

INFORME

Pamplona-Iruña. Mayo de 2018



*Sin Hogar
NO hay
Inclusión ni
dignidad*



Tel. 695 049 511

PAH Plataforma de personas
Afectadas por
Hipoteca y desahucios de alquiler
www.afectadosporlahipoteca.com

índice

| | |
|--------------------------------------------------------|----|
| INTRODUCCIÓN | 5 |
| 1. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA DE VIVIENDA | 7 |
| 2. REPERCUSIONES | 10 |
| 3.1 ACCIONES REALIZADAS POR GOBIERNO DE NAVARRA | 15 |
| 3.2 ACCIONES REALIZADAS POR EL AYTO. DE PAMPLONA-IRUÑA | 17 |
| 4. PROPUESTAS | 18 |
| | |
| NUESTRA ACCIÓN EN IMÁGENES | 23 |



INTRODUCCIÓN

El presente informe es fruto del balance realizado respecto de las necesidades de vivienda de las personas y familias que asisten periódicamente a la PAH del Casco Viejo de Pamplona-Iruña. En tres años, han sido más de 120 situaciones trabajadas, 50 de ellas con solución en vivienda pública, pero siguen siendo muchas las familias con un problema grave de vivienda por no poder acceder o abonar alquileres de mercado o por verse obligadas a vivir en infravivienda o en habitaciones realquiladas que comparten con sus hijos e hijas, por ser discriminadas por pobreza y/o racismo. Muchas son familias monoparentales. Queremos sensibilizar a la opinión pública y a las administraciones, Gobierno de Navarra y Ayuntamiento de Pamplona, visibilizando estas situaciones de exclusión residencial, dando voz a las familias y demandando soluciones de inclusión social.

El parque social de viviendas en alquiler en España sólo es de un 2%. Comparado con otros países del norte de Europa, ocho puntos más bajo. Pretendemos que se aumente, no solo con vivienda de nueva construcción, sino pactándose con los bancos, con el banco malo y entidades jurídicas afines. Se trata de que una parte de “sus” viviendas pasen a ser parte del parque social y público de viviendas de alquiler.

Actualmente en el seno de la PAH se reúnen más de 69 familias con dicho problema de vivienda.

- Tres de ellas son Desahucios de Banco que se niegan a hacer contrato de alquiler (afecta a dos menores).
- Seis familias son desahucios de Alquiler por no renovación del contrato, tres de ellas conviven en el mismo domicilio (afecta a siete menores).
- Una familia es desahucio de Habitación (afecta a un menor).



- Una familia ha solicitado mediante escrito el uso de una vivienda municipal, pero el Ayto. le requiere que la abandone.
- Una familia reside en un piso de Paris 365 y debe buscar nueva ubicación (afecta a tres menores).
- Dos familias han ingresado recientemente a la Residencia de Caritas, por vivir una situación límite (afecta a cuatro menores).
- Treinta y una familias son mujeres monoparentales con hijos a su cargo que viven en Habitación realquilada (afecta a 44 menores).
- Ocho son personas sin hijos que viven en habitación.
- Seis de las familias son matrimonios con hijos en habitación (afecta a 10 menores y una embarazada).
- Dos familias viven en Local-Bajera (afecta a 1 menor).
- Ocho familias viven en pisos que no pueden pagar y con humedades (afecta a quince menores).

Considerando esta situación descrita presentada por la PAH del Casco Viejo es extrapolable al conjunto de personas afectadas que padecen la misma situación con independencia de la zona a la que pertenezcan, el presente trabajo responde al siguiente guión:

1. Diagnóstico del problema de vivienda
 2. Repercusiones
 3. Análisis de las acciones llevadas a cabo tanto por el Gobierno de Navarra como por el Ayto. de Pamplona
 4. Propuestas
-

1. DIAGNÓSTICO DEL PROBLEMA DE VIVIENDA

En los años 80, en España, con la Ley de Arrendamientos Urbanos de Boyer primero y la posterior liberalización del suelo del PP, la vivienda se convirtió en un negocio; en un motor de la economía española para beneficios privados donde no se puso freno a la especulación del suelo, tampoco a las recalificaciones urbanísticas ni a la desregulación del mercado dejándose de controlar y frenar los altos precios. Se dejó de controlar y frenar los altos precios, permitiendo la descalificación de las viviendas protegidas, que tras unos años han podido ser incorporadas al mercado libre a precios de mercado, perdiéndose infinidad de recursos públicos que se habían destinado a las VPO. Todo este proceso llevado a cabo con una clamorosa falta de defensa del interés público ha hecho desposeer a la vivienda de su función social y de uso habitacional y ha debilitado de tal manera el derecho a la vivienda de la ciudadanía que hoy todavía nos imposibilita a muchas personas el acceso a ella.

Y sin embargo la vivienda es un bien irrenunciable e imprescindible para la vida de las personas, para vivirla con un mínimo de dignidad. Así, se ha incentivado la compra frente al alquiler, por lo que el parque público de vivienda de alquiler es muy pequeño. Comparado con otros países europeos resulta irrisorio. En países como Austria, Holanda o Suecia una gran parte del parque inmobiliario está en manos de la administración o de cooperativas u organismos con un ánimo de lucro limitado, que contrarrestan el mercado. Hoy en Navarra por mil demandas para comprar vivienda, hay seis mil ochocientas demandas para alquilar vivienda. Motivos de mayor movilidad, precariedad, inestabilidad, inseguridad...han cambiado las tornas y la administración pública no está preparada para dar respuesta por lo que un importante sector de población sufre exclusión residencial.

De aquellos lodos, estos barro. La crisis del 2009 al 2015 trajo consigo los desahucios de las familias que no pudieron seguir pagando sus cuotas hipotecarias, infladas por la burbuja inmobiliaria. En la segunda fase de desahucios, estos han afectado también a todas aquellas familias que tampoco pueden pagar alquileres de mercado. Y en la actualidad se añaden aquellas a las que se les niega la renovación del contrato de arrendamiento, después de tres años, ya que la ley de arrendamientos urbanos responde a una filosofía especulativa y no favorece el derecho a la vivienda como bien de uso. Esto ocurre en viviendas de particulares y de bancos o sus inmobiliarias afines.

