



Consell de Ciutadania i Govern

Entre la Ciutadania i el Govern



**Dictamen sobre emergència habitacional
a la ciutat de Barcelona
Febrer del 2020**



Índex

1. Introducció	2
2. Funcionament del grup	3
3. Recomanacions	4
3.1 Mesures ineludibles que ha de prendre l’Ajuntament de Barcelona	4
3.2 Mesures que cal desenvolupar	6
4. Annex I. Composició del grup de treball.....	17
5. Annex II. Altres aportacions i posicions perquè siguin traslladades a debats posteriors	19



1. Introducció

La Comissió d'Habitatge de la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (en endavant, FAVB) va elaborar el document "Pel dret a l'habitatge! Mesures ineludibles", el qual va presentar a l'Ajuntament de Barcelona. L'Ajuntament va considerar encertat debatre aquest document en el marc del Consell de Ciutat, i valorar, d'aquesta manera, si des de l'òrgan se li podria donar suport.

Per aquest motiu, i tal com es va aprovar a la sessió de la Permanent del 22 de maig, es va obrir el Grup de Treball sobre emergència habitacional a la ciutat de Barcelona.

Amb l'objectiu d'evitar duplicitats amb els debats i les funcions d'altres òrgans sectorials de la ciutat, es va convidar en una primera sessió el Consell d'Habitatge Social de Barcelona a la reunió que va tenir lloc el 10 de juliol de 2019. En aquesta sessió es van poder conèixer els objectius i el funcionament d'aquest Consell, i així determinar quin havia de ser el del Grup de Treball sobre emergència habitacional del Consell de Ciutat.

Aquest dictamen recull una breu descripció del funcionament del grup de treball, tenint en compte la seva especificitat de treball conjunt entre dos consells municipals, així com els resultats dels debats i les recomanacions que, en aquest àmbit, es volen formular a l'Ajuntament de Barcelona.

El grup de treball vol agrair la participació de totes aquelles persones del Consell d'Habitatge Social de Barcelona que han volgut compartir el debat, així com el treball que ha fet la Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes.

Finalment, aquest dictamen i les recomanacions que inclou va ser aprovat per la Comissió Permanent en data 3 de març de 2020, i de manera telemàtica pels membres del plenari del Consell de Ciutat en data 20 de maig de 2020.



2. Funcionament del grup

El grup de treball va centrar el debat en el document elaborat per la FAVB “Pel Dret a l’Habitatge! Mesures ineludibles”, un document que recull algunes reflexions i nou recomanacions dirigides a l’Ajuntament, al voltant de les problemàtiques amb l’habitatge amb les quals es troben les veïnes i els veïns de la ciutat.

L’objectiu del grup era, doncs, debatre sobre les mesures presentades per la FAVB dirigides a actuar sobre les situacions d’emergència habitacional a la ciutat, i assumir-ne les que estimessin interessant fer arribar a l’Ajuntament. Tal com s’avançava a l’inici d’aquest document, i amb l’objectiu d’evitar duplicitats, es va convidar el Consell de l’Habitatge Social de Barcelona a participar en el debat. Finalment, més de quaranta persones van configurar el grup, que es va reunir un total de tres vegades. La primera reunió es va destinar a conèixer l’àmbit d’actuació i el funcionament del Consell d’Habitatge Social, i valorar les possibilitats de treballar conjuntament.

A la segona reunió, en la qual ja es va entrar en matèria, es va presentar el document i es va iniciar el debat sobre les primeres cinc mesures. Després d’aquesta trobada, es va obrir un termini perquè totes les persones que formaven part del grup revisessin el document amb temps, i fessin arribar a la secretaria del Consell de Ciutat les seves esmenes o comentaris, que es van recopilar en un únic document, el qual es va trametre a totes les persones integrants del grup abans de la següent reunió.

A la darrera trobada que es va portar a terme es van anar comentant totes les esmenes rebudes a les cinc primeres mesures, i es van treballar les restants.

Un cop acabat el treball del grup, la FAVB va recollir les esmenes presentades i va modificar les parts del document pertinents d’acord amb el que s’havia debatut, ja que l’objectiu compartit era aconseguir un document com més consensuat millor.



Aquest document té dues parts. Una inicial que és el dictamen pròpiament dit amb les mesures acordades, les recomanacions i els comentaris resultat del debat. I una segona de dos annexos, la composició i assistents al grup de treball, i les aportacions fetes arribar a la secretaria del Consell de Ciutat enfocades a compartir nous posicionaments i nous temes de debat. L'habitatge és un àmbit d'un gran abast, motiu pel qual tots aquells aspectes que van anar apareixent i que requerien un debat més ampli van ser assumits pel Consell d'Habitatge Social, que continuarà treballant-hi.

3. Recomanacions

3.1 Mesures ineludibles que ha de prendre l'Ajuntament de Barcelona

1. Taula d'Habitatge oberta a cada districte

Les taules d'habitatge han de ser un organisme de l'Ajuntament d'àmbit de districte per coordinar totes les actuacions relacionades amb l'habitatge (consellers, serveis tècnics, Oficina d'Habitatge, Guàrdia Urbana, PAE i Serveis Socials). Aquesta estructura transversal de districte ha de servir per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència habitacional, i en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge per poder establir una estratègia eficaç que faci front als processos de gentrificació. Una prova de la necessitat d'aquest espai i de la demanda de les associacions veïnals és que en alguns districtes ja s'han creat organismes similars, com és el cas de Nou Barris, l'Eixample i Ciutat Vella.

Volem que les taules d'habitatge es constitueixin en cada un dels deu districtes de la ciutat.

Aquestes taules han de tenir una metodologia clara de diagnosi i capacitat per activar les actuacions i els protocols necessaris sobretot en casos d'emergència habitacional. També han d'establir un intercanvi i processament de dades referents a la crisi de l'habitatge i la seva publicació.

Considerem que una característica clau de la Taula és la connexió amb la ciutadania per tal que li puguin arribar les problemàtiques habitacionals de la gent. En aquest sentit, demanem el següent:

- Que les taules convoquin, de manera periòdica, sessions obertes (THO) a les associacions veïnals i els col·lectius de la ciutadania organitzada per tractar la conjuntura sobre l'habitatge.
- La creació de la bústia única d'entrada de les denúncies d'assetjament immobiliari

l·ligada a la proposta de la creació de l'Oficina Antimobbing¹.

2. Oficina Antimobbing

La crisi habitacional que patim comporta que un elevat nombre de persones siguin víctimes de les estratègies dels agents immobiliaris que veuen en els seus habitatges un mer actiu especulatiu i que per provocar l'expulsió dels qui hi viuen utilitzen tota mena de pressions no sempre legals. La percepció d'indefensió que tenen aquestes persones s'agreuja per l'absència en l'Administració d'un canal adequat on trobin assessorament i suport per fer front a la situació (administratiu, jurídic, emocional).

