

INTRODUCCIÓN, el porqué de esta guía.

El verdadero problema de la vivienda es que en la práctica no se considera como un derecho y el único camino que nos queda para que este derecho sea reconocido es el de la organización y la presión social. La vivienda debe ser un derecho y debe cumplir su función social. Es imprescindible poner **fin al urbanismo salvaje** al que se está sometiendo a nuestras ciudades y pueblos. Construir masivamente no ha arreglado el problema de la vivienda y está suponiendo un fuerte ataque al medio ambiente. **Hay que limitar el precio de los alquileres**, es decir, hay que establecer un límite a los precios que se cobran por los alquileres, tanto a los protegidos como a los del mercado libre. Para Elkartzen, el precio de los alquileres no debería superar el 15% de los ingresos de la persona inquilina. **Hay que construir parques públicos de vivienda en alquiler, priorizando el uso de la vivienda vacía existente.** En cualquier caso, si fuera necesario seguir construyendo, toda promoción pública de vivienda debería ir destinada al alquiler, siempre con precios en función de los ingresos de las personas inquilinas.

Para hacer frente al proceso de precarización al que estamos siendo sometidas y para siguiendo pasos en la transformación social desde Elkartzen vemos necesaria la organización y la lucha de la clase trabajadora y los sectores populares. Ahora que somos conscientes de que están dispuestos a quitarnos no solo la vivienda sino incluso la vida para seguir especulando con un derecho **es el momento de actuar.** Debemos organizarnos pueblo a pueblo, barrio a barrio, socializar cual es verdadero problema de la vivienda para poder combatirlo. Para ello en Elkartzen hemos desarrollado un documento que pretende ser una **guía** para los pueblos y barrios, para combatir conjuntamente el actual fraude al que estamos siendo sometidas. Hay soluciones, pero para ello nos tenemos que **organizar.**

Somos conscientes de que el denominado problema de la vivienda necesita de un estudio más amplio que el que presentamos, más profundo y actualizado, para afrontar los retos que como pueblo tenemos y para defender de forma efectiva el derecho al uso y disfrute de una vivienda digna. El problema es colectivo y global por lo tanto, debemos articular una respuesta y dotarnos de una alternativa global y colectiva. Con este objetivo nace esta guía, una herramienta de trabajo para construir un discurso alternativo que permita un efectivo cambio de paradigma sobre el derecho a la vivienda en lo teórico y en lo práctico. En lo práctico esta guía pretende servir de ayuda a los colectivos sociales y personas de Euskal Herria que apuestan por un cambio en la lógica actual del mercado de vivienda, adjuntando un manual de actuación básico para pueblos y barrios, aportando ideas, incitando al debate y proponiendo acciones para denunciar la situación actual de la vivienda y a los responsables de que esta situación se perpetúe.

Para ello vemos indispensable la formación, que nos permita conocer la realidad y con una nueva perspectiva crítica ir descubriendo la verdad que nos ocultan, que no es otra que hacer del derecho un negocio. Así mismo, esta guía está abierta a las aportaciones de los diferentes colectivos y personas, porque entendemos que este es el único modo de proyectar alternativas reales y ancladas a las necesidades populares, fortaleciendo la lucha para asegurar a todas las personas el derecho a una vivienda digna.

En definitiva con esta guía pretendemos dar un primer paso en un proceso de socialización sobre la problemática de la vivienda para ir conformando una alternativa real y compartida a este problema, que a nuestro entender pasa por un cambio profundo del actual modelo y por la necesidad de articular instrumentos para poder llevar a cabo ese cambio social. Porque ante el expolio masivo de lo común y de lo público para privatizarlo, ante la mercantilización de todos los aspectos de la vida, ante la paz social que no es más que una guerra soterrada contra la inmensa mayoría de la población, ante el miedo y el desamparo, ante la violencia del capital... tenemos que plantarle cara, tenemos que poner en práctica respuestas de defensa y a la vez ir poniendo los cimientos de unas nuevas relaciones sociales, tenemos que reforzar las redes de solidaridad, la ayuda mutua, ampliar las redes colectivas de asistencia, redoblar la denuncia y ser conscientes de que tenemos más fuerza de la que creemos porque tenemos alternativa real, muchas somos las personas y colectivos que andamos en ello, animo tenemos todo por ganar!

PAUTAS MINIMAS PARA AFRONTAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA SIN AHONDAR EN LA PRECARIZACIÓN DE LAS PERSONAS Y SIENDO RESPETUOSOS CON EL MEDIO AMBIENTE.

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado y que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por causas independientes de su voluntad”

Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Sociales.

Cuando decimos que el derecho a la vivienda está reconocido por las leyes,- “De iure” aceptado, pero no “De facto”-, no nos falta razón. El problema es que la vivienda es un derecho negado a golpe de ley, una necesidad no asegurada, un factor de empobrecimiento, de exclusión social, generalizando aún más, lo que nosotros llamamos precarización social. La vivienda debe ser un derecho que debe cumplir su función social. Durante largos años se ha desarrollado una política obediente a las directrices de la banca, la apuesta por el ladrillo es una faceta más de la carrera desbocada del capitalismo que desarrolla una huida hacia adelante en su afán de ganar cada vez más en menos tiempo. En función de esta situación no es de extrañar la conversión de ingentes cantidades de tierra en suelo favoreciendo la especulación y permitiendo la existencia de miles y miles de viviendas vacías, en definitiva, han agravado la situación, se han llenado los bolsillos y han creado bolsas de exclusión social que, una vez más, se han cebado con los sectores más desprotegidos de la sociedad.

Debemos afirmar con rotundidad que el fracaso de las continuadas políticas de vivienda practicadas no debe ser cargado sobre el pueblo, sino sobre la banca, el gran capital y sus lacayos, los partidos políticos que nos gobiernan fraudulentamente. Aquellos que están condenando a este pueblo a la precarización social y la explotación. El objetivo de Elkartzten es ir dando pasos para pasar de una sociedad precarizada a golpe de ley, a una sin personas explotadas, sin hipotecar el futuro de las generaciones venideras a través del ataque a la naturaleza y caminando por la emancipación social de las personas que vivimos y trabajamos en Euskal Herria. Nuestro trabajo está en la defensa de los derechos sociales, impulsando la transformación social mediante el reparto del trabajo y la riqueza, cuestionando el orden impuesto y proyectando una nueva sociedad que supere el actual sistema.

Para hacer frente a este proceso de precarización y para seguir dando pasos en la transformación social desde Elkartzten vemos necesaria la organización y la lucha de la clase trabajadora y los sectores populares. Debemos ser capaces de reventar la burbuja del individualismo en el que nos encierra el sistema actual y entender que el problema de la vivienda es un problema colectivo y por tanto se debe de resolver colectivamente. Por ello desde Elkartzten llevamos años exigiendo que:

Se nos debe garantizar el derecho al uso de una vivienda digna.

Debemos aumentar la presión social para que se nos garantice este derecho, ya que en estos momentos el derecho a la vivienda es una mera formalidad sin obligación de compromiso por parte del sector público, que lo basa en “un sorteo” o en “baremos restrictivos” para un minoría, sin que en él puedan entrar las personas más necesitadas. Entendemos que mientras este derecho no se garantice la okupación de las viviendas vacías es totalmente legítima.

Se debe hacer uso de la vivienda vacía. No puede existir vivienda vacía mientras miles de personas están necesitadas de ella. Se han construido miles y miles de viviendas. Hay que poner fin al urbanismo salvaje al que se está sometiendo a nuestras ciudades y pueblos. No hay que construir más mientras existan viviendas vacías, ya que con esta cantidad sea suficiente para satisfacer las necesidades existentes. Construir masivamente no ha arreglado el problema de la vivienda, sino que lo ha agravado, y además está suponiendo un fuerte ataque al medio ambiente. Hay que frenar la especulación inmobiliaria y conseguir que la vivienda vacía pase al mercado de alquiler. La optimización de las 255.263 viviendas vacías existentes en Euskal Herria supondría acabar con el problema de acceso a un derecho básico. Proponemos una serie de medidas para que estas viviendas sean utilizadas: a) Despenalizar la okupación - b) Establecer un impuesto o canon especial a las viviendas vacías y castigar mediante el IBI estas viviendas c) Establecer normas y poner en práctica la expropiación del uso de la vivienda vacía.

Se debe desarrollar el alquiler público.

Hay que priorizar el uso a la vivienda vacía y si es necesaria su rehabilitación, con el objetivo de crear un parque público de vivienda en alquiler. Toda promoción pública de vivienda debe ir destinada al alquiler social con precios limitados. Ese parque de vivienda en alquiler debe estar al alcance de todas las personas y articularse conforme a las necesidades de las mismas.

