

PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA EN EUSKADI.

VALORACIÓN DE ELA

Bilbo, 23 de junio de 2010

0. INTRODUCCIÓN

El Gobierno Vasco presentó el 23 de Noviembre de 2009 y de forma pomposa el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi. Tras esta presentación, celebró varias mesas de trabajo en las que ha habido una “presunta participación”, y de las que salió el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi, que se firmó el 16 de junio de 2010, y que analizamos en este apartado.

La participación de la mayoría de organizaciones sociales en este proceso fue vetada desde el principio, ya que sólo unas pocas fuimos invitadas. No es la única razón por la que ELA declinó participar en este proceso, sino también por opinar que se trataba de una participación ficticia que podría llevar además, a la utilización de las siglas de las organizaciones participantes.

Y no nos equivocábamos; las contadas organizaciones sociales que han participado en el proceso no han sido escuchadas, y el Pacto resultante constituye un claro guiño a los intereses del sector de la construcción. Es lo que estudiaremos con más detalle en el presente informe.

1. PACTO PARA SOCORRER AL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El objetivo del Pacto es claro: ahora que la situación económica ha afectado al **sector de la construcción**, **socorrer** al mismo. Y es que la “grave situación del sector de la construcción” aparece claramente como la principal cuestión a resolver por la administración: *“La situación que atraviesa la vivienda del mercado libre, habiendo perdido su condición de bien de inversión a corto y/o medio plazo, ha alterado las pautas de actuación en el mercado inmobiliario, arrastrando a todo el sector de la construcción, a un preocupante estancamiento”*. Resulta insultante que un documento del Departamento de Vivienda se refiera a la vivienda como “bien de inversión”.

Y es que el Pacto deja en un segundo plano que el verdadero problema de la situación de la vivienda, y más aún en situación de crisis, son las miles y miles de personas que no pueden acceder a una vivienda, o que tienen que hacerlo con un sobreesfuerzo inhumano. De esta forma, el Pacto se centra fundamentalmente en arrimar el hombro a las constructoras.

Son 4 las principales vías por las que el Pacto pretende socorrer al sector de la construcción:

1. Alianza público –privada

Una de las principales vías por las que la administración pretende ayudar a las constructoras es la colaboración entre el sector público y el privado, punto en el que el texto es claro: *“La colaboración entre el sector público y privado se presenta como fórmula necesaria de compartir riesgos y oportunidades en un contexto de crisis financiera y constricción presupuestaria donde la eficacia y eficiencia recobran una importancia aún más relevante que en periodos anteriores”*¹.

Así, el texto plantea cuestiones concretas como que el sector privado llegue a participar en la gestión del alquiler público², por supuesto, para que obtenga beneficios, a costa de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas en alquiler, o del conjunto de la sociedad.

Es decir, que cuando las cosas le han ido bien al sector, a costa de las necesidades humanas, no se le ha puesto ningún límite, y ahora que le van peor, se pretende colaborar con ella para **compartir** sus **“riesgos y oportunidades”**.

El Pacto también plantea *“Facilitar la participación de vivienda protegida a las **cooperativas** promovidas por entidades sociales u organizaciones sin ánimo de lucro que respondan a las demandas de la ciudadanía con menores ingresos (Acción 31)”*³. Este planteamiento abre la posibilidad de que entidades de distinto carácter puedan participar del negocio de la construcción, sin que quede especificado qué tipo de viviendas podrán construir, en qué condiciones, y tampoco si estas cooperativas estarán obligadas a asignar las viviendas siguiendo el baremo que tienen que cumplir las viviendas protegidas. Puede suponer así, un camino tanto goloso, como escurridizo.

¹ Más ejemplos de citas en relación a la colaboración público-privada las encontramos por ejemplo, *“Implantar mecanismos de colaboración público-privada para la construcción de edificios en alquiler,... (Acción 79)”*, o *“Reforzar la línea de colaboración con agentes privados para la promoción de viviendas en régimen de venta (Acción 82)”*.

² *“Establecer nuevas formas de gestión del parque de alquiler público en concertación con el sector privado (Acción 80)”*

³ No es la única mención que el texto hace sobre la potenciación del cooperativismo en la construcción de viviendas protegidas: *Establecimiento de mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas en alquiler (Acción 22)*.

