

Garantir el dret a l'habitatge: una proposta de governança multinivell

Recentment el Tribunal Constitucional alemany ha sentenciat contra la limitació del preu dels lloguers a Berlín. La capital alemanya és una ciutat Estat governada en l'actualitat per un tripartit d'esquerres amb Socialdemòcrates, Verds i Die Linke. Va regular els lloguers mitjançant una llei per contenir els preus de l'habitatge, però els conservadors i els liberals la van portar al Tribunal Constitucional i ha sentenciat que no tenia competències per fer-ho. Els efectes de la decisió són retroactius i els llogaters es veuran obligats a tornar la diferència entre el preu que fixava la llei derogada i el que havien pactat per contracte.

El Parlament de Catalunya va aprovar el 18 de setembre del 2020 la Llei 11/2020, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, que s'aplica des del 22 de setembre passat.

En el context de l'Estat espanyol, és coneguda la pugna interna entre els socis del Govern per complir l'acord de regular els preus dels lloguers, que fluctua entre la idea d'aplicar exempcions fiscals als propietaris que mantinguin preus més assequibles –defensada pel PSOE– i preveure una regulació més clara, amb sancions per als que superin l'índex de referència, com en el cas de Catalunya –reclamada per Unides Podem.

Al nostre país, la crisi sanitària i econòmica provocada per la COVID-19 ha intensificat les mesures urgents que el Govern ja havia previst en matèria d'habitatge, però aquestes polítiques s'han caracteritzat per la improvisació i la manca de previsió a mitjà i llarg termini.

Els responsables de l'executiu no es cansen de proclamar que han atorgat més ajuts que mai, com si això no posés en evidència la incapacitat per resoldre el problema real –com més ajuts al lloguer s'atorguen, més clara és aquesta necessitat. A més, les congelacions successives dels preus i les pròrrogues obligatòries dels contractes previstes per fer front a la crisi poden provocar un efecte *boomerang* després de l'aplicació immediata. És probable que molts propietaris s'hagin vist perjudicats, o que d'altres s'hagin convençut que no val

la pena llogar les seves propietats i trobin més rendible vendre els pisos o tenir-los buits. Una associació de propietaris ja s'ha plantejat portar les mesures que s'estan aplicant a la justícia.

https://www.altaveu.com/actualitat/economia/propietaris-immobles-avaluen-accions-legals-contra-mesures-administracio_28449_102.html

Aquesta ponència pretén establir unes bases per a la planificació en diversos nivells –comuns, Govern i altres institucions i agents socials– per a una regulació efectiva dels preus dels lloguers que garanteixi el dret dels llogaters a un habitatge digne i alhora doni resposta a la necessitat de seguretat jurídica dels arrendataris.

Per evitar conflictes que acabin amb sentències condemnatòries com la de Berlín, la millor manera de treballar és el diàleg entre tots els agents polítics i socials afectats, des de les administracions locals i general, passant per la cerca del màxim consens al Consell General i la implicació d'altres institucions i entitats, com l'AGIA, el Raonador del Ciutadà, el Fòrum Nacional de la Joventut, els sindicats, les associacions ecologistes i animalistes, i associacions tant de propietaris com de llogaters. L'accés a l'habitatge és una qüestió de país i així l'hem de plantejar, tant si som a l'oposició com al Govern.

En aquest sentit, el títol de la ponència fa referència a la governança multinivell, entesa com a "Gestió dels afers interns i els conflictes quotidians a través de l'acció política coordinada entre actors situats en diferents nivells de govern".

https://www.termcat.cat/ca/cercaterm/governan%C3%A7a%20multinivell?type=basic&thematic_area=&language=

Com a mínim, caldria treballar per avançar en les mesures següents:

- 1. Tenir la informació dels registres de la propietat actualitzada i consultable en línia**

Les webs dels comuns han d'incloure el cadastre i tothom ha de poder consultar les dades dels habitatges de la parròquia. El lliure accés a informació com la

superfície d'un pis és important per comprovar si s'apliquen correctament les mesures previstes per la legislació de regulació dels preus de l'habitatge.

2. Establir l'índex de preus de referència del lloguer

Índex de preus de referència del lloguer: indicador informatiu de consulta pública que ofereix una estimació del preu mitjà del metre quadrat de lloguer d'un habitatge ubicat en una zona i amb unes característiques determinades i també orienta sobre el preu mínim i el preu màxim que pot tenir l'habitatge.

