



Nafarroa Bai

**ENCUENTROS
SOCIALES
PARA EL CAMBIO**

**GIZARTE
TOPAKETAK
ALDAKETARAKO**

**VIVENDA SOCIAL Y DE
INTEGRACIÓN
ETXEBIZITZA SOZIALA ETA
INTEGRAZIORAKOA**

Marzo de 2007ko Martxoan



Nafarroa Bai

ENCUENTROS SOCIALES PARA EL CAMBIO

10 de marzo de 2007
Cines GOLEM Iruña

9.45h. - Inauguración Encuentros

10.00-11.30h. - Sesiones

simultáneas

1. Acción Social con Personas Mayores, Diversidad funcional e Inclusión social
2. Violencia de género
3. Infancia y Adolescencia,
4. Vivienda social y de integración
5. Salud y Atención Sanitaria
6. Precariedad y sectores sociales desfavorecidos, que incluye Precariedad Laboral juvenil, Empleadas de Hogar y cuidadoras y Medidas Presupuestarias para sectores más desfavorecidos
7. Inmigración
8. Cooperación al Desarrollo

11.30-11.45. - Descanso, café

11.45-12.30. - Plenario

Conclusiones de las sesiones

simultáneas

12.30-14.00. - Mesa redonda:

Luis Sanzo, miembro de la Red Renta Básica

Antonio Antón, profesor sociología Universidad Autónoma de Madrid

GIZARTE TOPAKETAK ALDAKETARAKO

2007ko Martxoaren 10a
GOLEM ZINEMAK Iruña

9.45h. - Hasiera-ekitaldia

**10.00-11.30h. - Gaikako saioak
aldi berean**

1. Gizarte Ekintza Adinekoekin, Aniztasun funtzionala eta Gizarte barneratzea
2. Genero bortizkeria
3. Haurtzaroa eta Nerabezaroa
4. Etxebizitza soziala eta integratzaileak
5. Osasungintza eta Osasun Arreta
6. Prekarietatea eta gizarteko atal baztertuak; honen barnean dira Gazteen Lan Prekarietatea, Etxeko langileak eta zaintzaileak eta atalik baztertuena aldeko Aurrekontu alorreko Neurriak
7. Inmigrazioa
8. Garapenerako Lankidetzak

11.30-11.45. - Atsedena, kafea

11.45-12.30. - osoko batzarra.

Aldi bereko saioen ondorioak

12.30-14.00. - Mahai-ingurua:

Luis Sanzo, Oinarrizko Errenta Sareko kidea

Antonio Antón, Soziologia irakaslea Madrilgo Unibertsitate Autonomoan

PRESENTACIÓN

Este documento, que tienes en tus manos es, junto con otros, fruto del trabajo de varios grupos de personas pertenecientes a Nafarroa Bai y de otras personas independientes de izquierdas. Desde Na-Bai -y creemos, igualmente, desde las otras izquierdas de Navarra- la *cuestión social* será uno de los ejes centrales del cambio alternativo a la derecha. A ello pretenden contribuir estos "Encuentros sociales para el cambio".

Uno de los objetivos fundamentales de Nafarroa Bai es trabajar, desde el Gobierno o desde la oposición, por fortalecer las políticas sociales públicas a favor de las mayorías y por reducir drásticamente las desigualdades sociales mediante la decidida atención a los sectores más desfavorecidos. Y esto pasa, a nuestro juicio, por reforzar y repensar el Estado del Bienestar.

El temario es parcial y quedan fuera capítulos fundamentales como educación. Se abordan los siguientes temas:

1. Acción Social
2. Personas Mayores
3. Diversidad funcional
4. Inclusión social
5. Violencia de género
6. Infancia y Adolescencia,
7. Vivienda social y de integración
8. Salud y Atención Sanitaria
9. Precariedad y sectores sociales desfavorecidos, que incluye Precariedad Laboral juvenil, Empleadas de Hogar y cuidadoras y Medidas Presupuestarias para sectores más desfavorecidos
10. Inmigración
11. Cooperación al Desarrollo

Con estos Encuentros pretendemos iniciar un diálogo permanente con organizaciones sociales y con personas que trabajan en los diferentes ámbitos sociales. Te invitamos a tomar parte en ellos y agradeceremos tus análisis, propuestas, críticas, aportaciones y sugerencias. Perseguimos, asimismo, un objetivo común a las izquierdas de Navarra: el anhelado cambio social.

