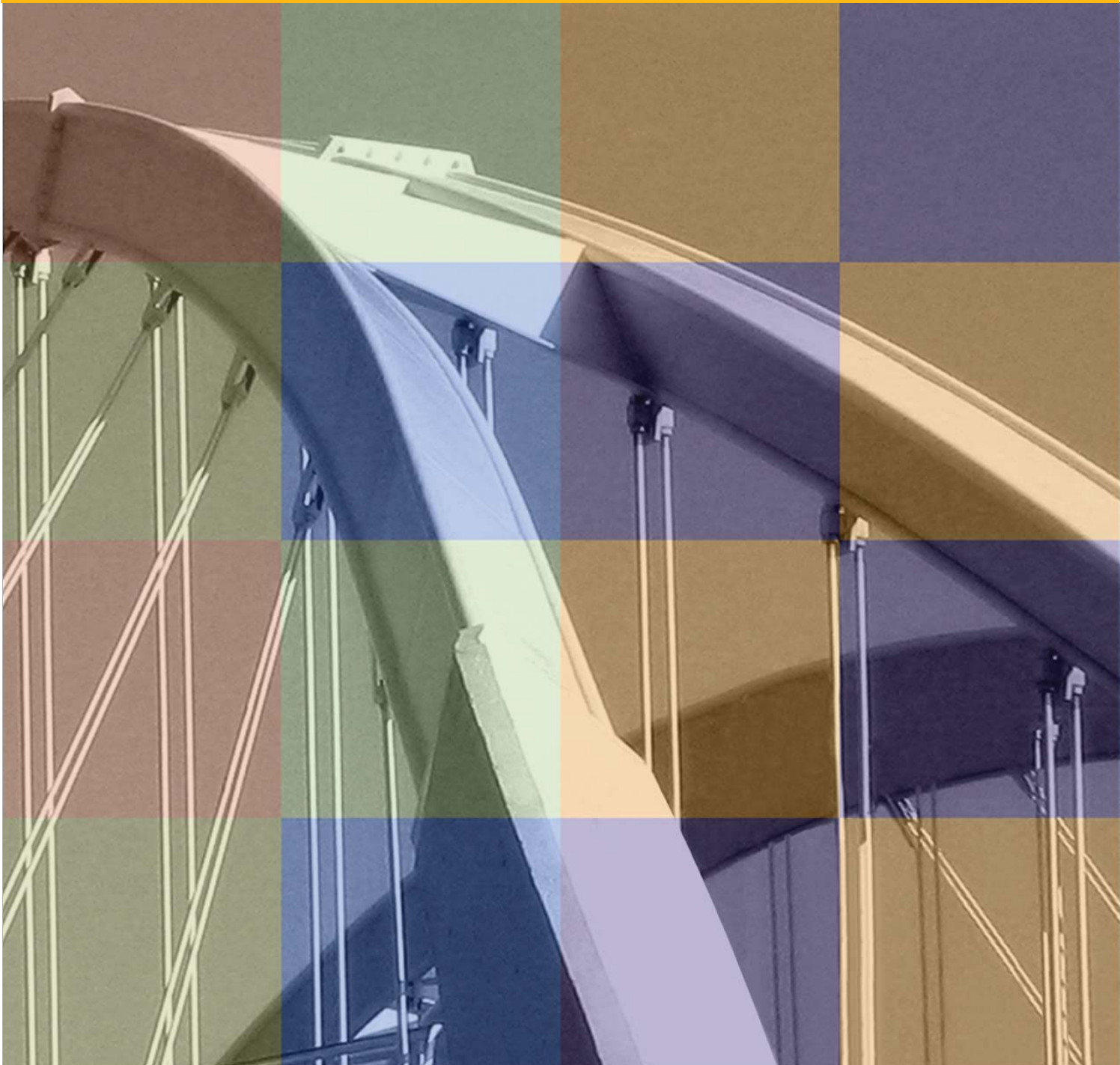


Dictamen 17.2008



sobre el Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.



Dictamen 17.2008

sobre el Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.

