

Règim interior - Secretaria

Núm. Expedient: 2021 / 1057

ALCALDIA
AJUNTAMENT DE TORDERA
PLAÇA DE L'ESGLÉSIA, 2
08490 TORDERA

Senyor/a,

D'acord amb l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, us comuniquem que, en data 25 de febrer de 2021, es va celebrar el Ple Municipal núm. PLE2021/4 on es va prendre, entre d'altres, el següent acord, el contingut literal del qual és:

6.- (PRP2021/58). Moció que presenta el Grup Municipal d'En Comú Podem Tordera (ECP-T-ECG) sobre el control de preus del lloguer

Identificació de l'expedient

Títol	Moció sobre el control de preus del lloguer
Regidoria	Règim interior - Secretaria
Núm. Expedient	2021 / 1057
Assumpte	Proposta de moció

Antecedents:

L'especulació en els preus dels lloguers és una realitat que pateixen actualment centenars de ciutats d'Europa i també d'Espanya. Segons dades del Banc d'Espanya, els lloguers han augmentat un 50% en els últims deu anys a nivell nacional, una pujada significativa sobretot en grans ciutats com Madrid, Barcelona o València i en diversos enclavaments turístics com les Illes Balears o les Illes Canàries. En paral·lel, els salaris no han seguit aquesta pujada i la precarietat és la tònica general del mercat laboral espanyol. L'OCDE indica que el 24,7% de les llars espanyoles tenia una despesa en habitatge de lloguer superior al 40% dels seus ingressos nets el 2014, davant el 13,1% registrat en la mitjana de la OCDE, és fàcil suposar que aquesta proporció haurà augmentat amb l'actual escalada de preus.

Segons indiquen les dades de l'Eurostat, a Espanya, aproximadament quatre de cada deu persones que viuen en habitatge de lloguer destinen més del 40% dels ingressos familiars al pagament del lloguer, un dels índexs més alts de tota la Unió Europea (UE), només superat per Grècia i Lituània.

Document signat electrònicament

1 / 5

Signatura 1 de 1
Marta Portella Nogué
03/03/2021 Secretaria

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:

Codi Segur de Validació 837e9d8dbc524eb19ed6ddaead5798d2001

Url de validació <https://oac.tordera.cat/verificadorfirma>

Metadades Classificador:Notificació -



Dedicar més del 40% de la renda familiar a despeses de l'habitatge és considerat per la UE com una despesa excessiva per l'economia d'una llar.

Després de la crisi econòmica del 2008, la història es repeteix, i les famílies espanyoles tornen a enfrontar a problemes econòmics, aquesta vegada derivats d'una pandèmia mundial provocada pel virus de la COVID-19. Un cop més, les famílies del nostre país han de fer un major esforç econòmic per aconseguir un habitatge. La política de no intervenció pública en el mercat de l'habitatge ha generat una tendència a l'alça dels preus i una crisi d'accessibilitat a aquest bé que ha provocat l'expulsió dels sectors de la població amb menys recursos.

La crisi del coronavirus està agreujant aquesta situació. Amb la paralització de gran part de l'activitat econòmica per culpa de la pandèmia de la COVID-19, moltes de les persones que estan pagant una hipoteca o vivint de lloguer estan tenint grans dificultats per seguir pagant. Si abans les famílies patien l'asfixia dels preus del lloguer i de l'endeutament que arrossegaven de la crisi anterior, ara el panorama resulta alarmant: la sortida del confinament obre un escenari ple d'incertesa davant la possible pujada de l'atur i la caiguda del creixement econòmic. En aquest escenari, es multipliquen les dificultats per l'accés a l'habitatge, l'endeutament familiar o directament la pèrdua de l'habitatge, especialment per les famílies més vulnerables.

La crisi del coronavirus i el seu impacte en el mercat immobiliari han de servir per reivindicar la necessitat de garantir el dret a un habitatge digne i adequat, tal i com queda recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola, i també per revertir les polítiques de mercantilització, dibuixant un horitzó normatiu en el qual l'habitatge compleixi la seva funció social i no sigui una mera mercaderia o un actiu objecte de l'especulació. És ara quan se'ns presenta la oportunitat d'articular un autèntic sistema públic d'habitatge.

Tenint en compte que Espanya té en total un parc d'habitatge de 25 milions, si volem un parc públic d'habitatge equiparable als països del nostre entorn, és a dir, com a mínim d'un 10%, necessitem que el conformin 2,5 milions d'habitatges. L'habitatge és un bé de primera necessitat i la seva funció social ha de ser preservada per les institucions públiques per davant qualsevol altra consideració.