Fins aquest moment, les denúncies presentades per assetjament immobiliari han entrat a través de les oficines d'habitatge de cada districte. Ateses les experiències anteriors i el fet que aquestes oficines no han estat creades per fer aquesta funció, com ja s'ha insistit en altres ocasions, creiem indispensable la creació d'una Oficina Antimobbing, que centralitzi tots els casos d'assetjament immobiliari de la ciutat, dotada de prou autonomia i recursos per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, litigar, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat.

Hauria de ser un organisme centralitzat, dotat de recursos pressupostaris, canalitzador de l'administració de la justícia gratuïta als afectats, a través de convenis amb el Col·legi d'Advocats, com ja s'ha experimentat recentment a Ciutat Vella, depenent del Consell de l'Habitatge però amb un cert grau d'independència de l'estructura municipal i plenipotenciari.

La política d'habitatge va més enllà de l'Ajuntament i depèn de diverses administracions, però això no ha de ser un obstacle. A més, una política d'habitatge necessita modificacions en diversos aspectes com ara el marc normatiu, les prioritats polítiques, la gestió quotidiana de l'acció pública i la inversió de recursos —especialment, de recursos econòmics—.

¹ Antimobbing s'utilitza en les sessions de debat del grup de treball en el sentit d'"assetjament immobiliari".

3.2 Mesures que cal desenvolupar

D'acord amb tot el que s'ha exposat, i estructurant el debat a partir de les mesures proposades per la FAVB, el Consell de Ciutat recomana a l'Ajuntament prendre les mesures següents per fer front a l'emergència habitacional de la ciutat. Així mateix, vol deixar constància que per executar moltes d'aquestes mesures cal incrementar les partides pressupostàries municipals.

1. Taula d'Habitatge a cada districte, oberta a les AVV i també als col·lectius

La Taula d'Habitatge és una estructura creada recentment, originalment al districte de Nou Barris i que a finals del 2017 es va desplegar també al districte de l'Eixample, dirigida a coordinar tota la problemàtica de l'habitatge amb la participació de consellers i conselleres, serveis tècnics, Oficina d'Habitatge, Guàrdia Urbana i Serveis Socials. Aquesta estructura transversal de districte ha servit per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència d'habitatge i, en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge. És una estructura de funcionament intern del districte, però que es nodreix de les informacions que van arribant per via de les AVV, col·lectius, grups d'habitatge, afectats i per les dades recopilades per les oficines d'habitatge.

L'AVV de Sagrada Família va ser la primera a plantejar que les Taules d'Habitatge tinguessin sessions obertes a les AVV i que es rendissin comptes de les actuacions que es porten a terme. Es planteja la conveniència d'obrir la Taula a altres serveis municipals com ara l'Institut Municipal de Persones amb Discapacitat (IMPD) quan es tractin casos on intervenen persones d'aquest col·lectiu, així com a altres col·lectius com ara el Sindicat de Llogaters, la PAH, l'Observatori DESC, l'ABTS, l'APE, etcètera, i possiblement també a afectats sense limitacions. Cal establir també una periodicitat de les reunions i l'elaboració d'actes de les taules d'habitatge obertes (THO). La presència d'aquests serveis i entitats ha de ser un element facilitador; per tant, no es pot paralitzar el funcionament i resolució de casos de la Taula en el cas que no assisteixin a la reunió.

2. Taula d'Habitatge: bústia única

La primera sessió de la Taula de l'Habitatge Oberta (THO) de l'Eixample es va celebrar l'1 de novembre de 2018, i es va fer palesa la necessitat d'un intercanvi permanent de la informació dels conflictes d'habitatge, el processament de dades pel que fa al nombre de finques en conflicte, els afectats per l'assetjament immobiliari, el control de les llicències d'obres i finalment es va fer la petició

específica d'una bústia única d'entrada per a les denúncies d'assetjament, les consultes i la tramesa de dades, concretada en una adreça de correu electrònic.

3. Taula d'Habitatge: Intercanvi i processament de dades i publicació

Una de les qüestions essencials que reclamen les AVV és saber quina és la situació de la crisi de l'habitatge en cada moment a través del processament de totes les dades que fan referència a l'habitatge i poder-les fer públiques, com podria ser el nombre de famílies del districte i de cada barri inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial, al Registre de lloguer assequible, nombre de sol·licitants d'ajudes al lloguer concedides i rebutjades, etcètera. En definitiva, cal poder fer en tot moment un seguiment periòdic de l'evolució de la crisi de l'habitatge.

Una proposta de variables que podrien ser interessants pel processament de dades del districte i generals:

- ✓ Nombre d'inscrits en el Registre d'Habitatge protegit.
- ✓ Nombre d'inscrits a la Borsa de Lloguer.
- ✓ Nombre d'admissions d'ajudes al lloguer.
- ✓ Nombre d'ofertes d'habitatges per ingressar a la Borsa de Lloguer.
- ✓ Nombre de peticions d'ajuts en concepte de pobresa energètica.
- ✓ Nombre de subvencions en concepte de rehabilitació i les condicionades al lloguer assequible.
- ✓ Nombre de les peticions anteriors no admeses i els motius.
- ✓ Nombre de mediacions en conflictes de lloguers.
- ✓ Nombre de conflictes d'assetjament immobiliari en funció del grau d'indicis o d'evidències.
- ✓ Nombre i registre de desnonaments.
- ✓ Nombre de sancions imposades per causes.
- ✓ Nombre d'habitatges buits i actuacions realitzades.
- ✓ Nombre d'habitatges adquirits per l'Administració pública per tanteig i retracte, i si són accessibles.
- ✓ Nombre d'habitatges protegits en tots els règims (HPO, cohabitatge, 30%, emergència).
- ✓ Dades d'adquisicions de finques d'habitatges per compra o per tanteig i retracte.
- ✓ Inventari del patrimoni públic de totes les administracions.
- ✓ Estat de les rehabilitacions i de l'administració de les finques que són patrimoni de

l'IMAHB.

Les variables haurien de preveure en tots els conceptes les dades dels sol·licitants inscrits i no inscrits o no admesos, i els motius. Tanmateix, hauria de disposar també d'un sistema de selecció de dades pel que fa als serveis als col·lectius en situació d'exclusió, amb diferents tipus de discapacitat i d'altres col·lectius vulnerables que permetessin efectuar un seguiment del compliment de les normes vigents.