Todo ello agravado con la escasez de vivienda, con el increíble incremento que están sufriendo los precios de alquiler y las inaccesibles condiciones que las inmobiliarias y propietarios imponen para el acceso al mismo: nóminas, contratos de trabajo, fianzas y avales, que hacen imposible el acceso a un piso de alquiler para las familias más empobrecidas, para los jóvenes, para familias monoparentales, para personas solas mayores en situación de precariedad o enfermedad.



Muchas de estas familias y personas presentan un alto grado de vulnerabilidad. En muchos casos son inmigrantes, mujeres víctimas de violencia de género¹, mujeres cabeza de familia monoparental que trabajan en servicio doméstico o en el cuidado de personas mayores durante unas horas, que complementan sus escasos ingresos con Renta Garantizada. En otros casos se trata de hombres solos separados o de sectores que se ven obligados a seguir trabajando sin contratos (por motivo de las Deudas Vivas²) y otras situaciones precarias del mercado laboral de hoy, quienes la han sufrido. Personas condenadas a integrar los ficheros de morosos, lo que afecta todavía directamente a sus vidas³ y que siguen viviéndolo con vergüenza. Éstos problemas se vinculan con sufrir, cada vez más, exclusión residencial y social.

A día de hoy, cuando una familia es obligada a irse de su casa, no se le ofrece una solución habitacional alternativa, ni se considera en los baremos darle los puntos de “desahuciada” (desahucio hipotecario, desahucio de alquiler, desahucio por no renovación de contrato...) Desahucio = Despedir al inquilino o arrendatario = Quitar a alguien toda esperanza de conseguir lo que desea. Es ilusorio pensar que los servicios sociales se van a personar en el desahucio como papel principal garante de derechos, para acompañar y para minimizar el impacto. Se vive una situación de bloqueo, a nivel estatal y autonómico, porque **NO hay vivienda pública** de alquiler social y porque hay impotencia e inacción pública de los cargos políticos frente a las entidades bancarias y fondos buitres que son grandes tenedoras de vivienda que destinan a especular.

Es injusto e inmoral que NO se garantice vivienda a familias y personas con las características descritas mediante un alquiler social de las viviendas vacías que acumula la banca. Las familias de la PAH continúan sufriendo desahucios. En estos momentos, hay diez familias desahuciadas sin solución de vivienda. Otras 10 viven en Infravivienda, dos en local y hasta 69 están viviendo en habitación de 10m², tal y como se ha señalado en el apartado de presentación.

El miedo, el sentimiento de fracaso, de vergüenza y de inseguridad, la depresión, y la precariedad, truncan cualquier proyecto de vida. Y mientras, la Banca permanece impasible, indiferente a este drama, sin que nadie actúe sobre ella de manera incisiva. Es más, desahucia de las viviendas que ella misma alquiló al firmar la dación. Vende las viviendas a fondos buitres con las personas dentro.

La Banca y sus gestoras siguen teniendo a la venta en Navarra cientos de viviendas⁴. Todos los alquileres firmados con Daciones en Pago están en entredicho y los fondos buitres pretenden el desalojo de las viviendas.

1- Que si tienen hipoteca, no existen medidas legales para resolver los problemas que tienen en sus negociaciones con los bancos para reestructurar o aplicar el código de BP o eliminar la deuda, cuando su ex pareja o marido, que es cotitular de la hipoteca, se niega a cooperar. Al contrario acrecientan la deuda no pagando y negándose a dar una solución a la mujer.

2- Lo más problemático son los que han visto sus casas ejecutadas y han sido desahuciados, pero arrastran una deuda por vivienda que no pueden liberar y carecen de expectativas razonables de poder pagar. Le habrán asignado además las costas procesales a su cargo. Son deudores de buena fe de miles y miles de euros además de entregar su vivienda.

3- No podrá firmar un contrato de alquiler, comprar algo a crédito o incluso contratar un teléfono móvil. Tienen mayor probabilidad de trabajar en la economía sumergida y nunca podrá emprender un negocio. Se alejara de las amistades pues es posible que les deba dinero e incluso de su familia. Su salud física y mental se resentirá. Es posible que además sea avalista de otro comprador, pues los bancos les vinculaban, para avalar sus respectivas hipotecas.

4- Diana de Miguel en Diario Navarra 2-11-2016 “De las 1.124 viviendas contabilizadas en total, que incluyen pisos, unifamiliares y chalés, más del 98% se promocionan a través de las propias entidades financieras, como es el caso de Bankinter, o de sus portales inmobiliarios, Ruralvía (Caja Rural de Navarra), BBVA Vivienda, Solvia (Sabadell Herrero), Haya (Bankia), Servihabitat

La dación en pago supuso para muchas familias quedarse sin deuda entregando la vivienda al banco y firmando un contrato de alquiler social. Los Bancos inscribían “esas viviendas” a nombre de sus gestoras o las han vendido a posteriori a fondos buitres. Era un alivio poder permanecer en la casa. Pero tres años después los contratos de alquiler han finalizado y con total “alevosía” de las entidades bancarias que despojaron de la propiedad de los pisos por no abonar tres cuotas, intentan ahora expulsar de casa no renovando los contratos o pidiendo cantidades imposibles. Son desahucios invisibles y silenciosos. La Banca fue rescatada, las personas no. Y siguen sin disminuir los procedimientos hipotecarios.

