

MOCIÓ DEL GRUP MUNICIPAL D'ICV-EUiA DEL MASNOU SOBRE LA REGULACIÓ DEL LLOGUER I LA CREACIÓ D'INSTRUMENTS DE CONCERTACIÓ ECONÒMICA AMB ELS ENS LOCALS PER A LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES DESTINATS AL LLOGUER

Els canvis en el mercat immobiliari als pobles i ciutats de Catalunya a causa de l'esclat de la bombolla immobiliari, la restricció del crèdit i la precarització laboral han generat una demanda dels habitatges en règim de lloguer. Aquest fet, unit a fenòmens com la turistificació, la gentrificació de determinats barris i les operacions de fons especulatius internacionals que estan invertint els seus actius en propietats immobiliàries, ha comportat un augment desmesurat dels preus i l'expulsió de veïnat i desarticulació de molts barris.

Aquests processos han tingut un efecte demolidor sobre els preus. Només durant el 2016 els lloguers s'han encarat un 14,6% a Catalunya i un 16,2% a la demarcació de Barcelona. Aquesta situació és alarmant: l'actual regulació del lloguer desprotegeix les persones llogateres pel que fa a la durada del contracte, especialment arran de la *"Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas"* (Ley 4/2013), que modificava la Llei d'Arrendaments Urbans (Ley 29/94), que entre d'altres temes, escurçava els terminis dels contractes de lloguer de 5 a 3 anys, i ampliava les causes per les que els propietaris podien recuperar l'habitatge, afeblint la posició i els drets dels inquilins i inquilines. En definitiva una modificació legislativa que tenia com a objectiu endurir les condicions del lloguer donant majors facilitats per als desnonaments. Només cal recordar que a la ciutat de Barcelona, el 83% dels desnonaments són com a conseqüència de l'aplicació de la Llei d'arrendaments (LAU).

Som en un temps clau per a les polítiques de regulació del lloguer, donat que aviat finalitza el termini de tres anys dels contractes de lloguer signats sota la reforma operada el 2013 i, per tant, ens podem trobar davant d'una onada de famílies que siguin expulsades dels seus habitatges perquè els incrementen el preu del lloguer. Famílies que es veurien obligades a buscar un altre pis amb preus inassolibles i amb un contracte que tornaria a ser de tres anys. És a dir, d'aquí a tres anys podrien tornar a ser expulsades dels seus nous habitatges perquè no puguin el lloguer. Però no només podrien ser expulsades dels seus habitatges, sinó també dels seus barris, que perden les seves veïnes i veïns i es transformen en aparadors per al turisme o en zones residencials només per a persones amb alt poder adquisitiu. Això es diu segregació urbana: les famílies amb menys recursos econòmics seran desplaçades als afores de les ciutats, mentre que els centres històrics resten fora de l'abast d'una majoria, és a dir, la màxima expressió de la desigualtat en el sí de les trames urbanes.

En aquest context de pressió sobre el mercat de lloguer, d'instabilitat, d'escassetat d'oferta i amb preus molt elevats, la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial va preveure, a la seva Disposició Final Sisena, que el Govern aprovaria els criteris d'acord per regular els arrendaments urbans a Catalunya i que, en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor de la llei, s'elaboraria un projecte de llei per facilitar l'accés a l'habitatge de lloguer, garantint la seguretat i l'estabilitat de la relació contractual, i l'adopció de mesures per evitar increments desproporcionats de les rendes. Ara bé, les mateixes conclusions del grup de treball avancen que les competències en matèria de regulació del lloguer són del govern central de manera que es produirà un conflicte entre la Generalitat i el Govern de l'Estat Espanyol que caldrà resoldre per contribuir satisfactòriament a l'encaix jurídic i complementarietat funcional de les mesures legislatives que desenvolupin ambdues administracions.

La resposta del govern central no s'ha fet esperar i la Generalitat va rebre, el mes de març de 2017 una comunicació de l'Estat espanyol per resoldre les discrepàncies en relació amb diferents articles i disposicions de la Llei 4/2016, entre els quals es troba l'esmentada Disposició Final Sisena, de manera que el conflicte s'ha traslladat a la Comissió Bilateral Generalitat-Estat.

