

1. La política municipal de vivienda (artículo publicado en la Tribuna del Diari de Tarragona de 17-5-2021)



Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar. Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

Llevamos quince años con una política errática de vivienda que ha llevado a nuestros gobernantes de potenciar la propiedad privada en 2007 a la okupación en 2021. Cuatro cambios de normativa de arrendamientos urbanos sin seguir modelos internacionales funcionales, sanciones y expropiaciones a titulares privados de vivienda al tiempo que se busca su “colaboración”, amparo legal de minipisos en 24 m2 privados en plena pandemia para aumentar la aglomeración humana en un par de ciudades, inversión de ingentes recursos públicos en alguna vivienda colaborativa que puede no respetar derechos fundamentales, largas listas de espera para una vivienda social, etc. El hecho es que en 2021 no ha mejorado el acceso a la vivienda, sino que, en algunos aspectos, ha empeorado y pre-

carizado, especialmente para los que menos tienen y allí donde las personas tienen que vivir, donde se acumulan, por una deficiente política de cohesión territorial durante décadas.

De ahí que cobre especial interés la necesidad de orientar lo mejor posible la planificación y la política de vivienda a nivel municipal, al ser la administración más cercana al ciudadano y la que debe dar respuesta inmediata y efectiva a esta necesidad vital. La ley de vivienda de Cataluña de 2007 prevé un interesante instrumento para esta finalidad con dos versiones según el tamaño del municipio: los planes de vivienda (PLH) y los programas de actuación municipal de vivienda (PAMH).

Aunque la normativa deja cierto margen, lo cierto es que dichos planes no pueden hacerse de cualquier manera si quieren convertirse en una herramienta realmente útil para los responsables municipales con el fin de ayudar a sus vecinos. De manera que su elaboración debe comenzar por un diagnóstico exhaustivo de los datos sobre personas e inmuebles relevantes del municipio, conociendo sus problemas actuales y

sus aspiraciones a medio y largo plazo. Tras el diagnóstico, es necesario consensuar los objetivos a alcanzar, que se canalizan mediante el método científico a través de unas líneas de actuación sistematizadas, que se llevarán a cabo a través de una serie de acciones concretas (por ejemplo, para el nuevo PLH de Tarragona hemos propuesto 81 acciones). Las líneas de actuación usualmente tienen que ver con innovación (nueva construcción y nuevas formas de tenencia), aumento de la oferta de la vivienda ya existente, el aumento de la asequibilidad de la vivienda y la gobernanza de las políticas de vivienda a raíz del plan. Y las acciones desarrollan cómo llevar a cabo dichas líneas de actuación de manera concreta y pormenorizada, explicando la finalidad de cada acción (por qué es importante implementarla), cuáles son los pasos para implementarla, cuál es la normativa aplicable, quiénes se beneficiarán de la misma, una calendarización y los recursos necesarios para la acción y los indicadores a tener en cuenta para valorar su éxito o su fracaso como fomento del acceso a la vivienda.

Cuando elaboramos los planes desde la Cátedra, no solo desarrollamos esta metodología prestando mucha atención a un proceso de co-creación con la ciudadanía, los responsables de vivienda y los profesionales del sector en cada municipio, sino que además descartamos recomendar aquellas políticas que, aunque legales,

han demostrado su ineficacia en otros lugares, especialmente a nivel internacional. Esto es muy importante, porque hemos demostrado que normas y políticas clave de vivienda durante estos quince años no han tenido en cuenta datos objetivos ni estudios científicos, ni tampoco se ha evaluado su impacto una vez implementadas. Así, por ejemplo, nos abstendremos de recomendar un control de renta duro como el de la Ley catalana 11/2020, porque ha demostrado ser contraproducente siempre en diversas ciudades de Estados Unidos y Alemania. Como también recargos impositivos a viviendas vacías porque, tal y como informó Ivàlua, no sirve para hacer la

vivienda más asequible y tienen fin recaudatorio, aunque, ignorando tal estudio, se aprobó la Ley 14/2015. Tampoco estamos de acuerdo en precarizar la tenencia de la vivienda de los que menos tienen o aceptar la okupación como una “solución habitacional” (Decretos-leyes 17/2019 -catalán- y 1/2021 -general para España), cuando realmente es una situación de sinhogarismo, según los estándares internacionales.

Hacer planes de vivienda de cualquier manera y para “cubrir el expediente” en nuestros municipios es sencillamente un lujo que no nos podemos permitir, especialmente en el contexto que nos espera, por el bien de todos.

