

Recomendaciones sobre vivienda

Parque público de viviendas en alquiler

El Programa de vivienda social en Castilla y León es en parte el resultado de los acuerdos alcanzados con los agentes económicos y sociales en el marco del Diálogo Social. La prioridad es el fomento del alquiler concretado, en primer lugar, en el mantenimiento y ampliación de las convocatorias de subvenciones, con un apoyo decidido a las personas con rentas más bajas. El parque público de alquiler social de la Junta de Castilla y León dispone de 1.765 viviendas incorporadas desde distintas procedencias: las propias de la administración autonómica, desocupadas y reservadas para colectivos en riesgo de exclusión social; otras cedidas por la Sareb; las incorporadas desde convenios con municipios y con obispados de distintas provincias las incluidas en este Programa Rehabitare y las viviendas de protección pública propiedad de la empresa pública Somacyl, que actualmente se ofrecen en régimen de alquiler con opción a compra.

Desde el CES pensamos que es necesario seguir impulsando la creación de un parque público regional de vivienda en régimen de alquiler más amplio, y seguir incrementando la dotación del parque de vivienda de alquiler social, estableciendo un instrumento de coordinación interadministrativa que facilite su gestión con criterios homogéneos para la región a través de una definición clara de los marcos competenciales y ejecutivos, priorizando la administración más cercana a la ciudadanía. Este aumento debe poner una especial atención en el medio rural y particularmente en sus pequeñas ciudades y centros de servicios, para asegurar la existencia de vivienda de alquiler en estos espacios.

El programa Rehabitare se inició en 2009 como programa piloto que pretendía dotar a nuestros pueblos de viviendas en alquiler social. En 2016 (último año con datos) se intervino en todas las provincias de Castilla y León, con una inversión de 2,27 millones de euros, y un total de 59 viviendas. Este Consejo recomienda seguir desarrollando el programa Rehabitare por ser un elemento dinamizador que contribuye a fijar población en el medio rural por su aportación como actividad económica y por solucionar el acceso a la vivienda a personas con necesidades urgentes. Además, se evita el deterioro del patrimonio municipal.

Para reajustar las actuales políticas, establecer prioridades y concretar las líneas de acción, a partir de un conocimiento más preciso, el CES recomienda desarrollar un estudio, lo más objetivo y amplio posible, que permita definir las necesidades reales de vivienda en Castilla y León, un diagnóstico de las necesidades sociales para acceder a una vivienda, tanto en medio urbano como en medio rural, de los colectivos que precisan especial protección. Este estudio debería hacer un profundo balance tanto de la oferta real (parte

del parque vivienda vacía es inhabitable por obsolescencia) como de la demanda real de vivienda, incluyendo un inventario de viviendas vacías en nuestra comunidad autónoma y características de habitabilidad de estas.

Además, consideramos necesario que en este estudio se incluya una evaluación de las medidas y programas desarrollados hasta ahora en vivienda, de forma que se puedan detectar las deficiencias que hubieran podido tener a la hora de su implementación, lo que servirá de experiencia en el desarrollo de nuevas medidas y programas.

También resulta imprescindible mejorar las estadísticas disponibles acerca del mercado de alquiler, puesto que en la situación presente la única información disponible es procedente de portales privados. Un conocimiento razonable del mercado de alquiler exigiría disponer de información estadística adicional a la de los precios (superficie, carácter amueblado o no del inmueble objeto de alquiler, ubicación). Pero, el dato de los precios, esto es, los alquileres efectivamente pagados, es el más relevante dentro del mercado en cuestión. Debe superarse la carencia de fuentes estadísticas oficiales, para poder disponer de estadísticas que permitan conocer mejor la realidad del mercado de alquiler.

Ayudas al alquiler

Desde 2015, en el marco del diálogo social en Castilla y León, se han venido destacando, como prioridad, las ayudas destinadas al alquiler de vivienda para personas que, por su situación económica, familiar y personal presentan más dificultades para acceder a una vivienda, por lo que el CES recomienda que se dé estabilidad en el tiempo y se garanticen económicamente estas ayudas por el papel que desempeñan a la hora de poder garantizar una vivienda a aquellas personas con mayores necesidades.

Desde este Consejo entendemos que el modelo de política de vivienda debería actualizarse para lograr su eficacia, también, para las personas con menos ingresos, de modo que sería necesario avanzar en la política y la planificación en materia de vivienda. Es necesario seguir orientando los fondos públicos hacia aquellas personas con menos ingresos que han perdido poder adquisitivo, y a las que el coste de la vivienda acelera el riesgo de pobreza.

Política de rehabilitación edificatoria

También dentro de los últimos acuerdos del diálogo social se ha destacado la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas como otro de los ejes de la política de vivienda.

En los últimos años se han venido desarrollando actuaciones relacionadas con la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, concretadas a su vez en la aprobación

de la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León, como marco unificado y coherente de actuación, y en la continuación de la ejecución de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARU) que se está llevando a cabo en las diferentes provincias de Castilla y León.

En los últimos acuerdos del diálogo social de Castilla y León se han considerado estas actuaciones como otro de los ejes fundamentales de la política de vivienda, por lo que desde el CES recomendamos que se debe seguir apostando decididamente por estas actuaciones, ampliando su ámbito al medio rural, por el efecto que pueden tener en el asentamiento de población y en la generación de actividad económica. Además, consideramos que es necesario seguir apostando por la rehabilitación para mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad y el estado de conservación de los edificios de viviendas, porque además contribuye a la revitalización de este sector productivo y a la creación de empleo.

La política de suelo soporte de la construcción de viviendas, se encuentra hoy con un escenario estacionario. El patrón actual de crecimiento urbano compacto y la escasez de suelos urbanizables en desarrollo reducen las posibilidades de obtención de suelos para equipamientos y viviendas protegidas. Por todo ello, desde el CES consideramos que es el momento de que se pueda revisar la situación de todos aquellos solares vacantes en la actualidad en las ciudades de la comunidad autónoma.