Así, es significativo el número de desahucios de alquiler⁵. Los fondos buitres están comprando de forma masiva viviendas, incluyendo viviendas protegidas, para forzar nuestro desalojo por perseguir rentabilidades muy superiores con subida de los arrendamientos o la venta de las viviendas. Los bancos tienen órdenes europeas de vender el parque inmobiliario antes de 2019, pues de lo contrario deberán aprovisionar en depósito el valor de esas viviendas. Por lo que venden compulsivamente⁶. Todo ello contribuye a un alza generalizada de los precios de alquiler de mercado. Esto solo se puede parar con políticas públicas, aumentando considerablemente el parque público de vivienda social de alquiler. Si la administración pública no nos ALQUILA una vivienda, no tenemos futuro.

En unas declaraciones el Consejero Laparra anunció su intención de regular el Derecho Subjetivo a la vivienda en Navarra. Si ello se va a equiparar a una AYUDA ECONÓMICA DE ALQUILER, muchos hogares la necesitan, pero también necesitamos viviendas públicas, porque no tenemos acceso a alquilar Vivienda en el mercado inmobiliario. A nuestras familias no nos quieren en las Inmobiliarias. Deberá ser por tanto la administración pública la que cubra Ayudas al Alquiler en aquellos hogares que lo necesitan y por otro lado, aumente de forma significativa, hacia ese 10-15% de media europea, el parque público de vivienda de alquiler en Navarra para que podamos acceder a una, preservando su función social.

(Caixabank), Altamira (Santander) Aliseda (Banco Popular) Casaktua (Banesto) y solo 21 se ofrecen a través del Sareb, más conocido como el 'banco malo'. A día de hoy: <https://www.inmobiliariabancaria.com/pisos-bancos/navarra-provincia> esta Inmo recoge 941 viviendas de banco a la venta, y <https://www.idealista.com/venta-viviendas/navarra/con-de-bancos/> esta otra 454. Las necesitamos todas. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/03/15/764779-la-banca-saca-al-mercado-mas-de-30-000-millones-en-carteras-inmobiliarias>.

5- Europa Press 17-04-2018 “según ha señalado el PSN en una nota, el número de lanzamientos practicados en viviendas de alquiler en la Comunidad foral fue de 274 en 2013, 230 en 2014, 240 en 2015 y 237 en 2016. En los tres primeros trimestres de 2017 fueron 187, lo que, a falta de conocer el dato del año entero, “incluso apunta a un ligero incremento respecto a ejercicios anteriores”.

6- Según declara Mercedes Revuelta de la Plataforma contra los Fondos Buitres (17/04/2018): “Hay más de 388.000 viviendas vacías en manos de los bancos, y hemos visto escrituras de estas viviendas compradas en paquetes por los fondos de inversión con precios de entre 20.000 y 40.000 euros...”

2. REPERCUSIONES

Las consecuencias de esta situación hasta ahora descrita son devastadoras y afectan a diversas áreas y de distintas manera según género y edad.

Vivienda y Mujeres

Queremos resaltar el importante número de familias monoparentales, casi todas mujeres solas con hijos e hijas menores a su cargo que se encuentran en una situación de no tener un Hogar. Ello no es ajeno a la situación de feminización de la pobreza tantas veces descrita. Con recursos limitados y responsabilidades grandes, estas mujeres deambulan muchas veces de habitación en habitación, de barrio en barrio, sin contratos, sin recibos, invisibilizadas, mal informadas, desubicadas, con desconocimiento de derechos, compaginando empleos precarios, cuidado de hijas e hijos y complemento de Renta Garantizada. Con problemas de salud, con episodios de depresión, cambios de humor, irascibilidad o cansancio.

No pocas han sufrido violencia de género y algunas provienen de situaciones vinculadas a la trata de mujeres y a haber sido obligadas a ejercer la prostitución.

Como dice un interesante trabajo (<http://nocalles.asociacionrealidades.org/tus-derechos/mujeressinhogar/>) de la asociación madrileña Realidades.org, *“El concepto “sin hogar” se asume tradicionalmente a estar en la intemperie o a dormir en albergues, situaciones en las que las mujeres son una minoría, ellas se encuentran más en otras manifestaciones del sinhogarismo que son más difíciles de detectar y de cuantificar”*.

Creemos que en Navarra la administración pública debe realizar el esfuerzo, al menos, de visibilizar y cuantificar esta problemática de Personas Sin Hogar, y en concreto de Mujeres Sin Hogar. Queremos también destacar la situación de Mujeres solas mayores de 60-65 años, con una insuficiente cobertura de pensión de vejez, ya que su trabajo no ha cotizado a la seguridad social. Seguramente ello debiera implicar una mayor colaboración entre los distintos departamentos afectados y la toma de algunas medidas que ayuden a ir poniendo remedio en la superación de lo que describimos, porque **“Una Habitación no es un Hogar”**.

Vivienda y Salud

Cabe hacer hincapié en que la vivienda tiene un significado vital para la identidad social de las personas, su status y su lugar en la sociedad. Es preciso señalar que la relación entre vivienda y salud es algo que no niega nadie y que ha sido reconocido por la OMS.

A menudo son las personas más desfavorecidas socio económicamente las que sufren más problemas relacionados con la vivienda y la salud. Son numerosos, por ejemplo, las personas y/o familias que por ser víctimas de un desahucio o por falta de

economía solvente se ve obligada a vivir en una habitación de escasos metros cuadrados, siendo víctimas también habitualmente de la pobreza energética.

▷ **El frío puede complicar las patologías preexistentes** (diabetes, úlceras, osteoartritis, problemas de rodilla o cadera, Parkinson, demencia etc.) y retrasa la recuperación post-cirugía.

▷ **El dilema calefacción o alimentación.** Se sabe que las familias en pobreza energética reducen su alimentación para asegurar un mínimo de confort térmico. Ahorrar energía también implica cocinar menos, comer alimentos que necesitan poca preparación (comida basura). Esta situación compromete el crecimiento de la infancia y la formación del sistema inmunológico.

▷ Según el informe “ Radiografies de la situació del dret a l’habitage, la pobresa energé tica i el seu importe en la salut a Barcelona”, las personas que carecen de una vivienda y además sufren pobreza energética **tienen cuatro veces mas problemas mentales que el resto de la población:** el 82% de mujeres y el 70% de hombres sufren ansiedad y depresión frente al 20% y al 10% respectivamente, del resto de la ciudadanía.

