

CUIMPB - BARCELONA, -7 Y 8 DE OCTUBRE

GESTIÓ DE PARCS D'HABITATGE DE LLOGUER SOCIAL

El marc legal vigent. Limitacions i oportunitats per ampliar el parc d'habitatges de lloguer social

FRANCISCO JAVIER BURÓN CUADRADO

SOCIO Y GERENTE DE URBANIA ZH GESTION (RED ZAHÓZ)

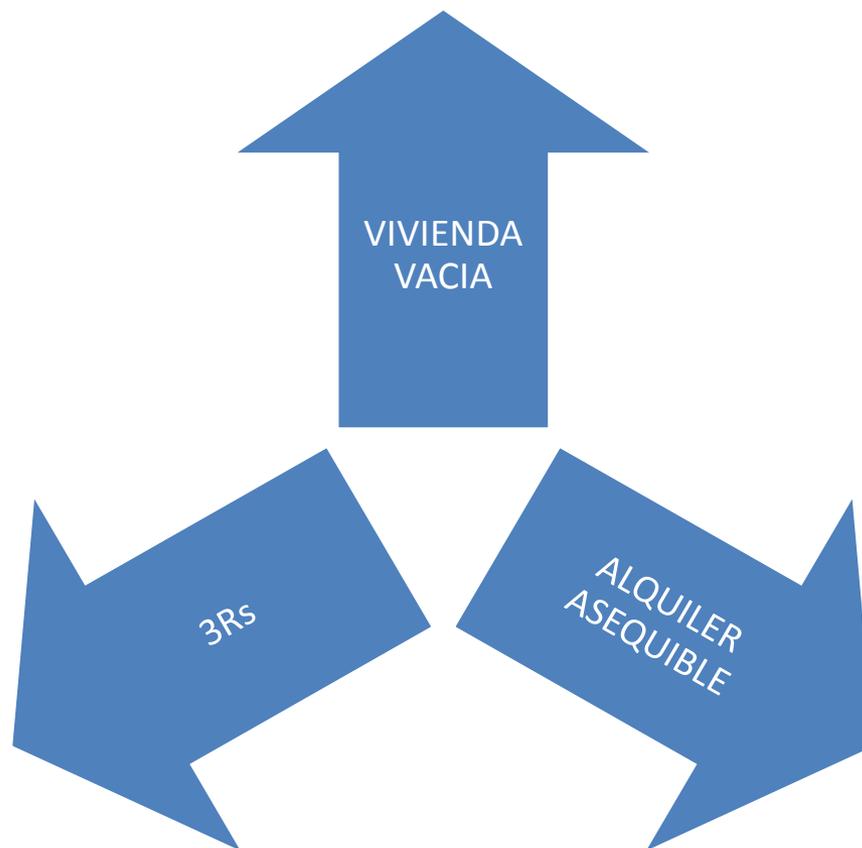
CONTEXTO ACTUAL



CONTEXTO ACTUAL



CONTEXTO ACTUAL



CONTEXTO ACTUAL



LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **DEC 233/2013 DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA**

- FUERTES RECORTES PRESUPUESTARIOS **(L)**
- UNA CIERTA RESURECCION DE LA RBE(DEC 1472/2007: un cadáver que vuelve mutado – proceso competitivo vs. derecho. **(¿O?)**)
- SE HABLA DE LA IMPROBABLE PROMOCION DE NUEVA VP PARA SU ALQUILER. Salvo Ayuntamiento de BCN ...
- NO SE MENCIONA EXPRESAMENTE LA MOVILIZACION DE VIVIENDA VACIA HACIA EL ALQUILER ASEQUIBLE **(¿L/O?)**
- NO HAY NINGUNA ESTRATEGIA DE CPP CON FROB O SAREB **(L)**
- NO HAY NINGUNA ESTRATEGIA SOLIDA DE CPS CON LA ECONOMIA SOCIAL, EL TERCER SECTOR, ETC **(¿L/O?)**

LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **LEY 4/2013 MEDIDAS DE FLECIBILIZACION Y FOMENTO DEL MERCADO DE ALQUILER** (un nuevo esfuerzo en la misma dirección que la anterior LEY 19/2009)

- FLEXIBILIZAR LOS DESAHUCIOS AUMENTARA EL PARQUE DE ALQUILER

vs.