Se deben limitar los precios de los alquileres. Hay que establecer un límite a los precios que se cobran por los alquileres, tanto a los protegidos como a los de mercado libre. No es de recibo que hoy el precio medio del alquiler en el mercado libre supere los 900 euros y el SMI sea de 645 euros. Para Elkartzen, el precio de los alquileres no debería superar el 15% de los ingresos de la persona inquilina.

Se debe garantizar la participación social en la gestión de la vivienda pública.

La gestión de la vivienda debe ser pública. Que sea pública no quiere decir que solo se hagan cargo las instituciones. Las personas nos debemos organizar y ser parte activa de esta gestión.

En base a estas cinco actuaciones hemos realizado nuestra propuesta. Acciones que debemos exigir a las diferentes instituciones. Acciones que están en sus manos, y no debemos permitir que se sigan escudando en argumentos fáciles a la hora de darle una solución al acceso a una vivienda digna para aquellas personas que menos recursos tienen.

La vivienda es un derecho social, por tanto debe quedar fuera de la lógica del mercado. La política de las instituciones debe dar un giro radical y enfocarse al interés social y no a favorecer los intereses privados y especulativos. Lo que significa que todos los fondos públicos a vivienda deben destinarse a dotaciones públicas de uso social (alquiler social). Es necesario que se considere la vivienda como de interés público prioritario y por tanto aumentar la dotación presupuestaria de las diferentes administraciones en materia de vivienda, en función de las necesidades reales. La gestión del suelo debe estar regulada por leyes que aseguren el uso del mismo en función del interés social e impida actitudes especulativas incluso de los propios Ayuntamientos, que habitualmente lo usan como vía de financiación. Las cajas de ahorros, dado su carácter social, deben de reformular su Obra Social e invertirla en solucionar el problema de la vivienda y no lucrarse aprovechándose de la desprotección que sufre este derecho.

1.- LA VIVIENDA VACIA: UN DESPILFARRO SOCIAL, ECONOMICO, ECOLOGICO Y DEL TERRITORIO.

Considerando que el derecho a la vivienda es un derecho social básico como la educación o la sanidad, hay que enfocarlo como prioritario, y la forma de que esta generación y las futuras puedan tener este derecho asegurado, es crear infraestructura pública en materia de vivienda, no seguir subvencionando la propiedad privada, ni seguir construyendo más mientras existan viviendas vacías.

La vivienda vacía es un despilfarro social porque es inadmisibile que existan miles de viviendas vacías mientras otras tantas personas están necesitadas de una; es un despilfarro económico por que se están destinando miles y miles de millones del fondo público a la protección de la propiedad privada, quedando luego en muchos casos estas viviendas vacías. Despilfarro ecológico, porque la actual política de construcción a destajo está destruyendo nuestro medio ambiente, de hecho el daño causado ya es irreversible. Y despilfarro del territorio, porque estamos destruyendo nuestra tierra para hacer suelo, desfigurando y transformando nuestro territorio sin necesidad de ello. Estas son unas pocas de las muchas razones que tenemos para aseverar que, por supuesto, no se debería construir más, mientras miles y miles de viviendas permanecen vacías.

Con la Ley actual en la mano no existen medidas efectivas para sacar al mercado las viviendas vacías por lo que es prioritario crearlas. Es cierto que las Diputaciones tienen las competencias en fiscalidad, y en marcar las horquillas del IBI y otros impuestos locales, pero además, los entes locales poseen otra serie de herramientas como por ejemplo, instar la declaración de bien social de la vivienda, que podrían sacar las viviendas vacías al mercado. No suelen usarlos, uno, porque no les interesa y dos, porque los interpretan como coercitivos y prefieren guiarse por un cálculo electoralista y de intereses de clase.

Quizás habría que aclarar que cuando decimos que las viviendas vacías hay que sacarlas al mercado, no solo nos estamos refiriendo a la expropiación de la propiedad. Hay otras maneras de obligar a que las viviendas vacías se destinen a residencia habitual. Nos referimos a, entre otras formas, la requisita temporal, expropiación del uso, del usufructo, disfrute de la vivienda por trueque, etc. Tantas como la legislación y la imaginación lo permitan, siempre y cuando la voluntad de las instituciones sea decidida y clara en este sentido.

Elkartzen parte de una idea, que no puede existir vivienda vacía y que toda vivienda debe de cumplir su función social, es decir, tiene que cumplir su valor de uso, que no es otro que el de estar habitada, por lo que no toleramos la especulación en ninguna de sus formas, y menos a costa de un derecho básico. Por lo tanto y apartándonos de la catalogación oficial, diremos que:

Vivienda, es toda edificación fija, destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad digna y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación.

Constatamos que en base a la realidad, en nuestro pueblo existen tres tipos de vivienda:

Vivienda principal: la vivienda que consta como domicilio en el padrón municipal (que puede ser de distinta tipología y tenencia). Vivienda secundaria o de segunda residencia: la vivienda utilizada de modo intermitente o en estancias temporales (que puede ser de distinta tipología y tenencia). Vivienda vacía: toda aquella vivienda que permanece deshabitada de forma permanente.

VIVIENDA VACIA UNA DEFINICION NECESARIA

En la actualidad “vivienda vacía” es un concepto jurídico indeterminado en el que se escuda la Administración para no tomar medidas efectivas que combatan su existencia, por lo tanto es necesaria una normativa que clarifique su definición. A nuestro entender el ejercicio del derecho a la propiedad de una vivienda no debe chocar con el derecho social de acceder a ella, por lo que de ser así, creemos que la vivienda debe de cumplir su función social. Cuando menos creemos que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda o un edificio de viviendas en los siguientes supuestos:

1. Las personas propietarias incumplan el deber de conservación y rehabilitación de la vivienda.
2. La vivienda o el edificio esté desocupado de forma permanente e injustificada.
3. La vivienda esté sobreocupada.
4. La vivienda sea considerada infra-vivienda.
5. No se destine, si es una vivienda de carácter pública, a residencia habitual y permanente de las personas propietarias, o inquilinas.

Para Elkartzen vivienda vacía es toda aquella que permanezca deshabitada sin causa justificada durante más de 295 días, teniendo en cuenta los descansos que tenemos en Euskal Herria, fines de semana inclusive. Esto es, aquella vivienda que no esté ocupada por lo menos el 50% de los días de descanso del calendario laboral, que plantea un máximo de 140 días (domingos, festivos, vacaciones,..), esto es 70 días, debe pertenecer a otra categoría, que para Elkartzen no es otra que vivienda vacía. A tal efecto, son causas justificadas (para no considerar vivienda vacía) el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el cumplimiento de penas de reclusión, y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

En todo caso, es la persona tenente o residente la que tiene que demostrar su residencia habitual, y en el caso de su existencia, la segunda residencia (un mínimo de 70 días de ocupación), para hacerlo constar en el padrón municipal. En cada municipio debe existir un listado actualizado de cada tipo de vivienda (habitual, secundaria, vacía). Este listado es necesario para poder actuar en cada caso, y como tratamos en el siguiente apartado para penalizar a toda vivienda que permanezca vacía sin causa justificada.

LA VIVIENDA VACIA DEBE SER PENALIZADA

Todo bien inmueble paga un impuesto de bienes inmuebles. Con esta herramienta se debe aplicar el recargo máximo sobre dicho impuesto a toda aquella vivienda que permanezca vacía. Partiendo de la base de que todo bien inmueble paga un impuesto (IBI = Impuesto sobre Bienes Inmuebles) de lo que se trataría es de definir una horquilla lo suficiente amplia como para, atendiendo a la existencia de tres tipos de vivienda, la vivienda habitual (80% del IBI) se la bonificaría con un 20%, por cumplir su función social, a la vivienda secundaria sería gravada, teniendo como base una horquilla del IBI a definir, en un tanto igual o mayor al 90% del IBI, y a las viviendas vacías se les aplicaría un canon-castigo, del 150% del IBI o superior, por no estar cumpliendo su función social. Pero somos conscientes de que esta medida es insuficiente para lograr sacar al mercado la vivienda vacía.

