

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

- 1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge*
 - 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
 - 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
 - 1.1.3 Divulgació de la Informació
- 1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística*
 - 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
 - 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.3 L'assetjament immobiliari*
 - 1.3.1 Context
 - 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures
- 1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH*
 - 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge
- 1.5 Taula Local per l'Habitatge*

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

- 2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge*
- 2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític*
- 2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge*

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

- 3.1 Inventari públic d'habitatges en desús*
 - 3.1.1 Finalitats
 - 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús
- 3.2 Exemples d'actuació en altres països*
- 3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús*

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

- 4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO*
- 4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO*
 - 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
 - 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal
Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

- 1.1 *Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge*
 - 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
 - 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
 - 1.1.3 Divulgació de la Informació
- 1.2 *Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística*
 - 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
 - 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.3 *L'assetjament immobiliari*
 - 1.3.1 Context
 - 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures
- 1.4 *Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH*
 - 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge
- 1.5 *Taula Local per l'Habitatge*

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

- 2.1 *Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge*
- 2.2 *Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític*
- 2.3 *Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge*

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

- 3.1 *Inventari públic d'habitatges en desús*
 - 3.1.1 Finalitats
 - 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús
- 3.2 *Exemples d'actuació en altres països*
- 3.3 *Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús*

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

- 4.1 *Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO*
- 4.2 *Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO*
 - 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
 - 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



La necessitat d'un sostre per a emancipar-se i iniciar o realitzar un projecte de futur és un dret de caràcter bàsic per a qualsevol persona a la nostra societat. Aquest dret junt als de treball, alimentació, educació, sanitat i d'altres són drets fonamentals que tothom ha de tenir i que tots els poders públics han de potenciar i protegir.

L'habitatge és bàsic per gaudir dels altres drets. Tothom necessita un habitatge amb unes condicions mínimes d'espai i salubritat. No podem deixar l'habitatge lliurat a les lleis del mercat; ha de ser protegit per les administracions públiques, especialment en tots aquells casos de perill d'exclusió social. No podem admetre que es dediqui més de un 30% del que es guanya a despeses en concepte d'habitatge. També cal menjar, educar-nos, curar-nos i gaudir del temps d'oci i activitats culturals.

Al costat d'aquest dret irrenunciable tenim a entitats i persones que han fet de les seves propietats —sòl i habitatges— un negoci exagerat obtenint beneficis molt més enllà dels augments anuals de l'IPC. És immoral saber que immobiliàries, promotores, bancs i caixes anuncien cada any més beneficis, cosa que indigna als que ens hem de conformar amb tristes augments condicionats per l'increment de preus al consum.

És indignant que així com la propietat privada té tot el suport i col·laboració dels poders públics, administracions civils, judicials, policials i altres... el dret a l'habitatge i els que en reclamen el seu ús no tinguin tots aquests poders al seu costat. De fet, és obligació dels governants com estableix la Constitució i l'Estatut de Catalunya i no es pot continuar protegint els responsables de l'especulació i criminalitzant qui reclama un habitatge digne davant de tantes cases i pisos buits.

El problema de l'habitatge no és exclusivament dels joves. Hi ha altres col·lectius a la societat que tampoc tenen garantit aquest dret principal: persones acabades d'arribar d'altres indrets, gent en situació d'atur continuat, persones separades o divorciades, gent gran que no arriba amb la seva pensió...

Per tot això, DENUNCIEM:

- Que no hi hagi una voluntat política clara per a fer efectius els drets bàsics dels ciutadans.
- Que les administracions potenciïn massa promocions d'habitatges privats i molt poc les d'habitatge públic.
- Que hi hagi tantes cases i pisos buits a la ciutat a l'espera d'especular amb la seva venda o traspàs.
- Que hi hagi gent amb dues i tres cases, mentre encara no tothom en té una de digne.
- Que un sector molt important de la població no arribi a guanyar els 1000 euros al mes, dificultant la seva emancipació.
- Que en els darrers 10 anys no s'hagi controlat el preu dels lloguers i dels pisos per tal de fer-los més assequibles a la gent.
- Que no hi hagi una veritable política de lloguer social per a permetre l'emancipació de joves i d'altres col·lectius necessitats.
- Que les administracions tractin l'assetjament immobiliari com a conflictes puntuals i no com a conseqüència del la pressió del mercat immobiliari.
- Que les administracions actuen amb passivitat vers la problemàtica de l'assetjament immobiliari.
- Que actualment no existeixen òrgans de participació on els ciutadans i les ciutadanes puguin decidir sobre les polítiques d'urbanisme del seu entorn.
- Que s'està destruint el nostre territori, el rodal de la ciutat, com a conseqüència de les polítiques de creixement urbanístic que no respecten el nostre entorn natural ni el medi ambient.



Per la qual cosa, davant la gravetat de la situació, EXIGIM:

- **La creació d' un inventari de cases buides, aplicar mesures coercitives als habitatges desocupats i posar en ús tots els habitatges buits.**
- **La creació d' una borsa de lloguer que atengui les necessitats actuals i que no exclogui a ningú.**
- **L'augment i conservació del % de sòl públic i treballar per a donar-li un ús veritablement social.**
- **Canvis en el model d'habitatge públic superant el model actual d'Habitatges de Protecció Oficial de compra i promocionant les cooperatives d'habitatges i els habitatges de lloguer social.**
- **La creació d'una Oficina Local d'Habitatge (OLH) que ofereixi els següents serveis:**
 - **Finestra única d'informació de les possibilitats existents en habitatge, tant en polítiques d'habitatge com en les noves possibilitats de participació, proposades per aquesta assemblea.**
 - **Registre únic de sol·licitants d'habitatge.**
 - **Assessorament, denúncia i personificació en l'acusació dels casos d'assetjament immobiliari.**
- **La creació d'una Mesa de l'Habitatge a Sabadell com a espai de treball on participin tant l'administració com les diverses entitats del teixit associatiu de la ciutat i que tingui capacitat per a prendre decisions vinculants en l'àmbit de l'habitatge.**
- **Priorització absoluta en la conservació i la protecció del rodal i del nostre entorn natural, així com l'elaboració de polítiques d'urbanisme respectuoses amb el medi ambient.**
- **Concretar una política urbanística municipal adequada a les necessitats "socials" actuals: superant el concepte d'habitatge-mercaderia. És a dir, treure l'habitatge del mercat.**

Aquestes demandes les farem arribar, en primer terme, a tots i totes les afectades per l'actual conflicte de l'habitatge; progressivament també les anirem exposant a les diferents entitats, institucions i administracions de la ciutat.



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

- 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
- 1.1.3 Divulgació de la Informació

1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

- 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

1.3 L'assetjament immobiliari

- 1.3.1 Context
- 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

- 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge

1.5 Taula Local per l'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític

2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús

- 3.1.1 Finalitats
- 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

3.2 Exemples d'actuació en altres països

3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 04. Parc d'Habitatge Protegit

4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

- 4.2.1 Cooperatives de Lloguer
- 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

Un dels requisits més elementals per a la participació en els processos de decisió és la igualtat d'informació i que aquesta sigui pública i fàcilment accessible.

Aquest requisit pren especial rellevància en el cas de les polítiques públiques, doncs per a que qualsevol ciutadà pugui participar-hi o manifestar-s'hi en contra, cal que sàpiga quines són, en quina direcció s'orienten i amb quins instruments es faran efectives.

En l'àmbit de l'habitatge i les actuacions urbanístiques, aquest requisit esdevé especialment important, doncs tal i com s'ha pogut comprovar aquests últims anys, els delictes urbanístics, l'especulació i la urbanització massiva sovint han anat acompanyats d'informació incompleta o, directament amb l'ocultació d'aquesta.

1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge

Es per tot aquest seguit de motius que

exigim la realització d'un inventari públic i accessible a tothom, tal i com contempla la llei, tant del sòl reservat a habitatges de protecció com dels habitatges protegits ja existents actualment.

Es imprescindible per tal que els ciutadans no esdevinguin simples comparses de polítiques ja decidides.

1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl

Actualment, a Sabadell, les compres de sòl destinat a habitatge públic de protecció en totes les seves formes es realitzen des de VIMUSA. Al ser aquesta una empresa pública municipal separada de la resta de l'Ajuntament, no existeix en els pressupostos municipals cap partida que especifiqui quina és la quantitat de sòl que té previst compra l'Ajuntament (a través de VIMUSA) per tal de construir habitatge públic protegit.

Per tant, la informació que rep el ciutadà actualment no permet saber quina és la inversió que es fa en adquisició de sòl, quins sòls municipals s'han vengut i quin benefici se n'ha tret, i quin pressupost es destina a polítiques d'habitatge.

L'Ajuntament ha de mantenir el patrimoni de sòl que té i aduirir-ne de nou, tan sigui per adquisició com per la cessió obligatòria per part dels promotors privats.

El sòl que disposa l'ajuntament ha d'estar ben inventariat i la seva informació ha de ser pública.

Per tant, exigim que al pressupost municipal anual hi consti quina és la partida que es destina a VIMUSA i quin és el seu pressupost desallosat.