FLEXIBILIZAR LOS DESAHUCIOS, SIN POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA, AUNMENTARA LOS DESAHUCIOS Y NO EL PARQUE DE ALQUILER (QUE DE HECHO DECRECE, PUES EL POCO QUE EXISTE SE VENDE) **(L)**

- SE IGUALA LA REGULACION DE LAS SOCIMIS ESPAÑOLAS A LAS REITS EUROPEAS (algo que la LEY 11/2009 no consiguió y que aún está por ver el resultado que tienen). **(O)**

LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- **LEY 8/2013 DE LAS 3Rs**

Disposición Final Decimoséptima. *Modificación de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (párrafo primero de la da primera)*

«SE ENCOMIENDA AL GOBIERNO QUE PROMUEVA CON EL SECTOR FINANCIERO LA CONSTITUCIÓN DE UN **FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS** PROPIEDAD DE LAS **ENTIDADES DE CRÉDITO**, DESTINADAS A OFRECER COBERTURA A **AQUELLAS PERSONAS QUE HAYAN SIDO DESALOJADAS DE SU VIVIENDA HABITUAL** POR EL IMPAGO DE UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO CUANDO CONCURRAN LAS **CIRCUNSTANCIAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1 DE ESTA LEY**. ESTE FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS TENDRÁ POR OBJETIVO FACILITAR EL ACCESO A ESTAS PERSONAS A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON **RENTAS ASUMIBLES** EN FUNCIÓN DE LOS INGRESOS QUE PERCIBAN.»

Disposición Adicional Primera. *la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*

(...). EN EL PLAZO DE SEIS MESES DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY SE PODRÁ VALORAR LA **AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DE COBERTURA** DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS A PERSONAS QUE SE ENCUENTREN EN CIRCUNSTANCIAS DE VULNERABILIDAD SOCIAL DISTINTAS A LAS PREVISTAS EN EL ARTÍCULO 1 DE ESTA LEY. ANTES DE DICHO PERIODO, ÚNICAMENTE PODRÁN EFECTUARSE ADJUDICACIONES A DICHAS PERSONAS CUANDO LAS CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DEL CASO LO JUSTIFICASEN Y ASÍ SE PUSIESE DE MANIFIESTO **(L)**.

LEGISLACION ESTATAL: **LOS ESPECIALISTAS HOY HABLAMOS ...**

- LEY 1/2013 DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL
- LEY 8/2013 DE LAS 3Rs

500.000

6.000

700

¿?

LEGISLACION ESTATAL: **CUANDO EN REALIDAD LO QUE IMPORTA ES ...**

- DEC LEY 9/2009 REESTRUCTURACION BANCARIA Y REFORZAMIENTO DE LOS RECURSOS PROPIOS DE LAS ENTIDADES DE CREDITO = **FROB (L)**
- DEC LEY 24/2012 REESTRUCTURACION Y RESOLUCION ENTIDADES DE CREDITO = **SAREB (L)**
- LEY 9/2012 REESTRUCTURACION Y RESOLUCION DE ENTIDADES DE CREDITO

RESCATE BANCARIO (DE MOMENTO SE HA PUESTO A DISPOSICION DEL SISTEMA FINANCIERO 240.000 MILLONES) EQUIVALE A MAS DE UN SIGLO DE POLÍTICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA

ANNE POWER. Head Housing Community LSE Department
¿COMO ES POSIBLE QUE PARTE DEL STOCK DE LA BANCA PRIVADA RESCATADA CON DINERO PUBLICO NO SE HAYA RECONDUcido A PROGRAMAS PUB, CPP O CPS DE ALQUILER ASEQUIBLE? ... MEDE (L)

LEGISLACION CATALANA

- LEY 2/2004 DE BARRIOS (durmiente) **(O)**
- LEY 9/2011 que modifica la LEY 18/2007 DEL DERECHO A LA VIVIENDA **(O)**
 - **AVALLOGER**
 - **LLOGUER JUST**
 - **BOLSAS DE VIVIENDA**
 - **TERCER SECTOR Y VIVIENDA**
 - **COOPERATIVAS DE VIVIENDA**
 - **MASOVERIA**
 - **DERECHO DE SUPERFICIE**
 - ETC.
- PACTO NACIONAL POR LA VIVIENDA 2007-2026 (durmiente)
- PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA VIVIENDA (non nato)
- PROYECTO DE LEY DE IMPUESTO SOBRE VIVIENDA VACIA **(O)**
- PROYECTO DE LEY DE MODIFICACION CODIGO CIVIL CATALAN (**TENENCIAS INTERMEDIAS**) **(O)**

LEGISLACION CATALANA

- **PLAN DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (DECRETO 75/2014) (O)**

EL PROGRAMA SOCIAL DE VIVIENDA incluye las siguientes actuaciones:

- Las ayudas para el pago de la vivienda.
- La mediación en el alquiler social.
- Las viviendas de inserción.
- Actuaciones sociales en áreas de riesgo de exclusión residencial o con degradación urbana.

