη διαφάνεια της κατανομής και του καθορισμού ενοικίου (έρευνα και ποιοτική ανατροφοδότηση).

## Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Οι κανόνες κατανομής και ενοικίου λαμβάνουν ρητά υπόψη τα νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες και την άμισθη εργασία φροντίδας ως βασικούς παράγοντες· όλα τα δεδομένα παρακολουθούνται και αναφέρονται ανά φύλο.
- Ψηφιακή διάσταση: Οι διαδικασίες κατανομής και καθορισμού ενοικίου υποστηρίζονται από απλά ψηφιακά εργαλεία (βάσεις δεδομένων, πίνακες ελέγχου) για τη διασφάλιση διαφάνειας και συνέπειας· διασφάλιση ότι η ψηφιοποίηση δεν δημιουργεί νέα εμπόδια πρόσβασης για τους αιτούντες.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Οι κανόνες επανεπένδυσης δίνουν προτεραιότητα σε ενεργειακές αναβαθμίσεις, NBS και μέτρα κλιματικής ανθεκτικότητας, σύμφωνα με τους στόχους του Κύματος Ανακαινίσεων και της Πράσινης Συμφωνίας.

## LF5 – Ανάπτυξη σειράς έργων μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες με βάση το σχέδιο-πρότυπο της Σιατίστης

Χρήση διδαγμάτων από τη Σιατίστης για τον σχεδιασμό μιας νομικής-χρηματοδοτικής σειράς μετατροπής για την κοινωνικοποίηση και ανακαίνιση επιπλέον κενών δημόσιων (και ενδεχομένως ιδιωτικών) ακινήτων στη Θεσσαλονίκη.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki + Δήμος Θεσσαλονίκης (Διαχείριση Περιουσίας & Προγραμματισμός)

**Προθεσμία:** Σχεδιασμός πλαισίου σειράς μετατροπής κενών ακινήτων έως τον Μήνα 24· εντοπισμός και προγραμματισμός πρώτων επιπλέον κτιρίων έως τον Μήνα 36

### Η πρόκληση:

Η στεγαστική κρίση της Θεσσαλονίκης χαρακτηρίζεται από ένα παράδοξο: υψηλά και αυξανόμενα ενοίκια και βάρη στεγαστικού κόστους, παράλληλα με ένα σημαντικό απόθεμα κενών ή υποχρησιμοποιούμενων κατοικιών, συμπεριλαμβανομένων δημοτικών και θεσμικών ακινήτων. Το πιλοτικό πρόγραμμα ΤΑΑ έχει δείξει ότι η επαναχρησιμοποίηση ορισμένων από αυτά τα περιουσιακά στοιχεία για κοινωνική στέγαση είναι εφικτή, αυτό όμως έχει γίνει μέχρι στιγμής με περιστασιακό τρόπο, βασισμένο σε μεμονωμένα έργα, εξαρτώμενο από συγκεκριμένα χρηματοδοτικά παράθυρα και πολιτικούς κύκλους.

Επί του παρόντος δεν υπάρχει δομημένη σειρά που:

- να εντοπίζει και να ιεραρχεί συστηματικά κενά κτίρια κατάλληλα για κοινωνική στέγαση·
- να τυποποιεί τα νομικά, χρηματοδοτικά, τεχνικά και κοινωνικά βήματα που χρειάζονται για τη μετατροπή τους σε κατοικίες·
- και να διασφαλίζει ότι η γνώση και τα εργαλεία διατηρούνται και βελτιώνονται με την πάροδο του χρόνου (αντί να επανεφευρίσκονται για κάθε έργο).

Χωρίς μια τέτοια σειρά, ο αντίκτυπος της Σιατίστης θα παραμείνει περιορισμένος σε ένα κτίριο, και το ευρύτερο δυναμικό αντιμετώπισης της κρίσης προσιτότητας και της ενεργειακής φτώχειας της πόλης μέσω κοινωνικοποίησης κενών ακινήτων θα παραμείνει ανεκμετάλλευτο.

Το CALICO δείχνει πώς ένα πρωτοπόρο έργο μπορεί να λειτουργήσει ως σχέδιο-πρότυπο για επόμενες αναπτύξεις —κωδικοποιώντας δομές διακυβέρνησης, νομικά εργαλεία, χρηματοδοτικά εργαλεία και

κοινοτικές διαδικασίες, και ενσωματώνοντάς τα σε οργανωτικές ρουτίνες και συνεργασίες. Η Θεσσαλονίκη μπορεί να προσαρμόσει αυτή την προσέγγιση στη στρατηγική της για τη μετατροπή κενών ακινήτων σε κατοικίες.

Η δράση στοχεύει στη μετατροπή της Σιατίστης σε πρότυπο και κινητήριο μοχλό για ένα ευρύτερο πρόγραμμα μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες, μέσω:

1. Τεκμηρίωσης του πλήρους κύκλου της Σιατίστης —από τον εντοπισμό και την εφικτότητα έως την ανακαίνιση, την κατανομή, τη διακυβέρνηση και την παρακολούθηση— σε όλες τις τέσσερις ενότητες.
2. Μετουσίωσης αυτού σε μια βηματική σειρά που μπορεί να εφαρμοστεί σε άλλα κενά δημόσια (και, όπου είναι δυνατόν, ιδιωτικά) ακίνητα.
3. Οικοδόμησης θεσμικών συμφωνιών και εργαλείων (μνημόνια, τυποποιημένα πρότυπα, κατευθυντήριες γραμμές), ώστε η σειρά να μην εξαρτάται από μεμονωμένα έργα ή άτομα.

## Βασικά βήματα:

### 1. Χαρτογράφηση και ιεράρχηση κενών ακινήτων (Μήνες 12–20)

- Χρήση υφιστάμενων μελετών (π.χ. στεγαστική μελέτη σε επίπεδο πόλης, χαρτογράφηση πιλοτικού ΤΑΑ, μητρώα περιουσιακών στοιχείων ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και Δήμου) για τον εντοπισμό κενών και υποχρησιμοποιούμενων κτιρίων στον Δήμο και τη μητροπολιτική περιοχή.
- Κατηγοριοποίηση κτιρίων ανά τύπο, ιδιοκτησία, μέγεθος, τοποθεσία, κατάσταση και δυνητική καταλληλότητα για κοινωνική στέγαση/co-housing (καθεστώς κληρονομιάς, δομική κατάσταση, πρόσβαση σε υπηρεσίες κ.λπ.).
- Καθορισμός κριτηρίων επιλογής (π.χ. ευθυγράμμιση με τη Στρατηγική της Πόλης, τοποθεσία σε περιοχές ανάγκης, δυναμικό ενεργειακής αναβάθμισης, ιδιοκτησιακή και νομική εφικτότητα) και ιεράρχηση μιας συντομευμένης λίστας υποψήφιων κτιρίων για μελλοντικά έργα.

### 2. Τεκμηρίωση σχεδίου-προτύπου (Μήνες 18–24)

- Σύνταξη ενός λεπτομερούς «σχεδίου-προτύπου Σιατίστης» που τεκμηριώνει:
  - δομές διακυβέρνησης και συμμετοχής (G1–G5, S4–S6).
  - κοινωνικό μοντέλο (S1–S3, S5).
  - νομική και χρηματοδοτική αρχιτεκτονική (LF1–LF4, μείγμα χρηματοδότησης, επιχειρηματικό σχέδιο, κανόνες κατανομής).
  - πρόγραμμα κτιρίου και χωρικού σχεδιασμού (B1–B4, περιορισμοί κληρονομιάς, ενέργεια και NBS).
  - φάσεις σχεδίου εργασίας και διαχείριση κινδύνου (Ενότητα 4).
  - πλαίσιο αξιολόγησης και παρακολούθησης (Ενότητα 5).
- Παρουσίαση του σχεδίου-προτύπου στον Δήμο, περιφερειακούς και εθνικούς εταίρους, και χρήση του ως κοινού εγγράφου αναφοράς.

### 3. Σχεδιασμός σειράς (Μήνες 20–28)

- Μετουσίωση του σχεδίου-προτύπου σε μια τυπική σειρά με σαφή στάδια, ρόλους και σημεία απόφασης, από «εντοπισμένο κενό κτίριο» έως «κτίριο κοινωνικής στέγασης σε λειτουργία».
- Για κάθε στάδιο, καθορισμός:



- νομικών βημάτων (έλεγχος καθεστώτος ιδιοκτησίας, ρυθμίσεις μεταβίβασης ή μίσθωσης, αναγκαίες νομικές προσαρμογές).
- χρηματοδοτικών βημάτων (εφικτότητα, μείγμα χρηματοδότησης, χρονοδιαγράμματα αιτήσεων, επιλογές δανείου).
- τεχνικών βημάτων (αρχική έρευνα, σχεδιασμός, άδειες, προμήθειες, κατασκευή).
- κοινωνικών βημάτων και βημάτων διακυβέρνησης (δέσμευση ενδιαφερόμενων φορέων, επέκταση Τοπικής Ομάδας URBACT, σχεδιασμός πλαισίου διακυβέρνησης, καθορισμός κοινωνικού μοντέλου).
- βημάτων παρακολούθησης και αξιολόγησης.
- Ανάπτυξη τυποποιημένων προτύπων και εργαλείων (π.χ. πρότυπο μελέτης εφικτότητας, λίστα ελέγχου μοντέλου διακυβέρνησης, μήτρα κινδύνου και χρηματοδότησης, πακέτο επικοινωνίας) που μπορούν να εφαρμοστούν γρήγορα σε νέα κτίρια.

#### 4. Θεσμοθέτηση και συνεργασίες (Μήνες 24–32)

- Θέσπιση μιας Ομάδας Εργασίας Μετατροπής Κενών Ακινήτων (Δημοτική Διαχείριση Περιουσίας, ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, Κοινωνικές Υπηρεσίες, Περιφερειακές Διαχειριστικές Αρχές, βασικές ΜΚΟ) για την εποπτεία της υλοποίησης της σειράς.
- Διαπραγμάτευση και υπογραφή πλαισιωτικών μνημονίων με επιλεγμένους θεσμικούς ιδιοκτήτες ακινήτων (π.χ. Εκκλησία, ιδρύματα, άλλοι δήμοι της μητροπολιτικής περιοχής) για δυνητική χρήση των κενών ακινήτων τους υπό καθεστώς κοινωνικής μίσθωσης.
- Ενσωμάτωση της σειράς στις δημοτικές στρατηγικές και τον εσωτερικό προγραμματισμό της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (π.χ. ετήσιοι στόχοι για νέες μονάδες, ρόλοι και πόροι).

#### 5. Πρώτη αναπαραγωγή και κλιμάκωση (Μήνες 28–36)

- Επιλογή 1–2 υποψήφιων κτιρίων από τη συντομευμένη λίστα.
- Εφαρμογή των βημάτων της σειράς: εφικτότητα, χρηματοδοτική δομή, συνδιαμόρφωση, σύσταση διακυβέρνησης κ.λπ., χρησιμοποιώντας εργαλεία και διδάγματα της Σιατίστης.
- Εξασφάλιση χρηματοδοτικών δεσμεύσεων και έναρξη σχεδιασμού ή πρώιμων εργασιών όπου είναι δυνατό έως το τέλος της περιόδου του επενδυτικού σχεδίου.
- Τεκμηρίωση της εμπειρίας αναπαραγωγής και προσαρμογή της σειράς αναλόγως.

#### Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Περιορισμένη ή αργή συνεργασία από ιδιοκτήτες ακινήτων: Χρήση της Σιατίστης ως δείκτη επίδειξης και εργαλείου υπεράσπισης· ανάδειξη οφελών (κοινωνικός αντίκτυπος, διατήρηση περιουσιακών στοιχείων, οφέλη φήμης)· χρήση πολιτικών διαύλων και δικτύων URBACT για την οικοδόμηση εμπιστοσύνης.
- Σύνθετα νομικά και διοικητικά εμπόδια: Αξιοποίηση των αποτελεσμάτων της LF1 (χαρτογράφηση νομικών διαδρομών)· έγκαιρη εμπλοκή νομικών εμπειρογνομώνων· δοκιμή ευέλικτων ρυθμίσεων (π.χ. μακροχρόνιες μισθώσεις, δικαιώματα χρήσης) που μπορούν να τυποποιηθούν.
- Περιορισμοί χρηματοδότησης για πολλαπλά έργα: Σταδιοποίηση υλοποίησης σειράς· ευθυγράμμιση με νέες περιόδους προγραμματισμού ΕΚΤ+ και ΕΤΠΑ· χρήση της εμπειρίας και του ιστορικού της πόλης και της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ για την ενίσχυση αιτήσεων χρηματοδότησης.

- Υπερφόρτωση της ικανότητας της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης: Σταδιακή κλιμάκωση της σειράς· εξασφάλιση επιπλέον προσωπικού ή πόρων τεχνικής υποστήριξης· χρήση τυποποιημένων εργαλείων για τη μείωση του φόρτου εργασίας ανά έργο· οικοδόμηση ικανότητας σε δημοτικά τμήματα και ΜΚΟ-εταίρους.

#### **Εταίροι:**

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki και Δήμος Θεσσαλονίκης (Διαχείριση Περιουσίας, Προγραμματισμός, Κοινωνικές Υπηρεσίες).

**Βασικοί εταίροι:** Περιφερειακές Διαχειριστικές Αρχές (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ), Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και άλλα σχετικά υπουργεία (νομική και πολιτική υποστήριξη), Θεσμικοί ιδιοκτήτες ακινήτων (Εκκλησία, ιδρύματα, άλλοι δήμοι), ΜΚΟ, πανεπιστήμια (τεχνική και κοινωνική εμπειρογνωμοσύνη), URBACT και άλλα δίκτυα πόλεων.

#### **Ωφελοούμενοι:**

Νοικοκυριά που χρειάζονται προσιτή, ποιοτική στέγαση σε ολόκληρη τη Θεσσαλονίκη, καθώς περισσότερα κενά ακίνητα εντάσσονται σε μια μη κερδοσκοπική σειρά κοινωνικής μίσθωσης· η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και ο Δήμος, μέσω μιας δομημένης, αναπαράξιμης προσέγγισης κλιμάκωσης της κοινωνικής στέγασης.

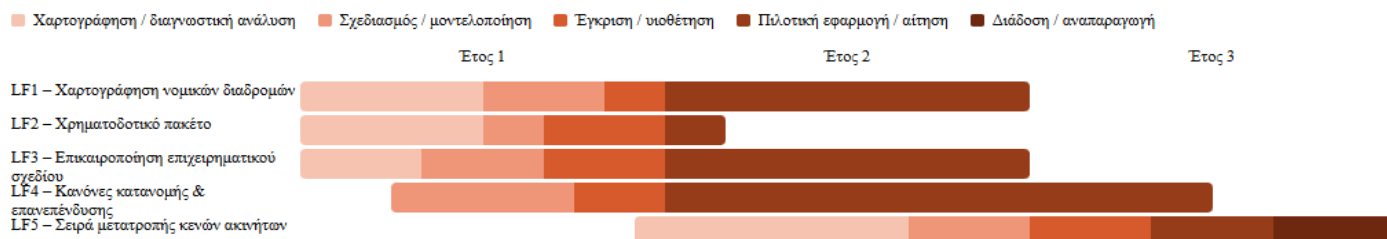
#### **Δείκτες:**

- Αριθμός κενών κτιρίων που χαρτογραφήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν (ανά τύπο, ιδιοκτησία, καταλληλότητα).
- Αριθμός υποψήφιων κτιρίων στη συντομευμένη λίστα της σειράς.
- Πλαίσιο σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες εγκεκριμένο και σε χρήση (Ναι/Όχι).
- Αριθμός θεσμικών εταίρων με πλακιδιωτικά μνημόνια για χρήση κενών ακινήτων.
- Αριθμός επιπλέον κτιρίων για τα οποία έχουν ξεκινήσει διαδικασίες εφικτότητας ή χρηματοδότησης έως τον Μήνα 36.
- Αριθμός νέων μονάδων προγραμματισμένων πέραν της Σιατίστης (όγκος σειράς).

#### **Οριζόντια ζητήματα:**

- **Φύλο:** Διασφάλιση ότι τα κριτήρια ιεράρχησης της σειράς περιλαμβάνουν κτίρια και τοποθεσίες που μπορούν να εξυπηρετήσουν βασικές ανάγκες σχετικές με το φύλο και τη φροντίδα (εγγύτητα σε φροντίδα παιδιών, σχολεία, κέντρα υγείας, ασφαλείς περιοχές για γυναίκες και παιδιά).
- **Ψηφιακή διάσταση:** Χρήση ψηφιακών εργαλείων χαρτογράφησης και πινάκων ελέγχου για την οπτικοποίηση των κενών ακινήτων και της προόδου της σειράς· ανταλλαγή προσβάσιμων, ανωνυμοποιημένων πληροφοριών με ενδιαφερόμενους φορείς για την οικοδόμηση υποστήριξης και λογοδοσίας.
- **Περιβαλλοντική διάσταση:** Ενσωμάτωση βαθιάς ενεργειακής ανακαίνισης και NBS ως τυπικών απαιτήσεων στα έργα της σειράς, σε ευθυγράμμιση με τους στόχους του Κύματος Ανακαινίσεων και της Πράσινης Συμφωνίας.

## Αναλυτικό διάγραμμα Gantt της Ενότητας Νομικός και Χρηματοδοτικός Πυλώνας (LF1-LF5), με τα στάδια χαρτογράφησης, σχεδιασμού και πιλοτικής εφαρμογής κάθε δράσης σε διάστημα 36 μηνών



## Ενότητα IV. Κτίριο

### B1 – Συνδιαμόρφωση της εσωτερικής διάταξης και των κοινόχρηστων χώρων της Σιατίστης (Archilab-lite)

Ανάπτυξη και διεξαγωγή μιας διαδικασίας συνδιαμόρφωσης τύπου «Archilab-lite» εμπνευσμένης από το CALICO για το κτίριο της Σιατίστης, με τη συμμετοχή μελλοντικών ενοίκων, ΜΚΟ, ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, δημοτικών υπηρεσιών και σχεδιαστών.

Η διαδικασία θα διαμορφώσει τις διατάξεις των διαμερισμάτων, τους κοινόχρηστους χώρους, τις κοινές εγκαταστάσεις και τις λύσεις προσβασιμότητας πριν την οριστικοποίηση του τεχνικού σχεδιασμού.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Housing Thessaloniki (τεχνική ομάδα).

**Προθεσμία:** Ολοκλήρωση συνδιαμόρφωσης πριν τον τελικό λεπτομερή σχεδιασμό/διαγωνισμό (γύρω στον Μήνα 12)

**Η πρόκληση:**

Στη Θεσσαλονίκη, η αποκατάσταση και τα δημόσια έργα σχεδιάζονται συνήθως με κάθετο τρόπο από τεχνικές υπηρεσίες και εξωτερικούς συμβούλους, με ελάχιστη ή καθόλου δομημένη συμβολή από μελλοντικούς ενοίκους ή κοινοτικούς φορείς. Αυτό συχνά οδηγεί σε:

- διατάξεις διαμερισμάτων που δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες των ομάδων-στόχων (π.χ. μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένοι, ωφελούμενοι Housing First),
- κοινόχρηστους χώρους που είτε απουσιάζουν, είτε είναι υποδιαστασιοποιημένοι ή κακώς χρησιμοποιούμενοι, και
- σχέδια κτιρίων που δεν υποστηρίζουν καθημερινές πρακτικές φροντίδας, γειτονική αλληλεπίδραση ή ενεργειακά αποδοτική διαβίωση.

Για το κτίριο της Σιατίστης, το οποίο είναι διατηρητέο ακίνητο και το εμβληματικό πιλοτικό έργο του επενδυτικού σχεδίου κοινωνικής στέγασης, ένας συμβατικός κάθετος σχεδιασμός θα διακινδύνευε να υπονομεύσει τις κοινωνικές, διακυβερνητικές και ενεργειακές φιλοδοξίες του έργου.

### Μεταφορά πρακτικής CALICO

Η πάγια πρακτική του CALICO (πέρα από το χρονικά περιορισμένο πλαίσιο UIA) χρησιμοποιεί «Archilabs»: δομημένα εργαστήρια συνδιαμόρφωσης όπου μελλοντικοί ένοικοι, αρχιτέκτονες, προσωπικό του CLTB και εταίροι διαμορφώνουν από κοινού το εσωτερικό πρόγραμμα του κτιρίου. Αυτά τα εργαστήρια:

- βοηθούν στην ευθυγράμμιση των χωρικών διατάξεων με τους κοινωνικούς στόχους και τους στόχους φροντίδας,
- καλλιεργούν πρώιμη αίσθηση ιδιοκτησίας και εμπιστοσύνης των ενοίκων,
- εντοπίζουν πρακτικές ανάγκες και περιορισμούς που οι τεχνικοί εμπειρογνώμονες ενδέχεται να παραβλέψουν,
- και δημιουργούν μια κοινή κατανόηση για τον τρόπο με τον οποίο θα χρησιμοποιηθούν πραγματικά οι κοινόχρηστοι χώροι και εγκαταστάσεις.

Η προσαρμογή μιας εκδοχής «Archilab-lite» στη Θεσσαλονίκη επιτρέπει στην πόλη να ενσωματώσει τον **συμμετοχικό σχεδιασμό** σε μια ανακαίνιση διατηρητέου κτιρίου, εντός των περιορισμών των ελληνικών κανόνων προμηθειών και κληρονομιάς.

### Η δράση:

Η δράση συνίσταται στον σχεδιασμό και την εφαρμογή μιας συμμετοχικής διαδικασίας συνδιαμόρφωσης για τη Σιατίστης, η οποία θα:

- καθορίσει **εσωτερικές διατάξεις διαμερισμάτων** (τυπολογίες, κυκλοφορία, αποθηκευτικοί χώροι, προσβασιμότητα),
- προσδιορίσει **κοινόχρηστους χώρους και κοινές εγκαταστάσεις** (αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, χώρος παιδιών, ήσυχο δωμάτιο, κοινό πλυντήριο, αποθήκευση ποδηλάτων/καροτσιών, ημι-δημόσιο ισόγειο, χρήση κήπου),
- και διερευνήσει **σενάρια καθημερινής χρήσης** (ρουτίνες φροντίδας, κοινά γεύματα, μικρές εκδηλώσεις, κανόνες για θόρυβο, χρήση μπαλκονιών/κήπου, συμπεριφορές εξοικονόμησης ενέργειας).

### Βασικά χαρακτηριστικά:

1. **Συμπεριληπτική συμμετοχή:** συμμετοχή δυνητικών ενοίκων (μόλις μπορούν να εντοπιστούν), ΜΚΟ που εργάζονται με ομάδες-στόχους, ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, δημοτικών τεχνικών υπηρεσιών, φορέων γειτονιάς (π.χ. Περιβολάρηδες), σχεδιαστών και ακαδημαϊκών εταίρων.
2. **Δομημένα εργαστήρια:** 3–4 εργαστήρια που συνδυάζουν ασκήσεις βασισμένες σε σχέδια (σημειώσεις σε σχέδια), συζητήσεις σεναρίων («μια μέρα στο κτίριο»), και ιεράρχηση αναγκών.
3. **Συνδιαμορφωμένο σχέδιο απαιτήσεων σχεδιασμού:** σύνθεση των αποτελεσμάτων σε ένα συνοπτικό, ρεαλιστικό σχέδιο απαιτήσεων (απαραίτητα έναντι επιθυμητών), το οποίο καθίσταται το βασικό έγγραφο αναφοράς για αρχιτέκτονες και μηχανικούς.
4. **Ενσωμάτωση στον τεχνικό σχεδιασμό:** διασφάλιση ότι το σχέδιο απαιτήσεων χρησιμοποιείται πράγματι στα στάδια σχεδιασμού και διαγωνισμού, με ρητές αναφορές στους Όρους Αναφοράς και τις τεχνικές προδιαγραφές.

Το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα είναι ένα κτίριο του οποίου οι διατάξεις και οι κοινόχρηστοι χώροι υποστηρίζουν γνήσια το co-housing, τη φροντίδα, την ενεργειακή συνείδηση και το μοντέλο διακυβέρνησης, αντί να αναγκάζουν τις κοινωνικές πρακτικές να προσαρμοστούν σε μια άκαμπτη δομημένη μορφή.

Η διαδικασία συνδιαμόρφωσης βασίζεται σε δοκιμαστικές δράσεις URBACT που έχουν ήδη αναπτυχθεί στη Θεσσαλονίκη, όπως:

- World Café/Thinking Hats και παρόμοιες μεθόδους που χρησιμοποιήθηκαν σε συναντήσεις της Τοπικής Ομάδας URBACT για τη συζήτηση χρήσεων και αναγκών,
- Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων που εφαρμόστηκαν πιλοτικά για τη συλλογή στοιχείων από ενδιαφερόμενους φορείς και δυνητικούς ωφελούμενους σχετικά με καθημερινές ρουτίνες, ασφάλεια, φροντίδα και κοινοτική ζωή.

Αυτές οι δοκιμές έδειξαν:

- ισχυρή ικανότητα και προθυμία μεταξύ ΜΚΟ, ακτιβιστών και δυνητικών ωφελούμενων να διατυπώσουν συγκεκριμένες χωρικές και λειτουργικές ανάγκες·
- ότι δομημένες, εστιασμένες συνεδρίες μπορούν να παράξουν στοιχεία αρκετά συγκεκριμένα ώστε να ενημερώσουν σχεδιαστικές επιλογές· και
- ότι αυτές οι μέθοδοι βοηθούν στην ισορροπία διαφορετικών φωνών (π.χ. τεχνικοί εμπειρογνώμονες έναντι ενοίκων).

Βάσει αυτών των θετικών δοκιμών, η κλιμάκωση σε μια επίσημη διαδικασία συνδιαμόρφωσης για τη Σιατίστης είναι τόσο αναγκαία όσο και εφικτή.

### Υλοποίηση:

Τι πρέπει να γίνει / διακυβέρνηση / χρηματοδότηση / κίνδυνοι:

#### 1. Προετοιμασία (Μήνες 1–3)

- Συλλογή βασικού υλικού (υφιστάμενα σχέδια, δομικοί περιορισμοί, απαιτήσεις κληρονομιάς, προϋπολογιστικό περιθώριο).
- Εντοπισμός και πρόσκληση συμμετεχόντων (ΜΚΟ, μέλη Τοπικής Ομάδας URBACT, τεχνικές υπηρεσίες, δυνητικοί ένοικοι μόλις γίνουν γνωστοί).
- Προετοιμασία απλού, οπτικά σαφούς υλικού (τυπωμένα σχέδια, τομές, φωτογραφίες, τρισδιάστατα σκίτσα) και εργαλείων διευκόλυνσης.

#### 2. Εργαστήρια συνδιαμόρφωσης (Μήνες 3–8)

- Διοργάνωση 3–4 εργαστηρίων σε προσβάσιμες ώρες/τοποθεσίες (ή υβριδικά).
- Διάρθρωση συνεδριών γύρω από:
  - κατανόηση του κτιρίου και των περιορισμών,
  - χαρτογράφηση επιθυμητών χρήσεων και ρουτινών,
  - σχεδίαση ή σχολιασμό διατάξεων,
  - ιεράρχηση κοινόχρηστων χώρων και εγκαταστάσεων.
- Τεκμηρίωση όλων των αποτελεσμάτων (φωτογραφίες σχεδίων, σημειώσεις, βασικές αποφάσεις).

#### 3. Σύνταξη και επικύρωση του σχεδίου απαιτήσεων σχεδιασμού (Μήνες 6–10)

- Μετουσίωση των αποτελεσμάτων των εργαστηρίων σε ένα γραπτό σχέδιο απαιτήσεων σχεδιασμού, που περιλαμβάνει:
  - προφίλ ομάδων-στόχων και βασικές ανάγκες,
  - απαιτούμενες τυπολογίες και χαρακτηριστικά διαμερισμάτων,

- λίστα και βασικές προδιαγραφές κοινόχρηστων χώρων,
- αρχές προσβασιμότητας και ενεργειακές σχεδιαστικές προτεραιότητες.
- Επικύρωση του σχεδίου απαιτήσεων με την Επιτροπή Συντονισμού Έργου, την Επιτροπή Εταίρων και εκπροσώπους ενοίκων (εφόσον έχουν ήδη επιλεγεί).

#### 4. Ενσωμάτωση στον τεχνικό σχεδιασμό (Μήνες 8–12)

- Ενσωμάτωση του σχεδίου απαιτήσεων στην ανάθεση των αρχιτεκτόνων / Όρους Αναφοράς και αργότερα στα έγγραφα διαγωνισμού.
- Διεξαγωγή τουλάχιστον μίας συνεδρίας ανατροφοδότησης για τον έλεγχο του κατά πόσον ο προτεινόμενος τεχνικός σχεδιασμός αντικατοπτρίζει το συνδιαμορφωμένο σχέδιο απαιτήσεων και, όπου δεν το κάνει, επεξήγηση του λόγου.

#### Χρηματοδότηση:

Το κόστος αφορά κυρίως τη διευκόλυνση, την τεκμηρίωση και τη συμμετοχή (χρόνος προσωπικού, χώρος, υλικά, ενδεχομένως μικρή αποζημίωση ή υποστήριξη όπως φύλαξη παιδιών/μεταφορά για συμμετέχοντες). Αυτά μπορούν να καλυφθούν στο πλαίσιο του προϋπολογισμού «ήπιων» μέτρων του Επενδυτικού Σχεδίου, πόρων URBACT, ή τεχνικής βοήθειας ΕΚΤ+ όπου είναι διαθέσιμη.

#### Κίνδυνοι και μετριασμός:

- Πίεση χρόνου έναντι συμμετοχικού βάθους:
  - Μετριασμός: έγκαιρος προγραμματισμός εργαστηρίων ευθυγραμμισμένος με βασικά ορόσημα σχεδιασμού· χρήση ελαφρών αλλά καλά προετοιμασμένων συνεδριών· ειλικρίνεια ως προς το ποιες πτυχές μπορούν ακόμη να αλλάξουν.
- Αντικρουόμενες προτιμήσεις ενδιαφερόμενων φορέων:
  - Μετριασμός: χρήση διαφανών μεθόδων ιεράρχησης (π.χ. κατάταξη, σύστημα φωτεινής σηματοδότησης)· στόχευση σε λύσεις «αρκετά καλές για όλους» και τεκμηρίωση των συμβιβασμών.
- Περιορισμοί κληρονομιάς/τεχνικοί περιορισμοί που εμποδίζουν ιδέες:
  - Μετριασμός: παρουσία ειδικών κληρονομιάς και τεχνικών εμπειρογνομόνων στα εργαστήρια· σαφής παρουσίαση περιορισμών από την αρχή· όπου οι ιδέες είναι αδύνατες, συνδιαρέυνηση εναλλακτικών.