Por lo tanto, los respectivos Gobiernos de Gasteiz e Iruñea deberían habilitar una serie de medidas para aplicar a la vivienda vacía una **penalización complementaria** que oriente el cumplimiento de su función social. Esto es posible y hay ejemplos de ello, como lo son una serie de medidas habituales en otros países europeos y de los que podemos ayudarnos para implementar medidas propias. Por ejemplo, **multas** a los propietarios que mantengan sus casas vacías durante más de 6 semanas (en el caso de Dinamarca). **Tasas sobre viviendas vacías** en las ciudades en las que la tasa de viviendas vacías sea superior a la media, la población esté en crecimiento y haya menos oferta que demanda de alquiler. En estas condiciones la tasa es del 10% del valor catastral de la vivienda el primer año, el 12.5% el segundo y 15% el tercero y posteriores. El dinero recaudado va a parar a un instituto público que rehabilita vivienda (Estado Francés). **Penalizaciones impuestas por las autoridades locales a las personas propietarias que mantengan voluntariamente vacías sus viviendas.** Las autoridades locales deben publicar anualmente información sobre el número de viviendas privadas vacías (Inglaterra). **Penalización fiscal a las viviendas vacías** a imponer por los Ayuntamientos y por un valor del 9 por mil del valor catastral (Italia). **Los ayuntamientos ofertan vivienda en alquiler más barata** y así bajar el número de viviendas vacías y sus costes presupuestarios, ya que la existencia de viviendas vacías implica un aumento de gasto para las autoridades locales dado que cada vivienda privada vacía incrementa el precio de los alquileres de vivienda protegida y como estos alquileres están garantizados por las autoridades locales, el incremento de viviendas privadas vacías implica mayor coste para el Ayuntamiento en alquiler público. En último extremo, proceden a **demoler las viviendas vacías**, prefieren demoler las viviendas privadas, antes de que estén vacías (Suecia).

Creemos además que para poder actuar sobre la vivienda vacía, para que deje de existir y para que deje de ser un negocio, una manera de concentrar rentas y riqueza, es imprescindible una **Ley de vivienda**. El objeto de la Ley sería regular el derecho a la vivienda, entendido como el derecho de toda persona a acceder al uso y disfrute de una vivienda digna que sea adecuada, en las distintas etapas de la vida, a la situación de la unidad de convivencia, económica y social y a la capacidad funcional de cada persona. Con el objeto de regular este derecho la futura Ley debiera, como mínimo, contar con los siguientes objetivos:

- a) Establecer el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda y asignar competencias en esta materia.
- b) Definir las políticas de vivienda y los instrumentos de planificación y programación para su aplicación.
- c) Fijar los parámetros de calidad y accesibilidad de las viviendas y las medidas para garantizar su buen uso, conservación y rehabilitación.
- d) Establecer medidas para asegurar la protección de las personas consumidoras y usuarias y/o arrendatarias de viviendas y la transparencia del mercado inmobiliario.
- e) Definir los derechos, deberes y criterios que deben ser respetados en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas. Así como las normativas necesarias para limitar los precios del alquiler de la vivienda libre.
- f) Establecer el régimen jurídico y las condiciones de adjudicación, gestión y control de las viviendas de protección oficial existentes, tanto privadas como públicas, y regular su provisión y demás actuaciones susceptibles de protección.
- g) Establecer medidas de intervención administrativa y el régimen sancionador en caso de incumplimiento de la función social de la vivienda, como el incumplimiento de los deberes en el ejercicio de las actividades de promoción, construcción, transacción y administración de viviendas.

La misma Ley debería regular la intervención pública forzosa de las viviendas que permanezcan vacías, y en caso de ser un incumplimiento grave de la función social de la propiedad, la administración iniciaría el trámite de **EXPROPIACIÓN forzosa del uso** para introducir dicho bien en el circuito de la

vivienda de alquiler social.

ES NECESARIO AUMENTAR LA PRESION SOCIAL SOBRE LA VIVIENDA VACIA

Es necesario aumentar la presión social sobre la vivienda vacía. En este sentido, hay que poner en valor el trabajo desarrollado por un gran número de colectivos sociales durante los últimos años, recordando la existencia de un problema en materia de vivienda, denunciando las políticas regresivas que desde las diferentes instituciones se aplicaban, movilizándose en defensa del derecho al acceso a la vivienda o realizando campañas de desprestigio de la vivienda vacía. Hay que recordar también el esfuerzo y trabajo desinteresado realizado por cientos y cientos de personas, barrio a barrio, en defensa del derecho al uso y disfrute de una vivienda, defendiendo a las personas migrantes frente a los abusos de los ámbitos público y privado, en defensa de las personas desahuciadas por bancos y cajas de ahorros, asesorando y ayudando a hacer frente a los diferentes recortes que en política de vivienda se están desarrollando.

Para acabar con el problema del acceso a la vivienda es indispensable la optimización de las 255.263 viviendas vacías existentes en Euskal Herria y para la consecución de ese objetivo es necesario aumentar la presión social sobre la vivienda vacía. El movimiento de Okupacion en Euskal Herria ha sido y es un referente muy a tener en cuenta en la denuncia de la existencia de vivienda vacía. Denuncia que ha realizado tanto a nivel discursivo como de movilizaciones, generando y alimentando una fuerte protesta social contra la mercantilización del espacio, contra la especulación inmobiliaria y en defensa al uso y disfrute de una vivienda frente a la propiedad privada. Somos conscientes de que solo la organización y la lucha a favor de un cambio de modelo y una transformación social profunda hará posible la materialización de nuestros derechos sociales básicos. En este sentido, proponemos crear un frente común para poder hacer efectivo un derecho como es el del uso y disfrute de una vivienda.

2.- CREACION DE UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL CON PRECIOS LIMITADOS

En anteriores ocasiones ya hemos manifestado la importancia y la necesidad imperiosa de constituir parques públicos de vivienda para hacer efectivo el derecho al uso de una vivienda. Creemos que en estos tiempos en el que el mercado quiere comerse todo el sistema para su propio beneficio depredador, vía recortes y privatizaciones, hay que hacer defensa de lo común, de lo público. Estamos hablando en definitiva de que toda aquella vivienda, susceptible de cubrir las necesidades de habitación de las personas necesitadas y se encuentre vacía, pase a formar parte del parque público de vivienda. Este parque público de vivienda en alquiler social deberá ser gestionado por un **ORGANISMO PUBLICO** que a nuestro entender debe empezar a gestarse desde el marco local por ser la institución más cercana a las personas, para ir dando pasos en la constitución de un organismo público de vivienda que dé respuesta a las necesidades de este pueblo.

VIVIENDAS A INCLUIR EN EL PARQUE PÚBLICO DE ALQUILER SOCIAL Y SISTEMA DE ADJUDICACIÓN.

A.- Viviendas vacías. Optimizando el parque inmobiliario infrautilizado.

- 1.- Viviendas vacías, que pertenezcan a cualquier institución pública, entendida en un sentido amplio, municipios, Diputaciones, Gobierno y todas las empresas públicas de cada institución.
- 2.- Viviendas vacías cuya propiedad correspondiera a cualquier institución privada, iglesia, ejército, bancos, cajas, constructoras, promotoras, etc.
- 3.- Viviendas que son cedidas a cambio de su rehabilitación con dinero público.
- 4.- Por ultimo las viviendas particulares que permanecen vacías. Las instituciones se hacen cargo de su gestión, obligando a los particulares a cedérsela al objeto de ser incluidas en el parque público.

B.- Viviendas obtenidas mediante un sistema de trueque:

- 1.- Personas mayores o dependientes propietarias sin recursos económicos suficientes.
- 2.- Personas mayores o dependientes cuyas viviendas carecieran de sistema de accesibilidad.
- 3.- Personas mayores o dependientes propietarias necesitadas de servicios de residencia. En estos casos la administración a cambio de la vivienda asumiría el costo de la residencia y las viviendas pasarían a ser gestionadas por la institución.

4.- Personas sin recursos económicos suficientes, para hacer frente a las hipotecas. De esta forma se solucionaría el problema de los desahucios.

C.- Viviendas públicas que han sido promocionadas en régimen de cooperativa de trabajo en solares urbanos. Estas son las construidas por las propias personas residentes, que las habitan, bajo el concepto de alquiler social, compensado por el coste de la construcción, y cuyo suelo fuera público.

D.- Viviendas, que han sido, promocionadas por las entidades de ahorros. Deberían de ser incluidas en este parque para ser gestionadas por las instituciones públicas.

E.- Viviendas de promoción privada, que han recibido ayudas públicas, cesión de suelo público, préstamos subvencionados, etc., para su construcción, destinada a alquiler social, pero que en un plazo determinado son susceptibles de recalificarse para su venta por los promotores privados.

Este parque de vivienda pública en alquiler se destinaría a complementar la necesidad de vivienda a aquellas personas que no la disfrutan y menos recursos tienen, para lo cual habría que elaborar dos censos, uno con la cantidad de vivienda vacía y otro censo que incluya la necesidad de vivienda existente con criterios de universalidad que superen los actuales sistemas de adjudicación basados en sorteos o baremos restrictivos a los que solo accede una minoría, frente a la amplia mayoría de personas necesitadas. Para ello se tendrán en cuenta diversas variables como son: nivel adquisitivo, miembros de la unidad de convivencia, patrimonio, etc. A cada variable se le adjudicaría una puntuación que se baremaría y así obtendríamos un orden en el listado de adjudicación, de modo que las personas más necesitadas y con menos recursos pudieran acceder a un alquiler social.