1.1.3 Divulgació de la Informació

És necessària una divulgació constant de la situació actual tant de l'urbanisme municipal, com de la situació de l'accés a un habitatge, i sobre les noves formes de participació proposades per aquesta assemblea



1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

En els estudis sobre participació ciutadana (per exemple Arstein 1969) es considera que hi ha una escala gradual que defineix els diferents nivells de participació ciutadana, des de la no participació i per tant manipulació fins el control ciutadà i per tant delegació del poder i control al ciutadà per la presa de decisions.

Així doncs, podem dir que molts d'aquests nivells de "participació" no ho són com a tals, sinó que tal sols informen al ciutadà de decisions preses des de l'administració o bé es deixa opinar a la població sense tenir posteriorment en compte aquestes opinions (consulta).

Podem dir doncs que una participació ciutadana real és aquella que implica als agents socials des de l'inici del procés i li atorga poder de decisió.

Aquesta participació ha de contemplar instruments i mecanismes diversos que possibilitin la concurrència igualitària, elaboració de projectes i desenvolupament en el temps. Per a fer efectiva aquesta participació, cal un compromís polític per a portar a la pràctica els resultats sorgits.

Es considera una autèntica política de participació ciutadana quan hi ha repartiment del poder entre els diferents sectors existents a la ciutat. La ciutadania té el poder de decisió en la gestió de les coses públiques

En quant a la participació, l'informació que reem els ciutadans és pobre i inadecuada, fet que impossibilita una veritable participació en els afers que ens afecten i que interessen a la ciutadania. Tanmateix, les poques vegades que som informats és sobre plans i projectes urbanístics que ja han estat prèviament elaborats, dissenyats i decidits.

1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell

Actualment a Sabadell existeixen diferents òrgans de participació en els quals els ciutadans, a títol personal o mitjançant entitats o associacions, poden participar.

Ara bé, aquests òrgans tan sols permeten un nivell de participació deficient, ja que no són vinculants o bé els ciutadans no tenen dret de decisió.

En el tema de l'habitatge, cal potenciar la participació de les persones necessitades d'un lloc per viure i de totes les entitats i plataformes que tinguin en els seus objectius treballar per a un habitatge digne. Per això, l'Assemblea per a un habitatge digne i contra l'especulació manifesta la seva voluntat de participar en tots els fòrums, reunions, taules de treball, debats on es tracti el tema de l'habitatge a Sabadell. Aquesta concurrència sempre serà condicionada a la consecució d'uns alts nivells de participació, volem participar però no tant sols per escoltar les propostes dels altres, sinó per aportar els nostres punts de vista i iniciatives i que es tinguin en compte.



1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

En tots els processos de transformació urbanística s'ha de garantir els principis de publicitat, transparència i igualtat de concurrència, en especial amb participació dels sectors afectats en els casos de totes les promocions que es facin.

També és necessària la democratització de tots els òrgans existents i la implicació directa de les AAVV i les entitats.

Exigim una assignació de competències en relació a l'urbanisme i en la modelació de la ciutat. Aquestes competències serien:

- Capacitat d'aquests per a decidir sobre els diferents plans urbanístics i altres aspectes que afectin el sòl públic.
- Capacitat d'elaborar i enviar propostes a la Mesa Local d'Habitatge (MLH) en temes d'urbanisme municipal i polítiques d'habitatge que afectin al conjunt de la ciutadania.
- Capacitat de participació, amb poder de decisió, a la MLH.

En aquest apartat de la transparència i participació considerem necessari la consecució a Sabadell dels següents objectius:

Creació d'una oficina única de l'habitatge on s'atengui sobre tots els temes relacionats amb el parc d'habitatges públics de Sabadell i es doni informació de totes les possibilitats d'obtenir-ne, així com les ajudes existents a les diferents administracions.

Registre únic de sol·licitants d'habitatge i actualització del mateix en base a les adjudicacions o renúncies que es facin. Aquest registre ha de contemplar les demandes d'habitatge públic en diferents règims, així com incloure les promocions de les diferents administracions, sindicats i entitats d'estalvi.

Difusió i publicitat de totes les oportunitats sobre habitatge en forma digital en una web completa i dinàmica, així com en format paper, amb tríptics enviats a totes les llars de la ciutat.



1.3 L'assetjament immobiliari

Definició Legal

Segons el Projecte de Llei pel dret a l'habitatge a Catalunya (no aprovat):
art 45.2.c

c) L'assetjament, considerat com tota conducta que, mitjançant actuacions o omissions diverses o que actuï amb abús de dret, tingui per objectiu pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge creant un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material o en el social o personal, amb la finalitat última de forçar l'adopció d'una decisió no volguda sobre el dret que empara la seva ocupació. L'assetjament constitueix discriminació als efectes d'aquesta Llei.

1.3.1 Context

Context social

La conversió de l'habitatge en una pura mercaderia i en objecte d'especulació ha creat un cercle viciós de pressions, por i neguit que ha convertit en precàries les condicions de vida d'àmplies capes de la població. Cada vegada hi ha més persones que es veuen obligades a marxar de la ciutat i instal·lar-se a una distància de fins a 50 km perquè no troben un habitatge assequible. Cada vegada hi ha més persones obligades a jornades laborals extenuants en feines cada vegada més precàries per pagar la seva hipoteca o el seu lloguer. Però, tot i això, molts no hi arriben: tan sols al 2002 hi va haver 3.675 desnonaments a la ciutat de Barcelona.

S'ha posat en funcionament un model que converteix el territori urbà en un factor productiu en si mateix, ha adobat el terreny per a la proliferació de la violència immobiliària i urbanística. Aquesta violència desencadenada pel "lliure mercat" i assistida per l'Administració amb els seus plans de transformació urbanística provoca una devastació del teixit urbà que produeix desplaçaments de població, desnonaments i el segrest de l'espai públic.

És a les zones urbanes en transformació on l'anomenat "assetjament immobiliari" fa el major nombre de víctimes i on el major nombre de persones ha d'abandonar la seva llar a causa d'augment abusius de lloguer o simplement perquè el propietari vol especular amb els habitatges. Per altra banda, aquesta selva immobiliària ha generat formes d'organització veïnal.

Què és l'assetjament immobiliari? (extret de "El cielo no será enladrillado")

Marc

Cal diferenciar actors, nivells i espais d'actuació.

Els grans promotors són els que juguen amb major marge i obtenen, a la llarga, majors beneficis, sense tacar-se les mans amb conflictes.

Les Institucions Públiques (IIPP), lluny de ser àrbitres socials, són un actor més i sí que s'embruten les mans, aplicant els mitjans necessaris per multiplicar el ritmes i els beneficis sense gaires contemplacions ètiques o legals.

Les petites immobiliàries i els inversors-especuladors completen el marc, que, amb la necessitat d'amortitzar allò invertit, utilitzen tot tipus de frau de llei, enganys, amenaces, agressions arquitectòniques i físiques.

Assetjament físic i arquitectònic.

És la cara més visible, i també la més destructiva.

En indrets amb major cohesió social o llogaters menys dòcils, les agressions directes responen a la necessitat de retirar un obstacle que, per la major capacitat de defensa legal o personal, ralentitza les previsions de les empreses o del pla urbanístic en general.

En altres casos, allò contrari: veïns amb escassos recursos legals, econòmics o familiars, als quals no els queda més remei que quedar-se fins a últim moment a l'immoble, mostrant una resistència que desespera als inversors.

Bàsicament, existeixen dos mètodes:

L'abandonament del manteniment de la finca, sabotatges i obres d'empitjorament: fer forats als falsos sostres, desestabilitzar baranes, deixar puntals i escombraries als espais comuns, canviar el pany, obstaculitzar la sortida, el trencament de tubs, o el tall de subministrament d'aigua i llum, etc, són algunes de les formes de coacció utilitzades.

La instal·lació de veïns molestos o la contractació de "matons". Llogar alguns habitatges a persones amb caràcter violent, "antisocial", a famílies gitanes, a immigrants sense papers, etc.

En alguns casos els nous llogaters amenacen als altres veïns, i en altres casos és l'imaginari col·lectiu, les fòbies envers aquests nous veïns, els que funcionen com a intimidatoris.



Aquesta via té a vegades conseqüències d'ofertes econòmiques als habitants dels habitatges per a que els abandonin, i encara que no s'ha pogut reconstruir un d'aquests casos, que permeti veure com funcionen aquestes piràmides, s'han detectat situacions que indiquen l'existència d'immobiliàries que es dediquen principalment a l'adquisició d'edificis ocupats a baix preu per vendre'ls a posteriori a promotors més grans

L'assetjament institucional

L'ús interessat de diferents aspectes de la legalitat, i fins i tot la invenció d'una legalitat a mida per a cada cas, és menys visible però també és una pràctica usual. Degut a l'elevada inversió econòmica i de temps que suposa defensar-se a nivell judicial en aquests casos, és fins i tot una pràctica més efectiva que l'assetjament físic. Aquest assetjament institucional es pot presentar en les següents formes:

Declaració de ruïna tècnica o econòmica de l'edifici.

Es considera que un edifici es troba en estat de ruïna tècnica quan aquest és irrenformable i suposa un perill pels seus habitants i pels vianants.

Es considera que un edifici es troba en estat de ruïna econòmica quan el cost de rehabilitació és més de la meitat del valor de l'edifici.

En aquests casos, fins i tot pot passar que l'assetjador produeixi desperfectes a l'immoble (maquillant les actuacions com a obres de rehabilitació) per tal que a posteriori es pugui declarar l'immoble com a ruïna tècnica.

