

CONSIDERACIONES SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY ESTATAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA APORTACIONES DESDE EL CONSEJO GENERAL DEL TRABAJO SOCIAL

En la declaración del Relator la sobre la extrema pobreza y los derechos humanos, Philip Alston, de 7 de febrero de 2020 señalaba que la recuperación después de la recesión ha dejado atrás a muchas personas. Indicaba que España tenía grandes desafíos: un alto nivel de paro, un desempleo juvenil crónico, **una crisis de vivienda de proporciones inquietantes**, una profunda pobreza generalizada, disposiciones de protección social en gran medida inadecuadas, un sistema educativo segregado y cada vez más anacrónico, políticas fiscales que brindan muchos más beneficios a los ricos que a los pobres, y una mentalidad burocrática profundamente arraigada en muchas partes del gobierno que valora los procedimientos formalistas por encima del bienestar de las personas.

Hablar de vivienda obliga a realizar un enfoque desde tres dimensiones, el social, el económico y el territorial, todos ellos condicionados por las denominadas políticas de vivienda, que marcan el ser o no ser para que las personas tengan disponibilidad de acceso y disfruten de una vivienda digna y adecuada (Díaz, 2003), siendo estas además un ejemplo de la política social y el Estado de Bienestar.

En función de los objetivos que se ha marcado el Anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda se han destacado varios puntos sobre los que ya articulamos nuestras propuestas.

El Consejo de Ministros el 26 de octubre ha tomado en consideración el Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Se trata de una norma pionera ofreciendo instrumentos a las Administraciones territoriales para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, respondiendo de un modo especial a aquellas personas y hogares que tienen más dificultades de acceso, con un particular enfoque en aquellos ámbitos en los que existe una mayor tensión en el mercado.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana iniciará la tramitación del Anteproyecto de Ley. La futura Ley de Vivienda forma parte de las reformas en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR).

Resumimos los 16 puntos resumen del anteproyecto:

1. No se podrá volver a enajenar el parque público de vivienda social, que será considerado como un patrimonio permanentemente sujeto a protección.
2. Se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida, se fijan a nivel estatal unas condiciones básicas.
3. Se introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, favoreciendo la participación del sector privado y del tercer sector.

4. El derecho a una vivienda digna y adecuada debe ejercerse en condiciones asequibles, comprometiendo a los poderes públicos. Se desarrolla y refuerza el concepto de vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución Española.
5. Se define un estatuto jurídico de derechos y deberes asociados a la propiedad de vivienda, delimitando su función social.
6. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado, con objeto de aplicar medidas efectivas para favorecer el acceso a la vivienda.
7. Definición de grandes tenedores con carácter general y deberes de información y colaboración en zonas de mercado tensionado.
8. Mecanismos de contención y bajada de los precios del alquiler de vivienda.
9. Creación de un entorno fiscal favorable para la reducción de los precios del alquiler y el incremento de la oferta a precio asequible.
10. Definición de vivienda vacía y modulación del recargo del IBI.
11. Mejora de la regulación del procedimiento de desahucio en situaciones de vulnerabilidad. Se asegura que los Servicios Sociales puedan ofrecer soluciones habitacionales a los afectados, evitando situaciones de desamparo como consecuencia del desalojo. Mientras estas soluciones se producen, se incrementan los plazos de suspensión de los lanzamientos en estas situaciones de vulnerabilidad.
12. Impulso de la vivienda protegida en alquiler a precio limitado.
13. Se refuerza la actuación estatal en materia de vivienda y de rehabilitación.
14. Se crea el Consejo Asesor de Vivienda.
15. Más garantías en la compra o el alquiler de vivienda.
16. Más información y transparencia en las políticas públicas de vivienda.