▷ **Aumenta el riesgo de accidentes domésticos:** incendios, por usar sistemas de calefacción abiertos (braseros, estufas de resistencia eléctrica...) por la pérdida de vigilancia, ante la responsabilidad diluida, se pueden producir envenenamientos (lejía, detergentes,...) traumatismos, quemaduras...

▷ **Disminuye la protección de los menores.** Vivir en una casa o habitación fría obliga a menudo a compartir espacios íntimos o incluso el lecho con personas adultas, sean familiares o no. Si a ello se añade la no presencia de un adulto responsable de referencia por horarios laborales y tener que permanecer al cuidado de adultos desconocidos...es más que previsible que el riesgo de desprotección y de producirse ciertos atropellos y abusos aumente.

▷ **Impide el juego y el estudio y afecta el rendimiento escolar.** Condenar a la infancia a vivir o a refugiarse en una habitación (porque no se tiene derecho a más dependencias o por frío) significa que se le impide, entre otras actividades, jugar y disponer de juguetes. Si sabemos que del juego se derivan importantes consecuencias sobre el desarrollo cognitivo, motriz, social y afectivo y que el mismo adquiere una particular trascendencia en la formación de su carácter y de sus hábitos, de autonomía, de higiene....se puede afirmar que también dicho desarrollo queda comprometido.

En general, se han vulnerado los derechos recogidos en la Convención de Derechos del Niño que España firmo en el año 1989. El art. 27.3 establece que los Estados proporcionarán “en caso necesario asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”. Por otro lado, la Ley de Guindos, ofrece moratoria solo a las familias con hijos o hijas menores de tres años. Discrimina y no protege a otros niños por igual. La Fiscalía del Menor nunca se ha personado en los Juzgados para defender el interés superior de menores en domicilio frente a la Banca.



Vivienda y Educación

La infancia y la adolescencia han sido víctimas invisibilizadas de los desahucios. Se están vulnerando sistemáticamente derechos de la Convención de Derechos del Niño. Es muy reciente el Auto de un Juzgado protegiendo los derechos del menor en un domicilio ante un lanzamiento de la vivienda⁷. No se han tenido en cuenta los efectos que sobre la población infantil y adolescente ha tenido el drama de los desahucios.

Durante largo tiempo ha sido evidente la falta de recursos humanos en los Centros Educativos para dar atención y abordar las necesidades de las familias (hijas e hijos estudiantes) que atravesaban situaciones de afrontar un desahucio. Han sufrido cambios de domicilio, desarraigo escolar con pérdida de amigas y amigos, cancelación de excursiones escolares, de actividades extraescolares, han podido perder la beca de comedor, les faltaba el dinero para los libros escolares. Y la inacción en la mayoría de los casos ha sido evidente, aún sabiendo que todo ello vulnera en definitiva el derecho a la educación y perpetúa la estratificación y las desigualdades sociales.

Hoy se siguen dando desahucios de todo tipo, silenciosos, invisibles, y los menores siguen pagando un precio emocional alto. Afecta a sus relaciones escolares, a su desarrollo con problemas de comportamiento en la escuela, a su rendimiento escolar, a sus capacidades sociales, en otros términos sufren ansiedad, duermen mal, tienen sentimiento de vergüenza ante las amistades, hay fracaso escolar. Ello se agrava si la familia NO encuentra alternativa de vivienda de alquiler asequible que vaya a ser un hogar definitivo.



⁷ Sentencia del Tribunal Supremo-Sala de lo Contencioso-Administrativo/ Sección Tercera Sentencia núm. 1.797/2017 de Fecha: 23/11/2017 Ponente: Sr. D. José Manuel Bandrés Sánchez-Cruzat, que obliga a la Judicatura a efectuar un juicio de proporcionalidad respecto de la situación de vulnerabilidad de los hijos menores de edad de la recurrente.

Vivienda y Servicios Sociales

En el amplio periodo de crisis los Servicios Sociales han estado en la primera línea, seguramente con recursos bastante insuficientes, atendiendo a las familias afectadas y tratando de minimizar el impacto sufrido por las familias al afrontar, renuncia tras renuncia, la precarización de sus vidas, los sueños rotos, la pérdida de empleo y de vivienda propia. Han debido gestionar la exclusión, la tristeza y el miedo.

Los recursos humanos y las ayudas han resultado insuficientes. Los servicios sociales en muchos sitios tienen largas listas de espera, muchas familias alegan que en ocasiones perciben falta de empatía, que a veces no se valora lo importante de recibir un trato con comprensión y con intención de mejorar la dramática situación. No tener un hogar, ser consciente de la dificultad para hacer un contrato de alquiler, y sentirse sola, resulta trágico. Hay un miedo añadido en estas mujeres, es ser privadas de la custodia de los menores.

Los últimos años de crisis han generado bolsas importantes de exclusión social en ciudades y algunos barrios degradados que acogen a personas desempleadas, trabajadores y trabajadoras precarias, inmigrantes sin recursos, mayor número de familias mono parentales criando hijos, personas mayores solas con insuficientes recursos, viviendas “patera”, que no es lo mismo que viviendas compartidas... Esto también se da en Iruña, que no puede abstraerse de cambios que definen la situación actual:

- Sociedades individualizadas donde las personas inmigrantes, que son muchas más, tienen poca red social
- Falta de Vivienda Pública de Alquiler
- Mercado de trabajo precarizado y degradado
- Recortes del Estado de bienestar, por ejemplo en cobertura de Desempleo
- Personas Mayores dependientes y solas, pues se vive más años.

Las políticas de Inclusión resultan imprescindibles. Generar empleos sociales vinculados a la ciudad, también. Y una mejora en el acceso a la vivienda pública y social de alquiler. Es imprescindible.



