



Debats

Catalunya Social

Propostes des
del Tercer Sector

núm. 39

octubre de 2014



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya



Un parque de viviendas de alquiler social.

Una asignatura pendiente
en Cataluña



Un parque de viviendas de alquiler social. *Una asignatura pendiente en Cataluña*

TERE BERMÚDEZ
CARME TRILLA

Octubre de 2014

Índice de contenidos

- **1.** Introducción..... 3
- **2.** El parque de viviendas de alquiler social en Cataluña 4
- **3.** ¿Por qué el alquiler social podría ser una solución satisfactoria para las familias en los momentos actuales y en el futuro?8
- **4.** ¿Qué aspectos y retos debería tener en cuenta la política de vivienda de alquiler y el parque de vivienda social en Cataluña para dar respuesta a las necesidades actuales? 11
- **5.** La experiencia de Càritas en la gestión de un parque de 300 viviendas de inclusión.....16
- **6.** ¿Qué oportunidad tendríamos con los pisos vacíos en manos de las entidades financieras?19
- **7.** Si el acceso a la vivienda es un derecho, ¿por qué no se aplica? La mirada a Europa.....22
- **8.** Conclusiones 26
- **9.** Bibliografía 28
- **10.** ¿Qué se puede hacer desde el voluntariado 29

Dossier de capacitación del voluntariado para el análisis y el debate sobre políticas sociales.

1. Introducción

Como sociedad asistimos a unos tiempos de extrema dificultad y consternación frente al sufrimiento de muchas familias y personas que se encuentran en situación de exclusión residencial y en riesgo de exclusión social. Asistimos a un cambio de paradigma según el cual ya nada volverá a ser como antes. En este nuevo escenario estamos todos obligados a reflexionar y a actuar (algunos con más responsabilidad) sobre aquello que nos ha llevado a esta situación; y, al mismo tiempo, se nos abren oportunidades de reinventarnos que no podemos dejar escapar.

En un momento en que miles de personas cada día han perdido o están a punto de perder su vivienda habitual, vuelven con más fuerza los debates sobre las políticas de vivienda. En nuestra sociedad disponer de un piso en régimen de propiedad había supuesto una inversión de futuro, pero actualmente es una amenaza. A pesar de que todavía permanece en nuestro imaginario el deseo de disponer de una vivienda de propiedad, la realidad se impone y provoca que haya habido un giro importante en las tendencias hacia el alquiler, obligado, pero al fin y al cabo hacia el alquiler.

Impuesto por la situación, o no, ahora se nos abre un escenario diferente, el de la demanda de alquiler. La característica principal de esta demanda es que se trate de un alquiler asequible, como consecuencia lógica de la caída de los ingresos de muchas familias, y muy especialmente de las familias que lo piden. Alquiler asequible, difícil de encontrar en un país marcado por un parque de alquiler social público insuficiente, y por un parque privado que, sin ningún tipo de regulación de límite de precio, solo se mueve a la baja de precios tímida y lentamente y, con toda seguridad, sin llegar a los niveles que muchas familias necesitan.

No obstante, Cataluña cuenta con un parque de viviendas construidas y vacías susceptibles de ser destinadas a alojamiento de alquiler asequible, si se llegara a un gran pacto en este sentido. El mayor stock de viviendas vacías está escondido en manos de los bancos que se resisten con mucha fuerza a establecer diálogos sobre el derecho a la vivienda. Y no solo se resisten con fuerza, sino que mueven los hilos para promover modificaciones legales, como la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU)¹, con el objetivo de hacer más volátiles los contratos de alquiler que se puedan llegar a suscribir, con la consiguiente debilitación de los futuros inquilinos. No parece que iniciativas como esta vayan a consolidar en el futuro el alquiler como primera opción de alojamiento del conjunto de la población.

En este dossier analizaremos la realidad del parque público de alquiler en Cataluña y cómo pensamos que debería ser un parque de alquiler social, un parque de alquiler que dé respuesta a todas las situaciones de familias y personas que se encuentran en riesgo de exclusión residencial. Nuestro objetivo es contribuir con nuestras opiniones a construir entre todos un cuerpo de pensamiento suficientemente que cause conmoción como para despertar del letargo a aquellos que se conforman con la realidad actual.

2. El parque de viviendas de alquiler social en Cataluña

La disposición de vivienda es una condición indispensable para el desarrollo de la vida de las personas y de las familias, y para el mantenimiento de su dignidad humana. No hay nada más degradante y excluyente que la pérdida de la vivienda.

Evidentemente, disponer de una vivienda para vivir tiene un coste, tanto si es de alquiler, como si es de compra, y es responsabilidad social y colectiva asegurar que este coste sea proporcional a los ingresos de las familias. Cuando, al largo de la historia, se han vivido momentos de desajuste entre estos dos parámetros (ingresos familiares y coste de la vivienda) —normalmente, debidos a fuertes

¹ El Consejo de Ministros aprobó en 2013 la Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (Ley 4/2013), que modificaba la Llei d'Arrendaments Urbans (Ley 29/94). Entre otros extremos, la nueva ley ha recortado los plazos de los contratos de alquiler de 5 a 3 años, y ha ampliado las causas por las que los propietarios pueden recuperar la vivienda, debilitando la posición y los derechos de los inquilinos.

inflaciones de los precios no seguidas por los salarios— las sociedades (y los gobiernos correspondientes) han adoptado medidas drásticas de ajuste, en forma de legislaciones protectoras de los usuarios de las viviendas. Siempre, en estas ocasiones, ha primado la idea de **preservar el derecho a la vivienda y la dignidad humana, por sobre de intereses de grupos económicos**, por más legítimos que estos hayan podido ser.

Las **leyes de arrendamientos urbanos proteccionistas** son un ejemplo claro de este tipo de regulaciones que han tenido como objetivo conseguir que los inquilinos puedan mantenerse en las viviendas pagando importes proporcionales a sus ingresos y a la vez puedan continuar cubriendo las necesidades básicas —alimentación, educación, ropa, salud, cultura— con dignidad y normalidad.

Los **parques públicos o sociales de vivienda** son otro ejemplo de políticas tendentes a asegurar costes razonables y proporcionales para una población con ingresos insuficientes para hacer frente a precios del mercado libre, y tendentes a contrarrestar las oscilaciones del mercado libre de la vivienda ofreciendo seguridad de alojamiento a estas familias.

Sin una política de vivienda bien fundamentada y estable en el tiempo ha estado, es y será muy difícil conseguir la óptima equidad de una vivienda digna para todo el mundo. La orientación de los últimos años de las políticas de vivienda hacia el fomento de la compra, el deficitario sistema de ayudas a las personas, el porcentaje insuficiente del PIB destinado a la protección social y a la vivienda social en nuestro país, no nos lo ponen fácil.

Parques sociales (públicos o no, pero siempre de alquiler), sistema de ayudas personalizadas, estímulos fiscales a los operadores sin ánimo de lucro o condiciones de financiación menos proclives al calentamiento de la demanda, son instrumentos del bagaje político de la mayoría de países europeos. Pero un parque de vivienda social consistente no se improvisa.