FINANCIACIÓN DEL ORGANISMO PÚBLICO DE ALQUILER SOCIAL

Entendemos que habría que crear un organismo público de alquiler social participado por las instituciones, agentes sociales y entidades de ahorro para la gestión de dicho Organismo. La financiación del organismo público de alquiler tendría diferentes fuentes, aunque entendemos que la principal fuente de financiación deben ser los presupuestos (política fiscal y de gasto público), entendidos estos como el principal instrumento de la política económica y como elemento clave para redistribuir la renta social, paliando los negativos efectos del "mercado libre" o lo que es lo mismo, del capitalismo depredador. No pararemos de recordar que los presupuestos son el instrumento clave de política económica que reflejan la capacidad de ordenación económica y determinan quien paga y quien recibe. Año tras año desde Elkartzten denunciemos el modelo económico actual que, ejerciendo el poder a través de todas las instituciones públicas, utiliza todos los instrumentos de política económica en manos del sector público (política fiscal, política presupuestaria, regulación de mercados) para ahondar en sus objetivos de precarización social.

Los movimientos sociales vamos profundizando en la toma de conciencia de la gran importancia que encierran los documentos presupuestarios del sector público. En ellos se recoge tanto su diseño de política fiscal, como de orientación del gasto público, además de su incidencia en la regulación de mercados, como el laboral, el de la vivienda etc. Diseño que responde claramente a intereses de clase y de género. Es por esta razón que planteamos que en su mayor parte la financiación del organismo público de alquiler social provenga de los recursos provenientes de los presupuestos públicos. Desde Elkartzten defendemos que el importe del alquiler, que es otra de las fuentes de financiación a tener en cuenta no debe ser superior al 15% de los ingresos de la persona inquilina.

Entre otras de las fuentes de financiación posibles se encuentran las que aportarían las diversas entidades que participaran en el organismo público de alquiler social.

a)- Entidades públicas: Gobierno, Diputaciones, Ayuntamientos, etc. destinarían un porcentaje de sus presupuestos, parte del cual actualmente se destina al complemento de vivienda en el paquete de las personas preceptoras de Renta Básica y/o RGI.

b)- Las entidades financieras: bancos, cajas de ahorro, seguros, promotoras, etc. contribuirían a través de una aportación de "fondo social."

c)- A este efecto se debería destinar todo el patrimonio intestado (particulares sin sucesión directa, y que no han designado personas herederas) que actualmente se “reparte” entre diversas Fundaciones, ONG, etc.

d) Aportaciones de EPSVs (Entidad de Previsión Social Voluntaria). El dinero que se aporta a estos fondos por parte de la masa trabajadora y la patronal de Euskal Herria, debe repercutir en beneficio de su propio pueblo.

e) Aportaciones y donaciones privadas personales y/o de sociedades, empresas, etc.

f) En cualquier caso, si por situación de la evolución económica, todas las fuentes de recursos antes citadas se hicieran insuficientes, las Instituciones Públicas serían el garante, en última instancia, de dotar el importe necesario como aportación extraordinaria de emergencia social para el cumplimiento de un derecho como lo es el disfrute de una vivienda.

3.- DESAHUCIOS: UNA RESPUESTA AL PROBLEMA DE LAS EJECUCIONES DE HIPOTECAS Y SUS CONSECUENCIAS, LOS DESAHUCIOS, GARANTIZANDO EL DERECHO, AL USO Y DISFRUTE DE UNA VIVIENDA DIGNA.

Esto es lo que vemos y oímos una y otra vez, desahucios de personas que no cumplen con el pago de la cuota hipotecaria. Visto que estos hechos, por desgracia, irán en aumento a la vez que se agoten las prestaciones por desempleo y se desinflen el colchón familiar, queremos realizar algunas reflexiones.

En primer lugar podemos hablar de la ejecución hipotecaria y su consecuencia, que es el desahucio de la vivienda. Vivienda que en su día nos aconsejaron comprar porque el crédito estaba “barato” y era una inversión segura. Lo que nadie dijo es el gran negocio de promotores y banqueros que se escondía tras el “milagro inmobiliario”. Frente a este atraco, las acciones que están planteando una parte de organismos sociales son dos: la primera es la paralización del desahucio y la segunda la dación en pago de la vivienda, para liquidar la deuda con la propia vivienda y que no te sigan reclamando una deuda complementaria. Desde Elkartzen creemos que estas dos acciones son un parche al problema, **saliendo siempre ganador el banco**. Tratamos de explicar el porqué.

La paralización del desahucio como acción solo es efectiva en la inmediatez y con el factor sorpresa, cuando los ejecutores no quieren problemas momentáneos. Ellos saben que disponen de recursos para volver (personal, policía y tiempo), saben que la solidaridad no puede estar todo el día de guardia, y acaban ejecutándolo antes o después, con más o menos violencia. Frente a esto se ha lanzado la idea de la *dación en pago*, esto es que con la entrega del piso se dé por liquidada la deuda sin persecución de la persona deudora a posteriori, pero la persona deudora además de perder todo lo invertido en esa vivienda debe abandonarla. Aquí hay que tener en cuenta cuando menos, dos factores:

1.- Las cuotas de devolución del préstamo están compuestas por la amortización de la deuda y los intereses, siendo la devolución final entre el 170% y 180% del capital concedido (según los años de devolución, que en la última época se habían ofertado hasta 50 años). Al inicio de la vida del préstamo, las cuotas casi en su totalidad están compuestas por los intereses del préstamo, esto es, amortizamos muy poca parte del dinero pedido.

2.- Tras el desahucio por impago de tres cuotas, el banco “subasta” la vivienda en un mercado “opaco” donde se mueven oscuros intereses. Si no hay comprador lo que sucede en muchos casos, el propio banco se adjudica la vivienda por un valor muy por debajo de su valor de compra. Por tanto si a la persona desahuciada le quedaba por devolver el 60% del capital, aún después de haber pagado entre intereses y amortización el valor inicial de la vivienda, todavía le debería al banco un 40% adicional del precio de la vivienda (ya que el banco, de la deuda pendiente, resta solo el valor de adjudicación de la vivienda).

UNA PROPUESTA PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LAS PERSONAS AFECTADAS ANTE UN DESAHUCIO.

A la contención temporal del desahucio y a la dación en pago, medidas de acción inmediata, les falta un complemento, una propuesta global que solucione definitivamente el problema de las personas afectadas, que arrastradas por la ilusión de una “estabilidad laboral” que se desmorona y una propaganda bancaria engañosa, les vendieron la “seguridad de una vivienda en propiedad”. Sin una solución integral que abarque todo el problema de la vivienda no veremos satisfecho el problema de acceso y disfrute a una vivienda digna para todas las personas.

Es por ello que hoy cobra más fuerza la solución que ya propusimos en 2008 (en el libro *La Euskal Herria ¿de quién?* Editado por Gite-Ipes-Elkartzen) de crear un **INSTITUTO DE VIVIENDA PÚBLICA DE EUSKAL HERRIA**, que velaría por el derecho efectivo al uso y disfrute de una vivienda digna de carácter público en el cual se integrarían entre otras, las viviendas vacías o infrutilizadas y en el caso que estamos analizando, las viviendas bajo control bancario mediante hipotecas, además de aquellas viviendas que por problemas económicos u otros sus propietarias quisieran entregar a dicho Instituto.

En momentos de crisis como los que estamos viviendo vemos como el peso de las hipotecas y la usura de la banca es inaguantable para el conjunto de la clase trabajadora en particular y para el conjunto de los sectores populares en general. En lugar de inyectar dinero a los bancos o de ofrecer refugio a las constructoras a través de la VPO como se está haciendo en estos momentos, creemos que a quien hay que dar refugio es a las personas que se han visto en la obligación de adquirir una hipoteca. Desde Elkartzen entendemos que la única forma de solucionar esto es implicando y responsabilizando a las instituciones públicas. No olvidemos que están dando dinero a espaldas a las entidades de crédito sin ninguna contrapartida.

Debemos exigir que, en vez de quedarse la banca viviendas por un importe muy por debajo de su valor de compra, para volver a especular con ellas más adelante, se las quede la Administración Pública, para por un lado, ampliar el bien público y para posteriormente, asumir la gestión de las mismas, poniendo en valor la importancia de preservar lo común como elemento de defensa y de solidaridad social.