La llei permet, a més a més, que els edificis catalogats que es declarin com a ruïna tècnica, es descataloguin.

També cal recordar que els llogaters que tenen contractes posteriors al 1985 es poden desallotjar sense indemnització ni realotjament

Un exemple seria un edifici al carrer Sant Bartomeu del Raval, a Barcelona

Falsos plaços, ofertes econòmiques a la baixa o requeriments.

Es dona plaços falsos pels desallotjaments, sense seguir els procediments judicials i administratius previs i es fa ofertes d'indemnització o compra a la baixa, acompanyades de tons amenaçants. Aquests mètodes són utilitzats habitualment des de les empreses institucionals o de capital mixte responsables de processos d'expropiació.

Les pujades desorbitades del lloguer, les denúncies per impagaments, per relloguer o cessió no consentida.

Aquest mètode consta de pujades desorbitades del preu de lloguer, fent-lo inassequible pels llogaters i així obligant-los a abandonar l'habitatge, o bé del no cobrament dels lloguers, per poder després denunciar als llogaters per impagament. Aquestes denúncies d'impagament representen sobretot una gran pressió psicològica que busca la desesperació del llogater

Troben un exemple en el cas de Rosa Viñas, de 78 anys, veïna de Sabadell. El seus ingressos bruts (d'ella i la seva mare) superen per primera vegada el mínim establert per la llei. Aleshores el propietari aprofita l'avinentsa i augmenta en un 60% el lloguer de l'habitatge

L'ús interessat de les normatives municipals sobre obres, llicències, etc L'estratègica de desgast, mitjançant l'assetjament burocràtic per obstaculitzar el funcionament de locals, és per les institucions un instrument de normalització política de l'espai públic

Resposta Institucional

Com ha estat assenyalat abans, les IIPP no són neutrals als casos d'Assetjament Immobiliari.

Les IIPP, com a àrbitres socials, han presentat el tema com a "conflicte entre particulars"; i han impulsat òrgans de defensa "tous" en pro de les víctimes, com poden ser les Oficines AntiMoobing o l'acció dels Síndics de Greuges (SG) autonòmics i municipals en aquests casos.

Cal analitzar aquest pas com un intent de minimització i individualització del malonemat fenomen i defugir d'un anàlisi integral.

Casos:

L'Assetjament immobiliari és típic de zones de canvi urbanístic, quan guanya potencial el valor de l'edifici. Així, els exemples més clars els trobem a Barcelona-Ciutat Vella, El Cabanyal (València), Madrid i altres.



1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

A Sabadell tenim pocs exemples declarats. El més clar i denunciat és el de Rosa Vinyas, al carrer Jardí (explicat anteriorment). Últimament, sembla existir un flagrant cas d'assetjament immobiliari també al carrer Turull, a una antiga casa ocupada i la colindant que està actualment habitada per una gran família d'ètnia gitana i que ha causat reunions entre veïns i l'Ajuntament.

A l'Octubre del 2006 s'aprovà en ple municipal donar competències al Síndic de Greuges Municipal pel tema de l'Assetjament Immobiliari, sobretot per l'abast mediàtic del cas de Rosa Viñas. De fet, a la Memòria de 2006, l'única existent del SGM, els casos d'urbanisme signifiquen el 25% de les queixes presentades, el sector més nombrós de bon tros.

L'Assetjament Immobiliari, de fet, es tracta a la Comissió Tècnica pel seguiment de casos d'Assetjament Immobiliari (CTAI):

La Comissió Tècnica s'encarrega d'avaluar les denúncies d'assetjament immobiliari que es presentin al síndic municipal o que es facin constar als diferents departaments del Consistori. Aquest servei també té com a funció determinar quines actuacions es portaran a terme des dels serveis municipals, en el marc de les seves competències, per garantir el dret de la víctima i afavorir el cessament de la situació.

Durant el 2006, set persones han presentat queixa perquè consideren que estan patint assetjament immobiliari. Després de fer les investigacions i entrevistes necessàries, en dos casos s'ha determinat que efectivament existeix assetjament. En un d'aquests casos s'han pogut executar determinades accions que estaven dins les competències municipals per tal de frenar-lo (assignació d'un policia interlocutor de la víctima, i actuacions des del departament de Disciplina Urbanística d'Obres pel mal estat dels habitatges veïns, de la mateixa propietat). En l'altre cas, es va decidir amb el representant jurídic de la víctima que primer ell parlaria amb la propietat.

Tres queixes fan referència a persones que són pressionades per la propietat perquè marxin dels seus habitatges de lloguer, però les accions que fan els propietaris són les que estableix la Llei d'arrendaments urbans: sol·licitud de permís a la Delegació del Govern per enderrocar l'edifici per tal de reconstruir-lo amb un terç més d'habitatges i comunicació d'aquest fet al llogater, informant-lo de la possibilitat de ser reallotjat en el nou edifici en condicions similars a les actuals. En aquests casos, s'ha assessorat els llogaters de la legalitat de l'acció i dels seus drets i deures, i s'ha posat a la seva disposició per a qualsevol dubte o problema que puguin tenir referent a aquest tema.

Sobre la composició i la periodicitat de la CTAI, no tenim dades concretes però sembla que es reuneix per revisar cada cas presentat, i que està compost per membres del SGM i de la regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament.

Sobre el paper del Comissionat de l'Habitatge o de l'Oficina de l'Habitatge, en el tema de l'assetjament immobiliari, però, no se'n fa esment.

No hi ha cap representació d'agents socials en cap d'aquests òrgans que tracten l'assetjament immobiliari, i per això

Exigim que agents socials, com l'Assamblea per un Habitatge Digne de Sabadell, s'incorporin a aquest s òrgans per fer un seguiment des de la societat de les actuacions que es duen a terme per lliutar contra l'assetjament immobiliari i per participar en aquesta lliuta.

A Barcelona, col·lectius socials van fer al 2006 una proposta de col·laboració amb el SG de Barcelona:

El juliol del 2006 aquests col·lectius es van adreçar a la Sra. Pilar Malla, Síndica de Greuges de Barcelona, per tal de demanar que s'interessés pel cas d'assetjament dels Veïns i Veïnes de Robadors 29 i a més a més que l'Oficina Antimmobing i la resta de serveis de l'Ajuntament incloessin entre les seves pràctiques donar a les persones que consulten un justificant que reculli el motiu de consulta efectuada i que permetés anar fent el seguiment de la mateixa i l'acompanyament d'aquelles persones que ho precisen per la seva situació, per a dur a terme els tràmits administratius i/o jurídics necessaris.

Una altra proposta alternativa fóra que la mateixa oficina es fes càrrec d'aquests tràmits, per exemple de la recaptació dels lloguers quan els propietaris es neguen a la mateixa. En definitiva es va reclamar que l'Oficina s'impliqués de forma activa en l'acompanyament i defensa de les víctimes amb la finalitat de prevenir les conseqüències nefastes que per les persones afectades tenen la comissió d'infraccions penals per part dels autors de l'assetjament immobiliari.

El juny de 2006 diverses entitats varen presentar demandes concretes a l'Ajuntament de Barcelona i a la Generalitat de Catalunya suggerint intervencions específiques amb la finalitat de fer efectiva la lluita contra l'assetjament i la defensa de les víctimes. Alguns d'aquests suggeriments són:



Que l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya, es personin com a acusació pública contra les persones o empreses responsables de pràctiques d'assetjament. Sovint les persones afectades no tenen la capacitat econòmica necessària per a fer front a les fortes despeses i tensions que es viuen en un cas d'assetjament.

Que l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya instin la Fiscalia General per tal que investigui les possibles pràctiques fraudulentas de societats, particulars i institucions implicades en maquinació fraudulenta per alterar el preu de les coses.

Que l'Ajuntament de Barcelona i la Generalitat de Catalunya facin públiques aquestes accions judicials per tal de materialitzar el programa de lluita contra el mobbing amb la finalitat d'acabar amb la percepció d'impunitat per part de les empreses i particulars que practiquen l'assetjament.

La Llei pel Dret a l'Habitatge ha d'incloure les reformes legislatives necessàries perquè aquestes pràctiques siguin tipificades i sancionades amb penes proporcionals a la importància dels drets fonamentals que vulneren. El fet que calgui fer aquestes reformes, però, no excusa de cap manera la inacció institucional davant aquestes situacions, ja que no exclou la possibilitat (i la urgència) d'emprendre avui mateix accions perfectament possibles en el marc legal present per encausar els assetjadors immobiliaris i dissuadir-los de continuar exercint pressions sobre els veïns.

A més des de Barcelona, també escrigueren una carta de mesures contra l'assetjament immobiliari:

Mesures que facin efectiva la transparència dels Registres de la Propietat; per exemple, l'obligació d'informar totes les parts implicades en la venda d'una finca o d'un pis i la publicació mensual o trimestral de les operacions de compra-venda realitzades en un mateix registre (i dividides per finques).

La tipificació de les pràctiques d'assetjament immobiliari (mobbing) com a vulneració del dret a l'habitatge i la seva sanció amb penes proporcionals a la importància d'aquest dret. En el cas de la participació en aquestes pràctiques de membres del Registre de la Propietat, funcionaris municipals o autonòmics, societats mixtes público-privades i administradors de finques, una primera mesura hauria de ser la seva inhabilitació per a qualsevol d'aquests càrrecs públics.

