



**EtxebizHitza** plataforma

Medidas propuestas por la plataforma **EtxebizHitza** para la materialización de unas

## **POLÍTICAS PÚBLICAS QUE GARANTICEN EL DERECHO A LA VIVIENDA**

### **ÍNDICE**

#### **1// LEY DE VIVIENDA**

**1.1//** derecho subjetivo a la vivienda

**1.2//** vivienda pública exclusivamente en alquiler

**1.3//** puesta en uso de las viviendas vacías y subocupadas

**1.3.1//** medidas para las viviendas de protección oficial vacías y los solares públicos sin edificar

**1.3.2//** medidas para las viviendas libres vacías

-recargo de IBI y/o gravamen de un nuevo impuesto

-requisita temporal

-edificación forzosa

-fomento e intermediación

-regulación de la auto-recuperación de viviendas vacías

**1.4//** servicio público de vivienda

#### **2// PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS**

**2.1//** ante desalojos en alquiler

-alquiler libre

-alquiler social o protegido

**2.1.1//** ley de arrendamientos urbanos

-protección de los derechos de inquilinos y propietarios de manera equitativa

-intervención sobre el mercado libre de alquiler

-revisar las políticas de impagos

**2.2//** ante desalojos en propiedad

**2.2.1//** ley hipotecaria

#### **3// FISCALIDAD Y PRESUPUESTOS**

#### **4// PARTICIPACIÓN E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES**

# 1// LEY DE VIVIENDA

Es necesaria la aprobación de una ley de vivienda que haga de este derecho un derecho real y subjetivo. Para ello, consideramos que sería necesario que la ley de vivienda contemplase los siguientes puntos:

## 1.1// 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 garantiza los derechos y potencia las oportunidades de sus habitantes. Para ello, además de reunir las condiciones de calidad y habitabilidad, debe ajustarse a las necesidades concretas de la persona o unidad convivencial, estar articulada en los sistemas de movilidad y transporte público, la red de espacios públicos, servicios y equipamientos y, además, contar con una seguridad jurídica de uso y sin suponer 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).

\*derecho subjetivo es aquel que puede reclamarse frente a la administración en caso de no ser satisfecho, para ello, la administración facilitará las vías judiciales y recursos necesarios para tramitar dicha reclamación, con carácter de urgencia en el caso de personas en riesgo de exclusión social y otros colectivos desfavorecidos.

## 1.2// VIVIENDA PÚBLICA EXCLUSIVAMENTE EN ALQUILER

Con esta 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.

Para ello, entendemos que el **modelo de asignación** de las viviendas debe realizarse **en base a un sistema de baremación de necesidades de las personas solicitantes** que permita adecuar la vivienda adjudicada a la ubicación, superficie y servicios que se precisen, y que establezca medidas que aseguren el acceso a la vivienda de aquellos colectivos más vulnerables en el actual sistema socioeconómico como son las personas jóvenes, mujeres, migrantes...

Además, de acuerdo a la situación de inestabilidad socioeconómica actual, a la hora de establecer el precio de los alquileres públicos (sociales) se establecerán **revisiones anuales del precio a pagar** (nunca superior al 30% de los ingresos de que se dispongan en la unidad convivencial), así como **mecanismos de revisión excepcionales para casos de situaciones sobrevenidas de empeoramiento de la situación laboral** (desempleo, merma de las condiciones laborales...).

## **1.3// PUESTA EN USO DE LAS VIVIENDAS VACÍAS Y SUBOCUPADAS**

La presencia en el parque vasco de vivienda de una gran cantidad de viviendas vacías y de segundas residencias es producto del modelo de política de vivienda que fomentó la especulación que, entre otros problemas, desencadenó el boom inmobiliario. El número de viviendas vacías existente se está viendo continuamente incrementado por los continuos desahucios a mano de bancos y cajas, así como de alquileres a precios excesivos. Esto, además de suponer un derroche económico es también un atentado medioambiental y un obstáculo para la garantía del derecho a la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, por otra parte, que el volumen conjunto de estos dos tipos de residencia viene a coincidir con el volumen de la demanda de vivienda (datos del 2010).

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.**

### **1.3.1/ MEDIDAS PARA LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL VACÍAS Y LOS SOLARES PÚBLICOS SIN EDIFICAR**

Es remarcable el hecho de que en la situación actual, gran cantidad de viviendas públicas se encuentran vacías desde hace años por no poder ser adjudicadas o haber sido rechazadas en diversas ocasiones por las personas adjudicatarias al no poder hacer frente a su pago en propiedad. Por ello, esta ley debe establecer que **aquellas VPO que ya hayan sido edificadas en régimen de propiedad, pasen directamente a formar parte del Parque Público de Viviendas en Alquiler para su puesta en alquiler social en caso de ser rechazadas por la persona asignataria o de demorase más de dos años el proceso de asignación.**

Además, en el caso de otros inmuebles de la administración que se encuentran sin uso y los solares sin edificar que son de propiedad pública, deberán ponerse en marcha las medidas oportunas para hacer efectiva su ocupación. A estos efectos, deben valorarse medidas de cesión de estos inmuebles y solares a terceros para su habilitación como viviendas por el denominado sistema de “viviendas en cesión de uso”, puesto que la recuperación de dichas viviendas puede suponer también la regeneración urbanística y ecológica de la zona (ver referencias sistema Andel y Sostre Cívic).

### **1.3.2/ MEDIDAS PARA LAS VIVIENDAS LIBRES VACÍAS**

En cuanto al parque privado de viviendas vacías, esta ley de vivienda debería contemplar las siguientes medidas progresivas para asegurar que se cumple la función social de la propiedad privada:

- **Recargo del IBI y/o gravamen de un nuevo impuesto** 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%** y/o serán gravadas con un nuevo impuesto anual en relación a la superficie de la vivienda.
- **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.

