



JORNADA 'DRET A L'HABITATGE: NOVES SOLUCIONS, NOVES POLÍTIQUES'

La Taula d'entitats del Tercer Social de Catalunya, conscient del drama social que representa per a un gran nombre de famílies el simple accés a un habitatge digne, va convocar la present Jornada amb l'objectiu de reflexionar col·lectivament sobre aquest dèficit social i posar en comú les causes que l'han fet possible i les possibles solucions.

La Jornada té lloc en un moment de profunda crisi econòmica que, a Catalunya, està vinculada directament amb la construcció especulativa d'habitatges, i que ens ha dut a la situació següent:

- 837.000 persones estan en situació d'atur, amb una taxa del 22,2%, que arriba al 50,1 % entre els joves de 16 a 24 anys.,
- 14.000 execucions hipotecàries i 7.000 desnonaments anuals
- 360.000 habitatges en venda
- 120.000 habitatges buits en mans de bancs i caixes

Dins d'aquesta realitat, l'oferta actual d'habitatges de lloguer públic social es redueix a un 1,5%, davant d'una mitjana europea del 18%. Per apropar-nos a aquest



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya



percentatge farien falta 550.000 habitatges de lloguer social a Catalunya.

En la conferència d'obertura i en els quatre debats de la Jornada s'hi han posat de manifest aspectes essencials del nostre dèficit social en matèria d'habitatge. S'ha tractat sobre les formes de generar un parc d'habitatges de lloguer assequible; sobre noves solucions per a l'accés de les rendes baixes a un habitatge de compra o de lloguer; sobre el necessari reforçament de les polítiques d'ajuts; i sobre la potenciació d'instruments de mediació que permetin la retenció de l'habitatge a aquelles famílies amb dificultats de pagament dels seus lloguers o de les seves quotes hipotecàries, tot arbitrando fórmules alternatives al procés de desnonament.

Com a resultat d'aquesta intensa reflexió col·lectiva s'han formulat un conjunt de conclusions i recomanacions que es relacionen tot seguit, i que avui fem nostres les organitzacions següents, signants del Pacte Nacional de l'Habitatge:

- Caritas diocesana de Barcelona
- Comissions Obreres de Catalunya
- Confederació d'Associacions de Veïns de Catalunya
- Consell Nacional de la Joventut
- Justícia i Pau
- UGT de Catalunya
- Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya



CONCLUSIONS I PROPOSTES

1) Proposem que les administracions públiques intervinguin de forma més decidida en el mercat de l'habitatge, potenciant la concertació i la col·laboració públic-privada amb les entitats directament implicades i, especialment amb el cooperativisme d'habitatge i el sector de l'economia social.

Proposem, a més, que es reguli el dret subjectiu a l'habitatge, com a mínim en relació a situacions d'emergència i de col·lectius prioritaris.

2) Proposem prioritzar i incrementar l'oferta pública i privada d'habitatges de lloguer assequible a partir de noves iniciatives i de la reconversió dels habitatges de compra que la demanda no pot assumir per manca de finançament. Proposem igualment la revisió dels instruments normatius i d'ordre fiscal per tal d'afavorir el lloguer.

En especial, cal promoure un parc d'habitatges de lloguer social a preus que permetin accedir-hi a les famílies amb rendes mínimes, d'acord amb la funció social de l'habitatge reconeguda a la legislació.



3) Proposem la creació d'un fons de rescat d'ordenació de l'habitatge, al qual s'hi agreguin els habitatges en estoc propietat d'entitats financeres intervingudes per l'Estat, a fi de posar-los a disposició de les Comunitats Autònomes perquè els incorporin a l'oferta d'habitatges de lloguer i, en particular, de lloguer social.

4) Proposem també la mesura anterior per als habitatges en mans d'entitats financeres que han rebut fons públics del FROB per al seu sanejament. Proposem que aquests habitatges siguin sotmesos a uns protocols específics de gestió davant d'eventuals processos d'execució de garanties hipotecàries que garanteixin un retorn en forma de valor social, dels ajuts percebuts.

5) Proposem la dedicació d'una part dels cent-mil milions d'euros de rescat de les entitats financeres que acaba d'aprovar la Unió Europea i es canalitzaran via FROB, com a Fons de Rescat destinat a les famílies sobre endeutades amb risc de perdre l'habitatge, per tal que puguin continuar en ell, pagant un preu adequat als seus ingressos.

6) Proposem una regulació específica i detallada dels préstecs hipotecaris relatius a l'habitatge familiar, a fi d'evitar el sobre endeutament en què poden incórrer les famílies per aquesta causa, i garantir l'efectiva i real igualtat de les parts en la transacció.



7) Proposem la regulació d'un procediment específic i efectiu per als casos d'insolvència sobreenvenuda de les persones físiques, que les equipari a la protecció de les persones jurídiques en els procediments concursals.

8) Proposem la creació d'un organisme operatiu públic-privat, integrat per representants de l'Administració de la Generalitat, entitats financeres que operen a Catalunya i entitats del Tercer Sector Social, amb atribucions per aprovar orientacions i establir directrius en el marc de relació entre les entitats financeres i els sol·licitants de crèdits hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge familiar. Les orientacions i directrius d'aquest organisme tindrien per objecte, entre d'altres:

- garantir la transparència en la transacció hipotecària i fer efectiu l'assessorament tècnic als contractants dels préstecs
- determinar els supòsits de concessió irresponsable del préstec i les actuacions a seguir en aquests casos
- aprovar protocols d'actuació a aplicar en els supòsits d'impagament de quotes hipotecàries
- coordinar les actuacions dels diferents organismes de mediació en la matèria

9) Proposem el foment de la mediació experta , com a instrument provadament eficaç d'aportar solucions alternatives vàlides als desnonaments, en els casos



d'impagament de rendes de lloguer o de quotes hipotecàries.

10) Pel que fa a les execucions hipotecàries, proposem la reconversió dels drets de propietat afectats en contractes de lloguer, mitjançant fórmules obertes no especulatives que permetin al propietari deutor de bona fe que no pot fer front al pagament de les quotes hipotecàries, la continuïtat en l'habitatge com a llogater, possibilitant alhora l'eventual recuperació de la propietat o altres formes de tinença.

11) Valorem especialment la política catalana d'ajuts al pagament de lloguer i la posada en marxa de la figura de l'aval-lloguer com a eina eficaç de garantir els drets dels propietaris i proposem la continuïtat d'aquesta política i dels programes d'ajuts, entenent aquests com una exigència que respon a qüestions estructurals, no pas conjunturals, i que en el moment de crisi actual són imprescindibles per pal·liar el drama de la manca d'habitatge de les famílies més desfavorides.

Proposem igualment la restauració i potenciació dels ajuts per a l'accés dels joves al primer habitatge, com a eina essencial per afavorir l'emancipació d'aquest col·lectiu, greument afectat per l'atur i la consegüent manca d'ingressos.



12) Per últim, davant l'avantprojecte de Llei de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatge, elaborat pel ministeri de Foment, mostrem el nostre desacord i reprovació, en entendre que s'orienta a facilitar la neteja comptable dels actius immobiliaris, al marge de qualsevol consideració social, generant un retrocés molt greu en les polítiques de protecció dels llogaters.

Barcelona, 12 de juny de 2012