

CRISI DE L'HABITATGE: ON ESTEM? Tres reflexions:

1. Sobre l'estat actual de totes les iniciatives per afrontar la crisi de l'habitatge

La Crisi de l'habitatge ha donat el fruit de la creació de nombrosos col·lectius, com la PAH, Sindicat de Llogaters, 500x20, etc., per portar a terme l'apoderament dels afectats per presentar resistència i la necessitat de crear organitzacions unitàries i coordinades que puguin conduir totes les lluites. Principalment el treball de paralització dels desnonaments, que actualment ja són en un 70% producte d'impagament i increments dels lloguers, així com la denúncia de noves formes de "mobbing immobiliari", i pressions exercides pels poders econòmics com és el "desnonament obert", és a dir sense data, mecanisme considerat il·legal per l'Associació 500x20. A més de l'activitat pròpia de la PAH, s'han presentat dues Iniciatives Legislatives Populars, una presentada el 2013 però que va ser rebutjada en el Congrés de Diputats de Madrid, i una segona del 2015 aprovada en el Parlament però suspesa pel tribunal Constitucional, expressant la voluntat de tornar-les a recuperar i a presentar de nou així que es produeixi una nova oportunitat:

2013_ILP (Iniciativa Legislativa popular) presentada per la PAH i l'Observatori Desc.

Recollia tres mesures de mínims com la dació en pagament retroactiu, la moratòria dels desnonaments i el lloguer social. Aquesta ILP va obtenir un gran suport de la ciutadania, amb un milió i mig de signatures, però finalment no va prosperar a causa de la majoria absoluta del Partit Popular en el Congrés de Diputats. REBUTJADA.

2015_ILP (Iniciativa Legislativa popular) Llei 24/2015 del 29 de juliol, presentada per la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) i l'Associació contra la Pobresa Energètica (APE).

Entrada en vigor: 06.08.2015, aprovada pel Parlament de Catalunya, amb l'objectiu d'implantar mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica. Finalment va ser suspesa per un recurs d'inconstitucionalitat per part de l'Estat espanyol. SUSPESA PEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL. A partir del 3 d'agost de 2018, AIXECAMENT PARCIAL.

La FAVB ha impulsat la creació de la Comissió d'Habitatge de la FAVB en l'àmbit de ciutat i les activitats de coordinació amb altres col·lectius a través de la plataforma #BarcelonaNoEstàEnVenda que donà lloc a dues manifestacions de protesta els anys 2017 i 2018 i les recents accions contra la SUBHASTA de béns intestats de la Generalitat. Aquesta activitat portà a actuacions municipals destacables, com l'aprovació el 2016 del Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025, on s'anomenen noves mesures urbanístiques. Una d'elles és la que va ser presentada per la PAH, Sindicat de Llogaters, Observatori DESC i ABTS i aprovada el mes de juny de 2018, la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) que regularà les operacions de més de 600 m2 hagin de dotar-se d'un 30% destinat a habitatge protegit.

2016_ Pla Pel Dret a l'Habitatge 2016-2025 de l'Ajuntament de Barcelona.

Aprovat amb els vots de BEC, PSC, CiU i Ciutadans i en contra ERC, PP i CUP. APROVAT

2018_06_18 MPGM (Modificació del Pla General Metropolità).

Iniciativa de la PAH, Sindicat de Llogaters, Observatori Desc i ABTS, que obliga a fer que les operacions de més de 600 m2 hagin de dotar-se d'un 30% destinat a habitatge protegit. Aprovada inicialment amb els vots dels grups municipals de BEC, PSC, ERC i CUP. APROVADA INICIALMENT, actualment pendent d'APROVACIÓ DEFINITIVA a la Comissió d'Urbanisme de la Generalitat

Finalment es van citar dues iniciatives legislatives presentades al Congrés de Diputats per diferents formacions polítiques amb l'objectiu de reformar la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), els terminis dels contractes i Regular els preus dels lloguers, totes dues actualment estan pendents de debat parlamentari, però és d'esperar que, amb el recent canvi de govern es puguin accelerar. Aquestes dues iniciatives són:

2018_03_15 Proposició de Reforma de la LAU.

Presentada al Congrés de Diputats pel Grup Parlamentari Socialista. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari

2018_04_13 Proposició de Llei per a la Regulació dels preus abusius dels lloguers.
Presentada pel Grup Parlamentari Confederal d'Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea. REGISTRADA i pendent de debat parlamentari.