La intervenció de les institucions municipals i autonòmiques com a acusació pública en casos d'assetjament immobiliari denunciats per veïns com a mesura dissuasiva per contrarestar la impunitat amb què actuen empreses i particulars en aquest sector.



1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

Des de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell exigim a l'ajuntament que creï una Oficina Local d'Habitatge, entesa com a servei municipal que agrupi i centralitzi tots els serveis i informacions relatius a l'habitatge.

D'aquesta manera, adreçant-se a l'OLH el ciutadà pot conèixer totes les informacions sobre habitatge, sense patir la confusió que comporta rebre o aconseguir informacions de fons diverses, i pot tenir la seguretat que coneix tota la informació existent

1.4.1 Serveis que ha d'oferir una OLH

Actualment, ja existeixen unes 70 Oficines Locals d'Habitatge, i a continuació es descriu punt per punt quins són els serveis que l'OLH ha d'oferir, a partir de l'observació de les OLH existents i les propostes de la l'Assemblea.

- Servei d'informació sobre promocions d'HPO promogudes per qualsevol administració pública i també promogudes per altres (promotors privats, cooperatives, etc)
- Registre únic de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, sigui quin sigui el règim de tinença escollit
- Servei d'informació sobre els processos de transformació urbanística i la infraestructura necessària per promoure i dur a terme processos de participació ciutadana relatius als processos de transformació urbanística
- Servei d'informació, assessoria tècnica i jurídica i tramitació d'ajuts que s'ofereixen des de qualsevol administració
- Servei d'informació sobre el Patrimoni Públic d'Habitatge i Sòl (veure 1.3.1)
- Servei d'informació, assessoria tècnica i jurídica per la tramitació de cèdul·les de segona ocupació
- Servei d'informació, assessoria tècnica i jurídica per casos d'assetjament immobiliari
- Borsa Municipal de Lloguer (veure dossier 2)
Borsa d'habitatges de lloguer de titularitat pívada, amb preus assequibles i amb mediació municipal; per a tot tipus de ciutadans, segons les exigències i propostes que es troben redactades al Dossier D2

1.5. Mesa Local per l'Habitatge

Cal un plantejament d'òrgans participatius amb uns alts graus de transparència i democratització de tal manera que esdevinguin subjectes participants en tots els plans i projectes urbanístics així com en les polítiques de creació d'habitatges. Aquests òrgans estarien formats per entitats veïnals de barri i altres entitats que treballin els temes, que serien les que decidirien tot el que afectés en les propostes urbanístiques. Així la MLH (Mesa Local per a l'Habitatge) seria el punt de trobada on es marcarien les exigències, demandes, i fulls de ruta per a les polítiques urbanístiques que haurà d'impulsar l'administració. Per això demanem:

Creació de la Mesa de l'Habitatge de Sabadell, un espai de treball on participin tant l'administració com les diverses entitats del teixit associatiu de la ciutat i que tingui capacitat par a prendre decisions vinculants en l'àmbit de l'habitatge.



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal
Dossier 02. Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

- 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
- 1.1.3 Divulgació de la Informació

1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

- 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

1.3 L'assetjament immobiliari

- 1.3.1 Context
- 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

- 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge

1.5 Taula Local per l'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític

2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús

- 3.1.1 Finalitats
- 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

3.2 Exemples d'actuació en altres països

3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

- 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
- 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



2.1 Descripció de la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Concepte:

Servei municipal que capta **habitatges privats** per a llogar-los a través de la borsa, amb unes condicions i facilitats generals determinades.

Habitualment, a les Borses de Lloguer d'Habitatge en funcionament a Catalunya, hi tenim les condicions següents:

Sobre l'habitatge:

- No es pot trobar sota cap règim de protecció
- Ha de tenir cèdula d'habitabilitat o poder-la obtenir
- No pot superar els 120 m²
- El preu de lloguer és un preu per sota del preu de mercat

Sobre el propietari:

- Gestió gratuïta del contracte de lloguer
- Seguretat i garantia en el pagament del lloguer
- Possibilitat de rehabilitar l'habitatge per a que compleixi les condicions d'habitabilitat (no pas rehabilitacions orientades exclusivament a incrementar el valor de l'habitatge)

Llogaters:

- No poden disposar d'un habitatge en propietat
- No hi ha pagaments per la gestió del contracte i poden optar a un aval de l'administració
- El preu de lloguer és un preu per sota del preu de mercat

NOTA: aquestes condicions, entre d'altres, ja queden estipulades a la normativa de Borses Municipals d'Habitatges que apareix al Pla pel Dret a l'Habitatge.

Serveis pot oferir la Borsa Municipal d'Habitatge:

- Borsa de Mediació Social (a partir de 35 anys)
- Borsa d'Habitatge Jove (fins a 35 anys)
- Borsa d'Inclusió Social (per a col·lectius amb necessitat urgent d' habitatge ; dins aquests col·lectius s'engloben casos de desnonament, víctimes de violència domèstica, real·lotjaments, etc.)
- Captació d'habitatges per a la seva cessió a ADIGSA (la qual els gestiona)

Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític.

Sobre propostes formulades des de l'Ajuntament referents a ajuts i financiació per als propietaris, llogaters, habitatges, etc.

La proposta de la Borsa de Lloguer d'Habitatges de l'Ajuntament inclou ajuts a la rehabilitació. Aquest tipus d'ajuts ja els ofereix la Generalitat, i es tramiten des de la Generalitat o bé a través de les Borses de Lloguer municipals. Entenem que no cal duplicar aquests ajuts.

També inclou un sistema de finançament dels habitatges de lloguer de la Borsa consistent en

$$\text{Preu llogater} + \text{Ajut municipal} = \text{Preu lloguer rebut pel propietari}$$

Aquesta proposta defineix un preu per al llogater diferent del preu que rep el propietari, assumint l'administració la diferència. Per tant, el propietari continua rebent un preu de mercat pel lloguer del seu habitatge.

Aquesta mesura per tan suposa una despesa constant de l'administració municipal i no aconsegueix crear un parc d'habitatges de lloguer a preu assequible. Al mateix temps sosté els preus de lloguer del mercat lliure.

El funcionament d'una Borsa d'Habitatge consisteix en limitar el preu de lloguer dels habitatges que es posen a la borsa i a canvi, al propietari se li garanteixen unes condicions (assegurança, mediació, ajuts a la rehabilitació).



2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge.

Les condicions generals que exigim com a AHDS:

Una duració mínima de 10 anys en els contractes de lloguer, com a norma general.

Considerem que l'actual contracte de 5 anys (fixat per la LAU) no és suficient per a que hom pugui tenir la necessària estabilitat econòmica i personal.

Per una banda, un període de 5 anys no és suficient per a desenvolupar una autonomia econòmica que permeti transcorregut aquest temps entrar al mercat immobiliari.

Per altra banda, considerem que la limitació de 5 anys desincentiva a la opció de lloguer, ja que aquest es converteix en un sinònim d'instabilitat i temporalitat.

El lloguer hauria de representar com a màxim un 30 % dels ingressos de la unitat de l'habitatge.

Aquest és el percentatge màxim que la ONU estableix com a límit que hauria de representar la despesa en habitatge respecte als ingressos de la unitat de convivència

El lloguer màxim dels habitatges que es lloguin a través de la Borsa Municipal d'Habitatges no ha de sobrepassar els 5 €/m²

Aquest límit està pensat per a que representi el 30 % del salari mitjà a nivell de Sabadell. Tot i que la utilització del salari mitjà pot tenir les seves limitacions, cal tenir present que resulta força difícil obtenir dades a nivell local de salaris, i per tant s'ha realitzat una aproximació amb dades a nivell de Catalunya intentant-ho aproximar al màxim a la realitat sabadellenca.

L'origen concret dels 5 € està en simplement agafant el salari mitjà de Sabadell, comptant-ne el 30 % i dividint-lo entre la superfície mitjana dels habitatges segons dades del 2001. Per tant, no ens ho traiem de la màniga.

L'ajuntament ha d'oferir una línia d'avals per a tots els llogaters del municipi

Considerem que pot ser interessant que l'Ajuntament establís una línia d'avals per al lloguer d'habitatges **que no estiguessin dintre de la borsa de lloguer**. La idea que hi ha darrera es que en comptes de sostenir els preus del mercat, l'ajuntament avaluï a aquells que poden pagar un lloguer de mercat però que no tenen "capacitat d'estalvi" per a reunir un aval o fiança com els que se solen exigir.

Introducció de formes de masoveria urbana, mitjançant regulació, i promoció i divulgació des de l'ajuntament

La masoveria urbana és una sortida legal basada en un contracte de masoveria a través del qual el propietari cedeix, temporalment, la propietat a canvi de l'accondicionament i el manteniment de l'immoble per part dels masovers urbans. La contraprestació fonamental és la progressiva millora i acondicionament de l'habitatge per part dels masovers.

L'obtenció d'ajuts a la rehabilitació, tan siguin autonòmics, estatals o municipals, ha d'estar condicionada a la inclusió de l'habitatge afavorit dins la Borsa Municipal d'Habitatges

Això seria una clàusula addicional que ens permetria dotar de més força encara a la Borsa Municipal d'Habitatge.