- **Regulación de la auto-recuperación de viviendas vacías\*.** La propiedad privada debe estar supeditada a su función social. Por ello, en caso que la administración no ejecute todas las medidas a su disposición para la puesta en alquiler social de las viviendas vacías aún cumpliéndose las condiciones establecidas, estimamos que deben ponerse en marcha las medidas necesarias para que aquellas terceras personas que a título individual o colectivo empleen tiempo y recursos en la auto-recuperación de las viviendas libres vacías para su uso como vivienda principal, puedan hacerlo con la seguridad de ver recompensado este esfuerzo de interés público mediante la ganancia de los derechos de uso de estos inmuebles en condiciones de alquiler social.

\*ver como ejemplo “legalización y autorrecuperación de viviendas en Italia - Unione Inquilini”

## **1.4// 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.

## **2// PARALIZACIÓN DE LOS DESAHUCIOS Y DESALOJOS DE PRIMERAS VIVIENDAS**

### **2.1// ANTE DESALOJOS EN ALQUILER**

Las políticas que durante décadas han favorecido la propiedad frente al alquiler y han fomentado un mercado de alquiler inestable, a precios abusivos y que deja desprotegidas a las personas inquilinas, hace que a día de hoy los desalojos derivados de contratos en alquiler (tanto libre como social) supongan un alto porcentaje del total de desalojos.

A esto hay que sumar otra realidad invisibilizada en la que miles de personas y familias están teniendo que abandonar sus hogares por no poder seguir pagando unos alquileres abusivos, porque la persona que ostenta la propiedad del inmueble ha preferido alquilárselo a quien paga más o porque la administración pública no ha actualizado las rentas en relación a situaciones económicas sobrevenidas...

Por ello, junto al abandono de la política de promoción de viviendas en propiedad a favor de la creación de un Parque de Vivienda Pública en Alquiler Social suficiente para garantizar el derecho a vivienda de la población, deben paralizarse los desalojos en alquiler tanto público como libre. Para ello se cree necesario tomar las siguientes medidas:

- **ALQUILER LIBRE:** en caso de que se vaya a dar un desahucio en una vivienda de alquiler libre, la administración dará prioridad al paso de la unidad convivencial a una vivienda de alquiler social. Durante el proceso de cambio, los inquilinos deberán abonar la renta equivalente a un alquiler social por la vivienda, cargando sobre un fondo público creado al efecto por el Servicio Público de Vivienda la diferencia entre la renta social a pagar por los inquilinos y el máximo establecido sobre la renta libre a cobrar por el propietario.

- **ALQUILER SOCIAL O PROTEGIDO:** en caso de que se vaya a dar un desahucio en una vivienda de alquiler social o protegido, deberá aplicarse el proceso de revisión por situación sobrevenida de la renta social a pagar por los inquilinos, adecuando la renta a su capacidad de pago (nunca mayor al 30% de los ingresos, exenta la cuantía equivalente a la Renta de Garantía de Ingresos).

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.

### **2.1.1// MODIFICAR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Ante una ley de Arrendamientos Urbanos que reduce a mínimos los derechos de las personas arrendatarias bajo la excusa de la protección de la propiedad privada y la flexibilización de los alquileres, es necesario plantear un nuevo escenario que establezca un marco de seguridad residencial. Para ello estimamos necesario:

- **PROMOVER LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE INQUILINOS Y PROPIETARIOS DE MANERA EQUITATIVA:** es necesario revisar las condiciones establecidas en la ley de arrendamientos urbanos para equilibrar los derechos de las personas inquilinas y de las

propietarias, de manera que se proteja la vivienda como un derecho ciudadano. A este respecto, es necesario abrir un diálogo social equilibrado por medio del cual definir, entre otras, los periodos de arrendamiento y prórroga, los preavisos de finalización de alquileres, las fianzas y otras cláusulas de seguridad.

- **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 decidida 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.

- **REVISTAR LAS POLÍTICAS DE IMPAGOS:** con el fin de paralizar la dramática situación que vivimos y evitar que vuelva a suceder, deben revisarse tanto las políticas de impagos en alquiler, como las políticas de desalojo por impago. Para este punto nos remitimos a las medidas propuestas en el apartado 2.1.

## **2.2// ANTE DESALOJOS EN PROPIEDAD**

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 personas y 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 y siempre que se trate de primeras viviendas, 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, siempre afectando en la menor medida posible a su entorno vital y afectivo y a su vida cotidiana.

En el caso de las segundas y terceras viviendas que vayan a ser apropiadas por bancos o cajas, el Servicio Público de Vivienda deberá estudiar la posibilidad de implementar la misma medida que con una primera vivienda de manera que ésta pueda incorporarse al Parque Público de Vivienda para su puesta en alquiler social en beneficio de la sociedad, en lugar de que la vivienda quede vacía en manos de un banco. En este caso la persona propietaria no tendrá por qué pasar a ser usuaria del Servicio Público de Vivienda, ya que cuenta con una primera vivienda que suple su necesidad.

### **2.2.1// MODIFICAR LA 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)**.

De la misma manera, y considerando que la garantía del valor de la vivienda hipotecada es mas que suficiente, deben prohibirse los intereses abusivos por demora (actualmente entre el 25 y 30%), limitándolos a un 3% sobre el interés pactado en la hipoteca; las cláusulas suelo para el tipo de interés, y el uso de primeras viviendas de terceras personas como aval del crédito.

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.

### **3// 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.

### **4// PARTICIPACIÓN E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES**

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, así como el acceso a la información y los datos estadísticos sobre presupuestos y resultados en materia de políticas públicas de vivienda.