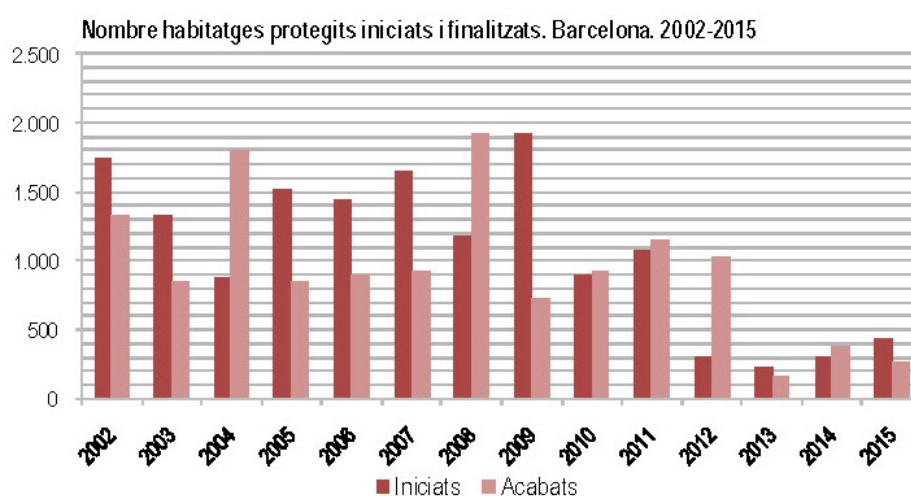
Finalment expressar les grans esperances dipositades pels afectats per la crisi de l'Habitatge, col·lectius i associacions que amb la nova conjuntura política, en els mesos vinents, es puguin veure tramitades i aprovades aquestes reformes, conscients que si finalment s'aconsegueix, haurà estat el resultat de les pressions dels col·lectius i moviments veïnals i de les resistències presentades pels afectats.

2018_10_11 ACUERDO DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO 2019.
Presupuestos para un Estado Social. Pendent d'aprovació parlamentària

2. Sobre quin ha de ser el model d'habitatge públic i a qui s'ha de dirigir

És evident, i així ho reconeix el mateix Pla de l'Habitatge, que una altra de les formes per fer front als increments dels lloguers és poder disposar d'un Parc Públic d'Habitatge amb un pes suficient per contrarestar els desequilibris del mercat. Actualment el Parc d'Habitatge del terme municipal de Barcelona és de 684.078 habitatges dels quals només 205.912 són de lloguer, és a dir un 30% del total.

Històricament, al nostre país es pot afirmar que mai s'ha realitzat una política d'habitatge coherent. Sempre ha tingut un caràcter de reallotjament del barraquisme, damnificats o bé dirigit a les famílies sense recursos no exempt de certs clientelismes. Si més no els darrers anys la tendència ha estat pràcticament la de deixar de produir habitatge públic i el poc existent vendre'l als residents i així poder desprendre's de complexitat de la gestió d'un Parc d'Habitatge públic. La Crisi econòmica del 2010 va acabar amb les inversions en matèria de nou habitatge.



Font: elaboració pròpia a partir de les dades de Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les qualificacions provisionals d'habitatges de protecció oficial.

Actualment el Parc d'Habitatge Públic (en totes les modalitats) a Barcelona només és un 1,5% del conjunt dels habitatges, és a dir uns 10.261 habitatges públics, una xifra ridícula comparativament amb altres ciutats europees que disposen com a mínim d'un 20 o un 25%. Actualment, existeixen unes 1.000 persones censades sense llar i unes 30.000 unitats familiars sol·licitants d'habitatge protegit. Si es donés satisfacció a aquesta demanda, implicaria un sector d'habitatge públic del 4,5%, percentatge encara molt insuficient per a influir o contrarestar el pes del mercat de lloguer privat. Si consideréssim un percentatge raonable de cara a la incidència en el mercat del lloguer d'un 15% del parc d'habitatge, seria necessària la producció de 102.612 habitatges públics, és a dir 92.000 més del ja existents, una xifra inabastable per a l'administració municipal, que hauria estat ajudada per la Generalitat (qui té les competències), per entitats col·laboradores, cooperatives d'habitatge protegit, i la participació dels privats amb el 30% de les operacions immobiliàries.

