



Introducción:

El Plan de Trabajo aprobado para este año 2.004 incluye entre los temas de interés que más afectan al colectivo juvenil aragonés el de la **Vivienda Joven**.

La Comisión Permanente del CNJA y todas sus entidades miembro por unanimidad, hemos entendido la acción política como posicionamiento mediante un documento de bases, carencia histórica que en la actualidad ha cobrado mayor importancia. La forma de trabajar cada uno de los temas supone una definición de los intereses primordiales, un análisis de la realidad, un contraste de datos, la reflexión interna necesaria para la elaboración de propuestas y la difusión de las mismas.

En materia de vivienda joven el trabajo se inició con la realización, a nivel técnico, del **Análisis de la Realidad de la Vivienda en Aragón**, elaborado desde el Consejo Nacional de la Juventud de Aragón, su **presentación** a los Grupos Parlamentarios y Administración Autonómica y Local y con la **recepción de propuestas** por parte de las entidades miembro, que unidas a las reflexiones del propio CNJA y las contenidas en el documento de bases del Consejo de la Juventud de España dan como resultado el texto que a continuación recogemos para su presentación a las entidades miembro y su posterior difusión, una vez consensuadas:

Propuestas:

La presentación de estas propuestas tiene como uno de sus principales objetivos reducir la grave distorsión existente en la actualidad entre la consideración pública de la vivienda como un bien económico y la necesidad de vivienda desde el punto de vista social y por tanto mejorar la calidad de vida de la juventud aragonesa y proporcionarle la estabilidad y seguridad necesarias para su desarrollo tanto personal como social.

Hay que partir de la base de presentar la vivienda no como un artículo de lujo sino de primera necesidad, tal y como lo expresa el artículo 47 de la Constitución Española, diseñando medidas que faciliten el acceso de los jóvenes a la misma.

Por otra parte recordar que las medidas que solicitamos se aplicarían a personas de hasta 35 años.

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administración debe velar para que el derecho a la vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución sea real y efectivo para todos los ciudadanos. Las Administraciones deben **intervenir activamente** en el mercado de la vivienda con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para aquellas personas que cuenten con escasos recursos económicos.



Incluir actuaciones para favorecer la emancipación juvenil dentro del próximo **Plan Aragón Joven**, que incluya como objetivo adecuar los precios de la vivienda en compra y alquiler al salario medio que perciban los y las jóvenes y preste una atención especial a aquellos con mayores dificultades para emanciparse teniendo como interlocutor al Consejo Nacional de la Juventud de Aragón y a otras organizaciones sociales de ámbito autonómico.

Concentrar en un Organismo Público de Vivienda la gestión de las ayudas, los avales a personas sin muchos recursos, o la compra de suelo. Dado el problema competencial, estas entidades deberían contar con la participación de las Administraciones competentes y evitar la duplicidad de funciones. Serían un referente único para la ciudadanía ya que asumirían el conjunto de actuaciones sobre vivienda. Sería bueno que este organismo velase, en el caso del arrendamiento, por los intereses tanto del propietario como del inquilino, inspeccionando el estado de las viviendas regularmente con el fin de aportar seguridad al primero, y dando soporte económico, avalando a los segundos.

Se encargaría también de tramitar los avales para la adquisición, por parte de los jóvenes, de viviendas libres.

Reclamar la “Administración Única” en materia de ayudas. Uno de los mayores problemas, aparte de la propia carencia de ayudas, es la falta de información y la complejidad de los trámites. En las dependencias administrativas competentes se debe ofrecer toda la información y asesoramiento necesario para acceder a una vivienda, bien sea en régimen de alquiler o de compra.

Subvencionar total o parcialmente a jóvenes con escasos recursos económicos los gastos e impuestos derivados de la compraventa y el alquiler de vivienda habitual.

CIUDAD Y URBANISMO

Desarrollar un modelo de estructura urbana ecológicamente sostenible que respete la morfología urbana, que promueva la regeneración de los cascos históricos, así como el cumplimiento de la legislación de espacios verdes y zonas lúdicas de ocio y deporte, que promueva el uso de los transportes públicos y la eliminación de la contaminación acústica.