EL PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN incluye las siguientes actuaciones:

- Medidas de fomento a la rehabilitación de viviendas y edificios de viviendas.
- Medidas de fomento a la rehabilitación en las áreas de rehabilitación.

LEGISLACION CATALANA

- **PLAN DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA (DECRETO 75/2014)**

EL PROGRAMA DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN OFICIAL incluye las siguientes actuaciones:

- La promoción, y calificación de viviendas con protección oficial, destinadas al alquiler, a la venta, a otras formas de tenencia intermedia, o al uso propio.
- El alquiler, la adquisición u otras formas intermedias de acceso a las viviendas con protección oficial.
- La promoción de alojamientos colectivos protegidos para personas especialmente vulnerables y para otros grupos específicos de población.

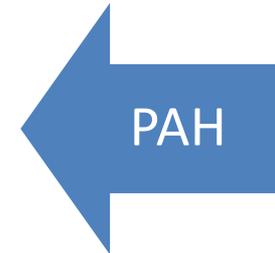
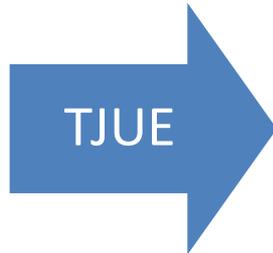
OTRAS MEDIDAS CONEXAS Y COMPLEMENTARIAS:

- Apoyo a las oficinas locales de vivienda y bolsas de mediación para el alquiler social.
 - Régimen de coberturas de cobro de las rentas arrendaticias de los contratos de alquiler de viviendas conocido con la denominación de Avalloguer.
 - El servicio de asesoramiento sobre la deuda hipotecaria conocido con la denominación de Ofideute.
 - La Mesa de Valoración de situaciones de emergencias económicas y sociales.
- **SOLO SE HECHA EN FALTA LA MVVAA Y NO SE MENCIONA A LAS COOP DE ALQUILER O LA MASOVERIA (que siguen siendo posibles por la Ley 18/2007).**

PRAXIS CATALANA, AUTONOMICA COMPARADA Y ESTATAL

- CONVENIOS DE ADMINISTRACIONES PUBLICAS CON ENTIDADES FINANCIERAS Y SAREB (L)
- MEDIDAS PENALIZADORAS (O)
 - AUTONOMICAS: ANDALUCIA
 - MUNICIPALES: TERRASSA
- DIVERSAS MEDIDAS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE DE LA VIVIENDA VACÍA (O)
 - RBE
 - BIZIGUNE I + ALOKABIDE + RGI + CV + otros = 0.1/2.3m
 - BIZIGUNE II
 - SPA
 - AVALLOGUER
 - PIMA
- COMPRA MUNICIPAL DE VIVIENDA (L)
- CONVENIOS ENTRE ENTIDADES DEL TERCER SECTOR Y ENTIDADES FINANCIERAS (O)
- IDEM + APOYO PUBLICO (O)