Como medida urgente se pueden poner en práctica distintas líneas de intervención pública, como por ejemplo la expropiación del uso por causa de utilidad pública o de interés social. Este tipo de actuaciones son desgraciadamente muy habituales en otros casos. La Administración Pública con la excusa de la utilidad pública e interés social ha expropiado ingentes cantidades de tierra a nuestras baserritarras para la construcción de grandes infraestructuras de dudosa necesidad. En el caso de emergencia social en el que nos encontramos ¿por qué no?

Para ello, la Administración Pública debería establecer un justiprecio en caso de expropiación de la propiedad, y en caso de expropiación del uso debería abonar a la propiedad un alquiler equivalente al 15% de los ingresos de la persona o unidad de convivencia inquilina. Es socialmente inadmisibles que la Administración Pública siga proporcionando más beneficios a quienes impulsando la burbuja inmobiliaria han obtenido beneficios desmesurados y sido los detonantes de la crisis.

En este sentido, y como medidas urgentes, exigimos:

1.- A los Gobiernos de Lakua e Iruñea que impongan la suspensión de todos los desahucios relacionados con impagos de hipoteca o de alquiler, cuando la situación económica de la persona inquilina o prestataria haya sido perjudicada por motivo de la crisis, y no pueda hacer frente en estos momentos al pago de las mismas, aduciendo para ello la grave situación de crisis económica que estamos padeciendo.

2.- A los diferentes Ayuntamientos que aseguren la asistencia legal y ayuda a las personas afectadas, evitando que la gente se quede en la calle. Negarse a colaborar en este despropósito que supone desalojar a las personas de su lugar de residencia. Así como la creación de comisiones locales especiales, con participación popular, para afrontar el problema desde el ámbito más cercano.

3.- Que toda vivienda sujeta a ejecución hipotecaria pase a formar parte de un PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL, asumiendo la Administración Pública actualmente

vigentes (bien local, provincial o autonómica) la gestión de las mismas, e ir dando pasos en la constitución de un organismo público de vivienda para Euskal Herria.

En este sentido dada la urgencia del momento y como ya apuntábamos en el artículo de prensa aparecido en 2009 “*¿y a las clases populares quién nos rescata?*”, hoy en día se dan en Hego Euskal Herria 7 desahucios diarios (2009), y mucho nos tememos que, con los recortes sociales que están llevando a cabo, junto con la precarización social existente, a lo largo del tiempo venidero las consecuencias empeorarán. Hacemos **una propuesta para acabar con la carga de las hipotecas e ir confeccionando un PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER CON PRECIOS LIMITADOS**, donde podrían tener un papel importante las viviendas hipotecadas por un lado y los ayuntamientos por otro, por ser las instituciones más cercanas a la población y por ser estas la base de cualquier estructuración posterior.

Si no aunamos esfuerzos y somos capaces de plantear nuevas ideas contra las demandas vampíricas del capital, tendremos más gasto público para ese capital y menos dinero para gasto social, una depauperación de la economía real con más desempleo. Que no nos impongan sus recetas el BCE junto al Gobernador del Banco de España ya que lo que está sucediendo es un auténtico **golpe de Estado financiero** por parte de los mismos que causaron la crisis. Hagamos un frente contra la precariedad y demostremos que existen soluciones reales, la aquí expuesta es solo una. Convirtamos en acto nuestro pensamiento para dar pasos en la transformación social.

4.- MANUAL DE ACTUACIÓN PARA PUEBLOS Y BARRIOS.

Las revoluciones sociales no las hacen los individuos, las “personalidades”, por muy brillantes o heroicas que ellas sean. Las revoluciones sociales las hacen las masas populares.

**LUCHA POR TUS DERECHOS SOCIALES!
HAZ FRENTE A LA PRECARIEDAD!
TRANSFORMA LA SOCIEDAD!¹**

El Capitalismo explota y precariza, y en consecuencia provoca una dualización de la sociedad. El capitalismo está produciendo un proceso de empobrecimiento en amplios sectores de la población mundial. Este proceso también tiene su reflejo en Euskal Herria, iniciado en 1977 con los Pactos de la Moncloa, contra los derechos del trabajo, y agudizado desde el inicio de los años 90 a través de un amplio recorte de derechos sociales y laborales llevado a cabo a golpe de Ley. El objetivo es aumentar la acumulación de beneficios, y esto solo es posible si cada vez se saca más beneficio de la mano de obra (pagando menos), de las materias primas (explotando los recursos de otros pueblos) y expropiando más ferozmente la naturaleza. De ahí que las recetas desde la clase dominante sean siempre más precariedad del mercado laboral, menores impuestos al capital, menores cotizaciones sociales, mayores fondos públicos para el sector privado, etc.

La vivienda no es ajena a esta realidad por eso pensamos que el análisis crítico y científico, así como el de los valores que nos impregnan debe de entrar de lleno en la militancia social. Desde el inicio de la irrupción del modo de producción capitalista el ataque a las formas de vida colectiva de las masas trabajadoras vascas así como sus sistemas de defensa, y de valores sociales ha sido inmisericorde. La ofensiva neoliberal implementada desde los años 70 ha provocando que sus consecuencias destructoras sean cada vez más duras y evidentes, algo que en estos momentos se está acentuando. La transmutación de valores provoca la aceptación, inconsciente o no, de la ideología globalizadora neoliberal y somete a las personas a vivir en el mundo del silencio impuesto en nombre del orden. Estos valores han conducido a actitudes retrógradas y asociales, en lo afectivo, en lo cultural, en lo identitario, en lo económico, en lo vital,...

Para poder afrontar este reto debemos de cambiar de mentalidad, de esquemas. Debemos agitar conciencias, analizando de una manera crítica la actual situación, para agitar las conciencias, para hacer palpable la gravedad de la situación y para denunciar los ataques a los derechos sociales, identificaremos a los responsables y los intereses generales de cada uno. De igual manera debemos pasar de una mentalidad de resistencia, de defensa, a una mentalidad de construcción de alternativas en confrontación al orden impuesto. Pero este paso implica una mayor formación en todos los sentidos, así como una mayor capacidad de relacionarse con otras personas, grupos e instituciones que puedan aportar ideas, datos y demás conocimientos necesarios para elaborar alternativas de carácter popular. **A continuación ponemos dos ejemplos de que con un cambio de mentalidad, con los recursos existentes y la fuerza de la organización se pueden cambiar las cosas.**

1- Planteamiento del Alquiler Solidario

El objetivo es que entre las personas propietarias de viviendas vacías y las posibles personas inquilinas acuerden una propuesta para llevar a cabo un proyecto de alquiler. Para ello deberíamos impulsar un asamblea de personas necesitadas de vivienda (por ejemplo la Asamblea del Alquiler Solidario). El quehacer de esta asamblea sería ser el interlocutor ante las personas propietarias y la Administración. Por decirlo de alguna manera, funcionaría como una comunidad de vecinos. Esto no quita para hacer otra convocatoria de asamblea, como por ejemplo para hacer alguna movilización.

Los quehaceres de la asamblea

Hay que regular el funcionamiento interno de la asamblea, la cadencia de la misma, concretar la adhesión de la población (es imprescindible la participación de todas las personas, la elección de la portavocía (un trío, rotatorio, como máximo un año...), los quehaceres, etc... Esta asamblea deberá concretar la propuesta de alquiler que vamos a presentar a las personas propietarias y a posteriori al Ayuntamiento.

Para ello hay que fijar los criterios para clasificar las peticiones de vivienda. Por ejemplo, podemos ordenar por grupos (jóvenes, migrantes, mujeres, personas jubiladas, ...), de lo contrario puede ocurrir que siempre estén en el primer lugar los integrantes de un solo grupo. En cada grupo deberemos poner unos baremos para valorar los criterios de clasificación que fijemos. Los criterios pueden ser los siguientes: edad, disposición a compartir la vivienda, tener menores a su cargo, antigüedad...

También hay que abordar las características del contrato de alquiler, el periodo, el precio, los criterios para cambiar el alquiler, la utilización de la vivienda, concretar quiénes van a vivir, cuanto tiempo, garantías necesarias, etc... Se deberían de concretar los pasos a dar en caso de impago así como elaborar una alternativa a tal efecto. Sería necesario también conocer la situación de la vivienda y los posibles arreglos necesarios, en este caso los técnicos del Ayuntamiento podrían concretar los arreglos que precisa la vivienda para ser habitada. Algunos de estos elementos los tendrá que concretar la propia asamblea y las demás habrá que pactarlas con los dueños.