Es lo que se ha pretendido hacer en Nafarroa aprovechando la aprobación de la Ley Foral del Derecho a la Vivienda en Navarra, y que no ha salido adelante gracias a que UPN ha retirado su apoyo al mismo.

En relación al negocio de entidades sin ánimo de lucro, el Pacto también plantea una financiación encubierta para los sindicatos CCOO y UGT: *“Colaborar con los sindicatos para incrementar la seguridad laboral en la construcción de vivienda protegida (Acción 55)”*. Bajo esta presunta colaboración se encuentra la liberación de delegados sindicales para la inspección. ELA no acepta este modelo, y exige que se aumente la labor inspectora de la administración, y que se ataque la principal razón de la siniestralidad en el sector de la construcción, que es la precariedad (la temporalidad, la subcontratación, etc.).

2. Ayudas al sector de la construcción

Por si la colaboración con el sector público no fuera suficiente, el Pacto Social por la Vivienda también plantea ayudas directas relacionadas con la **adquisición y urbanización** del suelo para el sector de la construcción, así como su divulgación⁴.

3. Aumentar los beneficios del sector de la construcción

El Pacto Social por la vivienda, también plantea revisar el margen de beneficios del sector de la construcción, programando por una parte, medidas relacionadas con la **rentabilidad que se obtiene del suelo**⁵, de forma que a las constructoras se les posibilita que puedan obtener un mayor beneficio del suelo del que obtienen actualmente.

El Pacto llega **incluso** a plantear aumentos de rentabilidad obtenida del suelo **en las promociones de VPO**⁶. Para ello plantean aumentar los costes de urbanización de las

⁴ “Revisar las ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo (Acción 5)”, “Desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción (Acción 16)”.

⁵ “Desglosar el valor del suelo del de las cargas de urbanización, asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base (Acción 8)”.

⁶ “Con el fin de que puedan urbanizarse suelos actualmente bloqueados donde esté previsto construir VPO, es necesario encontrar mecanismos que permitan rentabilizar las operaciones urbanísticas, dando a la VPO mayor protagonismo en los costes de la urbanización, tales como: la modificación de los precios repercutibles por suelo urbanizado; la modificación de los estándares de reserva de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo; la revisión del porcentaje para rescate de la plusvalía urbanística establecido en la Ley 11/2008; la posibilidad de incrementar la edificabilidad (por ejemplo, no computando superficies comunes como superficie construida),...” (Acción 7).

VPO, citando elementos concretos a modificar, como por ejemplo, aumentar los precios repercutibles, incrementar la edificabilidad, o incluso, modificar las reservas de suelo de la VPO. Es decir, el texto del Pacto llega a plantear la **modificación de la Ley del suelo**, para quitar espacio a la vivienda protegida y dársela a la libre, y beneficiar así al sector de la construcción.

Sin duda, ello supondrá un aumento en los precios de VPO, cuestión que el Pacto llega a recoger de forma explícita⁷. Eso sí, no se plantea incrementar el precio de las viviendas protegidas para tener más margen de beneficio y poder destinar así más viviendas protegidas a alquiler, sino con el único objetivo de engrosar los bolsillos de las constructoras.

Resultan preocupantes las manifestaciones de la viceconsejera de vivienda en relación a las reservas de suelo, ya que ha planteado facultar a los **alcaldes** para **modificar las reservas de terreno destinado a vivienda protegida y para hacer cambios en el aprovechamiento urbanístico**. Esto puede suponer que en muchos municipios se construyan menos viviendas protegidas de las que actualmente son obligatorias por ley, y que las constructoras puedan obtener así un mayor beneficio de un mismo suelo. Todo ello, a base de una mayor vulneración del derecho a la vivienda.

Ahora que las constructoras no obtienen tantos beneficios en el mercado libre de la vivienda, el Gobierno Vasco plantea que éstas puedan obtener más beneficios del mercado de vivienda protegida, pero, **¿a costa de quien se hará?**.

4. Salida al mercado de las viviendas construidas y no vendidas

En esta coyuntura económica que está afectando gravemente a muchos hogares, el sector de la construcción está teniendo problemas para vender las viviendas construidas, y el Pacto plantea dar salida a estas viviendas⁸. El texto tampoco detalla

⁷ "Adecuar los precios máximos de vivienda de protección oficial al coste real de construcción (Acción 17)", "Modificación del modelo de precios de vivienda protegida basado en un Fondo de Garantía y Compensación. El nuevo modelo permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los adquirentes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas (Acción 33)".