Com a conseqüència, els ajuntaments no poden donar resposta a l'emergència diària dels desnonaments, les ocupacions del habitatges buits o l'infrahabitatge, ni tampoc oferir una solució a aquelles persones que necessiten accedir a un habitatge a preus inferiors als del mercat. Mentrestant, la SAREB acumula habitatges buits d'entitats financeres rescatades amb diners públics que, en gran mesura, ven o traspasa la seva gestió a fons d'inversió, immobiliàries o altres gestors de l'habitatge.

Tot i les mesures d'urgència preses fins ara pel Govern d'Espanya en relació a les rendes de lloguer, dirigides a amortir l'impacte de la crisi sanitària sobre els arrendataris en situació de major vulnerabilitat socioeconòmica, es requereixen reformes estructurals en matèria de regulació de

Document signat electrònicament

2 / 5

Signatura 1 de 1
Marta Portella Nogué
03/03/2021
Secretària

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:

Codi Segur de Validació 837e9d8dbc524eb19ed6ddaead5798d2001

Url de validació <https://oac.tordera.cat/verificadorfirma>

Metadades Classificador:Notificació -



l'accés a l'habitatge, encaminades a considerar-la un bé de primera necessitat abans que una inversió, en consonància amb el mandat contingut a l'article 47 de la Constitució Espanyola. Com a la crisi del 2008, ens trobem davant d'un mercat especulatiu, amb una forta presència de capitals d'inversió internacionals, que fa previsible l'enfonsament dels preus i que pot generar noves oportunitats per la intervenció de fons voltor oportunistes que sobrevolen el mercat espanyol.

El Comitè DESC de les Nacions Unides, en les seves observacions finals sobre el Sisè Informe periòdic d'Espanya, aprovades en la sessió celebrada el 29 de març del 2018, explicita que "En particular, preocupa al Comitè el nombre insuficient d'habitatge social; la creixent falta d'assequibilitat de l'habitatge, particularment dins del mercat privat degut als preus excessius; i la falta de protecció adequada de la seguretat de la tinença. Així mateix, li preocupa el nombre significatiu de llars que no compta amb habitatge en condicions adequades i l'alt nombre de persones sense llar". En conseqüència, recomana a l'Estat que "Adopti les mesures necessàries per reglamentar el mercat privat de l'habitatge per facilitar l'accessibilitat, disponibilitat i assequibilitat d'un habitatge adequat per les persones de baixos ingressos" i "Revisi la seva legislació sobre arrendaments i porti a terme les modificacions necessàries a fi de garantir una protecció adequada de la seguretat de la tinença i establir mecanismes judicials efectius que garanteixin la protecció del dret a un habitatge adequat."

La legislació i les polítiques públiques en matèria de lloguer han tingut grans avenços. En concret, l'última modificació legal efectuada mitjançant el Reial Decret Llei 7/2019, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, constitueix una resposta a les demandes de centenars de col·lectius socials i associacions de veïns que estaven essent sufocats per la reforma legislativa del Govern del Partit Popular, la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer de l'habitatge, que suposava la precarització absoluta de les persones inquilines.

Amb el nou Reial Decret Llei 7/2019 es va aconseguir millorar la confiança i seguretat jurídica dels arrendataris mitjançant l'ampliació de la pròrroga obligatòria dels contractes d'arrendament de 3 a 5 anys en cas que l'arrendador sigui una persona física i a 7 anys en cas que sigui una persona jurídica. A més a més, es va ampliar la pròrroga tàcita d'1 a 3 anys i es va prorrogar el termini de preavis per trencar el contracte d'arrendament, havent d'informar al inquilí amb 4 mesos d'antelació i amb 2 mesos d'antelació a l'arrendador. Addicionalment es va establir que l'increment produït per l'actualització anual de la renda no podrà excedir la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus del Consum, de manera que l'actualització anual del preu del lloguer va quedar lligada a l'IPC que opera com a límit màxim de l'augment.

També a Catalunya, el Parlament va aprovar la llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Una llei pionera a Espanya que va ser impulsada pel sindicat de Llogateres que estableix límits als preus de lloguer a les zones tensionades mitjançant un índex de referència per tal d'evitar pujades abusives en els preus tal i com hem vist aquests últims anys. Aquesta llei ha de ser la referència per impulsar una a nivell estatal que permeti estabilitzar i abaixar el preu de la vivenda a tota Espanya.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:	
Codi Segur de Validació	837e9d8dbc524eb19ed6ddaead5798d2001
Url de validació	https://oac.tordera.cat/verificadorfirma
Metadades	Classificador:Notificació -



És necessari comprendre que, la possibilitat de regular els preus del lloguer assegura una rendibilitat econòmica proporcionada del lloguer a llarg termini pels propietaris, equilibrant així el dret de la llibertat d'empresa i el dret de la propietat privada en relació al dret d'accés a un habitatge digne i el compliment de la funció social de la propietat. L'existent desequilibri en la negociació de la renda entre la part arrendadora i la part arrendatària, en escenaris d'escassa oferta i tensió dels preus, comporta que el preu es determini de forma unilateral per la part arrendadora, essent la majoria de les vegades una càrrega desproporcionada en relació als ingressos familiars. Tot això justifica que sigui possible la intervenció dels poders públics en la regulació d'un element essencial en la relació contractual, com és el preu. En aquests moments, acabar amb els preus abusius és urgent, especialment en una situació de crisi sanitària, social i econòmica, on els ingressos de les classes populars es veuen reduïts de manera significativa. I és necessari adoptar mecanismes que garanteixin el compliment efectiu del dret a un habitatge digne i adequat al nostre país.