AURKEZPENA

Eskuartean duzun dokumentu hau, beste zenbaitekin batera, Nafarroa Bai kide batzuek osatutako talde zenbaiten eta ezkerreko independenteak diren beste hainbat en lanaren emaitza da. Na-Baitik-eta, uste dugunez, Nafarroako gainerako ezkerretatik ere- *gizarte-auzia* izanen da ardatz nagusietako bat eskuinaren alternatiba osatzerakoan. Auzi horretan ekarpena egitea da, hain zuzen, "Aldaketarako *gizarte-topaketa*" hauen helburua.

Nafarroa Bairen helburu nagusietako bat, hain zuzen, Gobernutik nahiz oposiziotik arituta ere, gehiengoan aldeko *gizarte-politika publikoak* indartzeko eta *gizarte-desberdintasunak* nabarmen murrizteko lan egitea da, hori lortzeko baztertuenen gaineko arreta indartuz. Gure ustez, horretarako bidea Ongizatearen Estatua indartzea eta horren gaineko gogoeta berriz egitea da.

Gai-sorta hau osatu gabea da, eta hainbat atal, hezkuntza, besteak beste, kanpoan geratu dira. Hona hemen landuko diren gaiak: 1. *Gizarte Ekintza*; 2. *Adinekoak*; 3. *Aniztasun funtzionala*; 4. *Gizarte barneratzea*; 5. *Genero bortizkeria* 6. *Haurtzaroa eta nerabezaroa*. 7. *Etxebizitza soziala eta integratzailea*. 8. *Osasungintza eta Osasun Arreta*. 9. *Prekarietatea eta gizarteko atal baztertuenak*; honen barnean dira *Gazteen Lan Prekarietatea, Etxeko langileak eta zaintzaileak eta atalik baztertuenen aldeko Aurrekontu alorreko Neurriak* 10. *Inmigrazioa*; 11. *Garapenerako Lankidetzak*.

Topaketa hauek antolatzerakoan, *gizarteko alor desberdinetan lanean ari diren pertsona eta erakundeekin etengabeko elkarrizketa* hasteko asmoa dugu. Horrenbestez, bertan parte hartzeko gonbitea luzatzen dizugu, zeure analisiak, proposamenak, kritikak, ekarpenak zein iradokizunak estimatuko baititugu. Aldi berean, Nafarroako ezkerren helburu komuna dugu gogoan: *gizarte aldaketa*.

1.- CÓMO ESTÁ LA SITUACIÓN ACTUAL DEL "PROBLEMA DE LA VIVIENDA".

Hay muchos temas en torno a la vivienda, que crean confusión sobre qué medidas tomar para resolver "el problema de la vivienda". Vamos a intentar aclarar el papel que la Administración (Gobierno, Ayuntamientos, ...) puede hacer como iniciativa pública, directamente; diferenciándolo del papel de controlador de las iniciativas privadas que también puede hacer.

En primer lugar hay que tener claro A QUIÉN se quiere resolver el problema: ¿A quienes compran terreno muy caro? A quienes quieren comprar vivienda barata? A quienes quieren invertir en vivienda? A quienes compran una segunda vivienda y no quieren alquilarla? O a quienes necesitan vivienda y no pueden ni acceder a una VPO porque las exigencias de los bancos son superiores a su poder adquisitivo?

A nosotros nos preocupan estos últimos, aquellas personas que no pueden o no quieren comprar una vivienda, sino que lo que buscan es una vivienda digna y asequible a su economía.

A.- ¿En qué pensamos: en la VIVIENDA-NEGOCIO? o en la VIVIENDA-DERECHO?

De entrada hay que diferenciar dos puntos de vista diferentes sobre "la vivienda":

Uno es la VIVIENDA-COMO-NEGOCIO: dentro de este concepto existen muchos tipos de actores:

- a) el propietario de suelo edificables que hace negocio vendiendo a precio de oro unos terrenos que, por su valor agrícola, valdrían 10, 20 o 100 veces menos dinero;
- b) el promotor de viviendas que, bien a través de la especulación de suelos comprados con anterioridad, bien vendiendo viviendas con un sustancial beneficio; es un inversor que tiene la vivienda como su negocio, vende viviendas ahora porque le es rentable, pero mañana puede vender coches, o electricidad, o máquinas de tabaco;
- c) el ciudadano que tiene dinero de sobra y lo invierte (a su pequeña escala) en comprar viviendas ahora, porque ve que se revalorizan y que es una inversión rentable hoy día, pero que mañana puede invertir en acciones, obligaciones, bonos, o lo que sea que dé más rentabilidad a su dinero sobrante;
- d) de entre estos últimos, hay quienes invierten en vivienda y simplemente esperan a que se revalorice con el paso del tiempo, manteniéndola desocupada para evitarse problemas; y hay quienes la alquilan, a precios de negocio: lo más alto posible, porque es una manera de sacar más rentabilidad a su inversión;
- e) está el ciudadano corriente que ve su vivienda habitual como una inversión a largo plazo, que cada día vale más y que, el día de mañana, puede venderla

para asegurarse una buena jubilación, o como buena herencia para sus hijos, etc.

