



ETXEBIZ-HITZA
PLATAFORMA
 decálogo de medidas
 para una nueva ley de
 acceso a la vivienda

1_Derecho subjetivo a la vivienda_

Toda persona mayor de 18 años tendrá el **derecho subjetivo perfecto a poder disponer de una vivienda digna y adecuada en alquiler**. Para garantizar esta obligación los poderes públicos desarrollaran el Servicio Publico de Vivienda que garantizará un Parque Público de Viviendas en Alquiler de suficiente entidad como para dar respuesta al conjunto de las necesidades habitacionales de la ciudadanía en todos los municipios, independientemente de su tamaño o población.

Nota: por vivienda digna y adecuada entendemos aquella vivienda que, reuniendo las condiciones de calidad y habitabilidad, se ajuste a las necesidades concretas de la persona o unidad convivencial, esté articulada en los sistemas de movilidad y transporte público, la red de espacios públicos, servicios y equipamientos y, además, cuente con una seguridad jurídica de uso y suponga un esfuerzo económico nunca superior al 30% de los ingresos de los que disponga la persona (a efectos de este cálculo se dejará exenta la cuantía equivalente a la Renta de Garantía de Ingresos).

2_Vivienda pública exclusivamente en alquiler_

Desde la entrada en vigor de la presente ley el conjunto de las administraciones públicas habrán de reorientar sus política de vivienda en el sentido de **que toda nueva construcción que se produzca en el marco de la intervención pública sea adjudicada exclusivamente mediante el alquiler** o figuras análogas.

3_Sobre la adjudicación de viviendas públicas_

Entendemos que el modelo de asignación vía sorteo de las viviendas públicas debe ser una realidad a extinguir.

En el horizonte en el que el nivel de demanda se vaya acomodando al nivel de oferta efectiva de vivienda dentro del sistema público de vivienda, **el modelo de asignación de las viviendas públicas será la baremación**. En tanto en cuanto el desfase entre oferta y demanda sea superior al 20%, la

asignación se hará por medio de sorteos prebaremados.

4_Servicio Público de Vivienda_

Las políticas de vivienda y urbanismo, hoy en día dispersas entre los distintos niveles administrativos y aquejadas, por tanto de problemas de descoordinación y competencia interinstitucional deben de abandonar tal lógica.

Poner la necesidad social del conjunto de la ciudadanía en el centro nos lleva a ver la necesidad de que se cree un **Servicio Público de Vivienda que coordine el conjunto de las intervenciones en materia de vivienda y urbanismo de las distintas administraciones**. Servicio que será el garante de la consecución de los objetivos marcados por la presente ley y **cauce único** al que la ciudadanía deberá dirigirse para satisfacer su derecho a una vivienda digna y adecuada.

Este servicio deberá contar, **en sus órganos de representación y dirección con representantes de la sociedad civil** (con una involucración real en las problemáticas que se traten) y, deberá aprobar, tras los debidos procesos de participación social, planes estratégicos plurianuales de obligado cumplimiento para el conjunto de las administraciones involucradas en la política de vivienda.

5_Vivienda vacía y subocupada_

La presencia en el parque vasco de vivienda de una gran cantidad de viviendas vacías y de segundas residencias son producto del modelo de política de vivienda que fomentó la especulación que entre otros problemas desencadenó el boom inmobiliario. Además de suponer un derroche económico suponen un atentado medioambiental y un obstáculo para la garantía del derecho a la vivienda. Por otra parte, el volumen conjunto de estos dos tipos de residencia viene a coincidir con el volumen de la demanda de vivienda.

Es por ello, que la intervención sobre este tipo de viviendas tiene que ser prioritario, para ello se tiene que poner encima de la mesa un conjunto de

medidas de fomento y disuasorias que permitan **poner estas viviendas al servicio de las necesidades sociales.**

- **Recargo del IBI** para las viviendas no ocupadas. Todas aquellas viviendas en las que no conste empadronamiento verán recargada la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en un **200%**.

- **Requisa Temporal.** El Servicio Público de Vivienda tendrá la facultad de requisar temporalmente viviendas vacías o subocupadas en aquellas localidades donde las tasas de necesidad de vivienda y de presencia de viviendas vacías y subocupadas así lo legitimen (tasas de desocupación superiores al %5). Tal requisa será temporal (6 años prorrogables) y tendrá el fin de poner a disposición vía alquiler de esa vivienda. Los ingresos producto del alquiler, una vez descontados los gastos en que la administración haya incurrido, serán puestos a disposición de la propiedad de la vivienda.