Vivienda y Red Social

Hoy la red social es débil. En los barrios no se recogen estos problemas como antaño, para presionar y destinar presupuesto municipal y foral que palie las desigualdades más fuertes. En estos momentos, en Navarra, tampoco hay viviendas para el **Programa VAIS** (Vivienda de Alquiler de Integración Social), lo que dificulta el apoyo de distintas entidades de la red social (Caritas, Cruz Roja, Secretariado Gitano, Salhaketa...), en el acceso a la vivienda. Tener red social es importante.

La PAH ha resultado un espacio abierto para compartir estos problemas. Primero se ha hecho un trabajo de acogida, sin juicios de valor, lo que las familias agradecen pudiendo expresarse y contar lo que les pasa con confianza.

¡Nos sentíamos fracasados! Tú tienes establecido un proyecto de vida y se te viene abajo. Yo, en la vida pensé que iba a acabar así. Podía ir un poquito mejor, un poquito peor... Pero tener que irte de casa... ¡nunca me lo hubiera imaginado! Para nosotros era muy frustrante porque además, yo tenía un sentimiento de culpa grande, que no me lo quitaba na-die. Entonces, era una situación un poquito... [Sollozos].

Después han pasado por la fase de “dejar de sentirse responsables de la situación” y entienden ser víctimas de la grave crisis financiera, superando vergüenzas y la vivencia de fracaso personal.

Quizás lo que merezca la pena hacer hincapié es en el potencial que tiene la vivienda de reducir o aumentar las desigualdades en salud, en menores y en género. Por eso entendemos que la línea de trabajo debiera ser asumir el derecho subjetivo a la vivienda⁸ con la implicación de los distintos Departamentos Social, Vivienda, Salud, Instituto de la Mujer y Educación en la tarea que nos ocupa.



⁸ La vivienda social representa en España sólo el 2% frente al 32% de Países Bajos o el 18% de Reino Unido, según datos de Amnistía Internacional. Aumentar el parque público es imprescindible.

3.1 ACCIONES LLEVADAS A CABO POR GOBIERNO DE NAVARRA

Plan de construcción de vivienda de alquiler

El Gobierno foral tiene un **plan de construcción de 524 pisos para alquiler**, pero hay más de 6.679 familias solicitantes, que están necesitadas de vivienda protegida de alquiler, según el Plan de Vivienda de Navarra 2018-2028 realizado recientemente. Este número de viviendas nuevas no van a responder al perfil de familias de la PAH por su escasa capacidad económica, como también se señala en dicho Plan y además son claramente insuficientes, máxime, si tenemos en cuenta que actualmente algunas Promotoras, como Adania, están advirtiéndole a sus alquilerados que acaba el periodo de 20 años obligados al alquiler y que vayan buscando otra residencia pues no se les va a renovar el contrato, lo que aumentara el problema de forma considerable. Sin olvidar, por añadidura, al sector de jóvenes muy numeroso que tampoco tiene acceso a una vivienda pública de alquiler social y no puede independizarse de sus padres.

Plan de Rehabilitación de Vivienda

El Gobierno se propone subvencionar con el 50%, los Gastos que los Ayuntamientos de Navarra tengan en la rehabilitación de viviendas de propiedad municipal.

Campaña GN “Tu vivienda puede ser mi hogar”

La campaña del Gobierno para **captar viviendas vacías** con el fin de destinarlas al alquiler protegido, no ha facilitado las viviendas necesarias en la Bolsa pública de Alquiler social. Además, mucho nos tememos, que el reto va a ser “mantener en la Bolsa la que se ha logrado”, ya que los precios se están elevando, nos evoca tiempos pasados de burbuja-negocio y se corre el peligro de que esas viviendas vuelvan al alquiler libre o al nuevo fenómeno de pisos turísticos.

Consideramos imprescindible ir dando solución a la importante problemática de vivienda que viven amplios sectores de la sociedad civil más vulnerable, a las situaciones de hacinamiento en vivienda [que por cierto no son contempladas ni contabilizadas, como una realidad preocupante, en el Plan de Vivienda 2018-2028] y en general a la falta de viviendas de alquiler social. Entre 2013 y 2016 más de 684 familias han perdido su vivienda por desahucios bancarios y otras 948 por no poder pagar el alquiler. Un 9% de las familias está en situación de pobreza y mientras la banca, después de desahuciar, tiene más de 348 viviendas vacías, cerradas y para especular en Pamplona y se dice que cerca de 1000 en Navarra.



Mención especial nos merece la SENTENCIA del TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Esta favorece la puesta en marcha la Ley foral de 2013 de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra y ya que el fallo del Tribunal Constitucional avala que la Comunidad foral puede expropiar a bancos o inmobiliarias viviendas que hayan permanecido vacías durante dos años para que pasen a integrar el banco público de vivienda de Navarra, parece que se abren nuevos caminos para obtener vivienda social de uso público.

La ley da al Gobierno un plazo de seis meses para la **creación de un censo de viviendas deshabitadas**. Establece además la obligación de los propietarios de viviendas de facilitar al Gobierno toda la información de los inmuebles que este les requiera. Y la mejor forma de detectar una vivienda vacía de entidades jurídicas (bancos o sus inmobiliarias), es a través de los suministros. Cuando un banco se adjudica una vivienda o cede el remate a su inmobiliaria, la dan de baja en los suministros de luz y agua. Por tanto, una simple pregunta a las compañías de suministro, nos diría si tienen suministro o si no tienen y desde que fecha están dados de baja. Con eso sabríamos si llevan ya dos años vacíos y en consecuencia se puede actuar sobre ellas.

Los esfuerzos del Gobierno de Navarra ya se han traducido en estas manifestaciones que deseamos resaltar como positivas:

El vicepresidente Laparra anuncia una propuesta legislativa para reconocer el derecho subjetivo a la vivienda el jueves, 22 de marzo de 2018.

