

Habitatge: Un dret com una casa



Editorial

El dret a l'habitatge: un dret de tots i totes

El **dret a un habitatge digne** és un **dret reconegut** i emparat en tots els textos de drets generals que s'apliquen a la nostra vila, com l'Estatut d'Autonomia, la Constitució Espanyola, i la Declaració Universal dels Drets Humans. En tots ells es considera que es tracta d'un dret inalienable, és a dir, que tots i totes n'hauríem de disposar independentment de la nostra condició social, econòmica, religiosa, política o de qualsevol altre índole.

La realitat però, és que l'accés a l'**habitatge s'insereix en la dinàmica de mercat**, és a dir, que l'habitatge no és tractat des de les administracions i des de l'economia com quelcom necessari pel desenvolupament de la vida normal de les persones i de les comunitats, sinó com un producte de mercat més, que es compra i es ven, que és més barat o més car **segons les lleis de l'oferta i la demanda**, i segons la voluntat dels propietaris/es.

Això és fruit d'un marc legislatiu que afavoreix l'especulació immobiliària i el tractament de l'**habitatge com un bé de consum i no pas com una necessitat bàsica de tota persona**. Igualment, permet que un habitatge disponible no es posi al mercat de lloguer, mantenint-lo parat a l'espera que pugin els preus, fet que alhora provoca un augment dels preus dels lloguers i que aquests siguin més elevats.

La temporalitat i volatilitat dels contractes fa que molta gent es trobi en períodes en què no té feina, o té un sou molt baix per assumir el cost de l'habitatge, fet que provoca dificultats per aconseguir una hipoteca assumible per una família mitjana, o per poder pagar un lloguer regularment.

En definitiva, contractes precaris, sous baixos, poca oferta de lloguer, préstecs abusius i nul·la política pública d'habitatge per part de l'Ajuntament (fa 7 anys que des de l'Ajuntament no s'inicia una promoció d'habitatge públic).

Per aquest motiu, **des de la CUP de Vilafranca defensem** que l'Ajuntament incideixi i tingui un paper actiu en la promoció de l'habitatge públic i en la defensa efectiva de les persones a poder exercir el seu dret a un habitatge. Això implica: impedir que persones que han patit el llançament del seu únic habitatge o per la seva vulnerabilitat socioeconòmica es quedin sense un habitatge; ampliar la disponibilitat i la gestió d'un parc d'habitatge públic de lloguer (el 2014, el govern municipal de CIU i PSC va dissoldre la societat municipal de l'habitatge); promoure iniciatives de gestió col·lectiva i cooperativa del dret a l'habitatge, amb noves formes de tinença o, (re)dimensionar correctament la borsa d'habitatge disponible, és a dir, que l'habitatge construït i buit de la vila estigui a disposició per al seu ús. D'una combinació d'aquestes propostes, i d'un esforç coordinat entre les administracions i la ciutadania per definir i fer valdre els drets individuals i col·lectius en matèria d'habitatge, en podem extreure un programa i una pràctica política que comenci a posar solució a l'absurda situació actual de "Gent sense casa i cases sense gent".

Per això, en aquesta Arrel, us volem explicar, partint d'una diagnosi de la situació actual, quines són les nostres propostes en matèria d'habitatge. **Perquè l'habitatge és un dret i cal que l'administració el garanteixi de manera activa i efectiva.**

Què diu la llei?

Llei 18/2007 del dret a l'habitatge

La Llei aposta per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles que permeti atendre les necessitats de la població que necessita un allotjament. Aquest parc ha d'ésser suficient la protecció de la part més desfavorida en les relacions que es donen en el mercat lliure, la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatges. Regula també la qualitat i els requisits exigits als habitatges i les mesures d'intervenció administrativa en els casos d'utilització anòmla.

Considera el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials com un servei d'interès general. El sector públic es compromet a adoptar mesures orientades a l'existència d'habitatges assequibles suficients i adequats per a la població.