Además, la asamblea debe concretar los procedimientos y argumentos a la hora de dirigirse a las personas propietarias, quién será la persona interlocutora, qué tipo de argumentos utilizar, qué tipo de planteamiento hacer... Una de las principales excusas por parte de los propietarios para poner en alquiler una vivienda es la inseguridad aparente del mercado del alquiler, ante posibles deterioros o impagos del mismo. Ante esto, una posible propuesta es que el Ayuntamiento ponga un seguro y conforme una comisión triple (Ayuntamiento, asamblea y la representación de los propietarios) para hacer seguimiento del proyecto.

El trabajo de esta asamblea iría en una doble dirección, una de cara al interior, discutiendo y acordando elementos entre las personas que necesitan vivienda, otra de cara al exterior, hablando con los propietarios de viviendas vacías, discutiendo y acordando el planteamiento de alquiler.

Cuando hayamos cerrado el planteamiento con algunos propietarios de vivienda vacía, se lo enviaremos al Ayuntamiento para que ponga las garantías que tenga que poner. Para ello le propondremos crear una comisión paritaria entre Ayuntamiento, propietarios y personas necesitadas de vivienda. La base de esta comisión será lo pactado entre las personas necesitadas y las propietarias. El quehacer fundamental de la comisión sería hacer seguimiento de los acuerdos.

A la hora de expandir la lucha, de socializarla una vez conseguidos ciertos acuerdos, deberemos hacer el esfuerzo de realizar una presentación pública y deberemos difundir algunas ideas entre la población, como que es posible hacer las cosas de otra manera, como que el problema de la vivienda se puede solucionar a corto plazo sin construir más, como que es fundamental aumentar la presión social para que las diferentes instituciones pongan los medios necesarios y los compromisos concretos para asegurar un derecho como el de la vivienda.

2- Qué es Judimendin Bizi

La Gazte Asanblada de Judimendi, la AAVV de Judimendi y Elkartzen han puesto en marcha la iniciativa "Judimendin Bizi", un proyecto piloto que pretende desatascar el problema de la vivienda y ofrecer una alternativa viable a la oferta del mercado y a los parches que se impulsan desde las instituciones. La iniciativa va encaminada a hacer uso de las viviendas, a establecer límites a todos los alquileres, a regenerar el tejido social y a impulsar un cambio de valores en la población. Este proyecto nace en el barrio de Judimendi, aunque pretende abrirse a la ciudad de Gasteiz y a otros pueblos de Euskal Herria, de manera que junto a otro tipo de proyectos que se impulsen desde el movimiento popular y vecinal logremos los dos mínimos para hacer frente al problema de la vivienda y al urbanismo salvaje: que todas las viviendas cumplan la función social de estar habitadas y que el precio de todos los alquileres se limite en función de las personas inquilinas. Desde los colectivos que impulsamos este proyecto tenemos la convicción de que con estas dos medidas solucionaríamos el problema de acceso a vivienda que tienen muchas personas en nuestras ciudades y pueblos y que pondríamos límite al proceso de precarización al que se está sometiendo a personas que se ven obligadas a pagar precios de alquileres de mercado o hipotecas abusivas.

Cómo nació esta idea particular, con vocación de ser compartida.

Los agentes que impulsan esta iniciativa compartían unas inquietudes similares que fueron formuladas en una serie de hipótesis:

a) La carestía de la vivienda en el barrio (característica extensible a la ciudad –Gasteiz- y a otros pueblos y ciudades de Euskal Herria) que limita la posibilidad de emancipación de las personas jóvenes. O en el caso de efectuar esa emancipación –la mayoría de ocasiones en otros barrios de nueva construcción de la ciudad -, en muchas ocasiones supone que esas personas jóvenes se encadenan a una hipoteca que precariza sus condiciones vitales. La escasa oferta de alquiler y su carestía -difícilmente se encuentran viviendas en alquiler con precios inferiores a los 800 euros- también era algo que preocupaba a los grupos promotores de esta iniciativa, ya que propiciaba la precariedad a la que se sometía a las unidades convivenciales que tenían que pagar alquileres abusivos de mercado, por lo que nos parecía algo urgente establecer un límite a los precios de los alquileres. Asimismo, veíamos que era necesario aumentar el parque de vivienda destinado al alquiler –siempre con precios limitados-, ya que nos parecía

una opción válida para acabar con la construcción masiva –urbanismo salvaje- y especulativa y con las hipotecas que encadenan a las personas a los Bancos y las Cajas de Ahorros. Además, la documentación a la que habíamos tenido acceso decía que en los lugares de Europa en los que la opción del alquiler era importante, no existía el problema de la vivienda que padecemos en nuestro entorno.

b) La sensación de que la población del barrio poco a poco va envejeciendo. La composición demográfica del barrio está transitando hacia una población con una edad media cada vez más avanzada, de manera que no se produce un relevo generacional natural que mantenga una distribución de edad equilibrada.

c) La existencia de un parque de vivienda vacía en el barrio más o menos amplio. Un hecho que nos parecía un despilfarro teniendo en cuenta los dos puntos anteriores.

Las hipótesis que formulamos en su momento, las hemos constatado en números. Hemos demostrado que las viviendas en Judimendi son muy caras –tanto las de venta como las de alquiler-, que existe un parque de vivienda vacía -214 viviendas vacías, un 7% del total del parque inmobiliario del barrio- y que el barrio tiende a envejecerse. Aunque esta última constatación puede deberse a diferentes y variados motivos, creemos que la relación de la carestía de la vivienda y la existencia de viviendas vacías están fuertemente ligadas al envejecimiento del barrio. Y es que si esas viviendas vacías fueran asequibles (en renta o alquiler) seguro que muchas personas jóvenes del barrio, e incluso la juventud de otras zonas de Gasteiz optaría por venir a Judimendi a vivir, incidiendo en el rejuvenecimiento para la pirámide de población y para regenerar el tejido social del barrio.

De la teoría a la práctica: Judimendin Bizi

Teniendo en cuenta las conclusiones obtenidas en el trabajo realizado hasta el momento, nos proponemos poner en marcha un proyecto que puede dar la vuelta a estas realidades. El proyecto pretende que la totalidad de viviendas de Judimendi cumplan su función social, es decir, ser habitadas. Además, creemos que si esas viviendas son utilizadas en un alquiler con precios limitados podemos resolver el problema de la dificultad de emanciparse de la juventud. En este apartado conviene hacer una matización. Nuestro proyecto no tiene nada que ver con la iniciativa BIZIGUNE del Gobierno Vasco. Esa iniciativa busca sacar viviendas vacías en alquiler y lo hace en unos alquileres limitados para las personas inquilinas, pero a las personas propietarias de viviendas vacías les completa el precio del alquiler hasta precios de mercado. Así las cosas, lo que se está produciendo de esa manera es un descarado trasvase de dinero público a manos privadas. Además, de esta manera lo que se hace es perpetuar los precios de mercado, ya que desde las instituciones se garantizan esos precios. Por lo tanto, de esta manera no se produce un cambio de valores –otro de los objetivos que nos marcamos con el presente proyecto-, ya que las personas propietarias de viviendas vacías siguen buscando el máximo beneficio con un derecho como la vivienda. Con nuestra propuesta de “alquiler digno”, lo que se pretende es establecer límites a los precios de los alquileres sin completar los precios a las personas propietarias a través de fondos públicos. Lo que pretendemos es potenciar valores de solidaridad en esas personas propietarias, que estén dispuestas a ceder sus viviendas a unos precios asequibles. A cambio, lo que se solicitaría a las instituciones es un seguro de que esas personas propietarias van a tener garantizado el cobrar esos alquileres de precios limitados. Además de los objetivos de optimizar el uso de las viviendas vacías, de potenciar el alquiler de precios limitados y de impulsar valores solidarios, el cuarto objetivo es el de rejuvenecer el barrio y reforzar su tejido social. Y es que creemos que si esas viviendas vacías son utilizadas por personas jóvenes del barrio o de la ciudad, rejuveneceríamos la pirámide de población, incidiendo así en la recomposición del tejido social del barrio. La idea del proyecto es sencilla y descansa en los siguientes cuatro pilares:

- a. Conseguir que todas las viviendas de Judimendi estén habitadas.
- b. Establecer un límite a los precios de los alquileres dando un impulso a esta opción del alquiler.
- c. Incidir en un cambio de valores en la población, impulsando valores de solidaridad frente a valores de acumulación y explotación.
- d. Rejuvenecer la pirámide de población del barrio y reforzar su tejido social.

Para ello, pretendemos que las viviendas vacías de Judimendi sean puestas en un alquiler solidario a disposición de la juventud.