Todas estas personas tienen un punto en común (cada uno a su escala): para ellos la vivienda es una inversión económica de la que esperan sacar rentabilidad económica.

Otro es la VIVIENDA-COMO-DERECHO-CIUDADANO: la Constitución española dice (art. 47): "*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*" Este derecho fundamental no tiene nada que ver con la propiedad de la vivienda en la que vivir, ni con los precios del mercado de la vivienda, ni con la especulación del suelo como negocio, etc.

B.- El papel de la Administración:

Dentro de estos dos puntos de vista, hay que analizar cual es el papel que puede y debe jugar la Administración pública (Estado, Gobiernos regionales, Ayuntamientos, etc.), porque la misma Constitución dice: "*Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*" Este papel de la Administración tiene diferente carácter según que la consideremos:

- Bien como garante del derecho de todos los ciudadanos/as a disfrutar de una vivienda digna y asequible, independientemente de cómo vaya el mercado de la vivienda-negocio;

- O bien como reguladora de los desequilibrios que genera el Mercado de la vivienda, reduciendo su función a paliar los abusos que el mercado por sí solo genera indefectiblemente.

Para garantizar que todo ciudadano/a pueda disfrutar de una vivienda digna y asequible, independientemente de su poder adquisitivo, el único camino realista es el que ya emprendieron los Estados centroeuropeos tras la 2ª guerra mundial: construir viviendas públicas para alquilarlas a los ciudadanos a precios proporcionales a sus ingresos.

C.- ¿Quiénes pintan algo en este circo?

Hay 3 grupos sociales directamente implicados en el "asunto" de la vivienda:

1.- Los promotores: son los dinamizadores del MERCADO de la vivienda; son empresarios que producen a "x" para vender a "x+y". Día a día se van diferenciando de los constructores (aunque aún queden empresas que aúnan ambos trabajos), llevando el mismo camino que el resto del Capital: desvincular los negocios especulativos (inversión) de los productivos (promoción y construcción), en beneficio de un control mayor de los primeros sobre los segundos, con lo que conlleva de: movilidad del capital inversor, deslocalización de las empresas promotoras y constructoras, concentración de capitales financieros en pocas manos, constitución de grupos de presión volantes, etc. (las mismas características que el resto del gran capital financiero que controla esta economía globalizada). A nivel de Navarra aún hay que distinguir a los grupos inversores de capital (que hoy están y mañana no estarán en este mercado) de los promotores locales, cuya razón de ser es el negocio de la vivienda en concreto.

2.- La Administración: (bien sea del Estado, de las Autonomías, o municipal). Su papel, en nuestra sociedad desde la posguerra ha sido el de compensar las desigualdades e injusticias que genera el Mercado, utilizando el dinero de los impuestos para neutralizar los principales desajustes del Sistema y apuntalarlo. En el asunto de la vivienda, en Europa se han dado las dos opciones básicas: a) construir mucha vivienda pública y alquilarla a precios asequibles, o b) subvencionar la compra de vivienda para que sea asequible; el primero es el caso de la mayoría de los Estados centroeuropeos, el segundo el del Estado español.

3.- La Ciudadanía: que considera el disfrute de una vivienda digna como un derecho básico secularmente insatisfecho. En nuestra sociedad actual podemos diferenciar 3 grupos de ciudadanos: a) quienes pueden comprar una vivienda Libre en el mercado, b) quienes sólo pueden comprar una vivienda protegida (subvencionada), c) quienes no tienen medios ni para esto último. Los primeros disponen de una amplia oferta de calidades y precios y, además, facilidades por parte de la Administración para hacerlo (desgravación fiscal, subvenciones a la inversión, ...). Los segundos se ven obligados a hipotecar buena parte de su economía y de sus vidas (más trabajo, menos ocio, menos tiempo libre, ...) para comprar su derecho a vivienda, a cambio ésta supone una inversión a largo plazo que proporciona cierta tranquilidad económica. Los terceros están abocados a pagar unos alquileres libres abusivos, unas precarias calidades de vivienda y sin ninguna compensación de otro tipo; este es el sector más desfavorecido por el Mercado de la vivienda, y hacia el que debería volcarse el "Estado del Bienestar", pero en el Estado español no lo hace.