Es regula la reacció pública davant situacions d'incompliment de la funció social de l'habitatge amb diversos instruments, donant sempre prioritat a les actuacions preventives, de foment i d'assistència, seguint amb les mesures de l'acció administrativa sancionadora.

El 14 de març de 2013 el Tribunal de Justícia de la Unió Europea va dictaminar que les lleis espanyoles sobre desnonaments no garantien als ciutadans una protecció suficient davant de les clàusules abusives de les hipoteques i vulneren la normativa comunitària.

Llei 29/1994 d'Arrendaments Urbans: Regula els lloguers.

Codi civil d'Espanya: Regula les relacions legals.

Llei 22/2003 C de febrer de concursal: Regula els procediments en cas d'impagament o fallida.

Llei hipotecària: Llei de 8 de febrer de 1946, 2/1981 i 41/2007 (darrera revisió 6/2015) regula el mercat hipotecari.

Ley 1/2000 de enjuiciamiento civil: Regula els desnonaments i els llançaments.

Real Decreto Ley 27/2012 de protecció dels deutors.

Llei del sòl: text refós que determina els usos del sòl i la planificació urbanística.

La llei 24/2015

Promoguda per una LLP i aprovada pel parlament de Catalunya, va ser recorreguda i anul·lada pel tribunal constitucional. L'any 2016 s'aprova una nova llei, la 4/2016, que rebaixa considerablement les expectatives de l'anterior, però que tot i així conté eines i instruments per fer front a les situacions d'emergència en l'habitatge. El TC, de nou, ha començat el camí cap a la seva anul·lació, tot i que de moment és vigent.

Llei 4/2016 de protecció del dret a l'habitatge

Adopta mesures de protecció del dret a l'habitatge i serveis socials. Cerca el compliment de la funció social de la propietat en la satisfacció del dret fonamental a un habitatge digne i adequat en el cas de les persones en situació vulnerable, l'erradicació de qualsevol discriminació en l'exercici del dret a un habitatge, i l'establiment de mesures d'acció positiva a favor dels col·lectius més vulnerables.

Contempla l'expropiació temporal d'habitatges buits, i el suport als particulars per a evitar que es vulnerin llurs drets fonamentals. Defineix també els conceptes de sobreendeutament, la situació d'exclusió residencial, i de pobresa energètica, entre d'altres.

A Vilafranca hi ha 1035 habitatges buits



Plataforma d'Afectats per la Hipoteca - PAH

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca, més coneguda com la PAH, és un moviment social pel dret a l'habitatge digne sorgit com a resposta a la crisi immobiliària espanyola de 2008. Sota aquestes sigles s'agrupa un nombrós grup de persones amb dificultats per pagar la hipoteca o que es troben en un procés d'execució hipotecària, i persones solidàries amb aquesta problemàtica social, que lluiten dia a dia per solucionar les seves problemàtiques habitacionals.

La PAH a l'Alt Penedès es troba cada dimecres a les 19h a l'Escorxador, de Vilafranca del Penedès.

Entrevista

Hem parlat amb un membre de la PAH de l'Alt Penedès que s'ha vist afectat per aquesta crisi especulativa i financera que envolta l'habitatge. Aquesta situació l'ha enfrontat amb el banc, amb les administracions i amb els seus propis veïns, així com també l'ha fet transitar de propietari a ocupa, i d'ocupa a llogater d'una entitat bancària. Amb les seves paraules intentarem reflectir la manca de solucions i empatia per part de les administracions locals, els veïns i la societat en general, la situació d'abandonament social en què es troben els afectats, i la ineficàcia o insuficiència dels recursos dels serveis socials.

Com es va iniciar el teu problema amb l'habitatge i vas iniciar el contacte amb la PAH?

Els meus problemes amb l'habitatge comencen en acabar-se la meua relació de parella, perquè em quedo sol per poder pagar la hipoteca i d'altres despeses. Vam intentar vendre el pis (per recomanació del Banc) i no hi havia manera. Coneixia la PAH, de sentir-ne parlar, fins que vaig conèixer una noia de la PAH Vilanova. Després vaig descobrir on es feien les assemblees de la PAH Alt Penedès. Abans, però, vaig anar als Serveis Socials per veure com se'm podia ajudar des de l'ajuntament i vaig trucar al banc per negociar, sense cap resposta. Després, amb ajuda de la PAH, vam començar a negociar.