Según la Conselleria de Territori i Sostenibilitat, la Agència de l'Habitatge de Catalunya dispone de unas 14.000 viviendas en régimen de alquiler; por su parte, en Barcelona ciudad, el Patronat Municipal de l'Habitatge dispone de unas 11.000 viviendas de alquiler. Y, en los últimos diez años, el resto de promotores públicos municipales han construido unas 3.000 viviendas de alquiler. En total podríamos decir que en Cataluña hay un parque de alquiler público de unas 30.000

viviendas, cosa que supone alrededor del 1% del parque total (de 2,9 millones de viviendas principales²).

Con estas primeras aproximaciones podemos decir rotundamente que esta **cifra de vivienda social de alquiler es claramente insuficiente**. Especialmente si lo comparamos con el volumen y lo que representan los parques públicos de alquiler de los países de nuestro alrededor, que se mueven en torno a una media del 15% de los parques totales de residencia habitual. En nuestro caso, alcanzar este porcentaje supondría disponer de alrededor de 440.000 viviendas dedicadas a alquiler social.

No obstante, debemos tener presente otras políticas públicas que favorecen el acceso a una vivienda de alquiler a un precio más asequible: la Xarxa d'Habitatge d'Inclusió de Catalunya suma en su conjunto unas 1.200 viviendas. Las prestaciones permanentes de alquiler, las reciben 19.000 familias. Y, en las bolsas de mediación de los ayuntamientos se cuenta con unas 9.000 viviendas que provienen del mercado privado, con precios pactados³.

En resumen, podríamos decir que Catalunya dispone de unas 60.000 viviendas de alquiler asequible, propiciadas de una manera u otra por las administraciones públicas, es decir, un 2% del parque total, que sigue siendo manifiestamente insuficiente. Es cierto que hoy en día aun hay una parte importante de la población catalana que vive en viviendas de alquiler privado a precios razonables, que provienen aun de antiguos contratos que mantienen las rentas proporcionales a los ingresos o que simplemente se encuentran en zonas de precios moderados. Pero estos contratos caducaran en enero de 2015, cuando se cumplan veinte años de la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans. Se estima que en esta situación se pueden encontrar alrededor de 150.000 hogares. Este parque privado está ofreciendo, *de facto*, una oferta social que contribuye a mitigar una problemática que puede resultar socialmente explosiva cuando esta protección finalice.

Si nos preguntamos el porqué de la poca oferta pública de viviendas de alquiler o de fomento del alquiler social, hallaremos seguro razones profundas:

- Políticas de vivienda dirigidas históricamente hacia el fomento de la compra.
- Promoción pública de viviendas también destinadas a la compra.

2 El último Cens de Població i Habitatge, del año 2011, recoge 2.944.944 viviendas de residencia habitual.

3 Según informaciones de la Secretaria d'Habitatge de mayo de 2014.

- Dificultades de financiación de la promoción de alquiler.
- Fiscalidad no estimuladora de la oferta de alquiler.⁴
- Dificultades por gestionar el parque público por falta de proximidad con el inquilino.
- Riesgos de acumulación de morosidad si no se acompaña la gestión con el seguimiento social.
- Dificultades por atender la demanda según priorización geográfica. En general las personas y familias tienen una red de apoyo más localizada, cosa que conlleva dificultades para la movilidad.
- Falta de planificación de la vivienda como un bien o un equipamiento público. No se ha hecho la reflexión ni la planificación que se ha llevado a cabo en otras aéreas (por ejemplo, en salud).

Y, además, si analizamos el comportamiento del parque público existente hoy en día en Cataluña, encontraremos carencias importantes de gestión:

- Falta de organización y planificación de las necesidades reales.
- Falta de asunción de su rol como propietarios del parque de vivienda y de corresponsabilización junto con las familias.
- No se facilita la implicación y participación por parte de las familias en la gestión de la vivienda.
- Riesgo de cronificación de la pobreza.
- Falta de un censo real de las personas que viven allí.
- Dificultades administrativas casi insalvables en los procesos de adjudicación o asignación de las viviendas.
- Desocupación de una parte importante del parque (por ejemplo, unas 1.500 viviendas del parque de la Generalitat).
- Precios de alquiler con tasas altas (repercusión del IBI, comunidad, etc.) que no se adecúan a las economías reales de las familias.

4 Al ya tradicional tratamiento desigual de las ventajas fiscales a la compra y al alquiler, que siempre había primado la primera de las dos modalidades, se ha añadido recientemente una nueva estocada con la eliminación de las escasas desgravaciones de que podían disfrutar los inquilinos. En efecto, el Gobierno español ha considerado que tenía que suprimir a partir del 2015 las bonificaciones fiscales a los inquilinos para «homogeneizar el tratamiento fiscal de la vivienda habitual entre propiedad y alquiler», y así lo ha plasmado en el «Anteproyecto de ley por el que se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real decreto legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias», anunciado el 23 de junio de 2014.

Estas carencias comportan graves dificultades para atender situaciones de fuerte necesidad y urgencia de vivienda (desahucios, insolencias, separaciones, etc.). Algunos ayuntamientos disponen de una mesa de emergencias, pero todos padecen de falta de viviendas suficientes para proveer en situación de urgencia de una vivienda a los habitantes de su municipio. Por suplir estos déficits, la Generalitat ha establecido también una Taula d'Emergències⁵, con la que ha adjudicado 360 pisos en 2013 y prevé adjudicar 500 más en 2014. A menudo, pero, este sistema topa con dificultades administrativas importantes.

Todas estas flaquezas nos demuestran que la oferta pública o social de alquiler, insuficiente, es la única garantía del derecho a la vivienda de una parte muy importante de la población de Cataluña, de forma general en el tiempo, pero muy especialmente en los momentos actuales.

3. ¿Por qué el alquiler social podría ser una solución satisfactoria para las familias en los momentos actuales y en el futuro?

El Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016 apuntaba que entre el 2007 y el 2016, Cataluña tenía que proveer de vivienda a un número importante de familias y personas, en función de la creación anual de nuevos hogares. En aquel momento, las proyecciones oficiales demográficas y de hogares indicaban una media anual de formación de 40.000 nuevos hogares, en los diez años del período 2007-2016. De estos hogares, un 60% necesitaría algún tipo de soporte público para poder acceder a una vivienda. Los cálculos totales estimaban, por tanto, que **240.000** hogares serían susceptibles de ser beneficiarios de la política de vivienda en este horizonte de diez años.

Hoy, en Cataluña hay unas 69.000 personas inscritas en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial. Es un dato aproximativo que nos puede orientar sobre cuál podría ser la potencial demanda de viviendas de alquiler del parque protegido o social a fecha de hoy.

No obstante, no podemos tomar este dato como referencia, porque seguramente hay muchas más familias que necesitan ahora y necesitaran en un futuro inmediato una vivienda de alquiler social y que no están inscritas en el registro porque no pueden demostrar el empadronamiento en

⁵ Recogida, entre otros instrumentos que ya eran vigentes con anterioridad, en el Decreto 75/2004, del Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016.

un municipio de Cataluña, a pesar de estar viviendo allí, porque no cumplen el límite de ingresos que establece la normativa y por tanto, a efectos reales, no se les podría adjudicar una vivienda, o por otras causas de exclusión. Estas familias constituirían una bolsa de demanda oculta difícil de cuantificar pero que no se puede menospreciar en absoluto.