- **Edificación forzosa.** En el caso de aquellas promociones de vivienda cuya finalización está artificialmente detenida por los promotores con el único fin de mantener el nivel actual de precios de la vivienda libre el Servicio Público de Vivienda tendrá la capacidad de intervención directa. De esta manera, el incumplimiento del deber de edificación legitimará el pasó de los suelos y de las edificaciones a titularidad pública y su consiguiente promoción dentro del sistema público.

- **Fomento e intermediación.** En paralelo a estas intervenciones de carácter “punitivo”, las administraciones pondrán en marcha programas de fomento y de intermediación cara a que las viviendas actualmente vacías o subocupadas salgan al mercado de alquiler.

6 Intervención sobre el mercado libre de alquiler

El mercado de alquiler vasco está caracterizado tanto por la escasez como por lo irracional de los precios que se deben pagar, se hace, por tanto, necesaria una intervención pública decida en este sector. Si bien, la intervención sobre las viviendas vacías habrá de provocar una salida masiva de viviendas al mercado, está no es suficiente para

conseguir que los precios de las viviendas sean asequibles.

Es necesario que el Servicio Público de Vivienda establezca un **sistema de regulación de precios de alquiler en el mercado libre** cuya forma debe estudiarse.

7 Ley Hipotecaria

La actual legislación hipotecaria española es una de las principales responsables de los desmanes inmobiliarios de las últimas décadas. Además, es una legislación que deja totalmente desprotegidas a las personas en favor de los bancos.

En este sentido, es necesario que la ley hipotecaria sea modificada en el sentido de **limitar tanto los plazos máximos de amortización de las hipotecas (20 años) como el ratio de endeudamiento máximo (30% de los ingresos).**

Por otra parte hay que acabar con la injusticia que supone que tras la ejecución hipotecaria se deba seguir pagando las cuotas pendientes del préstamo. En tal sentido, la ley hipotecaria debe recoger la **“dación en pago”**, esto es, la deuda queda saldada con la entrega del piso al banco.

8 Medidas coyunturales y transitorias

El sobreendeudamiento de las familias motivado por la especulación inmobiliaria ha provocado, en tiempos de repunte del desempleo, la extensión de las ejecuciones hipotecarias. Miles de familias han tenido que abandonar sus hogares por no poder seguir pagando unas hipotecas abusivas.

De manera coyuntural y absolutamente transitoria, en aquellos casos de impago de las hipotecas motivados por situaciones de acreditada necesidad, el Servicio Público de Vivienda adquiriría el inmueble a Precio de Obra Publica para incorporarlo al Parque Público de Viviendas. Las familias acogidas a esta medida excepcional pasarían a ser usuarios del Servicio Publico de Vivienda, el cual les debe de facilitar una vivienda que, reuniendo las condiciones de calidad y habitabilidad, se ajuste a las necesidades concretas

de dicha persona o unidad convivencial.

Mientras en la coyuntura actual, es necesario reforzar las ayudas públicas destinadas a que las personas puedan hacer frente a los gastos derivados de los excesivos precios de los alquileres estableciendo mecanismos para evitar que dicha actuación conlleve las subidas de estos.

9 Fiscalidad y Presupuestos

El desarrollo de una política de vivienda potente y universalista es imposible sin la necesaria reorientación del marco presupuestario y fiscal.

El objetivo presupuestario a cumplir tiene que ser poner el **Servicio Público de Vivienda al nivel de gasto adecuado**, en la actualidad entendemos que debería situarse entorno a un **4% del PIB.**

Por ello, además de **terminar con la política de gasto fiscal en vivienda (deducciones)** hay que **reorientar el conjunto de la fiscalidad** para que las instituciones recauden más y de manera más justa.

En este mismo punto, debemos ser conscientes de las dificultades económicas de los Ayuntamientos y de su gran dependencia económica respecto del sector inmobiliario, esto nos debe llevar a introducir el tema de la financiación municipal dentro del debate de la política de vivienda, ya que sin él, la posibilidad de hacer políticas urbanísticas distintas es una mera quimera.

10 Participación Ciudadana

Los poderes públicos asegurarán la participación activa y efectiva de la ciudadanía tanto en la definición como en el desarrollo e implementación de las políticas de vivienda, la planificación urbana y territorial. Por esta razón, ante los actuales periodos de consulta meramente formales, se **deben poner en marcha los necesarios sistemas de participación ciudadana cuyas decisiones sean vinculantes**, además de crear mecanismos para garantizar la transparencia y dotar de instrumentos eficaces para prevenir la corrupción.

Debe de asegurarse la igualdad de oportunidades para todas las personas que deseen acceder a una vivienda.