Amb motiu de la Llei 4/2016, el 13 de setembre de 2016 el govern de la Generalitat va crear un grup de treball per debatre els criteris que hauria de tenir la futura llei de d'arrendaments urbans de Catalunya i afrontar diferents temàtiques com la seguretat en la tinença i l'assequibilitat que s'haurien de traduir en una durada major del contracte que permeti projectar la vida de les famílies en el seu habitatge, tornant a introduir el contracte de lloguer de cinc anys més tres, l'establiment de contractes de llarga durada, l'abordatge dels desnonaments per impagament de lloguer, o la creació d'un Índex de Referència dels Preus. El grup de treball va finalitzar la seva tasca el passat 17 de gener de 2017 i el passat 6 de juny el Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va presentar les conclusions davant de la Comissió de Governació, Administracions Públiques i Habitatge del Parlament de Catalunya.

L'Agència d'Habitatge de Catalunya acaba de fer públic, a través del seu lloc web, l'índex de referència de preus de lloguer aplicat exclusivament a 27 municipis, entre els que no es troba El Masnou, molt lluny encara dels 234 municipis definits com a àrees de demanda residencial forta i acreditada de l'Annex de la Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. Cal doncs apressar el Govern perquè aprovi el decret que crearà aquest índex, el qual podríem considerar com a un primer pas en la intervenció del mercat de lloguer, fins ara autoregulat i en una espiral d'encariment de les rendes.

L'índex de referència es fonamentarà en les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL. Sobre aquest preu s'aplicaran criteris correctors en funció de la superfície del pis, la ubicació, l'antiguitat, els treballs de conservació, accessibilitat i eficiència energètica. Aquest indicador ha de servir, doncs per a tenir un mercat immobiliari residencial en lloguer més estable, més dinàmic i més transparent, ara bé, aquest índex és "de referència", és a dir, orientatiu. No podrà establir preus vinculants, i per tant la seva aplicació creiem que serà incerta. Entenent la mesura com d'impuls i de caràcter informatiu i creiem que cal que vagi acompanyada de mecanismes coercitius com per exemple, donar preferència en els ajuts a la rehabilitació als propietaris que lloguin per sota del preu marcat a l'índex, o impedir l'accés a l'aval del lloguer que dona la Generalitat als que el lloguin per sobre d'aquest preu.

Els ens locals tindrem un paper clau en el desplegament de l'índex, ja que la seva aplicació es produirà en aquells municipis on els Ajuntaments acordin acollir-s'hi, però també pot servir com a política inspiradora per al govern central, per tal que amb els instruments de política fiscal (per exemple a l'impost sobre la renda o el de societats als propietaris) puguin bonificar o penalitzar respectivament els lloguers que es trobin per sota o per sobre de l'índex.

En definitiva, aquesta mesura, per a ser efectiva, hauria d'anar acompanyada d'una nova llei d'arrendaments urbans proteccionista que estableixi un control de preus dels lloguers per aconseguir que els llogaters puguin continuar en els habitatges pagant imports proporcionals als seus ingressos i alhora puguin cobrir les necessitats bàsiques –alimentació, ensenyament, vestit, salut, cultura- amb dignitat i normalitat. Una mesura que hauria d'anar associada a l'impuls i reforçament de les polítiques d'habitatge, tendents a contrarestar les oscil·lacions del mercat lliure de l'habitatge oferint seguretat d'allotjament a les famílies.

Atès que la Diputació de Barcelona té per missió oferir programes i recursos de suport en matèria d'habitatge als municipis, mitjançant instruments de cooperació tècnica, econòmica i material en els àmbits de planificació, gestió de la informació, el coneixement, la capacitat i el treball en xarxa per a l'ampliació del parc municipal d'habitatge i l'oferta d'habitatge assequible.

Atès que la Diputació de Barcelona disposa d'un conveni marc amb el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, relatiu a la col·laboració en l'àmbit de l'habitatge, signat el 30 de gener de 2017 que, entre d'altres objectius, preveu el disseny i implementació de les polítiques locals d'habitatge, els programes i recursos de suport a les oficines locals d'habitatge i a les borses de mediació pel lloguer social dels ens locals i el foment i desenvolupament d'instruments normatius previstos a la legislació de Catalunya. I tot i que el conveni explicita la participació activa de la Diputació de Barcelona en les comissions i grups de treball per al desenvolupament normatiu de les polítiques d'habitatge, aquesta institució no ha participat en cap dels grups que redactaven les propostes per a la regulació del lloguer.

Atès que la Diputació va crear la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge com espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències entre els ens locals de la demarcació i, a més a més, disposa d'altres instruments de cooperació econòmica amb els ens locals a través del Catàleg de Serveis 2017 com la detecció i intervenció en habitatges desocupats, els estudis i els informes estadístics d'habitatge, el foment del lloguer assequible i de la gestió d'habitatges municipals o cedits, els plans i programes locals d'habitatge, la millora energètica i condicionament d'habitatges municipals o cedits, a banda dels ajuts directes a propietaris i propietàries per a l'arranjament.

