

IV FORO **de participación juvenil** **en el diseño y evaluación** **de las políticas de vivienda.**

DOCUMENTO DE CONCLUSIONES

Consejo de la Juventud de España

Bilbao, 26 a 28 de octubre de 2007



INTRODUCCIÓN

Teniendo en cuenta los objetivos del Foro, se estructuró el mismo de manera que se facilitara la participación de todos los sectores implicados, y se dedicara un espacio protagonista al debate y la reflexión.

Se desarrollaron tres grupos de trabajo encaminados a realizar una reflexión sobre las dos temáticas que se planteaban como ejes del Foro, las políticas de alquiler y la vivienda vacía. El objetivo de esta reflexión era extraer un análisis profundo, así como una serie de propuestas y conclusiones fruto de la diversidad, de las cuales se espera sean aprovechadas por las administraciones competentes.

DEBATE EN LOS GRUPOS DE TRABAJO

Los diferentes grupos de trabajo plantearon que la vivienda es uno de los principales problemas de la juventud, de ahí la necesidad imperiosa de una política de vivienda firme y que se mantenga en el tiempo, independientemente del partido que esté en el gobierno. Para ello se considera importante incorporar en el proceso de negociación de éstas políticas de vivienda la participación de la juventud a través de los Consejos de Juventud y de los movimientos sociales.

El problema de la vivienda se agrava por el hecho de que ésta está siendo utilizada como negocio, perdiendo su carácter de derecho social, es por ello que una de las principales reivindicaciones de cara a la búsqueda de una solución pasa por la creación de un importante parque de vivienda pública en alquiler.

Derivado de éste análisis previo surgió el debate sobre cómo debe configurarse el derecho a la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico, pero sin olvidar la dificultad en la definición del mismo. Enlazando esta cuestión con una condena a las viviendas vacías dado su uso para especular y el no cumplimiento de su papel social, se plantea el problema de los distintos intereses contrapuestos entre el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad. De ahí surge la pregunta de cuál de los dos se ha de priorizar, cuál responde más al interés general.

Ha entrado también a debate el tema de las competencias de las distintas administraciones. En un primer momento se plantea la posibilidad de considerar a la Administración como un ente en sí mismo, global, independientemente de todos sus niveles, y en este sentido, se le atribuye una responsabilidad conjunta en el problema de acceso a la vivienda con el que cuenta la juventud española.

A continuación, se considera que la Administración del Estado tiene un importante papel coordinador a la hora de diseñar las líneas de la política de vivienda. Asimismo, se precisó la necesidad de una mayor coordinación desde la intermediación pública con el objetivo de dar un servicio más eficaz a la ciudadanía. En este sentido, se plantea el riesgo de importantes desigualdades entre comunidades autónomas y se condena que los y las ciudadanos/as puedan sufrir discriminación territorial, como la que actualmente se está produciendo en el caso de Madrid donde no se implementan las políticas de mínimos que traza el Gobierno de España. Además se señaló la importante capacidad de la Administración para intervenir en el mercado.

Considerando que el mercado de alquiler posibilita una mayor flexibilidad y adaptabilidad a las distintas necesidades que el mercado de la propiedad, más rígido y vertical, se defendió el alquiler social, entendido éste como aquel que desde lo público se destina a resolver el problema de acceso a la vivienda de colectivos concretos con menos recursos.

No se pudo obviar una reflexión sobre qué modelo de desarrollo se está aplicando a la hora de construir ciudad, y qué modelo es el que queremos. En este sentido, se defendió una ciudad respetuosa con sus habitantes, así como con el entorno y los recursos naturales, una ciudad sostenible que aproveche las nuevas energías renovables. Igualmente, una ciudad socialmente diversa y sin guetos.

Así pues, los participantes proponen:

- Considerar la vivienda como un derecho exigible, al igual que lo es la sanidad o la educación, destinado a proteger a los y las ciudadanos/as.
- Creación de un Acuerdo Estatal de Vivienda en el que la Administración General del Estado tenga el papel de coordinación y de establecimiento de mínimos a la hora de configurar el derecho de acceso a la vivienda.