GAME CHANGERS



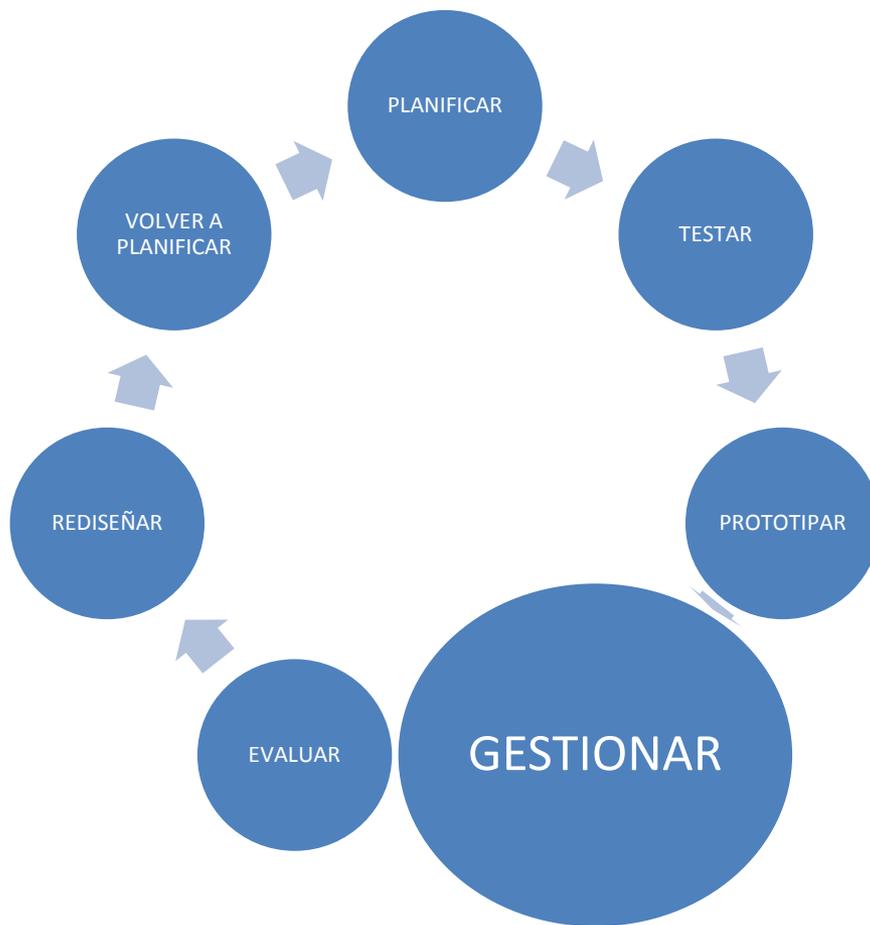
- LOS CONSUMIDORES TIENEN DERECHOS
- TJUE 14/3/2013 Mohamed Aziz vs. Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa (Catalunyacaixa).
- TJUE 17/7/2014 Juan Carlos Sánchez Morcillo, María del Carmen Abril García vs. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- LA VIVIENDA ES UN DERECHO EUROPEO
- TJUE 10/9/2014 Monika Kušionová vs. SMART Capital a.s.
- **En el Derecho de la Unión, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental garantizado por el artículo 7 de la Carta que el tribunal remitente debe tomar en consideración al aplicar la Directiva 93/13**

- DENUNCIA DE LA SITUACION
- FRENAR DESAHUCIOS
- ILP
- OKUPACION
- ACCION ALQUILER SOCIAL
- ...