De hecho, según la última «Enquesta de condicions de vida i hàbits de la població de Catalunya»⁶, en 2012 la tasa de pobreza de Cataluña era del 20,1%, con una población afectada de 1,5 millones de personas. Y, a pesar que este no es un dato de necesidad directa de vivienda, nos tiene que hacer reflexionar desde el momento en que el riesgo de pobreza va íntimamente asociado al riesgo de pérdida de la vivienda, tal como nos lo está demostrando todos los días la realidad de los casos de desahucios y ejecuciones hipotecarias que tratamos en los servicios de mediación como el que tiene establecido Càritas Diocesana de Barcelona.

Según datos oficiales del Consejo General del Poder Judicial⁷, en Cataluña la cifra de lanzamientos anuales es en torno de los 6.700, en los últimos tres años (2011-2013). Y el número de ejecuciones hipotecarias se ha situado alrededor de las 18.000 anuales, en el mismo período. Si bien, dentro de estas cifras deberíamos poder diferenciar cuántas operaciones corresponden a viviendas habituales —ya que se incluyen las viviendas de segunda residencia, los locales, los pàrquines, etc.—, y también deberíamos saber cuántas han culminado con la pérdida efectiva de la vivienda, lo cierto es que, independientemente del número exacto, el fenómeno del desahucio de la vivienda habitual es, por si mismo, tan grave, que aunque si solo se produjera un desahucio se tendría que tratar igualmente con una profunda preocupación y reflexión.

No podemos olvidar tampoco que, aparte de la cifra de los desahucios diarios que se producen en nuestro país, hay un número desconocido de personas y familias en situación de sin hogar⁸. Desconocemos, en efecto, el número exacto de personas que se encuentran en la calle en Cataluña⁹, el número de personas que a pesar de tener un techo

6 ECVHP 2001, IDESCAT, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona, Àrea Metropolitana de Barcelona y Diputació de Barcelona.

7 Datos extraídos de la web del CGPJ. http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial.

8 Según la Federación Europea de Personas sin Hogar (FEANTSA), «Persona sin hogar es toda aquella que no tiene una vivienda o no tiene acceso a un alojamiento digno, estable y adecuado a su situación». La tipología ETHOS establece 16 categorías de personas sin hogar. <http://www.feantsa.org/?lang=en>.

9 En el caso de Barcelona ciudad, según el informe «Les persones sense llar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones sense Llar», de Albert Sales i Campos, el 12 de marzo de 2013 en Barcelona, había 870 personas durmiendo en la calle, 1.468 pernoctando en equipamientos residenciales municipales y de las entidades sociales, y 595 personas en asentamientos y estructuras temporales.

viven mal alojadas, las personas que viven en casa de familiares o amigos, las personas y familias enteras que viven en habitaciones realquiladas sin derecho al empadronamiento, o las personas que viven en asentamientos, caravanas, coches, campings, etc.

Pero, según el estudio de 2009, «Anàlisi de l'exclusió social residencial a Catalunya», cinco de cada mil ciudadanos tiene algún tipo de problemática de mal alojamiento en el conjunto de Cataluña. El estudio clasifica los 36.808 casos detectados entre las cuatro categorías de exclusión residencial de la metodología de análisis europeo ETHOS: sin techo, sin vivienda, vivienda insegura y vivienda inadecuada¹⁰.

Finalmente, si tomamos en consideración las estimaciones del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, respeto a la población en riesgo de exclusión (reto cuarto), habría en Cataluña unas 65.000 familias en esta situación.

En conclusión, vemos que a pesar de que es muy difícil poder hacer una estimación de las necesidades de vivienda asequible para la población catalana, las cifras se moverían alrededor de las 230.000 viviendas, tanto si las calculamos como suma de varios tipos de necesidades (Método A), como si lo hacemos por la diferencia entre la oferta social disponible en Cataluña y los estándares medianos europeos (Método B).

Estimación de necesidades de vivienda asequible en Cataluña

Método A. Necesidades detectadas	hogares
Lanzamientos y ejecuciones hipotecarias de la vivienda habitual, acumuladas en 5 años (CGPJ)	50.000
Registro de solicitantes de vivienda protegida (Agència d'Habitatge de Catalunya)	69.000
Demanda oculta (estimación)	10.000
Mal alojamiento (Análisis de la exclusión social en Cataluña, 2009)	37.000
Familias en riesgo de exclusión (PNH 2007-2016)	65.000
Total A	231.000

¹⁰ Según la Encuesta de Personas sin Hogar de l'INE, (<http://www.ine.es/prensa/np761.pdf>) el año 2012, la población sin hogar atendida en los recursos residenciales de alojamiento y restauración, había estado de 22.938, en España, y de 4.885, en Cataluña (el 21,3%). El 45% manifestaba que se quedó sin hogar porque había perdido el trabajo, y el 20,9% porque se había separado de la pareja.

Método B. Estándares europeos	hogares
Parque de alquiler social a conseguir (15% del parque total)	440.000
Parque de alquiler público y social actual	-60.000
Parque de alquiler privado actual con rentas asequibles	-150.000
Total disponible	-210.000
Diferencia. Total B	230.000

En todos los casos de necesidades de vivienda social, la fórmula de alojamiento óptima es el alquiler público o el alquiler social, por la circunstancia clara que el muy bajo nivel de ingresos les es denominador común y eso les hace imposible acceder a pisos del mercado libre.

Su única opción para hacer realidad el Derecho a la Vivienda Digna es disponer de viviendas a un precio proporcional con sus ingresos (siempre por debajo del 30%, pero disminuyendo este porcentaje un -20% o un 10%-, a medida que van bajando por debajo del salario mínimo). Y la única oferta que puede asegurar estos precios es la pública (con subvenciones implícitas), o la de entidades sin ánimo de lucro, con subvenciones públicas o privadas.

Ante estas realidades, es una evidencia que en nuestro país hace falta una política general que apueste por un parque potente de vivienda pública de alquiler, con una planificación cuidadosa de la necesidad de vivienda de la población. Y es una evidencia, también, que no dispondremos en los próximos años de un parque de vivienda capaz de absorber esta demanda si no se adoptan soluciones radicales.

4. ¿Qué aspectos y retos debería tener en cuenta la política de vivienda de alquiler y el parque de vivienda social en Cataluña para dar respuesta a las necesidades actuales?

Como hemos visto, en estos momentos, hay en Cataluña un número importante de familias que se encuentran sin vivienda o a punto de perderla y que tienen ingresos insuficientes para acceder a una vivienda de alquiler de mercado y que tampoco podrán acceder a una vivienda de alquiler público por falta de stock.

El precio medio de alquiler en Cataluña es de 600 euros, y hay muchas familias que no pueden pagar este precio y que necesitarían precios más ajustados a sus ingresos. Un segmento importante de la población, como se encuentra en el paro, no puede asumir alquileres más altos de 200 euros. Y otro segmento de la población, el que cobra 426 euros, o que es receptor de la Renta Mínima de Inserción, o que no tiene ningún tipo de ingreso en todo el núcleo familiar¹¹, no puede asumir alquileres ni tan solo de 100 euros.

Según la Encuesta de Población Activa¹², la tasa de desempleo de Cataluña a medianos de 2014 es del 20,2%, afectando 770.000 personas, y alrededor de 243.000 hogares tienen todos sus miembros en edad activa en situación de desocupación, cosa que supone un 7,4% del total de hogares catalanes. Y, en cuanto al nivel de ingresos, el año 2012, 352.000 hogares contaban con ingresos por debajo de los 14.000 euros al año (12,4% del total), y cobraban la Renta Mínima de Inserción unas 24.031 personas.

