

GRUPO DE TRABAJO: VIVIENDA VACÍA

1. ¿Queremos que se ocupen las viviendas vacías? ¿Por qué?

La respuesta a que si queremos que se pongan en uso las viviendas vacías ha sido que sí. Ya no visto únicamente desde la perspectiva de acceso a una vivienda, ya que se enfocó la pregunta desde el punto de que si todo el mundo contase con el acceso a una vivienda digna, ¿seguiríamos viendo mal que algunas personas acumularan más viviendas cuándo estuvieran vacías la mayor parte del tiempo?

Las razones por las que se cree que hay que movilizar la vivienda vacía son:

- Razones éticas: es ilícito que haya viviendas vacías cuando otras personas carecen de un hogar.
- La necesidad de vivienda en la actualidad.
- El coste ambiental.
- La artificialización del suelo.
- El aumento del consumo: suelo, recursos naturales, desplazamientos, congestión.

También se ha apuntado a que la necesidad se debe percibir como un bien básico, y por lo tanto no debe estar a merced del mercado.

Uno de los participantes ha puesto el ejemplo de Pamplona. Una ciudad donde la población no ha crecido y sin embargo prácticamente se ha duplicado la superficie construida (cuenca de Pamplona). Estos barrios se crean en las periferias, han artificializado una gran cantidad de suelo, aumentan las necesidades de transporte y lo que se va despoblando es el casco antiguo. Éste se degrada, desaparece la vida de barrio, que tampoco aparece en las nuevas periferias, totalmente desligadas de los centros de estudio, trabajo, etc. Todo ello afecta en las relaciones sociales de las personas.

Se ha apuntado que la solución, además debe incluir la creación de un parque público social de alquiler y la paralelización de la construcción, la población no está aumentando tan rápido como la construcción de pisos por lo que supone más viviendas vacías.

2. Definición de vivienda vacía.

Respecto a la definición de vivienda vacía se ha acordado que es un punto importante a tratar, ya que esto marcará las viviendas sobre las que puedes incidir y sobre las que no y eso influye en la repercusión que tendrá la medida.

En concordancia con los que se ha dicho en el apartado anterior de los motivos por los que se debe movilizar la vivienda vacía, se ha dicho que no se debe tratar únicamente de aquella vivienda que esté permanentemente vacía, si no con todo lo que no sea residencia habitual (motivos éticos, artificialización del suelo, coste medioambiental, desplazamientos...).

También se ha hablado de la poca credibilidad que otorgan los datos sobre vivienda vacía (indicados en las ponencias anteriores). La impresión general es que se construye mucho, demasiado, y la población no aumenta; sin embargo el porcentaje de vivienda vacía no para de disminuir.

Se cree que es mucho más lo que se ha construido que lo que los programas de vivienda vacía han conseguido movilizar y que existe un engaño por parte de las estadísticas, ya que no interesa que se conozca el número real de viviendas vacías. Muchos de estos pisos vacíos se encuentran en manos públicas (ayuntamientos, diputaciones) y a bancos y cajas de ahorros; por lo que existe un interés por parte de estos de que se desconozca el número real de vivienda vacía.

Se ha mostrado una preocupación por aquella persona que posee algún piso para sus hijos y se ha increpado en que primero se tendrían que empezar por los pisos que están en posesión de las administraciones y bancas (que prediquen con el ejemplo) y por los pisos de grandes propietarios.

También se ha comentado el caso de aquellos pisos o casas en zonas rurales, obtenidos por herencia que no se ponen en alquiler por falta de acuerdo o de iniciativa de los herederos. Se opina que la administración se debería de encargar de la gestión de este tipo de viviendas, ofreciendo una oportunidad de asentamiento en el medio rural.

En relación con este tema se ha comentado un ejemplo de negación por parte de la administración de Bizkaia a unas personas que querían establecerse en el medio agrario para desarrollar una actividad relacionada con el de viviendas vacías.

3. Medidas para poner en uso las viviendas vacías (o en este caso no habituales).

La medida principal y efectiva (ya que el gravamen sobre el IBI no se considera como tal) para el uso de las viviendas vacías es la expropiación del uso por parte de la administración para destinarlas a viviendas de alquiler protegido. La propiedad sigue

perteneciendo a su anterior propietario (personas que puedan mantener la propiedad pensando en sus hijos).

El que quiera seguir manteniendo su vivienda vacía (o como no habitual) que pague una tasa (que no se trate de algo simbólico), ya que al resto de la población nos supone un coste social y medioambiental la existencia de este tipo de viviendas.