Quina resposta et va donar Serveis Socials, et van oferir algun tipus d'ajut o assessorament concret?

Als serveis socials no em podien ajudar; només em donàvem accés al Rebost Solidari (cada 15 dies). Em deien que no tenien cases per a mi ni cap tipus de solució. Fins i tot ells mateixos em van dir que anés a ocupar alguna casa. Vam mirar una subvenció però com que durant els 3 anys anteriors quasi no havia tingut contractes de feina en condicions, no me la donaven perquè em faltaven 3 mesos.

Quan et trobes que no tens cap ajuda, què fas, demanar la dació, renegociar?

Quan et va arribar la demanda d'execució hipotecària?

Ja havia demanat la dació, i la dació va trigar en arribar 7 o 9 mesos, completa i sense motxilla (deute amb el banc), però tenia el problema que em quedava al carrer, sense cap ajut. Gràcies a una companya de la PAH vaig contactar amb un noi de Caixa Penedès (ara Banc Sabadell) expert en aquests temes i en lloguers socials. Gràcies a la seva gestió em van concedir 3 anys de lloguer social dels quals ja en porto 8 mesos.

Després de l'execució de la hipoteca amb el banc, on vas viure?

Quan em van concedir la dació amb condonació de deute havia de resoldre-ho en només una setmana. Així que vaig decidir anar a viure al pis del costat de la que fins llavors era casa meua i això em va portar a estar vivint set mesos en un pis ocupat, a la mateixa escala on vivia jo fins llavors.

Com ho feies per l'aigua o la llum?

No vaig donar de baixa ni la llum ni l'aigua del que havia estat el meu pis per poder disposar d'algun servei bàsic mentre fos necessari. Per tenir aigua carregava 35 garrafes de 8 Litres del que era el meu pis al que estava ocupant. Vaig portar un recipient d'oli d'on treballava i li vaig posar una aixeta per poder fer el menjar i rentar els plats. Per l'electricitat tenia una allargador des del pis antic al nou. Per dutxar-me saltava d'un pis a l'altre pel balcó del terrat.

Quina relació tenies amb els veïns? Vas tenir algun suport?

La relació amb el veïns era horrible, sovint m'acorrallaven entre 5 o 6, m'amenaçaven fins i tot de mort, em coaccionaven, m'insultaven, em vexaven i em tractaven pitjor que a altres ocupes a qui tenien por (ionquis, traficants i d'altres). Fins i tot van començar a tapiar les portes dels pisos buits i van intentar tapiar el meu també. Van canviar les claus dels armaris dels comptadors i van posar càmeres de seguretat, com si jo fos un delinqüent. L'únic suport que vaig tenir va ser del companys de la PAH.

Com va arribar l'acord de lloguer social amb el banc i quins suports vas tenir per treballar-ho?

Vam remetre'ns a l'article legislatiu que apunta que si ha passat més de no se quant temps no et podien treure del pis, així que amb el suport i l'empenta de la PAH vaig tornar a casa. Vaig passar uns mesos molt durs i per fi m'ho van concedir.

Ara tens un lloguer social. Quan s'acaba? Què passarà aquest dia?

Sí, ja fa 8 mesos que tinc el lloguer social. El contracte és de 3 anys prorrogable a 2 anys més però, és clar, fa por. No fa gaire volien desallotjar a una companya de la PAH, una dona gran i malalta, passats els dos primers anys de lloguer social.

I com t'ho fas per pagar el lloguer social ara? Has pogut accedir a la renda mínima d'inserció?

Avui he anat a el SOC a inscriure'm; el dilluns tinc hora per l'INEM, perquè m'he quedat sense feina. Ho pagaré amb els pocs estalvis que tinc, que em duraran uns 3 mesos.