PROPUESTAS DESDE EL TRABAJO SOCIAL EN MATERIA DE VIVIENDA

OBJETIVOS DE LA NORMA:

- **REGULACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA COMO SERVICIO PÚBLICO DE INTERÉS GENERAL.**

RECONOCER LA VIVIENDA COMO UN DERECHO BÁSICO EN ESPECIAL A LOS COLECTIVOS CON MAYORES DIFICULTADES DE ACCESO.

El derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada está garantizado en el artículo 47 de la Constitución. Se trata de un derecho humano recogido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), ratificado por España y que forma parte del ordenamiento interno español (art. 96.1 CE), y que en su artículo 11.1 establece que los estados se comprometen a tomar las medidas necesarias para garantizar “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia”, incluida la vivienda.

• BLINDAJE DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

Debemos devolver a la vivienda su función social frente a su función especulativa, garantizando el acceso a una vivienda digna y adecuada, al conjunto de la ciudad, pero de manera muy especial a aquellas personas y familias con menores recursos económicos consolidando un parque de vivienda protegida suficiente junto con acciones como:

- Regulación estatal del suelo público.
- La reserva de suelo urbanizable para vivienda protegida.
- La compra del parque de vivienda en poder de grandes tenedores de vivienda.
- Establecer líneas de subvención para el fomento de la construcción de vivienda protegida.
- Establecer soluciones habitacionales para aquellos casos que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad (personas sin hogar).
- Incentivar las ayudas de alquiler social para la población más desfavorecida.
- Articular apoyos complementarios en el marco de los servicios sociales a las familias en riesgo de pérdida de vivienda por impago que eviten el desalojo forzoso.
- Poner en marcha el Informe de Impacto Social, ante nuevos desarrollos urbanísticos.

• PROMOVER EL DESARROLLO DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA

En 2018, el peso económico de la política de vivienda se situaba en un escaso 0,12% del gasto público, suponiendo un 0,04% del PIB, muy por debajo de la media europea. Desde 2008, la partida de los Presupuestos Generales del Estado (PGE) dedicada a política de vivienda ha disminuido un 69%. Además, el foco de las políticas se ha orientado a la promoción de vivienda protegida, que posteriormente se ha liberalizado, contando a día de hoy con un escaso parque de vivienda social del 1,5%, y al apoyo de la compra de vivienda a través de desgravaciones fiscales. Seguimos encontrándonos con graves dificultades en los propios hogares: actualmente, **la vivienda es el determinante social más importante para explicar los procesos de exclusión social.**

- **Inclusión en la licitación de construcción de VPO de cláusulas sociales para el fomento del empleo de personas en riesgo de exclusión social.** Incluir como requisito para la concesión, que se contrate a mínimo un 25% de la plantilla a través de criterios sociales.
- **Imposibilidad de venta o cesión de VPO en régimen de alquiler a empresas de índole privado.**

• REFUERZO DEL DERECHO DE UNA VIVIENDA DIGNA A PRECIO ASEQUIBLE.

- **Subvenciones a las entidades locales para el acompañamiento a familias en situación de exclusión residencial cronicada.** Aportación de la Administración General del Estado a la financiación de este a las CCAA, para refuerzo de Servicios Sociales comunitarios.

- **Garantizar el acceso a la vivienda a aquellas personas que no alcancen el salario mínimo interprofesional y/o personas en situación de vulnerabilidad.** Facilitar el acceso a una vivienda adecuada y accesible a la ciudadanía mediante viviendas públicas en régimen de alquiler social para aquel sector de la ciudadanía que no alcance los ingresos mínimos que garanticen la cobertura del pago de la mensualidad.

- **REFUERZO DE LA PLANIFICACIÓN Y COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA EN LA MATERIA.**

Es necesario la coordinación y comunicación con los Sistemas de Bienestar Social, así como la dotación de recursos en particular para los Servicios Sociales.

Existen algunos dispositivos específicos para el acompañamiento ante situaciones de pérdida de vivienda, que se coordinan con Servicios Sociales y las oficinas de vivienda y dan un seguimiento a las familias con problemas residenciales. Se recomienda la expansión de este tipo de servicios especializados ante la problemática de la vivienda.

