

GRUPO VIVIENDA PUBLICA YA

DEBATE 1.- ALQUILER DE VIVIENDA

PROPUESTAS DE REFORMA POLITICO-LEGAL Y ACCION SOCIO-POLITICA (versión 3, octubre 2011)

Algunas personas que tenemos interés por las políticas públicas de vivienda y que apoyamos de diferentes maneras el movimiento 15 M y otros concurrentes queremos debatir sobre la vivienda pública que España necesita y no tiene. A tal efecto hemos creado un grupo en facebook denominado **VIVIENDA PUBLICA YA!** El grupo lo hemos lanzado Carlos Martínez García y Javier Burón Cuadrado, pero no tenemos ningún papel especial, salvo el de la moderación técnica del mismo. En principio, el grupo tiene tres objetivos concretos: DEBATIR, elaborar REIVINDICACIONES CONCRETAS y, si surge, proponer ACCIONES CONCRETAS. Cada cierto tiempo iremos poniendo en conocimiento de la coordinación del 15M, DRY, PAH, etc las conclusiones a las que vamos llegando, por si son de interés. Este quiere ser un espacio de debate amable, constructivo, respetuoso, esperanzado y práctico. Esperemos que, con la aportación de todos, así sea.

Nuestro primer debate ha girado en torno a la **VIVIENDA DE ALQUILER Y LA NECESIDAD DE DISPONER EN ESPAÑA DE UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL DE NIVEL EUROPEO.**

Como conclusión del debate aportamos las siguientes: (A) PROPUESTAS DE REFORMA POLITICO-LEGAL y (B) PROPUESTAS DE ACCION SOCIO-POLITICA

(A)

España dispone a finales del 2011 de 25.5 millones de viviendas, de las que están en alquiler menos de 2.5 millones, son vivienda protegidas (mayoritariamente en propiedad y descalificables) algo más de 2.7 millones y son viviendas sociales en alquiler unas 124.000 unidades. Tanto el porcentaje de viviendas de alquiler (menos del 10%) como el de vivienda social de alquiler (0.5%) de España, contrastan con la media de los países de referencia de la UE (40-50% alquiler y 20-30% alquiler social). Ambas cuestiones no son el resultado de un proceso "cultural" (las peculiaridades "socio-culturales" del mercado español de la vivienda), sino de una imposición política, gestionada por los partidos políticos, pero inducida, en realidad, por ciertos operadores financieros españoles y extranjeros.

Ante la inaccesibilidad de la vivienda libre y la escasez de vivienda protegida (además mayoritariamente en propiedad y descalificable), amplios sectores de la sociedad española exigen que, sobre todo el sector público, pero también el sector privado, incrementen el parque de alquiler asequible en España.

En relación al alquiler público, se ve en este régimen una forma de acceso a la vivienda económicamente más accesible (los inquilinos públicos desembolsan cantidades menores que los compradores hipotecados de vivienda protegida o libre), socialmente más justo (satisface las necesidades residenciales sin

incrementos patrimoniales privados a costa del erario público y, por ello, suele servir para diferenciar la verdadera necesidad de vivienda pública, de las apetencias patrimonialistas de algunos demandantes de vivienda protegida), más flexible (el parque de alquiler público se puede gestionar durante décadas a favor del interés general, frente a la pérdida de control que supone la venta de vivienda protegida descalificable), más ecológico (por menor consumo de suelo al utilizar una misma vivienda para varios usuarios a lo largo de los años), más eficaz y eficiente (frente a las viviendas protegidas en propiedad que pueden estar vacías, los alquileres públicos suelen estar casi siempre ocupados) y más europeo (es lo que se hace en casi todos los países de la UE desde hace décadas).

De igual manera, un mayor parque privado de alquiler, siempre que tuviera un amplio abanico de precios que incluyera un relevante sector de alquiler a precios moderados o asequibles, también puede producir múltiples beneficios sociales, económicos y medioambientales. Y sea como fuere, una menor dependencia de la economía española de la cadena promotor inmobiliario - entidad financiera - mercado hipotecario - parque de vivienda en propiedad vacunaría a la economía y sociedad española frente a los estragos causados por el estallido de burbujas inmobiliarias como la habida en España en la pasada década.