Índex

DICTAMEN 17/2008 sobre el Projecte de decret d'establiment
de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per
al dret a l'habitatge..... 2

VOT PARTICULAR

Unió General de Treballadors de Catalunya 7

DICTAMEN 17/2008 sobre el Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.

Atenent les competències atribuïdes al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya per l'article 72.2 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la Llei 7/2005, de 8 de juny, el Ple del Consell de Treball, Econòmic i Social, en la sessió extraordinària del dia 30 de juny de 2008, aprova el següent

DICTAMEN

I. ANTECEDENTS

En data 9 de juny de 2008 va tenir entrada al Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya un escrit tramès pel conseller de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el qual sol·licitava l'emissió del dictamen de caràcter preceptiu, previ a la seva tramitació, del Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.

El Projecte de decret es va acompanyar d'una memòria econòmica.

La Comissió de Treball de Mercat de Treball i Polítiques Socials es va reunir el dia 26 de juny i va elaborar la Proposta de dictamen.

II. CONTINGUT

El Projecte de decret consta d'una exposició de motius, nou articles englobats en cinc capítols, quatre disposicions addicionals i una disposició final.

En l'exposició de motius es posa de manifest que en el marc de la competència exclusiva en matèria d'habitatge, el Pla per al dret a l'habitatge, regulat pel Decret 454/2004 i posteriors modificacions, es va plantejar per donar resposta a les necessitats de la població i estructurar un esquema coherent i operatiu que integrés totes les mesures de foment de l'habitatge de Catalunya. En aquest Pla es defineix la figura de l'habitatge de preu concertat.

S'indica que determinades circumstàncies actuals fan que s'hagi de crear la tipologia d'habitatge concertat per aconseguir una oferta d'habitatge assequible per les necessitats d'unes capes àmplies de població. Les circumstàncies són: la promoció d'habitatges protegits en sòls que no computen dins les reserves de sòl per a habitatge protegit de la legislació urbanística; la venda d'habitatges promoguts en els darrers anys que tenen dificultats per trobar compradors als preus assolits pel mercat lliure i la venda d'habitatges de segona mà.

En el Pacte Nacional per a l'habitatge 2007-2016 es preveu en una de les seves accions el crear una figura d'habitatges concertats, de preu intermedi entre el del preu concertat actual i el del mercat lliure. Aquesta acció es concreta amb el compromís de la Generalitat d'establir la figura d'habitatge concertat.

El capítol primer s'anomena "l'habitatge concertat" i engloba els articles de

l'1 al 4. En l'article 1 es defineix l'habitatge concertat bàsicament com aquell que s'adapta als preus màxims de venda i altres condicions establertes en el Decret i que es destina a unitats familiars amb ingressos ponderats no superiors a 6,5 vegades l'IPREM. En l'article 2 s'estableix el preu màxim de venda de l'habitatge concertat segons zona geogràfica. En l'article 3 s'estableix el règim jurídic de l'habitatge concertat. En l'article 4 es regulen els ajuts a l'adquisició de l'habitatge concertat.

El capítol segon s'anomena "lloguer amb opció de compra" i engloba els articles 5 i 6. En l'article 5 es crea la tipologia d'habitatges de lloguer amb opció de compra de règim general. En l'article 6 es regula el lloguer amb opció de compra de l'habitatge concertat.

El capítol tercer, que comprèn l'article 7, regula la figura d'allotjament protegit. Són aquelles construccions residencials que es duen a terme sobre sòls no residencials, per donar allotjament a col·lectius amb necessitats especials d'allotjament de caràcter transitori i necessitats de serveis o tutela.

El capítol quart, que comprèn l'article 8, modifica parcialment el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007. Els articles que modifica són: l'article 3 apartat 9; l'article 16 apartat 1 a); l'article 17 apartat 6 b); l'article 23; l'article 37; l'article 47 apartat 1 d); article 48 apartat 1; article 50 apartat 1 b) i l'article 58 apartat b).