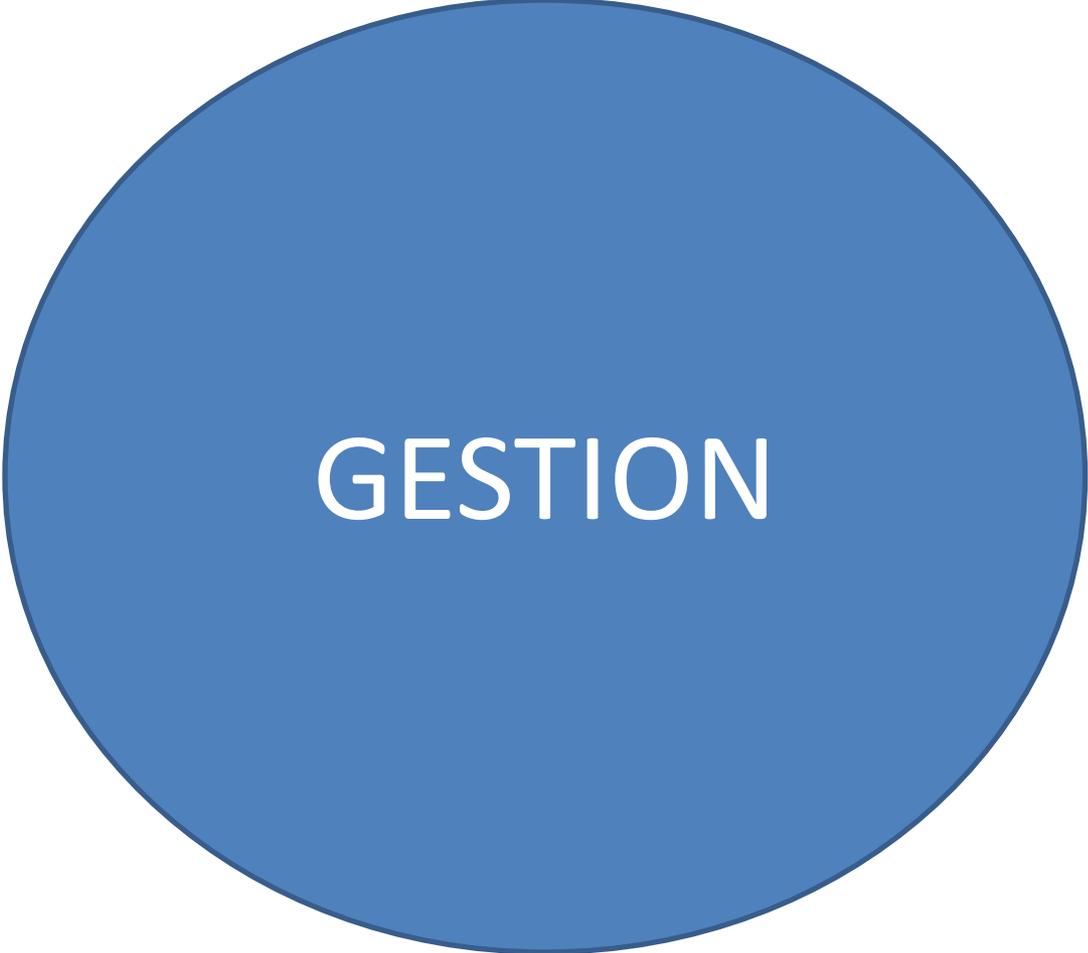
IMPRESIONES FINALES

- PASEMOS DEL FROB Y LA SAREB
 - TIENEN LOGICA PROPIA, SOLO FINANCIERA
 - SALVO QUE CAMBIE DE FORMA SUSTANCIAL EL SISTEMA DE PARTIDOS POLITICOS EN ESPAÑA O CATALUÑA INICIE SU PROPIO CAMINO ESTATAL (aunque tendrá que hacerse cargo de su parte del FROB y la SAREB).
- Y CENTREMOS EN EL **PARQUE DE VIVIENDA VACIA USADA** Y EN EL **MESTIZAJE ENTRE PUBLICO, TERCER SECTOR Y COOPERATIVO**.
- NO ES TIEMPO DE DESPLEGAR POLITICAS PUBLICAS MASIVAS, LA SOCIEDAD CIVIL ESTA EN UNA DIFICIL COYUNTURA Y LO COOPERATIVO PRACTICAMENTE NO HA NACIDO EN MATERIA DE VIVIENDA.
- POR ELLO ES TIEMPO DE:
 - **PRUEBAS PILOTO**
 - **DESCARTE/VALIDACION**
 - Y LENTO/SANO CRECIMIENTO HACIA **COOPERACIONES PUBLICO PRIVADAS PROFESIONALES Y SIN ANIMO DE LUCRO**
 - **REVOLVING PRINCIPLE**.