¿Cómo aclararse en estado de cosas tan confuso, tan lleno de cifras desorbitadas, de promesas falaces, de confusión de derechos y negocios, de clases sociales con situaciones tan dispares, de Estados en decadencia,?

Por partes:

1.- El Mercado de la vivienda forma parte del Mercado global, del Sistema económico capitalista en que estamos, y cambiarlo supone meterse en profundidades que exceden este foro. Basta con tener medianamente claro dónde estamos, que no es poco en estos tiempos de confusión social.

2.- La Administración del Estado español y sus Autonomías nunca ha intentado parecerse a sus homónimos europeos que han construido mucha vivienda pública en alquiler, sino que ha seguido un camino peculiar: el de la Subvención, el de regalar dinero público a ciudadanos particulares, despilfarrando continuamente el erario público, debilitando la economía pública, actuando como colaborador fiel de los bancos (ayudando al que puede pagar y olvidando al que no llega) e imposibilitando la ayuda a los más débiles, a los que el mercado bancario ha expulsado del modelo de compraventa de viviendas. Aún es tiempo de corregir esta tendencia antisocial y reorientar las enormes cifras destinadas a subvenciones a fondo perdido hacia inversiones públicas en vivienda para alquilar precios asequibles. Es una tendencia que ocasionaría pocas contradicciones con el mercado de vivienda libre, porque va dirigida a una gente que no tiene cabida en él; una política de vivienda que va creando bases reales para el futuro (los edificios públicos están ahí y seguirán haciendo su papel para las siguientes generaciones; al contrario que las subvenciones que, una vez entregadas al ciudadano particular, dejan de valer para resolver nada: pasan al banco). Puede crear más contradicciones con la política de Vivienda subvencionada en cuanto que compita con la mentalidad arraigada de "la propiedad" del piso como única "gran" inversión de las familias medias.

3.- La ciudadanía a la que deben ayudar los grupos de izquierdas es ese sector de gente que ni llega a poder comprar VPO, para quienes la única manera de satisfacer su derecho a una vivienda digna es el alquiler controlado por la Administración.

De estos argumentos, muy simplificados para no extenderse en matices, que los hay, cabe pensar que una política de izquierdas en materia de vivienda debe dirigirse a los sectores sociales más desfavorecidos, a los que el mercado no resuelve su derecho básico a una vivienda digna y asequible, a base de reorientar las inversiones de la Administración hacia la construcción de vivienda pública en alquiler (VPA) a costa de disminuir las subvenciones (directas e indirectas) con que esta Administración ayuda al mercado de la vivienda libre.

D.- Algunas cifras del Gobierno de Navarra.

1.- El Presupuesto para Vivienda en 2007 del Gobierno de Navarra (UPN-CDN) es (en millones de euros):

Subvenciones fiscales a compra de vivienda	133(*)
Subvenciones a compra de viviendas	51 (para unas 2.700 viv. protegidas)
Subvenciones a viviendas bioclimáticas	12
Subvenciones a Rehabilitación	21
Total subvenciones a vivienda privada:	184 millones de euros
Compra suelo público	15
Ayudas a daños	2
Gastos fiscales alquiler	1,5
Construcción pública	16,6 (para 140 a 170 viviendas)
<hr/>	
Total presupuesto 2007	271 millones de euros

(*) De la desgravación fiscal, y partiendo que por cada Vivienda Protegida se hacen 3 Viviendas Libres (datos de licencias concedidas en 2005), y que cada Viv. Libre cuesta, al menos, como 2 Viv. Protegidas, se deduce que sólo el 15% (20 millones de euros) de la desgravación fiscal beneficia a los compradores de Viviendas Protegidas y el 85% (113 millones) a los de Viviendas Libres (las caras, para entendernos).

2.- VINSA ha promovido/construido desde 1991:.....2.339 viviendas en Venta
663 viviendas en Alquiler

En estas fechas está construyendo:.....1.968 viviendas en Venta
295 viviendas en Alquiler.