En aquest sentit, un exemple de variables per analitzar podria ser el següent:

- Nombre total d'inscrits en el Registre d'habitatge protegit amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre de les peticions no admeses o no adjudicades de persones amb discapacitats i els motius.
- Nombre d'inscrits a la Borsa de Lloguer amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre d'admesos o sol·licituds resoltes positivament a la Borsa de Lloguer Social de persones amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre de peticions no admeses o no adjudicades a la Borsa de Lloguer Social de persones amb discapacitat i els motius.
- Nombre de sol·licituds d'ajudes al lloguer de persones amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre d'admissions d'ajudes al lloguer a unitats de convivència o persones amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre de sol·licituds denegades d'ajudes al lloguer de persones amb discapacitat i els motius.
- De les ofertes d'habitatge de la Borsa de Lloguer Social, quants són accessibles o tenen possibilitat de reconvertir-los en accessibles.
- Nombre de peticions d'ajuts en concepte de pobresa energètica a unitats de convivència o persones amb discapacitat (i tipus de discapacitat o necessitat d'habitatge adaptat).
- Nombre de peticions d'ajuts en concepte de rehabilitació vinculades a la millora de l'accessibilitat (supressió de barreres arquitectòniques).
- Nombre de peticions de mediació en conflictes amb la comunitat/propietat i persones amb discapacitat propietàries o llogateres.
- Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials disgregats per tipus (HPO, dotacionals públics, allotjaments, etcètera).

- Nombre d'habitatges destinats a polítiques socials adaptats (accessibles) disgregats per tipus i criteris d'accessibilitat.
- Nombre d'habitatges adquirits per l'Administració pública pel procés de tanteig i retracte.

Nota: Pel que fa al nombre d'inscrits en el Registre d'habitatge protegit a tot el terme municipal de Barcelona, s'ha facilitat la xifra aproximada de 40.000 famílies, però no es disposa de la xifra per barris ni per modalitats. Una altra de les mesures que tampoc està en vies de ser desplegada, malgrat estar prevista a la Llei 18/2007, és el cens de pisos buits i les accions que pot fer l'Administració local per incorporar aquests pisos al parc de lloguer assequible. Malgrat que encara no han acabat els estudis, l'Ajuntament ha situat el nombre dels pisos buits de 17 barris de la ciutat censats en un percentatge de l'1,5% del total, en els quals seria possible una actuació segons la Llei 18/2007. Les darreres xifres municipals de pisos buits localitzats a tres barris de l'Eixample són les següents: 379 a la Dreta, 347 a la Nova Esquerra i 306 a Sant Antoni. Això puja a una xifra gens menyspreable de 1.032 habitatges buits, només a l'Eixample.

4. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del dret a l'habitatge del 2007

El balanç d'associacions, col·lectius i afectats de l'Eixample d'aquests darrers mesos sobre el paper que han tingut les oficines d'habitatge en l'atenció als casos d'increments de lloguer i d'assetjament immobiliari no és precisament gaire positiu, amb l'excepció de la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta, on ha tingut lloc una experiència d'assessorament i difusió de la justícia gratuïta. La queixa general és que els serveis jurídics responen amb les limitacions que interpreten de la LAU actualment vigent. Tampoc, sobretot a l'Eixample, els afectats no poden accedir als ajuts en el pagament del lloguer, ja que el sostre del preu és de 800 euros al mes, un lloguer pràcticament inexistent o limitat només a determinades rendes antigues. Tampoc no poden accedir als ajuts en matèria de pobresa energètica i en general tampoc no entren en el Registre d'habitatge de lloguer assequible de la ciutat a causa dels límits d'ingressos pel fet de formar part de les classes mitjanes, però fonamentalment per desinformació o pel simple dissentiment que causa la inexistència d'un parc d'habitatge de lloguer protegit.

D'altra banda, els col·lectius i les entitats afectades per la crisi de l'habitatge fa temps que reclamen una interpretació molt diferent de la Llei del dret a l'habitatge del 2007 i més implicació per part de les administracions. En primer lloc, el desplegament dels articles de la Llei 18/2007 que permeten a les administracions locals personar-se en les causes administratives com a part implicada. En segon lloc, la imposició de sancions molt

importants a les actuacions qualificables de “mobbing immobiliari”, tema sobre el qual el mateix Ajuntament ha reconegut que es podia haver actuat abans. I finalment, la Llei 18/2007 preveu supòsits d’actuació especial, delimitació d’àrees de tanteig i retracte i, fins i tot en casos d’emergència, delimitació d’àrees de demanda tensada amb la possibilitat de recórrer a l’expropiació de l’ús, com està previst a la llei, o l’establiment d’àrees de rehabilitació específiques, per via del sistema de subvencions condicionat al fet que contribueixin a la regulació dels lloguers, o d’altres formes com ara la masoveria urbana prevista a la llei del 2007, però de la qual no es tenen dades.

Cal avançar en aquests instruments alguns dels quals ja han començat a donar els primers fruits i han permès a l’Ajuntament de Barcelona efectuar l’adquisició a Ciutat Vella de 9 finques amb 106 pisos, que un cop rehabilitats s’haurien de posar al mercat de lloguer. A la resta de la ciutat s’han comprat aquest mandat passat 164 pisos en 12 finques, dels quals 45 són al districte de l’Eixample i els darrers 20 pisos de Casernes de Sant Andreu, de REGESA, adquirits el gener del 2018, per ser destinats a habitatge de lloguer protegit. També s’ha iniciat per primer cop la incoació d’expedients sancionadors en concepte d’assetjament immobiliari.

5. Actuació jurídica contra els desnonaments oberts i activació d’altres vies de solució entre administracions

La PAH, el Sindicat de Llogaters, els sindicats de barri, 500x20... han detectat els darrers mesos un increment dels desnonaments que es dicten sense determinar una data i una hora fixa, tot acordant un període ampli de dies en els quals es pot produir l’expulsió de la família del seu habitatge. Són els anomenats **desnonaments oberts**. La Llei d’enjudiciament civil estableix la necessitat que es fixi data o data i hora determinada per executar el desnonament. Així es recull a tots els articles que regulen els llançaments (articles 21, 437, 440, 447, 549 i 704 de la LEC) i per això entenem que les resolucions que fixen els desnonaments oberts, tot i que la regulació actual no els prohibeix expressament, poden vulnerar el dret fonamental a la tutela judicial efectiva, així com el dret a la inviolabilitat del domicili i el dret a la intimitat. Proposem una modificació legislativa en el sentit de prohibir expressament la pràctica del desnonament obert o, al contrari, una utilització restringida d’aquest tipus de desnonament obert quan s’hagi practicat un nombre mínim d’assenyalaments amb data i hora amb resultat infructuós.

A banda d’aquestes mesures, caldria convocar novament i amb periodicitat anual el Protocol d’execució de les diligències de llançament al partit judicial de Barcelona (TSJC, Generalitat de Catalunya, Ajuntament de Barcelona, col·legis professionals i entitats

intervenents) amb la finalitat de buscar solucions efectives d'habitatge a les persones i famílies vulnerables. Així mateix, caldria activar el Protocol d'execució de diligències de llançament als partits judicials de Catalunya (TSJC, Generalitat de Catalunya, diputacions provincials i resta de parts signants) que es troba totalment inoperatiu i buscar la participació dels municipis de tot el territori, directament o a través de les associacions de municipis.