### B2 – Σχεδιασμός και υλοποίηση βαθιάς ενεργειακής ανακαίνισης και NBS εντός των περιορισμών διατηρητέου κτιρίου

Προετοιμασία και εκτέλεση ενός πακέτου ανακαίνισης (μόνωση, συστήματα, σκίαση, NBS) που αναβαθμίζει την ενεργειακή απόδοση σεβόμενο το καθεστώς κληρονομιάς και διατηρώντας το κόστος υπό έλεγχο.

**Υπεύθυνος:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Τεχνικές Υπηρεσίες) + MAΘ A.E. OTA / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Ολοκλήρωση σχεδιασμού ανακαίνισης και έκδοση αδειών έως τον Μήνα 12· ολοκλήρωση εργασιών έως τον Μήνα 24

#### Η πρόκληση:

Το κτιριακό απόθεμα της Θεσσαλονίκης είναι παλιό και ενεργειακά μη αποδοτικό, με περίπου τις μισές κατοικίες να έχουν κατασκευαστεί πριν το 1980 και πολλές να στερούνται επαρκούς θέρμανσης ή



μόνωσης. Η ενεργειακή φτώχεια είναι διαδεδομένη, με νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος —ιδίως ηλικιωμένους και μονογονεϊκές οικογένειες— να δυσκολεύονται να διατηρήσουν τις κατοικίες τους θερμές ή δροσερές με εύλογο κόστος. Ταυτόχρονα, τα διατηρητέα κτίρια αντιμετωπίζουν ειδικούς περιορισμούς: οι προσόψεις, οι λεπτομέρειες κουφωμάτων και τα δομικά στοιχεία πρέπει να διατηρηθούν ή να αποκατασταθούν, περιορίζοντας το πεδίο για εξωτερική μόνωση και ορισμένες παρεμβάσεις.

Η Σιατίστης, ως διατηρητέο δημοτικό κτίριο, συγκεντρώνει αυτές τις προκλήσεις: πρέπει να παρέχει υψηλή ενεργειακή απόδοση και άνεση για ευάλωτα νοικοκυριά, σεβόμενη παράλληλα τους περιορισμούς κληρονομιάς και λειτουργώντας εντός ρεαλιστικού προϋπολογισμού. Εάν η ενεργειακή απόδοση δεν αντιμετωπιστεί επαρκώς, οι ένοικοι θα παραμείνουν εκτεθειμένοι σε ενεργειακή φτώχεια και θερμική δυσφορία, και το έργο δεν θα ευθυγραμμιστεί με τους στόχους του Κύματος Ανακαίνιστων και της Πράσινης Συμφωνίας της ΕΕ.

Το CALICO αποδεικνύει ότι η ενεργειακή απόδοση και η ποιότητα κληρονομιάς ή σχεδιασμού μπορούν να συνυπάρξουν, υπό την προϋπόθεση ότι:

- η ενεργειακή ανακαίνιση σχεδιάζεται έγκαιρα, ως αναπόσπαστο μέρος της διαδικασίας σχεδιασμού·
- οι ένοικοι εμπλέκονται στην κατανόηση και τη χρήση των συστημάτων του κτιρίου (βλ. B4)·
- και η παρακολούθηση χρησιμοποιείται για τη βελτιστοποίηση της απόδοσης με την πάροδο του χρόνου (βλ. B3).

Η δράση στοχεύει στην παροχή μιας βαθιάς, ευαίσθητης ως προς την κληρονομιά ενεργειακής ανακαίνισης που:

1. Μειώνει σημαντικά την ενεργειακή ζήτηση και τους λογαριασμούς για τους ενοίκους·
2. Βελτιώνει τη θερμική άνεση και την ποιότητα εσωτερικού αέρα·
3. Ενσωματώνει λύσεις βασισμένες στη φύση όπου είναι δυνατόν·
4. Σέβεται το καθεστώς διατήρησης και τον αρχιτεκτονικό χαρακτήρα του κτιρίου·
5. Παρέχει ένα αναπαράξιμο μοντέλο για παρόμοια κτίρια στη Θεσσαλονίκη και πέραν αυτής.

## Βασικά βήματα:

### 1. Ανάλυση και διάγνωση (Μήνες 1–4)

- Ανάθεση συνδυασμένου ενεργειακού ελέγχου και αξιολόγησης κτιρίου και αναγκών αποκατάστασης (με υποστήριξη πανεπιστημίων ή εξειδικευμένων συμβούλων) για τον καθορισμό της βασικής απόδοσης και τον εντοπισμό περιορισμών και ευκαιριών.
- Εντοπισμός βασικών αδυναμιών (απώλεια θερμότητας μέσω τοίχων και κουφωμάτων, διαρροή αέρα, μη αποδοτικά συστήματα θέρμανσης) και περιοχών ευαίσθητων ως προς την κληρονομιά (προσόψεις, αναλογίες κουφωμάτων, εσωτερικά χαρακτηριστικά).
- Έγκαιρη εμπλοκή του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής Θεσσαλονίκης και όλων των άλλων εμπλεκόμενων φορέων για τη διευκρίνιση του τι είναι αποδεκτό (π.χ. εσωτερική μόνωση, δευτερεύουσα υαλόφραξη, παρεμβάσεις στέγης).

### 2. Ολοκληρωμένος σχεδιασμός ανακαίνισης (Μήνες 4–10)

- Ανάπτυξη ενός ολοκληρωμένου πακέτου ανακαίνισης που μπορεί να περιλαμβάνει:
  - εσωτερική ή μερική εξωτερική μόνωση, ανάλογα με τους περιορισμούς πρόσοψης·

- κουφώματα υψηλής απόδοσης ή δευτερεύουσα υαλόφραξη συμβατή με τις απαιτήσεις κληρονομιάς.
- αποδοτικά συστήματα θέρμανσης και ψύξης (π.χ. αντλίες θερμότητας αέρος-νερού, αποδοτικό φυσικό αέριο εάν οι αντλίες θερμότητας δεν είναι εφικτές, συστήματα διανομής χαμηλής θερμοκρασίας).
- ισορροπημένο αερισμό ή βελτιωμένες στρατηγικές φυσικού αερισμού.
- διατάξεις σκίασης (εξωτερικά στόρια/τέντες όπου επιτρέπεται, εσωτερική σκίαση, φύτευση).
- λύσεις βασισμένες στη φύση, όπως πράσινες αυλές, γλάστρες, δέντρα και αναρριχητικά φυτά για σκίαση και μικροκλίμα.
- Διασφάλιση ότι η προσβασιμότητα, η πυρασφάλεια και η δομική ακεραιότητα ενσωματώνονται στον σχεδιασμό.
- Στενός συντονισμός με την B1 (συνδιαμόρφωση εσωτερικής διάταξης) για τη διασφάλιση ότι τα ενεργειακά συστήματα και οι λύσεις NBS είναι συμβατά με το χωρικό και κοινωνικό πρόγραμμα.

### **3. Αδειοδότηση και προμήθειες (Μήνες 8–12)**

- Υποβολή λεπτομερών σχεδίων και ενεργειακών υπολογισμών στις αρμόδιες αρχές κληρονομιάς και δόμησης, ενσωματώνοντας ανατροφοδότηση για την εξασφάλιση αδειών.
- Προετοιμασία εγγράφων διαγωνισμού που καθορίζουν σαφώς τις απαιτήσεις απόδοσης (π.χ. στοχευόμενη ενεργειακή κατηγορία, συντελεστές U, πρότυπα αεροστεγανότητας) και τις απαιτήσεις κληρονομιάς.
- Ενσωμάτωση διατάξεων για τον έλεγχο ποιότητας και για μελλοντική παρακολούθηση (αισθητήρες, μέτρηση) για την υποστήριξη της B3.

### **4. Υλοποίηση και επίβλεψη (Μήνες 12–24)**

- Ανάθεση σε εργολάβο(-ους) μέσω ανταγωνιστικών διαδικασιών· διασφάλιση ότι διαθέτουν εμπειρία σε διατηρητέα κτίρια και ενεργειακές ανακαινίσεις.
- Στενή επίβλεψη εργασιών, με επιτόπια παρουσία της ομάδας σχεδιασμού και ειδικών κληρονομιάς όπου χρειάζεται.
- Προσαρμογή λεπτομερειών όπως χρειάζεται σε απόκριση σε απρόβλεπτες συνθήκες (π.χ. δομικά ζητήματα, κρυφά ελαττώματα), διατηρώντας παράλληλα τις φιλοδοξίες ενεργειακής απόδοσης και τον έλεγχο κόστους.
- Συντονισμός εγκατάστασης συστημάτων παρακολούθησης (B3) και προετοιμασία για εκπαίδευση ενοίκων (B4).

### **5. Θέση σε λειτουργία και βελτιστοποίηση (Μήνες 22–26)**

- Θέση σε λειτουργία όλων των συστημάτων (θέρμανση, ψύξη, αερισμός, παρακολούθηση) και διασφάλιση σωστής λειτουργίας.
- Δοκιμή απόδοσης έναντι σχεδιαστικών στόχων· εντοπισμός και διόρθωση ζητημάτων.
- Προετοιμασία απλοποιημένων οδηγιών χρήστη για τους ενοίκους (σε σύνδεση με την B4) και διασφάλιση εξοικείωσης του προσωπικού του κτιρίου και του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης με τα συστήματα.

## Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Οι περιορισμοί που αφορούν την αποκατάσταση διατηρητέων κτιρίων περιορίζουν την ενεργειακή απόδοση: Χρήση δημιουργικών εσωτερικών λύσεων (εσωτερική μόνωση, δευτερεύουσα υαλόφραξη) και εστίαση σε υψηλής ποιότητας συστήματα· διαπραγμάτευση με τις σχετικές αρχές χρησιμοποιώντας στοιχεία από το CALICO και ενωσιακές κατευθυντήριες γραμμές για την αποκατάσταση και αξιοποίηση κτιρίων αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και την ενεργειακή τους αναβάθμιση.
- Υπερβάσεις κόστους: Ενσωμάτωση απρόβλεπτου κόστους στον προϋπολογισμό· σταδιοποίηση παρεμβάσεων εφόσον χρειάζεται· ιεράρχηση μέτρων με τον υψηλότερο αντίκτυπο ενέργειας και άνεσης· χρήση ανταγωνιστικών προμηθειών και προσεκτικής επίβλεψης.
- Τεχνική πολυπλοκότητα και ζητήματα συντήρησης: Επιλογή στιβαρών, φιλικών προς τον χρήστη λύσεων· αποφυγή υπερβολικά σύνθετων συστημάτων που απαιτούν εξειδικευμένη συντήρηση· διασφάλιση εκπαίδευσης για το προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και σαφών συμβάσεων συντήρησης.
- Δυσφορία ή κακή χρήση από τους ενοίκους: Αντιμετώπιση μέσω της B4 (εκπαίδευση και υποστήριξη), της B3 (παρακολούθηση) και της S4 (συλλογική διαχείριση και ανατροφοδότηση).

## Εταίροι:

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki (φορέας λειτουργίας και συνδιαμορφωτής)

**Βασικοί εταίροι:** Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου (ιδιοκτήτης κτιρίου και κάτοχος άδειας), Υπουργείο Πολιτισμού / αρχές κληρονομιάς, Πράσινο Ταμείο και αρχές ΕΤΠΑ (ενεργειακή χρηματοδότηση), ομάδες σχεδιασμού και μηχανικών, πανεπιστήμια (ΑΠΘ), ΜΚΟ (για NBS και περιβαλλοντική εκπαίδευση, π.χ. Περιβολάρηδες).

## Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης, ιδίως νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος ευάλωτα σε ενεργειακή φτώχεια· ο Δήμος και το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, μέσω χαμηλότερου λειτουργικού κόστους και βελτιωμένης αξίας περιουσιακού στοιχείου· και η ευρύτερη πόλη, ως επίδειξη του τρόπου με τον οποίο τα διατηρητέα κτίρια μπορούν να καταστούν ενεργειακά αποδοτική κοινωνική στέγαση.

## Δείκτες:

- Βασική και μετά την ανακαίνιση ενεργειακή απόδοση (ενεργειακή κατηγορία, ζήτηση πρωτογενούς ενέργειας).
- Εκτιμώμενη μείωση της ενεργειακής κατανάλωσης και των εκπομπών CO<sub>2</sub> (kWh/έτος, τόνοι CO<sub>2</sub>/έτος).
- Αριθμός και τύπος εγκατεστημένων NBS (πράσινες περιοχές, δέντρα, γλάστρες κ.λπ.).
- Αντιλήψεις ενοίκων για τη θερμική άνεση και την ενεργειακή προσιτότητα (έρευνα).
- Συμμόρφωση με τις απαιτήσεις κληρονομιάς (εγκρίσεις που ελήφθησαν, καμία σημαντική απόκλιση).

## Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Η ενεργειακή φτώχεια επηρεάζει δυσανάλογα γυναίκες και ηλικιωμένους· διασφάλιση ότι η ανακαίνιση ωφελεί άμεσα αυτές τις ομάδες και ότι λαμβάνονται υπόψη οι ανάγκες τους (π.χ. θερμική άνεση, καταστάσεις υγείας).
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση ψηφιακών εργαλείων παρακολούθησης (B3) για τη βελτιστοποίηση της απόδοσης του κτιρίου· διασφάλιση ότι τα δεδομένα χρησιμοποιούνται για τη βελτίωση της άνεσης και τη μείωση του κόστους, όχι για την τιμωρία των ενοίκων.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Η ανακαίνιση υποστηρίζει άμεσα το Κύμα Ανακαινίσεων, την Πράσινη Συμφωνία και τις τοπικές κλιματικές στρατηγικές, συνδυάζοντας τη βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση με στόχους κοινωνικής στέγασης· τα NBS βελτιώνουν το μικροκλίμα και την κλιματική ανθεκτικότητα.

## B3 – Εγκατάσταση συστημάτων και πρωτοκόλλων παρακολούθησης για την ενεργειακή χρήση και την απόδοση του κτιρίου

Θέσπιση μέτρησης και παρακολούθησης σε επίπεδο κτιρίου και μονάδας (ενέργεια, άνεση, βασικά ζητήματα συντήρησης) και καθορισμός πρωτοκόλλων για τη χρήση δεδομένων, την ιδιωτικότητα και τη λήψη αποφάσεων.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki + Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου

**Προθεσμία:** Εγκατάσταση συστημάτων παρακολούθησης έως το τέλος της κατασκευής (Μήνας 24)· υιοθέτηση πρωτοκόλλων έως τον Μήνα 26

### Η πρόκληση:

Η ενεργειακή ανακαίνιση δεν μετουσιώνεται αυτόματα σε χαμηλότερους λογαριασμούς και καλύτερη άνεση· εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τον τρόπο χρήσης και διαχείρισης των κτιρίων με την πάροδο του χρόνου. Χωρίς παρακολούθηση, ούτε οι ένοικοι ούτε το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης μπορούν να διαπιστώσουν αν τα συστήματα αποδίδουν όπως σχεδιάστηκαν, πού υπάρχουν ζητήματα (π.χ. υπερθέρμανση, ανεπαρκής θέρμανση, υψηλή κατανάλωση), ή πώς να προσαρμόσουν συμπεριφορές και ρυθμίσεις.

Στην Ελλάδα, η συστηματική παρακολούθηση της ενεργειακής χρήσης και της άνεσης στην κοινωνική ή δημόσια στέγαση είναι σπάνια, και τα δεδομένα σπάνια συνδέονται με κοινή λήψη αποφάσεων με τους ενοίκους. Για τη Σιατίστis, η παρακολούθηση είναι απαραίτητη για:

- την προστασία των ενοίκων από ενεργειακή φτώχεια και δυσφορία·
- την ενεργοποίηση του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και του Δήμου να βελτιστοποιήσουν συστήματα και συντήρηση·
- την παροχή αποδεικτικών στοιχείων για μελλοντικά έργα σειράς (LF5) και για ενωσιακή/εθνική αναφορά (Πράσινη Συμφωνία, Κύμα Ανακαινίσεων).

Το CALICO χρησιμοποιεί παρακολούθηση κτιρίου και εργαστήρια ενοίκων για την ευθυγράμμιση σχεδιασμού, λειτουργίας και συμπεριφοράς, διασφαλίζοντας ότι οι τεχνικές βελτιώσεις μετουσιώνονται σε πραγματικά οφέλη. Η Σιατίστis μπορεί να αναπαράγει και να προσαρμόσει αυτή την πρακτική.

Η δράση στοχεύει στη δημιουργία ενός ελαφρού αλλά αποτελεσματικού συστήματος παρακολούθησης που:

1. Παρέχει αξιοποιήσιμες πληροφορίες για την απόδοση του κτιρίου και της μονάδας.
2. Προστατεύει την ιδιωτικότητα και την αυτονομία των ενοίκων.
3. Υποστηρίζει τη μάθηση, όχι την επιτήρηση.
4. Τροφοδοτεί την παρακολούθηση της S6 και τη συλλογική διαχείριση της S4.

## **Βασικά βήματα:**

### **1. Στόχοι παρακολούθησης και σχεδιασμός συστήματος (Μήνες 8–14)**

- Καθορισμός στόχων παρακολούθησης: παρακολούθηση της ενεργειακής κατανάλωσης (θέρμανση, ψύξη, ηλεκτρισμός), εσωτερικών θερμοκρασιών και υγρασίας, και βασικών δεικτών συντήρησης (π.χ. βλάβες συστημάτων, διαρροές νερού).
- Απόφαση για την κοκκοποίηση: μέτρηση σε επίπεδο κτιρίου έναντι επιπέδου μονάδας· ισορροπία λεπτομέρειας με κόστος και ιδιωτικότητα.
- Συμμετοχή ενοίκων (μέσω συνεδριών συνδιαμόρφωσης) στην απόφαση για το τι παρακολουθείται, πόσο συχνά, και πώς κοινοποιούνται τα αποτελέσματα.
- Καθορισμός τεχνικών απαιτήσεων για αισθητήρες, μετρητές και καταγραφή δεδομένων, ευθυγραμμισμένων με τον σχεδιασμό ανακαίνισης της B2.

### **2. Προμήθειες και εγκατάσταση (Μήνες 12–24)**

- Ενσωμάτωση απαιτήσεων παρακολούθησης στα έγγραφα διαγωνισμού κατασκευής της B2.
- Επιλογή τεχνολογίας παρακολούθησης και εγκαταστατών, διασφαλίζοντας συμβατότητα με τα συστήματα του κτιρίου και τις απαιτήσεις προστασίας δεδομένων.
- Εγκατάσταση και δοκιμή συστημάτων κατά τη διάρκεια των εργασιών ανακαίνισης· διασφάλιση ότι η καλωδίωση, η συνδεσιμότητα και η πρόσβαση συντήρησης προγραμματίζονται εξ αρχής.

### **3. Πρωτόκολλα για τη χρήση δεδομένων, την ιδιωτικότητα και τη διακυβέρνηση (Μήνες 18–26)**

- Σύνταξη πρωτοκόλλων διακυβέρνησης δεδομένων που καθορίζουν:
  - ποια δεδομένα συλλέγονται και σε ποιο επίπεδο (μονάδα έναντι κτιρίου).
  - ποιος έχει πρόσβαση (π.χ. τεχνικό προσωπικό Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, ένοικοι, μέλη επιτροπής, ερευνητές).
  - πόσο καιρό αποθηκεύονται τα δεδομένα και πώς ανωνυμοποιούνται για ανάλυση.
  - πώς χρησιμοποιούνται τα δεδομένα (π.χ. για τον εντοπισμό ζητημάτων και την ενημέρωση της υποστήριξης, όχι για την τιμωρία μεμονωμένων ενοίκων).
- Συνδιαμόρφωση πρωτοκόλλων με την Επιτροπή Ενοίκων και την Επιτροπή Εταίρων· διασφάλιση ότι είναι κατανοητά και αποδεκτά από τους ενοίκους.
- Διασφάλιση συμμόρφωσης με τον ΓΚΠΔ και τους εθνικούς κανονισμούς προστασίας δεδομένων.

### **4. Ενσωμάτωση με τις S4 και S6 (Μήνες 24–36)**

- Τακτική ανταλλαγή δεδομένων με τους ενοίκους (π.χ. απλοί πίνακες ελέγχου στην είσοδο του κτιρίου, τριμηνιαίες παρουσιάσεις σε Συνελεύσεις Ενοίκων).

- Χρήση δεδομένων σε συζητήσεις διαχείρισης κτιρίου της S4 (π.χ. για τον εντοπισμό περιοχών υψηλής χρήσης και τη διερεύνηση αλλαγών συμπεριφοράς ή τεχνικών προσαρμογών).
- Τροφοδότηση δεδομένων στο πλαίσιο κοινής παρακολούθησης και αξιολόγησης της S6, συνδέοντας την τεχνική απόδοση με τα κοινωνικά αποτελέσματα (άνεση, ενεργειακή φτώχεια, ικανοποίηση).

### **Κίνδυνοι & μετριασμός:**

- Ανησυχίες ιδιωτικότητας και δυσπιστία: Συμμετοχή ενοίκων στον σχεδιασμό· συλλογή του ελάχιστου απαραίτητου δεδομένων· ανωνυμοποίηση και συγκέντρωση δεδομένων όπου είναι δυνατόν· έμφαση στην υποστήριξη και τη συλλογική μάθηση· αποφυγή εξατομικευμένων τιμωρητικών μέτρων.
- Τεχνικές βλάβες ή πολυπλοκότητα: Επιλογή στιβαρών, απλών συστημάτων· διασφάλιση συμβάσεων συντήρησης· παροχή εκπαίδευσης για το προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης· έναρξη με περιορισμένο σύνολο δεικτών και επέκταση εφόσον χρειάζεται.
- Τα δεδομένα δεν χρησιμοποιούνται ή δεν κατανοούνται: Παρουσίαση δεδομένων σε απλές, οπτικές μορφές· σύνδεσή τους με συγκεκριμένες αποφάσεις (π.χ. προσαρμογή ρυθμίσεων θέρμανσης, προγραμματισμός συντήρησης, προσαρμογή περιεχομένου εκπαίδευσης)· οικοδόμηση ικανότητας ερμηνείας (B4, S4, S6).

### **Εταίροι:**

Επικεφαλής: MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki και Τεχνικές Υπηρεσίες Δήμου.

Βασικοί εταίροι: ομάδες σχεδιασμού και μηχανικών, πάροχοι τεχνολογίας παρακολούθησης, Επιτροπή Ενοίκων και Συνελεύσεις, πανεπιστημιακοί εταίροι (υποστήριξη στην ανάλυση και οπτικοποίηση δεδομένων).

### **Ωφελοούμενοι:**

Ένοικοι της Σιατίστης —μέσω πιο άνετων, προσιτών κατοικιών· το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και ο Δήμος —μέσω καλύτερης διαχείρισης και αποδεικτικών στοιχείων για μελλοντικά έργα· εθνικοί και ενωσιακοί φορείς χάραξης πολιτικής —μέσω δεδομένων σε επίπεδο έργου που αναδεικνύουν τον τρόπο αλληλεπίδρασης της βαθιάς ανακαίνισης με την κοινωνική στέγαση.

### **Δείκτες:**

- Σύστημα παρακολούθησης εγκατεστημένο και λειτουργικό (Ναι/Όχι).
- Τύποι δεδομένων που συλλέγονται (ενεργειακή κατανάλωση, θερμοκρασίες, υγρασία κ.λπ.).
- Συχνότητα ανάλυσης και αναφοράς δεδομένων (π.χ. τριμηνιαία).
- Αριθμός ενοίκων που συμμετέχουν στη συζήτηση αποτελεσμάτων παρακολούθησης (συνελεύσεις, εργαστήρια).
- Προσαρμογές που έγιναν στη λειτουργία του κτιρίου ή την υποστήριξη ενοίκων σε απόκριση στα δεδομένα.



## Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Διασφάλιση ότι η επικοινωνία και η χρήση δεδομένων λαμβάνουν υπόψη τις διαφορετικές ανάγκες άνεσης και καθημερινές ρουτίνες γυναικών, ανδρών, παιδιών και ηλικιωμένων· συμμετοχή διαφορετικών ενοίκων στις συζητήσεις.
- Ψηφιακή διάσταση: Η παρακολούθηση βασίζεται σε ψηφιακά συστήματα· διασφάλιση ότι οι διεπαφές χρήστη είναι απλές και ότι τα ψηφιακά εργαλεία συμπληρώνουν, δεν αντικαθιστούν, τις δια ζώσης εξηγήσεις.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Η παρακολούθηση συνδέεται άμεσα με την περιβαλλοντική απόδοση και τους κλιματικούς στόχους· τα δεδομένα θα υποστηρίξουν τη μακροπρόθεσμη βελτιστοποίηση και θα παράσχουν αποδεικτικά στοιχεία για κλιματικά ανθεκτική κοινωνική στέγαση.

## B4 – Σχεδιασμός και παροχή εκπαίδευσης ενοίκων για ενεργειακά αποδοτική και κλιματικά ανθεκτική διαβίωση

Ανάπτυξη και διεξαγωγή εργαστηρίων/υλικού ώστε οι ένοικοι να κατανοούν και να χρησιμοποιούν βέλτιστα τα συστήματα του κτιρίου, συνδέοντας την ενεργειακή απόδοση με την άνεση, το κόστος και τους κλιματικούς στόχους.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki, εταίροι ΜΚΟ και Επιτροπή Ενοίκων

**Προθεσμία:** Σχεδιασμός προγράμματος εκπαίδευσης έως τον Μήνα 18· παράδοση πρώτου κύκλου εκπαίδευσης εντός 3 μηνών από την κατοίκηση· ανανεώσεις ετησίως

### Η πρόκληση:

Ακόμη και το καλύτερο σχεδιασμένο και πιο ενεργειακά αποδοτικό κτίριο δεν μπορεί να αποδώσει πλήρως τα οφέλη του αν οι ένοικοι δεν κατανοούν πώς να χρησιμοποιούν τα συστήματα ή πώς οι καθημερινές πρακτικές επηρεάζουν την άνεση και τους λογαριασμούς. Στη Θεσσαλονίκη, πολλοί ένοικοι —ιδίως όσοι προέρχονται από ενεργειακά φτωχή, άτυπη ή υπερπλήρη στέγαση— έχουν περιορισμένη εμπειρία με αποδοτικά συστήματα, θερμοστάτες, ελεγχόμενο αερισμό ή στρατηγικές σκίασης.

Χωρίς εξατομικευμένη εκπαίδευση και συνεχή υποστήριξη, υπάρχει κίνδυνος:

- η ενεργειακή κατανάλωση και οι λογαριασμοί να παραμείνουν υψηλοί, υπονομεύοντας την προσιτότητα και τους κλιματικούς στόχους·
- η εσωτερική άνεση και η ποιότητα αέρα να είναι κακές (π.χ. λόγω έλλειψης αερισμού, υπερθέρμανσης)·
- οι ένοικοι να νιώθουν αποδυναμωμένοι ή να αυτο-κατηγορούνται για ζητήματα που είναι εν μέρει τεχνικά ή συστημικά.

Η εμπειρία του CALICO δείχνει ότι η εκπαίδευση ενοίκων και η ομότιμη μάθηση είναι κρίσιμες για την πρακτική επιτυχία των ενεργειακών ανακαινίσεων. Οι ένοικοι χρειάζονται πρακτική, ειδική ως προς το πλαίσιο καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο χρήσης των κατοικιών τους.

Η δράση στοχεύει στον σχεδιασμό και την παροχή πρακτικής, προσβάσιμης εκπαίδευσης και υποστήριξης για τους ενοίκους της Σιατίστης σχετικά με:

1. Κατανόηση και χρήση συστημάτων θέρμανσης, ψύξης και αερισμού.
2. Διαχείριση σκίασης και εσωτερικού κλίματος.
3. Ανάγνωση και διαχείριση λογαριασμών ενέργειας.
4. Λήψη απλών, χαμηλού κόστους μέτρων για τη μείωση της κατανάλωσης και την αύξηση της άνεσης.
5. Προετοιμασία για κλιματικά φαινόμενα (καύσωνες, ψύχη).

## **Βασικά βήματα:**

1. Αξιολόγηση εκπαιδευτικών αναγκών και σχεδιασμός προγράμματος (Μήνες 14–18)
  - Βάσει των Β2 και Β3, εντοπισμός βασικών συστημάτων και συμπεριφορών που επηρεάζουν την ενεργειακή απόδοση και την άνεση (π.χ. χρήση θερμοστάτη, άνοιγμα παραθύρων, σκίαση, αερισμός).
  - Διαβούλευση με δυνητικούς ενοίκους (μέσω ΜΚΟ και δοκιμαστικών δράσεων) σχετικά με την εμπειρία και τις ανησυχίες τους (π.χ. φόβος υψηλών λογαριασμών, σύγχυση σχετικά με τιμολόγια).
  - Σχεδιασμός ενός σύντομου, αρθρωτού εκπαιδευτικού προγράμματος με 3–4 συνεδρίες που καλύπτουν:
    - «Γνωρίζοντας το σπίτι σας» (συστήματα, χειριστήρια, αερισμός).
    - «Λογαριασμοί και προϋπολογισμοί» (ανάγνωση λογαριασμών, κατανόηση τιμολογίων, αποφυγή ληξιπρόθεσμων οφειλών).
    - «Στρατηγικές καλοκαιριού και χειμώνα» (πρακτικές για καύσωνα και ψύχος).
    - «Συλλογικές δράσεις ενέργειας και περιβάλλοντος» (σύνδεση με S4).
  - Προετοιμασία απλού υλικού (οπτικοί οδηγοί, λίστες ελέγχου, βίντεο, μεταφρασμένα όπου χρειάζεται).
2. Παράδοση εκπαίδευσης και ομότιμη υποστήριξη (Μήνες 20–30)
  - Διοργάνωση αρχικών συνεδριών εκπαίδευσης για νέους ενοίκους λίγο πριν και μετά τη μετεγκατάσταση, από προσωπικό του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και εταίρους ΜΚΟ (π.χ. Περιβολάρηδες, περιβαλλοντικές ΜΚΟ).
  - Χρήση διαδραστικών μεθόδων (περιηγήσεις σε διαμερίσματα και κτίριο, επιδείξεις, ερωτήσεις & απαντήσεις) αντί μονόπλευρων διαλέξεων.
  - Εντοπισμός και υποστήριξη «πρωταθλητών ενέργειας» μεταξύ των ενοίκων, που μπορούν να βοηθήσουν τους γείτονες και να διατηρήσουν τις πρακτικές με την πάροδο του χρόνου.
  - Σύνδεση του περιεχομένου εκπαίδευσης με τα αποτελέσματα παρακολούθησης της Β3 (π.χ. δείχνοντας πώς οι συμπεριφορές επηρεάζουν την κατανάλωση) και με την παρακολούθηση ευημερίας της S6 (άνεση, υγεία).
3. Συνεχής υποστήριξη και ανανεώσεις (Μήνες 30–36 και μετά)
  - Παροχή ετήσιων συνεδριών ανανέωσης (π.χ. πριν τον χειμώνα και το καλοκαίρι) και στοχευμένη υποστήριξη για νοικοκυριά που αντιμετωπίζουν ζητήματα ενέργειας ή ληξιπρόθεσμες οφειλές.
  - Ενσωμάτωση ενεργειακής συμβουλευτικής στα πακέτα παραπομπών και υποστήριξης της S1 (π.χ. οι ΜΚΟ ενσωματώνουν ενεργειακή συμβουλευτική στις υπηρεσίες τους).
  - Επικαιροποίηση υλικού καθώς αλλάζουν τα συστήματα ή τα τιμολόγια, ή καθώς προκύπτουν νέα διδάγματα από την παρακολούθηση.

## Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Χαμηλή συμμετοχή στην εκπαίδευση: Προγραμματισμός συνεδριών σε βολικές ώρες· παροχή φύλαξης παιδιών και αναψυκτικών· ενσωμάτωση εκπαίδευσης με άλλες δραστηριότητες (κοινοτικές εκδηλώσεις S5)· έμφαση στα άμεσα οφέλη (χαμηλότεροι λογαριασμοί, περισσότερη άνεση).
- Υπερφόρτωση πληροφοριών: Διατήρηση σύντομων και εστιασμένων συνεδριών· επανάληψη βασικών μηνυμάτων· χρήση οπτικών βοηθημάτων και πρακτικών επιδείξεων· παροχή συνεχούς υποστήριξης αντί μεμονωμένων διαλέξεων.
- Γλωσσικά εμπόδια και εμπόδια αλφαριθμητισμού: Παροχή μετάφρασης (π.χ. για μετανάστες ενοίκους)· χρήση εικονογραμμάτων και επιδείξεων· χρήση ομότιμης υποστήριξης· αποφυγή τεχνικής ορολογίας.

## Εταίροι:

**Επικεφαλής:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki.

**Βασικοί εταίροι:** ΜΚΟ με εμπειρία στην ενεργειακή φτώχεια και την περιβαλλοντική εκπαίδευση (π.χ. Περιβολάρηδες· εθνικές ή τοπικές πρωτοβουλίες ενεργειακής φτώχειας), Επιτροπή Ενοίκων (ομότιμοι πρωταθλητές), πανεπιστήμια και τεχνικές ομάδες (υποστήριξη περιεχομένου).

## Ωφελοούμενοι:

Όλοι οι ένοικοι της Σιατίστης, ιδίως νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος και ενεργειακά φτωχά· το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και ο Δήμος, μέσω πιο σταθερών μισθώσεων και χαμηλότερων ληξιπρόθεσμων οφειλών· και το περιβάλλον, μέσω μειωμένης ενεργειακής κατανάλωσης και εκπομπών.

## Δείκτες:

- Αριθμός συνεδριών εκπαίδευσης που παραδόθηκαν και αριθμός συμμετεχόντων (ανά φύλο, ηλικία, τύπο νοικοκυριού).
- Αυτοαναφερόμενη κατανόηση ενοίκων για τα συστήματα και τους λογαριασμούς πριν και μετά την εκπαίδευση.
- Αλλαγές στην ενεργειακή κατανάλωση και τις ληξιπρόθεσμες οφειλές με την πάροδο του χρόνου (σε σύνδεση με B3 και S6).
- Αριθμός ενεργών «πρωταθλητών ενέργειας» ενοίκων και οι δραστηριότητές τους.

## Οριζόντια ζητήματα:

- **Φύλο:** Διασφάλιση ότι η εκπαίδευση είναι προσβάσιμη σε γυναίκες με ευθύνες φροντίδας, και ότι αναγνωρίζει τα έμφυλα πρότυπα χρήσης χρόνου και ευθυνών νοικοκυριού· συμμετοχή γυναικών ως συνεκπαιδευτριών και πρωταθλητριών.
- **Ψηφιακή διάσταση:** Όπου είναι δυνατόν, συμπλήρωση της δια ζώσης εκπαίδευσης με απλά ψηφιακά εργαλεία (π.χ. σύντομα βίντεο, ομάδες μηνυμάτων για συμβουλές)· διασφάλιση όμως ότι οι βασικές πληροφορίες παραδίδονται εκτός σύνδεσης.
- **Περιβαλλοντική διάσταση:** Η εκπαίδευση υποστηρίζει άμεσα περιβαλλοντικούς στόχους, επιτρέποντας στους ενοίκους να χρησιμοποιούν σωστά ενεργειακά αποδοτικά συστήματα και να υιοθετούν κλιματικά ανθεκτικές πρακτικές.

## B5 – Ενσωμάτωση της Σιατίστης στο ευρύτερο χωρικό οικοσύστημα SPARC / γειτονιάς

Συντονισμός των χρήσεων ισογείου του κτιρίου και των ημι-δημόσιων χώρων με κοντινές υπηρεσίες (SPARC, αλληλεγγύη τροφίμων, κοινωνικές υπηρεσίες, πολιτιστικοί και εκπαιδευτικοί φορείς), ώστε η Σιατίστης να λειτουργεί ως βασικός κόμβος σε ένα φιλικό, χωρίς αποκλεισμούς τοπικό οικοσύστημα, αντί για απομονωμένο έργο.

**Υπεύθυνος:** ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki

**Προθεσμία:** Καθορισμός χωρικών και λειτουργικών συνδέσεων έως τον Μήνα 12· υλοποίηση πρώτων κοινών δράσεων με SPARC και φορείς γειτονιάς έως τον Μήνα 24· εδραίωση και τεκμηρίωση έως τον Μήνα 36

### Η πρόκληση:

Η Σιατίστης δεν είναι μόνο ένα κτίριο, αλλά μέρος ενός ευρύτερου αστικού και κοινωνικού ιστού που περιλαμβάνει το SPARC και άλλες κοινωνικές, πολιτιστικές και αλληλέγγυες πρωτοβουλίες στην περιοχή. Εάν αντιμετωπιστεί ως αυτόνομη επένδυση, διατρέχει τον κίνδυνο να καταστεί ένα μικρό, απομονωμένο «κοινωνικό έργο» που δεν επωφελείται πλήρως από, ούτε συμβάλλει στο ευρύτερο οικοσύστημα υπηρεσιών, δημόσιων χώρων και κοινοτικών υποδομών που αναδύεται γύρω του. Αυτό θα περιόριζε τον αντίκτυπο της στην πρόσβαση των ενοίκων σε ευκαιρίες και υποστήριξη, και θα μείωνε τη δυνατότητά της να λειτουργήσει ως δείκτης επίδειξης για μια ολοκληρωμένη, τοπικά προσδιορισμένη πολιτική κοινωνικής στέγασης.

Η σύλληψη του SPARC και η προσέγγιση του έργου Plan Einstein της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ δίνουν έμφαση σε οικοσυστήματα σε επίπεδο γειτονιάς: συνδυασμούς στέγασης, εκπαίδευσης, υπηρεσιών, δημόσιων χώρων και κοινοτικών δραστηριοτήτων που προάγουν την ένταξη, αποτρέπουν τον διαχωρισμό και δημιουργούν καθημερινές συναντήσεις μεταξύ διαφορετικών ομάδων. Το CALICO τοποθετεί παρομοίως το έργο co-housing του εντός τοπικών δικτύων φροντίδας, κοινωνικής οικονομίας και γειτονιακής ζωής.

Στη Θεσσαλονίκη, αυτό σημαίνει:

- φυσική και λειτουργική σύνδεση της Σιατίστης με το SPARC και άλλες κοντινές εγκαταστάσεις (σχολεία, κέντρα υγείας, κοινωνικές υπηρεσίες, πολιτιστικοί και κοινοτικοί χώροι),
- ευθυγράμμιση των χρήσεων ισογείου και υπαίθριων χώρων με τις ροές και τις ανάγκες της γειτονιάς (π.χ. μικρή κοινοτική αίθουσα, μικρο-πόλος για δραστηριότητες),
- και διασφάλιση ότι οι πεζοδρομήσεις, η πρόσβαση σε δημόσιες συγκοινωνίες και μικρές χωρικές παρεμβάσεις υποστηρίζουν μια ασφαλή, χωρίς αποκλεισμούς και κλιματικά ανθεκτική καθημερινή ζωή για ενοίκους και γείτονες.

Η δράση στοχεύει στην ενσωμάτωση της Σιατίστης στο ευρύτερο οικοσύστημα SPARC / γειτονιάς μέσω:

1. Συντονισμού χωρικού και λειτουργικού σχεδιασμού μεταξύ του κτιρίου και των γύρω δρόμων, δημόσιων χώρων και εγκαταστάσεων.
2. Ευθυγράμμισης των χρήσεων ισογείου και ημι-δημόσιων χώρων με τα προγράμματα του SPARC και άλλων φορέων και έργων/δράσεων (Plan Einstein, ΜΚΟ, κοινοτικές πρωτοβουλίες).
3. Χρήσης της Σιατίστης ως «γέφυρας» μεταξύ στεγαστικής πολιτικής και ευρύτερης αστικής αναγέννησης στην περιοχή.

## Βασικά βήματα:

### 1. Χωρική και λειτουργική ανάλυση γειτονιάς (Μήνες 6–10)

- Χαρτογράφηση της άμεσης περιοχής γύρω από τη Σιατίστης: πεζοδρομήσεις, στάσεις δημόσιων συγκοινωνιών, δημόσιοι και ημι-δημόσιοι χώροι, υφιστάμενες και προγραμματισμένες εγκαταστάσεις SPARC, κοινωνικές υπηρεσίες, σχολεία, κέντρα υγείας, πολιτιστικοί χώροι και πρωτοβουλίες αλληλεγγύης (π.χ. Περιβολάρηδες).
- Εντοπισμός εμποδίων και ευκαιριών: μη ασφαλείς ή μη προσβάσιμες διαδρομές, έλλειψη καθισμάτων ή σκίασης, ελλείπουσες συνδέσεις μεταξύ της Σιατίστης, του SPARC και βασικών καθημερινών προορισμών.
- Εμπλοκή ενοίκων, ΜΚΟ και τοπικών φορέων σε γρήγορους συμμετοχικούς περιπάτους και εργαστήρια, για την κατανόηση του τρόπου με τον οποίο οι άνθρωποι σήμερα μετακινούνται, συναντιούνται και χρησιμοποιούν την περιοχή, και τι θα ήθελαν να βελτιωθεί.

### 2. Ολοκληρωμένη χωρική σύλληψη και κατευθυντήριες γραμμές σχεδιασμού (Μήνες 10–16)

- Ανάπτυξη μιας απλής σύλληψης σε επίπεδο γειτονιάς που τοποθετεί τη Σιατίστης ως έναν κόμβο σε ένα δίκτυο φιλικών και εκπαιδευτικών χώρων γύρω από το SPARC
- Μετουσίωση αυτού σε κατευθυντήριες γραμμές σχεδιασμού για:
  - την επεξεργασία ισογείου και εισόδου (ορατότητα, ανοιχτότητα, ασφάλεια, προσβασιμότητα, χώρος για μικρές κοινοτικές χρήσεις σε σύνδεση με την S5).
  - τον κήπο και τους ημι-δημόσιους χώρους (κοινόχρηστη χρήση, πρασίνισμα, μικροκλίμα, μικροί χώροι παιχνιδιού ή καθισμάτων).
  - τις συνδέσεις με το SPARC και άλλες εγκαταστάσεις (σήμανση, κατεύθυνση, φωτισμός, διαδρομές προτεραιότητας πεζών, πιθανές παρεμβάσεις τακτικής αστικής ανάπτυξης).
- Διασφάλιση ευθυγράμμισης με τον δημοτικό σχεδιασμό και τις στρατηγικές δημόσιου χώρου, και με το επενδυτικό σχέδιο του Plan Einstein.

### 3. Συντονισμός χρήσεων και προγραμματισμού (Μήνες 14–24)

- Σε συνεργασία με το SPARC και φορείς γειτονιάς, καθορισμός των δραστηριοτήτων και υπηρεσιών που εξυπηρετούνται καλύτερα στη Σιατίστης (π.χ. μικρές κοινοτικές συναντήσεις, δραστηριότητες γειτονιακής φροντίδας, σημεία αλληλεγγύης τροφίμων) και ποιες στο SPARC ή άλλους χώρους.
- Ανάπτυξη ενός ελαφρού μηχανισμού συντονισμού (π.χ. κοινό ημερολόγιο ή ομάδα εργασίας) για την αποφυγή επικαλύψεων και τη δημιουργία συνεργειών μεταξύ εκδηλώσεων της Σιατίστης (S5) και δραστηριοτήτων του SPARC ή του Plan Einstein.
- Διασφάλιση ότι οι ένοικοι της Σιατίστης προσκαλούνται ενεργά σε προγράμματα του SPARC (εκπαίδευση, κατάρτιση, πολιτιστικές εκδηλώσεις) και ότι οι χρήστες του SPARC γνωρίζουν τη Σιατίστης ως κοινοτικό πόλο, όχι απλώς ως στεγαστικό έργο.

### 4. Μικρές κλίμακας χωρικές παρεμβάσεις (Μήνες 18–30)

- Υλοποίηση παρεμβάσεων χαμηλού κόστους και υψηλού αντίκτυπου για τη βελτίωση των συνδέσεων και των δημόσιων χώρων γύρω από τη Σιατίστης και προς το SPARC: καθίσματα και σκίαση, μικρά έργα πρασινίσματος, ασφαλέστερες διαβάσεις πεζών, σήμανση και κατεύθυνση, φωτισμός, ηρεμία κυκλοφορίας όπου είναι εφικτό.

- Χρήση συμμετοχικών προσεγγίσεων (π.χ. εργαστήρια με ενοίκους και γείτονες, ημέρες τακτικής αστικής ανάπτυξης) για τον σχεδιασμό και την υλοποίηση αυτών των παρεμβάσεων, οικοδομώντας ιδιοκτησία και ευαισθητοποίηση.
- Συντονισμός παρεμβάσεων με δημοτικά τμήματα (τεχνικές υπηρεσίες, πράσινοι χώροι, μεταφορές) για τη διασφάλιση συντήρησης και ενσωμάτωσης σε ευρύτερα σχέδια.

## 5. Τεκμηρίωση και αναπαραγωγή (Μήνες 28–36)

- Τεκμηρίωση του τρόπου ενσωμάτωσης της Σιατίστης στο οικοσύστημα SPARK: χωρικές αλλαγές, λειτουργική συνεργασία, πρότυπα καθημερινής χρήσης, ανατροφοδότηση ενοίκων και γειτόνων.
- Χρήση αυτής της τεκμηρίωσης για την ανάπτυξη κατευθυντήριων γραμμών για την ενσωμάτωση μελλοντικών κτιρίων του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης σε τοπικά οικοσυστήματα, ώστε κάθε νέο έργο να ενισχύει τα δίκτυα σε επίπεδο γειτονιάς αντί να λειτουργεί απομονωμένα.
- Ανταλλαγή διδαγμάτων εντός των δικτύων URBACT Cities4Co-Housing και Plan Einstein, και με άλλες ελληνικές πόλεις, ως πρακτικό παράδειγμα συνδυασμού κοινωνικής στέγασης με αστική αναγέννηση γειτονιάς.

## Κίνδυνοι & μετριασμός:

- Κατακερματισμένος συντονισμός μεταξύ στέγασης και αστικού σχεδιασμού: Ανάθεση σαφών ρόλων συνδέσμου μεταξύ ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, ομάδας SPARC και δημοτικών τμημάτων σχεδιασμού· χρήση της Τοπικής Ομάδας URBACT και της Επιτροπής Εταίρων ως πλατφορμών συντονισμού.
- Αντίσταση γειτονιάς στην αλλαγή ή στην κοινωνική στέγαση: Χρήση ανοιχτής επικοινωνίας και διαδικασιών συνδιαμόρφωσης· ανάδειξη οφελών για την περιοχή (βελτιωμένος δημόσιος χώρος, υπηρεσίες, δραστηριότητες)· έγκαιρη εμπλοκή τοπικών φορέων.
- Περιορισμοί πόρων για βελτιώσεις δημόσιου χώρου: Εστίαση σε παρεμβάσεις χαμηλού κόστους· αξιοποίηση υφιστάμενων δημοτικών προϋπολογισμών και προγραμμάτων· αναζήτηση μικρών εξωτερικών επιχορηγήσεων ή χορηγιών όπου κρίνεται σκόπιμο.

## Εταίροι:

**Επικεφαλής:** Δήμος Θεσσαλονίκης (Πολοδομία, Τεχνικές Υπηρεσίες, Προγραμματισμός) και ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki.

**Βασικοί εταίροι:** Ομάδα SPARK / Plan Einstein, Περιβολάρηδες και άλλες πρωτοβουλίες γειτονιάς, ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, IRIDA, Solidarity Now), Επιτροπή Ενοίκων και Συνελεύσεις, πανεπιστήμια (υποστήριξη στην ανάλυση και τον σχεδιασμό).

## Ωφελούμενοι:

Ένοικοι της Σιατίστης, που αποκτούν καλύτερη πρόσβαση σε υπηρεσίες, δημόσιους χώρους και ευκαιρίες· γείτονες και χρήστες του SPARC, που ωφελούνται από βελτιωμένο δημόσιο χώρο και πρόσβαση σε έναν φιλικό πόλο· και ο Δήμος, μέσω μιας πιο συνεκτικής, τοπικά προσδιορισμένης πολιτικής κοινωνικής στέγασης.



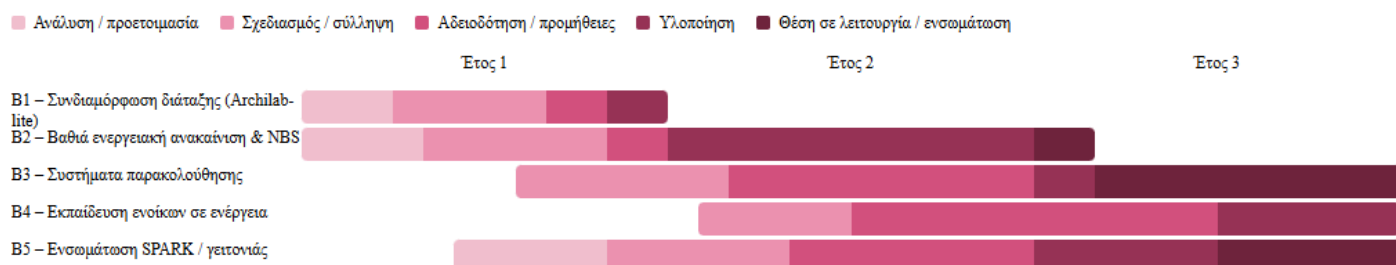
## Δείκτες:

- Αριθμός και τύπος χωρικών συνδέσεων και βελτιώσεων που υλοποιήθηκαν μεταξύ Σιατίστης, SPARK και βασικών προορισμών γειτονιάς (π.χ. διαβάσεις, πρασίνισμα, καθίσματα, σήμανση).
- Αριθμός κοινών δραστηριοτήτων ή προγραμμάτων που συντονίστηκαν μεταξύ Σιατίστης και SPARK / φορέων γειτονιάς ανά έτος.
- Αντιλήψεις ενοίκων και γειτόνων για την ασφάλεια, την προσβασιμότητα και την ποιότητα της γειτονιάς πριν και μετά τις παρεμβάσεις (έρευνα και ποιοτική ανατροφοδότηση).
- Συμμετοχή ενοίκων της Σιατίστης σε δραστηριότητες SPARC / Plan Einstein, και γειτόνων σε δραστηριότητες βασισμένες στη Σιατίστης (S5).

## Οριζόντια ζητήματα:

- Φύλο: Διασφάλιση ότι οι διαδρομές και οι χώροι είναι ασφαλείς και φιλόξενοι για γυναίκες και παιδιά (φωτισμός, ορατότητα, εγγύτητα σε υπηρεσίες)- συμμετοχή γυναικών στη χωρική και λειτουργική συνδιαμόρφωση.
- Ψηφιακή διάσταση: Χρήση απλών ψηφιακών εργαλείων (διαδικτυακοί χάρτες, κοινόχρηστα ημερολόγια, μέσα κοινωνικής δικτύωσης) για την επικοινωνία διαδρομών, δραστηριοτήτων και ευκαιριών σε όλο το οικοσύστημα- διασφάλιση επικοινωνίας εκτός σύνδεσης για όσους έχουν περιορισμένη ψηφιακή πρόσβαση.
- Περιβαλλοντική διάσταση: Ενσωμάτωση NBS και κλιματικά ανθεκτικών βελτιώσεων δημόσιου χώρου (δέντρα, σκίαση, διαπερατές επιφάνειες) στο οικοσύστημα, ενισχύοντας τις προσπάθειες ενέργειας και κλίματος της Σιατίστης σε επίπεδο κτιρίου σε κλίμακα γειτονιάς.

## Αναλυτικό διάγραμμα Gantt της Ενότητας Κτίριο (B1-B5), με τα στάδια σχεδιασμού, κατασκευής και ενσωμάτωσης κάθε δράσης σε διάστημα 36 μηνών



## 4: Το σχέδιο εργασίας, χρηματοδότησης, κοστολόγηση και προϋπολογισμός

### Σχέδιο Εργασίας

Το σχέδιο εργασίας για το Επενδυτικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης ακολουθεί τον κύκλο ζωής του πιλοτικού έργου της Σιατίστης και την προοδευτική εδραίωση μιας ευρύτερης στρατηγικής μετατροπής κενών ακινήτων σε κοινωνική στέγαση/co-housing. Είναι οργανωμένο σε τρεις κύριες φάσεις (βραχυπρόθεσμη, μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη) και δομημένο γύρω από τις τέσσερις προσαρμοσμένες ενότητες CALICO: Διακυβέρνηση, Κοινωνικός Πυλώνας, Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας, και Κτίριο & Χωρικός Προγραμματισμός.

Το παρακάτω χρονοδιάγραμμα είναι ενδεικτικό και μπορεί να προσαρμοστεί στις συνθήκες χρηματοδότησης και τα χρονοδιαγράμματα προμηθειών, παρέχει όμως μια συνεκτική αλληλουχία των δράσεων που αναφέρονται στην Ενότητα 3 (G1–G5, S1–S6, LF1–LF5, B1–B5).

### Φάση 1 – Πλαίσιο ενεργοποίησης και λεπτομερής σχεδιασμός (Έτος 1)

**Στόχος:** Θέσπιση του νομικού, χρηματοδοτικού, διακυβερνητικού και σχεδιαστικού πλαισίου ενεργοποίησης για τη Σιατίστη και για μελλοντική κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων, πριν την έναρξη της κατασκευής.

- **Διακυβέρνηση (Ενότητα I)**

- Σχεδιασμός της αρχιτεκτονικής διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων γύρω από τη Σιατίστη και την ευρύτερη στρατηγική κοινωνικής στέγασης (σύνταξη χάρτη διακυβέρνησης, Όρων Αναφοράς για την Επιτροπή Συντονισμού Έργου και την Επιτροπή Εταίρων – G1).
- Προετοιμασία της σύνδεσης μεταξύ διακυβέρνησης σε επίπεδο κτιρίου και δοκιμαστικών δράσεων Cities4Co-Housing/SPARC (σύλληψη για Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, «κύτταρα» γειτονιάς, οδηγούς δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης – G5).

- **Κοινωνικός Πυλώνας (Ενότητα II)**

- Χαρτογράφηση υφιστάμενων πρακτικών παραπομπής και σχεδιασμός του σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης ευαίσθητου ως προς το φύλο και τη φροντίδα για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης (S1).
- Έναρξη καθορισμού κριτηρίων επιλεξιμότητας και αντιστοίχισης που ενσωματώνουν εκτιμήσεις φύλου, φροντίδας και Housing First (S2, σε συνέργεια με S1).

- **Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας (Ενότητα III)**

- Χαρτογράφηση νομικών διαδρομών για μη κερδοσκοπική κατοχή και κοινωνικοποίηση κενών κτιρίων, κινητοποιώντας προηγούμενη νομική εργασία που έχει διεξαχθεί με τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ (LF1).
- Διάρθρωση και διαπραγμάτευση του χρηματοδοτικού πακέτου για τη Σιατίστη (ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ, εθνικά ταμεία, δάνεια Αναπτυξιακής Τράπεζας Συμβουλίου της Ευρώπης, δημοτικές συνεισφορές) ως εμβληματικού μη κερδοσκοπικού έργου κοινωνικής στέγασης (LF2).

- Έναρξη της αναθεώρησης του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης για την ενσωμάτωση μίσθωσης σε τιμή κόστους και μεικτών μορφών κατοχής, χρησιμοποιώντας τις παραδοχές της Σιατίστης ως πρώτη δοκιμαστική περίπτωση (LF3 – διαγνωστική ανάλυση και πρώιμη μοντελοποίηση).

#### ● **Κτίριο & Χωρικός Προγραμματισμός (Ενότητα IV)**

- Συλλογή όλων των τεχνικών δεδομένων και δεδομένων σχετικά με το καθεστώς προστασίας για το κτίριο της Σιατίστης και προετοιμασία της συμμετοχικής διαδικασίας συνδιαμόρφωσης (B1 – προετοιμασία).
- Διεξαγωγή εργαστηρίων συνδιαμόρφωσης «Archilab-lite» με ΜΚΟ, υποψήφιους ενοίκους, δημοτικές υπηρεσίες και σχεδιαστές, και μετουσίωση των αποτελεσμάτων σε ένα συνδιαμορφωμένο χωρικό σχέδιο απαιτήσεων και «εγχειρίδιο κοινών» (B1).
- Βάσει αυτού, οριστικοποίηση του εννοιολογικού σχεδιασμού και της περιληπτικής στρατηγικής ανακαίνισης για βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση και λύσεις βασισμένες στη φύση εντός των περιορισμών κληρονομιάς (B2 – σχεδιασμός).

#### **Βασικά αποτελέσματα της Φάσης 1:**

Χάρτης διακυβέρνησης και Όροι Αναφοράς επιτροπών (σε σχέδιο), σχέδιο παραπομπών και υποστήριξης (σε σχέδιο), σημείωμα νομικής χαρτογράφησης, προσωρινό σχέδιο χρηματοδότησης για τη Σιατίστης, πρώτη εκδοχή επικαιροποιημένου επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (δομή και παραδοχές), συνδιαμορφωμένο σχέδιο απαιτήσεων σχεδιασμού για τη Σιατίστης, και μια προκαταρκτική σύλληψη ανακαίνισης.

#### **Φάση 2 – Κατασκευή, σύσταση συστημάτων και πρώτη λειτουργική ενεργοποίηση (Έτος 2)**

**Στόχος:** Υλοποίηση της φυσικής ανακαίνισης της Σιατίστης, λειτουργική ενεργοποίηση των εργαλείων διακυβέρνησης και κοινωνικού πυλώνα που αναπτύχθηκαν στη Φάση 1, και οριστικοποίηση του πλαισίου Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και κατανομής.

#### ● **Διακυβέρνηση (Ενότητα I)**

- Επίσημη σύσταση της Επιτροπής Συντονισμού Έργου και της Επιτροπής Εταίρων Έργου και έναρξη τακτικών συνεδριάσεων (G1).
- Συνδιαμόρφωση και σύσταση της Επιτροπής Ενοίκων και συνελεύσεων/ομάδων εργασίας ενοίκων, χρησιμοποιώντας τον Οδηγό δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης και άλλα δοκιμαστικά εργαλεία (G2).
- Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή πλαισίου εθελοντισμού συνδεδεμένου με το Housing Thessaloniki (G3).
- Θέσπιση εργαλείων κοινής παρακολούθησης και βρόχων ανατροφοδότησης για την ποιότητα στέγασης και την απόδοση διακυβέρνησης (G4).

#### ● **Κοινωνικός Πυλώνας (Ενότητα II)**

- Οριστικοποίηση και υιοθέτηση του σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης ευαίσθητου ως προς το φύλο και τη φροντίδα, και εφαρμογή του στην επιλογή ενοίκων της Σιατίστης (S1).
- Λειτουργική ενεργοποίηση επιλεξιμότητας και αντιστοίχισης ευαίσθητης ως προς το φύλο και τη φροντίδα, συμπεριλαμβανομένων κριτηρίων για μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένους ενοίκους, επιζώντες βίας και άλλες ομάδες υψηλής ευάλωτοτητας (S2).

- Δέσμευση, εξοπλισμός και σύνδεση υπηρεσιών υποστήριξης σε μονάδες Housing First και άλλες μονάδες υψηλής ευαλωτότητας εντός της Σιατίστης (S3).
- Συνδιαμόρφωση κανόνων και ρουτινών για συλλογική διαχείριση κτιρίου και καθημερινή κοινοτική ζωή, σε σύνδεση με τις δομές διακυβέρνησης (S4).
- Σχεδιασμός πρώτων δραστηριοτήτων σε επίπεδο γειτονιάς που τοποθετούν τη Σιατίστη ως τοπικό πόλο (συνδέσεις με SPARC, Περιβολάρηδες και συγγενείς πρωτοβουλίες – S5).

### ● Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας (Ενότητα III)

- Οριστικοποίηση του χρηματοδοτικού πακέτου και εξασφάλιση επίσημων εγκρίσεων/συμφωνιών (LF2).
- Ολοκλήρωση του επικαιροποιημένου επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, ενσωματώνοντας αρχές μίσθωσης σε τιμή κόστους, μεικτές μορφές κατοχής και διασφαλίσεις κατά της κερδοσκοπίας, και θεσμική υιοθέτησή του (LF3).
- Καθορισμός λεπτομερών κανόνων κατανομής, προσιτότητας και επανεπένδυσης, προσαρμοσμένων στο επικαιροποιημένο επιχειρηματικό σχέδιο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και τις προσαρμοσμένες αρχές CALICO (LF4).