Cabe decir que desde la Conselleria de Territori i Sostenibilitat, en la presentación del decreto del nuevo Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016¹³, se manifestó que se potenciará la construcción de viviendas públicas en zonas de más demanda y se potenciarán las políticas sociales (el presupuesto de los próximos cuatro años es de 200 millones de euros).

Pero para que todo esto dé los resultados deseados sería necesario abordar con rigor los siguientes **aspectos**:

■ **Conocer cuál es la demanda real.**

Ya hemos ido viendo que es difícil establecer cuál es la demanda real de vivienda de alquiler social en Cataluña. Los datos que tenemos están fragmentados, no se comparte la información y, por tanto, la planificación se hace con lagunas; cosa que provoca a la larga una respuesta a menudo inadecuada e insuficiente.

■ **Abordar el problema del segmento de población con ingresos insuficientes para residir en parques públicos.**

Como hemos comentado, se tendría que destinar una parte del parque público a un segmento de la población con ingresos

¹¹ Según la última memoria de Càritas Diocesana de Barcelona, casi un 20% de las familias atendidas tenían cero ingresos o eran inferiores a 300 euros mensuales.

¹² Datos segundo trimestre 2014, IDESCAT-EPA.

¹³ http://premsa.gencat.cat/pres_fsvp/AppJava/notapremsavw/detall.do?id=183731&idioma=0

insuficientes para poder afrontar este gasto. No se puede tolerar que personas sin ingresos, y por tanto en una situación extrema de exclusión, no puedan acceder a una vivienda pública.

■ **Bajar los precios de las viviendas de alquiler de titularidad pública.**

A pesar de que los precios de la vivienda de alquiler público a priori son asequibles, los costes de comunidad y los impuestos y tasas los encarecen haciéndolos muy a menudo insoportables. Muchas veces esto es un factor que hace renunciar a una parte de las familias a una vivienda de alquiler público.

Y plantear con valentía los siguientes **retos**:

■ **Que gran parte del parque público de propiedad y del parque privado que no tiene salida pase a ser de alquiler social.**

En primer lugar, se tendría que reconvertir parte de las viviendas públicas vacías en propiedad, en régimen de alquiler asequible.

También es un reto apostar más por la intermediación en alquiler para que afloren más viviendas de mercado privado de particulares¹⁴ y de las entidades financieras que se puedan destinar a alquiler social asequible¹⁵. Se trataría de establecer un banco de pisos de particulares y de las entidades financieras, con avales de la administración y de las entidades sociales, que ampliasen el parque de alquiler a precios reducidos.

Una de las posibles soluciones sería que los bancos intervenidos pusieran todas sus viviendas a precios como máximo de 150 euros, a disposición de las personas con ingresos más bajos, vía administraciones públicas, o vía organizaciones sociales, para conseguir que el parque de alquiler asequible fuera una realidad.

¹⁴ El Gobierno catalán pondrá en marcha a partir del verano de 2014 una nueva iniciativa, el alquiler solidario, siguiendo la pauta del programa de cesión de viviendas ya existente, que tiene como objetivo incentivar las personas propietarias de pisos vacíos del parque privado para que los cedan a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la cual los reformará y los pondrá en alquiler social. Esta experiencia prevé movilizar, de entrada, un stock de 200 pisos situados en algunos de los 72 municipios con una fuerte demanda de vivienda.

¹⁵ Como se verá más adelante, el Gobierno ha llegado a acuerdos con Catalunya Caixa, Bankia y la Sareb para poner en el mercado viviendas vacías respectivamente, pero las cifras alcanzadas y las condiciones son muy lejos del que necesitaría la sociedad catalana.

■ **Destinar más fondos a las ayudas al alquiler para las familias.**

Las prestaciones permanentes al alquiler¹⁶ son claramente insuficientes para las necesidades actuales, y en los últimos años se ha reducido notablemente el número de beneficiarios en no haber abierto convocatorias para posibles nuevos solicitantes. De 29.000, el 2010, a 19.000, el 2013. Esperemos que con las nuevas convocatorias anunciadas se rectifique esta tendencia descendente.

Sería necesario, en efecto, que la administración pública destinara más esfuerzo y más fondos a las ayudas al alquiler, ya que tienen un efecto multiplicador: permiten a las familias tener un precio asequible de alquiler¹⁷ y permiten que el propietario mantenga la vivienda en alquiler con un rendimiento mínimo adecuado.

■ **Apoyar y promover el alquiler cooperativo.**

Promover la constitución de cooperativas de vivienda en las que cada persona asociada tiene derecho a un alquiler indefinido y paga un alquiler blando que revierte en la cooperativa. Esta fórmula, evidentemente, requiere que la administración facilite la obtención del suelo a un precio soportable y que ayude a que se hagan factibles y viables las operaciones y que de esta manera puedan obtener la financiación necesaria.

■ **Hacer efectiva la participación de la ciudadanía.**

Es necesario implicar al ciudadano en el diseño de las políticas reales. Las personas afectadas por la falta de un alojamiento adecuado son parte de un sistema que a menudo es obviado para aquellos que planifican. Se tiene que fomentar las asociaciones de afectados y darles voz real en los espacios de representación pública.

■ **Establecer colaboraciones publico-privadas (sin ánimo de lucro)**

Otro reto para los próximos meses sería establecer una colaboración público-privada (sin ánimo de lucro) para reflexionar sobre las necesidades actuales y poder determinar/cuantificar con más precisión cuál y cómo debería ser el parque público de alquiler real para cubrir las necesidades de la población; y también una colaboración

¹⁶ Son prestaciones a fondo perdido de carácter personal para el pago del alquiler y se otorgan para prevenir la exclusión social residencial. Se entiende que hay riesgo de exclusión social cuando la unidad de convivencia a la que pertenece la persona que solicita la ayuda paga un alquiler superior al definido como alquiler justo.

¹⁷ Por ejemplo, con una renta mensual de 500 euros, y una ayuda pública de 240 euros, se consigue reducir el coste de la vivienda a un «alquiler justo» de 260 euros mensuales.

público-privada (sin ánimo de lucro) para presionar que se desarrolle, y gestionar el potencial parque de alquiler que está para aflorar.

■ **Controlar las rentas de alquiler privado.**

El Gobierno catalán, el Estado y las administraciones municipales tendrían que poder intervenir porque las rentas de alquiler del mercado libre no excedieran nunca de la capacidad de las familias. Se tendrían que establecer precios máximos por zonas, en concertación con los propietarios y las asociaciones de vecinos.

■ **Fomentar otros tipos de régimen de tenencia**¹⁸.

En otros países europeos se han creado otras figuras de tenencia como son el derecho a la ocupación y a la propiedad parcial, propiedad temporal, propiedad compartida, régimen de tenencias intermedias, etc.

La propiedad compartida¹⁹ implica la adquisición fraccionada. Ofrece la posibilidad de ir comprando porcentajes de una vivienda en función de la disponibilidad económica. Este modelo es una realidad desde hace más de treinta años en Inglaterra, donde más de 170.000 familias se han acogido a esta fórmula y más de 150.000 están en lista de espera para acceder a una vivienda a través de este sistema.