IMPRESIONES FINALES



IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



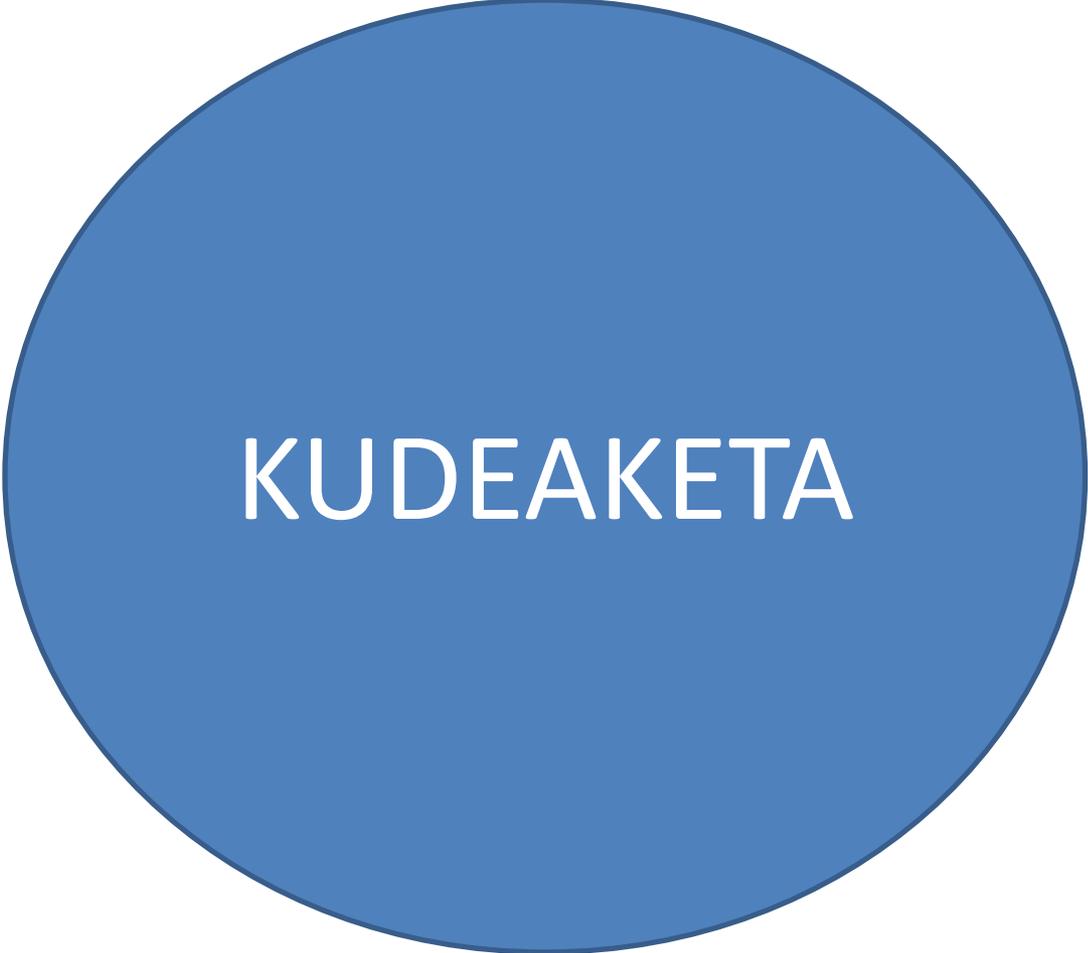
GESTION

IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



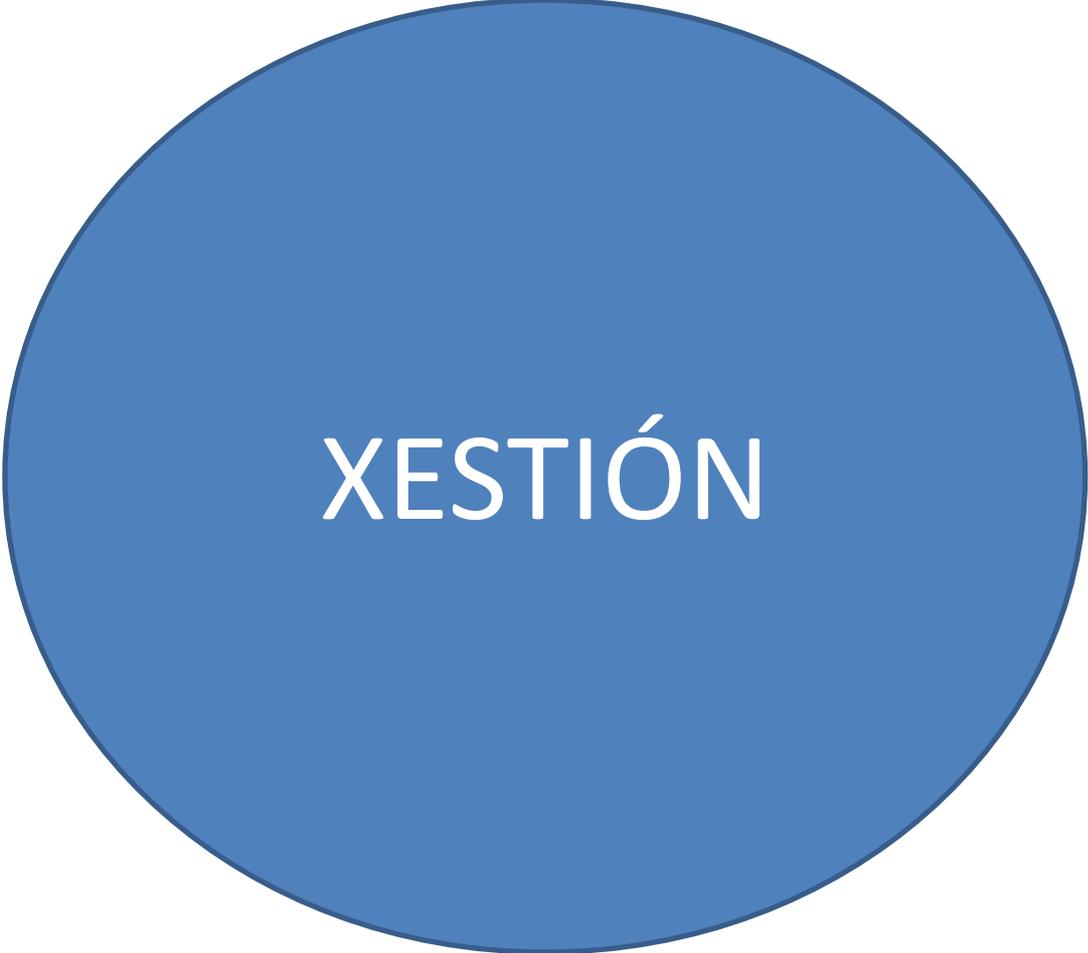
GESTIÓ

IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



KUDEAKETA

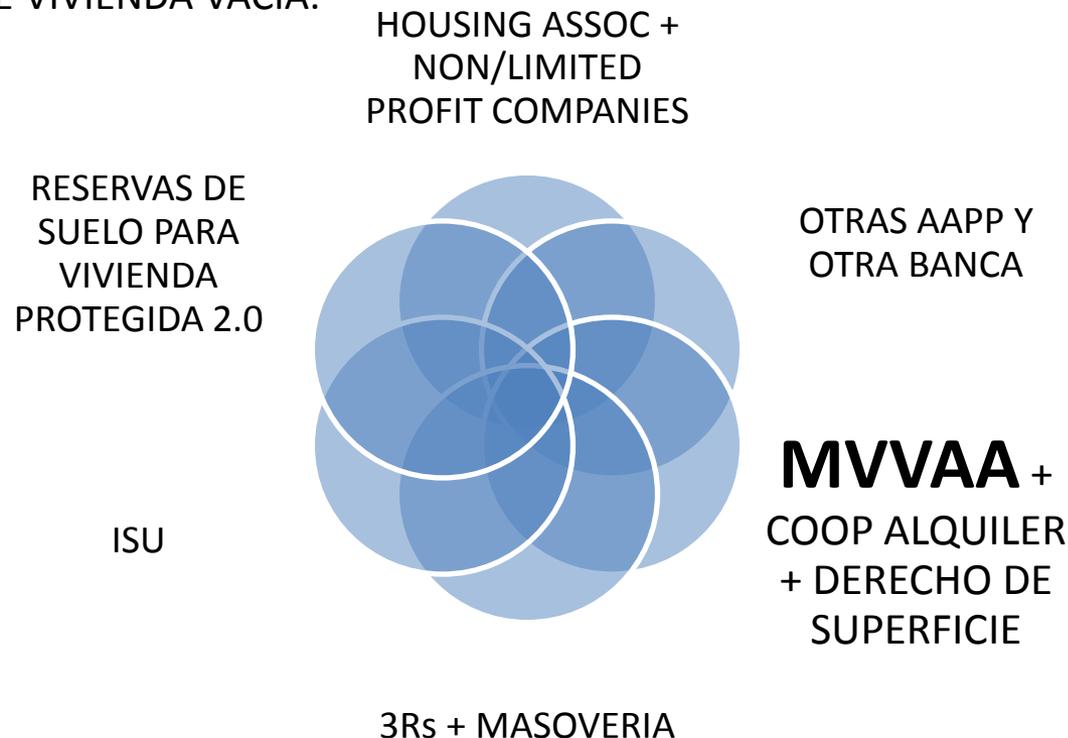
IMPRESIONES FINALES: **LA CLAVE**



GESTIÓN

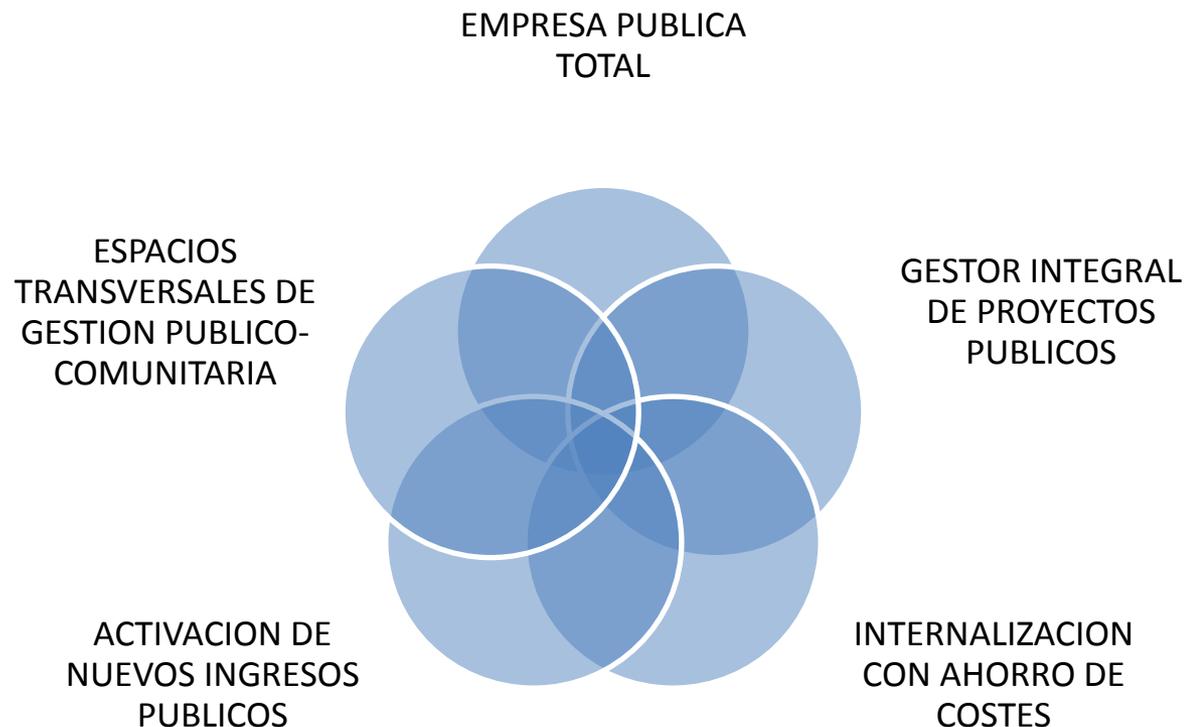
IMPRESIONES FINALES

- MI PRIMERA VISION ES QUE EN CATALUÑA Y OTRAS CCAA ESPAÑOLAS DEBEN EMPEZAR A CREARSE LOS **EMBRIONES DE FUTURAS HOUSING ASSOCIATIONS + NON/LIMITED PROFIT COMPANIES** QUE PERMITAN QUE LA SOCIEDAD CIVIL COOPERE CON LAS ADMINISTRACIONES PUBLICAS Y CIERTO SECTOR FINANCIERO EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL, ASEQUIBLE Y PÚBLICO QUE PROVENGA PREFERENTEMENTE DE LA REHABILITACIÓN Y/O MOVILIZACIONDE VIVIENDA VACIA.



IMPRESIONES FINALES

- MI SEGUNDA VISION ES QUE EN CATALUÑA Y OTRAS CCAA ESPAÑOLAS DEBEN EMPEZAR A CREARSE LOS **PROYECTOS PUBLICOS Y EMPRESAS PUBLICAS TOTALES**, PUES HAY MUCHA E INTERESANTE VIDA MAS ALLA DE LA GESTION DIRECTA, LAS VIEJAS EMPRESAS PUBLICAS, LAS ASISTENCIAS TECNICAS, LOS CONTRATOS DE GESTION DE SERVICIOS PUBLICOS Y LAS CONCESIONES ADMINISTRATIVAS.



IMPRESIONES FINALES

- LA MAYOR PARTE DE LA **LEGISLACION** ESTATAL Y CATALANA DE VIVIENDA, CON PERDON, ES O **VOLUNTARISTA**, O LO QUE ES PEOR, **AUTISTA**.
- LO CUAL TIENE COSAS MALAS: LAS DINAMICAS QUE NECESITAMOS NO ESTAN SIENDO APOYADAS.
- PERO TAMBIEN COSAS BUENAS: LAS DINAMICAS QUE NECESITAMOS, AL NO ESTAR SIENDO PROCESADAS, NO ESTAN PROHIBIDAS Y SON ENCAJABLES EN LE ORDENAMIENTO JURÍDICO VIGENTE (INCLUIDA LA RECIENTE LRSAL)
- **HACE FALTA LIDEZAGO POLITICO, ILUSION/ENERGIA POR PARTE DE LOS TECNICOS LOCALES, Y BUENOS PROCESOS DE PARTICIPACION CIUDADAN, PERO NINGUN NORMA IMPIDE DE FORMA INSALVABLE INICIAR DINAMICAS TIPO:**
 - **HOUSING ASSOCIATION y NON/LIMITED PROFIT COMPANIES**
 - **PROYECTOS Y EMPRESAS PUBLICAS TOTALES**

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCION

Email javier@urbaniazhgestion.com

Linkedin **Javier Burón Cuadrado**

Web www.urbaniazhgestion.com

Blog **LEOLO**