### ● Κτίριο & Χωρικός Προγραμματισμός (Ενότητα IV)

- Παραγωγή του λεπτομερούς σχεδιασμού και εγγράφων διαγωνισμού για τη βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση και τα NBS, πλήρως ευθυγραμμισμένων με το συνδιαμορφωμένο σχέδιο απαιτήσεων και τις απαιτήσεις κληρονομιάς (B2).
- Διεξαγωγή των κύριων εργασιών κατασκευής και ανακαίνισης (B2 – υλοποίηση).
- Σχεδιασμός και εγκατάσταση συστημάτων παρακολούθησης για την ενεργειακή χρήση και την απόδοση του κτιρίου σε επίπεδο μονάδας και κτιρίου, και καθορισμός πρωτοκόλλων για τη χρήση δεδομένων και την ιδιωτικότητα (B3).
- Ανάπτυξη εκπαιδευτικού υλικού και προγραμμάτων σπουδών για την εκπαίδευση ενοίκων σχετικά με ενεργειακά αποδοτική και κλιματικά ανθεκτική διαβίωση (B4 – προετοιμασία).
- Συντονισμός χρήσεων ισογείου, ημι-δημόσιων χώρων και διάταξης κήπου σε σχέση με τον αναδυόμενο χώρο SPARK και τις υπηρεσίες γειτονιάς (B5 – σχεδιασμός).

### Βασικά αποτελέσματα της Φάσης 2:

Ενεργά όργανα διακυβέρνησης (PSC, PPC, Επιτροπή Ενοίκων), υιοθετημένο σχέδιο παραπομπών και υποστήριξης, λειτουργική σύλληψη μονάδων Housing First και ειδικής ευαλωτότητας, επικαιροποιημένο και εγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, κανόνες κατανομής και επανεπένδυσης, διαγωνισμός και κατασκευή της Σιατίστης, εγκατεστημένα συστήματα παρακολούθησης, και ένα πρώτο πρόγραμμα δραστηριοτήτων γειτονιάς SPARC/Σιατίστης.

### Φάση 3 – Εγκατάσταση κατοίκων, παρακολούθηση και κλιμάκωση (scaling-up) (Έτος 3)

**Στόχος:** Πλήρης λειτουργική ενεργοποίηση της Σιατίστης ως δείκτη επίδειξης κοινωνικής στέγασης/co-housing, εδραίωση πρακτικών διακυβέρνησης και κοινωνικού πυλώνα, και μετουσίωση διδαγμάτων σε μια κλιμακούμενη σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες.

#### • Διακυβέρνηση (Ενότητα I)

- Υποστήριξη της Επιτροπής Ενοίκων, συνελεύσεων και ομάδων εργασίας κατά το πρώτο έτος κατοίκησης, με ελαφριά διευκόλυνση και καθοδήγηση (G2).
- Πλήρης εφαρμογή ρουτινών κοινής παρακολούθησης για την ποιότητα στέγασης και τη διακυβέρνηση, με ανατροφοδότηση στις διαδικασίες συντήρησης και του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (G4).
- Συστηματοποίηση της σύνδεσης μεταξύ διακυβέρνησης της Σιατίστης, SPARC και ευρύτερων δοκιμαστικών δράσεων (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, «κύτταρα» γειτονιάς) ως μόνιμου οικοσυστήματος καινοτομίας (G5).

#### • Κοινωνικός Πυλώνας (Ενότητα II)

- Εγκατάσταση ενοίκων και εφαρμογή στην πράξη του σχεδίου παραπομπών, αντιστοίχισης και υποστήριξης (S1–S3).
- Διεξαγωγή τακτικών δραστηριοτήτων κοινοτικής ανάπτυξης στο κτίριο και τη γειτονιά (π.χ. κοινά γεύματα, δραστηριότητες κήπου, ανοιχτές εκδηλώσεις με SPARC και Περιβολάρηδες) και εδραίωση της Σιατίστης ως πόλου γειτονιάς (S4–S5).
- Ανάπτυξη και εφαρμογή απλών εργαλείων και δεικτών για την παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων και ευημερίας (δεσμοί, ασφάλεια, αίσθημα δικαιοσύνης, επάρκεια υποστήριξης), και τροφοδότηση αποτελεσμάτων στο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και τη δημοτική στεγαστική πολιτική (S6).

#### • Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας (Ενότητα III)

- Παρακολούθηση της απόδοσης του επικαιροποιημένου επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης υπό πραγματικές συνθήκες (ενοίκια Σιατίστης, ληξιπρόθεσμες οφειλές, κόστος συντήρησης, διασταυρούμενες επιδοτήσεις) και προσαρμογή παραμέτρων εφόσον χρειάζεται (LF3).
- Εφαρμογή και βελτίωση των κανόνων κατανομής, προσιτότητας και επανεπένδυσης βάσει πραγματικών δεδομένων (LF4).
- Αξιοποίηση της εμπειρίας της Σιατίστης για τον σχεδιασμό μιας νομικής-χρηματοδοτικής σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες για επιπλέον κτίρια, συμπεριλαμβανομένων κριτηρίων ιεράρχησης, ενδεικτικών χρηματοοικονομικών μοντέλων και προτύπων διακυβέρνησης (LF5).

#### • Κτίριο & Χωρικός Προγραμματισμός (Ενότητα IV)

- Παράδοση συνεδριών εκπαίδευσης ενοίκων για ενεργειακά αποδοτική και κλιματικά ανθεκτική διαβίωση, σε σύνδεση με τα εγκατεστημένα συστήματα παρακολούθησης και την υποστήριξη νοικοκυριών που αντιμετωπίζουν ενεργειακή φτώχεια (B4).

- Χρήση δεδομένων παρακολούθησης για τη βελτιστοποίηση της διαχείρισης κτιρίου (καθεστώτα θέρμανσης/ψύξης, σκίαση, συντήρηση NBS) και για την ενημέρωση μελλοντικών έργων (B3).
- Πλήρης ενσωμάτωση της Σιατίστης στο χωρικό οικοσύστημα SPARC/γειτονιάς (κοινός προγραμματισμός χώρων, κατεύθυνση, επικοινωνία, και μικρής κλίμακας βελτιώσεις βάσει ανατροφοδότησης ενοίκων – B5).

### Βασικά αποτελέσματα της Φάσης 3:

Η Σιατίστης πλήρως κατοικημένη και λειτουργική ως μη κερδοσκοπικό κτίριο κοινωνικής στέγασης/co-housing, λειτουργικοί μηχανισμοί διακυβέρνησης και κοινωνικού πυλώνα, εγκατεστημένη παρακολούθηση ενέργειας και κοινωνικού πυλώνα, πρώτα αποτελέσματα αξιολόγησης, και ένα τεκμηριωμένο νομικό-χρηματοδοτικό σχέδιο-πρότυπο και σχέδιο-πρότυπο διακυβέρνησης για την κοινωνικοποίηση επιπλέον κενών ακινήτων.

| Φάση<br>*/Έτος | Διακυβέρνηση (G)                                   | Κοινωνικός<br>Πυλώνας (S)                    | Νομικός<br>&<br>Χρηματοδοτικός (LF)                                             | Κτίριο & Χωρικός (B)                                                                     |
|----------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Έτος 1</b>  | Σχεδιασμός G1 (P),<br>σχεδιασμός G5                | Σχεδιασμός S1,<br>εντοπισμός πεδίου<br>S2    | LF1, σχεδιασμός LF2,<br>έναρξη LF3 (διαγνωστική/<br>μοντελοποίηση)              | B1 (πλήρες), σχεδιασμός<br>B2                                                            |
| <b>Έτος 2</b>  | Υλοποίηση G1 (Y),<br>σύσταση G2–G4,<br>πιλοτική G5 | Υλοποίηση S1–S3,<br>σύσταση S4–S5            | Οριστικό LF2 (Y),<br>ολοκλήρωση & υιοθέτηση<br>LF3,<br>σχεδιασμός/υιοθέτηση LF4 | Εργασίες B2 (Y),<br>σχεδιασμός &<br>εγκατάσταση B3,<br>προετοιμασία B4,<br>σχεδιασμός B5 |
| <b>Έτος 3</b>  | Εδραίωση G2–G5<br>(Y)                              | Πλήρης υλοποίηση<br>& παρακολούθηση<br>S1–S6 | Βελτιστοποίηση LF3 & LF4,<br>σχεδιασμός LF5 (σειρά)                             | Λειτουργία B3,<br>παράδοση B4, πλήρης<br>ενσωμάτωση B5                                   |

\*Ενδεικτικό· το «Y» σηματοδοτεί την κύρια περίοδο υλοποίησης, το «P» προπαρασκευαστική εργασία/εφαρμογή/ολοκλήρωση

Αυτό το σχέδιο εργασίας διασφαλίζει ότι οι «ήπιες» επενδύσεις (εργαλεία διακυβέρνησης, κοινωνικού πυλώνα, νομικά και χρηματοδοτικά) και οι «σκληρές» επενδύσεις (ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση, NBS) προχωρούν παράλληλα και ενισχύουν η μία την άλλη, με τη Σιατίστης να λειτουργεί αρχικά ως πεδίο δοκιμής και στη συνέχεια ως αναπαράξιμο μοντέλο για μελλοντικά κοινωνικοποιημένα κτίρια στη Θεσσαλονίκη.



Αναλυτικό Χρονοδιάγραμμα Gantt Επενδυτικού Σχεδίου Cities4Co-Housing Θεσσαλονίκης  
Detailed Gantt Chart of the Thessaloniki Cities4Co-Housing Investment Plan



Τα στάδια κάθε δράσης βασίζονται στα χρονοδιαγράμματα της Ενότητας 3 και στο σχέδιο εργασίας της Ενότητας 4 του επενδυτικού σχεδίου.  
Stage boundaries for each action are drawn from Section 3 timelines and the Section 4 workplan of the investment plan.

## Διακυβέρνηση

Η υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης οργανώνεται γύρω από μια **δομή διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων** που συνδυάζει θεσμική ηγεσία, συντονισμό πολλαπλών ενδιαφερόμενων φορέων και συμμετοχή ενοίκων. Στόχος είναι να διασφαλιστεί ότι το πιλοτικό έργο της Σιατίστης και μελλοντικά έργα μετατροπής κενών ακινήτων σε κοινωνική στέγαση/co-housing είναι **συνδιαμορφωμένα, διαφανή και λειτουργικά στιβαρά**, παραμένοντας παράλληλα ενσωματωμένα στο υφιστάμενο διοικητικό πλαίσιο της πόλης.

### 1. Συνολική δομή διακυβέρνησης

Η δομή διακυβέρνησης προσαρμόζει την πολυεπίπεδη προσέγγιση του CALICO (επιτροπές συντονισμού, εταιρών και ενοίκων) στο πλαίσιο της Θεσσαλονίκης. Περιλαμβάνει τέσσερα κύρια επίπεδα:

#### 1. Επιτροπή Συντονισμού Έργου (PSC)

- **Σύνθεση:** Διοίκηση ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, διοίκηση Housing Thessaloniki, Δήμος Θεσσαλονίκης (π.χ. Τμήμα Προγραμματισμού, όπου κρίνεται σχετική πολιτική εκπροσώπηση), με δυνατότητα πρόσκλησης άλλων βασικών φορέων για συγκεκριμένα ζητήματα (π.χ. Κοινωνικές Υπηρεσίες, Οικονομικά).
- **Ρόλος:** Παρέχει στρατηγική κατεύθυνση για το Επενδυτικό Σχέδιο, εγκρίνει ετήσια σχέδια εργασίας και βασικές αποφάσεις (π.χ. έγκριση του νομικού-χρηματοδοτικού σχεδίου-προτύπου της Σιατίστης, επικαιροποιήσεις επιχειρηματικού σχεδίου Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, υιοθέτηση κανόνων κατανομής), διασφαλίζει ευθυγράμμιση με τις στρατηγικές της πόλης και τις ενωσιακές/εθνικές πολιτικές, και εποπτεύει τη διαχείριση κινδύνου.
- **Λειτουργία:** Συνεδριάζει τουλάχιστον τριμηνιαία, με έκτακτες συνεδριάσεις όταν απαιτούνται σημαντικές αποφάσεις (π.χ. πριν από φάσεις διαγωνισμού ή κατανομής). Η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Housing Thessaloniki λειτουργεί ως γραμματεία.

#### 2. Επιτροπή Εταίρων Έργου (PPC)

- **Σύνθεση:** Λειτουργικοί εκπρόσωποι από τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ και το Housing Thessaloniki, τον Προγραμματισμό και τις Κοινωνικές Υπηρεσίες του Δήμου, βασικές ΜΚΟ (ARSIS, PRAKSIS, Solidarity Now, Caritas Hellas, IRIDA, ΔΟΜ), CoHab, Περιβολάρηδες, Cohousing 60+, Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, και ακαδημαϊκούς εταίρους (ΑΠΘ).
- **Ρόλος:** Συντονίζει την καθημερινή υλοποίηση των ενοτήτων και δράσεων (διακυβέρνηση, κοινωνικός πυλώνας, νομικά-χρηματοδοτικά, κτίριο), προετοιμάζει θέματα για αποφάσεις της PSC, και διασφαλίζει ότι οι κοινωνικές, έμφυλες, φροντιστικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις ενσωματώνονται στις τεχνικές και χρηματοοικονομικές επιλογές. Αποτελεί το κύριο «μηχανοστάσιο» του Επενδυτικού Σχεδίου.
- **Λειτουργία:** Συνεδριάζει κάθε 1–2 μήνες· μπορεί να δημιουργήσει **ομάδες εργασίας ειδικές ανά εργασία** (π.χ. Νομικά & Χρηματοδοτικά, Κοινωνικός Πυλώνας & Παραπομπές, Κτίριο & Ενέργεια, Επικοινωνία & SPARC) που αναφέρονται πίσω στην πλήρη Επιτροπή.

### 3. Επιτροπή Ενοίκων και Συνελεύσεις Ενοίκων

- ο **Σύνθεση:** Εκπρόσωποι εκλεγμένοι ή επιλεγμένοι μεταξύ των ενοίκων της Σιατίστης, διασφαλίζοντας εκπροσώπηση διαφορετικών τύπων νοικοκυριών (μονογονεϊκές οικογένειες, ηλικιωμένοι ένοικοι, ωφελούμενοι Housing First κ.λπ.) και ισορροπία φύλων.
- ο **Ρόλος:** Συνδιαχειρίζεται την καθημερινή ζωή στο κτίριο (κανόνες συμβίωσης, χρήση κοινόχρηστων χώρων, μικρές συγκρούσεις, αμοιβαία βοήθεια), συμβάλλει στην παρακολούθηση της ποιότητας στέγασης και υπηρεσιών, και μεταφέρει τις οπτικές των ενοίκων στην PPC και την PSC. Οι Συνελεύσεις Ενοίκων είναι ανοιχτές συναντήσεις για όλους τους ενοίκους· μπορούν να σχηματιστούν θεματικές ομάδες εργασίας σε συγκεκριμένα θέματα (π.χ. κοινόχρηστοι χώροι, φροντίδα και αμοιβαία υποστήριξη, ενέργεια & λογαριασμοί, γειτονικές σχέσεις).
- ο **Λειτουργία:** Η Επιτροπή Ενοίκων συνεδριάζει μηνιαία· οι Συνελεύσεις τουλάχιστον δύο φορές τον χρόνο, και συχνότερα κατά το πρώτο έτος λειτουργίας. Παρέχεται ελαφριά υποστήριξη διευκόλυνσης από ΜΚΟ και το Housing Thessaloniki, ιδίως στην αρχική φάση.

### 4. Η Τοπική Ομάδα URBACT και το SPARC ως ευρύτερες πλατφόρμες συνδιαμόρφωσης

- ο Η **Τοπική Ομάδα URBACT (ULG)**, ήδη θεσπισμένη στο πλαίσιο του Cities4Co-Housing, συνεχίζει ως ευρύτερο συμβουλευτικό και μαθησιακό φόρουμ που περιλαμβάνει ενδιαφερόμενους φορείς πέραν όσων εμπλέκονται άμεσα στην καθημερινή υλοποίηση. Χρησιμοποιείται για τη δοκιμή ιδεών, την ανταλλαγή αποτελεσμάτων, και τη διερεύνηση της αναπαραγωγής του μοντέλου της Σιατίστης σε άλλα κτίρια.
- ο Το **SPARC**, ο προγραμματισμένος πόλος καινοτομίας στέγασης και χώρος συνδιαμόρφωσης, παρέχει την κύρια φυσική άγκυρα για συμμετοχικές και μαθησιακές δραστηριότητες (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, «κύτταρα» γειτονιάς, δημόσιες συναντήσεις, εκθέσεις), και λειτουργεί ως η διεπαφή μεταξύ του Επενδυτικού Σχεδίου και του ευρύτερου κοινού.

**Μαζί, αυτά τα επίπεδα διασφαλίζουν τόσο σαφή λογοδοσία για την υλοποίηση όσο και ουσιαστική συμμετοχή ενοίκων και τοπικών φορέων.**

## 2. Ενδιαφερόμενοι φορείς και εταίροι

Εντός αυτής της δομής, οι αρμοδιότητες υλοποίησης κατανέμονται ως εξής:

- **ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Housing Thessaloniki (Επικεφαλείς φορείς υλοποίησης):**
  - ο Συνολικός συντονισμός του Επενδυτικού Σχεδίου και γραμματεία της PSC και PPC.
  - ο Σχεδιασμός και λειτουργία του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, συμπεριλαμβανομένου του επιχειρηματικού σχεδίου, των κανόνων κατανομής και της διαχείρισης μισθώσεων.
  - ο Προετοιμασία, διαγωνισμός και επίβλεψη της ανακαίνισης της Σιατίστης, σε συνεργασία με τις δημοτικές τεχνικές υπηρεσίες.
  - ο Υλοποίηση εργαλείων διακυβέρνησης και παρακολούθησης (υποστήριξη Επιτροπής Ενοίκων, συστήματα κοινής παρακολούθησης).
- **Δήμος Θεσσαλονίκης, Τμήμα Προγραμματισμού:**
  - ο Συνηγείται στον νομικό-χρηματοδοτικό σχεδιασμό (χρήση ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ, εθνικών και δημοτικών πόρων·
  - ο σύνδεση με ευρύτερες στρατηγικές της πόλης και το Παρατηρητήριο Αστικής Ανθεκτικότητας·

- υποστηρίζει την ενσωμάτωση του Επενδυτικού Σχεδίου στον δημοτικό προγραμματισμό και προϋπολογισμό. Κοινωνικές Υπηρεσίες και σχετικά τμήματα.
- Συνεργάζονται σε διαδρομές παραπομπής, υπηρεσίες υποστήριξης για ευάλωτες ομάδες, και συντονισμό με εθνικές κοινωνικές πολιτικές.
- **ΜΚΟ και εταίροι κοινωνίας των πολιτών (ARSIS, PRAKSIS, Solidarity Now, Caritas Hellas, Κέντρο Γυναικών IRIDA, ΔΟΜ, άλλοι όπου κρίνεται σχετικό)**
  - Συνδιαμόρφωση και υλοποίηση συστημάτων παραπομπής και υποστήριξης, με ισχυρή εστίαση στο φύλο, τη φροντίδα και ομάδες υψηλής ευαλωτότητας (π.χ. Housing First, πρόσφυγες, επιζώντες βίας).
  - Συμμετοχή σε διαδικασίες συνδιαμόρφωσης (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, εργαστήρια Archilab-lite), προετοιμασία ενοίκων, και πρώιμη διευκόλυνση κοινοτικής ζωής.
  - Συμβολή στην παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων και τροφοδότηση αποδεικτικών στοιχείων πίσω στην PPC και την PSC.
- **Πρωτοβουλίες βάσης (Πρωτοβουλία Αλληλέγγυας Συγκατοίκησης, 60+, Περιβολάρηδες κ.λπ.)**
  - Παρέχουν οπτικές βιωμένης εμπειρίας στις συζητήσεις διακυβέρνησης και κατανομής, διασφαλίζοντας ότι το μοντέλο αντικατοπτρίζει τους πραγματικούς αγώνες στην αγορά μίσθωσης.
  - Υποστηρίζουν την κινητοποίηση ενοίκων και δραστηριότητες κοινοτικής ανάπτυξης (π.χ. αλληλεγγύη τροφίμων, αστική γεωργία, γειτονιακές εκδηλώσεις).
- **Εταίροι γνώσης και πολιτικής (CoHab, Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης)**
  - Φέρνουν συγκριτική γνώση (CALICO και άλλα ευρωπαϊκά μοντέλα), συμβουλεύουν σχετικά με εργαλεία μη κερδοσκοπικής διακυβέρνησης και χρηματοδότησης, και υποστηρίζουν την αξιολόγηση του πιλοτικού έργου.
  - Βοηθούν στην ανάπτυξη και τεκμηρίωση μεθοδολογιών (Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, Archilab-lite, πλαίσια παρακολούθησης) και
  - διασφαλίζουν ότι τα διδάγματα καταγράφονται για αναπαραγωγή.

**Αυτοί οι φορείς είναι διαρθρωτικά ενσωματωμένοι στην PSC, την PPC, την Τοπική Ομάδα URBACT και τις ομάδες εργασίας, σύμφωνα με το μοντέλο διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων.**

### 3. Οργάνωση υλοποίησης και μηχανισμοί συντονισμού

**Η υλοποίηση οργανώνεται κατά μήκος των τεσσάρων ενοτήτων, με επικεφαλής ενοτήτων και οριζόντιο συντονισμό διασφαλισμένο μέσω της PSC/PPC:**

#### Ενότητα I – Διακυβέρνηση:

- με επικεφαλής τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Housing Thessaloniki· η PSC παρέχει στρατηγική εποπτεία· η PPC και η Επιτροπή Ενοίκων συναναπτύσσουν και δοκιμάζουν εργαλεία διακυβέρνησης (Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, κοινή παρακολούθηση).

#### Ενότητα II – Κοινωνικός Πυλώνας:

- με επικεφαλής το Housing Thessaloniki και βασικές ΜΚΟ· οι Κοινωνικές Υπηρεσίες του Δήμου είναι βασικοί εταίροι· η ομάδα εργασίας Κοινωνικού Πυλώνα & Παραπομπών της PPC καθοδηγεί τον σχεδιασμό και την πιλοτική εφαρμογή παραπομπής, αντιστοίχισης και υποστήριξης.

### Ενότητα III – Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας:

- με επικεφαλής το Τμήμα Προγραμματισμού του Δήμου και τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ· η ομάδα εργασίας Νομικών & Χρηματοδοτικών της PPC συντονίζει τη νομική χαρτογράφηση, το χρηματοδοτικό πακέτο και την αναθεώρηση του επιχειρηματικού σχεδίου του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

### Ενότητα IV – Κτίριο & Χωρικός Προγραμματισμός:

- με επικεφαλής την τεχνική ομάδα της ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ / Housing Thessaloniki σε στενή συνεργασία με τις δημοτικές τεχνικές υπηρεσίες· η ομάδα εργασίας Κτιρίου & Ενέργειας της PPC εποπτεύει τη συνδιαμόρφωση, την ανακαίνιση, την ενέργεια και τα μέτρα NBS.

### Ρουτίνες συντονισμού περιλαμβάνουν:

- Τακτικές συνεδριάσεις PSC (στρατηγικός συντονισμός, διαχείριση κινδύνου, έγκριση βασικών εγγράφων).
- Συνεδριάσεις PPC κάθε 1–2 μήνες (λειτουργικός συντονισμός, επισκόπηση προόδου δράσεων, προετοιμασία αποφάσεων της PSC).
- Συνεδριάσεις ομάδων εργασίας όπως χρειάζεται γύρω από βασικά ορόσημα (π.χ. πριν την έναρξη παραπομπών, πριν την οριστικοποίηση του τεχνικού σχεδιασμού, πριν τη μετεγκατάσταση).

**Κοινές συνεδρίες με την Τοπική Ομάδα URBACT και εκδηλώσεις στο SPARK για το άνοιγμα της προόδου και βασικών ζητημάτων σε ευρύτερο κοινό (π.χ. παρουσίαση του σχεδίου-προτύπου της Σιατίστης, συζητήσεις για κλιμάκωση).**

## 4. Ενσωμάτωση, συνέχεια και διαχείριση συγκρούσεων

Για την αποφυγή δομών διακυβέρνησης που υπάρχουν μόνο για τη διάρκεια του έργου, το Επενδυτικό Σχέδιο σχεδιάζεται ώστε:

- Η PSC και η PPC να βασίζονται σε και να ενισχύουν τον υφιστάμενο συντονισμό μεταξύ ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Δήμου και εταίρων, και να μπορούν να διατηρηθούν με χαμηλό κόστος πέραν της αρχικής περιόδου επένδυσης (για νέα κτίρια και ανάπτυξη πολιτικής).
- Η Επιτροπή Ενοίκων και οι Συνελεύσεις να αναγνωρίζονται επίσημα στις διαδικασίες και τους εσωτερικούς κανονισμούς του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, διασφαλίζοντας ότι η συμμετοχή ενοίκων στη διακυβέρνηση δεν είναι προαιρετική ή περιστασιακή.
- Τα εργαλεία που αναπτύχθηκαν στο πλαίσιο του Cities4Co-Housing (Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων, Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, πλαίσια παρακολούθησης ενοίκων) να καθίστανται μέρος της **τυπικής εργαλειοθήκης** του ΓΚΣ για μελλοντικά κοινωνικοποιημένα κτίρια.

Καθορίζονται επίσης βασικές διαδικασίες διαχείρισης συγκρούσεων

## Εμπόδια & Κίνδυνοι

Το Επενδυτικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης είναι φιλόδοξο ως προς το εύρος του: συνδυάζει βαθιά ανακαίνιση ενός διατηρητέου κτιρίου, ένα αναδυόμενο μοντέλο Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης, νέες δομές διακυβέρνησης, κοινωνική πρακτική ευαίσθητη ως προς το φύλο και τη φροντίδα, και μια σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες ευθυγραμμισμένη με ενωσιακές και εθνικές πολιτικές. Αυτή η πολυπλοκότητα αποτελεί δύναμη, δημιουργεί όμως και πολλαπλά δυνητικά εμπόδια και κινδύνους σε πολιτικές, νομικές, χρηματοδοτικές, οργανωτικές, κοινωνικές και τεχνικές διαστάσεις. Εάν δεν προβλεφθούν και διαχειριστούν, αυτοί οι κίνδυνοι θα μπορούσαν να καθυστερήσουν ή να εκτροχιάσουν την υλοποίηση, να περιορίσουν την ποιότητα και τη συμπερίληψη των αποτελεσμάτων, ή να μειώσουν τη δυνατότητα κλιμάκωσης του σχεδίου-προτύπου της Σιατίστης.