Es deixa constància de la posició contrària de l'Il·lustre Col·legi de l'Advocacia de Barcelona a incloure una mesura que vol intervenir específicament sobre els desnonaments oberts, quan aquests representen un 1% dels 4.800 desnonaments que hi ha a Barcelona (segons dades del jutjat degà), i quan el problema principal, segons el seu parer, és la deficient comunicació entre Serveis Socials, Habitatge i jutjats. Es considera que caldria centrar-se en altres problemàtiques amb més incidència (hi ha un 50% de llançaments que se suspelen per manca de mesures alternatives), i millorar el funcionament de la taula d'institucions que componen el protocol del qual formen part l'Ajuntament de Barcelona, el Departament Habitatge i les instàncies judicials, entre d'altres. També cal tenir en compte que la persona propietària que hi ha a l'altra banda també és una persona física en el 85% dels casos. S'adhereixen a aquesta esmena a la totalitat del punt en qüestió la Cambra de la Propietat Urbana i l'Associació de Promotors de Catalunya (APCE).

La Taula del Tercer Sector planteja que, sense parlar d'il·legalitats, les visions que han aparegut al debat no són oposades sinó complementàries, en la mesura que prioritzen solucions plurals per una problemàtica que es considera important per part de tothom.

Des de l'APCE es comenta també la necessitat d'afrontar determinades situacions que es donen relacionades amb les ocupacions dels edificis nous, com ara que algú que ha adquirit un habitatge nou no pot entrar-hi perquè està ocupat. Aquestes situacions s'han de gestionar i cal actuar d'alguna manera davant les persones que han ocupat l'habitatge. Es trasllada al Consell de l'Habitatge Social de Barcelona la necessitat d'impulsar un debat sobre les ocupacions, la definició concreta de la problemàtica i de les possibles solucions, i la voluntat de coprotagonitzar aquest debat per part dels membres del Grup de Treball sobre emergència habitacional del Consell de Ciutat de Barcelona.

Diverses associacions d'afectats, entitats i institucions, com ara 500x20 o la PAH, les quals fa una dècada que s'enfronten a la problemàtica de l'habitatge de propietat, així com a les execucions hipotecàries i als desnonaments, proposen diverses modificacions legislatives (com la Llei 24/2015 o el Reial decret llei 5/2017, entre d'altres) i poder abordar aquesta problemàtica. D'igual manera que amb el punt anterior, es trasllada aquest tema al Consell

d'Habitatge Social de Barcelona per poder abordar-lo més àmpliament.

6. Definició d'assetjament immobiliari

L'article 45.3 c) de la Llei 18/2007 de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix l'assetjament immobiliari o *mobbing* com tota actuació o omissió amb abús de dret que té l'objectiu de pertorbar la persona assetjada en l'ús pacífic del seu habitatge i crear un entorn hostil, ja sigui en l'aspecte material, en el personal o en el social, amb la finalitat última de forçar-la a adoptar una decisió no volguda sobre el dret que l'empara per ocupar l'habitatge, la finalitat de la qual és, en la majoria dels casos, forçar el desallotjament o treure més profit dels habitatges llogats per part d'immobiliàries.

Segons la Diputació de Barcelona (<https://www.diba.cat/web/entorn-urba-i-salut/mobbing>) poden donar-se situacions que de manera directa o indirecta tenen conseqüències sobre la salut de les persones que les pateixen:

- Atac a la víctima a través de mesures organitzatives: abusos econòmics en el rebut, increments de la renda, rebuig a cobrar, deteriorament de l'immoble, etcètera.
- Aïllament social: no fer cas de les persones i de les seves peticions, rebuig de la comunicació amb l'assetjat, tracte exclouent, etcètera.
- Atacs a la vida privada a la persona: terror a través de trucades telefòniques, etcètera.
- Atribució de problemes psicològics i actituds de convivència negativa a l'inquilí: elusió i negativa de l'atac, intents de fer semblar l'assetjat estúpid, insinuacions que l'acorralat té problemes psicològics, etcètera.
- Violència física: normalment a través de tercers, amenaces, amenaces de violència física, ús de la violència menor, etcètera.
- Agressions verbals: amenaces verbals, desprestigi, insinuació de desnonament, etcètera.
- Difusió de rumors falsos: possibles desnonaments, venda de l'immoble, plans d'enderrocament, etcètera.

La mateixa Llei 18/2007, a l'article 123, preveu les infraccions molt greus en aquesta matèria i la imposició de sancions amb una multa de fins a 900.000 euros. En canvi, en el Reglament de disciplina urbanística de competència municipal no està definit l'assetjament immobiliari, però sí en algunes de les accions tipificades per la Llei 18/2007 que poden ser objecte de sancions.

7. Reclamar la formació d'una Oficina Antimobbing

L'Ajuntament de Barcelona, a través del Consell de l'Habitatge, informava, el 7 de novembre de 2018, que el cens de finques afectades per assetjament immobiliari pujava a un nombre aproximat de 100 finques al terme municipal. En conseqüència, anunciava l'inici d'actuacions de disciplina urbanística i d'habitatge amb l'aplicació de sancions en els casos d'assetjament immobiliari, admetent fins i tot la possibilitat de l'expropiació de l'ús prevista a la Llei 18/2007. Fins a aquest moment, les denúncies presentades per assetjament immobiliari han entrat a través de les oficines d'habitatge de cada districte.

Funcions jurídiques:

La creació d'una Oficina Antimobbing ha de servir per centralitzar tots els casos d'assetjament immobiliari de la ciutat, se l'ha de dotar de prou autonomia i recursos per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, litigar i crear jurisprudència, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat. Seria un organisme centralitzat, canalitzador de l'administració de la justícia gratuïta als afectats com ja s'ha experimentat recentment a Ciutat Vella, dotada de fons públics tot i que amb un cert grau d'independència de l'estructura municipal, però plenipotenciari. Aquesta seria probablement la figura més adequada.

Assessorament i Justícia gratuïta:

El Ple de Congrés dels Diputats, el 16 d'abril de 2002, va aprovar per unanimitat de tots els grups parlamentaris, com a proposició no de Llei, el text de la Carta de Drets dels grups parlamentaris, com a proposició no de Llei, el text de la Carta de drets dels ciutadans davant la justícia, que estableix un catàleg de drets dels usuaris de la justícia. Un dels factors del dissentiment de molts afectats per resistir a l'assetjament immobiliari, a les demandes i als desnonaments, són el laberint administratiu i els costos de la justícia. Actualment, el Departament de Justícia té habilitat l'accés al servei de justícia gratuïta però, davant la magnitud del problema habitacional, plantegem la creació de l'Oficina Antimobbing que doni a conèixer els serveis existents (Portal de l'Agència de l'Habitatge, servei de justícia gratuïta, assessorament del Col·legi de l'Advocacia i altres organitzacions socials, etcètera), que assumeixi l'assessorament gratuït i l'orientació en el procediment judicial de totes aquelles persones que queden excloses d'aquests serveis bàsics i que tampoc no poden assumir privadament els costos que suposa. Hi ha experiències en aquest sentit, la més propera és la de la Comissió d'Habitatge de la Barceloneta i d'altres en ciutats com ara Lisboa, amb la creació de convenis entre l'Administració municipal i la Unió de Llogaters.