El capítol cinquè, que comprèn l'article 9, modifica parcialment el Decret 455/2004, de 14 de desembre, de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. Els articles que modifica són: l'article 11 apartat 3; l'article 12 apartat 1.4; l'article 12 apartat 2.4; l'article 16 apartat 4; l'article 17 apartat 1 d); l'article 21 apartat 1. Aquest article també elimina els apartats 2 i 3 de l'article 25.

La disposició addicional primera faculta el conseller de Medi Ambient i Habitatge per fixar els preus màxims dels habitatges concertats.

La disposició addicional segona estableix la limitació pressupostària per als ajuts que preveu el Decret.

La disposició addicional tercera estableix les competències que preveu el Decret 244/2005 als organismes competents segons la reestructuració de la Secretaria d'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge.

La disposició addicional quarta estableix que els ajuts a l'adquisició d'habitatge concertat regulat en aquest Decret, també poden ser d'aplicació a la figura de l'habitatge de preu concertat del Decret 244/2005.

La disposició final estableix l'entrada en vigor del Decret.

III. OBSERVACIONS GENERALS

Primera. L'exposició de motius d'aquest Projecte de decret indica que el Pacte Nacional per l'Habitatge preveu la creació de la figura de l'habitatge concertat de Catalunya. D'altra banda, el Decret llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, a l'article 9, estableix una reserva mínima addicional del 10% per aquesta tipologia d'habitatge.

Malgrat que la figura d'habitatge concertat català pot donar sortida a una part de la borsa d'habitatge lliure que, amb el canvi de cicle, no troba sortida en el mercat, el CTEESC considera que els preus màxims fixats en el

Projecte de decret es troben molt propers als preus actuals del mercat lliure, la qual cosa dificulta l'accés a l'habitatge de la major part de la ciutadania. El CTEESC considera que per afavorir aquest accés els preus haurien de ser més assequibles.

Segona. El CTEESC considera que la prioritat de les polítiques públiques, en l'actual situació, ha de ser garantir l'accés a l'habitatge de les rendes baixes i mitjanes, que són les que han quedat excloses de l'accés a l'habitatge i que han vist agreujada la seva situació en el moment actual de desacceleració econòmica i de pujada dels tipus d'interès.

El CTEESC considera que la nova modalitat de l'habitatge concertat de Catalunya, no pot anar en detriment de la promoció de la resta de tipologies d'habitatges amb protecció oficial, especialment de les més socials com són els habitatges protegits de règim general i de règim especial i, específicament en la modalitat de lloguer, que són els que permeten garantir l'accés a l'habitatge de la població. Per tant, el CTEESC considera que les polítiques públiques d'habitatge han de garantir les reserves suficients per aquestes tipologies d'habitatge protegit.

El CTEESC considera que els recursos públics han d'anar preferentment destinats a la promoció d'habitatges de protecció oficial de règim general i de règim especial.

Tercera. El CTEESC valora molt positivament el fet que el Departament de Medi Ambient i Habitatge estableixi acords amb les entitats financeres de Catalunya per tal que els préstecs preferencials per a l'adquisició d'habitatges de preu concertat de Catalunya puguin arribar al 100% del preu de l'habitatge, i recomana que aquest acord es pugui estendre a les diferents tipologies d'habitatge de protecció oficial que estableix el Decret 244/2005, de 8 de novembre.

Quarta. El Projecte de decret objecte de dictamen estableix dos règims de qualificació diferents pels habitatges de preu concertat de Catalunya, en funció de si aquests es troben sobre sòl públic o sobre sòl destinat a habitatge protegit segons la qualificació del sòl, o bé si són habitatges construïts o en construcció sobre sòls lliures. El CTEESC considera que aquesta diferència genera desigualtats no justificades sobre els adjudicataris finals d'aquests habitatges, i en aquest sentit, recomana al Govern igualar el règim jurídic per a tots els habitatges de preu concertat de Catalunya.

Cinquena. El CTEESC considera que la referència concreta que es fa en el Projecte de decret al Departament de Medi Ambient i Habitatge s'hauria de substituir per una cita més genèrica, com ara, "Departament competent en matèria d'habitatge". En el mateix sentit, la referència concreta que es fa al conseller de Medi Ambient i Habitatge es considera que s'hauria de substituir per "conseller competent en matèria d'habitatge".

