

LOS “5 RETOS ESTRATÉGICOS PARA EL SECTOR DE LA VIVIENDA SOCIAL Y LA REHABILITACIÓN” DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO

La Asamblea General de AVS, reunida en Logroño el 20 de abril de 2016, aprobó un Plan Estratégico basado en 5 puntos, con la siguiente denominación, “5 retos estratégicos para el Sector de la Vivienda Social y la Rehabilitación”.

Estos retos son los siguientes:

1.- Planificación y ejecución de la política de vivienda en base a las necesidades

La política de vivienda en todos los ámbitos debe realizarse en base a actuaciones planificadas y eficientes, lo que requiere el análisis de las necesidades y la búsqueda de la solución de las mismas en el marco de la ciudad.

Las soluciones a encontrar deben ser acordes con la situación económica del país, buscando nuevos modelos que permitan una oferta de vivienda adaptada a los distintos colectivos, que satisfaga las necesidades pero buscando la minimización del coste.

2.- Aumento de la dotación presupuestaria con destino a la vivienda social

Hasta la llegada de la crisis la vivienda social prácticamente se autofinanciaba con las operaciones de suelo y la vivienda en compraventa, por lo que la asignación presupuestaria siempre ha sido muy baja.

La crisis, ha conllevado precariedad en el trabajo y descenso en los ingresos de las familias haciendo que haya un incremento de las necesidades de vivienda protegida y la demanda se reorienta al alquiler con rentas bajas.

Para satisfacer esa demanda es preciso que las Administraciones consignen en sus presupuestos una dotación económica mucho mayor a la actual. La dotación presupuestaria a nivel de Gobierno debería estar entorno al 1% del PIB.

3.- Generación de mecanismos de financiación que permitan la financiación de la vivienda social y la rehabilitación

El Gobierno debería pactar con las entidades de crédito líneas de financiación de las operaciones de manera que se garantice que puedan financiarse.

Asimismo, se requiere una potenciación de la banca pública. ICO, Institutos de finanzas autonómicas...

También, sería muy conveniente que las administraciones españolas llegaran a acuerdos con el BEI para obtener financiación adicional.

Por último, estimular aquellas fórmulas que desbloqueen la financiación de la rehabilitación.

4.- El desafío de la sostenibilidad. La rehabilitación energética y la reforma del mercado de la energía y la pobreza energética

La implantación de las Directivas Europea y en especial la concerniente a la eficiencia energética en edificios (EPBD) en el marco legislativo español constituye un reto económico y tecnológico para las empresas públicas de vivienda. El Código Técnico de la Edificación cubre la mayor parte de estas exigencias, pero el verdadero reto lo tenemos en nuestros viejos parques de vivienda que son claramente ineficientes.

En ese sentido es esencial lograr ayudas para la rehabilitación del parque público.

Asimismo, la estructura del mercado de la energía en España es muy poco abierta y permite prácticas con tintes monopolísticos. Esto tiene como consecuencia un nivel de precios de la energía superior a la media europea, un fuerte grado de opacidad en su facturación y una gran desinformación de los ciudadanos. Este problema se agrava debido a que la crisis económica ha afectado seriamente a las economías de las familias más vulnerables, que además residen en las viviendas peor aisladas. La consecuencia es que hay cerca de dos millones de familias en situación de pobreza energética.

Es importante que las Administraciones asuman e impongan, algunas lo están haciendo, que no se debe cortar el suministro eléctrico a aquellas familias en estado de pobreza. También, fomentar la autonomía en la producción de energía, eliminando las tasas abusivas que se han impuesto a estos productores, acotando el poder de las compañías eléctricas ya que la energía es un bien indispensable y un servicio de interés general.

Trabajar en la disminución de estas cifras rehabilitando los edificios (especialmente las fachadas y ventanas) y haciendo campañas para una mejor información y educación de los usuarios.

5.- Una fiscalidad que potencie el alquiler y la rehabilitación

La fiscalidad actual es claramente discriminatoria con el alquiler y la rehabilitación en relación con la compraventa.

Para potenciar de manera real estas dos figuras es necesario un cambio en la fiscalidad. En la vivienda en alquiler, aplicando a las rentas un IVA tipo 0, al igual que en Inglaterra, y en la rehabilitación ampliando su concepto para su sujeción al tipo reducido y al superreducido a las actuaciones protegidas.