La proposta de la formació d'una Oficina Antimobbing no invalidaria el treball de les oficines d'habitatge ni les taules d'habitatge, espais necessaris per a la recollida de dades i conflictes, però en canvi sí que podria assumir les funcions com les de bústia única i de processament de la informació. Tampoc no es descartaria, en funció del volum dels casos, que aquesta oficina es pogués descentralitzar. El que sí que cal és adoptar una posició i una autoritat única sostinguda per la seva capacitat de personar-se en les causes i d'imposició de sancions que pot servir per evitar el fracàs de les mediacions portades a terme fins ara per les oficines d'habitatge. Tanmateix, requerirà una dotació pressupostària específica.

8. Revisió de l'ordenança que regula la concessió de llicències d'obres

Actualment, una de les problemàtiques més greus va lligada a la possibilitat que tenen els propietaris d'afrontar reformes importants de les finques a partir de la simple presentació d'un coneixement o esment d'obres ("assabentat"), que és un document originàriament utilitzat per a les llicències d'obres menors. Habitualment, la presentació de diversos coneixements o esments d'obres pot camuflar una reforma integral d'una finca i eludir les obligacions envers els llogaters residents. La recent modificació de l'ORPIMO del mes de juliol del 2018 ha introduït per primer cop, en el cas de les obres de gran rehabilitació, la necessitat del cens d'ocupants, el pla de realotjament dels afectats per les obres, el pla de retorn i l'Informe previ d'Habitatge, amb l'objectiu de regular allò que ja estava previst a la mateixa LAU. Malgrat això, sovint es produeix el fet que es concedeixen llicències sense valorar les repercussions que es poden ocasionar en les finques afectades, tampoc no hi ha cap protocol sobre la concessió de llicències d'obres, sobretot en el cas de finques afectades, que protegeixi el dret dels afectats a estar informats i assessorats directament per la mateixa Administració, sobretot quan les llicències d'obres de rehabilitació els poden obligar a deixar l'habitatge. **Cal que l'Administració faci un balanç de l'aplicació de la modificació de l'ORPIMO valorant-ne el compliment, i habilitant el protocol d'informació als afectats per evitar d'aquesta manera deixar en mans exclusivament dels propietaris el monopoli d'aquesta informació i dels seus terminis.**

9. Regulació del mercat de l'habitatge²

Són moltes les organitzacions públiques i privades del grup de treball que estan d'acord en el fet que cal reflexionar i debatre sobre la necessitat de regular el mercat de l'habitatge, tant públic com privat, per sortir de la crisi habitacional en la qual ens trobem a la nostra ciutat i arreu del país. La seva complexitat i el requeriment de solucions en matèria legislativa, política fiscal, ordenació urbanística i inversió econòmica ens porta a recomanar a l'Ajuntament de Barcelona que obri un debat conjunt i específic sobre aquest tema en el marc del Consell de l'Habitatge Social i el Consell de Ciutat. Aquest futur debat, tenint en compte les deliberacions de les entitats i organitzacions membres del grup de treball, hauria de valorar els diferents factors que estan incidint en el mercat de l'habitatge, i identificar possibles estratègies i necessitats de regulació.

10. Actuar a curt termini des d'una visió estratègica per tenir els resultats desitjats a mitjà termini

A més de la necessitat d'actuar cada dia sobre les situacions que es generen a causa de les emergències habitacionals, també cal actuar urgentment en el disseny i el desplegament de polítiques estructurals (a mitjà i llarg termini) que permetin una millora significativa en la capacitat de resposta per part de l'Administració davant les situacions d'emergència. En relació amb aquesta qüestió, els punts següents són cabdals:

✓ Increment del parc d'habitatges destinats a polítiques socials.

Tal com preveia la Llei 18/2007, cal destinar el 15% dels habitatges principals a polítiques socials, cal situar aquesta ampliació del parc social en l'àmbit de la urgència per minimitzar en un futur l'impacte de les polítiques d'habitatge mitjançant la dotació de recursos estructurals. En aquest sentit, l'habitatge social ha de ser considerat com la matèria primera de les polítiques d'habitatge, les quals es complementen amb altres recursos (ajuts, acompanyament social, etcètera) per satisfer la diversitat de situacions i la complexitat dels fenòmens associats.

² En el document inicial de la FAVB en el qual es va basar el treball del grup, aquest va ser un punt que va generar controvèrsia. Durant la sessió, el debat es va centrar a identificar els acords i els desacords respecte d'una possible discussió en el tema del mercat de l'habitatge i la seva regulació. Definits el marc del debat i els criteris, la secretaria tècnica del Consell de Ciutat es va comprometre a proposar una redacció que ha rebut el 73% dels suports. Aquest redactat s'ha modificat incorporant qüestions de detall dirigides a contextualitzar i clarificar la redacció, sense modificar el sentit de la frase.

✓ **Termini indefinit dels habitatges protegits (HPO).**

Tot i que no tots els habitatges destinats a polítiques socials són habitatges amb protecció oficial (HPO), la importància de l'HPO és fonamental per contribuir a minimitzar els efectes de les fluctuacions existents al llarg de la història des de la perspectiva social i econòmica. La figura dels HPO ha estat sotmesa a diferents criteris quant a la seva regulació i el seu període de qualificació ha estat molt diferent al llarg dels anys. És en aquest aspecte que es considera urgent la necessitat de modificar el règim jurídic dels habitatges protegits (habitatges amb protecció oficial) per tal que tots els nous habitatges qualificats en qualsevol de les seves modalitats ho siguin de manera indefinida, i crear així un parc estructural i permanent d'habitatge social, sigui quina sigui la seva modalitat jurídica i el seu règim de tinença (lloguer, venda, especial o general).

✓ **Plantejaments metropolitans, regionals i territorials.**

El problema de l'habitatge no es resoldrà (exclusivament) des de l'òptica local, sinó que cal afrontar-lo amb visió territorial. La mateixa Llei del dret a l'habitatge reconeix aquesta singularitat establint la necessitat de redacció del Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya i regulant els plans supralocals d'habitatge com a instruments necessaris per a la planificació de les polítiques d'habitatge en àmbits que van més enllà dels límits administratius dels municipis. En un món en el qual les problemàtiques d'habitatge de naturalesa urbana es dispersen superant els àmbits estrictament municipals, cal tenir en consideració el fenomen metropolità o regional i estructurar instruments de governança que siguin coherents amb la ciutat funcional existent. La necessària actuació local ha d'anar acompanyada de la dotació d'estructures regionals que permetin planificar i coordinar les polítiques d'habitatge en àmbits cada vegada més extensos i complexos.