Parc total d'habitatges



| | Amsterdam | Berlin | Londres | París | Barcelona |
|--|-----------|---------|---------|--------|-----------|
| Habitatges en propietat | 28 % | 14 % | 57 % | 33.1 % | 66.6 % |
| Habitatges en lloguer de mercat lliure | 24 % | 55.7 % | 19 % | 44.3 % | 31.3 % |
| Habitatges de lloguer social | 48 % | 30.23 % | 23 % | 17.2 % | 2 % |

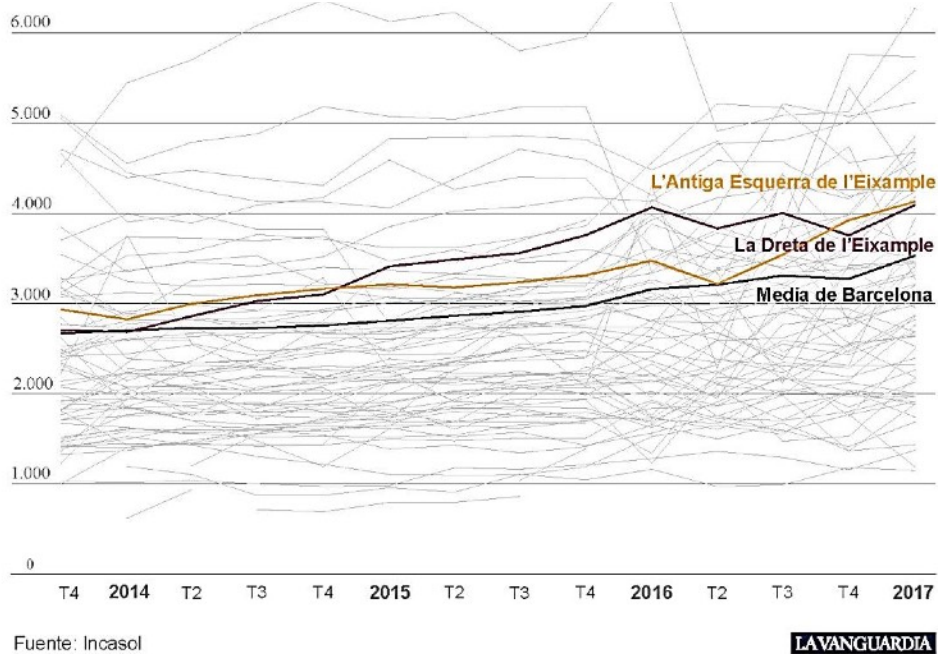


El model d'habitatge públic hauria de ser principalment de lloguer, incloure la creació d'habitatge d'emergència per la població sense sostre, la intervenció en el centre històric i l'eixample per a l'adquisició de finques i, allà on hi hagi espai disponible, la creació de noves àrees urbanes de qualitat. Pel volum de necessitats que estem considerant, si es vol crear un sector públic prou important per contrapesar el privat, aquest model d'habitatge públic hauria de perdre el seu caràcter restrictiu i assistencial per dirigir-lo cap a la població en general, la classe mitjana empobrida i a tots aquells sectors amplis que han estat castigats per la crisi. Implicaria sens dubte un canvi de criteris en les limitacions de renda i obrir el ventall de l'accessibilitat per permetre la creació d'un estoc suficient d'habitatge, mínim d'un 15% per començar a situar-nos a escala europea.

3. Sobre si es possible regular els preus dels lloguers

Sovint, el discurs dels nostres polítics més neoliberals ha estat el d'argumentar que l'economia de mercat no es pot regular. Actualment tots sabem que la construcció dels preus dels lloguers és una estratègia dirigida a la recuperació del centre per part de les classes més poderoses, que alimentades per la crisi veuen com incrementar encara més els seus beneficis. No es cert que els preus dels lloguers no han estat mai regulats, de fet, fins a la Llei Boyer, Decret Llei 2/1985 de liberalització dels lloguers, aquests havien estat sempre regulats per l'IPC i per un sistema de contractes estables.

Tampoc és certa l'afirmació de l'existència d'un lliure mercat de l'habitatge. Des del moment que hi ha exempcions fiscals, que permeten la paradoxa obscena que societats que paguen 0% d'impostos estiguin expulsant a veïns que paguen un 30% d'impostos, no pot afirmar-se que el mercat sigui precisament LLIURE.



Des de l'AVV de la Dreta de l'Eixample, s'ha llençat una nova iniciativa URGENT i possiblement d'aplicació immediata a Catalunya, que anomenem **PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS_2018**, que té per objectiu presentar en el Parlament de Catalunya una modificació puntual de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, per tal de transformar l'Índex de Preus del Lloguer, de caràcter orientatiu a caràcter vinculant, una pràctica que s'està portant a terme en altres ciutats europees. Aquesta mesura, en el cas de ser aprovada en el Parlament permetria una aplicació immediata de la intervenció de l'administració en el mercat del lloguer. Aquest document que ja compte amb el suport de la FAVB i del Sindicat de Comissions Obreres, s'ha tramès a totes les AVV de l'Eixample aquí representades, per tal de generar debat intern i complicitats col·lectives.