Y posterior el 11 de abril de 2018, s/referencia de la cadena Ser:

“El Gobierno ha impulsado tres instrumentos que contenía la ley tras producirse la sentencia: el registro global de viviendas entre las que figuran las viviendas vacías, que está operativo desde el 5 de abril, que es público y que contiene numerosa información sobre ellas; el decreto foral que avala la realización de ese registro y el censo de personas jurídicas titulares de viviendas vacías. Se ha determinado que hay 11.181 viviendas propiedad de sociedades anónimas o limitadas”.

Esperamos un desenlace positivo y que el procedimiento no se prolongue en el tiempo, no obteniendo el resultado deseado.

Convocatoria de Ayuda a Monoparental en Habitación

Otra medida que puso en marcha el Gobierno de Navarra el pasado año, y que continúa vigente en el presente, al amparo de la campaña de sensibilización de la PAH “**Una Habitación no es un Hogar**”, ha sido la publicación de una **convocatoria por la que se concedía subvención a familias monoparentales con hijos que vivieran en una habitación**. Sin embargo no ha dado los resultados esperados.

Estos hogares, son en su mayoría perceptores de Renta Garantizada o con trabajos en precario y no pueden hacer frente a los alquileres de mercado, además de ser objeto de discriminación por pobreza o racismo. Quizá se deba revisar la modalidad de la ayuda, pues entregada al propietario de la vivienda estigmatiza y no ayuda a encontrar vivienda. Probar con ayuda mensual a la persona afectada.

La oferta de alquileres es tan escasa y entran a competir por la vivienda tantas familias, que los precios han aumentado considerablemente, y el propietario se encuentra en posición ventajosa y de elegir, en un elevado número de casos se discrimina, por pobreza y por etnia. Si a ello sumamos que las personas inmigrantes tienen mayor dificultad para acceder a la información, que muchos no dominan el idioma, sus posibilidades de acceder a una vivienda decrecen. Durante un periodo superior a cinco meses, más de 48 mujeres buscaron una vivienda de alquiler con la intención de acogerse a la Ayuda, y solo lo consiguieron 5 de ellas. Sabemos que en el conjunto de Navarra fueron 17 familias las que accedieron a la misma.

Por lo que sigue siendo asignatura pendiente del Gobierno de Navarra, tener vivienda en la Bolsa Foral de Alquiler Social para poder alquilarla a tantas familias que la necesitan y que pagan entre 250 y 300€ por una habitación, que bien podrían destinarse a abonar el alquiler de una vivienda social.

3.2 ACCIONES LLEVADAS A CABO POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA IRUÑA

Las medidas hasta hoy tomadas para el arreglo y reforma de pisos propiedad municipales son lentas y claramente insuficientes. Se desconoce cuál es la causa de no hacerlo con mayor celeridad, ya que existe presupuesto económico y se podría acometer un arreglo inmediato de la mayoría de viviendas del Grupo de San Pedro, de la manzana de la antigua Estación de Autobuses y otras.

No se pueden acotar plazos de solicitud y valoración y fallar con el número de viviendas a entregar. Según información facilitada por la propia Oficina de Vivienda se sabe que las primeras 50 solicitudes se pueden considerar de emergencia habitacional grave, ¿Qué hace el Ayto entregando 6 viviendas, porque no ha arreglado más? ¿Qué plan tiene para agilizar, de manera drástica, la rehabilitación de sus viviendas? Es inadmisibles que parte del presupuesto destinado a ello se quede sin ejecutar, mientras familias con menores están viviendo situaciones increíblemente duras en una ciudad del primer mundo.

Es necesaria además que la baremación se lleve a cabo de una manera transparente. Cada solicitante de vivienda de emergencia debe conocer el número de puntos obtenidos, en qué apartados los ha obtenido, en qué lugar de la lista de solicitantes se encuentra y cuando y cuantos pisos se van a entregar.



4. PROPUESTAS

MEDIDAS EN VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL (para familias que necesitan acompañamiento en un itinerario de integración en vivienda) y (para familias con problemas económicos para abonar alquileres de mercado o abocadas a buscar otro hogar por la no renovación del Contrato de Arrendamiento)

GOBIERNO DE NAVARRA

►► Aumentar sustancialmente el Patrimonio de G.N. en Vivienda Pública para la Bolsa Pública de Vivienda Social destinado al Alquiler y a los sectores más desprotegidos de la sociedad, obligando a ceder o comprando a grandes tenedores, por paquetes, vivienda usada. Es necesario disponer de presupuesto económico para ello, y perseguir el 10%-15% de parque público de vivienda, con función social, equiparándonos con otros países europeos.

Comprar vivienda usada, que actualmente está vacía y en manos de grandes tenedores, es una inversión social y pública y una oportunidad histórica de convertir la vivienda vacía ya construida en vivienda de alquiler social y aumentar sustancialmente el parque público de vivienda de alquiler⁹. Además estaría diseminada por la ciudad y por toda Navarra (lo que evitaría guetos, acumulando en la misma zona familias con problemáticas sociales). Ponerlas a punto, también genera tajos de trabajo.

Explicar con pedagogía que “se recuperan para lo público y para su uso social”. Son viviendas fruto de los desahucios que hemos sufrido y volverán a tener una función social. Este tipo de vivienda usada y más antigua resultará más barata para los sectores de población que hablamos (los gastos de comunidad de propietarios de una vivienda nueva, con sus ascensores, zonas verdes, garaje, trastero, ... resulta más cara). Hoy los recursos públicos no acogen Programas efectivos de inclusión en vivienda porque no la hay.

►► Para hacer un diagnóstico de la situación, se necesita realizar un Censo de Familias y personas en situación de Emergencia Habitacional contando con las Unidades de Barrio y en el conjunto de un Plan de integración en vivienda social). Línea de trabajo y colaboración de los Departamentos Social, Vivienda, Instituto de la Mujer, Salud y Educación. Creación de una Tarjeta Pro-Hogar (que define el Derecho Subjetivo de esa familia a una vivienda social, cuando la haya)

►► Ordenar los Recursos, promover prioritariamente, y para cubrir las necesidades de los sectores de población que hablamos, vivienda pública de alquiler, cuidar y legislar para que la vivienda protegida de alquiler que se promueva mantenga el carácter social durante toda la vida del inmueble, y analizar si además de vivienda transitoria debe haber vivienda con carácter finalista para estos sectores de población mencionados. Estudiar la idoneidad de convertir bajeras en viviendas de uso.