4. Annex I. Composició del grup de treball

Com a Consell de Ciutat (reunió a la qual ha assistit)³

Àngels Guiteras	ABD
Joan Vidal	Associació Músico cultural Mas Guinardó (1) (3)
Montse Morera	CAB
Enric Canet	Casal dels Infants per l'acció social als barris (1) (2) (3)
Liliana Reyes	CCOO Barcelonès (1) (2) (3)
Pau Cruz	CJB
Miguel Morilla	CJB (1)
Joan Martínez	Consell Assessor de la Gent Gran (2)
Joan Bordetas	Consell Ciutadà Del Districte 2 - L'Eixample (1) (2) (3)
Antonio Fortes	Consell Ciutadà Del Districte 9 - Sant Andreu (2) (3)
Carme Riu	Consell Rector IMD
Xavier Ferrer	DINCAT
Albert Recio	FAVB (1) (2) (3)
Jaume Artigues	FAVB (1) (2) (3)
Núria Font	Federació d'Ateneus de Catalunya (1)
Josep Lluís Alonso	Federació d'Entitats del Clot-Camp de l'Arpa
Maria Rosa Lunas	Federació d'Organitzacions Catalanes de Gent Gran, Dones i famílies (FOCAGG)
Anna Balletbò	Persones de renom ciutadà
Mercè Rey	Persones de renom ciutadà (1) (3)
Amadou Bocar Sam Daff	Persones de renom ciutadà
Laura Rojas	Persones de renom ciutadà (2)
Alejandro Goñi	PIMEC (1)
M. Carmen Penella	Registre ciutadà
Delfí Cosialls	Registre ciutadà
Juanjo Casado	UGT (1) (2)
Isabel Viola	Universitat de Barcelona
Alisa Salajan	Universitat de Barcelona (2)
Jaume Morera	Universitat de Barcelona (2)
Míriam Anderson	Universitat de Barcelona (1)

³ S'hi indiquen les sessions a les quals van assistir: (1) a la primera reunió, (2) a la segona, i (3) a la tercera.

Com a Consell d'Habitatge Social (reunió a la que ha assistit des de la segona reunió)

Josep Pera	Agència d'Habitatge de Catalunya (Generalitat de Catalunya) (2) (3)
Miguel Acosta	Anticipa
Javier Puchol	Anticipa (3)
Josep Donés	APCE (2) (3)
Marc Torrent	APCE (2)
	Assis Centre d'Accollida
Silvia Giménez	Associació 500x20
Lourdes García	Associació 500x20 (2)
Salvador Torres	Associació 500x20 (3)
Montserrat Lloret	Associació 500x20 (3)
Oscar Gorgues	Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona (2) (3)
Fina Contreras	Cáritas
Montse Vilardaga	COAC (2) (3)
Mariano Hervás	Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona
Jonathan García	Col·legi d'Aparelladors (2)
Jordi Marrot	Col·legi d'Aparelladors
Xavier Camps	Departament de Justícia (Generalitat de Catalunya) (2) (3)
Donato Muñoz	Expert en habitatge
Ruben Domínguez	Fundació ECOM (2)
Imma Gómez	Fundació ECOM (3)
Albert Tarradellas	Fundació Foment de l'Habitatge Social (2) (3)
Cristina Vallejo	Il·lustre Col·legi d'Advocats de Barcelona (2) (3)
Francisco Diéguez	ITEC (3)
	La Dínamo
Fermina Gómez	Provienda (2)
Josep Casas	Secretaria d'Habitat Urbà i Territori (Generalitat de Catalunya) (2) (3)
Núria Salas	Taula del Tercer Sector Social (3)

Secretaria

Joan Recasens	Secretaria del Consell d'Habitatge Social
Andreu Parera	Secretaria del Consell de Ciutat
Yolanda Jiménez	Suport a la Secretaria del Consell de Ciutat
Carol Blesa	Suport a la Secretaria del Consell de Ciutat

5. Annex II. Altres aportacions i posicions perquè siguin traslladades a debats posteriors

Durant la fase en la qual es van rebre les aportacions al primer esborrany de dictamen, algunes de les entitats i institucions membres del grup de treball van voler incorporar més temes o posicions dels comentats a les sessions de debat. S'afegeixen en aquest punt per traslladar-los al Consell d'Habitatge Social de Barcelona perquè es puguin considerar.

Nom i entitat	Carme Riu Pascual - Associació Dones No Estàndards
Motiu del desacord o modificació que es proposa	<p>Estem d'acord a obrir un debat conjunt, però s'envia per correu un document amb diferents propostes molt necessàries per valorar i incloure.</p> <p>Apartat 3.1. Mesures ineludibles. 1. Taula d'Habitatge oberta a cada districte. Paràgraf 1.</p> <p>“Aquesta estructura transversal de districte ha de servir per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència habitacional, la poca accessibilitat a habitatges públics per a persones amb discapacitat, atès que han de tenir en compte el greuge econòmic comparatiu i no únicament els ingressos, i en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge [...]”.</p> <ul style="list-style-type: none">• Greuge econòmic comparatiu: És la despesa econòmica anual que té una persona amb discapacitat per cobrir les seves necessitats i mantenir una vida com qualsevol altre membre de la ciutadania. Es valora el nivell de pobresa únicament pels ingressos de la persona però, en el cas de les persones amb discapacitat, s'ha de valorar el que es gasta per cobrir les necessitats; per això, doncs, s'ha d'aplicar el greuge econòmic comparatiu. <p>Al final d'aquest document aportem un exemple on s'evidencia l'afectació de no tenir en compte aquesta despesa econòmica a l'hora de poder adquirir un habitatge públic.</p>

Apartat 3.1. Mesures ineludibles. 2. Oficina Antimobbing Paràgraf 4.

“La política d’habitatge necessita modificacions en diversos aspectes com el marc normatiu, les prioritats polítiques, la gestió quotidiana de l’acció pública i la inversió de recursos, especialment, de recursos econòmics. [...]”

- ***Calen mesures que regulin i replantegin els requisits per accedir a habitatges públics. S’ha de tenir en compte, quan es tracta d’una persona amb discapacitat, que s’ha d’aplicar el greuge econòmic comparatiu, que resulta ser una despesa de 29.450 euros anuals.”***

Apartat 3.2. Mesures per desenvolupar. 1. Taula d’Habitatge a cada districte, oberta a les AVV i també als col·lectius Paràgraf 1.

