

PROYECTO DE LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA

VALORACIÓN DE ELA

Iruñea, 22 de abril de 2010

1.- INTRODUCCIÓN

La ideología de quienes gobiernan se refleja en sus políticas. Y, en este sentido, la política desarrollada en vivienda ha generado un mercado especulativo, del cual se enriquece una minoría de la población, y que no satisface las necesidades de gran parte de la sociedad.

Es ante esta problemática donde el Gobierno de Navarra ha impulsado el nuevo Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra. En el mismo, lejos de abordar la vivienda como un derecho y garantizar el acceso a la misma, se da continuidad a las políticas anteriores, pretendiendo que el único papel que juegue la Administración sea el de mero gestor de un insuficiente número de viviendas protegidas. En este documento analizaremos el Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra, para proseguir con una serie de conclusiones y propuestas en materia de vivienda.

2.- ANÁLISIS

Con el Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda en Navarra se pretende modificar la regulación de la vivienda protegida, estableciendo el régimen jurídico y los requisitos de adjudicación, gestión y control de las mismas.

Los objetivos de esta nueva regulación se centran básicamente en la construcción de viviendas protegidas, obtención y urbanización de suelo, en la rehabilitación y en el alquiler. Por tanto, este texto regula la adjudicación en propiedad y el alquiler de viviendas protegidas, así como las ayudas para la rehabilitación.

El Proyecto de Ley pretende que con carácter general, el régimen de las **viviendas protegidas** tenga un período de vigencia de treinta años.

En lo que se refiere al **alquiler**, el Proyecto de Ley señala que fomentará el alquiler de viviendas desocupadas. Asimismo, establece que la Administración podrá alquilar

viviendas desocupadas a precios de mercado, y subarrendarlas a precios protegidos, costearo las correspondientes diferencias de precio.

Una de las novedades que se pretenden con esta nueva regulación, es reducir los **tipos de vivienda protegida**. Si hasta ahora existían 4 tipos de viviendas públicas (viviendas de protección oficial de régimen general, viviendas de protección oficial de régimen especial, viviendas de precio tasado, y viviendas de precio pactado), se pretende que con la nueva legislación sólo haya 2 tipos: viviendas de protección oficial, y viviendas de precio tasado, siendo las primeras más económicas que las segundas (los requisitos para calificar las viviendas en uno u otro tipo se especificarán reglamentariamente).

En lo concerniente a las **características de las viviendas**, este proyecto de ley establece los criterios tanto de **superficie** como de **precio** máximo de venta y renta:

- En cuanto a la superficie, no varía desde la anterior ley de vivienda de Navarra. Las viviendas de protección oficial tendrán una superficie igual o inferior a 90 metros cuadrados, o a 120 si se destinan a familias numerosas. Las viviendas de precio tasado deberán tener una superficie igual o inferior a 120 metros cuadrados, o a 140 en caso de familias numerosas.
- En lo que al precio se refiere, si bien la anterior regulación hace referencia al convenio correspondiente, en el actual proyecto de ley se establece el precio máximo de venta y renta en función de módulos que se actualizarán anualmente. Estos módulos expresarán el precio en euros del metro cuadrado de la vivienda.

Otro de los apartados modificados, es el que regula el **sistema de selección de personas adjudicatarias de vivienda protegida**. Esta regulación da un tratamiento específico al régimen de alquiler de vivienda protegida, al priorizar personas jóvenes, sin estabilidad laboral, o con un determinado nivel de renta o condiciones socioeconómicas. Por otro lado, en el acceso a la propiedad se prima a las personas que acrediten estabilidad y antigüedad laboral, y cierta seguridad y capacidad económica.

En este sentido, y dentro de los requisitos específicos de acceso a viviendas protegidas, también se modifica la cantidad de **ingresos familiares ponderados máximos**. El cálculo de los mismos se hará tomando como referencia el IPREM, mientras que en la anterior regulación se tomaba el SMI. De esta forma, estos son los ingresos familiares ponderados máximos para tener derecho a la inscripción en las listas de vivienda protegida en 2010, según ambas regulaciones:

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS MÁXIMOS SEGÚN REGULACIÓN

	Regulación anterior		Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda	
	Cálculo	Ingresos máximos	Cálculo	Ingresos máximos
VPO	5,5 veces el SMI	3.483,15	4,5 veces el IPREM	2.396,30
VPT	7,5 veces el SMI	4.749,75	6,5 veces el IPREM	3.461,32

Fuente: Ley Foral de Protección Pública de Vivienda de Navarra 8/2004,

Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra

En cuanto a los **ingresos mínimos exigidos** para acceder a una vivienda protegida, el Proyecto de Ley establece que se fijarán reglamentariamente.