Se ha apuntado a que es una pena que las medidas efectivas para ello tengan que pasar un régimen sancionador, y que paralelamente a éste es muy importante tomar medidas que encaminadas al cambio cultural. Se debe crear una conciencia educativa y es algo que se echa en falta por parte de la administración.

Se ha establecido la comparación con los anuncios de los accidentes de coches. Sí que se anuncia el programa Bizigune, pero no se crea una conciencia. Sería un tipo de anuncios/programas/artículos/cursos que mostraran la cantidad de suelo que se artificializa cada año, la realidad de personas sin techo, la congestión generada por los desplazamientos, la degradación de los centros... en definitiva que nos hicieran ver que esas medidas tomadas a nivel individual (la de no alquilar una vivienda) tiene un coste social más alto del que imaginamos; y las distintas alternativas que tenemos.

Se piensa además, que el gravar la vivienda vacía implicará la salida a la luz de un gran número de alquileres en negro, viviendas que en realidad no se encuentran vacías pero que sus propietarios no tributan sus ingresos.

Otro punto de vista es que con recursos limitados no se pueden realizar proyectos faraónicos, es decir, se necesita invertir mucho más dinero en materia de vivienda; y sobre todo y muy importante, emplear adecuadamente el dinero actual. Se deberían eliminar aquellas deducciones fiscales que incentivan la compra de vivienda y perjudican a la creación de una nueva conciencia de vivienda. El hecho de que se trate del triple del presupuesto actual del departamento de vivienda hace una idea de todo lo que se podría hacer con ese dinero: rehabilitación de centros urbanos y viviendas en desuso, construcción del número necesario de viviendas de alquiler, ayudas a sectores necesitados, gestión del parque público, etc.

También se ha comentado, no como medida de gravamen, sino como cambio de conciencia, empezando a ver a la vivienda como una necesidad y o como algo con lo que se pueda especular; que no es justo que los impuestos sean iguales para las viviendas habituales que para las que no lo son. Igual que no tributan de la misma forma los productos alimenticios de primera necesidad con el resto, y los alimentos respecto a los artículos de lujo; no deberían tener el mismo tipo impositivo las viviendas que se adquieran por necesidad (vivienda habitual de una persona) que las segundas residencias (independientemente de que se encuentre o no vacía); por lo

que los impuestos no deberían de ser los mismos: aumento del IVA del 7 al 16 %, aumento del IBI, etc.

4. Ocupación.

A petición de alguno de los participantes se ha hablado sobre el tema de la ocupación, como medida de uso de la vivienda vacía.

Algunos de los participantes del grupo de trabajo la consideran una medida interesante, como instrumento para ejercer el derecho a la vivienda ante la ausencia de soluciones actuales por parte de las administraciones. También se ha comentado que es algo que se debería pensar muy bien antes de llevarlo a cabo, la forma de hacerlo, el tipo de viviendas con el que se podría hacer, etc.

5. Conclusiones.

Las conclusiones obtenidas de las intervenciones, resumiendo lo indicado anteriormente son las siguientes:

1. Se deben poner en uso las viviendas vacías y las razones por las que se debería tomar esta medida son las siguientes:
 - Razones éticas: es ilícito que haya viviendas vacías cuando otras personas carecen de un hogar.
 - La necesidad de vivienda en la actualidad.
 - El coste ambiental.
 - La artificialización del suelo.
 - El aumento del consumo: suelo, recursos naturales, desplazamientos, congestión.
2. Se considera vivienda vacía todo aquello que no sea vivienda habitual, ya que si tenemos en cuenta las razones indicadas en la conclusión anterior por las que se deba movilizar la vivienda vacía, observamos que también son aplicables a turísticas y segundas residencias.
3. La mejor medida para poner en uso estas viviendas es la expropiación del uso (no de la propiedad) por parte de la administración mediante viviendas de alquiler protegido. Aquel propietario que se niegue a disponer su vivienda en

uso debería ser penalizado por los costes sociales y ambientales que eso implica al resto de la sociedad. Se debe empezar primero las viviendas vacías propiedad de administraciones, del sector bancario, de grandes propietarios y para finalizar de pequeños propietarios.

Esto se debe realizar con medidas de concienciación social por parte de la administración para crear una conciencia social. Además se deben incluir otras medidas de carácter fiscal que ayuden a dicho cambio: distintos tipos impositivos para viviendas habituales y las que no lo son, eliminación de deducciones a la compra y uso de dicho presupuesto por el departamento de vivienda, aumento de los presupuestos en materia de vivienda y anteponer la rehabilitación ante la construcción de obra nueva.

4. Por parte de un sector del grupo que opinó al respecto, despenalizar la ocupación de la vivienda vacía como instrumento de acceso a una vivienda. Se debería trabajar primero en las maneras y situaciones en las que se podría aplicar.