Desarrollar un modelo de ciudad accesible donde se eliminen las barreras arquitectónicas, se fomente la interrelación cultural y de clases, que permita el encuentro entre los jóvenes e impida la creación de guetos.



VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Incremento del presupuesto dedicado a la construcción de viviendas de promoción pública, garantizando una vivienda digna a los jóvenes con menos recursos económicos.

Garantizar un cupo del 50% para los jóvenes en las promociones de viviendas protegidas, como medida de discriminación positiva, estando en igualdad de condiciones para el resto de viviendas públicas ofertadas.

Garantizar una baremación objetiva en la adjudicación de las viviendas de promoción pública. Eliminar la práctica del sorteo por ser contraria a los principios de proporcionalidad y de justicia redistributiva. Si hay que restringir la adjudicación, ésta se debe llevar a cabo con criterios que ponderen el grado de precariedad, los niveles de renta y las necesidades especiales, mediante el uso de criterios convenientemente tasados para evitar cualquier tipo de corrupción o adjudicación arbitraria.

Habilitar viviendas en régimen de cesión temporal para colectivos más vulnerables, con una revisión de la situación personal tutelada por la Administración, en el marco de la vivienda de promoción pública. El hecho de que esta modalidad haya sido objeto de algún caso de malas prácticas no debe restar idoneidad para casos de exclusión.

ALQUILER

Potenciar la construcción de viviendas públicas protegidas en régimen de alquiler para la población con menos ingresos, adaptando éstas a las necesidades de los y las jóvenes, especialmente en lo referido a tipología, tamaño, etc. Creación de convenios con sociedades que lleven a cabo la gestión y el mantenimiento de esas viviendas.

Proporcionar un número suficiente de viviendas asequibles para el nivel de ingresos de los jóvenes, de forma que en ningún caso el coste mensual suponga una cantidad superior al 20% de sus ingresos.

Adecuar el modelo de vivienda pública en régimen de alquiler en lo relativo a tamaño y diseño. Fomentar la sencillez arquitectónica, la realización de parte del mobiliario dentro de la construcción, la introducción de tecnologías adecuadas, la aparición de servicios comunes, así como la puesta en marcha de espacios polivalentes en el edificio.



Contemplar medidas que incentiven el alquiler a través de dos vías; apoyando a las iniciativas privadas que promuevan y/o construyan viviendas en régimen de alquiler y apoyando directamente a los arrendatarios jóvenes con condiciones socioeconómicas más desfavorables.

Priorizar el régimen de alquiler sobre el de venta, hasta invertir la estructura actual del mercado de la vivienda, llegando a equiparar el gasto público directo e indirecto entre la vivienda en propiedad y alquiler.

Promover experiencias de viviendas en alquiler orientadas a los jóvenes mediante un sistema de rotación, según necesidades individuales. También los intercambios de vivienda para casos de movilidad laboral, colaborando y coordinándose con los organismos similares de otras Comunidades Autónomas

Promover programas de alojamiento temporal de viviendas públicas para jóvenes trabajadores y estudiantes desplazados.

Potenciar la vivienda compartida entre jóvenes y personas mayores otorgando beneficios fiscales o de otro tipo a los propietarios, como podría ser el pago de una pequeña renta, de forma que cedan gratuitamente el uso de parte de su vivienda al joven o jóvenes que convivan con ellos.

Modificar la legislación fiscal para introducir las deducciones en la cuota autonómica de la declaración de la renta en caso de arrendatarios jóvenes. La desgravación fiscal debe tener un carácter progresivo, teniendo en cuenta la renta abonada y la proporción que suponga ésta respecto de los ingresos del inquilino. Proponemos que el inquilino pueda deducir en total hasta un 25% los tres primeros años y hasta un 20 % los restantes. Por otra parte proponemos una deducción del 15% de la renta para el propietario.

Impulsar la creación de bolsas de alquiler joven a nivel autonómico que, además de gestionar eficazmente la oferta y demanda, favorezcan la posibilidad de compartir la vivienda y realicen una labor de sensibilización y de dar confianza a las personas propietarias.