Es per totes aquestes consideracions que el Grup Municipal d'ICV-EUIA proposa que l'Ajuntament Ple prengui els següents

ACORDS:

Primer.- Instar el govern de l'Estat què reguli el mercat privat de lloguer impedit increments indiscriminats en el preu dels lloguers, o en el seu cas, què doti d'autonomia i capacitat als ajuntaments per vincular la pujada del preu dels lloguers amb el nivell de rendes de la població i les característiques de l'habitatge i del barri i puguin intervenir per impedir lloguers abusius. Els criteris d'una llei de lloguer han de considerar l'habitatge com un dret humà i tenir en compte la seva funció social, i no han de facilitar la inversió i especulació.

Segon.- Instar al govern de l'Estat que derogui les modificacions de la llei d'arrendaments urbans, establertes per la llei 4/2013, per revertir la situació de vulnerabilitat a la que actualment estan exposades les persones arrendatàries, incloent les següents mesures de mínims:

- a) Millorar les garanties judicials de les persones arrendatàries de bona fe amb la finalitat que puguin presentar oposició al desnonament (derogació "de facto" del desnonament exprés).
- b) Ampliar el límit legal per prorrogar tàcitament el contracte de lloguer, de 3 a 5 anys, com a mínim.
- c) Reinstaurar l'obligació de fer referència a la variació anual del preu del lloguer a l'índex de preus de consum (IPC).

Tercer.- Impulsar la creació d'un parc públic de lloguer utilitzant els habitatges buits de grans tenidors d'habitatge que no estiguin complint la seva funció social, mitjançant la seva cessió obligatòria a les administracions públiques que així ho exigeixin. Tot això tenint en compte que haurà de ser el Govern de Catalunya el qui tingui la capacitat de generar i gestionar aquest parc i establir, si així ho decideix, uns objectius mínims de percentatge d'habitatge públic del seu parc total.

Quart.- Instar el govern de la Generalitat que presenti urgentment el decret que regularà l'índex de referència de preus del lloguer a Catalunya, incrementant els municipis que l'Agència d'Habitatge de Catalunya acaba de publicar, així com establint mesures incentivadores i coercitives respectivament als lloguers que es trobin per sota o per sobre d'aquest índex.

Cinquè.- Instar el govern de la Generalitat a impulsar polítiques de rehabilitació habitacional que incloguin clàusules antigentrificació, similars a les propostes que han desenvolupat altres ciutats que, com París, Berlín, Londres i altres, afronten problemes semblants.

Sisè.- Instar el govern de la Diputació de Barcelona a actualitzar urgentment les dades de l'Observatori Local d'Habitatge amb l'objectiu, entre d'altres, de proporcionar informació útil per a la implantació territorial de l'índex de referència de preus del lloguer a Catalunya, així com la introducció de noves funcions i continguts com la creació d'un cens d'habitatges buits de la demarcació, l'estat del parc d'habitatge, les necessitats de rehabilitació i regeneració urbana, la innovació en la construcció, les noves tinences i la gentrificació en entorns urbans i barris

Setè.- Instar el govern de la Diputació de Barcelona a reclamar major participació i col·laboració en els treballs de desenvolupament normatiu en matèria d'habitatge que emprèn el govern de la Generalitat tal i com expressa el conveni subscrit amb el Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge.

Vuitè.- Instar el govern de la Diputació de Barcelona a impulsar i reforçar la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge per incorporar el màxim possible d'ens locals.

Novè.- Instar el govern de la Diputació de Barcelona a crear un nou instrument de concertació econòmica amb els ens locals per a la rehabilitació d'aquells habitatges que es posin a disposició de la Borsa de Lloguer Social del municipi

Desè.- Comunicar els presents acords al Govern de l'Estat Espanyol, al Ministerio de Fomento, al Departament de Governació, Administracions Públiques i Habitatge, als grups polítics del Congrés, Senat i Parlament de Catalunya, a les entitats municipalistes de Catalunya i el Sindicat de Llogaters i Llogateres de Barcelona i fer-los públics a través dels mitjans habituals de comunicació de l'Ajuntament.

Pel Grup Municipal d'ICV - EUiA

Màxim Fàbregas i Añaños
Portaveu del GM d'ICV-EUiA
Ajuntament del Masnou

El Masnou, 2 de juliol de 2017