Desde 1994, el Ayto. de Iruñea ha promovido/construido:
.....211 viviendas en Venta
95 viviendas en Alquiler

3.- La Capacidad edificatoria en Iruñerría (Comarca de Iruñea) actual y prevista es:

3.1.- En solares dispuestos para edificar: 2.800 Viv. Precio Tasado
2.800 VPO (mayoría municipales)
1.200 VRE (mayoría del gobierno)
4.600 VL

Total: 4.000 viv.en solares públicos
7.400 viv. en solares privados

3.2.- En planes a desarrollar en 2007-09: 4.500 Viv. Precio Tasado
 4.600 VPO (mayoría municipales)
 2.000 Viv. Régimen Especial (Gobierno)
 14.400 Viv. Libres (privadas)

Total: 6.600 viv. en solares públicos
 18.900 viv. en solares privados

Creo que son temas y datos para reflexionar entre todas/os, y para ir sentando criterios de actuación de un posible gobierno alternativo a UPN en Navarra que mire más a sus ciudadanos menos favorecidos y menos a sus empresarios más ricos.

E.- Población, necesidades y viviendas para el año 2022 en Pamplona y su Comarca (según un Estudio de G. U. elaborado en 2004).

ESTADO ACTUAL	ESTADO FUTURO	DIFERENCIAL
Población: 315.000	Población 355.535 (40.535)	
Necesidades de viviendas: 8.383	Necesidades de viviendas. 16.214 (2,5)	Necesidades actuales y futuras 24.597
Viviendas desocupadas, vacías: 9.000	Viviendas en construcción o en planeamiento 35.632	Parque total disponible 44.632
Diferencial		20.035 de viviendas

En un plazo aproximado de quince años, harán falta en Pamplona y la Comarca alrededor de 24.597 viviendas para dar respuesta a las necesidades actuales no cubiertas y las derivadas del crecimiento de población previsto teniendo en cuenta el ritmo de reducción del tamaño de los hogares.

Solo en Pamplona y la Comarca están en construcción o en planeamiento 35.632 viviendas (Tabla 18), además, se calculan en 9.000 las viviendas vacías (Pág. 24), con lo que el parque teóricamente "existente/disponible" en los próximos años será de 44.632 pisos. Cifra muy por encima de las 24.597 necesarias. Y, además ¡Guendulain!, ¡Etxabakoitz-Estación del AVE!, ¡Valle de Egüési, etc., etc..

F.- Unas primeras conclusiones.

Se está llevando a cabo una construcción exagerada de viviendas, muy por encima de las necesidades reales de esta sociedad.

Se ha primado la vivienda en propiedad sobre la de alquiler, tanto por parte de los particulares como por el Gobierno, que no ha intentado en ningún momento corregir esta tendencia de los particulares. Son los promotores quienes marcan los criterios de ordenación de la ciudad y las tipologías de vivienda (Guendulain, V. Egüés, AVE, etc.) mientras el actual Gobierno de Navarra legisla e invierte al compás que le mandan los promotores.

Esta concepción de la vivienda-como-negocio, está llevando a organizar una Ciudad dispersa y poco sostenible, una ciudad segregadora (barrios de ricos por un lado, de pobres por otro, comercios por un lado, viviendas por otro, ocio por un lado, puestos de trabajo por otro, etc.).

Dentro de esta organización de la ciudad cada día menos humana y social, cada día menos sostenible, tampoco se ataca de raíz el problema del acceso a la vivienda para los más pobres sin ingresos mínimos, para los jóvenes precarizadas/os, para inmigrantes, para separados/as, para mayores disminuidos, etc.

2.- ¿CUÁLES SON LOS OBJETIVOS QUE NOS PLANTEAMOS EN NA BAI FRENTE AL DERECHO DE TODO CIUDADANA/O A DISPONER DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ASEQUIBLE?

En primer lugar, se trata de procurar vivienda digna y asequible a la gente más necesitada: aquella que no puede o no quiere comprar vivienda en el mercado; partimos de que la vivienda es un derecho de toda la ciudadanía, al que la Administración debe dar solución, independientemente de los avatares del Mercado de la vivienda.

En segundo lugar controlar que la VPO en venta se usa realmente por los beneficiarios, que cumple su papel social, aquel que justifica las fuertes inversiones públicas en ella; poniendo coto a las principales trampas que hasta ahora se consienten, que van en detrimento de los derechos de los más débiles económicamente;

En tercer lugar, Invertir dinero público y ayudas a la Rehabilitación de las viviendas existentes, principalmente a aquellas personas que no pueden entrar en el proceso actual de rehabilitaciones particulares subvencionadas; ampliando también los barrios beneficiados por estas ayudas a la rehabilitación.