En **la adquisición por tenencia intermedia** la propiedad se consigue con créditos hipotecarios, solicitando un importe muy inferior al que conocemos hoy en día. El porcentaje de propiedad puede irse incrementando con los años hasta alcanzar la total propiedad de la vivienda. Mientras esta propiedad completa no se obtiene, se paga una renta complementaria por la parte de la vivienda de la que no se tiene la propiedad registral. Es un sistema ventajoso tanto para usuarios, porque les permite endeudarse menos, como para bancos y promotores, y puede ser una fórmula apropiada para ayudar a liberar el actual stock de viviendas.

En cambio, **la propiedad temporal** consiste en la compra de una vivienda por un tiempo determinado, por ejemplo, durante los años que dura la vida laboral de una persona, dándole la posibilidad

¹⁸ El Gobierno de la Generalitat ha incluido muchas de estas figuras en el Decreto 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge, y el Parlament de Catalunya está a punto de debatir las necesarias modificaciones que se tendrían que introducir en el Código Civil catalán para hacerlas viables jurídicamente.

¹⁹ La Generalitat apuesta por las tenencias intermedias y la dación en pago como políticas sociales en materia de vivienda: <http://cort.as/FB4P>

de poder cambiar en el momento de la jubilación. Este sistema permite un acceso a la propiedad con un endeudamiento menor, porque el precio de salida del piso también es inferior. También es un modelo antiespeculativo ya que, por su carácter temporal, desde el mismo momento de la adquisición el piso no tiene una revaluación, todo lo contrario. La familia puede ejercer todas las facultades de un propietario, como por ejemplo transmitir o alquilar el piso, durante todo el tiempo que dure la propiedad del piso.

Establecer un sistema fiscal incentivador de todas las fórmulas de promoción o de puesta a disposición de viviendas en los diferentes regímenes descritos: alquiler, alquiler cooperativo, propiedad compartida, adquisición intermedia, propiedad temporal.

Sin un sistema fiscal adecuado que se proponga seriamente hacer viables todas las fórmulas descritas, será muy difícil que haya promotores, ni siquiera públicos ni sin ánimo de lucro, que se quieran implicar más allá de experimentos aislados y simbólicos.

5. La experiencia de Càritas en la gestión de un parque de 300 viviendas de inclusión.

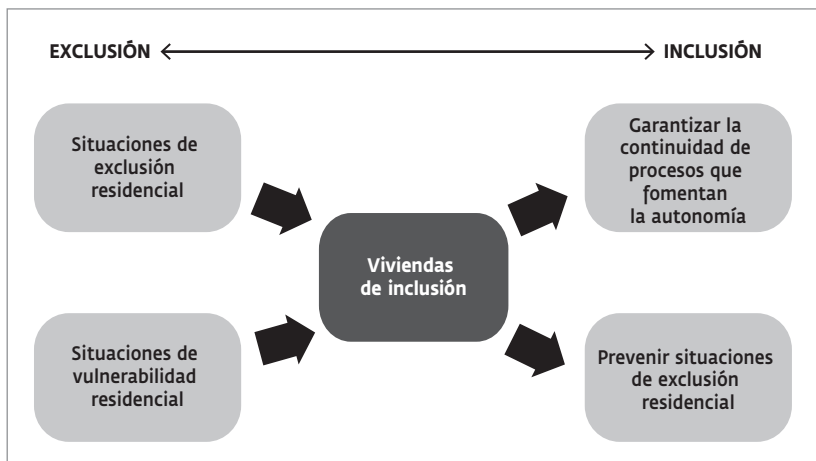
Desde hace muchos años Càritas Diocesana de Barcelona (CDB) ha asumido el compromiso de ofrecer pisos de inclusión a las personas en situación de riesgo de exclusión residencial y de trabajar por el bienestar y la mejora de la calidad de vida de las personas atendidas.

A lo largo de estos años de experiencia en el ámbito de la inclusión²⁰ se ha podido constatar la realidad de muchas de las personas que se dirigen a Càritas solicitando apoyo y ayuda a la hora de atender una necesidad y garantizar un derecho como es el acceso y el mantenimiento de la vivienda.

Desde Càritas se evidencia como la situación de sinhogarismo paraliza el ejercicio de los derechos humanos, reduce las redes sociales (que se tienen que volver a reconstruir) y destruye el sentido vital de la persona. Para Càritas el acompañamiento a las personas en situación de sin hogar es una prioridad institucional, y por este motivo este proyecto de viviendas pretende dar respuesta a un **derecho fundamental** de las personas y familias que se encuentran en estas situaciones.

20 «Proyecto marco de pisos compartidos de Càritas Diocesana de Barcelona», 2014.

El contexto de crisis socioeconómica, la falta de oferta de vivienda de alquiler público, la precariedad laboral, el sobreendeudamiento de las familias, y la pérdida de poder adquisitivo ha provocado que un porcentaje importante de personas en situación de vulnerabilidad se encuentren en una franja de riesgo de exclusión residencial y social. La realidad de estas personas se complica mucho más cuando se añaden diferentes situaciones de vulnerabilidad y precariedad como la dificultad de acceso al mercado laboral, su salarios precarios, las prestaciones inferiores al índice de suficiencia, el hecho de disponer de una débil red de apoyo relacional y social, el desconocimiento de la cultura y la lengua del país de acogida, el hecho de no contar con permiso de residencia y/o trabajo, etc.



Càritas Diocesana de Barcelona²¹ comparte el clamor popular que reclama la puesta en marcha de medidas efectivas y permanentes para frenar la pérdida del hogar de tantas familias y para que se evite la repetición de situaciones tan dramáticas como las que estamos viviendo.

Según datos de la memoria de Càritas, del 2013²², durante el año se atendieron a 276.000 personas, la mayoría de las cuales se encontraba en una situación de pobreza severa. Casi la mitad de las personas atendidas vive de las ayudas públicas, como por ejemplo de prestaciones por desempleo, pensiones, rentas mínimas, etc. Y, un 28% de las familias no tiene ningún ingreso, y vive exclusivamente de las ayudas de Càritas.

²¹ http://www.caritas.es/noticias_tags_noticiaInfo.aspx?Id=6385

²² <http://www.caritasbcn.org/ca/node/3380>

El drama social de los desahucios y el hecho que cada vez haya más personas que viven en unas condiciones poco dignas hace que Càritas Diocesana de Barcelona tenga que destinar la mayor parte de las ayudas económicas (un 74%, el año 2013) a pagar gastos relacionados con la vivienda.

Por otra parte, juntamente con la Fundació Foment de l'Habitatge Social (FFHS)²³, Càritas está apostando por el alquiler social asequible ayudando a que las personas que atiende puedan tener un hogar digno. Entre las dos entidades, y contando los pisos compartidos, los unifamiliares y las habitaciones que ayudan a pagar, al final de 2013 dieron alojamiento a 3.000 personas.

Las viviendas de Càritas o de la FFHS provienen en su mayoría de donaciones, herencias, cesiones de particulares o de compras o promociones llevadas a cabo con donativos recibidos. Una proporción menor es la que representan las viviendas que Càritas tiene como arrendataria, obtenidas de administraciones públicas, de fundaciones promotoras de alquiler sin ánimo de lucro, o de entidades financieras. En estos momentos las viviendas unifamiliares gestionadas por la FFHS por encargo de Càritas suman unas 320, y las viviendas de inclusión para personas en situación de exclusión social, que gestiona Càritas directamente, son 63; a las que se tienen que añadir los 6 centros residenciales para 74 personas que también gestiona la entidad.