“[...] Aquesta estructura transversal de districte ha servit per detectar conflictes d’assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d’emergència habitacional, i en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l’habitatge. ***Falta, però, promoure la conscienciació sobre el greuge econòmic comparatiu, recollir informació dels casos que pateixen aquesta poca accessibilitat i actuar al respecte.*** [...]”

Apartat 3.2. Mesures per desenvolupar. 4. Utilitzar tots els recursos previstos a la Llei del dret a l’habitatge del 2007. Paràgraf 1.

“[...] ***D’igual forma que les persones amb discapacitat que disposen d’uns ingressos superiors als 2.080 euros no poden accedir als habitatges públics, o als ajuts que ofereixen per aquests habitatges, sense tenir en compte el greuge econòmic comparatiu. Significa, doncs, que encara que els ingressos semblin elevats (i per això no pugui accedir als habitatges públics), els ingressos reals dels quals disposa de forma mensual són molt més baixos i això pot ser una causa d’exclusió social.***”

Apartat 3.2. Mesures per desenvolupar. 6. Definició d’assetjament immobiliari Paràgraf 2.

“Segons la Diputació de Barcelona [...] poden donar-se situacions que de manera directa o indirecta tenen conseqüències sobre la salut de les persones que les pateixen:

[...]

- **No proporcionar accés a un habitatge, tot i ser un dret fonamental, per no tenir en compte totes les variables que poden afectar la persona amb una discapacitat, com seria la del greuge econòmic comparatiu, i que pot generar una problemàtica econòmica, social i psicològica, als nivells personal i de convivència.”**

Exemple sobre les repercussions de no tenir present el greuge econòmic comparatiu per adquirir un habitatge públic.

Per accedir a la Borsa de Lloguer Social/Joves, un dels requisits és que l'ingrés mínim d'un membre ha de ser de 9.940,19 euros anuals (això significa ingressar més de 800 euros mensuals, quan moltes de les pensions no arriben a aquesta quantia) i l'ingrés màxim preferent d'un membre seria de 24.965 euros anuals (uns 2.080 euros mensuals, aproximadament; per tant, també en quedarien fora les persones que reben una pensió superior). Si hi afegim que aquestes persones pateixen un greuge econòmic que se situa, de mitjana, entre els 17.700 i els 41.200 euros anuals (2017), sense tenir en compte que pel fet de ser dona s'incrementa a 5.123 euros més anuals (2007), estem parlant, doncs, que una persona que ingressa menys de 9.940,19 euros anuals (menys 17.700 euros anuals com a mínim de despeses) es pot trobar en situació de pobresa i sense poder accedir a l'ajuda, i la persona que ingressa més de 24.965 euros anuals, en realitat pot disposar d'uns 600 euros mensuals (tenint en compte les despeses mínimes) però tampoc pot accedir a l'ajuda d'habitatge. Acabem de fer un balanç molt aproximat i a la baixa, ja que no oblidem que les despeses anuals d'una persona amb discapacitat poden incrementar-se notablement en funció del tipus de discapacitat i edat; per tant, s'evidencia la necessitat que les administracions públiques i privades prenguin mesures per pal·liar aquest greuge.

Nom i entitat	Salvador Torres _ Associació pel Lloguer Públic i Assequible - 500x20
Motiu del desacord o modificació que es proposa	<p>La nostra proposta era:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEROGACIÓ DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS i LEGISLAR UNA LLEI DEL LLOGUER SOCIAL AL MERCAT LLIURE ASSOCIADA NOMÉS A EXENCIONS FISCALS als contractes socials, mentre s'aprova la LLEI DEL LLOGUER SOCIAL AL MERCAT LLIURE • CONGELACIÓ DELS LLOGUERS, PRÒRROGA FORÇOSA i CONTRACTE ÚNIC SUPERVISAT PER OFICINES D'HABITATGE • JUSTÍCIA FISCAL: retirada de les desgravacions fiscals a la propietat, que paguin com tothom. Derogació de l'elusió fiscal de la propietat immobiliària a l'IRPF i Impost sobre Societats <p>ALEGIR UN PUNT sobre processos d'execució hipotecària</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modificació de la Llei 24/2015 per renovació automàtica de tots els contractes socials de les entitats financeres, fons d'inversió i la Sareb. • convidar als partits estatals a desenvolupar la Disposición Adicional 2 de Real Decreto Ley 5/17, de modificación de la Ley 1/13 sobre moratoria de desnonaments que proposa mesures per facilitar la recuperació de la propietat dels habitatges dels deutors hipotecaris. • Moratòria de 5 anys fins que no es desenvolupa i aprova aquesta addicional. • Les Oficines d'Habitatge i Ofideute seran proactives en la defensa de l'habitatge dels deutors hipotecaris mostrant totes les possibilitats que hi ha de no entregar l'habitatge als creditors així com de la moratòria de desnonaments que desenvolupa de la Ley 1/13 sobre moratoria de desahucios etc • desenvolupament de la proposicio aprovada el 28 d'octubre del 2016 a l'Ajuntament de Barcelona sobre titulització hipotecaria <p>Les mesures sobre ELS PROCESSOS D'EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA QUE HEM PRESENTAT SÓN D'ÀMBIT DE CIUTAT, AUTONÒMIC I ESTATAL i tal com estan proposades s'entén que són recomanacions que farà el Consell doncs el municipi no té competències sobre el tema però sí que la seva veu és important.</p>

Nom i entitat	Àlex Goñi i Febrer - PIMEC
Motiu del desacord o modificació que es proposa	Apostem per treballar en els objectius previstos en el punt 10, per donar una resposta a la manca d'accés a l'habitatge en determinades ciutats de Catalunya, a través de més construcció d'HPO. Finalment, entenem que la regulació dels preus del lloguer suposen una mesura contrària al fet de millorar l'accés a l'habitatge, i més tenint en compte les dificultats actuals per generar i construir més oferta, tant privada com pública.