En este contexto proponemos:

A.1.- CENTRAR LA ACCION DEL ESTADO EN MATERIA DE VIVIENDA ESPECIALMENTE EN EL ACCESO DE LAS CAPAS SOCIALES CON DIFICULTADES A VIVIENDA DIGNA A PRECIOS ASEQUIBLES Y EN GENERAL EN LA PROMOCION DE LA CALIDAD DE VIDA URBANA INTEGRAL. Aunque pueda parecer una obviedad, en la actualidad las políticas públicas de vivienda del Estado, las CCAA y los ayuntamientos españoles están mayoritariamente dirigidas a garantizar solo el crecimiento del PIB y el empleo en el sector. Hoy por hoy y más allá de la retórica pública, el acceso de la mayor parte posible de la población a una vivienda digna en las mejores condiciones económicas posibles no es el objetivo de nuestras políticas públicas de vivienda, que más que de vivienda, son solo de fomento de la economía y el empleo.

A.2.- CONVERGENCIA CON LA UE-15 EN MATERIA DE ALQUILER PUBLICO Y PRIVADO ASEQUIBLE. Para converger con los países que son modelo en muchas otras cosas, España tiene que realizar esfuerzos muy importantes de manera sostenida en el tiempo. Como primer objetivo, planteamos que para el año 2020 España disponga de un 25% de su parque en alquiler (en estos momentos menos del 10%) y de un parque de alquiler público que equivalga al 10% del parque total de viviendas (en estos momentos, menos del 0.5%). En una segunda fase, antes del año 2030, España debería disponer de, al menos, 100 viviendas sociales en alquiler por cada 1.000 habitantes (en estos momentos estamos por debajo de las 3 por cada 1.000 habitantes) y de esta manera converger con el segundo grupo de países líderes en la materia en la UE.

A.3.- FRENAR LAS PRIVATIZACION DEL MINUSCULO PARQUE DE VIVIENDA PUBLICA EN ALQUILER O DERECHO DE SUPERFICIE. Como

primera medida para promocionar el alquiler público de vivienda deben frenarse de manera inmediata las privatizaciones expresas o encubiertas del pequeño parque de vivienda protegida en alquiler y derecho de superficie en manos del sector público o de esquemas de colaboración público-privada.

Dicho lo anterior, nos parece importante diferenciar bien las privatizaciones de suelo y viviendas públicas de los procesos de colaboración público-privada en los que se persiga el interés general, con control público del proceso y un reparto de cargas y beneficios razonables entre el sector público y las empresas privadas.

Y finalmente, queremos dejar claro que para nosotros el alquiler de vivienda protegida con opción de compra es mera promoción de la propiedad con acceso diferido, y por ello, nada tiene que ver con el alquiler público o asequible. Máxime si tenemos en cuenta que en España la mayor parte de las viviendas protegidas se descalifican en pocos años, con lo que los programas de vivienda protegida en alquiler con opción en compra no son sino una forma fraudulenta de trasladar vivienda protegida en alquiler (hecha sobre las reservas legales de suelo para vivienda protegida) hacia la propiedad de vivienda libre.

A.4.- CONSTRUCCION DE UN PARQUE PUBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER SUFICIENTE PARA VERTEBRAR UN SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA Y AYUDAR A REGULAR EL MERCADO PRIVADO DE VIVIENDA.

Dado que este objetivo es fácil de enunciar, muy difícil de conseguir y central a los efectos de generar cambios sociales liberadores y duraderos, vamos a desgarnar el conjunto de cuestiones necesarias para poder estar en condiciones de alcanzarlo.

