

**ΜΝΗΜΟΝΙΟ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ
ΕΝΟΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΤΑΜΕΙΟΥ «JESSICA PLUS» ΓΙΑ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ & ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ

Το Μνημόνιο Συνεργασίας συμβάλλει στη θεσμοθέτηση ενός αναπτυξιακού εργαλείου για να χρηματοδοτήσει ιδιωτικές επενδύσεις στις υποβαθμισμένες περιοχές του πολύπαθου Κέντρου της Αθήνας.

● **Γιατί ο ιδιωτικός τομέας; Δεν αρκεί ο δημόσιος;**

Κατ' αρχήν, τα κεφάλαια του Δημοσίου είναι περιορισμένα, η δε ικανότητά του να διαχειρισθεί πολύπλοκες αστικές παρεμβάσεις πεπερασμένες. Αντίθετα, απεριόριστες είναι οι ικανότητες παρέμβασης της ιδιωτικής πρωτοβουλίας, την οποία και θα πρέπει να κινητοποιήσουμε. Το Δημόσιο καλείται να θέσει το πλαίσιο, να ορίσει τους κανόνες λειτουργίας της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και να ενισχύσει τις παρεμβάσεις της. Από 'κει και πέρα το κύριο βάρος θα πρέπει να το σηκώσει ο ιδιωτικός τομέας εάν θέλουμε να έχουμε αποτελέσματα.

Εξάλλου, αυτό καθαυτό το πρόβλημα εντοπίζεται στην απαξίωση και στην εγκατάλειψη της ιδιωτικής ατομικής ιδιοκτησίας στο Κέντρο της Αθήνας. Κατά συνέπεια, μόνον η ιδιωτική επενδυτική πρωτοβουλία είναι ικανή, κινητοποιούμενη, να κινητοποιήσει και την ατομική ιδιοκτησία στην έκταση που χρειάζεται.

Τέλος, ο Δήμος, η Περιφέρεια και άλλες υπηρεσίες διαθέτουν προγράμματα και έργα χρηματοδοτούμενα από το ΕΣΠΑ για το Κέντρο της Αθήνας. Κανείς δεν πειράζει αυτά τα προγράμματα. Ωστόσο, πέραν της αβεβαιότητας της έγκαιρης υλοποίησής τους με τις βαριές διαδικασίες των δημοσίων διαγωνισμών, στοχεύουν σε δημόσια έργα, που δεν επαρκούν για να προκαλέσουν την μαζική επιστροφή των ιδιοκτητών για την αναβάθμιση της ατομικής τους ιδιοκτησίας στις υποβαθμισμένες περιοχές του Κέντρου.

Κατά συνέπεια, μόνον ο ιδιωτικός τομέας είναι σε θέση, με την ευελιξία του και την αποτελεσματικότητά του, να φέρει αισθητά αποτελέσματα σε μεγάλη κλίμακα και σε σύντομο χρονικό διάστημα, όπως απαιτείται εν προκειμένω.

● **Γιατί χρειάζεται να δημιουργηθεί ένα Jessica Plus; Δεν αρκεί το υφιστάμενο Jessica, έστω και διευρυνόμενο;**

Πρώτον, διότι το υφιστάμενο Jessica επιχειρεί σε επίπεδο περιφερειών, ενώ το Jessica Plus που προτείνουμε –κατόπιν συζητήσεων με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων– θα επιχειρεί σε επίπεδο πόλης, όπου και επιθυμεί θα κατευθυνθεί γενικότερα το Jessica την επόμενη προγραμματική περίοδο. Το πρώτο τέτοιο Ταμείο θα είναι αυτό της Αθήνας. Δεν θέλουμε, άραγε, η Αθήνα να λειτουργήσει πιλοτικά για μια δράση, η οποία στη συνέχεια αναμένεται να επεκταθεί σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, κυρίως δε στις μητροπόλεις της Νότιας Ευρώπης που αντιμετωπίζουν λίγο-

πολύ τα ίδια προβλήματα υποβάθμισης, λόγω της έντονης οικονομικής κρίσης, της ανεξέλεγκτης εξάπλωσης της μετανάστευσης και άλλων όμοιων παραγόντων;