**A Vilafranca
hi ha 815 llars
amb proble-
mes de
pagament**



Els regidors i regidores DE LA cup han presentat mocions, preguntes i precs, moltes d'elles a petició dels col·lectius i moviments socials de la Vila com ara la PAH. Algunes han estat rebutjades , d'altres aprovades i algunes altres han estat aprovades i no s'estan complint.

✓ **MOCIÓ** per tal d'erradicar la pobresa energètica i garantir l'accés als consums energètics mínims i vitals.

✓ **PROPOSICIÓ** de suport a la LLP que presenten l'Observatori DESC, les Plataformes d'Afectats per la Hipoteca de Catalunya i l'Aliança contra la Pobresa Energètica de Mesures Urgents per fer front a l'emergència Habitacional i a la Pobresa Energètica a petició de la PAH de l'Alt Penedès

✗ **MOCIÓ** sobre la llei de mesures urgents per afrontar l'emergència habitacional i energètica.

2015

2016

✓ **MOCIÓ** sobre les titulitzacions de les hipoteques i desnonaments que promouen els bancs executant hipoteques que van ser transferides a fons de titulització.

✓ **MOCIÓ** per a la regularització de la situació dels ocupants d'habitatges en risc d'exclusió social.

"Qui no vol fer les coses busca excuses, qui les vol fer troba els mitjans"

Els governs que hi ha hagut durant els darrers anys a Vilafranca del Penedès han rebutjat una sèrie de propostes importants que beneficiaven clarament a les classes populars de la Vila i perjudicaven als grans propietaris.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Vilafranca, sota els governs de CiU i PSC, s'ha negat a aplicar el reglament de pisos buits, i a aplicar els protocols marcats per la Llei 24/2015 de mesures urgents per afrontar l'emergència habitacional i energètica (recorreguda i anul·lada pel Tribunal Constitucional), molts d'ells ratificats en la nova Llei 4/2016, actualment en vigència.

✗ QUI HA REBUTJAT LES MOCIONS?



Aquest fet ha suposat que al nostre municipi no s'hagin fet efectives algunes d'aquestes mesures, com són:

→ Creació d'un registre de pisos buits i aplicació del recàrrec del 50% de l'IBI (Impost sobre els Béns Immobles) als pisos buits desocupats permanentment, aprovat a les taxes municipals per als grans tenidors.

→ Realitzar el cens d'habitatges buits al municipi per poder fer les cessions de tots els habitatges que estan incomplint la llei.

→ Fer els informes de risc d'exclusió residencial i fer-los en els terminis marcats per la llei, tant per habitatge com per pobresa energètica.

→ Controlar que les empreses subministradores no tallin els subministraments sense aplicar el principi de precaució a més d'obrir les vies adients per tal que les companyies apliquin descomptes o ajuts que garanteixin els subministraments; aplicar les sancions contemplades al codi de consum quan aquest principi sigui vulnerat.

→ Iniciar les cessions obligatòries, durant tres anys, dels habitatges dels grans tenidors que estan incomplint la seva funció social que ja han estat identificats i relacionats en el registre de la Generalitat de Catalunya, així com que els que no facin l'oferta de lloguer social obligatòria, dins dels paràmetres de la Llei 24/2015. Tal i com estableix la norma, sancionar als grans tenidors d'habitatge que incompleixin aquest punt amb multes de 90.000 euros.

→ Destinar els ingressos de les sancions a exercir el dret de tanteig i retracta sobre pisos de grans tenidors a subhasta.

PROPOSTES DE LA CUP PER L'HABITATGE

Fruit del treball durant els darrers anys al consistori, de l'anàlisi de les situacions que hi ha a Vilafranca i de diverses jornades de debat amb la participació de veïns, activistes i persones dels col·lectius afectats per les problemàtiques habitacionals, la CUP de Vilafranca presentem una sèrie de propostes realitzables, clares i concretes per a fer un gir social en les polítiques d'habitatge de l'Ajuntament de Vilafranca.