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal
Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

- 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
- 1.1.3 Divulgació de la Informació

1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

- 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

1.3 L'assetjament immobiliari

- 1.3.1 Context
- 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

- 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge

1.5 Taula Local per l'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític

2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús

- 3.1.1 Finalitats
- 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

3.2 Exemples d'actuació en altres països

3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

- 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
- 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



Introducció

Un dels fets més sorprenents davant la necessitat d'habitatge per part d'un sector molt important de la població és la gran quantitat d'habitatges en desús. Ara bé, l'abast d'aquest fenomen, tot i que a simple vista ja es veu que és molt gran, no s'ha quantificat de forma exacta ni detallada, és a dir, no s'han detectat un per un els espais i habitatges en desús de la nostra ciutat. Per aquest motiu, és necessari que les administracions realitzin un estudi en aquesta direcció. Aquest estudi no hauria de ser simplement estadístic, sinó que s'hauria d'anar estudiant individualment cada cas amb l'objectiu de detectar cada espai o habitatge en desús. A més, s'hauria d'establir un mecanisme de seguiment constant, per tal de detectar nous casos i veure l'evolució del fenomen.

Cal destacar que s'ha optat per l'opció d'usar la terminologia *espais i habitatges en desús*, ja que es considera que és la forma que provoca menys confusió respecte d'altres que s'utilitzen habitualment, com poden ser *cases buides*, *habitatges desocupats*, etc. Definim espai o habitatges en desús com aquells que porten més d'un any sense ús.

Per una banda, permetria saber quina és la quantitat d'habitatges buits a Sabadell, i posaria sobre la taula les necessitats reals d'urbanitzar zones no urbanitzades, o si incidin sobre el sòl ja urbanitzat, en aquest cas en el parc d'habitatges o espais en desús, es podria donar resposta a la necessitat d'habitatge sense haver de créixer en extensió. Dit d'una altra manera: cal realment construir més habitatges si n'hi ha un nombre important de buits dins la ciutat ?

En aquest sentit, avancem en la línia d'aconseguir un habitatge digne per a tothom al mateix temps que evitem la destrucció de més territori.

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús.

Si es realitza aquest procés de seguiment es pot conèixer de forma contínua quins habitatges estan en desús i quina quantitat hi ha en total, per a poder realitzar les actuacions pertinents en cada moment.

3.1.1 Finalitats

Per tal de poder aplicar les mesures que es proposen més endavant, cal establir un procediment d'inspecció i establir criteris per a considerar que un habitatge està en desús.

3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

Per tal de poder donar l'ús que els correspon a aquests espais i habitatges en desús, és necessari trobar els mecanismes per tal de detectar-los. Aquest mecanisme es pot basar en diversos indicadors i en un sistema d'inspeccions. Primerament, hi hauria un seguiment dels diferents indicadors i contrastació de les dades obtingudes. Si es considerés que hi ha prou indicadors com per a sospitar que un habitatge està en desús, s'iniciaria el procés d'inspecció.

Indicadors principals:

Cadastre

El cadastre és un registre dels béns immobles, on consta la ubicació, les dimensions, l'ús i els seus propietaris. És una eina que s'utilitza per establir la contribució que s'imposa sobre els béns immobles segons la seva producció, la seva renda o valor. També serveix per guardar la seguretat jurídica del dret de propietat a través de l'aprovació i arxiu de les bases de les escriptures.

Per tant, el cadastre pot ser utilitzat per a veure a qui pertany cada immoble i fer una llista on apareguin per ordre els propietaris amb més nombre d'immobles de forma ordenada. Es pot considerar que si una persona té més propietats és més probable que alguna d'elles estigui en desús. D'aquesta manera el cadastre podria ajudar, sempre contrastat amb altres indicadors, a fer la detecció. A més a més, el cadastre pot ser molt útil si s'analitza conjuntament amb el padró, com s'explica a continuació.

Padró

El padró és el registre municipal que acredita la residència de la persona en el municipi i és obligatori inscriure-s'hi. Des de la perspectiva de l'administració, aquest resulta essencial per al càlcul d'ingressos a percebre des de l'Estat, per a planificar, definir i mantenir els serveis municipals i per l'elaboració del cens electoral, entre d'altres.

Si bé és cert que hi ha una degradació del padró i que cal millorar-lo, es tracta d'un registre que s'actualitza amb freqüència i que permet saber el domicili de totes les persones del municipi.

Així doncs, tenint, d'una banda, la informació d'on resideix cadascú (que proporciona el padró) i d'altra banda, la informació sobre les propietats de les persones (que proporciona el cadastre), tenim dues fonts d'informació que es



poden combinar i fer una primera aproximació per la detecció de possibles habitatges en desús. Per exemple, si mitjançant el cadastre, es detecta que un propietari té, entre les seves propietats, immobles sense que hi consti ningú empadronat, podria tractar-se d'un cas d'habitatge en desús.

Seguiment del consum d'aigua

El seguiment del consum d'aigua pot ser un altre indicador per a detectar habitatges en desús. Els habitatges en els que no hi ha consum d'aigua durant un llarg període de temps són un possible cas d'habitatge en desús.

L'Ajuntament és l'encarregat dels abastaments i el subministrament d'aigua, inclòs el domiciliari, ja que és competència municipal. Els Ajuntaments han de vetllar perquè el servei es presti de forma correcta mitjançant una empresa operadora o a través de la seva gestió directa. La Companyia d'Aigües de Sabadell (CASSA) porta la gestió de la xarxa i el proveïment de l'aigua.

L'Agència Catalana de l'Aigua no té competències en la política tarifària de les entitats subministradores de l'aigua, i, per tant són aquestes les que han d'informar sobre les tarifes, trams i quotes, les quals depenen del tipus d'habitatge i del nombre de persones per habitatge.

Per tant, a nivell municipal es pot accedir a la informació del consum en cada cas concret i fer un seguiment al llarg del temps de tots els habitatges. En el cas que es sospiti que un habitatge està en desús es podria fer un seguiment del consum d'aigua en períodes de temps més curts de l'habitual, per tal d'evitar la picaresca de propietaris que podrien fer un consum puntual molt gran d'aigua amb la finalitat d'evitar que el seu habitatge en desús fos detectat.

Registre de la propietat

Al registre de la propietat tenen la obligatorietat de registrar-s'hi aquells béns immobles vinculats a una hipoteca. Per tant, en aquest no hi consta la totalitat dels habitatges i com a conseqüència no és tant útil com la resta d'indicadors, però en alguns casos pot aportar informació complementària.

Així doncs, entenem que per tenir una base de dades a partir de la qual actuar, l'ajuntament ha de :

Crear un cens d'habitatges buits a partir dels estudis dels cens municipal, el cadastre, i els consums d'aigua

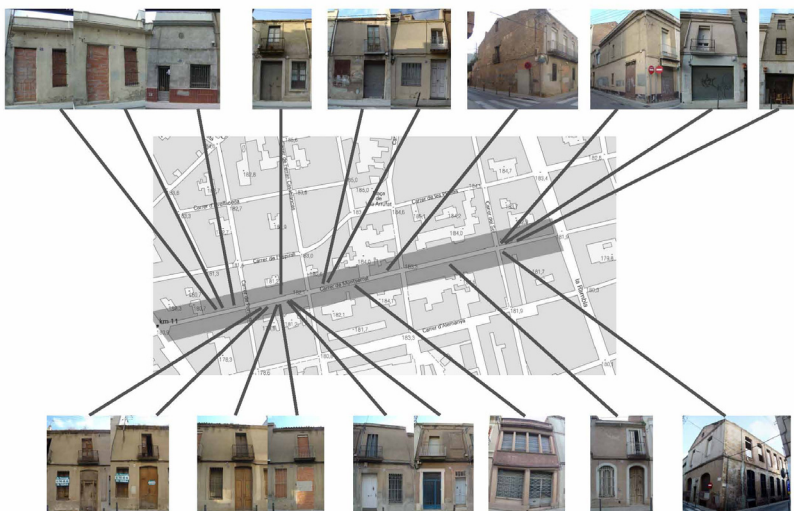
Inspeccions:

Com hem dit, una vegada detectats els presumptes habitatges en desús, cal confirmar-ho mitjançant un seguit d'inspeccions. Per aquest motiu caldria

Crear un equip d'inspecció d'habitatges en desús

Entenem que és un tema prou important per merèixer aquest dedicació per part de l'ajuntament. Aquest equip inspeccionaria els habitatges que segons l'observació dels registres i censos esmentats podrien estar en desús, tot fent inspeccions in situ i sol·licitant informació al propietari.

Així mateix, cal destacar l'important paper que poden desenvolupar la ciutadania i les associacions de veïns a l'hora d'identificar i denunciar possibles habitatges en desús per tal que s'iniciï el procés explicat.



Exemple de la densitat de cases buides a Sabadell. Carrer Montserrat



3.2 Exemples d'actuació en d'altres països

Per tal de conèixer l'experiència d'altres països i veure que el que plantejem no és una excepció, us mostrem algunes de les mesures que s'apliquen en d'altres països europeus:

Holanda:

L'okupació d'habitatges que hagin estat en desús des de fa més d'un any és legal. L'habitatge només es torna al propietari si aquest demostra que aquesta no tornarà a estar buida.

Dinamarca:

En els municipis més grans, des dels anys 50, es penalitza econòmicament als propietaris de habitatges que es mantinguin desocupats més de sis setmanes.