Sisena. Atès que aquest dictamen és preceptiu d'acord amb l'article 2.1 a) de la Llei 7/2005, de 8 de juny, del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, es considera que seria convenient que en l'exposició de motius es fes menció al present Dictamen.

IV. OBSERVACIONS A L'ARTICULAT

1. El CTEESC posa de manifest que les zones geogràfiques, a efectes d'establir els preus màxims, s'estableixen en tot l'article 13.1 del Decret 244/2005 i no només en el segon paràgraf de l'esmentat article. Per

aquest motiu proposa suprimir de l'article 2.1 l'expressió "el segon paràgraf de".

2. Pel que fa als articles 2.3 i 2.4, el CTEESC considera que el preu màxim de venda per metre quadrat definit per a les diferents zones hauria de ser més assequible per acomplir l'objectiu de facilitar l'accés a l'habitatge dels sectors de la població amb majors dificultats per fer-ho, tal i com es proposa en el preàmbul del Projecte de decret.
3. En relació amb l'article 2.7, i en coherència amb les consideracions realitzades als articles 2.3 i 2.4, el CTEESC considera que el preu màxim fixat per la renda anual dels habitatges de lloguer amb opció a compra d'habitatge concertat hauria de ser més assequible.
4. En relació amb els articles 3.1 i 3.2, el CTEESC valora que el fet de constituir dos règims jurídics diferents per a la tipologia d'habitatge de preu concertat de Catalunya, genera desigualtats entre els possibles adjudicataris, els quals, acreditant les mateixes dificultats i acomplint els mateixos requisits d'accés, poden veure com en el procés d'adjudicació, després d'un sorteig, se'ls adjudiquen habitatges en diferents condicions que discriminen uns respecte els altres. Així, el CTEESC proposa que s'estableixi el mateix règim jurídic per a tots els habitatges de preu concertat de Catalunya.
5. El CTEESC considera que en l'article 5.1 també s'hauria de fer referència al capítol 3 del Decret 244/2005, atès que és en aquest capítol on es regula el règim jurídic i les condicions de transmissió dels habitatges amb protecció oficial.
6. Pel que fa a l'article 5.5, el CTEESC considera que l'import del 60% de les rendes pagades per l'arrendatari, que el promotor haurà de descomptar del preu, s'ha d'actualitzar amb l'IPC. Per això el CTEESC proposa afegir al final del paràgraf de l'article 5.5 "...i actualitzades amb l'IPC".
7. Pel que fa a l'article 6.1, i en coherència amb les consideracions realitzades als articles 2.3, 2.4 i 2.7, el CTEESC considera que el preu màxim fixat per la renda anual dels habitatges de lloguer amb opció a compra d'habitatge concertat, hauria de ser més assequible.
8. Pel que fa a l'article 6.2, de la mateixa manera que les rendes de lloguer es poden actualitzar anualment amb l'IPC (apartat primer), el CTEESC considera que el descompte del 40% de les rendes pagades per l'arrendatari, que el promotor haurà de fer en el preu, també s'ha d'actualitzar amb l'IPC. Per això, el CTEESC proposa afegir al final del paràgraf de l'article 6.2 "...i actualitzades amb l'IPC".
9. El CTEESC considera que la referència normativa de l'article 7.1 hauria de ser a l'article 73 del Reial decret 801/2005, d'1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla estatal 2005-2008, per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.
10. El CTEESC considera que la modificació proposada en l'article 8.2 és indeterminada i considera que s'hauria de determinar el seu contingut de la mateixa manera que es fa en tots els altres apartats de l'article 8.
11. El CTEESC considera que, tenint en compte la correlació dels articles que es modifiquen en l'article 9, l'article 9.6 hauria de ser l'article 9.1.
12. El CTEESC proposa la supressió de l'article 9.5 del Projecte de decret

atès que considera que no cal modificar la redacció actual de l'article 21.1 del Decret 455/2004.