7 PROPOSTES A DEBAT:

1. Coordinació de les AVV a nivell del Districte de l'Eixample

Per l'interès despertat en el tema de la crisi de l'Habitatge, s'ha evidenciat la necessitat d'activar la Comissió d'Habitatge de l'Eixample en l'àmbit de les AVV, entitats i col·lectius, per tal de coordinar accions i objectius. En concret disposar interlocutors i representants, per pressionar a l'administració competent pel compliment dels acords, el seguiment de la Taula d'Habitatge i per a l'aprovació de mesures urgents per evitar l'expulsió del veïnat i la Gentrificació.

2. Taula d'Habitatge Oberta a la participació de les AVV del Districte i col·lectius.

La Taula d'Habitatge de l'Eixample és una estructura recentment creada pel Districte, va nàixer a finals del 2017, dirigida a coordinar tota la problemàtica de l'habitatge amb la participació de consellers, serveis tècnics, oficina de l'habitatge i serveis socials. La intervenció de l'AVV de Sagrada Família, va anar en la direcció d'exigir que les Taules d'Habitatge fossin obertes a les AVV i que es rendissin comptes de les actuacions que s'han portat a terme. Tanmateix cal plantejar-se l'obertura de la Taula a altres col·lectius com el Sindicat de Llogaters, 500x20, PAH, etc.

Unes de les qüestions essencials que reclamen les AVV és el processament de totes les dades que fan referència a l'habitatge i poder-les fer públiques, com poden ser el nombre de famílies del Districte de l'Eixample i de cada barri, les inscrites al Registre de sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial, al Registre de Lloguer assequible, nombre de sol·licitants d'ajudes al lloguer concedides i rebutjades, etc. En definitiva cal saber en tot moment un seguiment de l'evolució de la crisi de l'habitatge.

La primera sessió oberta a les AVV, de la TAULA DE L'HABITATGE DE L'EIXAMPLE es va celebrar l'1 de novembre de 2018, en la qual es va fer palesa també, la necessitat de l'intercanvi d'informació, el processament i intercanvi de dades, pel que fa al nombre de finques en conflicte, afectats per l'assetjament immobiliari, el control de les llicències d'obres i la petició d'una única bústia d'entrada per a les denúncies d'assetjament.

3. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007

El balanç d'algunes Associacions i afectats de l'Eixample, que han pogut realitzar aquests darrers mesos, sobre el paper jugat per l'Oficina de l'Habitatge en l'atenció als casos d'incrementos de lloguer i de mòbing immobiliari no és precisament molt positiu. La queixa general del fet que els serveis jurídics responen amb les limitacions que interpreten de la LAU actualment vigent. També en línies generals els afectats no poden accedir als ajuts en el pagament del lloguer, ja que el sostre del preu és de 800 euros al mes, un lloguer pràcticament inexistent o limitat només a determinades rendes antigues. Tampoc poden accedir als ajuts en matèria de pobresa energètica i en general tampoc entren en el Registre d'Habitatge de lloguer assequible de la ciutat a causa dels límits d'ingressos pel fet de formar part de les classes mitges però fonamentalment per la inexistència d'un Parc d'habitatge de lloguer protegit.

Per altra banda, els col·lectius i entitats afectats per la crisi de l'Habitatge, fa temps que porten reclamant una interpretació molt diferent de la Llei del Dret a l'Habitatge del 2007 i una major implicació de les administracions. En primer lloc **el desplegament dels articles de la LDH 2007 que permeten a les administracions locals personar-se en les causes administratives** com a part implicada. En segon lloc **la imposició de sancions** molt importants a les actuacions qualificables de "mòbing immobiliari", tema sobre el qual el mateix Ajuntament ha reconegut que es podia haver actuat abans. I finalment la LDH 2007 preveu supòsits d'actuació especial, delimitació d'àrees de tempteig i retracte i fins i tot en casos d'emergència, delimitació d'àrees de **demanda tensada** amb la possibilitat de recórrer a l'expropiació de l'ús, com està previst a la llei. Aquests instruments, ja han començat a donar els primers fruits i han permès a l'Ajuntament de Barcelona efectuar l'adquisició de

dues finques a la Dreta de l'Eixample, als carrers de Còrsega 394 i Aragó 317, amb un total de 45 habitatges comprats al districte de l'Eixample per a ser destinats a habitatge de lloguer protegit.