- **AUMENTO DE LOS PRESUPUESTOS PUBLICOS EN MATERIA DE VIVIENDA.** En estos momentos los presupuestos públicos de vivienda en España apenas llegan al 0.3% del PIB (gasto directo, excluido el fiscal). Los países líderes en la UE se mueven casi todos en la banda del 1%-2.5% de su PIB en gasto público directo en vivienda. Por ello, entendemos **que antes del 2020 España debería converger con estos países europeos y gastar, al menos, el 1.5% de nuestro PIB en políticas públicas de vivienda, fundamentalmente orientadas al alquiler, la puesta en valor del parque de vivienda ya existente, la rehabilitación y la regeneración urbana (todo ello siempre con un enfoque ecológico, además de social).**
- **FINANCIACION PUBLICO-PRIVADA DE ALQUILER ASEQUIBLE.** En conexión con lo anterior, consideramos que **debe crearse una banca pública, así como un tipo de deuda pública destinada a financiar políticas públicas de vivienda y también deben apoyarse las iniciativas financieras privadas sin ánimo de lucro que tengan por objeto la financiación de políticas públicas de alquiler.** En el mismo sentido, consideramos necesario que la banca y cajas de ahorros españolas, aun teniendo ánimo de lucro, crearan líneas de financiación específica para esfuerzos de movilización y construcción de vivienda destinada al alquiler público y asequible privado.

- FORMACION Y DINAMIZACION DE UNIDADES DE GESTION PÚBLICAS Y PÚBLICO-PRIVADAS EN MATERIA DE ALQUILER PUBLICO Y ASEQUIBLE PRIVADO. Dado que la promoción del alquiler público y asequible privado no es solo un problema de dinero, sino también de profesionalidad y especialización en la materia, **consideramos que es necesario que las administraciones, el tejido empresarial y la sociedad civil, más allá de los actuales y meritorios pioneros, formen a un número suficiente de profesionales públicos y privados (para el sector con y sin ánimo de lucro) especialistas en gestión de parques de alquiler público y privado asequible.**
- DEDICACION DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA DE LAS CCAA A VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER Y REGIMENES SIMILARES. Después de casi dos décadas de rodaje de la figura de las reservas de suelo para vivienda protegida, afianzada su constitucionalidad y extendida ya por ley a todas las CCAA, **consideramos que ha llegado el momento de que una parte de las reservas de suelo para vivienda protegida tengan como destino la vivienda protegida en alquiler.** En un primer periodo (hasta 2015), debería ser como mínimo una tercera parte de la reserva legal vigente en cada Comunidad Autónoma y en no más de diez años (a partir del 2021) debería alcanzar el 100% de la misma. A partir de ese año, quedarán prohibidas por ley las ayudas públicas a cualquier tipo de vivienda en propiedad, solo siendo subvencionables o promovibles por el sector público las viviendas en alquiler, derecho de superficie, derecho de uso y regímenes similares.
- GARANTIAS LEGALES PARA EL PRECIO MAXIMO DE LOS ALQUILERES QUE RECIBAN CUALQUIER TIPO DE FINANCIACION PUBLICA. Estimamos que este tipo de **alquileres (públicos, sociales o privados asequibles subvencionados) no debe superar el 30% de los ingresos de una persona a unidad convivencial** (siguiendo las recomendaciones a este respecto de la ONU).

A.5.- REFORMA DE LA LEGISLACION DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DE FORMA QUE SE TUTELE EQUILIBRADAMENTE LA POSICION DE INQUILINOS Y ARRENDATARIOS. Mucho se suele hablar de la garantía de la percepción de las rentas e integridad de la vivienda titularidad del arrendador (tema relevante, sin duda), pero poco o nada se hablar de la **estabilidad vital de los inquilinos**, asunto clave para conseguir que este régimen de acceso a la vivienda esté más presente en España.

A.6.- Consideramos que sería un error fiarlo todo a la construcción de nueva vivienda para su destino al alquiler, máxime en un país con, al menos, más de un millón de viviendas usadas ociosas y casi otro millón de viviendas nuevas ociosas. Por ello entendemos que hay que priorizar la **MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA HACIA EL ALQUILER PUBLICO O PRIVADO ASEQUIBLE, A TRAVÉS DE AYUDAS PÚBLICAS A LA REHABILITACIÓN+ALQUILER O SOLO AL ALQUILER, ASI COMO PENALIZACIONES EN CASOS DETERMINADOS.**

En este sentido y recogiendo las mejores prácticas ya habidas en varias CCAA, consideramos necesaria la generalización de los programas públicos de movilización de vivienda vacía hacia el alquiler social, que incluyan incentivos a la rehabilitación y puesta a disposición de la administración o entidades sin ánimo de lucro concertadas de viviendas ociosas para su alquiler a precios públicos o privados accesibles.