De fet, les multes es poden imposar, simplement, per no informar a l'ajuntament que l'habitatge porta més de sis setmanes en desús.

França:

Ajudes a la rehabilitació als propietaris de l'habitatge (vinculades a posar l'habitatge en lloguer), desgravacions fiscals per a la rehabilitació i posterior lloguer de l'habitatge i fins i tot lloguer dels HLM dels habitatges vacants (amb garanties d'ingrés pels propietaris).

Taxa sobre els habitatges desocupats. A les ciutats de més de 200.000 habitants en les que la taxa d'habitatges desocupats sigui superior a la mitjana, la població estigui en creixement i hi hagi menys oferta que demanda de lloguer. En aquestes condicions la taxa és del 10% del valor cadastral de l'habitatge el primer any, el 12,5% el segon i 15% el tercer i posteriors. El diner recaptat va a parar a un institut públic que rehabilita habitatges. Per tant, en tres anys es cobra quasi el 40% del valor de l'habitatge.

Requisa governamental d'habitatges que porten més de 18 mesos desocupats, quan els seus propietaris (només persones jurídiques) no hagin posat mitjans per lloguer aquests habitatges. Aquesta mesura s'aplica a municipis on hi ha necessitat d'habitatge de lloguer a preus moderats. La requisa pot arribar als 12 anys. Aquests habitatges són gestionats per un ens públic. El propietari rep una compensació per m² (d'on es resten despeses de rehabilitació, gestió del lloguer)

Regne unit

Agència estatal d'habitatges buits (Empty Home Agency): Animar a les autoritats locals a reduir el nombre d'habitatges en desús i media entre les autoritats i els propietaris privats d'habitatges. Aprofitar el parc immobiliari i frena els habitatges desocupats, tot vigilant que cap barri caigui en la categoria de barri marginal (unpopular neighbourhood).

Incentius fiscals pels propietaris privats per la compra i rehabilitació dels habitatges en desús.

Presupost públic dedicat a comprar habitatges privats desocupats per posar-les en lloguer social.

Penalitzacions imposades pels ajuntaments als propietaris que tinguin voluntàriament desocupats els seus habitatges.

Lloguer o venda forçosa d'habitatges privats en desús. Els ajuntaments poden forçar el lloguer o la venda d'habitatges que portin més de sis mesos en desús, excepte si és una segona residència, el seu propietari està malalt o recentment mort i s'estigui tramitant l'herència, estigui treballant en una altra ciutat o l'utilitzi de forma esporàdica. És possible que aquesta mesura afecti a uns 600.000 habitatges a Anglaterra.

Suècia

L'existència d'habitatges desocupats implica un augment dels costos per les autoritats locals, ja que cada habitatge privat en desús incrementa el preu dels habitatges de protecció, i com que aquests lloguers estan garantitzats per les autoritats locals, l'increment d'habitatges privats desocupats implica un major cost per l'Ajuntament en lloguer públic.

Per evitar l'anterior, els ajuntaments ofereixen habitatges de lloguer més barats i així baixa el nombre d'habitatges desocupats i els seus costos presupostaris. En últim extrem, es procedeix a la demolició de les cases desocupades.

Alemanya

Els propietaris poden ser obligats a realitzar treballs de rehabilitació i davant l'incompliment l'administració penalitza econòmicament al propietari. Fins i tot pot arribar a l'expropiació.

En municipis amb més del 10% d'habitatges en desús l'administració procedeix a la demolició dels habitatges en desús que no es poden llogar.

Itàlia

Penalització fiscal als habitatges en desús imposada pels Ajuntaments i per un valor del 9 per mil del valor cadastral.



3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Expropiació del dret d'ús dels edificis en desús, sistema de masoveria urbana...

Considerem que el següent pas després de la detecció dels habitatges buits és la aplicació de mesures coercitives als propietaris d'habitatges. Les mesures que es proposen modifiquen les lleis actuals i suposen diferents escales d'actuació. També cal tenir en compte que s'elaboren amb dues idees de rerefons: evitar l'existència d'habitatges buits i impedir l'acumulació i especulació amb habitatges.

Una vegada el procés d'inspecció hagués determinat que un habitatge està buit, els passos que se li oferirien serien les següents:

Informar de la situació en la que es troba el propietari en cada fase del procés, explicar les alternatives i les possibles mesures a l'abast de l'administració per tal de fer que l'habitatge es podi en ús.

Aplicar un termini de 2-3 mesos per a que el propietari es pugui adherir a alguna de les opcions proposades per l'Ajuntament:

Introducció de l'habitatge en desús a la borsa de lloguer. Com es veu en el bloc anterior, la borsa de lloguer pública ha de garantir uns costos accessibles per a tota la població, els quals no podran superar el 30% dels ingressos dels arrendataris. Contracte de masoveria urbana per a l'habitatge en qüestió. Aquesta té l'avantatge de poder-hi condicionar les ajudes a la rehabilitació a aquest tipus de contractes.
Cessió a ADIGSA.

A part d'aquest punt, s'haurien d'establir les mesures fiscals següents:

Imposició d'un recàrrec del 50 % de l'IBI sobre els habitatges buits.

Aques recàrrec l'hauria d'aplicar l'Ajuntament, que és qui té la potestat de fer-ho actualment a nivell legal. La xifra del 50 % prové de que actualment és el límit fixat legalment.

Es necessari que aquesta mesura vagi complementada amb d'altres mesures d'un abast més gran, ja que l'IBI anual representa una quantitat molt petita.

Establiment d'una taxa a nivell estatal/autonòmic sobre els habitatges buits.

Aquesta iniciativa ja ha sorgit com a proposta a Euskadi, on es va fixar al voltant dels 9€/dia. La idea és que representi una part important del lloguer que es cobraria de l'habitatge si estigués llogat.

Modificació dels actual impostos per a penalitzar l'acumulació d'habitatges.

Explicat d'una manera sintètica, es tractaria de que qui tingués més d'un o dos habitatges pagués els impostos que ha de pagar actualment, però que qui en té foça més – 10, per exemple -, els impostos que ha de pagar actualment se li multipliquessin. Una idea per a poder-ho establir seria un recàrrec que anés augmentant com més habitatges tingués en propietat.

Cal puntualitzar que aquest impost o la seva modificació l'haurien de pagar persones jurídiques o físiques. Així s'evitaria que, per tal d'esquivar impostos, es creessin societats fictícies per a ocultar patrimoni i evadir el pagament dels impostos corresponents.

Si passat un termini de 6 mesos en els quals s'aplicaran les mesures coercitives el propietari no ha adoptat una de les alternatives, proposem l'expropiació de l'ús durant 10 anys. Per a aquells habitatges que en fos expropiat l'ús, l'administració els hauria de rehabilitar. En aquests casos, es podria establir un lloguer una part del qual el rebés el propietari i la resta fos simplement el pagament de les obres de rehabilitació. Evidentment, la quantitat total a cobrar mensual hauria de ser equivalent a els habitatges públics de lloguer.



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal
Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

Dossier 04. Parc d'Habitatges de Protecció Oficial



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

- 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
- 1.1.3 Divulgació de la Informació

1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

- 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

1.3 L'assetjament immobiliari

- 1.3.1 Context
- 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

- 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge

1.5 Taula Local per l'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític

2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús

- 3.1.1 Finalitats
- 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

3.2 Exemples d'actuació en altres països

3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

- 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
- 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

Habitatge existent protegit de venda:

Durant les últimes dècades s'ha anat construint a Sabadell un parc d' HPO majoritàriament de venda, que gràcies al sistema legal s'ha anat desprotegint, i per tant passant a formar part del mercat lliure i reduint el mercat d'HPO, i sobretot s'ha perdut una inversió pública passant aquesta a capital privat.

El sistema legal vigent i el que es planteja en el PNH proposen un model de construcció d'HPO de venda, el qual es pot desprotegir de manera legal tal i com s'ha pogut fer fins ara.

Hi ha diferències entre el model vigent i el proposat al PNH, ja que en el primer es pot desprotegir l'habitatge al cap de pocs anys, retornant els ajuts rebuts o bé al cap de 20-10 anys, quan s'acaba el termini de protecció, i en el segon al cap de 30 anys.

Ambdós panorames plantegen un model de construcció permanent d'HPO, ja que un cop construït, aquest passa, tard o d'hora, al mercat lliure, o bé per una desprotecció abans d'hora o bé perquè s'esgota el termini de protecció de 20 o 30 anys.

Tot això sense tenir en compte l'hàbit instaurat de venda d'HPO per part dels adjudicataris a tercers, oficialment a preu d'HPO, però que rep, en diner negre, un altre import d' a més a més.

Entenem que aquest sistema està totalment corruptut i no respon a la necessitat de crear un parc d'habitatges de protecció oficial de propietat, que perduri en el temps, ja que al cap dels anys el parc d'HPO disminueix, passant aquest al mercat lliure, i s'ha de tornar a invertir en un nou parc d'HPO, que tornarà a desaparèixer, etc

Entenem que tampoc és l'objectiu d'un parc d'HPO que els seus adjudicataris treguin profit econòmic venent el seu habitatge a un preu de mercat lliure (tan sigui legal o il·legalment)

Tampoc és objectiu d'un parc d'HPO, que està orientat a ciutadans amb uns requisits i unes condicions econòmiques i laborals determinades, que aquest, a posteriori, passi a ser propietat de qualsevol ciutadà sense un control sobre si compleix o no aquests requisits i controls esmentats.