Δεύτερον, διότι το υφιστάμενο Jessica λειτουργεί με όρους που χρειάζονται βελτίωση προκειμένου η παρέμβασή του να είναι αποδοτική στο Κέντρο της Αθήνας. Οι κίνδυνοι της υλοποίησης ιδιωτικών επενδύσεων σε επιλέξιμες από το ΕΣΠΑ δράσεις στο Κέντρο της Αθήνας είναι τόσο υψηλοί, που χρειάζεται να ενισχυθεί η ιδιωτική πρωτοβουλία με χαμηλού κόστους χρηματοδότηση, την οποία αδυνατεί να βρει στις εμπορικές τράπεζες λόγω έλλειψης ρευστότητας. Εξάλλου, για τον ίδιο λόγο, οι τελευταίες αδυνατούν να συγχρηματοδοτήσουν –έστω και στο χαμηλό ποσοστό μόχλευσης που ισχύει σήμερα για το τρέχον Jessica– ιδιωτικά επενδυτικά έργα, με αποτέλεσμα να μπλοκάρουν την εκροή του ΕΣΠΑ, να καθυστερεί η πρόοδος του προγράμματος και να κινδυνεύουν να χαθούν τα κονδύλια, ενώ θα μπορούσε μέρος αυτών να επαναπροσανατολισθεί σ' ένα ειδικό ταμείο Jessica, που θα λειτουργούσε με καλύτερα προσαρμοσμένους στην τρέχουσα οικονομική πραγματικότητα όρους χρηματοδότησης (κυρίως δε χωρίς την απαιτούμενη μόχλευση των τραπεζών που τώρα απαιτείται για το υφιστάμενο Jessica).

Τρίτον, για τεχνικούς λόγους δεν επιτρέπεται να δημιουργήσουμε ένα Ταμείο μέσα στο Ταμείο, δηλαδή ένα Jessica Plus για την Αθήνα μέσα στο Jessica για την Αττική.

- **Γιατί χρειάζεται ένα Μνημόνιο Συνεργασίας;**

Στην πραγματικότητα, το Ταμείο Jessica Plus που θέλουμε να δημιουργήσουμε ειδικά για το Κέντρο της Αθήνας, καθώς θα απευθύνεται και θα στηρίζει την ιδιωτική πρωτοβουλία, θα λειτουργήσει ως οιονεί αναπτυξιακός νόμος για την Αθήνα. Με τη διαφορά (ουσιώδη), ότι εδώ τα κονδύλια που θα ενισχύουν τις ιδιωτικές επενδύσεις, θα ανακυκλώνονται, δηλαδή θα επιστρέφονται από τον δικαιούχο στο Ταμείο, εις τρόπον ώστε αυτό να συνεχίσει να τα επενδύει (και μάλιστα ως εθνική χρηματοδότηση πλέον) στην υπόθεση αναζωογόνησης του Κέντρου της Αθήνας. Δεν πρόκειται για απλές επιδοτήσεις, μη επιστρεπτές δηλαδή, αλλά για ανακυκλούμενες, που θα πρέπει να επιστραφούν στο Ταμείο, λόγος για τον οποίο οι επενδύσεις που θα χρηματοδοτήσουν, θα πρέπει να είναι βιώσιμες, δηλαδή να παράγουν σε κάποιο λογικό μέτρο έσοδα, προκειμένου να μπορέσουν να επιστρέψουν τις επιδοτήσεις με τις οποίες θα ενισχυθούν.

Αναφερόμαστε στον «αναπτυξιακό νόμο» για να αντιληφθούμε τις δυσκολίες που αντιμετωπίζουμε όταν καλούμαστε να τεκμηριώσουμε (ιδίως) το απαιτούμενο κεφάλαιο του νέου ταμείου και την ωριμότητα των έργων που μπορούν να χρηματοδοτηθούν. Πόσα κεφάλαια χρειάζονται, λοιπόν; Είναι τόσες οι ανάγκες, που όσα και να διαθέσουμε δεν αρκούν. Ποια έργα είναι ώριμα για να μπορέσουν να απορροφήσουν όσα κεφάλαια διαθέσουμε; Η ιδιωτική πρωτοβουλία θα μας το πει όταν την καλέσουμε. Δεν πρόκειται για δημόσια έργα, ούτε για έργα που μπορούν να υλοποιηθούν κατόπιν παραχώρησης. Πρόκειται για ιδιωτικά έργα που εμπίπτουν σε επιλέξιμες δράσεις του ΕΣΠΑ, καθότι τα κονδύλια που θα κληθεί να διαχειρισθεί η ΕΤΕπ είναι του ΕΣΠΑ.