Αυτή η υποενότητα συνθέτει βασικά εμπόδια και κινδύνους που εντοπίστηκαν μέσω συζητήσεων της Τοπικής Ομάδας URBACT, δοκιμαστικών δράσεων και της λογικής του Εργαλείου Ανάλυσης Κινδύνου URBACT, και περιγράφει στρατηγικές μετριασμού. Εστιάζει σε κινδύνους που διατρέχουν πολλαπλές δράσεις και ενότητες, αντί να επαναλαμβάνει κινδύνους ειδικούς ανά δράση που έχουν ήδη αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο των G1, S1 και άλλων μέτρων.

| Κατηγορία κινδύνου                                      | Περιγραφή κινδύνου                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Στρατηγική μετριασμού                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.α Πολιτικά και θεσμικά: μεταβαλλόμενες προτεραιότητες | Αλλαγές στη δημοτική ή εθνική ηγεσία θα μπορούσαν να μειώσουν την πολιτική στήριξη για την κοινωνική στέγαση, την κοινωνικοποίηση κενών ακινήτων και τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, επιβραδύνοντας ή αναστρέφοντας βασικές αποφάσεις σχετικά με περιουσιακά στοιχεία, χρηματοδότηση και διακυβέρνηση. | Αγκίστρωση του Επενδυτικού Σχεδίου σε επίσημες δημοτικές στρατηγικές και αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου· οικοδόμηση ευρύτατου συνασπισμού μέσω της Τοπικής Ομάδας URBACT (ΜΚΟ, πανεπιστήμια, ενοικιαστές, επαγγελματίες)· χρήση της προβολής URBACT και ομότιμης πίεσης για τη διατήρηση της κοινωνικής στέγασης στην ατζέντα. |
| 1.β Πολιτικά και θεσμικά: κατακερματισμένη διακυβέρνηση | Επικαλύψεις ή κενά μεταξύ ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Δήμου, ΜΚΟ, περιφερειακών/εθνικών φορέων μπορούν να δημιουργήσουν σύγχυση, επικάλυψη ή σύγκρουση, καθυστερώντας την υλοποίηση και αποδυναμώνοντας τη λογοδοσία.                                                                                                             | Υλοποίηση της δομής διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων (PSC, PPC, Επιτροπή Ενοίκων, συνελεύσεις)· επισημοποίηση ρόλων μέσω μνημονίων και Όρων Αναφοράς· χρήση απλών χαρτών αρμοδιοτήτων και τακτικών επισκοπήσεων για την προσαρμογή των ρυθμίσεων διακυβέρνησης όταν χρειάζεται.                                                |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2.α Νομικά και κανονιστικά: ασαφή εργαλεία κατοχής και κοινωνικοποίησης</p>     | <p>Η απουσία ειδικού πλαισίου ΚΚΓ ή κοινωνικής στέγασης δημιουργεί αβεβαιότητα ως προς τον τρόπο διασφάλισης μακροπρόθεσμης μη κερδοσκοπικής χρήσης, προσιτότητας και συμμετοχής ενοίκων για κοινωνικοποιημένα περιουσιακά στοιχεία όπως η Σιατίστης.</p>                            | <p>Υλοποίηση της LF1 για τη χαρτογράφηση εφικτών νομικών εργαλείων (ιδιοκτησία, μακροχρόνια δικαιώματα χρήσης, όροι, εσωτερικά καταστατικά), σχεδιασμός στιβαρών συνδυασμών, και εφαρμογή τους στη Σιατίστης· αναζήτηση νομικών γνωμοδοτήσεων, τεκμηρίωση της αιτιολόγησης, και χρήση του πιλοτικού έργου για την ενημέρωση μελλοντικών εθνικών μεταρρυθμίσεων.</p> |
| <p>2.β Νομικά και κανονιστικά: περιορισμοί προμηθειών και κρατικών ενισχύσεων</p>  | <p>Σύνθετοι κανόνες προμηθειών και πιθανές ανησυχίες κρατικών ενισχύσεων (π.χ. σχετικά με επιδοτούμενα ενοίκια ή χρήση περιουσιακών στοιχείων σε είδος) θα μπορούσαν να καθυστερήσουν διαγωνισμούς, να περιορίσουν την ευελιξία ή να εκθέσουν εταίρους σε κινδύνους συμμόρφωσης.</p> | <p>Έγκαιρη εμπλοκή εμπειρογνομόνων προμηθειών και νομικών εμπειρογνομόνων· σχεδιασμός ρεαλιστικών χρονοδιαγραμμάτων· ευθυγράμμιση με κατευθύνσεις ΕΚΤ+/ΕΤΠΑ για στέγαση και κοινωνικές υπηρεσίες· σχεδιασμός διαφανών, μη διακριτικών διαδικασιών· χρήση σταδιακών ή μικρής κλίμακας πιλοτικών εφαρμογών όπου βοηθά.</p>                                            |
| <p>3.α Χρηματοοικονομικά και οικονομικά: ανεπαρκής/καθυστερημένη χρηματοδότηση</p> | <p>Η αδυναμία εξασφάλισης χρηματοδότησης ΕΚΤ+, ΕΤΠΑ ή εθνικής χρηματοδότησης, ή σημαντικές καθυστερήσεις σε εγκρίσεις, θα μπορούσαν να μειώσουν το εύρος της ανακαίνισης και των κοινωνικών μέτρων ή να αναβάλουν την υλοποίηση.</p>                                                 | <p>Ανάπτυξη ενός μεικτού χρηματοδοτικού πακέτου στο πλαίσιο της LF2 με εναλλακτικά σενάρια και απρόβλεπτα· υποβολή ισχυρών, έγκαιρων αιτήσεων με πολιτική στήριξη· ιεράρχηση βασικών παρεμβάσεων εάν η χρηματοδότηση είναι περιορισμένη, διατηρώντας παράλληλα χώρο για προσθήκη στοιχείων αργότερα.</p>                                                            |
| <p>3.β Χρηματοοικονομικά και οικονομικά: προσιτότητα έναντι βιωσιμότητας</p>       | <p>Η διατήρηση προσιτών ενοικίων για νοικοκυριά πολύ χαμηλού εισοδήματος και HF ενδέχεται να συγκρούεται με την ανάγκη κάλυψης λειτουργικού κόστους και συντήρησης, διακινδυνεύοντας είτε δυσχέρεια ενοίκων είτε οικονομική ευθραυστότητα για το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης.</p>    | <p>Χρήση των LF3 και LF4 για τον σχεδιασμό ενός μοντέλου μίσθωσης σε τιμή κόστους με σαφή κατώφλια εισοδήματος και κλίμακες ενοικίου· συνδυασμός ενοικίων με στοχευμένες επιδοτήσεις (κοινωνικές παροχές, ΕΚΤ+)· καθορισμός κανόνων επανεπένδυσης ώστε τυχόν πλεονάσματα να στηρίζουν τη συντήρηση, τις αναβαθμίσεις και τις κοινοτικές δραστηριότητες.</p>         |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>4.α Οργανωτικά και ικανότητας: περιορισμένο προσωπικό και υπερφόρτωση μάθησης</p> | <p>Η ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και τα δημοτικά τμήματα εξακολουθούν να οικοδομούν εμπειρογνωμοσύνη στην κοινωνική στέγαση· η εισαγωγή πολλαπλών καινοτομιών ταυτόχρονα διατρέχει τον κίνδυνο υπερφόρτωσης των ομάδων και επιβράδυνσης της παράδοσης.</p> | <p>Σταδιοποίηση δράσεων και αποφυγή συγκέντρωσης όλων των καινοτομιών στην ίδια περίοδο· χρήση υποστήριξης URBACT, ομότιμης μάθησης και πανεπιστημιακών συνεργασιών· ανάπτυξη επαναχρησιμοποιήσιμων εργαλείων και προτύπων (από δοκιμαστικές δράσεις, LF5) για τη μείωση του διοικητικού φόρτου.</p>         |
| <p>4.β Οργανωτικά και ικανότητας: εναλλαγή προσωπικού και εταίρων</p>                | <p>Αλλαγές σε βασικό προσωπικό στη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, τον Δήμο ή τις ΜΚΟ μπορούν να διαταράξουν τη συνέχεια, να αποδυναμώσουν σχέσεις και να οδηγήσουν σε απώλεια θεσμικής μνήμης.</p>                                                                                       | <p>Τεκμηρίωση διαδικασιών και εργαλείων (σχέδια-πρότυπα, εγχειρίδια, κατευθυντήριες γραμμές)· διασφάλιση ότι η γνώση μοιράζεται μεταξύ ομάδων· στήριξη σε επίσημες δομές διακυβέρνησης (PSC, PPC, Επιτροπή Ενοίκων) και όχι μόνο σε άτομα· δημιουργία ρουτινών παράδοσης για αλλαγές προσωπικού.</p>         |
| <p>5.α Κοινωνικά και κοινοτικά: χαμηλή συμμετοχή ή κόπωση διαβούλευσης</p>           | <p>Οι ένοικοι και οι φορείς βάσης ενδέχεται να νιώθουν υπερβολικά διαβουλευμένοι χωρίς να βλέπουν απτά αποτελέσματα, ή να στερούνται χρόνο, πόρους ή αυτοπεποίθηση για να εμπλακούν, υπονομεύοντας τη φιλοδοξία της συνδιακυβέρνησης.</p>                               | <p>Διατήρηση εστιασμένων και χρονικά περιορισμένων συναντήσεων· παροχή πρακτικής υποστήριξης (φύλαξη παιδιών, μετάφραση, μετακίνηση)· χρήση προσβάσιμων, οπτικών μεθόδων· διασφάλιση ότι η ανατροφοδότηση οδηγεί σε ορατές προσαρμογές· υποστήριξη πρωταθλητών ενοίκων και ομότιμης εμπλοκής.</p>            |
| <p>5.β Κοινωνικά και κοινοτικά: συγκρούσεις και στίγμα</p>                           | <p>Εσωτερικές εντάσεις μεταξύ ενοίκων ή αρνητικές αντιλήψεις από γείτονες θα μπορούσαν να βλάψουν την κοινοτική συνοχή και να υπονομεύσουν την πολιτική στήριξη για την κοινωνική στέγαση στην περιοχή.</p>                                                             | <p>Υλοποίηση των S4 και G2 για τη συνδημιουργία κανόνων συμβίωσης και μηχανισμών επίλυσης συγκρούσεων· χρήση των S5 και B5 για την τοποθέτηση της Σιατίστης ως περιουσιακού στοιχείου της γειτονιάς (ανοιχτές δραστηριότητες, κοινόχρηστοι χώροι)· προληπτική επικοινωνία και ανάδειξη θετικών ιστοριών.</p> |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.γ Κοινωνικά και κοινοτικά: αποκλεισμός συγκεκριμένων ομάδων</p>                  | <p>Ορισμένες ομάδες (π.χ. μετανάστριες, Ρομά, άτομα με σοβαρά ζητήματα ψυχικής υγείας) ενδέχεται να υποεκπροσωπούνται ή να αντιμετωπίζουν εμπόδια στην πρόσβαση, τη συμμετοχή και την υποστήριξη παρά τις προθέσεις του έργου.</p>   | <p>Παρακολούθηση δεδομένων κατανομής και συμμετοχής ανά φύλο, ηλικία, καταγωγή και ευαλωτότητα στο πλαίσιο των S2, S3 και S6· συνεργασία με εξειδικευμένες ΜΚΟ για την προσαρμογή της προσέγγισης και της υποστήριξης· προσαρμογή κριτηρίων κατανομής, πακέτων υποστήριξης και πρακτικών διακυβέρνησης όπου εμφανίζονται κενά.</p> |
| <p>6.α Τεχνικά και υλοποίησης: πολυπλοκότητες κληρονομιάς και κατασκευής</p>          | <p>Περιορισμοί κληρονομιάς, απρόβλεπτα δομικά ζητήματα ή ανεπαρκής απόδοση εργολάβου θα μπορούσαν να προκαλέσουν καθυστερήσεις, υπερβάσεις κόστους ή συμβιβασμούς στην ποιότητα ανακαίνισης.</p>                                     | <p>Διεξαγωγή διεξοδικών ερευνών και έγκαιρου διαλόγου με τις αρχές κληρονομιάς· επιλογή έμπειρων ομάδων σχεδιασμού και κατασκευής· ενσωμάτωση σαφών απαιτήσεων απόδοσης, επίβλεψης και απρόβλεπτου κόστους στην B2· συμφωνία διαδικασιών για την αντιμετώπιση απρόβλεπτων εργασιών.</p>                                            |
| <p>6.β Τεχνικά και υλοποίησης: κενό ενεργειακής απόδοσης</p>                          | <p>Η πραγματική ενεργειακή χρήση και άνεση ενδέχεται να υπολείπονται των σχεδιαστικών στόχων εάν τα συστήματα τεθούν σε λειτουργία ανεπαρκώς ή δεν χρησιμοποιούνται όπως προβλέπεται, περιορίζοντας τα οφέλη και την αξιοπιστία.</p> | <p>Συνδυασμός βαθιάς ανακαίνισης (B2) με παρακολούθηση (B3) και εκπαίδευση ενοίκων (B4)· χρήση δεδομένων για τον εντοπισμό ζητημάτων και την προσαρμογή συστημάτων· ενσωμάτωση ανατροφοδότησης στη διαχείριση κτιρίου (S4) και υποστήριξη (S1–S3)· βελτίωση σχεδιασμού για μελλοντικά έργα βάσει διδαγμάτων.</p>                   |
| <p>7.α Παρακολούθηση, μάθηση και κλιμάκωση: αδύναμη αξιολόγηση και ανατροφοδότηση</p> | <p>Χωρίς στιβαρή, συμμετοχική παρακολούθηση, θα είναι δύσκολο να κατανοηθούν οι επιπτώσεις, να διορθωθεί η πορεία και να οικοδομηθεί επιχείρημα για την κλιμάκωση του μοντέλου σε άλλα κτίρια.</p>                                   | <p>Υλοποίηση της S6 και της Ενότητας IP 5 με απλά, εστιασμένα στους ενοίκους εργαλεία και κοινή ερμηνεία· τροφοδότηση ευρημάτων στην PSC, την PPC και τις Συνελεύσεις Ενοίκων· αντιμετώπιση της παρακολούθησης ως διαδικασίας μάθησης και υποστήριξης αποφάσεων, όχι απλώς ως καθήκοντος αναφοράς.</p>                             |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>7.β Παρακολούθηση, μάθηση και κλιμάκωση: αποτυχία δημιουργίας σειράς</p> | <p>Εάν τα διδάγματα, τα εργαλεία και οι νομικές/χρηματοδοτικές λύσεις από τη Σιατίστης δεν κωδικοποιηθούν, η σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες στο πλαίσιο της LF5 ενδέχεται να παραμείνει φιλόδοξη μόνο σε επίπεδο πρόθεσης.</p> | <p>Ρητή πλαισίωση της Σιατίστης ως πιλοτικού έργου για την LF5· τεκμηρίωση κάθε βήματος και παραγωγή τυπικών διαδικασιών και προτύπων· θέσπιση ομάδας εργασίας μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες· καθορισμός ρεαλιστικών αλλά συγκεκριμένων στόχων για επιπλέον κτίρια και μονάδες.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Χρηματοδότηση και Πόροι

Η υλοποίηση του Επενδυτικού Σχεδίου της Θεσσαλονίκης απαιτεί ένα μείγμα κεφαλαιουχικής επένδυσης, άυλου κόστους και επαναλαμβανόμενων πόρων, ευθυγραμμισμένων με τις τέσσερις προσαρμοσμένες ενότητες CALICO και τις τρεις φάσεις του σχεδίου εργασίας. Η χρηματοδότηση πρέπει να καλύπτει όχι μόνο την ανακαίνιση του κτιρίου της Σιατίστης, αλλά και τη διακυβέρνηση, την κοινωνική υποστήριξη, τον νομικό-χρηματοδοτικό σχεδιασμό, την παρακολούθηση και τα πρώτα βήματα της σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες. Αυτή η υποενότητα συνοψίζει τις κύριες ανάγκες χρηματοδότησης και πόρων και υποδεικνύει πώς θα κινητοποιηθούν, βασιζόμενη στις δράσεις της Ενότητας 3 και τη χρηματοδοτική λογική που αναπτύχθηκε στο πλαίσιο των LF2 και LF3.

### 1. Κεφαλαιουχική επένδυση («σκληρό» κόστος επένδυσης - CAPEX)

Η κεφαλαιουχική χρηματοδότηση χρειάζεται κυρίως για την ανακαίνιση και ενεργειακή αναβάθμιση της Σιατίστης, συμπεριλαμβανομένων εργασιών ευαίσθητων ως προς την κληρονομιά, βελτιώσεων προσβασιμότητας, λύσεων βασισμένων στη φύση και βασικής διαμόρφωσης κοινόχρηστων χώρων. Ενδεικτικά, περιλαμβάνει:

- Δομικές και αρχιτεκτονικές εργασίες (επισκευή κληρονομιάς, εσωτερική αναδιαμόρφωση, προσβασιμότητα)
- Πακέτο ενεργειακής ανακαίνισης (μόνωση, κουφώματα/δευτερεύουσα υαλόφραξη, αποδοτική θέρμανση/ψύξη, αερισμός, σκίαση, βασικά NBS)
- Συστήματα κτιρίου (ηλεκτρολογικά, υδραυλικά, πυρασφάλεια, υποδομή παρακολούθησης)
- Βασική επίπλωση και εξοπλισμός για κοινόχρηστους χώρους (χώρος συναντήσεων, πλυντήριο, στοιχεία κοινής κουζίνας όπου εφαρμόζεται).

#### Πηγές χρηματοδότησης (κεφαλαιουχική):

- ΕΤΠΑ: για βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση, συστήματα κτιρίου, προσβασιμότητα και προσαρμογή διατηρητέου κτιρίου, σε ευθυγράμμιση με τις προτεραιότητες του Κύματος Ανακαινίσεων και της Πράσινης Συμφωνίας.
- Εθνικά και δημοτικά ταμεία: κληρονομιά ΤΑΑ όπου εξακολουθεί να ισχύει, εθνικές γραμμές κοινωνικής στέγασης ή αστικής αναγέννησης, δημοτικός κεφαλαιουχικός προϋπολογισμός και συνεισφορά σε είδος μέσω ιδιοκτησίας κτιρίου.
- Εξειδικευμένα εργαλεία: Πράσινο Ταμείο για ενεργειακά και περιβαλλοντικά μέτρα· δυνητικά δάνεια Αναπτυξιακής Τράπεζας του Συμβουλίου της Ευρώπης (CEB) για επενδύσεις κοινωνικής στέγασης.

Αυτοί οι κεφαλαιουχικοί πόροι θα διαρθρωθούν και θα σταδιοποιηθούν στο πλαίσιο της LF2, διασφαλίζοντας ένα ισορροπημένο μείγμα επιχορηγήσεων, δανείων και δημοτικής συγχρηματοδότησης, με επαρκή απρόβλεπτα.

### 2. Άυλο κόστος και υποστήριξη υλοποίησης

Ένα σημαντικό μέρος των απαιτούμενων πόρων αφορά «ήπιες» επενδύσεις που είναι απαραίτητες για το μοντέλο εμπνευσμένο από το CALICO και τη δυνατότητα κλιμάκωσης του σχεδίου-προτύπου της Σιατίστης. Αυτές περιλαμβάνουν:

- Διακυβέρνηση και συμμετοχή (G1–G5, Ενότητα 4 Διακυβέρνηση): σχεδιασμός και διευκόλυνση της PSC, PPC, Επιτροπής Ενοίκων και συνελεύσεων· εργαστήρια συνδιαμόρφωσης (Οδηγός δημιουργίας κανονισμού συμβίωσης, Εργαστήρια Φωνής Ενοίκων)· τεκμηρίωση και επικοινωνία.
- Κοινωνική πρακτική και υποστήριξη (S1–S6): σχεδιασμός σχεδίου παραπομπών και υποστήριξης· δέσμευση με ΜΚΟ και γυναικείες οργανώσεις· συντονισμός μονάδων Housing First και υψηλής ευαλωτότητας· δραστηριότητες κοινοτικής ανάπτυξης και γειτονιακού πόλου· παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων.
- Νομική και χρηματοδοτική αρχιτεκτονική (LF1–LF5): νομική χαρτογράφηση και σύνταξη· ανάπτυξη επιχειρηματικού σχεδίου· αιτήσεις χρηματοδότησης· πλαίσιο κατανομής και καθορισμού ενοικίου· σχεδιασμός σειράς.
- Παρακολούθηση, αξιολόγηση και μάθηση (S6, Ενότητα IP 5): ανάπτυξη δεικτών και εργαλείων· συλλογή και ανάλυση δεδομένων· συμμετοχικά εργαστήρια αξιολόγησης· ανταλλαγή γνώσης εντός του URBACT και με εθνικούς ενδιαφερόμενους φορείς.

#### *Πηγές χρηματοδότησης (άυλες):*

- ΕΚΤ+: για κοινωνική ένταξη, αστεγία, παρεμβάσεις φύλου και φροντίδας, ανάπτυξη ικανοτήτων για τη ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και το δημοτικό προσωπικό, διαδικασίες διακυβέρνησης και συμμετοχής, και παρακολούθηση κοινωνικών αποτελεσμάτων.
  - Εθνικοί και δημοτικοί προϋπολογισμοί πρόνοιας/καινοτομίας: για την υποστήριξη μονάδων Housing First και υψηλής ευαλωτότητας, πακέτων υποστήριξης ενοίκων και δραστηριοτήτων γειτονιάς.
  - URBACT και σχετικά προγράμματα: για διακρατική μάθηση, τεχνική βοήθεια και θεματική υποστήριξη.
- Όπου είναι δυνατόν, το άυλο κόστος θα ενσωματωθεί στα ίδια έργα που χρηματοδοτούν τις «σκληρές» επενδύσεις, για την ενίσχυση του ολοκληρωμένου χαρακτήρα της παρέμβασης.

### **3. Επαναλαμβανόμενο κόστος και λειτουργικοί πόροι Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης (ΟΡΕΧ)**

Πέρα από την κατασκευή, το Επενδυτικό Σχέδιο πρέπει να διασφαλίσει ότι η Σιατίστης μπορεί να λειτουργεί και να συντηρείται βιώσιμα εντός του χαρτοφυλακίου του Housing Thessaloniki. Οι επαναλαμβανόμενες ανάγκες περιλαμβάνουν:

- Τακτική συντήρηση και μικρές επισκευές
- Διαχείριση κτιρίου (συμπεριλαμβανομένης της υποστήριξης στη διαχείριση καθοδηγούμενη από ενοίκους στο πλαίσιο της S4)
- Κόστος ενέργειας και κοινόχρηστων υπηρεσιών (κοινόχρηστοι χώροι, συστήματα παρακολούθησης)
- Συνεχής συντονισμός κοινωνικής υποστήριξης και περιορισμένη άμεση υποστήριξη, ιδίως για μονάδες HF και υψηλής ευαλωτότητας (S3).

#### *Πόροι (επαναλαμβανόμενοι):*

- Ενοίκια μίσθωσης σε τιμή κόστους που καθορίζονται στο πλαίσιο των LF3 και LF4, βαθμονομημένα ώστε να καλύπτουν σημαντικό μέρος του λειτουργικού κόστους παραμένοντας παράλληλα προσιτά για τις ομάδες-στόχους.



- Στοχευμένες επιδοτήσεις (επιδόματα στέγασης, κοινωνικές παροχές, υποστήριξη χρηματοδοτούμενη από ΕΚΤ+) για νοικοκυριά που δεν μπορούν να καλύψουν τα επίπεδα μίσθωσης σε τιμή κόστους χωρίς αδικαιολόγητο βάρος.
- Δημοτικές ή εθνικές συνεισφορές σε συγκεκριμένες λειτουργίες (π.χ. υποστήριξη Housing First, μετριασμός ενεργειακής φτώχειας).  
Τυχόν πλεονάσματα θα διέπονται από σαφείς κανόνες επανεπένδυσης (LF4) για τη χρηματοδότηση συντήρησης, περαιτέρω ενεργειακών βελτιώσεων, κοινοτικών δραστηριοτήτων και μελλοντικών κοινωνικοποιημένων μονάδων.

#### 4. Ανθρώπινοι πόροι και ικανότητα

Η υλοποίηση θα βασιστεί σε ένα μείγμα υφιστάμενων και πρόσθετων ανθρώπινων πόρων σε ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, Δήμο, ΜΚΟ και πανεπιστήμια. Βασικοί ρόλοι περιλαμβάνουν:

- Συντονισμό έργου και διευκόλυνση διακυβέρνησης (ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης, Δήμος),
- Κοινωνικούς λειτουργούς και υπεύθυνους περιστατικών (ΜΚΟ, δημοτικές υπηρεσίες),
- Νομικούς και χρηματοοικονομικούς εμπειρογνώμονες (ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ, Δήμος, εξωτερικοί σύμβουλοι),
- Τεχνικούς εμπειρογνώμονες (αρχιτέκτονες, μηχανικούς, ειδικούς ενέργειας),
- Κοινοτικούς εμπυχωτές και εκπαιδευτές (ΜΚΟ, ένοικοι, εταίροι όπως οι Περιβολάρηδες),
- Ερευνητές και αξιολογητές (ΑΠΘ).

Αυτοί οι ρόλοι θα χρηματοδοτηθούν μέσω συνδυασμού προϋπολογισμών προσωπικού ΕΚΤ+, εθνικού και δημοτικού, συμβάσεων βάσει έργου και συνεισφορών σε είδος από εταίρους (π.χ. πανεπιστήμια, ΜΚΟ).

#### 5. Πόροι κλιμάκωσης

Τέλος, χρειάζονται πόροι για τη μετατροπή της Σιατίστης σε εφαλτήριο για ένα ευρύτερο πρόγραμμα μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες. Αυτό περιλαμβάνει:

- Αναλυτική εργασία και συντονισμό για τη χαρτογράφηση και ιεράρχηση επιπλέον κενών περιουσιακών στοιχείων (LF5),
- Προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασία σχεδιασμού για επόμενα κτίρια,
- Υπεράσπιση και διάλογο πολιτικής σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο για την εξασφάλιση πρόσθετων ροών χρηματοδότησης για την κλιμάκωση.

Αυτές οι δραστηριότητες θα αξιοποιήσουν το ίδιο μείγμα ΕΚΤ+ (τεχνική βοήθεια και κοινωνική καινοτομία), ΕΤΠΑ (για προπαρασκευαστικές δράσεις συνδεδεμένες με μελλοντικές επενδύσεις), δημοτικούς προϋπολογισμούς και πόρους γνώσης URBACT, διασφαλίζοντας ότι όσα μαθαίνονται στη Σιατίστη μετατρέπονται σε μακροπρόθεσμη ικανότητα και σειρά.

Συνολικά, η προσέγγιση χρηματοδότησης και πόρων αντικατοπτρίζει τον ολοκληρωμένο χαρακτήρα του Επενδυτικού Σχεδίου: συνδυάζει «σκληρούς» και «ήπιους» πόρους, συνδέει ενωσιακά και εθνικά ταμεία με δημοτικές συνεισφορές, και αντιμετωπίζει τη Σιατίστη όχι ως απομονωμένο έργο αλλά ως καταλύτη για μια νέα, μη κερδοσκοπική διαδρομή κοινωνικής στέγασης στη Θεσσαλονίκη

Ο προϋπολογισμός για το Επενδυτικό Σχέδιο της Θεσσαλονίκης αντικατοπτρίζει τον ολοκληρωμένο χαρακτήρα του μοντέλου εμπνευσμένου από το CALICO, συνδυάζοντας κεφαλαιουχική επένδυση στο κτίριο, άυλο κόστος για τη διακυβέρνηση και την κοινωνική πρακτική, και αρχικό επαναλαμβανόμενο κόστος για βιώσιμη λειτουργία. Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει εκτιμώμενα κόστη ανά δράση και πηγή χρηματοδότησης, λαμβάνοντας υπόψη οριζόντιες δαπάνες που εξυπηρετούν πολλαπλές δράσεις.

### Βασικές αρχές προϋπολογισμού:

- Ολοκληρωμένη κοστολόγηση:** Δαπάνες που ωφελούν πολλαπλές δράσεις (π.χ. τα εργαστήρια συνδιαμόρφωσης υποστηρίζουν τις B1, G2 και S4· τα συστήματα παρακολούθησης υποστηρίζουν τις B3, S4 και S6) αποδίδονται στην κύρια δράση τους αλλά παραπέμπονται σταυροειδώς.
- Ρεαλιστικά εύρη:** Οι εκτιμήσεις κόστους αντικατοπτρίζουν την αβεβαιότητα που είναι τυπική για την ανακαίνιση διατηρητέων κτιρίων, αναδυόμενα κοινωνικά μοντέλα και συντονισμό πολλαπλών φορέων. Το κατώτερο όριο υποθέτει αποδοτικές προμήθειες και ευνοϊκές συνθήκες· το ανώτερο όριο περιλαμβάνει απρόβλεπτα για πολυπλοκότητες κληρονομιάς και πληρέστερη φιλοδοξία.
- Μεικτή χρηματοδότηση:** Το κεφαλαιουχικό κόστος αντλείται κυρίως από ΕΤΠΑ, Πράσινο Ταμείο και δημοτικούς πόρους· το άυλο κόστος από ΕΚΤ+ και URBACT· το επαναλαμβανόμενο κόστος από έσοδα μίσθωσης σε τιμή κόστους συμπληρωμένα με στοχευμένες επιδοτήσεις.
- Δείκτης αναφοράς κόστους ανά μονάδα:** Με €159.000–€220.000 ανά μονάδα (για 10–11 μονάδες), η Σιατίστης εντάσσεται στο εύρος για κοινωνική στέγαση βαθιάς ανακαίνισης στη Νότια Ευρώπη, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς κληρονομιάς και το ολοκληρωμένο πακέτο κοινωνικού πυλώνα και διακυβέρνησης.
- Λειτουργικά κόστη και βιωσιμότητα (OPEX):** Η εκτίμηση επαναλαμβανόμενου κόστους καλύπτει τα πρώτα τρία έτη λειτουργίας, κατά τα οποία το μοντέλο μίσθωσης σε τιμή κόστους (LF3, LF4) θα δοκιμαστεί και θα προσαρμοστεί για τη διασφάλιση μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας.

| Κατηγορία Κόστους / Δράση                                       | Εκτιμώμενο Κόστος (€) | Κύρια Πηγή Χρηματοδότησης        | Σχετικές Δράσεις |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>1. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗ («ΣΚΛΗΡΟ» ΚΟΣΤΟΣ)</b>              |                       |                                  |                  |
| B2 – Βαθιά ενεργειακή ανακαίνιση και NBS                        | 810.000 – 1.100.000   | ΕΤΠΑ, Πράσινο Ταμείο, δάνειο CEB | B2               |
| • Δομικές/επισκευές κληρονομιάς, πακέτο ενεργειακής ανακαίνισης | 600.000 – 800.000     | ΕΤΠΑ, εθνική κληρονομιά          | B2               |
| • NBS, συστήματα κτιρίου, προσβασιμότητα                        | 210.000 – 300.000     | ΕΤΠΑ, δημοτικός προϋπολογισμός   | B2               |
| B1 – Συνδιαμόρφωση και εσωτερική διάταξη (κεφαλαιουχικό)        | 70.000 – 100.000      | ΕΤΠΑ, ΕΚΤ+, δημοτικό             | B1               |
| • Τελικός σχεδιασμός, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων             | 70.000 – 100.000      | ΕΤΠΑ, δημοτικός προϋπολογισμός   | B1, S4, S5       |

| Κατηγορία Κόστους / Δράση                                                         | Εκτιμώμενο Κόστος (€)      | Κύρια Πηγή Χρηματοδότησης        | Σχετικές Δράσεις |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|
| B3 – Εγκατάσταση συστημάτων παρακολούθησης                                        | 25.000 – 40.000            | ΕΤΠΑ (ενεργειακό στοιχείο)       | B3               |
| • Εξοπλισμός παρακολούθησης ενέργειας/άνεσης, υποδομή δεδομένων                   | 25.000 – 40.000            | ΕΤΠΑ, δημοτικός προϋπολογισμός   | B3               |
| B5 – Χωρική ενσωμάτωση (κεφαλαιουχικό στοιχείο)                                   | 25.000 – 40.000            | Δημοτικό, ΕΤΠΑ αστική αναγέννηση | B5               |
| • Παρεμβάσεις δημόσιου χώρου, σήμανση, πρασίνισμα                                 | 25.000 – 40.000            | Δημοτικό, SPARK                  | B5, S5           |
| <b>ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ</b>                                               | <b>930.000 – 1.280.000</b> |                                  |                  |
| <b>2. ΑΥΛΟ ΚΟΣΤΟΣ (ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ)</b>                                     |                            |                                  |                  |
| G1 – Σύσταση διακυβέρνησης πολλαπλών επιπέδων                                     | 28.000 – 40.000            | ΕΚΤ+, URBACT, δημοτικό           | G1               |
| • Σχεδιασμός πλαισίου, μνημόνια, διευκόλυνση PSC/PPC                              | 28.000 – 40.000            | ΕΚΤ+, URBACT                     | G1               |
| G2–G5 – Διακυβέρνηση και παρακολούθηση ενοίκων                                    | 25.000 – 38.000            | ΕΚΤ+, URBACT                     | G2, G3, G4, G5   |
| • Οδηγός καταστατικού, συνελεύσεις, εθελοντισμός, σύνδεση με δοκιμαστικές δράσεις | 25.000 – 38.000            | ΕΚΤ+, δημοτικό                   | G2, G4, S4       |
| S1 – Σχέδιο παραπομπών και υποστήριξης                                            | 38.000 – 57.000            | ΕΚΤ+, εθνική κοινωνική συνοχή    | S1               |
| • Σχεδιασμός συστήματος πολλαπλών φορέων, συντονισμός ΜΚΟ, πρωτόκολλα             | 38.000 – 57.000            | ΕΚΤ+, προϋπολογισμοί ΜΚΟ         | S1, S2, S3       |
| S2 – Ενσωμάτωση φύλου και φροντίδας                                               | 33.000 – 42.000            | ΕΚΤ+, δημοτική ισότητα           | S2               |
| • Διαγνωστική φύλου, συνδιαμόρφωση κριτηρίων, εργαλεία αντιστοίχισης              | 33.000 – 42.000            | ΕΚΤ+, προϋπολογισμοί ΜΚΟ         | S2               |
| S3 – Ενσωμάτωση Housing First                                                     | 20.000 – 25.000            | ΕΚΤ+, εθνική αστεγία             | S3               |

### Σημειώσεις σχετικά με συγκεκριμένες κατηγορίες κόστους:

- Η ενεργειακή ανακαίνιση της B2 (€810.000–€1,1 εκατ.) είναι το μεγαλύτερο μεμονωμένο στοιχείο, αντικατοπτρίζοντας τη φιλοδοξία επίτευξης βαθιάς ανακαίνισης εντός των περιορισμών διατηρητέου κτιρίου. Αυτό περιλαμβάνει δομικές επισκευές, ολοκληρωμένη μόνωση, αποδοτικά

συστήματα, NBS και προσβασιμότητα —όλα απαραίτητα για την άνεση των ενοίκων, τον μετριασμό της ενεργειακής φτώχειας και την ευθυγράμμιση με την Πράσινη Συμφωνία της ΕΕ.