Con el propósito de ir acercándonos a los objetivos marcados, pretendemos llevar a cabo las siguientes iniciativas:

- a) Socializar la idea del proyecto en el barrio a través de propaganda, charlas, reuniones con agentes del barrio...
- b) Socializar los objetivos del proyecto en la ciudad. Es decir, que la reivindicación de que se usen las viviendas vacías y de que se pongan límites a los precios de los alquileres se expanda en

toda la ciudad. Para ello pretendemos hacer propaganda, charlas, reuniones con diferentes agentes...

- c) Interpelar a los partidos políticos para exigirles censos de viviendas vacías en nuestros barrios, pueblos y ciudades y límites a los precios de los alquileres desechando parches como BIZIGUNE (en Araba, Bizkaia y Gipuzkoa) o VINSA (Nafarroa Garaia)
- d) Reunirnos con las personas propietarias de viviendas vacías en Judimendi para exponerles nuestra iniciativa
- e) Una asamblea abierta en el barrio de Judimendi para personas de toda la ciudad que necesiten acceder a vivienda.

Por último recordar que nuestro objetivo es el de desatascar el problema de la vivienda. Como ya hemos comentado anteriormente pretendemos agitar conciencias y actitudes ya que desde las instituciones no están garantizando un derecho fundamental como el de la vivienda. Lo que queremos es hacer una invitación a todos los agentes sociales que están trabajando por el derecho a vivienda para que, y tomando a modo de ejemplo estas dos ideas, pongan en marcha proyectos pilotos prácticos que desatasquen el problema de acceso a vivienda. Eso sí, a nuestro juicio esos proyectos deben pivotar en los mínimos consensuados por el movimiento popular y sindical de este país: no es necesario construir más mientras no se optimice el uso de las viviendas vacías y establecer límites a los precios de los alquileres. A partir de ahí, la creatividad y la imaginación serán dos herramientas claves para poner en marcha diferentes proyectos pilotos, encaminadas en la transformación social, tan necesaria hoy ante la parálisis de la clase política para poder resolver un problema de primera magnitud social. Se trata en definitiva de hacer visible y tangible que se pueden hacer cosas impulsando otros valores (los derechos no son para hacer negocio. Aún existe gente solidaria), denunciar los intereses que existen en torno a la vivienda (administración, constructoras, propietarios de suelo...)

ALGUNOS PASOS UTILES PARA ENFRENTARSE A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

Euskal Herria necesita instrumentos para poder desarrollar un profundo cambio social en materia de vivienda. Pero ante la situación de emergencia que las ejecuciones hipotecarias suponen y ante la falta de voluntad e incapacidad de los sectores que gestionan el sistema para solucionar el problema de la vivienda a toda la población, proponemos unos pasos útiles para desarrollar la lucha en nuestros pueblos y barrios.

Necesidad de conocer la realidad para poder transformarla.

En este sentido tenemos que acceder a la información, buscarla... El principal medio para conseguir información es la prensa. En algunos periódicos se publican infinidad de anuncios de viviendas. Es posible comparar los precios de viviendas similares durante diferentes años. En las agencias inmobiliarias se puede conseguir información más actual. Otra fuente de información son los ayuntamientos, estos suelen hacer estudios sobre la situación de la vivienda. Además los ayuntamientos realizan el planeamiento urbanístico y es importante conocer cuáles son los planes municipales. Por encima del planeamiento municipal hay otro tipo de Planes (Planes Territoriales Parciales, Planes concretos de Ejecución, etc...). En éstos se pueden ver por dónde se desarrollaran las ciudades en el futuro. Detrás de todos estos planes están las personas propietarias de tierras con sus particulares intereses. La tercera fuente son las estadísticas oficiales y los informes que realizan algunas organizaciones. En ellos se pueden conseguir datos interesantes, aunque sean muy generales. Por último debemos tener en cuenta los intereses de las personas. Se pueden hacer encuestas. Hay que tener mucho cuidado con las necesidades. Normalmente las instituciones no tienen en cuenta las necesidades, sino la demanda, esto es, la necesidad cubierta con dinero. Las situaciones de precariedad que vivimos en el ámbito laboral hacen que la distancia entre necesidad y demanda sea grande.

Antes de nada habría que hacer una aproximación a la realidad del municipio desde la perspectiva que nos interesa. Para esto habría que acceder a datos secundarios (censos y padrones: EUSTAT, INE, Gaindegia...). Los datos a reflejar serían:

- a) Evolución de la población y migraciones
- b) Evolución del parque inmobiliario y características actuales del mismo (primarias, vacías y secundarias)
- c) Evolución de los sectores económicos.

Objetivo del estudio

El objetivo del estudio sería completar una radiografía del parque inmobiliario del municipio y de las necesidades de vivienda (rehabilitación o acceso) de la población que vive en él.

1. Para completar una radiografía del parque inmobiliario del municipio la información a recoger sería la siguiente:

- a) Viviendas habitadas (primarias o secundarias), viviendas vacías
- b) Viviendas que necesitan rehabilitación y qué tipo de arreglos precisan
- c) Número de personas que habitan en la vivienda y cuántas están empadronadas en el municipio
- d) Cuántas de esas personas necesitan acceder a una vivienda y en dónde pretenden acceder a la misma (en el municipio, en otros municipios...).
- e) Otra que se precise necesaria. Lo importante es que recojamos toda la información necesaria para luego realizar la acción (política de vivienda y urbanismo) más acertada para el municipio.

2. Completar una radiografía de las necesidades de acceso a vivienda de la población que vive en el municipio.

Habría que dar los siguientes pasos.

- a) El primer paso ya lo habríamos realizado con el censo de viviendas, ya que en ese cuestionario ya habríamos recogido las personas que necesitan acceder a vivienda en el municipio.
- b) Asimismo, habría que mandar otra carta a todas las viviendas del municipio (en nombre del Ayuntamiento si fuera posible), recordando cómo se está realizando un estudio sobre la situación de la vivienda e invitando a todas las personas necesitadas de acceso a vivienda que pretendan satisfacer su necesidad en el municipio a que soliciten una cita en el Ayuntamiento para confeccionar el cuestionario.
- c) El cuestionario a realizar tendría que recoger una serie de datos:
 - d.1.) Edad
 - d.2.) Ingresos económicos
 - d.3.) En cuántos años quiere acceder a una vivienda
 - d.5.) Con cuántas personas se iría a esa vivienda la persona necesitada de acceso a primera vivienda (sola, acompañada –con gente del municipio que también necesita acceder a una vivienda, con gente de otros municipios, con gente del municipio aunque ya tenga satisfecha su necesidad de vivienda...)
 - d.6.) Otra que se precise necesaria.

Hay que definir a quien nos dirigimos y qué discurso articular

Teniendo en cuenta los diferentes intereses que se mueven en este ámbito, tendremos que trabajar mensajes diferentes. Por una parte, habrá que dirigirse a las personas propietarias de suelo y a las especuladoras. Entre estos, las cajas y bancos tienen un importante peso. Debemos denunciar como se enriquecen a costa de los derechos de las personas. Por otro lado, está el mensaje a dirigir a las instituciones y partidos políticos. Hacen como que se están moviendo mientras financian sus actividades con la vivienda, encareciéndola. En tercer lugar, hay que dirigirse a aquellas personas sin vivienda. Siendo éste un problema colectivo, las soluciones también han de ser colectivas. Tendremos que dirigirnos a estas personas y mostrarles de una manera pedagógica que las cosas pueden cambiar. En relación con la vivienda hay que hacer un trabajo ideológico constante. En este tema hay una gran sensibilidad, la vivienda es un problema grave, incluso hasta para aquellas personas que han accedido a una.

En este sentido sobre la vivienda hay algunos mitos y falsas ideas a combatir. Hay que denunciar el montaje que hay alrededor de la vivienda. A cambio de una promoción, el promotor construye un frontón, o un trozo de carretera, o urbaniza un determinado solar. Todas estas obras no las paga él, sino aquellas personas que compran las viviendas. De esta forma, lo que un ayuntamiento no puede hacer con su presupuesto, lo hace con una promoción. Con la vivienda, los ayuntamientos están financiando su actividad y esto hay que denunciarlo. Partiendo de este análisis, lo que tenemos claro es que o damos un vuelco en nuestros planteamientos, o se va a hacer imposible reforzar esta lucha. Para asegurar el derecho a vivienda es inevitable revolucionar las actitudes y valores actuales, agitar la pasividad y desinflar los intereses del lobby de la construcción .

Debemos agitar conciencias. Las de las personas que necesitan vivienda, las de las propietarias de vivienda y las de la población en general. A su vez, debemos dejar bien a las claras la responsabilidad de la Administración. Para ello, debemos llevar el debate público en torno a la vivienda al terreno que queremos, al espacio de los valores: la solidaridad, el colectivo, la importancia de la lucha...