Per això, exigim que l'ajuntament actuï per tal de preservar el parc d'HPO construït a la ciutat.

Per tal d'aconseguir-ho existeix el dret de tempteig i retracte, amb el qual l'administració té preferència per recomprar els habitatges a l'adjudicatari.

Des de l'assemblea proposem que l'ajuntament actuï no com a comprador sinó com a regulador de la compra-venda d'aquests habitatges, obligatòriament en qualsevol transacció de compra-venda de qualsevol habitatge de protecció oficial de Sabadell.

Així, qualsevol transacció s'hauria de fer amb el control i seguiment de l'ajuntament i aquest procuraria un comprador que complís les condicions pel tipus d'habitatge, tal i com si es tractés d'un habitatge d'HPO de nova construcció, mitjançant el registre de sol·licitants d'HPO

Parcialment també podria actuar com a comprador mitjançant el dret de tempteig i retracte, incorporant els habitatges adquirits al parc públic d'habitatges de lloguer.

Així, els sol·licitants d'HPO de venda podrien accedir també a aquests habitatges, a més a més dels de nova construcció, i per tant s'ampliaria l'oferta d'HPO sense inversió extraordinària de l'administració.

L'Assemblea també proposa l'anul·lació del termini de protecció dels HPO , tant dels construïts com dels futurs

D'aquesta manera tots els habitatges que encara tenen la qualificació de HPO i els que es construïran en un futur mantindran aquesta qualificació. No veiem el motiu pel qual aquesta hauria d'expirar, ja que només beneficiaria a l'adjudicatari de l'habitatge en concret, i aquest, com hem dit, no és l'objectiu d'un parc de HPO.



4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

Per una banda, dins el conjunt del parc d'habitatges del municipi considerem que el percentatge actual d'HPO és insuficient.

Per altra banda, entenem que un parc d'HPO que abarqui a tots els grups socials necessaris ha d'estar format per una suma de tipologies de règims de tinença, que són la compra, el lloguer i la cooperativa (de dret d'ús).

Creiem que els percentatges que s'hauria d'aplicar a cadascun dels règims han de ser proporcionals amb el grau de nivell "social" del règim. Així doncs, creiem que hi ha d'haver un petit percentatge d' HPO de compra, i una gran majoria repartida entre el lloguer i la cooperativa. Una proposta a *grosso modo* seria 20% compra, 40% lloguer, 40% cooperativa.

Tal i com hem comentat anteriorment, el parc existent d'HPO al municipi està destinat a compra. Com que considerem que, per una banda, el percentatge d'HPO de compra ha de ser molt inferior a l'estat actual, i per altra banda, que el percentatge d'HPO dins el parc d'habitatges del municipi és insuficient, proposem:

Que el parc d'HPO que es construeixi d'ara en endavant es basi majoritàriament en el lloguer i les cooperatives

Les característiques que hauria de complir aquest nou parc d'HPO, segons el seu règim de tinença, es relata a continuació.

4.2.1 Cooperatives de dret d'ús

El model de les cooperatives d'habitatge funciona des de fa dècades a molts països com Suècia, Dinamarca, Alemanya, Holanda, ...

És un model de règim de tinença on l'usuari forma part d'una cooperativa.

Les seves característiques principals són:

- La cooperativa no es pot disoldre mai
- El sòl pot ser propietat de la cooperativa o públic. La cooperativa és la propietària de l'edifici i l'usuari és propietari del dret d'ús de l'habitatge.
- Aquest dret d'ús dels habitatges és indefinit (fins i tot es pot donar en herència)
- Els estatuts de cada cooperativa marquen els requisits d'admissió, les condicions d'ús, etc
- Els socis de la cooperativa tenen el dret i alhora l'obligació de participar de les decisions de tot el que afecta al seu hàbitat, i fer-se càrrec del seu manteniment a través de la cooperativa. Això vol dir que és un model que s'autogestiona i s'automanté, sense implicació d'inversió pública posterior a la possible cessió del sòl
- L'accés a les cooperatives es fa a través d'una llista d'espera; al accedir al dret d'ús d'un habitatge es paga una entrada, que es retorna quan el soci deixa la cooperativa.
- Cada mes el soci paga un lloguer tou, que servirà els primers anys per pagar la construcció de l'edifici i que servirà, un cop pagada l'edificació, per pagar el manteniment i millores que es facin a posteriori a l'edifici.
- El preu dels habitatges d'una cooperativa d'habitatges pot arribar a ser un 40-60% del preu d'un habitatge al mercat lliure, ja que està recolzat per l'administració.
- La cooperativa d'habitatge és un model no especulatiu, ja que els preus d'entrada i de lloguer mensual són preus definits, que no es mouen com els del mercat lliure. Alhora, és un model sense data de caducitat, ja que les cooperatives no es poden desfer i ofereixen al mercat un parc d'habitatges a preus regulats, sense límit de temps i que s'autogestionen.



El marc legal actual permet el desenvolupament d'aquest model d'accés a l'habitatge. De forma més concreta aquest model es troba recollit en els següents entramats legals:

- El règim de cessió d'ús està contemplat en l'actual llei de cooperatives espanyola i catalana.
- En el Projecte de Llei del Dret a l'habitatge de la Generalitat Catalana s'hi introdueix aquest model considerant-lo com a habitatge de protecció oficial

Aportació a la situació global actual

- És un model d'accés a l'habitatge paral·lel i compatible amb els existents que facilita l'inici del canvi de la situació actual. Demostra que és possible l'existència d'un parc d'habitatges lliures de preu regulat, que no depèn de les oscil·lacions del mercat.

- El percentatge del sou dedicat al pagament de l'habitatge disminueix ja que el preu del sòl no intervé en aquest import, i per tant l'economia domèstica aconsegueix un nivell més saludable

- El model de cooperatives en cessió d'ús és un model de gestió i de tinença, que es pot implantar en edificis abandonats, en edificis de lloguer, etc. En aquests últims, per exemple, mitjançant l'assessorament de l'administració, els llogaters poden configurar-se en cooperativa, comprar l'edifici amb l'ajut de l'administració i autogestionar-se (acció molt útil en casos de compra d'edificis de lloguer per part de tercers i posteriors casos d'assetjament immobiliari per expulsar els llogaters i vendre els habitatges a posteriori)

- La possibilitat de lucre un cop creada la cooperativa és impossible, ja que qualsevol transacció es fa a través de la cooperativa, dins uns paràmetres molt fixats i controlats.

Qui forma part d'una cooperativa, se sent propietari del seu habitatge i dels espais comuns, i té l'obligació de fer-se càrrec d'ambdós; això vol dir que els edificis es mantenen en un bon estat i que hom arriba a tenir un sentiment de pertinença a l'edifici i a la comunitat.

És per tot l'explicat anteriorment, que l'assemblea exigeix a l'ajuntament que es comprometi a aplicar el model de cooperatives amb dret d'ús en un 40% dels HPO, tan si els promou l'ajuntament com si els promou una altra administració, sindicat o altres.

Exigim també la difusió d'aquest model més enllà de l'àmbit local per tal donar-lo a conèixer i promoure'l i que pugui ser utilitzat arreu.



4.2.2. Lloguer

Introducció

Fins l'actualitat, les polítiques d'habitatge han orientat els règims de tinença dels habitatges de protecció oficial a la venda. Tan sols els habitatges dotacionals, els que s'executen sobre sòls qualificats d'equipament, s'han tendit a fer de lloguer. Són habitatges, però, orientats a segments molt definits de la població (gent gran o gent jove) i en el cas dels joves, amb una durada limitada.

Això ha fet que qui triï com a opció personal viure en un habitatge de lloguer, no tingui l'opció d'accedir a un HPO. En l'actualitat, ja sigui per les circumstàncies econòmiques, laborals, o fins i tot per un canvi cultural a la societat, aquesta opció, la del lloguer, ha anat creixent a la població, i per tant, la demanda ha augmentat significativament.

Aquesta demanda no coberta es tradueix ràpidament en un augment desmesurat dels preus de lloguer, ja que el poc parc d'habitatges de lloguer era en la seva totalitat del mercat lliure, i per tant no regulat.

Es podria parlar d'una regulació dels preus del lloguer del mercat lliure, però també s'ha de parlar de la creació d'un parc d'habitatges de lloguer públic, o almenys a preus d'HPO, per tal de donar resposta als habitants el necessitin i entrin dins els requisits, i per altra banda, per tal d'equilibrar el parc d'habitatges de lloguer i el parc d'habitatges en general, i a l'equilibrar-los moderar-ne el preus. Aquest parc ha de tenir un pes específic prou important dins el parc d'habitatges de lloguer per funcionar com una alternativa real al mercat lliure d'habitatges de lloguer.

És per això que exigim a l'Ajuntament que de les noves promocions d'habitatge d'HPO que es construeixin, un 40% siguin amb règim de tinença de lloguer.

Proposta de parc d'HPO de lloguer

El termini del contracte de lloguer ha de ser de 10 anys en termes generals, mai de menys durada, amb revisions bianuals de les condicions econòmiques, laborals, familiars i personals dels llogaters.

Abans, però, cal respondre a la pregunta que tothom se sol fer: ¿quin lloguer mensual és just socialment i en base a què el determinem?