También es preciso el análisis de la **enmienda** mediante la cual se pretende hacer posible constituir **cooperativas** entre las personas adjudicatarias. Esta enmienda, se ha presentado con el fin de incluirla en el texto final de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra. Con la misma, se pretende posibilitar que entidades de carácter que nada tienen que ver con la vivienda y además son privadas, constituyan cooperativas entre las personas adjudicatarias. Las entidades que se van a poder acoger a este sistema son las de carácter asistencial, social o sindical.

3.- VALORACIÓN

El Proyecto de Ley **no garantiza** ningún derecho de la ciudadanía para acceder a una vivienda digna y adecuada, a pesar de que el principal objeto teórico de la misma sea éste. El Proyecto es muy genérico, y carece de cualquier concreción con la que debiera de contar para garantizar mínimamente el derecho a la vivienda. En

este sentido, en este Proyecto de Ley no se encuentra ningún elemento que pueda modificar la grave situación de la vivienda.

En relación a los **ingresos necesarios** para acceder a las viviendas protegidas, el Proyecto de Ley disminuye los ingresos máximos que puedan tener las personas solicitantes. El Proyecto de Ley establece que los ingresos mínimos exigidos a quienes soliciten vivienda se regularán reglamentariamente, pero la Consejera de vivienda ha manifestado que estos ingresos mínimos exigidos, se incrementarán. Por tanto, una consecuencia de estas medidas será que disminuya el número de personas que podrá beneficiarse de la vivienda protegida.

Aunque el Proyecto disminuya el número de viviendas públicas, sigue habiendo 2 tipos, las viviendas protegidas y las viviendas tasadas, siendo las primeras más pequeñas y para colectivos de rentas menores, lo que facilita el negocio de las constructoras también en las viviendas públicas. ELA **rechaza** la figura de la **vivienda tasada** y que la Ley posibilite tamaños distintos de viviendas públicas en función de su precio. En este sentido, ELA reivindica una utilización racional y óptima del suelo, y antepone la construcción de más viviendas públicas a que éstas sean de mayor tamaño en función de un mayor pago por ellas.

En cuanto al **alquiler protegido**, el presente Proyecto de Ley contiene una regulación más detallada que la contenida en la anterior regulación, lo cual es positivo. Aún así, esta nueva regulación corre el riesgo de que se limite a establecer los requisitos y la gestión para el alquiler, y el objetivo de fomentar el alquiler, puede limitarse a ser una mera declaración de intenciones al no introducir ningún elemento que lleve a ello.

ELA valora muy positivamente incentivar el uso del **alquiler** de las **viviendas vacías**. Pero con la fórmula planteada en el Proyecto de Ley (ofrecer a la parte propietaria el mismo alquiler que a las viviendas del mercado libre), la parte propietaria se beneficia de todas las ventajas que supone la intermediación del Gobierno. De esta forma, proporcionarles el mismo alquiler que el de las viviendas libres es contribuir de forma excesiva a favor de los intereses privados. En este sentido, sería más deseable proporcionar un alquiler más moderado a la parte

propietaria, y potenciar y subvencionar el alquiler de un mayor número de viviendas vacías.

Por otra parte, es evidente el **peligro** que supone la enmienda presentada por **UPN y PSN** referida a las cooperativas de personas adjudicatarias, ya que con base en la misma, se puede dar el caso de que las entidades privadas que fomenten estas cooperativas, no respeten los criterios y requisitos de adjudicación de las viviendas protegidas.

Queda claro que con la nueva regulación de vivienda, aunque se den modificaciones, para **nada va a cambiar** la estructuración del mercado de vivienda, ni la dificultad de la mayoría de la sociedad para acceder a una vivienda digna y adecuada.

El Proyecto de Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra supone una **pérdida de oportunidad** para garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para todas las personas. Con esta nueva regulación, si bien se da algún cambio, no se modifican en absoluto los factores que han hecho que la vivienda sea un problema.

Además, las políticas relacionadas con los derechos sociales, **deberían ser atemporales**, y no estar marcadas por la situación económica del momento. Su aplicación debería ser consecuente y sostenible, a pesar de los vaivenes del entorno económico.