Des de 2014 no tenim Oficina Municipal d'Habitatge a la Vila

PROPOSTES D'EFFECTE IMMEDIAT

→ Creació d'Oficina d'afectats

Creació d'una oficina destinada a fer el cens i atendre les famílies en situació de perill a causa d'impagats o possibles impagats d'habitatge, amb especial atenció a persones pendents de desnonament o bé de llançament del seu habitatge. Es coordinaria amb els serveis socials i treballaria amb la col·laboració d'entitats i moviments socials.

→ Prohibir els llançaments de l'habitatge habitual i els talls de subministrament.

PROPOSTES A DESENVOLUPAR DURANT EL PRIMER ANY

→ Presentar i aprovar una Ordenança Municipal reguladora del procediment sobre verificació d'habitatges buits.

La finalitat de l'Ordenança serà detectar els habitatges buits i aconseguir la seva mobilització cap al mercat per part del propietari o del titular, per crear un cens actualitzat del municipi, fent èmfasi en els habitatges buits que pertanyen a grans tenidors (bancs).

→ Aprovació d'un reglament de multes o recàrrecs de l'IBI

Per als grans tenidors que, sense causa justificada (prèviament definida a l'ordenança), mantinguin un nombre determinat de pisos buits.

→ Impuls a la creació d'una Comissió d'Habitatge i Assistentència davant de situacions d'emergència social (CHASE) en l'àmbit de vegueria o comarca.

→ Inversió pressupostària anual destinada a la compra de pisos trets a subhasta fruit d'una execució hipotecària

Exercir el dret de tanteig i retracta per incrementar el nombre d'habitatges municipals. Aquesta dotació es fonamentaria, en part, del superàvit generat als pressupostos municipals (lleï d'estabilitat pressupostària).

PROPOSTES A DESENVOLUPAR AL LLARG DE LA LEGISLATURA**→ Augment del parc social d'habitatges de lloguer, fins a arribar a un mínim del 15%:**

Expropiació temporal d'habitatges buits durant un període de 10 anys i segons itinerari marcat en la llei 4/2016 i ús del dret de tanteig i retracta sobre els habitatges a subhasta fruit de desnonaments.

→ Elaborar programes de mobilització d'habitatges buits.

Programes que tenen com a objectiu reciclar habitatges buits, per exemple habitatges antics i degradats els propietaris dels quals no puguin fer front a la rehabilitació, i posar-los al mercat de lloguer a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge.

→ Creació de la Borsa local d'Habitatges de lloguer

L'Oficina Municipal d'Habitatge s'encarregarà de gestionar el lloguer dels pisos cedits per part dels grans tenidors i els pisos que els petits tenidors posin a disposició de l'ajuntament.

→ Reformular l'Oficina Municipal d'Habitatge.

Creació de l'estructura tècnica, documental, pressupostària i normativa, d'una eina per gestionar els pisos de la borsa local. Passaria a funcionar com un cercador d'habitatges buits de llarga durada, ja siguin pisos acabats, a mig construir o que s'hagin de rehabilitar.

→ Ampliar l'oferta de pisos tutelats (habitatge dotacional) per a gent gran o persones dependents

Mitjançant la borsa d'habitatge de la Oficina Municipal d'Habitatge, i sense renunciar a obra nova.

→ Facilitar l'emancipació juvenil (Habitatge dotacional)

Crear un programa d'ajuts al lloguer per joves mitjançant habitatges de la nova borsa d'habitatge.

Impulsar i facilitar formes alternatives de tinença i ús d'habitatge a Vilafranca, com per exemple masoveria urbana.

Habitatge de protecció oficial: Són habitatges assequibles per als grups de població amb dificultats per accedir a un habitatge en el mercat lliure.

Habitatge buit (segons llei 18/2007): L'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. A aquest efecte, són causes justificades el trasllat per raons laborals, el canvi de domicili per una situació de dependència, l'abandonament de l'habitatge en una zona rural en procés de pèrdua de població i el fet que la propietat de l'habitatge sigui objecte d'un litigi judicial pendent de resolució.