4. Cens de pisos buits per ampliar el parc de lloguer protegit

Una de les mesures que encara està en vies de ser complimentada, malgrat estar prevista a la LDH 2007, és el Cens de pisos buits i les accions que pot fer l'administració local per incorporar aquests pisos buits al Parc de lloguer assequible. Malgrat que encara no han finalitzat els estudis, l'Ajuntament ha situat el nombre dels pisos buits de 17 barris de la ciutat, en un percentatge de l'1,5% del total, on seria possible una actuació segons la LDH 2007. Les darreres xifres municipals de pisos buits que localitzats a tres barris de l'Eixample són les següents: 379 a la Dreta, 347 a la Nova Esquerra i 306 a Sant Antoni.

5. Reclamar la creació d'una Oficina anti-mobbing

L'Ajuntament de Barcelona a través del Consell de l'Habitatge el 7 de novembre passat, informava que el cens de finques afectades per assetjament immobiliari pujava al número aproximat de 100 finques al terme municipal. En conseqüència anunciava l'inici d'actuacions de **disciplina urbanística i l'aplicació de sancions** en els casos d'assetjament immobiliari, admetent fins i tot en la possibilitat de l'expropiació de l'ús prevista a la LDH 2007. Fins a aquest moment les denúncies presentades per assetjament i mòbing immobiliari han entrat a través de les Oficines d'Habitatge de cada Districte. Donades les experiències anteriors i el fet que aquests oficines no han estat creades per aquesta funció, com ja s'ha insistit en altres ocasions, creiem indispensable la creació d'una **Oficina Anti-mòbing**, que centralitzi tots els casos d'assetjament immobiliari de la ciutat, dotada de prou autonomia i recursos per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, pleitejar, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat. Probablement un organisme centralitzat, administrador de la Justícia gratuïta als afectats a través de convenis amb el Col·legi d'advocats, com ja s'ha experimentat recentment a Ciutat Vella, depenent del Consell de l'Habitatge però amb un cert grau d'independència de l'estructura municipal i plenipotenciari, seria probablement la figura més adequada.

6. Modificació de l'Ordenança que regula la concessió de llicències d'obres

Actualment una de les problemàtiques més greus, és la possibilitat que tenen els propietaris d'afrontar reformes importants de les finques a partir de la simple presentació d'un "assabentat", que és un document originàriament utilitzat per a les llicències d'obres menors. Habitualment la presentació de diversos "assabentats" poden camuflar una reforma integral d'una finca i eludir les obligacions envers els llogaters residents. La recent modificació de l'ORPIMO del mes de juliol del 2018, en el cas de les obres de gran rehabilitació ha introduït per primer cop la necessitat del **Cens d'ocupants, el Pla de Reallotjament dels afectats per les obres, el Pla de retorn i l'Informe previ d'Habitatge**, amb l'objectiu de regular allò que ja estava previst a la mateixa LAU. Malgrat això és una dada constant que es concedeixen llicències sense valorar les repercussions que es poden ocasionar en les finques afectades, com per exemple el dret dels afectats a estar informats i assessorats directament per la mateixa administració i no deixar en mans dels propietaris el monopoli d'aquesta informació.

7. Regulació dels preus dels lloguers, per un Índex de Preus Vinculant (IPV).

La iniciativa URGENT, i per a una aplicació immediata a Catalunya, que anomenem PER UNA REGULACIÓ DELS PREUS_2018, té per objectiu presentar en el Parlament de Catalunya una modificació puntual de la Llei del Dret a l'Habitatge de 2007, que permetrien dotar d'atribucions als ajuntaments per tal de transformar l'Índex de Preus del Lloguer, de caràcter orientatiu en caràcter vinculant. Aquest document de debat es proposa fer-lo extensiu a la Comissió d'Habitatge de l'Eixample, és a dir a les altres AVV del Districte a fi de participar en

el seguiment, campanyes i/o en les iniciatives que es puguin acordar sota la idea d'establir un **Índex de Preus Vinculant (IPV)**. Sense entrar ara en la discussió eterna sobre com s'ha d'elaborar l'Índex de Preus, la mesura urgent permetria admetre i posar en pràctica per primera vegada la Regulació dels Lloguers i estabilitzar els preus un primer estadi.

Novembre 2018