Desde el punto de vista de la economía pública se trata de cambiar una política pública de Subvenciones (dinero público que desaparece año tras año) por otra de Inversiones en patrimonio público de vivienda (dinero público que se conserva, se revaloriza y sigue ejerciendo un papel social año tras año) para alquilarla a precios asequibles a cada inquilino/a.

Mientras se toman las primeras medidas de urgencia, se debe realizar un Estudio objetivo y realista de la situación de la vivienda: ¿cuántas existen?, cuántas vacías?, cuántas son de segunda residencia?, cuántas temporales?, cuántas están alquiladas?, en qué condiciones? cuántas hacen falta aún? cuántas en alquiler?, cuántas en venta?, de qué dimensiones?, dónde?, para ciudadanos de qué ingresos? etc., etc.

Con carácter complementario, pretendemos influir sobre el Mercado de Vivienda, por varias vías:

- a) Orientándolo hacia las inversiones a medio plazo: el alquiler privado, facilitando la gestión de los problemas principales de los propietarios de pisos: impagos y seguros.
- b) Desincentivando la inversión en vivienda, a base de eliminar las desgravaciones fiscales a la vivienda libre, destinando ese dinero a promocionar el alquiler y la rehabilitación.

Con estos objetivos planteados se ayuda a mantener, con las edificaciones públicas, la industria de la Construcción, mientras ésta se va adecuando a tiempos menos boyantes.

Estas medidas sobre vivienda se deben hacer en el marco de una ciudad lo más "sostenible" posible, evitando los barrios de unifamiliares, los barrios muy alejados, los barrios monofuncionales, los grandes hiper en la periferia, etc., tratando de completar los vacíos urbanos existentes hoy día con las viviendas que hagan falta, con los equipamientos sociales que se necesiten, con los parques que convenga, con los usos urbanos que aporten variedad y complejidad a la vida ciudadana, etc.

3.- PROPUESTAS CONCRETAS DE CARA A CUMPLIR CON LOS OBJETIVOS ANTERIORES:

Mientras se lleva cabo el Estudio mencionado sobre las Necesidades Reales, proponemos como medidas iniciales:

1.- CONSTRUIR VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER (VPA).

El único camino para poder ofrecer vivienda digna y asequible a toda la ciudadanía es que la Administración construya Vivienda Pública y la Alquile a precios asequibles a los inquilinos. Llamaremos a estas viviendas VPA (Vivienda Pública en Alquiler). Las dos preguntas clave son:

A.- ¿Tiene dinero el Gobierno de Navarra para construir las VPA necesarias a corto y medio plazo?

SÍ. Cada año el Gobierno subvenciona (mediante desgravación fiscal) a los compradores de vivienda en Navarra con unos 22.000 millones de pts., de los que el 85% (unos 19.000 millones) se benefician los compradores de viviendas libres (las caras) y el resto los compradores de VPO. Si se suprime esta "subvención encubierta" a las viviendas caras y se destina a construir VPA, se podrán construir del orden de 1.000 a 1.400 VPA cada año, esto sin alterar los Presupuestos del Gobierno para 2007.

B.- ¿Hay solares públicos en los que construir estas VPA?

SÍ, todos los Ayuntamientos se quedan por ley, con los solares en los que construir la VPO de todos los planes urbanísticos de Navarra (Iruñea es una excepción por trampas hechas entre UPN Gobierno y UPN Ayuntamiento antes de aprobar esta Ley). Hasta ahora los Ayuntamientos vendían estos solares gratuitos a VINSAs para que ésta sociedad construyera VPO y las venda. A partir de ahora esos solares se cederán gratuitamente (gratuitamente los ha recibido cada Ayuntamiento) a VINSAs para que construya en ellos VPA; esta vez no para vender, sino para alquilar. En estas fechas se calcula que sólo con los planes aprobados en Iruñerría, existen solares para unas 6.000 a 7.000 viviendas; si siguen adelante los desarrollos urbanísticos anunciados, habrá solares como para otras 10.000 VPA en los próximos 10 a 12 años (más los nuevos planes de los que aún no se sabe nada, pero que saldrán si no se pone algo de cordura en esto de la expansión de la ciudad).

Así pues, no existe problema de dinero público ni de solares públicos para hacer unas 1.000 a 1.500 VPA cada año, para dar cabida a las necesidades de vivienda de la gente más necesitada (jóvenes, inmigrantes, paradas/os, mayores, etc.). Sólo falta voluntad política y dirigir los dineros públicos a resolver el problema de

vivienda de los más necesitados, y no a favorecer los negocios de los más poderosos en este mundillo.