La gestión de las viviendas de inclusión, tanto en régimen compartido como en régimen unifamiliar, supone una apuesta de la entidad por acompañar cualitativamente las personas y familias en situación o riesgo de exclusión social a retomar el camino hacia su plena inserción social (a través de planes de acción personalizados) utilizando como recurso principal una vivienda social a precio asequible.

Càritas Diocesana de Barcelona	Recursos	Plazas o personas atendidas
Viviendas unifamiliares	320	1.300
Viviendas de inclusión en régimen compartido	63	256
Proyectos colectivos para personas en situación de exclusión social severa	6	74
Total	389	1.620

Fuente: Càritas Diocesana de Barcelona. Fundació Foment de l'Habitatge Social. Primer trimestre 2014.

²³ Fundació Privada Foment de l'Habitatge Social. Fundación creada al servicio de Càritas.

La voluntad de Càritas, con el apoyo de la FFHS, es alcanzar un parque de viviendas de inclusión social alrededor de las 500 viviendas en el horizonte de 2015. Por este motivo desarrolló y aprobó el año 2012 un Pla Estratègic de l'Habitatge de Càritas (APLEHC), que tiene en cuenta todos los aspectos imprescindibles para hacerlo viable: equipo de trabajo, recursos económicos, características y tipologías de las viviendas.

En el momento actual, este plan se complementa con un proyecto, llamado OIKOS, que tiene como objetivo llevar a cabo un trabajo intensivo con las 500 familias de las viviendas gestionadas, para hacer efectivo no solo su derecho a una vivienda digna, sino también su proceso de inclusión social. Solo de esta manera las viviendas de Càritas o que gestiona Càritas-FFHS podrán servir para atender más familias a lo largo del tiempo, con eficiencia social.

6. ¿Qué oportunidad tendríamos con los pisos vacíos en manos de las entidades financieras?

Càritas²⁴ ha manifestado en varios comunicados su profunda preocupación por la existencia de unas cantidades muy importantes de viviendas vacías que están en manos de las entidades financieras, y por la ausencia de voluntad de estas entidades de destinar estas viviendas a alquiler social. Y eso hace referencia tanto a las viviendas de más de 100.000 euros de los bancos intervenidos, que han estado traspasadas a la SAREB, como a las que aun están en manos directamente de bancos y cajas.

Las cifras ofrecidas por el propio sistema bancario hablan de cerca de 1.000.000 de viviendas vacías en manos de las entidades financieras, o actualmente traspasadas a la SAREB. De estas viviendas, en torno de 100.000 se encontrarían en Cataluña, tal como detalla un informe del Departament de Territori i Sostenibilitat del mes de febrero del 2013.²⁵

24 Campaña 2013 «Nadie sin hogar»: «Cáritas Española defiende el derecho de las personas a una vivienda digna y adecuada».

25 «Así, actualmente en Cataluña hay 79.331 pisos nuevos sin vender, lo que equivale a 10,5 viviendas por cada millar de habitantes. Su distribución en el territorio, no obstante, es desigual. Mientras que el stock más grande cuantitativamente se sitúa en la demarcación de Barcelona (46.142 pisos vacíos), es precisamente donde la proporción relativa en función del número de habitantes es más baja (8,3 viviendas sin vender por cada 1.000 habitantes)». <http://cort.as/FB4W>

Antes comentábamos que es imprescindible incrementar el parque público o social de Cataluña, que las necesidades no bajan de 230.000 viviendas, y que las posibilidades de promover con nueva construcción estas viviendas son totalmente utópicas. De hecho, no hay ninguna estrategia pública en este sentido.

Si todo esto es así, ¿no resulta evidente que la disposición de un parque intacto de 80.000 viviendas nuevas, desocupadas y en venta, a las que se tiene que añadir las que las entidades financieras han ido «recuperando» de familias que han sido desahuciadas, o que se han ido de Cataluña, y las que los privados tienen vacías por razones diversas, es una ocasión histórica de invertir la estructura de nuestro parque de viviendas, haciéndolo avanzar hacia las medias europeas de vivienda social?

Contemplamos y valoramos positivamente la activación del alquiler social que supone la creación del Fons d'Habitatge Social²⁶, pero advertimos de la limitación de su impacto ante la magnitud del problema, y manifestamos nuestra profunda preocupación en cuanto a la no utilización de las posibilidades abiertas con la creación del SAREB, y la no voluntad manifiesta de que su constitución suponga ningún tipo de implicación real con la solución del problema de la vivienda de los ciudadanos.

En efecto, una primera concesión del Gobierno del Estado a las presiones recibidas ha sido la signatura de un convenio con entidades financieras, municipios y entidades sociales, para la creación de un Fondo de Vivienda Social. Con este fondo se pretende que las entidades financieras pongan a disposición de las familias desahuciadas 6.000 viviendas en todo el Estado español. Unas 900 en Cataluña. Los primeros análisis ya dejan entrever que muchos de estos pisos no están situados allí donde hay mayor demanda. Se tendría que analizar en qué zonas de Cataluña se encuentran, pero es evidente que se trata de cifras claramente insuficientes y que no se adaptan en nada a las necesidades ni a la demanda, que hemos descrito en los primeros apartados de este dossier.

A parte del número, que es insuficiente para las necesidades actuales, la fórmula propuesta exige que la familia desahuciada tenga que dirigirse a la entidad financiera que la desahució para pedirle un piso de alquiler, cosa que, evidentemente, supone una nueva humillación para estas familias y atenta contra la dignidad de las personas que han

²⁶ Constituido el 17 de enero de 2013 y modificado el 9 de mayo de 2014 para dar cabida a más situaciones.

perdido la vivienda en los últimos años. Por tanto, estamos ante una propuesta que parece que no va en la dirección que reclama la ciudadanía ni las organizaciones ni entidades sociales.

Lo deseable y de justicia sería que prácticamente todos los activos de vivienda de las entidades financieras y de la SAREB se dedicaran a vivienda de alquiler social, que el fondo de vivienda social duplicara, triplicara, quintuplicara.... la cantidad de origen, que las entidades bancarias (y sobre todo las intervenidas) se sintieran obligadas a poner sus viviendas al servicio de una ciudadanía que sufre las consecuencias de una crisis creada por el sistema financiero y las políticas del gobierno que la refuerzan.

Como hemos comentado, estamos ante una oportunidad de oro, ya que la gestión publico-privada de todas las viviendas en manos de las entidades financieras se podría convertir en una solución real al drama de muchas familias. Pero, para esto, las entidades financieras tendrían que estar dispuestas a aplicar sus pérdidas contables a favor de la ciudadanía.

Nos consta que tanto la administración pública catalana como las organizaciones y entidades de carácter social están dispuestas, y así lo han manifestado, a gestionar parte de este parque de viviendas para destinarlo a alquiler social (a un precio basado en el coste de mantenimiento del inmueble). Concretamente, en los últimos meses la Generalitat de Catalunya ha signado convenios con algunas entidades (Catalunya Caixa y Bankia) y con la SAREB, en virtud de los cuales ha obtenido 1.230 pisos para destinarlos a alquiler social. Las condiciones de las cesiones son favorables para los futuros usuarios, ya que pagarán alquileres muy bajos, ajustados a sus ingresos. No obstante, tenemos que hacer énfasis en el hecho que las entidades financieras solo han aceptado cesiones temporales, es decir, que después de los plazos pactados (4, 5, 6 años) recuperarán estos inmuebles. Podríamos decir, pues, que tanto estas entidades como el Gobierno del Estado siguen yendo en una dirección opuesta a la que reclamamos en este dossier y que el deseable parque de alquiler social estable a lo largo del tiempo no quedará, por tanto, garantizado con estas operaciones de cesión, aunque sean buenas e interesantes a corto plazo.