Nom i cognoms	Miguel Acosta - Anticipa
Motiu del desacord o modificació que es proposa	<p>Punt 3.1.1 relatiu a la Taula d'Habitatge oberta a cada districte (pàg. 5)</p> <p>Tot i que la mesura és molt positiva, entenem que es podria ampliar i aprofitar les taules d'habitatge per facilitar la coordinació en altres problemàtiques no referides en el text. Concretament, ens referim a problemàtiques de seguretat ciutadana i conflictes veïnals que poden tenir lloc arran d'ocupacions irregulars en els habitatges. La proposta seria la següent (en un altre color el que s'ha afegit):</p> <p><i>“3.1 Mesures ineludibles</i></p> <p><i>1. Taula d'Habitatge oberta a cada districte.</i></p> <p><i>Les taules d'habitatge han de ser un organisme de l'Ajuntament d'àmbit de districte per coordinar totes les actuacions relacionades amb l'habitatge (consellers/eres, Serveis Tècnics, Oficina d'Habitatge, Guàrdia Urbana, PAE i Serveis Socials). Aquesta estructura transversal de districte ha de servir per detectar conflictes d'assetjament immobiliari, increments desmesurats dels lloguers, expulsió del veïnat, casos d'emergència habitacional, conflictes veïnals derivats arran d'ocupacions irregulars en els immobles i les xarxes mafioses que afavoreixen l'ús d'aquest mètode d'accés als habitatges a canvi d'un lucre econòmic, la prevenció i identificació de comissió de delictes a l'interior dels habitatges i que posen en perill la seguretat ciutadana i, en definitiva, recollir informació de tota la casuística que gira al voltant de la crisi de l'habitatge per poder establir una estratègia eficaç que faci front als processos de gentrificació. Una prova de la necessitat d'aquest espai i de la demanda de les associacions veïnals és que en alguns districtes ja s'han creat organismes similars com és el cas de Nou Barris, l'Eixample i Ciutat Vella.”</i></p> <p>En coherència amb el que s'ha exposat anteriorment, també caldria disposar dels mecanismes d'interlocució i interacció adients per tal que la ciutadania pugui posar de manifest les situacions referides (en un altre color el que s'ha afegit).</p>

Motiu del desacord o modificació que es proposa

Considerem que una característica clau de la Taula és la connexió amb la ciutadania per tal que li puguin arribar les problemàtiques habitacionals de la gent. En aquest sentit, demanem el següent:

- *Que les taules convoquin, de manera periòdica, sessions obertes (THO) a les associacions veïnals i col·lectius de la ciutadania organitzada que vol tractar la conjuntura sobre l'habitatge.*
- *La creació de la bústia única d'entrada de les denúncies d'assetjament immobiliari lligada a la proposta de la creació de l'Oficina Antimobbing.*
- *La creació de la bústia única d'entrada de les denúncies lligades a totes les situacions problemàtiques derivades d'ocupacions irregulars i que puguin afectar la seguretat ciutadana, juntament amb la proposta de la creació de l'Oficina Antiocupació.*

Punt 3.1.2 relatiu a la creació d'una Oficina Antiocupació (pàg. 6)

És notori que l'ocupació irregular d'habitatges en el context del nostre parc públic i privat és un problema greu i cada cop més present. Per aquest fet, i tenint en compte que hi ha una correlació bastant accentuada entre aquest mètode d'accés als habitatges i la comissió d'activitats delictives al seu interior o innumerables conflictes veïnals com a conseqüència de les complicades relacions dels ocupants irregulars i la resta de llogaters o propietaris dels habitatges, entenem que és del tot necessària la creació d'una Oficina Antiocupació. Anàlogament amb el que ocorre amb l'Oficina Antimobbing, l'Oficina esmentada hauria de centralitzar tots els casos d'ocupacions irregulars que siguin potencials focus de problemes o representin un risc per a la seguretat ciutadana, per la qual cosa hauria de tenir l'autonomia i els recursos suficients per fer tasques de mediació, personar-se en les causes administratives, litigar, amb funcions de fiscalia per prendre part en les causes, traslladar les sancions/condemnes i donar resposta administrativa a un problema que afecta el conjunt de la ciutat.

Com bé diem, i al marge de la dotació pressupostària precisa, atesa l'alta litigiositat que implica una qüestió com l'ocupació irregular d'habitatges, l'oficina esmentada també hauria de tenir un paper rellevant com a canalitzadora de l'administració de la justícia gratuïta als afectats o com a punt d'informació sobre quins són els seus drets juntament amb les alternatives legals de què disposarien.

Motiu del desacord o modificació que es proposa

Respecte del punt 9, cal recordar que l'esperit de no tractar la regulació activa els preus del mercat de lloguer com una mesura "aïllada" i, per tant, intervenir d'una manera contundent un mercat com el de l'habitatge des de l'Administració pública perquè pot generar resultats oposats als esperats. L'efecte contraproduent ve marcat per la incertesa que es generaria al mercat i que alhora retrauria l'oferta, atès que els agents que haurien d'introduir els habitatges al mercat necessiten una seguretat/estabilitat que, basant-nos en els antecedents existents, no és efectiva en aquest tipus de mesures.

També s'ha de tenir en compte que actuar de manera específica sobre les zones "tensionades" és una possibilitat; tanmateix, regular des de l'àmbit nacional una problemàtica que només afecta llocs concrets pot paraitzar la globalitat d'un mercat de lloguer incipient. És per aquest motiu que l'estabilitat jurídica és el millor context per a la professionalització d'aquest tipus de mercat. L'arribada d'inversors institucionals amb capacitat de gestió a gran escala, amb la correlativa millora de serveis i la predisposició per arribar a acords amb l'Administració, redundarà a favor dels llogaters.

És més, tal com vam exposar en els debats de les diferents taules de treball, una de les fórmules que més confort aporta als diferents agents privats del mercat de l'habitatge és la de la col·laboració publicoprivada en tot el que fa referència a matèria d'habitatge. Entesa aquesta fórmula com a qualsevol mecanisme de cooperació entre les autoritats públiques i el món patrimonial privat o empresarial amb l'objectiu de garantir el finançament, la construcció, la renovació i la gestió de les diferents infraestructures que requereix el parc d'habitatge, en especial, la nostra entitat sempre ha considerat com a fórmula més encertada la del complement de rendes.

L'esmenat mecanisme de cooperació implica una fórmula de corresponsabilitat equilibrada entre els diferents agents en matèria d'habitatge, atès que, si bé per a la propietat implica una renúncia a una part del rendiment que extrauria de l'habitatge (si aquest estigués llogat en el mercat), aquesta, alhora, seria parcialment i proporcionalment assumida per l'Administració via complement de rendes —amb ajuts i subsidis públics—, i permetria —tot això en el seu conjunt— que els usuaris de l'habitatge en qüestió poguessin fer front a un lloguer assequible, d'acord amb les seves possibilitats econòmiques. La convergència d'aquestes tres mesures —(i) la renúncia a part del rendiment a càrrec de la propietat; (ii) la subvenció pública de part d'aquest rendiment deixat de percebre, i (iii) el fet que els usuaris d'aquests habitatges només hagin de fer front a un lloguer assequible adequat a les seves

possibilitats econòmiques— implica una reconciliació d'interessos entre les diferents parts implicades i que representaria una solució satisfactòria per a nombroses casuístiques del nostre parc d'habitatge.

De la mateixa manera, no hem d'oblidar que per fomentar l'estabilitat i la professionalització del mercat de lloguer és imprescindible un marc jurídic que atorgui seguretat a les empreses immobiliàries amb capacitat d'inversió i que, al mateix temps, eviti errors del passat que es van produir amb anterioritat en el marc estatal.