Primer cal establir quina part de la població hi té accés; dit d'una altra manera, el sostre màxim d'ingressos. El sostre d'ingressos proposat és un 80 % del salari mig¹ com a ingressos mitjans de la unitat de convivència. Per tant, i a falta de dades més properes, estariem parlant d'uns 1.179 € nets mensuals. Per tal de comprovar aquesta dada, s'utilitzarien els ingressos dels dos anys anteriors.

El segment de població que accedís al parc d'HPO de lloguer , pagaria com a màxim el 30 % dels seus ingressos totals. Posarem tres exemples numèrics per tal que en sigui més fàcil la comprensió:

1. Un habitatge compartit per quatre persones. Cadascuna d'elles cobra 1.000 € nets mensuals. Per tant l'ingrés mitjà és de 1000 € mensuals. Així, aquesta unitat de convivència podria accedir a un HPO de lloguer, amb un lloguer màxim de $4.000 \text{ €} * 0,3 = 1200 \text{ €}$. A repartir entre quatre serien 300 € mensuals.
2. Una persona que vulgui viure sola, i cobri 1.200 nets mensuals. Amb aquesta proposta, pot accedir a un HPO de lloguer , i el seu lloguer màxim seria de $1.200 \text{ €} * 0,3 = 360 \text{ €}$ / mensuals.
3. Una família de quatre components dels quals tan sols un treballi, i cobri 1.200 nets mensuals. Per tant l'ingrés mitjà és de 300 € mensuals. Així, aquesta unitat de convivència podria accedir a un HPO de lloguer, amb un lloguer màxim de $1.200 \text{ €} * 0,3 = 360 \text{ €}$.

El lloguer a cobrar seria repartit de manera progressiva segons els ingressos, però de tal manera que en el seu conjunt continuessin respectant els límits respecte al tant per cent d'ingressos a cobrar. Cal tenir present que el lloguer es pagaria per habitatge i no pas per persona.

D'aquesta manera quedaria definit el lloguer màxim.

¹ Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya (idescat), el cost salarial mig per treballador i mes estaria en 1.683,7 €/mes que seria una xifra força aproximada al salari **brut**. Font : <http://www.idescat.net/economia/inec?tc=3&id=0706>.



Tanmateix, també serà necessari un mínim de lloguer, per tal de sufragar bàsicament els costos d'obtenció i/o reparació i manteniment de l'habitatge. A grans trets, tots es basen en la mateixa idea: amortitzar els costos de l'habitatge a llarg termini. Cal diferenciar, essencialment, tres casos:

Edificis d'habitatges de lloguer públics de nova construcció. En aquest cas, consistiria en establir quina és la quantitat mensual necessària per al pagament dels costos de construcció de l'edifici i el seu manteniment. Un cop establerts, s'aplicaria el coeficient de repercussió pertinent a cada habitatge segons la seva superfície.

Per posar un exemple numèric, si el total de superfície de tots els habitatges d'un bloc són 2.800 m² i el cost anual d'amortització i manteniment per metre quadrat són 1.500 €, estaríem parlant d'un lloguer mínim de 4 €/m² mensuals. Seguint amb l'exemple d'abans de quatre persones compartint un habitatge de 90 m², el lloguer mínim serien 360 € mensuals pel pis, 90 € per persona i més.

Habitatges de protecció oficial de propietat recuperats: En aquest cas, es seguiria el mateix procediment que en el cas anterior, però només tenint en compte el preu que se li hagués pagat a l'anterior propietari.

Habitatges en règim de cessió d'ús. En aquest cas, seria encara més baix

Per acabar, cal destacar alguns aspectes de la proposta, altrament anomenats la cirereta del pastís.

En primer lloc, cal destacar que no estem establint un únic lloguer, sinó tenim un interval prou ampli com per deixar marge d'actuació en funció de característiques personals, familiars, etc...

En segon lloc, la proposta està plantejada per a que s'amortitzi l'edifici. Però també es pot plantejar que sigui lleugerament deficitari; en aquest cas, cal recordar les propostes de penalització per habitatge buit i per habitatge acumulat. Com ja s'ha comentat, l'import recaudat a través d'aquestes penalitzacions es destinaria a polítiques d'habitatge, de manera que en el seu conjunt les actuacions en matèria d'habitatge podrien compensar-se entre elles.

En tercer lloc, és prou potent com per a representar una alternativa vàlida i prou realista com per a ser viable.

Habitatges Dotacionals

Dins dels habitatges d'HPO de lloguer, cal esmentar els habitatges dotacionals, construïts sobre sòl qualificat d'equipament. Aquests habitatges generalment estan destinats a grups de població especialment febles com els joves menors de 35 anys i la gent gran.

En l'actualitat, els habitatges dotacionals que es construeixen incorporen sempre a l'edificació una part, generalment la planta baixa, destinada a algun equipament local (centre cívic, guarderia, cap,...). Dit d'una altra manera, els equipaments que es construeixen incorporen un "afegit" de sostre que es destina a habitatge dotacional.

Aquest exemple porta a proposar que d'ara en endavant, en tots els sòls qualificats com a equipament on se n'hi construeixi un, i sempre que les condicions ho permetin, s'hi incorpori un sostre "afegit" destinat a habitatge dotacional.

Fins i tot es podria estudiar casos d'equipaments existents que permetessin afegir un nou volum a l'edificació existent on ubicar-hi habitatge dotacional.

S'entén que són habitatges-equipament i que tenen una funció social, gairebé assistencial. Així doncs, aquests habitatges socials s'haurien de destinar a sectors febles de la societat com els anteriorment esmentats (joves fins a 35 anys i gent gran) però també a grups com persones amb un nivell d'ingressos molt baix, pares o mares separats que es troben sense habitatge sobtadament, casos de desnonaments, persones incloses en programes de reinsecció social, etc. També haurien de ser habitatges rotatoris, és a dir que l'objectiu és que siguin un habitatge transitori, des del qual l'usuari pugui refer-se de la seva situació.



Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Document d'Anàlisi i Propostes d'Actuació en el camp de l'Habitatge a Nivell Municipal
Dossier 05. Creixement de la ciutat

Dossier 05. Creixement de la ciutat



ÍNDEX

Dossier 00. Manifest de l'Assemblea per un Habitatge Digne de Sabadell

Dossier 01. Transparència, divulgació i participació en els processos i informació relacionats amb l'actuació de l'administració en el marc de l'habitatge

1.1 Transparència i divulgació d'informació relacionada amb l'actuació municipal en el camp de l'habitatge

- 1.1.1 Inventari del Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge
- 1.1.2 Partida anual municipal destinada a compres de sòl
- 1.1.3 Divulgació de la Informació

1.2 Òrgans de participació ciutadana durant els processos de transformació urbanística

- 1.2.1 Anàlisi i crítica al funcionament actual dels òrgans de participació existents a Sabadell
- 1.2.2 Propostes per a la millora dels òrgans de participació existents a Sabadell

1.3 L'assetjament immobiliari

- 1.3.1 Context
- 1.3.2 L'assetjament immobiliari a Sabadell i d'altres ciutats i possibles mesures

1.4 Oficina Local d'Habitatge / Centralització dels serveis sobre habitatge a la OLH

- 1.4.1 Serveis que pot oferir una Oficina Local d'Habitatge

1.5 Taula Local per l'Habitatge

Dossier 02. Borsa Municipal d'Habitatge

2.1 Descripció d'una Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

2.2 Descripció de la proposta municipal i anàlisi crític

2.3 Propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne a Sabadell sobre la Borsa Municipal de Lloguer d'Habitatge

Dossier 03. Posada en ús dels habitatges en desús

3.1 Inventari públic d'habitatges en desús

- 3.1.1 Finalitats
- 3.1.2 Propostes de detecció d'habitatges en desús

3.2 Exemples d'actuació en altres països

3.3 Propostes d'actuació per la posada en ús dels habitatges en desús

Dossier 04. Parc d'Habitatge de Protecció Oficial

4.1 Crítica al model actual d'HPO i proposta d'actuació en el parc existent d'HPO

4.2 Proposta de règims de tinença en el parc d'HPO

- 4.2.1 Cooperatives de dret d'ús
- 4.2.2 Lloguer

Dossier 05. Creixement de la Ciutat



5.1 Creixement de la Ciutat

Totes les actuacions en matèria d'urbanisme i habitatge a la ciutat de Sabadell han d'estar supeditades a dos principis:

Les necessitats de creixement de la ciutat han d'estar justificades i han de ser sostenibles, tant des del punt de vista de la mobilitat, com social, com des del punt de vista ecològic.

Per tant, entenem que els possibles creixements s'haurien de fer densificant la trama urbana existent, ja sigui mitjançant modificacions de planejament per tal d'augmentar l'edificabilitat de certes àrees com mitjançant actuacions de transformació urbana.

Les polítiques d'urbanisme de la ciutat s'han de basar en el respecte absolut als espais agrícoles i forestals que envolten la ciutat, aconseguint un sòl rural de qualitat, potenciant-ne el manteniment, i amb una coherència en el territori (continuació, enllaços entre àrees rurals i plans a escala supramunicipal, ja que no es pot entendre el territori de manera fragmentada)

Creiem que aquesta part de les propostes de l'Assemblea per un Habitatge Digne queda molt coixa tan sols amb aquests principis. Per tant, convidem des d'aquí a totes les entitats i els ciutadans interessats a desenvolupar aquest punt de manera conjunta.