- Construcción de un importante parque público de viviendas en alquiler.
- Gestión directa de este parque público por parte de la administración local y, en todo caso, se baraja la posibilidad de concertación de la gestión al régimen de cooperativas, contando así con la participación de los propios inquilinos.
- Los inquilinos deberán rotar cada cinco años, pero contemplándose siempre la posibilidad de revisión teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas particulares.
- Fortalecimiento de la red existente de bolsas públicas para llevar a cabo la intermediación y apoyo de la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) en estas bolsas y no en los Agentes de Propiedad Inmobiliaria.
- Se reivindica también la participación de las entidades sociales y el tercer sector por su cercanía a los ciudadanos, su carácter no lucrativo, su trato humano, y el seguimiento integral que realizan.
- Se aboga por la clasificación de por vida de vivienda protegida, así como por las viviendas públicas en alquiler sin derecho a compra, ya que el papel de la Administración no puede ser comprar ni vender, sino garantizar el acceso a la vivienda, es por ello que lo construido con recursos públicos nunca debe pasar al mercado libre pues dejaría de cumplir su función social.
- La opción a compra quedaría únicamente otorgada a los Gobiernos y Ayuntamientos, que podrán ejercer, además, el derecho de tanteo y retracto con el objetivo de aumentar ese parque público de viviendas en alquiler.
- Se precisa una adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de los potenciales inquilinos y a cada momento vital. Se proponen, por tanto, tres tipos básicos: una primera vivienda de cara al momento de emancipación en la que se contemple la posibilidad de compartir espacios comunes; un segundo tipo de entre 30 y 40 m², y un tercer modelo destinado a los proyectos familiares.
- Asimismo, se considera necesario que las distintas tipologías de vivienda estén mezcladas en los edificios, de forma que se favorezca la intergeneracionalidad y se evite la segregación social. Este mismo criterio ha de aplicarse a las zonas de ubicación de las viviendas sociales.
- Se defiende la regulación por ley que obligue a destinar un porcentaje determinado de vivienda al alquiler, igual que sucede con la vivienda protegida.
- La Administración ha de privilegiar la rehabilitación y la remodelación de los cascos antiguos en detrimento de las nuevas construcciones urbanísticas.

De cara al fomento del alquiler se propone:

- El control e intervención por parte de la Administración en los precios del mercado privado del alquiler.
- Sacar viviendas al mercado y movilizar las viviendas vacías mediante:
 - un aumento de los impuestos (IBI progresivo por la posesión de viviendas)
 - un canon que grave las viviendas desocupadas
 - y en caso de que continúen sin movilizarse, recurrir a la expropiación de su usufructo
- Campañas de información destinadas a propietarios e inquilinos.
- Garantías a los propietarios con respecto al cobro del alquiler de modo que:
 - Si el inquilino no paga disponiendo de los medios, se apliquen mecanismos para que abandone la vivienda
 - En caso de que no tenga los medios, ayudas al mismo y pagos al propietario mediante fondos públicos.
- Se condena el uso de los sorteos a la hora de otorgar las viviendas, ya que éstos no aplican criterios de progresividad, ni transparencia y no atienden a razones de urgencia y necesidad.
- De cara a las ayudas se defiende la progresividad de las mismas, de manera que sean proporcionales tanto a los ingresos de los inquilinos como al importe de la renta del piso.
- Del mismo modo, es preciso tener en cuenta a los colectivos con mayor riesgo de exclusión y sus desiguales condiciones de acceso, como es el caso de la población inmigrante.
- Evitar el alquiler de infravivienda e intervenir mediante legislación en la calidad de lo que se alquila comprobando periódicamente, mediante una cédula de habitabilidad, que la vivienda cumple las condiciones mínimas.
- Controlar también la sobreocupación de viviendas y acompañarlo de medidas sociales destinadas a distribuir y alojar a esta población.
- Trabajar en el camino de la lucha contra los alquileres no declarados.
- Se precisa una modificación en la forma de financiación de los municipios con el objetivo de que no tengan que recurrir a la venta de solares.
- Y se propone la inclusión de la vivienda dentro del cálculo del IPC.

**Consejo de la Juventud de España
Noviembre de 2007**