També és important disposar al més aviat possible de les dades de demanda de pisos de lloguer, perquè la demanda està augmentant a causa de les societats i persones que estan fixant la seva residència fiscal a Andorra. Es pot produir un augment significatiu entre el segon semestre del 2021 i el primer del 2022. L'Institut Nacional de l'Habitatge potser hauria de ser l'organisme encarregat de recollir i publicar aquestes dades.

3. Legislar per regular els preus en funció de les zones (parròquies, pobles, àrees geogràfiques més petites)

Caldria començar per identificar les zones amb un mercat d'habitatge tens i aplicar-hi una regulació més ambiciosa, amb tipus impositius més alts de l'impost de rendiments arrendataris (aplicat pels comuns) o fins i tot sancions per als preus que superessin l'índex de referència (l'aplicació més o menys intervencionista s'hauria de pactar per aconseguir el màxim consens). La llei catalana preveu sancions d'entre 3.000 i 9.000 euros per a les infraccions lleus i de 9.001 a 90.000 euros per a les greus.

Zones amb mercat d'habitatge tens: parròquies o àrees de les parròquies (pobles, barris, carrers) en risc de no disposar d'habitatges de lloguer a un preu assequible per a tota la població, perquè es produeix una de les situacions següents amb la mitjana del preu dels lloguers:

- el preu supera la mitjana dels preus d'Andorra
- el preu suposa una càrrega en el pressupost familiar o personal superior al 30% dels ingressos habituals de les llars

- el preu supera el 30% de la renda mitjana de les persones menors de 35 anys
- en els darrers cinc anys hi ha hagut un creixement interanual acumulat d'almenys 3 punts per sobre de l'IPC

Excepcions a la regulació segons l'índex de preus de referència: casos d'obra nova, relació de parentiu entre propietari i llogater o vulnerabilitat de la persona propietària (ingressos per sota d'un cert nivell, calculat segons el llindar econòmic de cohesió social, incloent-hi la renda del lloguer).

A les zones que no es declaraessin d'habitatge tens es podrien aplicar mesures menys intervencionistes: rebaixes de l'impost per als propietaris que se situessin per sota de la banda baixa de l'índex de referència.

4. Augmentar les taxes als propietaris de pisos buits i desgravar els que mantinguin el preu per sota de l'índex de referència

La llei que regula les taxes als pisos buits estableix unes taxes massa baixes i, per tant, poc efectives. Pot sortir més a compte tenir un pis buit i pagar la taxa que tenir-lo llogat sense garanties de recuperar-lo en la data fixada per contracte. També caldria fer un esforç de transparència per publicar informació sobre els pisos buits que són de grans propietaris o dels bancs (pisos principalment embargats) i trobar una solució per posar-los al mercat, com l'aplicació d'aquesta taxa, que pensem que ha de ser més elevada que l'establerta actualment.

D'altra banda, com ja hem comentat a l'apartat anterior, es poden establir diversos tipus de desgravació als propietaris que tinguin pisos llogats per sota de l'índex de referència:

- rebaixa de l'impost de rendiments arrendataris (comuns)
- rebaixa de l'IRPF (Govern)

5. Regular la coresponsabilitat de propietaris i arrendataris en la contractació de serveis immobiliaris

Els agents immobiliaris del país són clau per garantir la seguretat de propietaris i llogaters en el compliment dels deures i obligacions establerts per la legislació

en aquesta matèria. També assessoren les parts en els contractes d'arrendament de béns immobles i les orienten pel que fa al càlcul dels preus en funció de l'índex de referència, o de les despeses energètiques o d'altres que decideixin repercutir en el preu i la liquidació anual d'aquestes despeses.

Pot ser que les pràctiques abusives d'alguns hagin resultat en una imatge distorsionada del sector, però la gran majoria dels gestors proposen preus raonables de lloguer i són els propietaris els interessats a aconseguir rendes més elevades.

Establir un **índex de preus de referència** com el que proposem pot posar fi a aquesta imatge i a la mala praxi: **els honoraris d'agència no podrien superar aquest preu**. També és recomanable que aquests honoraris fossin **compartits entre arrendador i arrendatari**. Fins ara els llogaters són els que assumeixen tot el cost, però se'n beneficien ambdós parts. **Almenys un 20% dels honoraris de l'agència hauria de recaure sobre el propietari**.

L'AGIA i altres associacions que es consideri necessari consultar haurien de participar en aquesta regulació.