Para dar cabida a las diversas necesidades de viviendas, se deben construir de tamaños y tipologías más variados. En la medida en que se construyan muchas VPA y las alquilen sectores sociales variados: jóvenes, inmigrantes, jubilados, ..., se irá perdiendo el posible estigma del alquiler público como sinónimo de marginalidad, convirtiéndose, al revés, en un modelo de vivienda para toda la población, con dignidad, calidad y asequible; al igual que lo son otros servicios públicos como la Enseñanza, la Sanidad, etc. que compiten con gran ventaja sobre sus equivalentes privados.

2.- SOBRE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN VENTA (VPO)

Complementariamente, pero entrando en el campo de la "vivienda-como-inversión" (incluso para la gente menos pudiente esta es una manera de pensar que ha arraigado, tras 40 años de franquismo), la intervención básica de la Administración ha sido la construcción y subvención de VPO, vivienda protegida para venta.

Esta política pública de vivienda debe pasar de ser la práctica fundamental (casi única) a ser la complementaria de la VPA. Por varias razones:

- Se pierde dinero público (que es de todos, porque entre todos/as lo hemos puesto), deja de ser público-de-todos, para pasar a ser privado-del-beneficiario de VPO.; es un dinero público que vale una vez y nada más.
- Se facilita vivienda sólo a quienes tienen dinero para entrar en las reglas del juego que establecen los bancos (ingresos mínimos, trabajo estable, ..), dejando sin vivienda a quienes no caben en esas reglas economicistas;
- Se concibe la vivienda como inversión (de quién tiene ese dinero inicial) y no como derecho ciudadano de TODOS/AS los ciudadanos;
- La posesión de una vivienda (para cualquier familia es LA inversión de toda una vida) constituye un estorbo importante para los muchos cambios que da una vida normal en esta sociedad (divorcio, cambios de trabajo, cambios en la familia, cambios en los ingresos, etc.);
- Dado que es LA inversión de toda una vida, se sigue el refrán de "ande o no ande, caballo grande", invirtiendo más dinero en comprar una vivienda más grande de la necesaria las más de las veces;
- Hipoteca a la gente joven para la mejor parte de su vida, coartándole para hacer otras actividades a las que no llega con medio sueldo destinado a comprar casa;
- Condiciona mucho a la gente joven a seguir un modelo de vida estandarizado y consumista y pobretón, al coartar la libertad de movimientos, de gastos, de rebeldía social, etc.

Conviene seguir durante un tiempo con la política de ayudas a la construcción y venta de VPO, a base de subvenciones y desgravación fiscal, para quienes no quieran entrar en las VPA. En la medida que a la gente media vea que unos alquileres asequibles le proporcionan mejor calidad de vida que unas hipotecas para toda la vida, cabe pensar que se podrá ir reduciendo la inversión pública en este modelo de vivienda a medio plazo.

Dado que la Administración ha hecho una importante inversión en las VPO (suelo barato, subvención directa, desgravación fiscal, precio limitado, etc.) estas viviendas de VPO deberán cumplir su función social durante toda su vida útil, por lo que:

- no podrán ser descalificadas,
- sólo se podrán vender a la Administración (que se las adjudicará a nuevos beneficiarios),
- se podrán dejar como herencia (los herederos deberán cumplir con los requisitos o venderla a la admón.),
- sólo las podrá alquilar la Admón., no los propietarios directamente,
- se hará un seguimiento continuado sobre su uso real para evitar fraudes (la última inspección del Gobierno ha detectado casi un 10% de uso fraudulento de las VPO 175 expedientes sobre 1.850 inspecciones en 4 años).

3.- INVERTIR MÁS y CON CRITERIO MÁS SOCIAL en la REHABILITACIÓN de VIVIENDAS ANTIGUAS:

Tras bastantes años de subvencionar a aquellos vecinos/propietarios que querían mejorar su vivienda habitual, se ha reducido notablemente el número de viviendas "buenas con usuarios económicamente solventes", quedando un amplio parque de viviendas antiguas en deficiente estado, con difícil adaptación a las necesidades actuales y habitadas por propietarios con problemas económicos o/y sociales. Es hora de dar un paso cualitativo diferente en la política de Rehabilitación de las viviendas existentes, dando mayor protagonismo económico y de gestión a la Administración. Para ello es preciso disponer de inversiones públicas (a través de ORVE, PCH, VINSA, u otra sociedad pública) para: a) Rehabilitar edificios "insolventes" para su vecindario, b) Sustituir edificios sin condiciones mínimas de habitabilidad por otros habitables, c) facilitar gestiones con comunidades problemáticas, ..., tanto en los Cascos Viejos como en otros barrios antiguos.