13. En relació amb la disposició addicional quarta, el CTESC considera que caldria contemplar la possibilitat d'arribar a préstecs preferencials que cobreixin el 100% del preu de venda de l'habitatge protegit, puguin ser d'aplicació a totes les tipologies d'habitatge de protecció oficial que estableix el Decret 244/2005, de 8 de novembre.

V. CONCLUSIONS

El Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya ha valorat el Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge i sol·licita al Govern que sigui receptiu a les recomanacions formulades en el present dictamen.

Barcelona, 30 de juny de 2008



El president
Josep Maria Rañé Blasco



La secretària executiva
Teresita Itoiz Cruells

VOT PARTICULAR que formula la Unió General de Treballadors de Catalunya, integrant del Grup Primer del Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, en relació amb el Dictamen 17/2008 sobre el Projecte de decret d'establiment de la figura d'habitatge concertat, i d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.

El projecte de decret objecte de dictamen estableix dos règims jurídics diferents pels habitatges de protecció oficial concertats, en funció de si es tracta d'habitatges nous, construïts sobre sòls que el planejament destini a aquesta finalitat – en aquest cas restaran vinculats a la qualificació del sòl – o de si es tracta d'habitatges nous, construïts o en construcció sobre sòls lliures, o habitatges usats lliures – 15 anys –

Per la seva banda, el dictamen proposat per aquest consell, en la seva observació general quarta i en l'observació a l'articulat que fa referència als articles 31. i 3.2 del projecte de decret objecte de dictamen, recomana i proposa al govern que el règim de qualificació dels habitatges de protecció oficial concertats sigui el mateix, independentment de si els habitatges qualificats de protecció oficial de preu concertat es troben sobre un tipus de sòl o altre, ja que d'altra forma, la norma dictaminada pot generar desigualtats no justificades sobre els adjudicataris dels habitatges.

La UGT de Catalunya, a través d'aquest vot particular, vol fer constar que considera **imprescindible** que el dictamen hagués incorporat una proposta específica sobre el període del règim de qualificació al que s'han d'acollir aquesta tipologia d'habitatges.

Per altra banda, el CTEESC ja ha valorat en altres dictàmens que el període màxim de qualificació pels habitatges de protecció oficial era excessiu. De fet, en el seu dictamen 5/2006 sobre l'Avantprojecte de Llei del dret a l'Habitatge a Catalunya, ja considerava excessiu establir el termini màxim de subjecció a la qualificació en 90 anys. La dotzena observació general, entre d'altres, ressaltava que un perllongament tan dilatat de les restriccions sobre els habitatges de protecció oficial limita en gran mesura la possibilitat de moltes persones, precisament les que es veuen més limitades econòmicament, de comptar amb un patrimoni que possibiliti el seu desenvolupament social i econòmic. Tanmateix constatava que la desproporció dels terminis establerts en les limitacions dels habitatges de protecció oficial també pot constituir un factor perjudicial per al desenvolupament de l'economia catalana en un món obert on els factors de localització de l'activitat econòmica i empresarial requereix de mecanismes àgils que facilitin la mobilitat geogràfica dels treballadors i dels ciutadans en general.

La UGT de Catalunya continua pensant que aquests criteris són vàlids per determinar que el projecte de decret objecte de dictamen, estableix un període excessiu pel règim de qualificació dels habitatges de protecció oficial concertats.

En coherència amb allò exposat, i donat que el dictamen aprovat no recull cap recomanació al govern per fixar un període de qualificació determinat, la UGT de Catalunya vol deixar constància novament de la seva opinió envers la concreció del termini de qualificació, i reitera la seva voluntat de continuar reclamant al govern la unificació i reducció d'aquest període.

En conseqüència, i pel cas dels habitatges de protecció oficial concertats, reclamem de nou un termini de qualificació igual per tots els casos i que tingui una durada de 30 anys.

Barcelona, 30 de Juny del 2008

Marisa Fernández
Consellera del Grup Primer per la UGT de Catalunya