9- https://www.google.es/amp/s/elpais.com/ccaa/2017/03/03/catalunya/1488542876_913473.amp.html

▶▶ Dentro de la Campaña de Vivienda de GN llamando a la ciudadanía a dejar su segunda residencia en la Bolsa de Alquiler, creemos necesario realizar un trabajo más personal para obtener mejores resultados. Penalizar la vivienda vacía, para defender su uso, mientras haya necesidad. Por otro lado, se están exigiendo condiciones técnicas de mejora a estas viviendas que retraen a los propietarios. Revisar criterios y facilitar las cosas, que la gente vive en habitaciones realquiladas. Mejorar la mediación en el alquiler privado con garantías públicas.

▶▶ Hay que avanzar en un Censo de Viviendas de Bancos y sancionar sus viviendas en desuso. También solicitarles su cesión a la Bolsa Pública, para un uso social de las Viviendas evitando que se especule con ellas en el mercado privado o pasen a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) o “banco malo”. Sancionar las viviendas en desuso e imponerles Impuestos mayores. Ronda de negociaciones con Entidades Financieras, ¿a que están dispuestas para asumir el uso social de la vivienda? (Recordarles que recibieron dinero público y que fue un error del gobierno no exigir su devolución y en todo caso, el uso social de la vivienda, ya que son grandes tenedores).

▶▶ Nasuvinsa: Cuidar y promover el interés público de la vivienda protegida de alquiler, la reserva de suelo para ello, y el mantenimiento del parque inmobiliario protegido, evitando que la vivienda protegida salga al mercado libre con precio libre, para beneficio de particulares, por las consecuencias que ello tiene. Funcionamiento Nasuvinsa: Que sea publico su Reglamento interno. P.E. sancionar quitando la subvención por haber generado morosidad en los gastos de Comunidad de Propietarios. En general, no se percibe por las personas que acuden una “buena acogida”, ni “buena información”. Creemos que su funcionamiento es muy mejorable.

▶▶ Evaluar los resultados del Programa de Ayuda a familias monoparentales cuya residencia habitual es una habitación de pocos metros cuadrados, donde se ven obligadas a vivir hacinadas con sus hijos, compartiendo piso con otras familias y personas, que ocupan habitaciones contiguas, con las que a menudo no les une ningún tipo de vínculo ni afectivo, ni de parentesco ni económico.

▶▶ Corregir con el Derecho Subjetivo a la Vivienda la discriminación que se produce en la política de subvenciones al Alquiler. No es justo que quien tenga adjudicada una VPO y cobre Renta Garantizada se le de el 75% de subvención al alquiler, y al amplio sector de población, en los límites de exclusión, ande sin poner abonar el alquiler en el mercado libre, sin ayuda y siendo desahuciada por morosa, pues los Alquileres se comen la Renta Garantizada.

▶▶ Establecimiento de medidas para intervenir en una mejor regulación del Mercado de Alquiler. Intervenir para conciliar intereses públicos y privados. Negociar con las Inmobiliarias un Código de Buenas Prácticas con un contrato tipo para todas las que quieran trabajar en el campo de la vivienda de alquiler protegido y que suponga una cierta tutela efectiva del G.N. a las inmobiliarias. Ello fortalecería la opción de Vivienda de Alquiler.



▶▶ En la relación, regulación y control de las promotoras-constructoras que convienen con GN y que gestionan VPO, es preciso cuidar la finalidad social y de uso de las viviendas, evitar que pasen de alquiler a la venta e impedir todo desahucio. Además se debe controlar los precios de alquiler y evitar abusos, regulando condiciones y precios a la baja, para que la vivienda sea un bien de uso para las familias y no suponga, por las subvenciones que reciben de Gobierno de Navarra las promotoras, un negocio brillante y fácil (p.e. viviendas con un precio de alquiler de 675€/mes, en el barrio, subvencionadas al 75% por G. Navarra y renovable al año).

▶▶ Respecto al Plan anunciado por GN de construir 524 viviendas de alquiler en 5 años proponemos añadir otras alternativas, a la planteada de nueva construcción. Creemos que para llevar a cabo una verdadera política de INCLUSION es necesario contar con viviendas y por ello, con el fin de agilizar y obtener de forma rápida vivienda, planteamos seriamente al Gobierno que obligue a los bancos que cedan a la Bolsa Foral la vivienda que tienen vacía para atender la demanda ciudadana de vivienda de alquiler. E incluso le pedimos que también destine dinero a la compra de vivienda usada para uso social. No es mal momento después de la Sentencia que activa la Ley Navarra de Vivienda. (El Ayuntamiento de Barcelona pudo realizar la compra de 400 viviendas por 40 millones de euros, en una operación donde se abonó por cada vivienda 70.000€ y se destinó además 20.000€ para acondicionarlas). Los impuestos o gravámenes a la vivienda vacía, deben obligar y doblegar a los Bancos en una negociación.

▶▶ Considerar las distintas tipologías de familias y personas. Apartamentos de 35-40 m². Se necesitan apartamentos para cantidad de unidades familiares pequeñas, para hombres solos, separados, personas mayores, condenados a vivir en habitación, para madres solteras con hijo a cargo. Se necesitan viviendas VAIS, para las entidades sociales que trabajan la integración en vivienda. Se necesitan viviendas para trabajar la integración de personas sin techo, programa Housing First.