4.- SOBRE LA VIVIENDA VACÍA, EL ALQUILER PRIVADO.

Existen en Iruñerría entre 9.000 y 15.000 viviendas privadas vacías. Alguien ha invertido su dinero en comprar una segunda vivienda (en vez de comprar acciones u otro producto económico) y no quiere alquilarla, sólo espera que suba su valor por el

mero paso del tiempo. Desde el punto de vista personal no hay nada que objetar a esta inversión. Desde el punto de vista social resulta más discutible ese "abuso insostenible" de ocupar suelo que podía tener otros usos más sociales, de desusar inversiones públicas (infraestructuras, calles, etc.), etc. Por esto se debe presionar al propietario de una vivienda vacía para que la ponga en el mercado del alquiler de modo que no haga falta construir tantas viviendas innecesarias, construir por construir. El art. 33 de la Constitución española dice que "1.- *Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*", y a continuación: "2.- *La función social de estos derechos delimitará su contenido*", por eso, sin poner en duda la propiedad de la vivienda vacía, se puede obligar a su dueño a alquilarla en base a esa función social de la vivienda.

Lo que está claro es que éste es otro tipo de alquiler que poco tiene que ver con la VPA, porque el objetivo de ésta es satisfacer un derecho ciudadano, y la del propietario de una vivienda vacía es hacer un negocio con ella. Por eso tiene menos interés social este alquiler privado, en la medida en que, por su elevado precio, va destinado a gente con cierto poder adquisitivo, y no a los más necesitados. Ahora bien, siendo éste un asunto del "Mercado de la vivienda libre", la Administración puede y debe intervenir de manera indirecta, presionando al particular para que haga un uso más social de su dinero, poniendo su vivienda en alquiler.

Se pueden y deben tomar medidas de presión fiscal, ayudas a la gestión, incentivación del alquiler, etc., para facilitar su salida al mercado, pero conscientes de que es un interés secundario para una Administración comprometida con los más necesitados.

5.- SOBRE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO EDIFICABLE.

Los escandalosos precios de los suelos urbanizables elevan el precio de las viviendas libres, no de las protegidas, por lo que esta especulación poco incide en la gente más necesitada, incidiendo sobretodo en las economías de la gente pudiente, de quienes tienen dinero y ganas de invertirlo en viviendas no protegidas. Es un mundillo regido sólo por las leyes del Mercado, son inversiones privadas que la Administración debe controlar desde el punto de vista fiscal, de modo que parte de esas plusvalías reviertan a la sociedad en forma de impuestos, para reinvertirlos en VPA.

6.- ALGUNAS MEDIDAS URGENTES MIENTRAS SE IMPLANTAN ESTOS CAMBIOS:

- Cambiar la Ley de Vivienda (D.F. 4/2006) obligando a que 50% de las viviendas protegidas de promoción privada sea en régimen de Alquiler;

- Desaparecen los conceptos de "Régimen Especial" e "Integración Social", porque fomentan la existencia de ghettos, quedando sus beneficiarios absorbidos en las promociones públicas de viviendas en alquiler.
- Los solares municipales obtenidos del 10% del aprovechamiento urbanístico de cada plan se destinarán obligatoriamente a Vivienda Pública en ALQUILER, bien directamente por el Ayuntamiento, bien donándolos a la Sociedad pública destinada a promover, construir y gestionar esas viviendas en alquiler, bien cediendo a esta sociedad el derecho de superficie, mientras el Ayuntamiento mantiene la propiedad de esos solares. Dado que estas medidas disminuyen los ingresos municipales, se deben compensar con una reforma de la Financiación de las Haciendas Locales, tema que excede este estudio sobre vivienda.
- Las Licencias de Primera Ocupación se darán a promociones iguales de viviendas libres y protegidas, a ambas juntas; con el fin de obligar a los promotores a construir realmente las viviendas protegidas que les corresponda en las reparcelaciones.
- Estudio prototipo sobre el sector de la vivienda, que combine el estudio de las necesidades/demandas de la población con el estado actual del parque de viviendas. En un ámbito territorial y temporal de actuación determinado, e Incluyendo un censo de vivienda vacía y secundaria.