- Το άυλο κόστος (€540.000–€740.000) αντιπροσωπεύει περίπου το 37–39% της κεφαλαιουχικής επένδυσης, υψηλότερο από τη συμβατική κατασκευή αλλά τυπικό για πιλοτική κοινωνική στέγαση με ισχυρή συμμετοχή, καινοτομία διακυβέρνησης και στοιχεία παραγωγής γνώσης. Αυτά τα κόστη μειώνονται σημαντικά σε επόμενα κτίρια μόλις καθιερωθούν τα εργαλεία και οι διαδικασίες (LF5).
- Η διαχείριση έργου (€130.000–€180.000) καλύπτει τον συντονισμό ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ/Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και Δήμου, την τεχνική επίβλεψη, την υποστήριξη προμηθειών και την αναφορά σε όλη την περίοδο του Επενδυτικού Σχεδίου (36 μήνες).
- Ο συντονισμός κοινωνικής υποστήριξης (€145.000–€200.000 σε 3 έτη) διασφαλίζει επαρκή διαχείριση περιστατικών για μονάδες Housing First και υψηλής ευαλωτότητας, σύνδεση με ΜΚΟ και κοινοτική εμπψύχωση. Αυτό είναι εν μέρει ανακτήσιμο μέσω χρηματοδότησης κοινωνικών υπηρεσιών ΕΚΤ+ και θα ενσωματωθεί στο τυπικό λειτουργικό μοντέλο του Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης.

Αυτή η δομή προϋπολογισμού καταδεικνύει ότι η Σιατίστης δεν είναι μόνο ένα έργο κτιρίου, αλλά μια ολοκληρωμένη επένδυση σε ένα νέο σύστημα κοινωνικής στέγασης για τη Θεσσαλονίκη —ένα σύστημα που μπορεί να κλιμακωθεί μέσω της σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες, με φθίνον άυλο κόστος ανά μονάδα καθώς η μάθηση και τα εργαλεία επαναχρησιμοποιούνται.

## 5: Αξιολόγηση και Παρακολούθηση

Το πλαίσιο αξιολόγησης και παρακολούθησης θα παρακολουθεί τόσο την πρόοδο υλοποίησης όσο και τα κοινωνικά, διακυβερνητικά, νομικά-χρηματοδοτικά και κτιριακά αποτελέσματα του Επενδυτικού Σχεδίου, με τη Σιατίστης ως κύριο δείκτη επίδειξης. Συνδυάζει απλούς δείκτες εκροών (τι παραδίδεται) με δείκτες αποτελεσμάτων (τι αλλάζει για τους ανθρώπους και τα συστήματα), ακολουθώντας τις κατευθυντήριες γραμμές του URBACT για τοπικά συστήματα δεικτών.

Η παρακολούθηση θα καθοδηγείται από κοινού από το Housing Thessaloniki/MAΘ Α.Ε. ΟΤΑ, τον Δήμο, εταίρους ΜΚΟ και εκπροσώπους ενοίκων, με υποστήριξη από το πανεπιστήμιο. Η συλλογή δεδομένων θα χρησιμοποιεί μεικτές μεθόδους: διοικητικά δεδομένα (μονάδες, κόστη, χρονοδιαγράμματα), έρευνες και ομάδες εστίασης με ενοίκους και εταίρους, συμμετοχικά εργαστήρια αξιολόγησης, και τεχνική παρακολούθηση (B3). Τα ευρήματα θα τροφοδοτούν τακτικές επισκοπήσεις στην PSC, την PPC και τις Συνελεύσεις Ενοίκων, επιτρέποντας διόρθωση πορείας κατά την υλοποίηση αντί μόνο εκ των υστέρων αξιολόγηση.

### Οριζόντια Ζητήματα

Το Επενδυτικό Σχέδιο ενσωματώνει ρητά τρία οριζόντια ζητήματα στην παρακολούθηση και την αξιολόγησή του: φύλο και φροντίδα, ψηφιακή ένταξη, και περιβαλλοντικό/κλιματικό αντίκτυπο.

- **Φύλο και φροντίδα:** Όλοι οι σχετικοί δείκτες (κατανομή, συμμετοχή, υποστήριξη, ευημερία, συγκρούσεις) θα αναλύονται ανά φύλο και τύπο νοικοκυριού (π.χ. μονογονεϊκό, ηλικιωμένοι, HF). Συγκεκριμένα ερωτήματα θα παρακολουθούν την ασφάλεια, την έκθεση σε βία, το βάρος φροντίδας και την πρόσβαση σε υποστήριξη, χρησιμοποιώντας στοιχεία από γυναικείες οργανώσεις (S2, S3, S6).
- **Ψηφιακή ένταξη:** Η παρακολούθηση θα καταγράφει την πρόσβαση και τη χρήση ψηφιακών εργαλείων (επικοινωνία, ανατροφοδότηση παρακολούθησης, εκπαιδευτικό υλικό) από τους ενοίκους, εντοπίζοντας τυχόν κινδύνους αποκλεισμού (π.χ. για ηλικιωμένους ή ομάδες χαμηλού αλφαριθμητισμού). Θα γίνουν προσαρμογές (μορφές εκτός σύνδεσης, υποστήριξη) όπου χρειάζεται.
- **Περιβαλλοντικός και κλιματικός αντίκτυπος:** Πέρα από την ενεργειακή απόδοση, η παρακολούθηση θα καλύπτει την έκθεση των ενοίκων σε ενεργειακή φτώχεια, την άνεση κατά τη διάρκεια ακραίων καιρικών φαινομένων, και την απόδοση των NBS και των βελτιώσεων δημόσιου χώρου. Αυτό υποστηρίζει την ευθυγράμμιση με τους στόχους του Κύματος Ανακαινίσεων και της Πράσινης Συμφωνίας, διασφαλίζοντας παράλληλα την κοινωνική δικαιοσύνη.

Η διαρκής αξιολόγηση του Επενδυτικού Σχεδίου θα εστιάσει, επομένως, όχι μόνο στο εάν η Σιατίστης παραδόθηκε εγκαίρως και εντός προϋπολογισμού, αλλά στο εάν βελτιώνει αποτελεσματικά τη στεγαστική ασφάλεια, τη φροντίδα, τη συμμετοχή και την κλιματική ανθεκτικότητα για ευάλωτες ομάδες, και εάν παρέχει ένα αξιόπιστο σχέδιο-πρότυπο για την κλιμάκωση πρωτοβουλιών μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες στη Θεσσαλονίκη.

## ΔΕΙΚΤΕΣ

Το ακόλουθο σύνολο δεικτών είναι δομημένο γύρω από τις τέσσερις ενότητες και τους οριζόντιους στόχους (φύλο και φροντίδα, ενεργειακή φτώχεια, σειρά μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες, ευθυγράμμιση με ενωσιακές/εθνικές/τοπικές προτεραιότητες). Οι βάσεις αναφοράς για τους περισσότερους δείκτες είναι μηδενικές (η Σιατίστης και οι σχετικές δράσεις είναι νέες), με στόχους που θα βελτιωθούν μόλις οριστικοποιηθούν ο λεπτομερής σχεδιασμός και η χρηματοδότηση.

### Διακυβέρνηση (Ενότητα Ι)

- G1/G2: Πλαίσιο διακυβέρνησης υιοθετημένο (PSC, PPC, RC, συνελεύσεις) – ναι/όχι· αριθμός συνεδριάσεων ανά έτος και μέση συμμετοχή.
- Ποικιλομορφία συμμετεχόντων στη διακυβέρνηση (φύλο, ηλικία, μεταναστευτικό καθεστώς, τύπος κατοχής).
- Αντίληψη ενοίκων για τη διαφάνεια και τη δικαιοσύνη στη λήψη αποφάσεων (έρευνα, % που συμφωνούν).
- Αριθμός συγκρούσεων που αντιμετωπίστηκαν σε επίπεδο Επιτροπής Ενοίκων/συνέλευσης έναντι όσων κλιμακώθηκαν στο Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης/Δήμο.

### Κοινωνικός Πυλώνας (Ενότητα ΙΙ)

- S1/S2: Αριθμός και ποσοστό μονάδων της Σιατίστης που κατανεμήθηκαν σε ομάδες προτεραιότητας (μονογονεϊκά νοικοκυριά με επικεφαλής γυναίκες, ηλικιωμένοι που ζουν μόνοι, νοικοκυριά HF/υψηλής ευαλωτότητας, μετανάστες/πρόσφυγες).
- Αναλογία κόστους στέγασης προς εισόδημα για τους ενοίκους (μέσος όρος και κατανομή), ανά ομάδα.
- Ένοικοι που αναφέρουν βελτιωμένη στεγαστική σταθερότητα και ασφάλεια σε σύγκριση με την προηγούμενη κατάσταση (%).
- Συμμετοχή σε κοινοτικές δραστηριότητες και διακυβέρνηση κτιρίου (αριθμός ενοίκων που συμμετέχουν τουλάχιστον μία φορά τον χρόνο).
- S3: Ποσοστά διατήρησης μίσθωσης για ενοίκους HF/υψηλής ευαλωτότητας στους 12, 24 και 36 μήνες (% που παραμένουν στεγασμένοι).

### Νομικός & Χρηματοδοτικός Πυλώνας (Ενότητα ΙΙΙ)

- LF1: Νομικό πλαίσιο για μη κερδοσκοπική χρήση υιοθετημένο για τη Σιατίστης (συνδυασμός ιδιοκτησίας, δικαιωμάτων χρήσης, όρων) – ναι/όχι.
- LF2: Συνολική επένδυση που εξασφαλίστηκε έναντι προγραμματισμένης· ποσοστό που καλύπτεται από επιχορηγήσεις έναντι δανείων έναντι δημοτικής συνεισφοράς.
- LF3/LF4: Μοντέλο μίσθωσης σε τιμή κόστους εγκεκριμένο και σε χρήση – ναι/όχι· μέσο επίπεδο ενοικίου· ποσοστό νοικοκυριών που λαμβάνουν συμπληρωματική υποστήριξη.
- LF5: Αριθμός επιπλέον κενών κτιρίων στη σειρά έως το τέλος του 3ου έτους· αριθμός μονάδων προγραμματισμένων πέραν της Σιατίστης.



## Κτίριο (Ενότητα IV)

- B2: Βελτίωση στην ενεργειακή απόδοση (βασική έναντι κατηγορίας μετά την ανακαίνιση· εκτιμώμενη μείωση kWh/m<sup>2</sup>).
- B3: Σύστημα παρακολούθησης εγκατεστημένο και λειτουργικό – ναι/όχι· αριθμός δεικτών που παρακολουθούνται.
- B4: Ένοικοι που αναφέρουν καλή κατανόηση των συστημάτων του κτιρίου και των λογαριασμών ενέργειας (% πριν/μετά την εκπαίδευση).
- Εσωτερική άνεση (ποσοστό ενοίκων ικανοποιημένων από τη θερμότητα τον χειμώνα και τη δροσιά το καλοκαίρι).
- B5: Αριθμός και τύπος χωρικών/δημόσιου χώρου βελτιώσεων που υλοποιήθηκαν γύρω από τη Σιατίστης· αντιλήψεις ενοίκων και γειτόνων για την ποιότητα της γειτονιάς.

## Παρακολούθηση

Παρακολούθηση από το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης και έναν εξωτερικό αξιολογητή.

Η παρακολούθηση θα ακολουθήσει μια σταδιακή προσέγγιση ευθυγραμμισμένη με το σχέδιο εργασίας.

- **Έτος 1 (Φάση 1 – Ενεργοποίηση και σχεδιασμός):**

- Θέσπιση συνόλου δεικτών, βάσης αναφοράς και εργαλείων συλλογής δεδομένων (S6).
- Παρακολούθηση δεικτών διαδικασίας: σύσταση δομών διακυβέρνησης, καθορισμός νομικών και χρηματοδοτικών πλαισίων, επίτευξη οροσήμων σχεδιασμού, εξασφάλιση χρηματοδότησης.

- **Έτος 2 (Φάση 2 – Κατασκευή και σύσταση):**

- Παρακολούθηση προόδου κατασκευής, κόστους έναντι προϋπολογισμού, και συμμόρφωσης με απαιτήσεις κληρονομιάς/ενέργειας.
- Παρακολούθηση σύστασης συστημάτων παραπομπής και κατανομής, συμφωνιών HF, και προετοιμασιών διακυβέρνησης ενοίκων.
- Έναρξη συλλογής πρώιμων δεδομένων αποτελεσμάτων (π.χ. προσδοκίες, κατάσταση πριν τη μετεγκατάσταση επιλεγμένων νοικοκυριών).

- **Έτος 3 (Φάση 3 – Εγκατάσταση και κλιμάκωση):**

- Παρακολούθηση κατοίκησης, στεγαστικής σταθερότητας, βάρους ενοικίου, αξιοποίησης υποστήριξης, κοινωνικών δεσμών και συμμετοχής.
- Χρήση δεδομένων B3 για την παρακολούθηση της ενεργειακής χρήσης και άνεσης, και προσαρμογή της εκπαίδευσης ενοίκων (B4) και της λειτουργίας του κτιρίου.
- Παρακολούθηση προόδου της σειράς μετατροπής κενών ακινήτων σε κατοικίες (LF5) και της υιοθέτησης πολιτικής (π.χ. χρήση του σχεδίου-προτύπου της Σιατίστης σε νέα έργα).

Η παρακολούθηση θα είναι ελαφριά αλλά τακτική, χρησιμοποιώντας τριμηνιαίες εσωτερικές επισκοπήσεις και ετήσιες δημόσιες συνόψεις. Όπου κρίνεται σχετικό, οι δείκτες θα ευθυγραμμιστούν με τα πλαίσια εκρών/αποτελεσμάτων ΕΚΤ+/ΕΤΠΑ για τον στεγαστικό αποκλεισμό και την κοινωνική ένταξη (π.χ. αριθμός ατόμων που υποστηρίχθηκαν, βελτιωμένη πρόσβαση σε στέγαση, κοινωνικοοικονομική ένταξη ευάλωτων ομάδων).

## Παράρτημα Ι: Ανάλυση Ενδιαφερόμενων Φορέων

| Ανάλυση συμφερόντων ενδιαφερόμενων φορέων                                          |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ενδιαφερόμενοι Φορείς                                                              | Ποια συμφέροντα; Πώς επηρεάζονται από το ζήτημα;                                                                                                          | Ικανότητα; Κίνητρο;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Πιθανές δράσεις για την αντιμετώπιση των συμφερόντων του ενδιαφερόμενου φορέα                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Πρωτεύοντες ενδιαφερόμενοι φορείς</b>                                           |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ΔΗΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ, Τμήμα ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ και ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ</b>     | προώθηση της βιώσιμης αστικής ανάπτυξης και της αποδοτικής κατανομής πόρων, ενσωμάτωση μοντέλων co-housing σε υφιστάμενες στρατηγικές αστικού σχεδιασμού. | Θεσμική ικανότητα, εμπειρογνωμοσύνη στρατηγικού σχεδιασμού, και πρόσβαση σε δημοτικούς πόρους για την υποστήριξη και υλοποίηση αστικών πρωτοβουλιών co-housing.<br><br>Κινητοποιείται από τη δυνατότητα ενίσχυσης της κοινωνικής ένταξης, βελτιστοποίησης της χρήσης αστικού χώρου, και ευθυγράμμισης με τους στόχους βιωσιμότητας και στεγαστικής πολιτικής της ΕΕ. | Ενσωμάτωση του co-housing σε σχέδια αστικής ανάπτυξης, ώστε να ευθυγραμμίζονται με στόχους βιωσιμότητας και κοινωνικής ένταξης. Εξασφάλιση ενωσιακής και εθνικής χρηματοδότησης για πιλοτικά έργα, ώστε να μειωθούν οι οικονομικοί κίνδυνοι και να αναδειχθούν βέλτιστες πρακτικές. Συμμετοχή σε διαβουλεύσεις με ενδιαφερόμενους φορείς, ώστε το co-housing να ευθυγραμμίζεται με τις ανάγκες της τοπικής κοινότητας και τις προτεραιότητες σχεδιασμού.<br><br>Παρακολούθηση και αξιολόγηση μοντέλων co-housing για την ενημέρωση προσαρμογών πολιτικής και της μακροπρόθεσμης αστικής στρατηγικής. |
| <b>Διεύθυνση Κοινωνικής Πρόνοιας (Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας) Θεσσαλονίκη</b> | προώθηση της κοινωνικής συνοχής και υποστήριξη ευάλωτων πληθυσμών                                                                                         | Εμπειρία στη διαχείριση κοινωνικών προγραμμάτων, πρόσβαση σε περιφερειακούς πόρους πρόνοιας. ευκαιρία ενίσχυσης της κοινωνικής ένταξης, μείωσης της στεγαστικής ανασφάλειας μεταξύ ευάλωτων ομάδων, και ευθυγράμμισης με περιφερειακές και ενωσιακές προτεραιότητες κοινωνικής πολιτικής.                                                                            | Ενσωμάτωση του co-housing σε υφιστάμενα προγράμματα κοινωνικής υποστήριξης Παροχή κοινωνικών υπηρεσιών εντός κοινοτήτων co-housing Υπεράσπιση πολιτικής και χρηματοδοτικής στήριξης σε περιφερειακό και εθνικό επίπεδο                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Γραφείο<br/>Αντιδημάρχου<br/>Κοινωνικής<br/>Πολιτικής, Δήμος<br/>Θεσσαλονίκης</b> | προώθηση κοινωνικής<br>ισότητας, κοινοτικά<br>βασισμένης διαβίωσης, και<br>υποστήριξη ευάλωτων<br>πολιτών                                                                                                                               | Διοικητική εξουσία και<br>πρόσβαση σε δημοτικά<br>κοινωνικά προγράμματα<br>και δίκτυα.<br><br>Κινητοποιείται από τη<br>δυνατότητα ενίσχυσης<br>της κοινωνικής<br>αλληλεγγύης, μείωσης<br>του στεγαστικού<br>αποκλεισμού, και<br>καινοτομίας στην παροχή<br>συμπεριληπτικών,<br>κοινοτικά βασισμένων<br>λύσεων πρόνοιας. | Τοποθέτηση του co-housing<br>ως εργαλείου κοινωνικής<br>ένταξης<br>Ανάδειξη προσιτών και<br>βιώσιμων στεγαστικών<br>λύσεων<br><br>Συμμετοχή δημοτικού<br>προσωπικού και<br>ωφελομένων κοινωνικής<br>πολιτικής σε εργαστήρια<br>συνδιαμόρφωσης,<br>ενισχύοντας τη συμμετοχή<br>πολιτών και τη δημόσια<br>λογοδοσία.<br>Υποστήριξη του Δήμου<br>στην τοποθέτηση της<br>Θεσσαλονίκης ως<br>πρότυπης πόλης για<br>συμπεριληπτικό co-housing<br>στο πλαίσιο ευρωπαϊκών<br>αστικών ατζεντών.<br>Ενθάρρυνση της<br>ενσωμάτωσης αρχών<br>co-housing στα σχέδια<br>αστικής ανάπτυξης, τη<br>στεγαστική πολιτική και τα<br>έγγραφα κοινωνικής<br>στρατηγικής της<br>Θεσσαλονίκης.<br>Ιεράρχηση ευάλωτων<br>ομάδων στον σχεδιασμό<br>co-housing |
| <b>Υπουργείο<br/>Κοινωνικής Συνοχής<br/>και Οικογένειας</b>                          | ενδιαφέρεται για την<br>προώθηση συμπεριληπτικών,<br>κοινοτικά βασισμένων<br>στεγαστικών λύσεων που<br>ενισχύουν τους κοινωνικούς<br>δεσμούς, την οικογενειακή<br>υποστήριξη και τα συστήματα<br>φροντίδας                              | Ικανότητα επιρροής<br>εθνικών πλαισίων,<br>κινητοποίησης<br>χρηματοδότησης, και<br>υποστήριξης<br>πρωτοβουλιών<br>κοινωνικής στέγασης                                                                                                                                                                                   | Εμπλοκή του Υπουργείου<br>σε διαλόγους πολιτικής και<br>προσπάθειες<br>υπεράσπισης, ώστε το<br>co-housing να<br>ευθυγραμμιστεί με εθνικές<br>στρατηγικές κοινωνικής<br>συνοχής, οικογενειακής<br>υποστήριξης και<br>συστημάτων φροντίδας.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Εκκλησία της<br/>Ελλάδος</b>                                                      | εμπλοκή σε κοινωνική<br>πρόνοια, φιλανθρωπία και<br>κοινοτικά βασισμένη<br>υποστήριξη-<br>Χρήση και διαχείριση ακίνητης<br>περιουσίας και γης με<br>τρόπους που εξυπηρετούν το<br>δημόσιο συμφέρον-<br>Υποστήριξη ευάλωτων<br>πληθυσμών | Υψηλή ικανότητα<br>εμπλοκής ή υποστήριξης<br>κοινοτικά<br>καθοδηγούμενης<br>στέγασης<br>Πολλά εκκλησιαστικά<br>ακίνητα θα μπορούσαν<br>να<br>επαναχρησιμοποιηθούν<br>ή να μισθωθούν για<br>κοινωνικούς σκοπούς                                                                                                          | Διερεύνηση πιλοτικής<br>συνεργασίας όπου ένα<br>υποχρησιμοποιούμενο<br>εκκλησιαστικό κτίριο ή<br>οικόπεδο θα μπορούσε να<br>χρησιμοποιηθεί προσωρινά<br>ή υπό όρους για ένα<br>πρωτότυπο co-housing.<br>Ανταλλαγή με την<br>εκκλησιαστική ηγεσία<br>βέλτιστων πρακτικών και<br>μελετών περίπτωσης όπου                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Ευκαιρία ενίσχυσης της κοινωνικής της συνάφειας σε σύγχρονες αστικές προκλήσεις</p> <p>Επιθυμία κινητοποίησης αχρησιμοποίητης εκκλησιαστικής περιουσίας για ουσιαστικό κοινωνικό αντίκτυπο</p> <p>Ευκαιρία συνεργασίας με τοπικές αρχές και κοινωνία των πολιτών για συμπεριληπτική αστική ανάπτυξη</p>                                                                                                                                                            | <p>θρησκευτικές οργανώσεις σε όλη την Ευρώπη υποστήριξαν προσιτή στέγαση ή κοινοτική διαβίωση.</p> <p>Εμπλοκή ΜΚΟ που σχετίζονται με την Εκκλησία (π.χ. Αποστολή), οι οποίες ενδέχεται να έχουν μεγαλύτερη ευελιξία και ικανότητα υλοποίησης από την ίδια τη θεσμική Εκκλησία.</p> |
| <b>Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ</b><br>(μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT) | <p>Ενδιαφέρεται για συμπεριληπτική και βιώσιμη αστική ανάπτυξη, Κοινοτικά καθοδηγούμενα στεγαστικά μοντέλα και εναλλακτικές λύσεις στην κερδοσκοπία ακινήτων, Κοινωνική και οικολογική καινοτομία στις πόλεις, Φεμινιστική και δημοκρατική διακυβέρνηση κοινόχρηστων χώρων, Ενίσχυση συμμετοχικών διαδικασιών και πολιτικής συμμετοχής</p> <p>Το έργο υπεράσπισης και δημόσιου λόγου του βασίζεται σε πραγματικά παραδείγματα όπως το Cities4Co-Housing για να αποδείξει τη βιωσιμότητα εναλλακτικών μοντέλων. Μια επιτυχημένη πρωτοβουλία co-housing ενισχύει το επιχείρημα του Ιδρύματος για κλιματικά φιλικά, κοινωνικά δίκαια και πολιτικά καθοδηγούμενα αστικά μέλλοντα.</p> | <p>Υψηλή ικανότητα υποστήριξης του έργου σε Παραγωγή Γνώσης &amp; Υπεράσπιση, Δικτύωση &amp; Ικανότητα Συνάθροισης, Χρηματοδότηση και Συνδιοργάνωση εκδηλώσεων, συζητήσεων ή δημόσιων προγραμμάτων υπέρ των προσπαθειών co-housing.</p> <p>Το πρόγραμμα Cities4Co-Housing αποτελεί απτή έκφραση του οράματός του για πράσινες, δημοκρατικές και συμπεριληπτικές πόλεις, και έναν τρόπο αντιμετώπισης κλίματος, φύλου και δικαιοσύνης σε ένα ενιαίο αστικό πλαίσιο</p> | <p>Πρόσκληση του Ιδρύματος να τεκμηριώσει και να δημοσιεύσει την εμπειρία του έργου ως μελέτη περίπτωσης ή εργαλειοθήκη.</p> <p>Εμπλοκή του Ιδρύματος στον σχεδιασμό ή τη διευκόλυνση συμμετοχικών εργαστηρίων, ιδίως για νέους, ακτιβιστές ή υποεκπροσωπούμενες ομάδες.</p>       |
| <b>ARSIS</b><br>(μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)               | <p>Πρόσβαση σε ασφαλή, προσιτή και σταθερή στέγαση για νέους, ανηλίκους και αστέγους</p> <p>Υποστήριξη ευάλωτων ομάδων, ιδίως ασυνόδευτων ανηλίκων προσφύγων,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Υψηλή επιχειρησιακή ικανότητα και εμπειρία πεδίου, ισχυροί δεσμοί με τοπικές κοινότητες, σχολεία, ομάδες μεταναστών και δημόσιες υπηρεσίες. Έμπειρη σε</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Συμμετοχή της ARSIS στον πιλοτικό σχεδιασμό για τον εντοπισμό κατάλληλων ωφελούμενων, ιδίως νέων σε μεταβατικό στάδιο Συνεργασία με την ARSIS για τη συνδιαμόρφωση</p>                                                                                                          |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                            | <p>μονογονεϊκών νοικοκυριών, και νέων σε μεταβατικό στάδιο Κοινοτική ένταξη, προστασία παιδιού και υπηρεσίες κοινωνικής υποστήριξης Υπεράσπιση συμπεριληπτικών πολιτικών και μακροπρόθεσμων στεγαστικών λύσεων Άμεσα επηρεαζόμενη από τις προκλήσεις του στεγαστικού αποκλεισμού: οι ομάδες-στόχοι της (νέοι, άστεγοι, μετανάστες) βρίσκονται μεταξύ των πιο ευάλωτων στη στεγαστική ανασφάλεια, την εκμετάλλευση και την κοινωνική απομόνωση. Η έλλειψη μακροπρόθεσμων στεγαστικών επιλογών περιπλέκει τις προσπάθειες της ARSIS να στηρίξει την επανένταξη και τη σταθερότητα νέων και παιδιών. Τα προσωρινά καταφύγια, αν και κρίσιμα, δεν επαρκούν για τη μακροπρόθεσμη οικοδόμηση κοινότητας και την προσωπική ανάπτυξη.</p> | <p>συμμετοχική εργασία και υποστήριξη με επίγνωση τραύματος. Ιδιαίτερα κινητοποιημένη να συμμετάσχει σε οποιοδήποτε έργο:</p> <p>Πρωθεί μακροπρόθεσμες, σταθερές στεγαστικές εναλλακτικές για τους ωφελούμενους της</p> <p>Υποστηρίζει την αξιοπρέπεια, την ένταξη και την αίσθηση κοινοτικής ανήκειν</p> <p>Αμφισβητεί την ιδρυματοποίηση των νέων και πρωθεί τη συμβίωση με ασφάλεια και αυτονομία</p> | <p>υποστηρικτικών υπηρεσιών για ενοίκους (π.χ. καθοδήγηση, εργαστήρια νέων, διαμεσολάβηση) Πρόσκληση της ARSIS να διευκολύνει δραστηριότητες ένταξης (γλώσσα, δεξιότητες ζωής, γειτονική συμμετοχή) σε περιβάλλοντα co-housing Εμπλοκή της ARSIS στην ευαισθητοποίηση σχετικά με τον στεγαστικό αποκλεισμό στη Θεσσαλονίκη.</p> |
| <p><b>Πρωτοβουλία Co-housing για 60+ (μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</b></p> | <p>Ανεξάρτητη αλλά υποστηριζόμενη διαβίωση ως εναλλακτική στην ιδρυματική φροντίδα. Κοινωνική σύνδεση και κοινότητα για την καταπολέμηση της μοναξιάς και της απομόνωσης. Φιλικός προς την ηλικία και προσβάσιμος στεγαστικός σχεδιασμός. Προσιτότητα με σταθερό ή μειωμένο εισόδημα. Ασφάλεια κατοχής χωρίς το βάρος της ιδιοκατοίκησης ή τον κίνδυνο έξωσης. Κοινόχρηστες υπηρεσίες και αμοιβαία φροντίδα στα τελευταία χρόνια της ζωής Οι ηλικιωμένοι επηρεάζονται άμεσα από την έλλειψη κατάλληλων, συμπεριληπτικών και προσιτών στεγαστικών επιλογών.</p>                                                                                                                                                                    | <p>Το κίνητρο είναι υψηλό, ιδίως για ενεργούς ηλικιωμένους που αναζητούν κοινότητα αντί απομόνωσης, αξιοπρέπεια αντί εξάρτησης, ασφάλεια χωρίς ιδρυματοποίηση, έλεγχο του περιβάλλοντος διαβίωσής τους στα γεράματα, ικανότητα να «γερνούν στη θέση τους» με αυτονομία και κοινωνική υποστήριξη</p>                                                                                                      | <p>Συμμετοχή ατόμων 60+ σε εργαστήρια συνδιαμόρφωσης με έμφαση στον καθολικό σχεδιασμό και τις ανάγκες κινητικότητας Σχεδιασμός πιλοτικών μοντέλων με συνιδιοκτησία, συνεταιρισμούς μίσθωσης, ή μοντέλα καταπιστεύματος γης Πρώιμη συμμετοχή ηλικιωμένων σε δραστηριότητες οικοδόμησης κοινότητας</p>                           |