Los institutos públicos de vivienda deben contar con una partida económica que tenga como finalidad servir de fianza y de aval a jóvenes con escasos recursos económicos en los contratos de arrendamientos de vivienda.

Establecer subvenciones directas al alquiler a los jóvenes inquilinos, en función de las características de cada municipio, del esfuerzo de acceso a la vivienda y de su situación socioeconómica.



SUELO

Destinar una parte del presupuesto de política de vivienda estatal a las Administraciones locales con el fin de adquirir suelo para destinarlo a vivienda social. Impulsar la dimensión local a través del trasvase de fondos y del control público de la actividad inmobiliaria.

Determinación, por parte de la Administración, para usar las herramientas de expropiación para casos de especulación abusiva.

Establecer límites temporales para la edificación de solares con derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración.

Establecer un porcentaje obligatorio de reserva del 40% de Vivienda de Protección Oficial en el suelo edificable.

Gravar las plusvalías del suelo atendiendo a los principios de proporcionalidad y progresividad con el objeto de frenar la especulación. Los planes urbanísticos deberán tener en cuenta el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida.

Implicación de las Administraciones locales (Ayuntamientos y Comarcas) en el diseño y ejecución de programas específicos de viviendas para jóvenes, adaptando los planes a las necesidades reales.

Poner suelo, por parte de las Administraciones locales, a disposición de cooperativas de gestión que promuevan viviendas públicas en alquiler, en condiciones ventajosas, mediante cesión del derecho de uso superficiario o mediante reducción y aplazamiento de los pagos.

Facilitar la creación de cooperativas compuestas por jóvenes que adquieran el suelo para edificar viviendas protegidas, haciendo especial hincapié en el medio rural.

REHABILITACIÓN Y VIVIENDA VACÍA

Luchar contra la infravivienda, exigiendo que se cumpla la normativa de consumo. La vivienda, por encima de todo, es un bien de consumo y quizá el más importante. Las inspecciones y peritajes públicos se deberían establecer mediante convenios con organizaciones de consumidores y usuarios. Habría que reajustar la normativa por responsabilidad, vicios ocultos, condiciones de habitabilidad..., en especial a las viviendas de segunda mano.



Impulsar la rehabilitación de centros históricos promoviendo un mejor uso de la financiación comunitaria. El saneamiento y restitución de zonas urbanas históricas y antiguas debe ser integral.

Fomentar las ayudas a la rehabilitación según niveles de renta facilitando la solicitud, gestión y concesión con trámites ágiles y simplificados.

De manera similar a la rehabilitación y relacionado con programas europeos, puede hallarse otra salida en el entorno rural, con los planes de fijación de la población. Los planes de lucha contra la despoblación deben contemplar de forma integral todos los elementos de calidad de vida: trabajo, educación, ocio, estructuras..., para que la opción de emanciparse en un área rural sea verdaderamente atractiva.

Estudiar el número y estado de los edificios públicos deshabitados en el medio rural que puedan ser objeto de rehabilitación y posteriormente habitados por jóvenes que fijen su residencia en el municipio.

Promover la creación de censos de viviendas vacías, potenciando su puesta en uso mediante políticas de acción positiva, como las ayudas a la rehabilitación, y medidas sancionadoras, a través de una fiscalidad que grave a partir de la segunda vivienda vacía y que incentive su salida al mercado, preferentemente de alquiler.

Promoción de construcción y rehabilitación de viviendas, mediante escuelas-taller y casas de oficios.

OTRAS ALTERNATIVAS

Desarrollo de nuevos instrumentos que complementen a la Vivienda Protegida (VP) a través de las viviendas de titularidad compartida entre Administración y joven, con opción de compra de la Administración.

Favorecer la posibilidad de que las empresas creen fondos de viviendas para su personal, de la misma manera que facilitan fondos de pensiones, mediante incentivos fiscales.

Impulsar la promoción de viviendas en las que el acabado corra a cargo del comprador o compradora, según sus preferencias y posibilidades, lo que repercutiría en una disminución del precio final.