En el caso de viviendas ociosas de titularidad privada que hayan rechazado de forma reiterada las referidas ayudas públicas a la rehabilitación y al alquiler o que incumplan con el deber legal de conservación de la vivienda, consideramos necesario complementar los estímulos públicos a la movilización de vivienda ociosa hacia el alquiler con penalizaciones fiscales o de otro tipo a las viviendas que reiterada e injustificadamente rechacen este tipo de ayudas públicas. Incluyendo en último extremo la posibilidad de expropiar (temporal o definitivamente, parcial o totalmente) las mismas por parte de las administraciones para su posterior puesta en alquiler público (todo ello respetando la jurisprudencia del TC en relación a legislación de varias CCAA sobre fincas rurales y urbanas manifiestamente ociosas y mejorables).

En relación a los incentivos a la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler asequible, consideramos que las grandes bolsas de viviendas vacías deben recibir un tratamiento diferenciado respecto de los particulares. En primer lugar, las ayudas públicas que reciban para la puesta en alquiler deben estar adaptadas a la realidad de empresas y entidades financieras (las mayores tenedoras de vivienda vacía). A este respecto sería de sumo interés unos esquemas subvencionales y fiscales que favorezcan la puesta en alquiler asequible de parte de este tipo de stock. De la misma manera, las penalizaciones fiscales que deben sufrir empresas y entidades financieras tenedoras de grandes stock de vivienda vacía por no ponerla en alquiler deben ser de mayor severidad que las susceptibles de ser aplicadas a los particulares, habida cuenta de las diferentes posibilidades de particulares y empresas titulares de vivienda vacía. Mayores medios, puede significar mayores ayudas públicas en caso de alquiler asequible, pero también tiene que significar mayores penalizaciones en el caso de resistencia al alquiler.

En otro orden de cosas, rechazamos la actual Renta Básica de Emancipación por ser una ayuda que no tiene en cuenta la situación socio-económica del perceptor, se entrega sin control público alguno sobre la relación arrendaticia, no reduce el precio de los alquileres (que son plenamente de mercado), no moviliza vivienda vacía y, en esas condiciones, es inflacionista y susceptible de todo tipo de fraudes. La única virtud que se le adivina es la de ser un poderoso instrumento electoral del partido que la gestione. Similar juicio nos merece la actuación residual de la SPA o los programas de intermediación inmobiliaria que gestionan algunas CCAA y ayuntamientos. Por todo ello, estimamos mucho más interesantes para la sociedad los programas de movilización de vivienda vacía hacia el verdadero alquiler público.

A.7.- ORIENTACION DE PARTE DEL STOCK DE VIVIENDA NUEVA DE PROMOTORES Y ENTIDADES FINANCIERAS HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE Y/O PROTEGIDO. En los últimos meses las entidades financieras han recibido todo tipo de ayudas públicas sin condición previa alguna, con la

esperanza por parte del estado de que con las mismas sanearían sus cuentas y volverían a realizar sus funciones (especialmente el crédito). La realidad es que las entidades financieras españolas están dañadas fundamentalmente por unos activos tóxicos españoles particulares: suelos y viviendas en curso o terminadas con valores contables irreales y valores de mercado muy inferiores a los anteriores. Las decenas de miles de millones públicos que hasta la fecha se han entregado al sistema financiero en todo tipo de ayudas no han tenido contrapartida alguna para el contribuyente. Consideramos que, sin perjuicio de otras acciones (entrada en el capital social, control público, nacionalización, etc), las administraciones públicas tienen que recibir a cambio de las ayudas públicas otorgadas a las entidades financieras paquetes de suelo y viviendas susceptibles de ser utilizadas por el servicio público de vivienda para formar parte de un parque público de alquiler social y, entre otros objetivos, evitar que los cientos de miles de personas que han sido desahuciadas desde el inicio de la crisis caigan en la exclusión social e incluso lleguen a no tener techo.