|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Πρωτοβουλία Αλληλέγγυας Στέγασης (μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</b></p> | <p>Ενδιαφέροντα σε:<br/>Δημιουργία προσιτής, συλλογικά διακυβερνώμενης στέγασης εκτός της ιδιωτικής αγοράς<br/>Οικοδόμηση συμπεριληπτικών, διαγενεακών κοινοτήτων με κοινές ευθύνες<br/>Χρήση του μοντέλου Κοινοτικού Καταπιστεύματος Γης (ΚΚΓ) ή συνεταιριστικής στέγασης ως εναλλακτικής στην κερδοσκοπία<br/>Ενδυνάμωση περιθωριοποιημένων ή επισφαλών ομάδων μέσω ασφαλούς στέγασης<br/>Αμφισβήτηση παραδοσιακών μοντέλων ιδιοκτησίας και πειραματισμός με διαβίωση βασισμένη στα κοινά<br/>Περιβαλλοντική και κοινωνική βιωσιμότητα στο δομημένο περιβάλλον</p>                                                     | <p>υψηλό, κινούμενο τόσο από ιδεολογικές αξίες όσο και από επείγουσες στεγαστικές ανάγκες:</p> <p>Επιθυμία μετασχηματισμού του στεγαστικού συστήματος προς τη δικαιοσύνη και την ένταξη</p> <p>Πίστη σε συλλογικές λύσεις στην αστική ανισότητα και τον αποκλεισμό</p> <p>Προσωπικό διακύβευμα: συχνά ξεκινά από άτομα που αντιμετωπίζουν οι ίδια επισφαλείς στεγαστικές καταστάσεις</p> <p>Ευκαιρία επιρροής του δημόσιου λόγου και της πολιτικής προς εναλλακτικά μοντέλα</p> | <p>Συμπερίληψή τους στη συνδιαμόρφωση πιλοτικών έργων και σε συζητήσεις για πρόσβαση σε γη, νομικές μορφές, και δομές διακυβέρνησης<br/>Διευκόλυνση πρόσβασης σε δημοτική ή ΚΚΓ γη, και υποστήριξη ανάπτυξης ικανοτήτων για συγκέντρωση κεφαλαίων ή επιχορηγήσεις<br/>Συνεργασία στον σχεδιασμό συμμετοχικών συστημάτων διαχείρισης και εκπαίδευση ενοίκων σε συνεταιριστική διαβίωση<br/>Συνεργασία για την πρόταση μεταρρυθμίσεων πολιτικής (π.χ. πλαίσια συνεταιριστικής στέγασης, φορολογικά κίνητρα) βάσει διδαγμάτων πιλοτικού έργου</p> |
| <p><b>CoHab (μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</b></p>                            | <p>Αρκετά στρατηγικά και ιδεολογικά συμφέροντα:<br/>Πρωώθηση συνεταιριστικής στέγασης και μοντέλων ΚΚΓ στην Ελλάδα<br/>Πρωώθηση πολιτικής και νομικής αναγνώρισης κοινοτικά καθοδηγούμενης στέγασης</p> <p>Δημιουργία συμπεριληπτικής, προσιτής στέγασης που δίνει προτεραιότητα στην αλληλεγγύη έναντι του κέρδους<br/>Ενθάρρυνση δημοκρατικής διακυβέρνησης στέγασης και αυτοδιαχείρισης ενοίκων</p> <p>Ανταλλαγή γνώσης και αναπαραγωγή διεθνών βέλτιστων πρακτικών προσαρμοσμένων στο ελληνικό πλαίσιο</p> <p>Αμφισβήτηση της στεγαστικής επισφάλειας, του εξευγενισμού και της εμπορευματοποίησης της διαβίωσης</p> | <p>Τεχνική και Ερευνητική Ικανότητα<br/>Υπεράσπιση και Οικοδόμηση Δικτύων<br/>Έμπειρο στη διοργάνωση εργαστηρίων, σεμιναρίων και συζητήσεων σχετικά με τα στεγαστικά κοινά</p> <p>Ευκαιρία δοκιμής και νομιμοποίησης της κοινοτικά καθοδηγούμενης στέγασης στην Ελλάδα, σύνδεση θεωρίας με πράξη μέσω συμμετοχής σε πιλοτικά έργα,</p>                                                                                                                                          | <p>Συνεργασία στον σχεδιασμό πιλοτικού έργου, ιδίως χρησιμοποιώντας πλαίσια ΚΚΓ/συνεταιρισμού<br/>Εμπλοκή του CoHab σε συζητήσεις, λευκές βίβλους και συστάσεις προς φορείς χάραξης πολιτικής<br/>Χρήση της εμπειρογνωμοσύνης του CoHab σε ΚΚΓ &amp; διακυβέρνηση για την ανάπτυξη εκπαίδευσης ενοίκων ή δημοτικού προσωπικού<br/>Συνεργασία για τη σύνδεση του πιλοτικού έργου της Θεσσαλονίκης με άλλες ελληνικές πόλεις που διερευνούν το co-housing</p>                                                                                    |

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p>Το CoHab Αθήνα επηρεάζεται άμεσα από τα διαρθρωτικά και νομικά εμπόδια στην υλοποίηση κοινοτικά καθοδηγούμενων στεγαστικών μοντέλων στην Ελλάδα</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Ελληνική Ένωση για τα Δικαιώματα του Ανθρώπου (μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</b></p> | <p>Ισχυρά συμφέροντα σχετικά με τα ανθρώπινα δικαιώματα στη στέγαση και τη μη διάκριση</p> <p>Δικαίωμα στη στέγαση ως θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα σύμφωνα με την εθνική και διεθνή νομοθεσία</p> <p>Προστασία ευάλωτων πληθυσμών, όπως μετανάστες, πρόσφυγες, μειονότητες, Ρομά, και οικονομικά περιθωριοποιημένοι</p> <p>Καταπολέμηση διακρίσεων και ισότιμη πρόσβαση στη στέγαση ανεξαρτήτως νομικού καθεστώτος, φύλου, εθνικότητας ή εισοδήματος</p> <p>Νομικά πλαίσια και μεταρρύθμιση πολιτικής για την προώθηση της κοινωνικής δικαιοσύνης και της ανθρώπινης αξιοπρέπειας</p> <p>Υπεράσπιση της κρατικής λογοδοσίας και συμπεριληπτικών αστικών πολιτικών</p> | <p>Νομική Εμπειρογνωμοσύνη</p> <p>Ικανότητα ανάλυσης της στεγαστικής πολιτικής και ευθυγράμμισής της με ευρωπαϊκά και διεθνή πρότυπα ανθρωπίνων δικαιωμάτων</p> <p>Δυνατότητα υποστήριξης της πλαισίωσης της πρωτοβουλίας ως μοντέλου βασισμένου σε δικαιώματα</p> <p>Υπεράσπιση και Επιρροή</p> <p>Καλά συνδεδεμένη με εθνικά και ευρωπαϊκά δίκτυα ανθρωπίνων δικαιωμάτων</p> <p>Δημοσιεύει εκθέσεις, θεσιακά έγγραφα και νομικές γνωμοδοτήσεις που επηρεάζουν τον δημόσιο λόγο και την πολιτική</p> <p>Το κίνητρο της ΕΕΔΑ είναι υψηλό, διότι:</p> <p>Το έργο αγγίζει πολλαπλά δικαιώματα που υπερασπίζεται: στέγαση, μη διάκριση, συμμετοχή και αξιοπρέπεια</p> <p>Το Cities4Co-Housing παρέχει ένα μοντέλο για την εφαρμογή δικαιωμάτων στην αστική πρακτική</p> <p>Υπάρχει ισχυρή ευκαιρία σύνδεσης πρωτοβουλιών στέγασης βάσης με νομικές</p> | <p>Εμπλοκή της ΕΕΔΑ στη διαμόρφωση συστάσεων για τοπική ή εθνική μεταρρύθμιση στεγαστικής πολιτικής, Νομικός σύμβουλος, υπερασπιστής πολιτικής, παρατηρητής κατά των διακρίσεων, ευαισθητοποιητής</p> |

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | προστασίες και αλλαγή πολιτικής                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Κέντρο Γυναικών IRIDA (μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</b>                                        | <p>ενδιαφέροντα σε Ασφαλή, σταθερή και αξιοπρεπή στέγαση για γυναίκες επιζώσες βίας</p> <p>Προσιτή μακροπρόθεσμη στέγαση για περιθωριοποιημένες γυναίκες (ιδίως πρόσφυγες, αιτούσες άσυλο, μονογονεϊκές μητέρες)</p> <p>Ενδυνάμωση και συμπερίληψη σε διαδικασίες λήψης αποφάσεων που αφορούν τη ζωή τους</p> <p>Δημιουργία κοινοτικών περιβαλλόντων που προσφέρουν υποστήριξη, μη κριτική στάση, και αλληλεγγύη</p> <p>Διατομεακές φεμινιστικές αρχές εφαρμοσμένες στην αστική και στεγαστική πολιτική</p> <p>Το έργο προσφέρει μια διαρθρωτική εναλλακτική που αντιμετωπίζει τα βαθύτερα αίτια της στεγαστικής επισφάλειας για τους ωφελούμενούς της.</p> | <p>υψηλή ικανότητα σε βασικούς τομείς πολύ υψηλό διότι:</p> <p>Η στέγαση αποτελεί κρίσιμο πυλώνα της ασφάλειας και της αυτονομίας των γυναικών</p> <p>Το co-housing προσφέρει μια μη ιδρυματική, φεμινιστική εναλλακτική στα καταφύγια ή την απομονωμένη διαβίωση</p> <p>Το έργο δημιουργεί ευκαιρίες για κοινοτικά βασισμένη θεραπεία, ενδυνάμωση και ηγεσία μεταξύ γυναικών επιζώντων</p> <p>Η συμμετοχή ενισχύει τον ρόλο της IRIDA ως φωνής για συμπεριληπτική, ευαίσθητη ως προς το φύλο αστική πολιτική</p> | <p>Εμπλοκή της IRIDA στον σχεδιασμό συμπεριληπτικών στεγαστικών μοντέλων με ειδικές μονάδες ή προσαρμογές για γυναίκες επιζώσες</p> <p>Συνεργασία με την IRIDA για την εκπαίδευση μελλοντικών ενοίκων και προσωπικού co-housing σε επίγνωση τραύματος, ευαισθησία φύλου και επίλυση συγκρούσεων</p> <p>Συνεργασία για τη δημιουργία διαδρομών παραπομπής από τις υπηρεσίες της IRIDA προς ευκαιρίες co-housing</p> <p>Ανάδειξη της οπτικής της IRIDA σε επικοινωνίες και εκδηλώσεις σχετικά με το φύλο, τη στεγαστική δικαιοσύνη και την ένταξη</p> |
| <b>Περιβολάρηδες – πρωτοβουλία αστικής γεωργίας, αλληλεγγύης τροφίμων και κυκλικής οικονομίας</b> | <p>Συνδέει έντονα την οικοδόμηση κοινότητας, τη βιωσιμότητα και την ένταξη:</p> <p>Ενδυνάμωση και ένταξη ευάλωτων πληθυσμών μέσω κοινοτικά βασισμένων δραστηριοτήτων</p> <p>Ανάπτυξη συμπεριληπτικών, αλληλέγγυων γειτονιών</p> <p>Βιώσιμες πρακτικές διαβίωσης (αστική γεωργία, κοινή χρήση πόρων, οικολογικός σχεδιασμός)</p> <p>Μη ιεραρχικά, συμμετοχικά μοντέλα διακυβέρνησης</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Οι Περιβολάρηδες διαθέτουν ισχυρή ικανότητα βάσης, ιδίως στην Κοινοτική Συμμετοχή &amp; Κοινωνική Ένταξη, εμπειρία εργασίας με διαφορετικούς, ευάλωτους πληθυσμούς στη Θεσσαλονίκη</p> <p>Γνωστοί για την προσέγγισή τους βασισμένη στην εμπιστοσύνη και τις σχέσεις στην οικοδόμηση κοινότητας</p> <p>Εμπειρογνωμοσύνη σε αστική κηπουρική, κομποστοποίηση,</p>                                                                                                                                               | <p>Εμπλοκή των Περιβολάρηδων στη συνδιαμόρφωση συμπεριληπτικών μοντέλων διακυβέρνησης co-housing, ιδίως για ευάλωτους ενοίκους</p> <p>Συνεργασία στην ενσωμάτωση αστικών κήπων, κομποστοποίησης ή κοινών κουζινών στο πιλοτικό έργο co-housing, για την παροχή εργαστηρίων και εκπαίδευσης (π.χ. κηπουρική, μαγειρική, δεξιότητες επισκευής) για τους ενοίκους co-housing</p> <p>Ανάδειξη της εργασίας τους σε δημόσιες εκδηλώσεις και επικοινωνία ως παράδειγμα</p>                                                                                |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Υποστήριξη μη ιδρυματικών, αξιοπρεπών εναλλακτικών διαβίωσης για εκτοπισμένα και χαμηλού εισοδήματος άτομα</p> <p>Το έργο Cities4Co-Housing προσφέρει ένα πλαίσιο που συμπληρώνει και επεκτείνει την εργασία αλληλεγγύης των Περιβολάρηδων στον τομέα της στέγασης.</p>                                                                                                                                                                        | <p>επισιτιστική κυριαρχία και δραστηριότητες κυκλικής οικονομίας</p> <p>Μπορούν να συμβάλουν στην οικολογική διάσταση των μοντέλων co-housing έχουν υψηλό κίνητρο εμπλοκής στο Cities4Co-Housing διότι:</p> <p>Παρέχει την ευκαιρία επέκτασης του αντικτύπου τους από την αλληλεγγύη τροφίμων στην αλληλεγγύη στέγασης</p> <p>Το co-housing ταιριάζει με τις βασικές τους αξίες κοινότητας, αξιοπρέπειας, βιωσιμότητας και ισότητας</p> <p>Μπορούν να συνεισφέρουν γνώση και πρακτική, ενώ παράλληλα ωφελούνται από τη συνεργασία</p> <p>Ανοίγει έναν δρόμο για την κλιμάκωση του μοντέλου τους σε βαθύτερες, πιο σταθερές μορφές ένταξης</p> | <p>κοινοτικά καθοδηγούμενου αστικού μετασχηματισμού</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>PRAKSIS</b><br/>(μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</p> | <p>Πρόσβαση σε ασφαλή, προσιτή και σταθερή στέγαση για νέους, ανηλίκους και αστέγους</p> <p>Υποστήριξη ευάλωτων ομάδων, ιδίως ασυνόδευτων ανηλίκων προσφύγων, μονογονεϊκών νοικοκυριών, και νέων σε μεταβατικό στάδιο Κοινωνική ένταξη, προστασία παιδιού και υπηρεσίες κοινωνικής υποστήριξης</p> <p>Υπεράσπιση συμπεριληπτικών πολιτικών και μακροπρόθεσμων στεγαστικών λύσεων</p> <p>Άμεσα επηρεαζόμενη από τις προκλήσεις του στεγαστικού</p> | <p>Υψηλή επιχειρησιακή ικανότητα και εμπειρία πεδίου, ισχυροί δεσμοί με τοπικές κοινότητες, σχολεία, ομάδες μεταναστών και δημόσιες υπηρεσίες. Έμπειρη σε συμμετοχική εργασία και υποστήριξη με επίγνωση τραύματος.</p> <p>Ιδιαίτερα κινητοποιημένη να συμμετάσχει σε οποιοδήποτε έργο:</p> <p>Πρωθεί μακροπρόθεσμες, σταθερές στεγαστικές εναλλακτικές για τους ωφελούμενους της</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Συμμετοχή της PRAKSIS στον πιλοτικό σχεδιασμό για τον εντοπισμό κατάλληλων ωφελομένων, ιδίως νέων σε μεταβατικό στάδιο Συνεργασία με την PRAKSIS για τη συνδιαμόρφωση υποστηρικτικών υπηρεσιών για ενοίκους (π.χ. καθοδήγηση, εργαστήρια νέων, διαμεσολάβηση) Πρόσκληση της ARSIS να διευκολύνει δραστηριότητες ένταξης (γλώσσα, δεξιότητες ζωής, γειτονική συμμετοχή) σε περιβάλλοντα co-housing</p> |

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     | <p>αποκλεισμού: οι ομάδες-στόχοι της (νέοι, άστεγοι, μετανάστες) βρίσκονται μεταξύ των πιο ευάλωτων στη στεγαστική ανασφάλεια, την εκμετάλλευση και την κοινωνική απομόνωση. Η έλλειψη μακροπρόθεσμων στεγαστικών επιλογών περιπλέκει τις προσπάθειες της PRAKSIS να στηρίξει την επανένταξη και τη σταθερότητα νέων και παιδιών.</p> <p>Τα προσωρινά καταφύγια, αν και κρίσιμα, δεν επαρκούν για τη μακροπρόθεσμη οικοδόμηση κοινότητας και την προσωπική ανάπτυξη.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Υποστηρίζει την αξιοπρέπεια, την ένταξη και την αίσθηση κοινοτικής ανήκειν. Αμφισβητεί την ιδρυματοποίηση των νέων και προωθεί τη συμβίωση με ασφάλεια και αυτονομία</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Εμπλοκή της PRAKSIS στην ευαισθητοποίηση σχετικά με τον στεγαστικό αποκλεισμό στη Θεσσαλονίκη.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>ΔΟΜ</b><br/>(μέλος Τοπικής Ομάδας URBACT)</p> | <p>Στρατηγικά και επιχειρησιακά συμφέροντα, συμπεριλαμβανομένης της υποστήριξης κοινοτικά βασισμένων μοντέλων ένταξης αντί διαχωρισμού ή ιδρυματοποίησης, μείωσης της μακροπρόθεσμης εξάρτησης από καταλύματα έκτακτης ανάγκης (π.χ. ξενοδοχεία, καταυλισμοί), ενθάρρυνσης της κοινωνικής συνοχής μεταξύ μεταναστευτικών και τοπικών κοινοτήτων, διασφάλισης ότι η στέγαση σέβεται τα πρότυπα ανθρωπίνων δικαιωμάτων και τα κριτήρια ασφάλειας</p> <p>Πολλοί ωφελούμενοι της ΔΟΜ αντιμετωπίζουν στεγαστική επισφάλεια μετά την έξοδο τους από επίσημα προγράμματα υποδοχής</p> <p>Υπάρχουν περιορισμένες μακροπρόθεσμες λύσεις για πρόσφυγες και αιτούντες άσυλο μετά το πρόγραμμα</p> <p>Το co-housing παρουσιάζει μια ευκαιρία για μακροπρόθεσμη,</p> | <p>Υψηλή θεσμική ικανότητα<br/>Επιχειρησιακή<br/>Τεχνική &amp; Πολιτική<br/>Εμπειρογνωμοσύνη<br/>Χρηματοδότηση &amp; Συντονισμός<br/>Ενδιαφέρεται για εναλλακτικές στεγαστικές λύσεις πέραν των συστημάτων έκτακτης ανάγκης</p> <p>Δεσμευμένος στην οικοδόμηση συμπεριληπτικών κοινοτήτων όπου οι μετανάστες μπορούν να ζουν με αξιοπρέπεια</p> <p>Βλέπει το co-housing ως τρόπο ενίσχυσης της ένταξης, μείωσης της απομόνωσης και οικοδόμησης ανθεκτικότητας</p> | <p>Συνεργασία στον σχεδιασμό διαπολιτισμικών δραστηριοτήτων, εργαλείων οικοδόμησης κοινότητας και κατευθυντήριων γραμμών συμβίωσης<br/>Προώθηση του co-housing ως στρατηγικής εξόδου από κέντρα υποδοχής ή προγράμματα ξενοδοχείων<br/>Εμπλοκή της ΔΟΜ στην ανάπτυξη ελάχιστων προτύπων για στέγαση, προστασία και υπηρεσίες υποστήριξης<br/>Συμπερίληψη της ΔΟΜ σε προσπάθειες υπεράσπισης για νομικά πλαίσια και χρηματοδοτικούς μηχανισμούς που υποστηρίζουν κοινοτικά καθοδηγούμενη στέγαση</p> |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | συμπεριληπτική και μη ιδρυματική στέγαση                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Τμήμα Διαχείρισης Περιουσίας του Δήμου Θεσσαλονίκης</b> | <p>επαναχρησιμοποίηση υποχρησιμοποιούμενων δημόσιων κτιρίων για κοινωνικά ωφέλιμες στεγαστικές λύσεις.</p> <p>Διασφάλιση μακροπρόθεσμης βιωσιμότητας και συντήρησης δημοτικών περιουσιακών στοιχείων που χρησιμοποιούνται σε έργα co-housing.</p> <p>Ευθυγράμμιση της χρήσης περιουσιακών στοιχείων με στρατηγικούς στόχους αστικού σχεδιασμού</p> <p>Διατήρηση κανονιστικής συμμόρφωσης στη χρήση δημοτικών ακινήτων.</p> <p>Ελαχιστοποίηση νομικών, διοικητικών και οικονομικών κινδύνων</p> | <p>Τεχνική και νομική εμπειρογνωμοσύνη για τη διαχείριση δημοτικών περιουσιακών στοιχείων</p> <p>Οι πρωτοβουλίες co-housing προσφέρουν λύσεις για την επαναχρησιμοποίηση κενών ή υποχρησιμοποιούμενων δημοτικών κτιρίων</p> <p>Μείωση κόστους συντήρησης κτιρίων</p> <p>Επίδειξη καινοτομίας και ευθυγράμμισης με τις προτεραιότητες αστικής πολιτικής της ΕΕ, γεγονός που μπορεί να ενισχύσει το προφίλ του Δήμου και την πρόσβαση σε μελλοντική χρηματοδότηση.</p> <p>Προώθηση συμπεριληπτικών και βιώσιμων πρακτικών χρήσης γης</p> <p>Ενθάρρυνση της συμμετοχής πολιτών</p> | <p>Πρώιμη συμμετοχή του τμήματος στον σχεδιασμό του έργου</p> <p>Ανάπτυξη νομικού και διοικητικού πλαισίου</p> <p>Ποσοτικοποίηση των δυνητικών οφελών του co-housing για δημοτικά περιουσιακά στοιχεία</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Συνεταιριστική Τράπεζα Καρδίτσας</b>                    | <p>ενδιαφέρεται για:</p> <p>Χρηματοδότηση κοινοτικά καθοδηγούμενων στεγαστικών μοντέλων (π.χ. συνεταιρισμοί, ΚΚΓ, ομάδες co-housing)</p> <p>Υποστήριξη μη κερδοσκοπικών ή φορέων κοινωνικής οικονομίας που εμπλέκονται στην ανάπτυξη στέγασης</p> <p>Προώθηση πρόσβασης σε χρηματοδότηση για ευάλωτες ή αποκλεισμένες ομάδες</p> <p>Συνεργασία σε καινοτόμους χρηματοδοτικούς μηχανισμούς (π.χ. πράσινα δάνεια, ανακυκλούμενα</p>                                                              | <p>Χρηματοδοτικά Εργαλεία &amp; Εμπειρογνωμοσύνη</p> <p>Μπορεί να προσφέρει μικροδάνεια, ηθική πίστωση, και ενδεχομένως μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση για συνεταιρισμούς στέγασης</p> <p>Εξοικειωμένη με την αξιολόγηση κοινωνικού αντίκτυπου και μοντέλα συνεταιριστικού δανεισμού</p> <p>Έχει συνεργαστεί με ευρωπαϊκά δίκτυα σε έργα πράσινης/κοινωνικής χρηματοδότησης</p>                                                                                                                                                                                                    | <p>Εμπλοκή της Τράπεζας σε συζητήσεις για νομικά πλαίσια συνεταιριστικής στέγασης</p> <p>Διερεύνηση χρηματοδότησης πράσινης ανακαίνισης ή οικολογικών στεγαστικών δανείων για μονάδες co-housing</p> <p>Συνεργασία για την παροχή εκπαίδευσης ή καθοδήγησης σε ενοίκους co-housing σχετικά με προϋπολογισμό, αποταμιεύσεις και διαχείριση δανείων</p> <p>Συνεργασία με το URBACT &amp; άλλους ενδιαφερόμενους φορείς για τον σχεδιασμό αναπαράξιμων χρηματοδοτικών σχημάτων για άλλες ελληνικές πόλεις</p> |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>ταμεία, μεικτή χρηματοδότηση)</p> <p>Κλιμάκωση υποδομών κοινωνικής οικονομίας στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένης της στέγασης ως βασικού πυλώνα</p> <p>Η έλλειψη χρηματοδοτικών εργαλείων για συνεταιριστική ή μη κερδοσκοπική στέγαση αποτελεί σημαντικό κενό στην Ελλάδα</p>                                                                                                                                                                                                                            | <p>2. Δίκτυα Συνεργασίας Μέλος του ΙΝΑΙΣΕ (Διεθνής Ένωση Επενδυτών στην Κοινωνική Οικονομία)</p> <p>Συνεργάζεται με δήμους, συνεταιρισμούς και αναπτυξιακούς οργανισμούς</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Συνδιαμόρφωση ενός πιλοτικού χρηματοοικονομικού προϊόντος (π.χ. ήπιο δάνειο ή εργαλείο μεικτής χρηματοδότησης) για μια πρωτοβουλία Cities4Co-Housing</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ίδρυμα Παπάφειο</b>        | <p>Αξιοποίηση γης ή ακίνητης περιουσίας για κοινωνικά ωφέλιμους και βιώσιμους σκοπούς</p> <p>Ευθυγράμμιση με την αποστολή του να υποστηρίζει ευάλωτες ομάδες, συμπεριλαμβανομένων νέων, οικογενειών και ατόμων χαμηλού εισοδήματος</p> <p>Επιθυμία εμπλοκής σε σύγχρονες, κοινοτικά κεντρικές προσεγγίσεις κοινωνικής φροντίδας και ένταξης</p> <p>Μακροπρόθεσμη διατήρηση και ουσιαστική χρήση των περιουσιακών του στοιχείων</p> <p>Δυνητική εμπλοκή σε εκπαιδευτικά ή διαγενεακά στεγαστικά μοντέλα</p> | <p>Διαθέτει σημαντική θεσμική και υλική ικανότητα, συμπεριλαμβανομένων:</p> <p>1. Ακίνητης Περιουσίας Κατέχει κτίρια και γη στην αστική Θεσσαλονίκη, μερικά από τα οποία είναι υποχρησιμοποιούμενα</p> <p>Έχει δυνατότητα φιλοξενίας πιλοτικών έργων co-housing, στεγαστικών υπηρεσιών, ή κοινοτικής υποδομής</p> <p>2. Θεσμικής Δομής Λειτουργεί υπό διοικητικό συμβούλιο και διαθέτει διοικητικές διαδικασίες για τη διαχείριση συνεργασιών και τη χρήση περιουσίας</p> <p>Ενδέχεται να συνεργαστεί με δημόσιες αρχές, δήμους και ΜΚΟ</p> <p>3. Εμπειρίας Κοινωνικών Υπηρεσιών Μακρά ιστορία εργασίας με παιδιά, ιδρύματα φροντίδας και ευάλωτους πληθυσμούς</p> | <p>Διερεύνηση της δυνατότητας φιλοξενίας πιλοτικού έργου co-housing σε ακίνητο ιδιοκτησίας του Ιδρύματος</p> <p>Συνανάπτυξη ενός έργου για οικογένειες, νέους, ή ευάλωτες ομάδες σε συνεργασία με το Ίδρυμα</p> <p>Σχεδιασμός πιλοτικού έργου γύρω από μοντέλα συμβίωσης νέων-ηλικιωμένων ή οικογενειακής βάσης</p> <p>Συμπερίληψη του Ιδρύματος σε δημόσια αναγνώριση, υλικό επικοινωνίας και εκδηλώσεις</p> |
| <b>Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος</b> | <p>Υποστήριξη βιώσιμων και συμπεριληπτικών στεγαστικών λύσεων, ιδίως για ευάλωτους ή υποεξυπηρετούμενους πληθυσμούς</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Ικανότητα Επιχορήγησης Φήμη και Επιρροή Ισχυρή δημόσια εμπιστοσύνη και αξιοπιστία, που μπορεί να προσελκύσει άλλους δωρητές ή εταιρούς</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Εμπλοκή του Ιδρύματος σε ένα μοντέλο πολλαπλών εταίρων με ΜΚΟ, δήμους και κοινωνικές επιχειρήσεις</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | <p>Πρωώθηση κοινοτικής ευημερίας, ψυχικής υγείας και κοινωνικής ένταξης</p> <p>Χρηματοδότηση συστημικών λύσεων και καινοτόμων μοντέλων που μπορούν να κλιμακωθούν και να αναπαραχθούν</p> <p>Υποστήριξη διατομεακών συνεργασιών που ενισχύουν τον κοινωνικό ιστό</p> <p>Αντιμετώπιση της ενδυνάμωσης νέων, της διαγενεακής αλληλεγγύης και της κοινωνικής συνοχής μέσω πρωτοβουλιών βασισμένων στον χώρο και τη συμμετοχή</p>                                                                                                                                                                               | <p>Εμπειρία συνεργασίας με δήμους, ΜΚΟ, πανεπιστήμια και κοινοτικές ομάδες</p> <p>Κινητοποιημένο να χρηματοδοτήσει συμπεριληπτικές, κλιμακούμενες και συστημικές παρεμβάσεις στον κοινωνικό τομέα</p>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Ελληνική Αντικαρκινική Εταιρεία</b></p>                                        | <p>Χρήση ή δωρεά αστικής ακίνητης περιουσίας για μη κερδοσκοπικές, κοινωνικά ωφέλιμες χρήσεις, συμπεριλαμβανομένων έργων co-housing</p> <p>Υποστήριξη ασθενών και ευάλωτων πληθυσμών στην εξεύρεση σταθερών, κοινοτικά βασισμένων περιβαλλόντων διαβίωσης</p> <p>Τα περιουσιακά στοιχεία της ΕΑΕ Θεσσαλονίκης ενδέχεται να παραμείνουν υποχρησιμοποιούμενα εάν δεν ευθυγραμμιστούν με σύγχρονες κοινωνικές ανάγκες</p> <p>Το co-housing προσφέρει ένα καινοτόμο, κοινοτικά βασισμένο μοντέλο που υποστηρίζει την ευημερία, την κοινωνική φροντίδα και την αλληλεγγύη, ταιριάζοντας με τις αξίες της ΕΑΕ</p> | <p>Η ΕΑΕ Θεσσαλονίκης διαθέτει σημαντική ικανότητα σε τομείς:</p> <p>Ακίνητης Περιουσίας</p> <p>Κατέχει ακίνητα στη Θεσσαλονίκη που θα μπορούσαν δυναμικά να ανακαινιστούν, επαναχρησιμοποιηθούν, ή δωριστούν για πιλοτικά έργα κοινωνικής στέγασης/co-housing</p> <p>Λειτουργεί δίκτυα εθελοντών και ψυχοκοινωνικής υποστήριξης</p> <p>Μεγάλη Θεσμική Αξιοπιστία</p> | <p>Συζήτηση πιλοτικής χρήσης co-housing σε ακίνητο ιδιοκτησίας της ΕΑΕ Θεσσαλονίκης (προσωρινή χρήση ή μακροχρόνια μίσθωση)</p> <p>Σχεδιασμός μοντέλου co-housing για ανάρρωση μετά τη θεραπεία, ηλικιωμένους επιζώντες, ή οικογένειες ασθενών</p> <p>Συμπερίληψη της ΕΑΕ ως βασικού ενδιαφερόμενου φορέα στη δημόσια επικοινωνία και τον πιλοτικό σχεδιασμό</p> |
| <p><b>ΚΚΠΚΜ (Δομές Πρόνοιας) Κέντρο Κοινωνικής Πρόνοιας Κεντρικής Μακεδονίας</b></p> | <p>Λειτουργία και συντονισμός δομών κοινωνικής φροντίδας στην Κεντρική Μακεδονία, όπως:</p> <p>Ιδρύματα για παιδιά, ηλικιωμένους, άτομα με αναπηρία</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Υψηλή θεσμική και επιχειρησιακή ικανότητα ως δημόσιος φορέας</p> <p>Υποδομή και Βάση Ωφελούμενων, Νομικό και Διοικητικό Πλαίσιο</p>                                                                                                                                                                                                                                | <p>Εμπλοκή του ΚΚΠΚΜ σε ρόλους παραπομπής, υποστήριξης ή παρακολούθησης σε πιλοτικά έργα co-housing</p> <p>Εμπλοκή του ΚΚΠΚΜ σε ομάδες εργασίας</p>                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                              | <p>Καταφύγια για γυναίκες επιζώσες βίας ή νέους σε κίνδυνο</p> <p>Εξειδικευμένες μονάδες οικοτροφικής φροντίδας και προγράμματα κοινωνικής υποστήριξης- υποστήριξη κοινωνικής ένταξης και αυτονομίας για άτομα που εξέρχονται από κρατικές δομές φροντίδας</p> <p>Άμεσα επηρεαζόμενο, καθώς η έλλειψη προσιτών, κοινοτικά βασισμένων στεγαστικών επιλογών αποτελεί σημαντικό εμπόδιο στην επανένταξη για πολλούς ωφελούμενους του:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                      | <p>πολλαπλών ενδιαφερόμενων φορέων</p> <p>Συνεργασία στον σχεδιασμό ενός σχεδίου κοινοτικά υποστηριζόμενης στέγασης με ενσωμάτωση κοινωνικών υπηρεσιών</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Γραφείο Αντιδημάρχου Φροντίδας Ηλικιωμένων, Δήμος Θεσσαλονίκης</b></p> | <p>Διασφάλιση επαρκών, προσιτών και υποστηρικτικών στεγαστικών λύσεων για τον ηλικιωμένο πληθυσμό της Θεσσαλονίκης.</p> <p>Πρώθηση ενεργού γήρανης και κοινωνικής ένταξης ηλικιωμένων στην κοινότητα.</p> <p>Υποστήριξη καινοτόμων στεγαστικών μοντέλων που μπορούν να βοηθήσουν στη μείωση της απομόνωσης μεταξύ ηλικιωμένων πολιτών, όπως το co-housing.</p> <p>Ευθυγράμμιση με δημοτικές στρατηγικές για τη δημόσια υγεία, την πρόνοια και την αστική ανάπτυξη, ώστε να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής για ηλικιωμένους.</p> <p>Διευκόλυνση πρόσβασης σε κοινοτικές υπηρεσίες και δίκτυα φροντίδας για ηλικιωμένους ενοίκους.</p> <p>Το έργο Cities4Co-Housing μπορεί να προσφέρει πρακτικές λύσεις και πιλοτικά μοντέλα για προσιτή, κοινοτικά προσανατολισμένη στέγαση ηλικιωμένων.</p> | <p>Διαθέτει εξουσία λήψης αποφάσεων εντός της δημοτικής διοίκησης σχετικά με τη φροντίδα ηλικιωμένων και τις στεγαστικές πολιτικές.</p> <p>Έχει πρόσβαση σε δημοτικούς προϋπολογισμούς, δημόσιες εγκαταστάσεις και τοπικά δίκτυα</p> | <p>Συμπερίληψη του Γραφείου Αντιδημάρχου στη συνδιαμόρφωση μοντέλων co-housing για ηλικιωμένους</p> <p>Υποστήριξη δραστηριοτήτων κοινοτικής συμμετοχής και εκδηλώσεων co-housing με εστίαση στους ηλικιωμένους</p> <p>Χρήση δημοτικών δικτύων για τη σύνδεση ενοίκων co-housing με υπηρεσίες υγείας &amp; κοινωνικές υπηρεσίες</p> <p>Δημοσιοποίηση των οφελών του co-housing μέσω δημοτικών καναλιών επικοινωνίας</p> |
| <p><b>Δευτερεύοντες ενδιαφερόμενοι φορείς</b></p>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Τμήμα<br/>Αρχιτεκτονικής,<br/>Αριστοτέλειο<br/>Πανεπιστήμιο<br/>Θεσσαλονίκης,<br/>Θεσσαλονίκη,<br/>Ελλάδα</b></p> | <p>Παρέχει ένα πραγματικό πλαίσιο για έρευνα, διδασκαλία και συμμετοχή φοιτητών<br/>Ενδιαφέρον για καινοτόμα, συμμετοχικά και βιώσιμα στεγαστικά μοντέλα που ευθυγραμμίζονται με την ακαδημαϊκή έρευνα</p>                                                            | <p>υψηλή ακαδημαϊκή και τεχνική ικανότητα<br/>Εμπειρογνωμοσύνη σε αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, αστικό σχεδιασμό και συμμετοχικές διαδικασίες<br/>Πρόσβαση σε ερευνητές<br/>Ιδιαίτερα κινητοποιημένο με ενδιαφέρον για εφαρμοσμένη έρευνα, πειραματικά στεγαστικά μοντέλα, σχεδιασμό κοινωνικού αντικτύπου.<br/>Ευκαιρία σύνδεσης της ακαδημαϊκής εργασίας με την πραγματική αστική καινοτομία και τον κοινοτικό μετασχηματισμό.</p> | <p>Εμπλοκή του τμήματος στη διαδικασία συνδιαμόρφωσης και συμμετοχικού σχεδιασμού<br/>Παροχή στους φοιτητές πρακτικής εμπειρίας πραγματικών αστικών και κοινωνικών προκλήσεων.<br/><br/>Διευκόλυνση συνεργατικών ερευνητικών ευκαιριών<br/>Πρόσκληση του τμήματος να ηγηθεί ή να υποστηρίξει δραστηριότητες κοινοτικής συμμετοχής<br/>Υποστήριξη διάδοσης ακαδημαϊκού έργου<br/>Συμπερίληψη μελών ΔΕΠ ως εμπειρογνομόνων συμβούλων</p> |
| <p><b>Ερευνητική Μονάδα<br/>ΑΠΘ για τις Πόλεις<br/>της Ευρωπαϊκής<br/>Νότου</b></p>                                     | <p>Μεγάλο ενδιαφέρον για τη διερεύνηση αστικών ανισοτήτων, συμμετοχικής διακυβέρνησης, και κοινωνικά καινοτόμων στεγαστικών μοντέλων σε πλαίσια Νότιας Ευρώπης<br/>Έρευνα σε εναλλακτικές στρατηγικές αστικής ανάπτυξης και συμπεριληπτικές στεγαστικές πρακτικές</p> | <p>Ισχυρή ακαδημαϊκή και αναλυτική ικανότητα, με εμπειρογνωμοσύνη σε αστικές σπουδές, στεγαστική πολιτική, κοινωνικοχωρικές ανισότητες, και συμμετοχικές διαδικασίες,</p>                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Εμπλοκή της Μονάδας σε ερευνητικές και αξιολογικές δραστηριότητες<br/><br/>Συμπερίληψη της μονάδας σε διαλόγους πολιτικής και συναντήσεις της τοπικής ομάδας URBACT<br/><br/>Συνδιοργάνωση δημόσιων εκδηλώσεων, σεμιναρίων, ή συνεδρίων σχετικά με το co-housing και συμπεριληπτικές αστικές πρακτικές<br/><br/>Ενίσχυση συνεργασιών με άλλες πόλεις URBACT</p>                                                                     |
| <p><b>Γραφείο<br/>Αντιδημάρχου<br/>Κοινωνικής<br/>Πολιτικής, Δήμος<br/>Συκεών</b></p>                                   | <p>προώθηση κοινωνικής ισότητας, κοινοτικά βασισμένης διαβίωσης, και υποστήριξη ευάλωτων πολιτών</p>                                                                                                                                                                  | <p>Διοικητική εξουσία και πρόσβαση σε δημοτικά κοινωνικά προγράμματα και δίκτυα.<br/>Κινητοποιείται από τη δυνατότητα ενίσχυσης της κοινωνικής αλληλεγγύης, μείωσης του στεγαστικού αποκλεισμού, και καινοτομίας στην παροχή συμπεριληπτικών, κοινοτικά βασισμένων λύσεων πρόνοιας.</p>                                                                                                                                         | <p>Τοποθέτηση του co-housing ως εργαλείου κοινωνικής ένταξης<br/>Ανάδειξη προσιτών και βιώσιμων στεγαστικών λύσεων<br/><br/>Συμμετοχή δημοτικού προσωπικού και ωφελομένων κοινωνικής πολιτικής σε εργαστήρια συνδιαμόρφωσης, ενισχύοντας τη συμμετοχή πολιτών και τη δημόσια λογοδοσία.<br/>Υποστήριξη του Δήμου στην τοποθέτηση της Θεσσαλονίκης ως</p>                                                                               |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                       | <p>πρότυπης πόλης για συμπεριληπτικό co-housing στο πλαίσιο ευρωπαϊκών αστικών ατζεντών. Ενθάρρυνση της ενσωμάτωσης αρχών co-housing στα σχέδια αστικής ανάπτυξης, τη στεγαστική πολιτική και τα έγγραφα κοινωνικής στρατηγικής της Θεσσαλονίκης. Ιεράρχηση ευάλωτων ομάδων στον σχεδιασμό co-housing</p>                                                                                                                          |
| Γραφείο Αντιδημάρχου Κοινωνικής Πολιτικής, Δήμος Καλαμαριάς                                          | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                    | Όπως παραπάνω                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Γραφείο Αντιδημάρχου Κοινωνικής Πολιτικής, Δήμος Ευόσμου                                             | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                    | Όπως παραπάνω                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Γραφείο Αντιδημάρχου Κοινωνικής Πολιτικής, Δήμος Αμπελοκήπων-Μενεμένης                               | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                    | Όπως παραπάνω                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Γραφείο Αντιδημάρχου Κοινωνικής Πολιτικής, Δήμος Θεσσαλονίκης                                        | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                    | Όπως παραπάνω                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1η Δημοτική Κοινότητα – Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής, Αλληλεγγύης & Πρόνοιας / Φροντίδα Ηλικιωμένων | <p>προώθηση συμπεριληπτικών, υποστηρικτικών περιβαλλόντων διαβίωσης για ηλικιωμένους, και επηρεάζεται από την έλλειψη προσιτής, φιλικής προς την ηλικία στέγασης και την κοινωνική απομόνωση</p> | <p>Συμβάλλει μέσω τοπικής γνώσης, εμπειρογνωμοσύνης κοινωνικής πολιτικής, και συντονισμού με δημοτικές υπηρεσίες.</p> | <p>Εμπλοκή της Επιτροπής στη φάση σχεδιασμού Διοργάνωση εργαστηρίων ή διαβουλεύσεων με ηλικιωμένους πολίτες και φροντιστές Συλλογή στοιχείων σχετικά με προτιμήσεις co-housing και ενίσχυση της κοινοτικής ιδιοκτησίας. Συμπερίληψη της Επιτροπής σε διαδικασίες παρακολούθησης και αξιολόγησης για την εκτίμηση του πώς το co-housing βελτιώνει την ευημερία, την αυτονομία και τη συμμετοχή κοινότητας για τους ηλικιωμένους</p> |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2η Δημοτική Κοινότητα – Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής, Αλληλεγγύης & Πρόνοιας / Φροντίδα Ηλικιωμένων | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                     |
| 3η Δημοτική Κοινότητα – Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής, Αλληλεγγύης & Πρόνοιας / Φροντίδα Ηλικιωμένων | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                     |
| 4η Δημοτική Κοινότητα – Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής, Αλληλεγγύης & Πρόνοιας / Φροντίδα Ηλικιωμένων | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                     |
| 5η Δημοτική Κοινότητα – Επιτροπή Κοινωνικής Πολιτικής, Αλληλεγγύης & Πρόνοιας / Φροντίδα Ηλικιωμένων | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Όπως παραπάνω                                                                                                                                                                     |
| CAN Studios Αρχιτέκτονες Θεσσαλονίκη                                                                 | <p>Πρωώθηση καινοτόμων, βιώσιμων αρχιτεκτονικών λύσεων προσαρμοσμένων σε κοινοτικά καθοδηγούμενα στεγαστικά μοντέλα.</p> <p>Ανάδειξη εμπειρογνωμοσύνης στον σχεδιασμό προσιτών, συμπεριληπτικών και λειτουργικών χώρων διαβίωσης.</p> <p>Επέκταση του χαρτοφυλακίου τους με έργα που δίνουν έμφαση στον κοινωνικό αντίκτυπο και την κοινοτική συμμετοχή.</p> <p>Δικτύωση και συνεργασία με τοπικές αρχές, ΜΚΟ και</p> | <p>Ισχυρή εμπειρογνωμοσύνη σε αρχιτεκτονική, αστικό σχεδιασμό και βιωσιμότητα.</p> <p>Εμπειρία σε συνεργατικά έργα με κοινότητες και τοπικές αρχές.</p> <p>Εξειδικευμένη ομάδα ικανή για καινοτόμες, ευέλικτες σχεδιαστικές λύσεις που καλύπτουν τις ανάγκες co-housing.</p> <p>Πρόσβαση σε τεχνικούς πόρους και δίκτυα στους τομείς αρχιτεκτονικής και</p> | <p>Εμπλοκή του CAN Studios σε εργαστήρια συνδιαμόρφωσης και πιλοτικά στεγαστικά έργα</p> <p>Συμπερίληψη του CAN Studios σε συζητήσεις πολιτικής και φόρουμ αστικού σχεδιασμού</p> |