⁸ "Movilización de vivienda vacía, tanto nueva como usada, bien a través de los programas ya existentes (Bizigune), bien con la creación de nuevos instrumentos adecuados a las necesidades y circunstancias de cada momento (Acción 23)", o "Promover acuerdos con los agentes privados para la movilización de los suelos y las viviendas de las que disponen, desarrollando convenios con el objetivo de facilitar la promoción y la incorporación de las viviendas al mercado del alquiler protegido (Acción 81)".

demasiado sobre este punto, y menciona que se podrán establecer nuevos instrumentos para ello, pero sí que abre la posibilidad de que se puedan **sacar al mercado viviendas nuevas en alquiler protegido**.

A la vista está que este planteamiento se ha hecho con el único objetivo de dar salida a las viviendas que las constructoras no pueden vender. Lo grave es que, aunque no se mencione en el Pacto, se vaya a dar a las constructoras 30.000 euros de alquiler adelantado por ello.

Además, se plantea que este alquiler protegido de viviendas nuevas pueda hacerse **con posterior opción a compra**⁹, opción que no se daba hasta el momento. De esta forma, las constructoras podrán vender estas viviendas al cabo de unos pocos años, cuando la situación económica lo permita, que es único objetivo de este paso intermedio de sacar las viviendas nuevas primero en alquiler protegido.

En cuanto a las **viviendas tasadas** que las constructoras no han conseguido vender, el texto plantea incluso que la población propietaria de vivienda de protección oficial tenga posibilidad de comprar las viviendas tasadas¹⁰. Llegar a estos niveles para favorecer la venta de viviendas es muy significativo.

2. VALORACIÓN

El Pacto no recoge **ningún avance en la regulación del derecho** de la ciudadanía a acceder **a una vivienda**. Obviando por completo que la verdadera perjudicada de la situación de la vivienda, y más en esta coyuntura económica, es la población que no puede satisfacer, o tiene que hacer un esfuerzo sobre-humano para satisfacer un derecho tan básico como el de la vivienda, este Pacto es un claro ejemplo de cómo **el Gobierno Vasco acude al rescate de las constructoras**. No olvidemos, que se trata de un sector que en los últimos años ha obtenido ingentes beneficios a costa de la sobrevaloración del precio de la vivienda. No se realiza ninguna propuesta para

⁹ “Puesta en marcha de un programa de alquiler con opción a compra. Se regulará normativamente el plazo de ejercicio de la opción de compra, el precio de la transmisión y la tipología de calificación permanente de dichas viviendas (Acción 32)”.

¹⁰ “Eximir del requisito de carencia de vivienda a los propietarios de VPO para que puedan optar a la adquisición de vivienda tasada, siempre que pongan a disposición de la Administración su VPO. Esta posibilidad sólo se abrirá en aquellos casos en los que las viviendas tasadas no hayan podido ser ocupadas, siguiendo el proceso ordinario de adjudicación, por demandantes que no dispongan de vivienda en propiedad (Acción 36)”.

garantizar por ley el acceso a una vivienda y para que se pueda exigir este derecho ante los tribunales.

Al igual que se ha hecho con la banca, a la que se le han inyectado miles de millones sin pedir nada cambio, en este Pacto se plantean una serie de medidas que beneficiarán al sector de la construcción, **sin pedirle que en el futuro reduzca su margen de beneficios** para que el derecho a la vivienda sea un derecho más asequible. En lugar de requerir a las constructoras un cambio en el modelo de construcción especulativo de los últimos años, se plantean una serie de medidas para que todo siga igual, y abrillantales esta coyuntura económica “tan perjudicial para el sector”.

No hay que olvidar, además, que las ayudas que se plantean conceder al sector, el poner en marcha fórmulas para una mayor rentabilidad de los suelos, o aumentar los precios de las viviendas protegidas, se producirán **a costa de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, o de la sociedad en general.**

Los cambios legales propuestos suponen un **retroceso** sobre la ya de por sí inadecuada regulación. Los cambios que se plantean van a reducir la vivienda protegida, la van a encarecer, y van a disminuir las garantías de la población.

Se trata, en definitiva, de un Pacto que se centra única y exclusivamente en socorrer al sector de la construcción, y que bajo el título de Social, plantea una serie de medidas que poco tienen que ver con lo social, y mucho con lo **antisocial.**