Habitatge dotacional públic (segons llei 18/2007):

Habitatge destinat a satisfer les necessitats temporals de persones amb dificultats d'emancipació o que requereixen acolliment o assistència residencial, com ara els joves, la gent gran, les dones víctimes de la violència de gènere, els immigrants, les persones separades o divorciades que hagin perdut el dret a l'ús de l'habitatge compartit, i altres.

Dret de tanteig i retracta: Pel qual l'administració pública es pot presentar en la subhasta d'un habitatge o bloc d'habitatges i millorar, si vol, la darrera oferta, obtenint així la propietat de l'habitatge.

El 54% dels joves de Vilafranca no es poden emancipar





ALTRES PROPOSTES DE GESTIÓ D'HABITATGE

Alternatives d'Habitatge: participació, autogestió i cooperació.

A Catalunya comencen a néixer alternatives al lloguer o compra d'habitatge. Són iniciatives populars, fruit d'un moviment social pel dret a l'habitatge en cessió d'ús, que treballen lluny de l'especulació implícita en el sistema de lloguer/compra actual.

1. Model de Cooperatives d'Ús: Autogestió col·lectiva

- Sistema de cooperatives no especulatiu i sense ànim de lucre. La propietat dels habitatges sempre recau en la cooperativa.
- El dret a l'ús s'obté amb una entrada inicial (d'acord amb la renda de les persones). Lloguer assequible mensual.
- Diseny participatiu i personalitzat dels habitatges i espais comuns.

Gestió municipal: adjudicació municipal de terrenys per a construcció de nous habitatges, eliminació d'intermediaris (immobiliàries) i lloguers dignes i justos.

2. Contractes de Masoveria

- Contracte basat en la cessió d'ús d'una finca a canvi d'invertir-hi força de treball a nivell de manteniment i millores estructurals de l'immoble.
- Sortida no especulativa a aquells immobles en desús.
- Accés a l'habitatge més assequible i just.

Gestió municipal: Facilitar eines a projectes de masoveria perquè es produeixin aquest tipus de contractes entre masover i propietari.

3. Cohabitatge Senior: col·lectiu gent gran

- Col·lectiu de persones amb interessos comuns.
- Vida en comunitat vers soledat de la vellesa.
- Independència en la pròpia vida però amb espais comuns i de convivència.

Gestió municipal: des d'una Oficina Municipal d'Habitatge (OMH) forta vetllàriem per garantir un habitatge digne als ciutadans de Vilafranca i impulsariem projectes d'autogestió i cooperativisme que promoguin la creació d'habitatges justos.

Només el 19% de l'oferta d'habitatge és de lloguer

L'ocupació

La falta d'escrúpols del mercat i la permissivitat de les administracions ens ha portat a una situació d'emergència habitacional, on una gran quantitat de persones es troba sense habitatge. Mentre això sigui així, des de **la CUP de Vilafranca ens comprometem a donar suport:**

- Al moviment okupa, que qüestiona el concepte de propietat privada, contraposant-lo als conceptes de col·lectivitat, espai públic i autogestió, i aporta un nou ús social a espais abandonats.
- A les persones que han estat pagant la hipoteca i per motius totalment legítims no han pogut seguir pagant-la i que per pràctiques abusives dels bancs es veuen convertits en "ocupes" de la seva pròpia casa. Poden reclamar per la via judicial, i tenen dret a mantenir-se a casa seva.
- A les persones que entren a pisos i fins i tot blocs buits de bancs, sobretot de la SA-REB, per cobrir una necessitat bàsica, un dret bàsic, que és el de l'habitatge, organitzant-se, mobilitzant-se i denunciant públicament com es rescaten bancs amb diners públics mentre que hi ha molt poques iniciatives públiques per pal·liar el drama social i humà de l'accés a l'habitatge.



Contacta amb nosaltres!

Ens trobaràs al nou local (C/St Jocund núm 4), a la cantonada del carrer de la Font amb el carrer St Jocund, de dilluns a dijous de 16h a 20h. També pots escriure'ns a cupvila@gmail.com

Segueix-nos a :

www.cupvila.cat
facebook.com/cupvila
 Twitter: @cupvila
 Instagram: @cupvila