Por todas las razones arriba expuestas, la solución al problema habitacional de los hogares más pobres solo va a venir **si hay un aumento de vivienda de alquiler asequible**. Cuidar de que todos los sectores de población, nativos e inmigrantes, puedan acceder a una vivienda de alquiler parece imprescindible para no generar o evitar generar un clima social de discriminación racial ni en un sentido, ni en otro.

AYUNTAMIENTO

A iniciativa de la PAH, el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña, en el Pleno Municipal de 3 de Mayo de 2018, acordó aprobar una Declaración Institucional, con los siguientes puntos:

▶▶ Establecer como una prioridad de este Ayuntamiento, la rehabilitación de todas las viviendas vacías que dispone.

▶▶ Destinar la partida presupuestaria correspondiente para realizar las rehabilitaciones de las 100 viviendas vacías en este año 2018.

10- Apunta a luchar contra los llamado "fondos buitres", que no podrán reclamar ante la justicia belga el cobro de deuda en default de países en dificultades por su valor de emisión, si un juez los declara "buitres, el fondo en cuestión sólo podrá recuperar lo que pagó por la compra de los bonos.

►► Poner, con la máxima urgencia, dichas viviendas rehabilitadas a disposición de las familias necesitadas y cuya lista ya dispone este ayuntamiento a través de su oficina de vivienda.

►► Ante la emergencia habitacional que muchas familias tienen en nuestra ciudad, se iniciarán las gestiones para que PCH ponga también en servicio, de forma provisional, las viviendas vacías que dispone. Para ello se destinará la partida presupuestaria adecuada para las pequeñas obras de rehabilitación que dichas viviendas requieran.

►► A la vista del Decreto Ley aprobado recientemente en el Congreso y que permite a los ayuntamientos reinvertir su superávit, se establece que a través de PCH se inicien las gestiones de compra de vivienda de segunda mano para ir desarrollando el parque de vivienda pública que pueda ofrecerse a la ciudadanía en riesgo habitacional.

Además proponemos:

Desarrollar una campaña de sensibilización social en Iruña, con el objetivo de superar la discriminación que se está dando, por pobreza y racismo, en inmobiliarias y propietarios de vivienda.

Es importante y urgente objetivar, cuantificar, la realidad descrita en el apartado “Vivienda y Mujeres” a fin de conocer, con rigor, su alcance. Para ello los servicios sociales de base, colegios, centros de salud, instituto de la mujer,... deberían ir elaborando un censo de mujeres, personas y familias que se encuentren en situación de Emergencia Habitacional, que malviven en habitaciones realquiladas y/o residen en infraviviendas, sin atreverse a denunciar a quien se lo alquila. Quizá la creación de una “Tarjeta Pro-HOGAR” que se pudiera extender por parte de cualquier Area o Departamento puede ayudar a visibilizar estas situaciones.

Una Ley contra los Fondos Buitre y una Ley de Segunda Oportunidad.

►► Una ley contra los fondos buitres en el territorio del Estado español, inspirada en la ley belga¹⁰, que impida además operar a estos fondos que se enriquecen destrozando los derechos básicos de la población.

En una situación de vulnerabilidad, muchas familias económicamente débiles, a las que se les quito la vivienda dejándoles además sobreendeudamientos importantes que nunca podrán liquidar (deudas vivas), están siendo llamadas por Gestoras y Fondos que han comprado por paquetes a las entidades bancarias a bajo precio esas deudas, a fin de reclamarles el abono de la totalidad de las mismas. Las legislaciones de países próximos indican que es necesario abordar esta problemática con criterios más justos para resolver la insolvencia de las familias y liberarles de esas deudas impagables.



Los cambios necesarios en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de ámbito estatal, lo que requiere buscar la competencia de la misma para mejorar su regulación en Navarra, o negociar un Código y Protocolo de Buenas Prácticas para Navarra:

▶▶ Se necesita reformar la Ley de Arrendamiento Urbanos (LAU) para cambiarla por una que defienda los contratos estables de seis años, cuando el propietario sea un particular, y de doce años, cuando se trate de grandes propietarios, renovables automáticamente si no hay una necesidad familiar por parte del propietario. Una modificación para equipararnos a países como Francia o Alemania que tienen regulaciones similares.

▶▶ Se necesita una regulación de los precios del alquiler. Esta regulación existe en países como Canadá o Estados Unidos y pasaría por modular las subidas de los alquileres para evitar que se den situaciones en las que los propietarios suben el precio hasta un 50% o un 100% al finalizar el plazo mínimo de tres años del contrato de alquiler vigente.

▶▶ Se necesita regular un Protocolo y una Tabla de honorarios de Inmobiliarias o Mediadores en Vivienda, determinando quién se debe hacer cargo de los mismos, pues son un abuso. Los honorarios de las inmobiliarias, los paga, en la mayoría de las ocasiones, el inquilino o inquilina y “son absolutamente abusivos”.

▶▶ Se necesita terminar con las ventajas fiscales que tienen las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimi). Este tipo de sociedad inmobiliaria no paga impuestos de sociedades por los beneficios obtenidos por las rentas de los alquileres y tienen además una bonificación del 95% en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Una ventaja que ningún otro tipo de empresa disfruta.

▶▶ PARAR los desahucios sin que haya una alternativa habitacional. Cada vez más, las personas que vienen en busca de ayuda a la PAH provienen de desahucios de alquileres por no renovación de contrato o, como lo denominamos en la PAH, “desahucios invisibles y silenciosos”.

NUESTRA ACCIÓN EN IMÁGENES



PAH Plataforma de personas
Afectadas por
Hipoteca y desahucios de alquiler
www.afectadosporlahipoteca.com



PAH Plataforma de personas
Afectadas por
Hipoteca y desahucios de alquiler
www.afectadosporlahipoteca.com







"Un derecho no es algo
que alguien te da;
es algo que nadie te
puede quitar"

(Ramsey Clark, Fiscal general
de los Estados Unidos en los
años 60)



Tel. 695 049 511

PAH Plataforma de personas
Afectadas por
Hipoteca y desahucios de alquiler
www.afectadosporlahipoteca.com