6. Assegurar el benestar i la convivència entre persones i animals de companyia

Una futura llei d'accés a l'habitatge que fos el resultat del diàleg entre agents polítics i socials hauria de facilitar l'oferta en el mercat de lloguer de pisos on s'acceptessin animals de companyia. Ara hi ha manca d'habitatges amb aquesta condició. Com a possibles mesures per preveure-ho proposem:

– que s'especifiquin per contracte els compromisos concrets pels llogaters en relació amb les condicions en què deixen els habitatges al final del contracte o l'assumpció del cost de possibles desperfectes;

– que es prevegi un sistema d'inspecció dels banders en cas de queixa o denúncia per maltractament als animals o molèsties al veïnat si es detecta que una persona no tracta la mascota com correspon (caldrà preveure una modificació de la Llei 11/2016, del 28 de juny, de tinença i de protecció d'animals,

i dels decrets i ordinacions que en regulen l'aplicació, per evitar que es negligixin les necessitats dels animals de sortir a passejar i esbargir-se).

En aquest punt caldria buscar la participació de les associacions de defensa dels animals.

7. Canvi de durada dels contractes

Un possible escurçament dels contractes de lloguer a tres o quatre anys per al primer contracte hauria d'anar acompanyat d'una renovació de durada més llarga que l'actual (passar a un termini afegit de tres anys en la renovació). Podria ser una bona mesura per flexibilitzar el mercat.

Actualment molts propietaris no posen els pisos a lloguer per la durada dels contractes i la inseguretad jurídica provocada per les disposicions adoptades pel Govern de congelació dels contractes de lloguer. Aquesta mesura podria ser efectiva i positiva també per als llogaters si anés acompanyada d'altres mesures plantejades en aquesta proposta per regular els preus.

8. Mesures per incentivar la destinació dels pisos al mercat de lloguer

També es podrien preveure diverses mesures per facilitar que els pisos entressin en el mercat de lloguer:

– D'una banda, es podria incentivar els propietaris d'habitatges destinats a allotjament turístic perquè els dediquessin a lloguer permanent (el Comú de Canillo sembla que ja ha fet alguna proposta en aquest sentit, es podria estendre a altres comuns i mirar de ser més ambiciosos).

– El percentatge del 0% de cessió aplicat pel Comú d'Encamp als promotors sembla una mesura inútil si no es regula el preu d'arrendament. D'altra banda, els compradors de pisos que es comprometen a llogar-los durant deu anys haurien d'estar exempts de l'impost de transmissions patrimonials en un percentatge superior a l'1% actual. Ara el Govern no cobra l'ITP però sí que el cobren íntegrament els comuns, mentre que si els comuns també apliquessin un percentatge mínim d'exempció de l'ITP que se sumés al del Govern l'incentiu per llogar els pisos seria superior.

9. Seguretat jurídica per als propietaris

Cal accelerar la intervenció en els processos de rendes impagades per donar seguretat jurídica als propietaris que posin els pisos al mercat de lloguer. Actualment el procediment de reclamació de deutes inferiors a 3.000 euros per via d'urgència no inclou els deutes de lloguer d'habitatges, que es regeixen per la Llei d'arrendaments.

10. Altres iniciatives (convenis per evitar la doble imposició, carències, cohabitatge)

- Es pot encetar –mitjançant els CDI– el debat dels habitatges que no estan donats d'alta a hisenda als estats veïns i que no es poden posar a la venda ni al mercat de lloguer (lloguer forçós).
- Hi ha exemples d'iniciatives innovadores com l'aplicada per l'Ajuntament de Mataró, que ha posat en marxa uns ajuts a la rehabilitació d'habitatges per a propietaris que es comprometen a fixar un preu per sota de l'índex de referència i ho gestiona a través d'una cooperativa de lloguer.
- Es pot establir una carència obligatòria en el pagament del lloguer per reformes necessàries d'adequació, accessibilitat i eficiència energètica.
- El cohabitatge, model que combina residències privades amb espais comunitaris, té avantatges molt interessants i podria ser un model de futur per oferir alternatives a la gent gran o a altres col·lectius que necessitin compartir espais i alhora tenir privacitat, però caldria regular-lo amb molta cura per evitar que es converteixi en un negoci sense avantatges socials.

RESOLUCIÓ

El PS es compromet a treballar pel desplegament i l'aplicació del conjunt de mesures destinades a resoldre la problemàtica de l'habitatge exposades en aquesta ponència.