Per tot això, es proposa al Ple Municipal l'adopció dels següents,

ACORDS:

Primer.- Instar al Govern de l'Estat a aprovar una llei estatal d'habitatge, que permeti el seu desenvolupament en el marc de les competències de les comunitats autònomes i dels municipis, que blindi la funció social de l'habitatge i asseguri el compliment efectiu i el respecte del dret a un habitatge digne i adequat recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola, incloent-hi l'accés als subministres bàsics. I a adoptar mecanismes que garanteixin el compliment de les obligacions internacionals en matèria de dret a l'habitatge contingudes en el Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals, les Observacions Generals nº4 i nº7 del Comitè DESC, i la Convenció sobre els Drets del Nen, així com les resolucions i dictàmens del Comitè DESC en matèria d'habitatge, i a garantir la seva aplicació immediata i vinculant en casos de desallotjament forçós sense alternativa habitacional.

Segon.- Instar al Govern de l'Estat a legislar per regular el mercat del lloguer d'habitatges, impeding preus abusius en els contractes d'arrendament de l'habitatge mitjançant mecanismes de control de preus i promovent baixades de preus tant en contractes en vigor com en contractes futurs. A més a més, es garantirà un lloguer estable, segur i assequible, augmentant el parc públic d'habitatge de lloguer social i assequible, adoptant mecanismes per la cessió obligatòria i temporal de l'habitatge buit en mans de grans tenidors d'habitatge a les administracions públiques competents.

Tercer.- Difondre públicament aquesta declaració a través dels mitjans de comunicació locals i a fer una crida perquè les entitats, plataformes, associacions, agents públics o privats, així com els veïns i veïnes de Tordera, que en comparteixin les finalitats i objectius, s'adhereixin a la present declaració.

Document signat electrònicament

4 / 5

Signatura 1 de 1
Marta Portella Nogué
03/03/2021 Secretaria

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:

Codi Segur de Validació 837e9d8dbc524eb19ed6ddaead5798d2001

Url de validació <https://oac.tordera.cat/verificadorfirma>

Metadades Classificador:Notificació -



Quart.- Traslladar el present acord al Govern de l'Estat, al Congrés dels Diputats i Diputades, al Govern de la Generalitat de Catalunya, al Parlament de Catalunya, a la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca de Tordera (PAH), a la plataforma de Sindicat de Llogaters i a les diferents associacions municipalistes de Catalunya.

Votació: Sotmesa la proposta a votació, aquesta és aprovada per vuit vots a favor, un vot en contra i vuit abstencions.

Vots a favor: Oriol Serra Escribano (CUP-AMUNT), Xavier Pla Bancells (MT-IDC), Salvador Giralt Carrillo (ECP-T-ECG), Marta Paset Salichs (ERC-GdT-JOVENT-AM), Jordi Romaguera Restudis (ERC-GdT-JOVENT-AM), Maria Cinta Alcàcer Moncunill (ERC-GdT-JOVENT-AM), Jesús Francisco Saltó Romero (ERC-GdT-JOVENT-AM) i Maria Natàlia Pérez Roel (ERC-GdT-JOVENT-AM),

Vots en contra: Miriam Rocabruna Rodríguez (Cs).

Abstencions: Rafael Delgado Comino (PSC-CP), Antonia (Toñi) Garcia Martinez (PSC-CP), Jenifer Jansa Gimeno (PSC-CP), Joan Carles Garcia Cañizares (JxCAT-JUNTS), Josep Llorens Muñoz (JxCAT-JUNTS), Nadia Cantero Terrón (JxCAT-JUNTS), Pau Megias Nonell (JxCAT-JUNTS) i Bàrbara Verges Miralles (JxCAT-JUNTS).

La qual cosa se us comunica als efectes oportuns.

Tordera, a data de signatura electrònica
La secretària , Marta Portella Nogué.

Signatura 1 de 1
Marta Portella Nogué
03/03/2021
Secretària

Document signat electrònicament

5 / 5

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web:

Codi Segur de Validació 837e9d8dbc524eb19ed6ddaead5798d2001

Url de validació <https://oac.tordera.cat/verificadorfirma>

Metadades Classificador:Notificació -