A.8.- Si en el punto A.6 hemos considerado que sería un error construir antes que utilizar las viviendas usadas ya existentes y en el punto A.7 hemos sostenido que las viviendas nuevas en stock también pueden colaborar a la creación de un parque público de vivienda, en este punto **queremos resalta las potencialidades de la construcción/captación de vivienda en alquiler a precios asequibles que puede ser realizada por entidades sin ánimo de lucro de la sociedad civil con el apoyo financiero y técnico del sector público.** De la misma manera, queremos poner de relieve las potencialidades de la convivencia o **vivienda cooperativa en alquiler**, que además ayuda a crear/gestionar equipamientos de barrio y comunidad. Ambas prácticas (que no solo ponderan las necesidades de vivienda, sino un enfoque integral socio-comunitario, en el que tan importante como la cantidad de alquiler es la calidad del alquiler, la comunidad y el barrio) están dando buenos frutos en otros lugares de Occidente y la UE y no debemos dejar de explorar en España sus potencialidades.

A.9.- Finalmente, reclamamos de las autoridades públicas que abandonen el actual enfoque simplón y antisocial que pretende arreglar los problemas del alquiler a través de los desahucios exprés. A tal efecto **reclamamos de las autoridades públicas españolas que garanticen el derecho a la vivienda de todas las personas a través de mecanismos que reduzcan a la mínima expresión los desahucios** (*inter alia*, la mediación pública entre propietarios de vivienda e hipotecados/inquilinos en riesgo de desahucio) **y que, cuando estos inevitablemente se produzcan, garanticen la existencia de recursos residenciales públicos de emergencia para evitar que conciudadanos se queden en la calle por el hecho de ser pobres.** Urge una intervención del estado en el mercado de alquiler que garantice todos los intereses en juego. La seguridad jurídica y la tasa de beneficio de los negocios privados es algo a respetar, pero también la dignidad y los derechos humanos, fundamento último de nuestro actual orden constitucional y político. **En el caso de que las Administraciones Públicas sigan sin tomar medidas efectivas en relación a la situación habitacional de los cientos de miles de personas desahuciadas de su vivienda desde el comienzo de la crisis** (las contenidas en el real decreto Ley 8/2011 las consideramos meramente

cosméticas), **entenderemos legitimada la ocupación de las viviendas vacías propiedad del sector público y financiero por parte de las personas desahuciadas.**

(B)

B.1.- CARTELES para manifestaciones, concentraciones, internet, etc.

- "Parque público de alquiler en España YA"
- "Convergencia con la UE en materia de alquiler YA"

- "Ni una sola privatización más de suelo o vivienda pública mas en España"
- "No a la privatización del pequeño patrimonio público de suelo y vivienda en España"

- "Presupuestos públicos europeos en materia de vivienda en España YA"

- "Banca pública al servicio del parque público de alquiler YA"
- "Ni una sola ayuda pública a la banca sin recibir a cambio, al menos, suelo y viviendas para el parque público de alquiler"

- "Movilizar vivienda vacía hacia el alquiler antes que construir nueva vivienda"
- "Las viviendas de los nuevos alquileres ya existen, usémoslas"
- "Menos cemento y más alquiler social"
- "Reservas legales de suelo para vivienda pública en alquiler YA"

- "Viviendas públicas de alquiler para los desahuciados de sus casas por ser pobres"

- Etc

B.2.- CONCENTRACIONES frente a instituciones.

- Con estos y otros lemas similares ante el Ministerio de Fomento, las consejerías del ramo de las CCAA, la FEMP, ayuntamientos, la CECA (Confederación Española de Cajas de ahorros), la AEB (pa-

tronal de la banca española), APCE (patronal de la construcción española), partidos políticos con responsabilidad de gobierno, sindicatos, etc.