Desde ELA queremos hacer hincapié en la **capacidad** que tiene **Navarra** para legislar y regular en materia de vivienda, y recordar, así, la posibilidad de diseñar una regulación que haga posible el acceso a una vivienda digna a todas la personas.

4.- PROPUESTAS

a) Reconocimiento del derecho

Si se quiere erradicar la problemática existente en torno a la dificultad de acceso a una vivienda digna, es imprescindible garantizar el derecho subjetivo de todas las personas a la misma, cosa que el proyecto de ley no hace.

El reconocimiento del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, pasa también por el establecimiento de sistemas mediante los cuales se pueda exigir el cumplimiento de este derecho judicialmente. El hecho de que haya personas que no puedan acceder a la vivienda, tiene relación directa con el hecho de que desde las administraciones públicas no se hayan puesto las condiciones básicas para ello.

Asimismo, es necesario que el derecho a una vivienda comprenda el que ésta sea adecuada a las necesidades de quien la solicita. No se puede pretender cubrir las diferentes necesidades de las personas, con las mismas viviendas, lo que hace necesario que se atienda a la situación de cada solicitante para dar cumplimiento a sus necesidades.

La adecuación de la vivienda, además de la habitabilidad y asequibilidad, pasa también por la seguridad de tenencia, con garantía de no encontrarse sin vivienda, y también debe disponer de infraestructuras y servicios.

b) Combatir la especulación

Es necesario ante la situación actual, combatir la especulación existente. Este es uno de los principales problemas existentes en el mercado de la vivienda.

Sin embargo, el Proyecto de Ley del Derecho a la Vivienda establece un periodo de treinta años para el régimen de protección, de forma que a partir de ese espacio de tiempo será posible especular con la vivienda pública.

Así, ni el presente proyecto de ley, ni la actual regulación sobre la vivienda, ponen fin al problema de la especulación. Es por esto que, resulta imprescindible crear un sector en el que sea imposible la especulación. Desde ELA, consideramos que el

régimen de protección no debería de tener un límite temporal, para que no se pueda especular con una vivienda que ha gozado de ayudas públicas.

Para esto es necesario un cambio radical en el marco legal existente, que abarque y cohesione el derecho a la vivienda y una ordenación del territorio sostenible y respetuosa con el medio ambiente. A este respecto cabe señalar que la actual regulación territorial prioriza el negocio y la especulación, desde el negocio de las recalificaciones, hasta la construcción desmedida.

c) Viviendas públicas en alquiler

Además, todas las viviendas públicas deberían de ser ofertadas en alquiler, lo que evitaría en gran medida el uso especulativo que se hace de estas viviendas. Es inconcebible que se pueda llegar a hacer negocio de unas viviendas que han sido construidas con fondos públicos.

Además, un régimen de alquiler que se revisase de forma periódica, posibilitaría una mayor correlación entre las viviendas ofertadas y las necesidades de la gente. En concreto, la situación de las personas adjudicatarias puede variar desde que adquieren la vivienda pública, de forma que pudiera resultar necesaria la readjudicación de otra vivienda más adecuada a las nuevas necesidades de las personas adjudicatarias, e incluso podría resultar más justa la readjudicación de las viviendas a personas con mayores necesidades.

d) Intervención pública vía gasto público

Es necesario un aumento importante del gasto público en vivienda que posibilite dar respuesta a todas las necesidades en esta materia, cuestión que el proyecto de ley no aborda. En la actualidad tan sólo se destina a vivienda el 0,4% del PIB.

Así mismo, resulta imprescindible replantear el peso de las desgravaciones fiscales en materia de vivienda, que llegan a más que duplicar el del gasto público directo, siendo la elaboración de este proyecto de ley era una oportunidad idónea para ello.

En concreto, los presupuestos de 2010 recogen un gasto de 78 millones de euros en gasto directo en vivienda, y 162 millones en gastos fiscales.

Además, el 90,3% de estos gastos fiscales (147,2 millones) será destinado a la propiedad, y tan sólo el 9,7% (14,8 millones) a alquiler, lo que evidencia que las desgravaciones fiscales potencian la propiedad, en detrimento del alquiler.

e) Información sobre la vivienda

Es inconcebible que a día de hoy no existan estudios ni publicaciones sobre las necesidades y la situación de la vivienda en Nafarroa. El último estudio realizado fue la *Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en Navarra, 2000*, lo que resulta más que sorprendente, más si tenemos en cuenta lo que ha empeorado la situación de quienes necesitan acceder a una vivienda desde entonces.