A la vez también, lamentablemente, tenemos que mencionar iniciativas de venta del parque público,²⁷ que provocaron un gran rechazo

²⁷ La última operación tuvo lugar en agosto de 2013, cuando Colón Viviendas, gestionado por el grupo español Azora, adquirió cuatro fincas en régimen de protección oficial del Consell Comarcal del Barcelonès a Barcelona. Un total de 298 pisos por solo 11,4 millones de

por parte de las entidades y de la sociedad civil y que nos alejan aun más de lo que reclamamos en este dossier, al mismo tiempo que vulneran el derecho a la vivienda, un derecho ya debilitado y que corre más peligro con estas iniciativas y/o planteamientos políticos.

7. Si el acceso a la vivienda es un derecho, ¿por qué no se aplica? La mirada a Europa

Son muchos los instrumentos jurídicos, pactos y convenios internacionales que emparan las reivindicaciones de avanzar hacia la garantía total del derecho a la vivienda en Cataluña. A la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 se incluye el derecho a tener una vivienda para tener una vida digna. El artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales,²⁸ de 1966, proclama textualmente: «El derecho a toda persona a un nivel adecuado para ella misma y su familia, alimentación, vestido, vivienda adecuada, y a una mejora de las condiciones de existencia». El Estado español ha ratificado este pacto internacional y otros en los que se reconoce el derecho a la vivienda, pero a pesar de ello no ha garantizado este derecho a sus ciudadanos.

En el marco europeo, disponemos de la Carta Social Europea,²⁹ y del Convenio Europeo de Derechos Humanos³⁰; ambos hablan de garantizar la vivienda como un derecho³¹.

Más recientemente, en 2013, el proyecto de informe sobre la vivienda en la Unión Europea (2012/2293 (INI)) de la Comisión de

euros. Por tanto, parte de los vecinos de Sant Andreu, Les Corts y Nou Barris ya paga sus cuotas a un fondo de inversión. (Extraído de la web Directa.cat.)

28 www.unesdoc.unesco.org

29 Carta social europea. Turín, 18 octubre de 1961. Consejo de Europa, Estrasburgo.

30 Convenio europeo para la protección de los derechos humanos y libertades fundamentales. Del 4 de noviembre de 1950, ratificado por España con fecha de 26 de septiembre de 1979 y publicado en el BOE el 10 de octubre de 1979

31 La Carta Social Europea (carta que no ha firmado el Estado español), con su reforma de 1996, y con la inclusión del protocolo de reclamaciones colectivas, permitió, justamente, condenar el Estado francés por no respetar su artículo 31 en seis de sus puntos:

- Prevención de los desahucios.
- Erradicación de la vivienda indigna.
- Oferta de vivienda social para la población más vulnerable.
- Disfunción en el sistema de asignación de estas viviendas.
- Falta de espacios para acoger a las personas en situación de sin techo.
- El relativo a disminuir el número de personas sin hogar en Francia.

Trabajo y Asuntos Sociales del Parlamento Europeo³² observa y determina:

- La importancia del sector de la vivienda social como **instrumento para salir de la crisis**.
- Que todos los países de la UE tienen parque de viviendas sociales (a excepción de Grecia).
- Que es responsabilidad de los Estados definir y organizar una oferta paralela de vivienda social.
- Que muchos ciudadanos de la UE no pueden acceder a una vivienda digna por motivos económicos y recuerda que la **Carta Social revisada del Consejo de Europa establece el objetivo de la eliminación progresiva de las personas sin hogar**.³³
- Que la falta de vivienda social no solo afecta a las personas sin vivienda, sino también a aquellas que viven en viviendas insalubres, o inadaptadas, o en situación de amontonamiento.
- Que existe **una urgencia social** para invertir en el sector de la vivienda social (cada invierno la opinión pública se compunge delante de la insostenible situación de las personas sin hogar).
- Que la **inclusión social se tiene que basar en una oferta de vivienda social suficiente, asequible y de alta calidad**. Con criterios objetivos y transparentes para la adjudicación de las viviendas.
- Que la vivienda social tiene que responder de forma especial a las necesidades de:
 - Personas mayores.
 - Jóvenes.
 - Comunidades marginadas.
 - Personas sin hogar.

Centrándonos en nuestro entorno, el artículo 47 de la Constitución Española dice: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con

32 Proyecto de Informe de 28 de enero de 2013, sobre la vivienda social en la Unión Europea (2012/2293 (INI)), Comisión de Ocupación y Asuntos Sociales.

33 El año 2012, según este documento se detectaba la siguiente situación: un 5,7% de la población de la UE, sin vivienda; un 17,86% de situaciones de amontonamiento o de vivienda indigna; y un 10,10% de hogares con un gasto en vivienda superior al 40% de los ingresos.

el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos».

Y el Estatut de Catalunya³⁴, aprobado en 2006, determina, en su artículo 26 **de los derechos en el ámbito de la vivienda**, que «Las personas que no disponen de los recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo cual los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que la ley determine». Y, en el apartado de «Principis rectors, pel que fa a l'habitatge», en el artículo 47, dice: «Los poderes públicos deben facilitar el acceso a la vivienda mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda pública y de vivienda protegida, con especial atención a los jóvenes y los colectivos más necesitados».

Tenemos, por tanto, un marco jurídico claro de derechos que la política de vivienda debería hacer efectivos, pero tal como dice en su informe Cáritas Española³⁵ el Estado español ha dado la espalda al derecho que establece la Constitución de garantizar el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. Los articulados, las recomendaciones y la distribución de competencias de las diferentes administraciones queda en una declaración de intenciones que no se hace del todo efectiva porque la ley «no obliga», y porque no tenemos los instrumentos de reclamación para hacer efectivo por vía judicial el derecho. El derecho a la vivienda no puede quedar en suspense cuando no hay dotación presupuestaria, sino que se tiene que poder garantizar con otras medidas complementarias a los presupuestos públicos.

Ante esta realidad de flaqueza normativa es interesante hacer una mirada a las políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa³⁶, en la medida que pueden ofrecernos estrategias a seguir.

En algunos países europeos como Holanda, Dinamarca, la República Checa, Austria y el Reino Unido, la vivienda de alquiler social tiene una fuerte presencia con porcentajes superiores al 20% del parque total de viviendas. Y la vivienda de alquiler privado tiene mucha importancia en países como Alemania, Suecia, Dinamarca, Luxemburgo y Francia, con porcentajes superiores al 25% en relación al parque total.

34 Estatut d'Autonomia de Catalunya, aprobado por el Parlament, el año 2006.

35 Documento base de 2008 de la campaña «SinTecho», de Cáritas Española.

36 http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41ovad02/es/contenidos/informacion/ovv_administracion128/es_ovv_admi/adjuntos/Políticas_de_alquiler_en_la_UE.pdf.