- **TRANSPARENCIA, SEGURIDAD E INFORMACIÓN COMO GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

- **Criterio único de viviendas en régimen de Protección Oficial.** Crear una oferta IGUALITARIA y ÚNICA de viviendas garantizando la igualdad de condiciones con el objeto de asegurar equidad a todas las personas demandantes independientemente del territorio.
- **Registro unificado de demandantes de vivienda.** Registro ÚNICO, TRANSPARENTE Y ACCESIBLE, que unifique los datos de demandantes de vivienda a fin de poder establecer un mapa de necesidades, a fin de que la financiación sea acorde al mismo.
- **Obligatoriedad de tener un Servicio información y asesoramiento de vivienda en el área de Servicios sociales de la administración local.** Equipo de información y asesoramiento en los servicios sociales comunitarios dotados de mínimo un trabajador/a social.

POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS, REGULATORIAS Y NO REGULATORIAS

- **Obligatoriedad aceptación de circunstancias sociales en el proceso hipotecario.** Previo a cualquier inicio de procedimiento de ejecución hipotecaria, información al demandado sobre los recursos sociales de su zona, y un plazo para poder ser atendido por los mimos, para evitar el procedimiento judicial.
- **Obligatoriedad aceptación de circunstancias sociales en el proceso de lanzamiento por ocupación de inmuebles o impago de alquiler.** Previo a cualquier inicio de procedimiento de lanzamiento por ocupación de inmuebles o impago de alquiler, información al demandado sobre los recursos sociales de su zona, y un plazo para poder ser atendido por los mimos, para evitar el procedimiento judicial.
- **Creación de servicio de mediación en vivienda ubicado en las sedes judiciales.**
- **Regulación estatal de buenas prácticas bancarias.** Apoyamos propuestas como las de FACUA para que se impulsen políticas que, en coordinación con las comunidades autónomas,

incrementen el control, la investigación, el cese y la sanción a las entidades de crédito frente a la incorporación de cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario.

- **Pobreza energética.** Es necesario articular desde servicios sociales medidas coyunturales y complementarias para abordar la pobreza energética, de manera que se procure la atención integral con el resto de los apoyos necesarios. Garantizar el abastecimiento de agua y el acceso a los suministros energéticos a los consumidores domésticos.
- **Abordaje sin demora en aquellos territorios aún con infravivienda,** facilitando el acceso al parque público de estos moradores.
- Consideramos acertada la propuesta de FACUA de diseñar y dotar a las personas, familias y colectivos en situación de vulnerabilidad de **recursos legales específicos que protejan su derecho a la vivienda en circunstancias de insolvencia sobrevenida o temporal.**

Referencias de interés:



Webinar "El acceso a una vivienda digna y adecuada: utopía o realidad"

<https://www.youtube.com/watch?v=YYnZhevUrVc>

OFICINAS DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA. MODELO ELABORADO POR EL CONSEJO GENERAL DEL TRABAJO SOCIAL Y EL CONSEJO DE LA ABOGACÍA ESPAÑOLA

<https://www.cgtrabajosocial.com/app/webroot/files/consejo/files/OIH-DEFINITIVO.pdf>





EL INFORME SOCIAL EN LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA. HERRAMIENTAS DEL TRABAJO SOCIAL

[https://cgtrabajosocial.es/app/webroot/files/consejo/files/formulario_hipotecario-desahucios%20OK\(1\).pdf](https://cgtrabajosocial.es/app/webroot/files/consejo/files/formulario_hipotecario-desahucios%20OK(1).pdf)



MANIFIESTO EAPN

Por el derecho a una vivienda digna,
adecuada y accesible
#EmergenciaVivienda

https://www.participacionsocial.org/inscripcionManifiestoEV_OK.php?id=

El Consejo General del Trabajo Social se ha adherido a esta campaña.