|                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                         | <p>κοινοτικές ομάδες για την προώθηση ολιστικής αστικής ανάπτυξης.</p> <p>Υποστήριξη της ανάπτυξης του co-housing ως βιώσιμης εναλλακτικής στην παραδοσιακή στέγαση.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>σχεδιασμού της Θεσσαλονίκης.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Common Space</b><br/><b>συνεργατική – διεπιστημονική ομάδα σχεδιασμού και προγραμματισμού</b></p> | <p>Προώθηση κοινοτικά καθοδηγούμενης αστικής ανάπτυξης και συμμετοχικού σχεδιασμού.</p> <p>Διευκόλυνση της δημιουργίας κοινόχρηστων δημόσιων χώρων και κοινωνικής υποδομής που ενισχύουν την κοινοτική συνοχή.</p> <p>Υπεράσπιση προσιτών και συμπεριληπτικών στεγαστικών λύσεων ενσωματωμένων με ζωντανούς κοινόχρηστους χώρους.</p> <p>Οικοδόμηση συνεργασιών με τοπικές αρχές, ΜΚΟ και κατοίκους για την ενδυνάμωση περιθωριοποιημένων ή υποεξυπηρετούμενων ομάδων.</p> <p>Υποστήριξη καινοτόμων μοντέλων που ισορροπούν ατομικές και συλλογικές ανάγκες σε στεγαστικά έργα.</p> | <p>Εμπειρογνωμοσύνη σε κοινοτική συμμετοχή, διευκόλυνση, και διαχείριση αστικών κοινών.</p> <p>Εμπειρία εργασίας με τοπικές κοινότητες, δημόσια ιδρύματα, και οργανώσεις κοινωνίας των πολιτών.</p> <p>Εξειδίκευση στη διοργάνωση εργαστηρίων, φόρουμ διαλόγου, και συνεδριών συνεργατικού σχεδιασμού.</p> <p>Δικτυωμένη εντός των κύκλων αστικού ακτιβισμού και κοινωνικής καινοτομίας της Θεσσαλονίκης.</p> | <p>Εμπλοκή του Common Space σε συμμετοχικές διαδικασίες σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων</p> <p>Συνεργασία στον σχεδιασμό και τη διαχείριση κοινόχρηστων χώρων σε έργα co-housing</p> <p>Συμπερίληψη του Common Space σε φόρουμ διαλόγου πολιτικής και εκστρατείες υπεράσπισης</p> |
| <p><b>«Το Χαμόγελο του Παιδιού»</b><br/><b>οργάνωση πρόνοιας παιδιού</b></p>                            | <p>Προώθηση της πρόνοιας, προστασίας και ευημερίας του παιδιού σε κοινοτικά περιβάλλοντα.</p> <p>Υποστήριξη συμπεριληπτικών και προσβάσιμων στεγαστικών λύσεων που καλύπτουν τις ανάγκες ευάλωτων παιδιών.</p> <p>Υπεράσπιση δικτύων κοινοτικής υποστήριξης που ενισχύουν την οικογενειακή ανθεκτικότητα.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Εμπειρογνωμοσύνη σε υπηρεσίες προστασίας παιδιού, κοινωνική υποστήριξη, και προγράμματα οικογενειακής βοήθειας.</p> <p>Εμπειρία σε υπεράσπιση, προσέγγιση, και κοινοτική κινητοποίηση γύρω από ζητήματα παιδιών.</p> <p>Καθιερωμένο δίκτυο εταίρων σε δημόσια ιδρύματα, ΜΚΟ, και κοινωνικές υπηρεσίες.</p>                                                                                                 | <p>Υπεράσπιση πολιτικών που δίνουν προτεραιότητα σε ευάλωτες οικογένειες στη στέγαση</p> <p>Συμπερίληψη του «Χαμόγελου του Παιδιού» σε συμμετοχικά εργαστήρια και σχεδιασμό</p>                                                                                                  |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Ικανότητα συνεισφοράς γνώσης σε σχεδιασμό φιλικό προς τα παιδιά και μηχανισμούς κοινοτικής υποστήριξης.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>IASIS</b><br/><b>Αστική Μη</b><br/><b>Κερδοσκοπική</b><br/><b>Εταιρεία</b></p> | <p>Υποστήριξη της κοινωνικής ένταξης και ενδυνάμωσης ευάλωτων ομάδων, συμπεριλαμβανομένων μεταναστών, προσφύγων, και περιθωριοποιημένων κοινοτήτων.</p> <p>Πρώθηση προσιτών και προσβάσιμων στεγαστικών λύσεων προσαρμοσμένων στις ανάγκες αυτών των πληθυσμών.</p> <p>Ενίσχυση της κοινοτικής ένταξης και συμμετοχής μέσω μοντέλων κοινής διαβίωσης.</p> <p>Υπεράσπιση της κοινωνικής δικαιοσύνης, των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, και της ισότιμης πρόσβασης σε υπηρεσίες και στέγαση.</p> | <p>Εμπειρογνωμοσύνη σε κοινωνικές υπηρεσίες, κοινοτική προσέγγιση, και προγράμματα ένταξης για ευάλωτους πληθυσμούς.</p> <p>Καθιερωμένα δίκτυα με ΜΚΟ, τοπικές αρχές, και διεθνείς οργανισμούς.</p> <p>Ικανότητα παροχής διαπολιτισμικής διαμεσολάβησης, συμβουλευτικής, και υπεράσπισης.</p> <p>Εμπειρία στον συντονισμό συμμετοχικών διαδικασιών και κοινοτικής συμμετοχής.</p> | <p>Εμπλοκή της IASIS στον σχεδιασμό και την υλοποίηση στεγαστικών λύσεων</p> <p>Συμπερίληψη της IASIS σε διάλογο πολιτικής και προσπάθειες υπεράσπισης</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Κέντρο Διοτίμα</b></p>                                                         | <p>Ισότητα των φύλων στη στέγαση και την αστική ανάπτυξη</p> <p>Ενδυνάμωση γυναικών, ιδίως μονογονεϊκών μητέρων, επιζώσων έμφυλης βίας, και μεταναστριών</p> <p>Ασφαλή, συμπεριληπτικά περιβάλλοντα διαβίωσης απαλλαγμένα από διακρίσεις ή βία</p> <p>Υποστηρικτικές κοινότητες που καλλιεργούν την αξιοπρέπεια, την αμοιβαία φροντίδα, και την ένταξη</p>                                                                                                                               | <p>Εξειδικευμένο προσωπικό με εμπειρογνωμοσύνη σε ισότητα φύλων, κοινωνική ένταξη, νομική υποστήριξη, και ενδυνάμωση</p> <p>Έμπειρο στην εργασία με επιζώσες έμφυλης βίας, μετανάστριες, πρόσφυγες, και περιθωριοποιημένες γυναίκες</p> <p>Αποδεδειγμένη ικανότητα διεξαγωγής εκπαιδεύσεων, εργαστηρίων ανάπτυξης ικανοτήτων, και εκστρατειών ευαισθητοποίησης</p>                | <p>Εμπλοκή της Διοτίμα στη διεξαγωγή εργαστηρίων ή εκπαιδευτικών συνεδριών για ενδιαφερόμενους φορείς και μελλοντικούς ενοίκους σχετικά με την ισότητα φύλων, την κοινοτική φροντίδα, και τα δικαιώματα.</p> <p>Συνεργασία με τη Διοτίμα για τον εντοπισμό κινδύνων ασφάλειας σε περιβάλλοντα κοινοτικής διαβίωσης και την πρόταση στρατηγικών μετριασμού.</p> |





## Παράρτημα II: Βασικοί δείκτες παρακολούθησης

| Ενότητα / Θέμα                                                | Βασικοί δείκτες                                                                                                                                          | Κύρια πηγή δεδομένων                                                 |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Διακυβέρνηση (G1–G5)</b>                                   | Πλαίσιο διακυβέρνησης υιοθετημένο (PSC, PPC, RC, συνελεύσεις) – ναι/όχι· αρ. συνεδριάσεων/έτος και μέση συμμετοχή                                        | Πρακτικά PSC/PPC/RC· αρχεία ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ                             |
|                                                               | Ποικιλομορφία συμμετεχόντων στη διακυβέρνηση (φύλο, ηλικία, μεταναστευτικό καθεστώς, ευαλωτότητα)                                                        | Λίστες παρουσιών· απλά έντυπα συμμετεχόντων                          |
|                                                               | Ένοικοι που αναφέρουν τη διακυβέρνηση ως διαφανή και δίκαιη (% που συμφωνούν)                                                                            | Ετήσια έρευνα ενοίκων (S6)                                           |
|                                                               | Αρ. συγκρούσεων που επιλύθηκαν σε επίπεδο RC/συνέλευσης έναντι όσων κλιμακώθηκαν                                                                         | Πρακτικά RC· αρχεία περιστατικών Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης        |
| <b>Κοινωνικός Πυλώνας – πρόσβαση &amp; υποστήριξη (S1–S3)</b> | Αρ. και ποσοστό μονάδων που κατανεμήθηκαν σε ομάδες προτεραιότητας (μονογονεϊκές μητέρες, ηλικιωμένοι μόνοι, HF/υψηλή ευαλωτότητα, μετανάστες/πρόσφυγες) | Βάση δεδομένων κατανομής· αρχεία Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης        |
|                                                               | Μέση αναλογία κόστους στέγασης προς εισόδημα (συνολικά και ανά ομάδα)                                                                                    | Δηλώσεις εισοδήματος· δεδομένα ενοικίου· έρευνα (S6)                 |
|                                                               | Ένοικοι που αναφέρουν βελτιωμένη στεγαστική σταθερότητα και ασφάλεια (% έναντι προηγούμενης κατάστασης)                                                  | Έρευνες ενοίκων βάσης + παρακολούθησης· ομάδες εστίασης              |
|                                                               | Διατήρηση μίσθωσης HF/υψηλής ευαλωτότητας στους 12/24/36 μήνες (%)                                                                                       | Αρχεία διαχείρισης περιστατικών ΜΚΟ και Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης |
| <b>Κοινωνικός Πυλώνας – κοινότητα &amp; συμμετοχή (S4–S6)</b> | Αρ. ενοίκων που συμμετέχουν τουλάχιστον 1 φορά/έτος σε συνελεύσεις, επιτροπές ή ομάδες εργασίας                                                          | Λίστες συμμετοχής RC/συνέλευσης                                      |
|                                                               | Αρ. και τύπος κοινοτικών/γειτονιακών δραστηριοτήτων ανά έτος (S5)                                                                                        | Αρχεία δραστηριοτήτων· αναφορές εταίρων                              |

| Ενότητα / Θέμα                                        | Βασικοί δείκτες                                                                                                           | Κύρια πηγή δεδομένων                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | Ένοικοι που νιώθουν μέρος κοινότητας στη Σιατίστης (%) συμφωνούν)                                                         | Ετήσια έρευνα· ομάδες εστίασης                                             |
|                                                       | Καταγεγραμμένα περιστατικά διάκρισης ή παρενόχλησης και τρόπος αντιμετώπισής τους                                         | Αρχεία περιστατικών Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης/ΜΚΟ· πρακτικά RC          |
| <b>Νομικός &amp; Χρηματοδοτικός Πυλώνας (LF1–LF5)</b> | Νομική διαμόρφωση για μη κερδοσκοπική κατοχή υιοθετημένη – ναι/όχι (Σιατίστης)                                            | Νομικές πράξεις· συμβολαιογραφικές πράξεις· αποφάσεις Δημοτικού Συμβουλίου |
|                                                       | Συνολική επένδυση εξασφαλισμένη έναντι προγραμματισμένης· ποσοστά επιχορήγησης/δανείου/δημοτικής συνεισφοράς (%)          | Οικονομικά αρχεία· τεκμηρίωση LF2                                          |
|                                                       | Μοντέλο μίσθωσης σε τιμή κόστους εγκεκριμένο και εφαρμοσμένο – ναι/όχι· μέσο επίπεδο κοινωνικού ενοικίου                  | Επιχειρηματικό σχέδιο Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης· μητρώα ενοικίων        |
|                                                       | Ποσοστό νοικοκυριών που λαμβάνουν επιδοτήσεις στέγασης/υποστήριξης (%)                                                    | Αρχεία Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης και κοινωνικών υπηρεσιών               |
|                                                       | Αρ. επιπλέον κενών κτιρίων στη σειρά· αρ. μονάδων προγραμματισμένων (LF5)                                                 | Αρχεία Ομάδας Εργασίας μετατροπής κενών ακινήτων· σχέδια ΜΑΘ Α.Ε. ΟΤΑ      |
| <b>Κτίριο &amp; περιβάλλον (B1–B5)</b>                | Ενεργειακή κατηγορία πριν/μετά· εκτιμώμενη μείωση kWh/m <sup>2</sup>                                                      | Ενεργειακά πιστοποιητικά· υπολογισμοί σχεδιαστών                           |
|                                                       | Σύστημα παρακολούθησης λειτουργικό – ναι/όχι· αρ. δεικτών που παρακολουθούνται                                            | Τεχνικές αναφορές B3· τεχνικά αρχεία Γραφείου Κοινωνικής Στέγασης          |
|                                                       | Ένοικοι ικανοποιημένοι από τη θερμική άνεση τον χειμώνα/το καλοκαίρι (%)                                                  | Έρευνα ενοίκων (S6)· ομάδες εστίασης                                       |
|                                                       | Αρ. και τύπος NBS και βελτιώσεων δημόσιου χώρου που υλοποιήθηκαν                                                          | Τεκμηρίωση σχεδιασμού και εργασιών· επιθεωρήσεις επιτόπου                  |
|                                                       | Αρ. χωρικών συνδέσεων/βελτιώσεων με το SPARK και βασικούς προορισμούς                                                     | Δημοτικά αρχεία έργων· τεκμηρίωση B5                                       |
| <b>Φύλο &amp; φροντίδα (οριζόντιο)</b>                | Ποσοστό νοικοκυριών με επικεφαλής γυναίκες· ποσοστό μονογονεϊκών νοικοκυριών· ποσοστό ηλικιωμένων γυναικών που ζουν μόνες | Δεδομένα κατανομής· προφίλ ενοίκων (S1–S2)                                 |

| Ενότητα / Θέμα                                             | Βασικοί δείκτες                                                                                                               | Κύρια πηγή δεδομένων                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                            | Γυναίκες που αναφέρουν βελτιωμένη ασφάλεια και υποστήριξη (% συμφωνούν)                                                       | Έρευνα ανά φύλο· ανατροφοδότηση ΜΚΟ (IRIDA κ.λπ.)                    |
|                                                            | Συμμετοχή γυναικών στη διακυβέρνηση και τις κοινοτικές δραστηριότητες (% των συμμετεχόντων)                                   | Λίστες συμμετοχής· δεδομένα RC                                       |
| <b>Ψηφιακή διάσταση (οριζόντιο)</b>                        | Ένοικοι που χρησιμοποιούν ψηφιακά κανάλια για πληροφόρηση/ανατροφοδότηση (%· καταγεγραμμένα εμπόδια                           | Έρευνα· ποιοτική ανατροφοδότηση (S6)                                 |
|                                                            | Χρήση ψηφιακών εργαλείων από το Γραφείο Κοινωνικής Στέγασης/εταίρους για παρακολούθηση και συντονισμό (ναι/όχι· παραδείγματα) | Εσωτερική επισκόπηση διαδικασιών· συνεντεύξεις προσωπικού            |
| <b>Περιβαλλοντική &amp; κλιματική διάσταση (οριζόντιο)</b> | Ένοικοι που αναφέρουν δυσκολία πληρωμής λογαριασμών ενέργειας (%· τάση)                                                       | Έρευνα· δεδομένα ληξιπρόθεσμων οφειλών· περιπτωσιολογική εργασία ΜΚΟ |
|                                                            | Ημέρες με καταγεγραμμένα ζητήματα υπερθέρμανσης/ανεπαρκούς ψύξης ανά έτος                                                     | Δεδομένα παρακολούθησης B3· αναφορές ενοίκων                         |
|                                                            | Εκτίμηση μείωσης εκπομπών CO <sub>2</sub> έναντι βάσης αναφοράς (τόνοι/έτος)                                                  | Ενεργειακή μοντελοποίηση· τεκμηρίωση B2                              |