Poner en práctica nuestra tabla reivindicativa o el presente documento pone nuevos elementos sobre la mesa a la hora del debate. Poniendo límites al alquiler mucha gente verá el alquiler como una alternativa real frente a la compra. Para otras personas, las que viven alrededor del umbral de la pobreza, el alquiler se convertirá en algo realizable. Por otro lado, las personas propietarias de viviendas vacías siguiendo el criterio de la solidaridad, rechazarán la dinámica de obtener el máximo de beneficio. Romperán con la lógica del mercado dando mayor importancia a otra serie de valores.

Con la utilización de lo ya construido. Simbolizaremos de una manera práctica que nuestros derechos sociales están por encima de los derechos de patrimonio. La propiedad estará protegida, pero la propiedad obligatoriamente debe cumplir una función social. Además de esto, con la utilización de las viviendas vacías simbolizaremos claramente que hay otras alternativas frente a las nuevas construcciones, protegiendo la tierra y produciendo recursos para otras necesidades.

Es imperioso en estos momentos romper con la pasividad. El acceso a la vivienda es un problema colectivo y la solución vendrá de lo colectivo. La solución está en nuestras manos, en la capacidad que tengamos de organizarnos y esto requiere una actitud activa. En la medida en que nos organicemos obtendremos resultados. De la misma manera, esta dinámica desactiva en cierta manera la importancia de las instituciones a la hora de garantizar el derecho a la vivienda. Las instituciones no tienen la llave y su quehacer sería el de proteger las iniciativas populares.

Todos estos elementos dibujan otro camino. Ponen en duda la perspectiva y los valores que tenemos hoy en día interiorizados, fortaleciendo la transformación social. Y es que para garantizar los derechos sociales tenemos que superar muchas resistencias sociales, institucionales y culturales, y muchos intereses políticos y económicos también.

Cómo desgastamos el status actual de la vivienda vacía mediante la agitación y denuncia.

En torno a las viviendas vacías debemos denunciar continuamente que la opción de seguir construyendo sólo responde a los beneficios económicos y nunca a las necesidades de la población. Si el de la vivienda es un problema de primer orden, las nuevas construcciones no van a solucionar el problema si no se utiliza lo que ya está construido, porque el ansia de beneficios es ilimitada. La necesidad de vivienda no es un capricho. En este sentido, tener y mantener viviendas vacías no es de recibo.

Los derechos sociales son derechos fundamentales. La propiedad, la riqueza, los beneficios... no pueden estar por encima de los derechos fundamentales. Hoy en día, cuando una parte importante de la población no tiene garantizados sus derechos en Euskal Herria, algunos lo que están haciendo es acumular riqueza a su costa. Esta postura es individualista, egoísta e inadmisibles. No se puede hacer negocio a costa de los derechos sociales.

No existen recetas mágicas. Debemos ir haciendo el camino y por lo tanto en cada lugar deberemos realizar una planificación acorde a la realidad, las fuerzas y la capacidad de imaginación que desarrollemos. Todo está por hacer, pero eso a su vez nos da oportunidades inigualables para conquistar al sistema nuevos espacios a través de nuestra imaginación. En la línea de la denuncia, deberemos dirigir nuestra presión a los grandes propietarios. A los Bancos y las Cajas, a las Agencias Inmobiliarias, a las diferentes Instituciones...

Hay que tomar los medios locales, al ser los más cercanos a la población y con menos presión por parte del lobby de la construcción, como referentes a la hora de mostrarles nuestro trabajo para que se hagan eco de él. Es muy importante socializar que la salida individual no arregla nada y hay que apostar por soluciones colectivas. Junto a ello y para reforzar la socialización se pueden realizar diferentes actividades para dar a conocer lo que realizamos y denunciemos, como mesas redondas, artículos, entrevistas, para extender nuestro mensaje e incitar la discusión... Denuncia activa ante los promotores, ante bancos y cajas, ante los ayuntamientos, ante las promociones de lujo, mediante pintadas, murales, o mediante denuncias constantes como acampadas, ocupaciones simbólicas, ocupaciones permanentes y un largo etcétera.

Como ya hemos comentado no existen recetas mágicas, el trabajo es grande y nuestras fuerzas están un tanto mermadas a consecuencia de la fuerte precarización que estamos sufriendo y que impide de una manera directa la participación social activa de amplios sectores de la población. Este documento es un acercamiento a las posibles actuaciones que podemos realizar, siendo conscientes de que tanto el problema como su solución son complejos. A modo de esquema de urgencia os proponemos un cuadro de actuación para tener una mínima guía para ponernos no solo a denunciar la situación actual, sino a transformarla.

Animo!

“Hay muchas maneras de matar.
Pueden meterte un cuchillo en el vientre,
Quitarte el pan,
No curarte de una enfermedad,
Meterte en una mala vivienda,
Empujarte al suicidio,²
Torturarte hasta la muerte por medio
Del trabajo,
Llevarte a la guerra, etcétera.
Solo pocas de estas cosas
Están prohibidas
En nuestro estado.”

Bertolt Brecht.

EUSKAL HERRIAN, 2013ko apirila

MANUAL DE ACTUACION PARA PUEBLOS Y/O BARRIOS

	Situación	Exigencia	Acción	Objetivo	Solución integral
VIVIENDA VACIA Y NECESIDAD DE VIVIENDA	En cada pueblo deberían existir dos censos, uno que incluya toda la vivienda vacía existente y otro censo que incluya la necesidad de vivienda existente.	Debemos exigir al Ayuntamiento que confeccione estos censos, y que los mismos estuvieran actualizados y a disposición de la población.	En caso de que el Ayuntamiento no cumpla con su obligación, nos deberíamos organizar para confeccionar estos censos por nuestra cuenta.	Conocer la realidad de nuestro pueblo, es imprescindible para poder actuar.	
POLITICA ACTIVA PARA LA OPTIMIZACION DE LA VIVIENDA VACIA	Existencia de viviendas vacías y personas necesitadas de su uso y disfrute.	Debemos exigir al Ayuntamiento que ponga en marcha una política activa para que la vivienda vacía pase a satisfacer la necesidad de uso y disfrute de una vivienda para todo el vecindario. (Concienciación, intermediación, en caso de negativa por parte de la propiedad: penalización a la vivienda vacía) En caso de que la demanda sea inferior a la vivienda vacía existente, deberíamos exigir la paralización de cualquier intención de construir más vivienda.	En caso de que el Ayuntamiento no cumpla con su obligación, además de seguir exigiendo una política activa en materia de vivienda, deberíamos organizarnos para aumentar la presión social sobre la vivienda vacía (Información, concienciación, señalización de las viviendas, okupacion, ... hasta donde la imaginación nos lo permita)	Que la vivienda vacía pase a ser utilizada en régimen de alquiler social por las personas o familias que necesiten de su uso y disfrute.	<p align="center">PARQUE PUBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL A NIVEL DE EUSKAL HERRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con precios limitados al 15% de los ingresos de la unidad convivencial. - Gestionado por la Administración Pública con la participación activa de los agentes sociales
DESAHUCIOS (Ejecución hipotecaria)	Ejecuciones hipotecarias en marcha	Debemos exigir al Ayuntamiento la asistencia legal y ayuda a las personas afectadas para evitar que la gente se quede en la calle. Además de negarse a colaborar en este despropósito. La creación de una comisión local especial, con participación popular. Negociar e incluso presionar a la Banca, para que toda vivienda sujeta a ejecución hipotecaria pase a formar parte del Parque Publico de Alquiler social (priorizando a las personas que las ocupaban)	- Organizarnos para presionar al Ayuntamiento para que cumpla con sus obligaciones, y para presionar a cualquier banco o caja que tenga la intención de echar a la calle a cualquier persona. (Propaganda y desprestigio, ocupación del banco o caja, concentraciones, ocupación de esas viviendas,...) - Proteger a las personas desahuciadas (acciones solidarias)	Ejercer la suficiente presión para que en nuestro pueblo no se den desahucios, y que las viviendas intervenidas pasen a formar parte del Parque Publico de Alquiler Social.	
DESAHUCIOS (impago de alquiler)	Desahucios en marcha	Exigir al Ayto la intermediación entre las partes para llegar a un acuerdo que evite el desahucio de las personas inquilinas.	- Proteger a las personas desahuciadas (acciones solidarias)		

NOTAS: Todo el material que hace falta para completar este manual está en la GIDA. Definición de vivienda vacía, Penalización de la vivienda vacía, Viviendas a incluir en el Parque Público de Vivienda en Alquiler social,...)