Θα πρέπει, συνεπώς, να προσδιορίσουμε: ποιες δράσεις είναι επιλέξιμες σύμφωνα με το ΕΣΠΑ ώστε να υλοποιηθούν μέσω ιδιωτικών έργων με την ενίσχυση κονδυλίων του ΕΣΠΑ, τα οποία θα μπορούσε να διαχειρισθεί η ΕΤΕπ μέσω ενός ειδικού ταμείου Jessica Plus για το Κέντρο της Αθήνας, ώστε να προκαλέσει ένα ορατό αναζωογονητικό αποτέλεσμα στο πλαίσιο μιας συγκεκριμένης ζώνης αστικού σχεδιασμού της ευρύτερης περιοχής του Ιστορικού Κέντρου;

Σήμερα όλοι γνωρίζουμε ότι η «δύναμη πυρός» που χρειάζεται για να επαναφέρει το Κέντρο της Αθήνας σε στοιχειωδώς ανεκτά επίπεδα διαβίωσης είναι τεράστια και δεν την έχουμε. Δεν την έχουμε ούτε στον δημόσιο τομέα (μέσω ΕΣΠΑ και άλλων δημοσίων ή δημοτικών πόρων), δεν την έχουμε ούτε στον ιδιωτικό. Θα αφιερώσουμε, λοιπόν, ό,τι μπορούμε να διαθέσουμε. Για να μπορέσουμε, όμως, να κινητοποιήσουμε ό,τι καταστεί δυνατό να εξασφαλίσουμε, θα πρέπει να ορίσουμε τα παρακάτω:

1. **Ζώνη πιλοτικής εφαρμογής.** Καταλληλότητα από την άποψη των αναγκών, του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου και των συμπληρωματικών δράσεων που ενδεχομένως υφίστανται και που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν πολλαπλασιαστικά.
2. **Επιλέξιμες δράσεις ιδιωτικής παρέμβασης.** Ποιες αποδέχεται το ΕΣΠΑ ώστε να μπορούν και να υλοποιηθούν από ιδιώτες και να χρηματοδοτηθούν με κονδύλια του ΕΣΠΑ που γι' αυτό το σκοπό θα προικοδοτήσουν το Ειδικό Ταμείο Κεφαλαίου Jessica Plus που θα κληθεί να διαχειρισθεί η ΕΤΕπ; Π.χ., αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και ενεργειακή αναβάθμιση κτιρίων.
3. **Ποσό ανακυκλούμενης ενίσχυσης** ικανό να προκαλέσει ορατά αποτελέσματα αναζωογόνησης στην πιλοτική περιοχή παρέμβασης με το πέρας της τρέχουσας προγραμματικής περιόδου.
4. **Προθέσεις της αγοράς να ανταποκριθεί** στο ερέθισμα με δεδομένη την κατάσταση της ζήτησης στην περιοχή της πιλοτικής παρέμβασης.
5. **Θεσμικά και νομικά προαπαιτούμενα.**

Λόγος για τον οποίο πρέπει να συγκροτήσουμε έναν τεκμηριωμένο φάκελο, ει δυνατόν εκ των ενόντων, χρησιμοποιώντας τους υφιστάμενους ανθρώπινους και υλικούς πόρους των εμπλεκόμενων υπηρεσιών που συνυπογράφουν το Μνημόνιο, διαφορετικά με την συντονισμένη ανάθεση μιας ή περισσότερων στοχευμένων μελετών.

• Ποια η διαδικασία σύστασης του Ειδικού Ταμείου Κεφαλαίου για την Αθήνα;

Είναι η ίδια που ακολουθήθηκε για τη σύσταση του υφιστάμενου Ταμείου Κεφαλαίου Jessica: Διμερείς διαπραγματεύσεις με την DG Regio της Επιτροπής Ε.Ε., τριμερείς διαπραγματεύσεις με την Επιτροπή και την ΕΤΕπ, σύναψη ενός Funding Agreement με την ΕΤΕπ και έκδοση ΚΥΑ στο πρότυπο του ΦΕΚ Β' 1388/3.9.2010.