Por entender esta diferencia entre los países europeos y el nuestro, es importante identificar los puntos claves en los que se basa la política de vivienda de alquiler en estos países:

- El refuerzo del papel de los ayuntamientos y comunidades locales con el objetivo de hacer una política de vivienda más próxima y adecuada a las necesidades.
- La gestión municipal, no siempre directa sino a través de empresas de vivienda social especializada, del propio ayuntamiento o de sociedades sin ánimo de lucro, manteniendo siempre mecanismos de control público de la gestión y del cumplimiento de los objetivos.
- La política de alquiler se orienta hacia alquileres económicos pero que cubran el coste de producción o de obtención del alojamiento.
- El desnivel entre las rentas necesarias y el alquiler que pueden pagar los usuarios se compensa, en parte, con ayudas a los inquilinos con más necesidades, que pueden ser también ayudas directas al pago del alquiler.
- Se busca la modernización de los agentes que intervienen en estas políticas, y la mejora en los niveles de eficiencia en la gestión de los recursos públicos destinados tanto a la promoción del parque, como a su posterior mantenimiento y gestión.
- La promoción de la vivienda de alquiler no se limita al parque público, sino que se establecen instrumentos y regulaciones que fomentan el alquiler privado, buscando la combinación entre ambos.

8. Conclusiones

En este dossier hemos argumentado que el parque de alquiler social en Cataluña es actualmente notoriamente insuficiente para la demanda existente. También hemos analizado como la situación de crisis socioeconómica ha invertido nuestros esquemas y ha sacado a la luz la mala gestión y planificación de las políticas de vivienda en nuestro país. También hemos apuntado qué posibilidades de solución se nos abren, siendo conscientes que hace falta una implicación de todos los sectores para que el alquiler sea una opción válida para la mayoría de la población.

Nuestra recomendación fundamental es mantener y ampliar el parque de alquiler social en Cataluña. Pero puesto que hemos valorado que será difícil que el parque público de alquiler pueda crecer en los próximos años de una forma suficiente para poder atender toda la demanda existente, consideramos que hace falta apostar a la vez por potenciar fórmulas público-privadas, en las que la administración regule y el sector privado se involucre en la gestión, siempre a través de empresas de vivienda social especializadas o de entidades sin ánimo de lucro.

«Estamos convencidos que la gran ocasión histórica de España de aproximarse verdaderamente a las medias europeas de parque de alquiler público o social sería actualmente una realidad si fuéramos capaces de aprovechar, con la máxima intencionalidad social, los parques de vivienda que hoy en día están ociosos en manos de las entidades financieras, para convertirlos en alojamiento de futuro, con garantía de tranquilidad y con seguridad pública de no caer en la exclusión social».

«Entendemos este reto no solo como una oportunidad inestimable de invertir una situación dramática por un horizonte esperanzador, sino también como el verdadero e ineludible compromiso como país, de avanzar hacia el derecho a la vivienda universal y de infundir confianza en la población»³⁷.

Pero para que esto sea realidad, tal como ha manifestado Càritas Diocesana de Barcelona a raíz de la experiencia que llega diariamente a sus centros de atención³⁷, «el que nos está faltando es un verdadero **paquete de medidas de choque —respetuoso y garante del derecho constitucional a la vivienda— para conseguir un auténtico**

³⁷ Comunicado de Càritas Diocesana de Barcelona en relación al «Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas», 14 de mayo de 2012.

reforzamiento del mercado del alquiler y de la oferta de alquiler social en nuestro país». Que no haya personas en la calle, que las personas y familias no pierdan la vivienda, y que no haya personas mal alojadas, es posible si hay voluntad y convencimiento de transformar un modelo de sociedad que se agota y que sigue arrastrándonos solo en beneficio de unos cuantos. **Y se debe tener en cuenta que el concepto de sin hogar por Càritas no se limita al espacio físico sino que también contiene el espacio emocional, afectivo, psíquico y social. El concepto de hogar no se limita a dar un alojamiento transitorio, sino que tiene en cuenta lo que es inseparable del concepto de hogar: que sea estable, asequible y adecuado.**

Si, contrariamente a todas estas propuestas, se mantiene la modificación de la ley de arrendamientos urbanos —que tiene como objetivo endurecer aun más las condiciones de los inquilinos, con un conjunto de propuestas ignominiosas (mayores facilidades para desahuciarlos, reducción de los contratos...)— y las viviendas que deberían pasar a ampliar los parques públicos o sociales no solo no lo hacen sino que corremos el riesgo de que sean vendidas, la vivienda digna, que con tanta solemnidad proclama el derecho la Constitución, se convertirá ya del todo inasequible.

Nuestra sociedad está manifestando que ya hay bastantes abusos de poder. Solo hay que escuchar la gente de la calle. El tiempo se está terminando, y nosotros ya estamos preparados. Y ustedes..... lo están?

9. Bibliografia

- Càritas Diocesana de Barcelona. «Projecte marc de pisos compartits de Càritas Diocesana de Barcelona» (2014).
- Cáritas Española. «Documento base de 2008 de la campaña "SinTecho"» (2008).
- Consejo de Europa. «Carta social europea» (1961).
- CGPJ. <http://www.poderjudicial.es>
- FEANTSA Federación Europea de Personas Sin Hogar. <http://www.feantsa.org/>
- Generalitat de Catalunya. «Decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge» (2014).
- Generalitat de Catalunya. «Decret 75/2004, del Pla per al Dret a l'Habitatge 2013-2016» (2013).
- IDESCAT, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (ECVHP) (2001). Àrea Metropolitana de Barcelona i Diputació de Barcelona.
- Institut d'Estadística de Catalunya. «Cens de Població i Habitatge» (2011).
- Instituto Nacional de Estadística. «Encuesta de Personas sin Hogar» del INE (<http://www.ine.es>).
- Parlament de Catalunya. «Estatut d'Autonomia de Catalunya» (2006).
- SALES, Albert. Les personas sense llar a la ciutat de Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones sense Llar (2014).
- Unión Europea. «Proyecto de Informe de 28 de enero de 2013, sobre la vivienda social en la Unión Europea (2012/2293 (INI) (Comisión de Ocupación y Asuntos Sociales).

10.- ¿Qué se puede hacer desde el voluntariado'

- Cáritas Diocesana de Barcelona – www.caritasbcn.org
- Fundación Mambré - www.fundaciomambre.org
- SUARA Cooperativa - www.suara.coop

Autores: **TERE BERMÚDEZ**, jefa del Programa 'Sin Hogar y Vivienda' de Cáritas Diocesana de Barcelona

CARME TRILLA, Jefa del Servicio de Mediación en la Vivienda de Cáritas Diocesana de Barcelona.

Edición revisada y ampliada del dossier '*Un parque de viviendas de alquiler social. Una asignatura pendiente en Cataluña*' editada en abril de 2013.

Barcelona, octubre 2014.

Depósito legal: 22293-2014

Edita: Taula d'entitats del Tercer
Sector Social de Catalunya

Traducción: Núria Puyuelo



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

Rocafort 242 bis 2n
08029 Barcelona
T 93 310 57 07
www.tercersector.cat



En colaboración con:

ara.cat

AteneuBarcelonès
ABCDEFGHIJK
LMNOPQRSTU
VWXYZ

Dossier de capacitación del voluntariado para el análisis y el debate sobre políticas sociales

Con el apoyo de:

