



Las personas reunidas en Córdoba los días 17 y 18 de noviembre en el I Foro de Vivienda y Ciudad. Necesidades habitacionales, Rehabilitación Urbana e Innovación Social, responsables técnicos y políticos de diferentes municipios y otras instituciones y poderes del estado español, personas del mundo de la investigación, de la sociedad civil y de profesiones ligadas a la ciencia de la ciudad aprueban las siguiente

DECLARACION

CONSIDERAMOS que la Vivienda es un derecho humano. No existe vida digna sin su satisfacción. Un sistema público sensible y avanzado debe estar orientado a convertirlo en un **derecho garantizado**.

CONSTATAMOS que la consideración del acceso a la vivienda como un asunto privado a proveer a través de un mercado desregulado, que ha contado, como único actor principal, con el sector financiero, ha provocado colapso económico y lacras sociales inadmisibles como los desahucios y la segregación espacial en la ciudad.

ENTENDEMOS que la expansión de la ciudad, la nueva construcción y la ocupación de nuevos suelos generan problemas de movilidad, de eficiencia urbana y agravamiento de los efectos del cambio climático. Una política de vivienda responsable y sostenible debe primar en cambio la utilización y la regeneración de la ciudad existente.

SABEMOS que el municipio es el marco natural en el que se explicitan las políticas de vivienda. Resulta necesario reforzar la autonomía local. Pueblos y ciudades han de tener la capacidad de diagnosticar su realidad habitacional y de diseñar las soluciones para satisfacer las necesidades de techo de la población. Hay que dotar a los municipios de instrumentos legales, políticos y económicos para que definan e impulsen sus soluciones habitacionales.



ASISTIMOS con asombro al hecho de que gran parte del dinero público destinado al rescate de las entidades financieras, que supuestamente iba a retornar a las arcas públicas, no se ha devuelto. Es ética y económicamente imprescindible su recuperación. El resto del sector financiero, responsable con sus prácticas de multiplicar los estragos de la crisis en gran parte de la población, tiene la misma obligación moral para mitigar sus efectos y los poderes públicos de exigirlo.

MANIFESTAMOS que un stock no técnico de vivienda vacía es un derroche de recursos económicos y ambientales que, en caso de déficit habitacional de amplios sectores sociales como el que sufrimos, se torna intolerable.

COMPROBAMOS que sin un amplio parque de vivienda asequible a precios inferiores a los del mercado, como el existente en el entorno europeo, será imposible remover los obstáculos que dificultan el acceso a la vivienda de amplios sectores sociales, reto no resuelto de las actuales políticas públicas de vivienda.

OBSERVAMOS con preocupación la existencia de parque residencial, especialmente el producido desde la mitad del siglo XX, con un gran porcentaje de viviendas inadaptadas, inaccesibles, obsoletas y de escasa eficiencia energética, en las que vive vecindario con limitada capacidad económica. Se hace precisa la intervención física e integrada en esas zonas para su regeneración urbana.

CONOCEMOS que la inversión pública en rehabilitación provoca amplios beneficios en calidad de vida para la ciudadanía, en empleo, activación económica, sostenibilidad y retornos de gran parte de lo invertido a las arcas públicas.

REITERAMOS que el concepto de rehabilitación es de vivienda, de edificios eficientes energéticamente y permeables a las nuevas tecnologías, de espacio público, de dotaciones y servicios que permitan a la ciudadanía el uso de la ciudad. La rehabilitación urbana es necesariamente equidad de género en el uso de los espacios públicos, accesibilidad universal y ciudad compartida.



RECORDAMOS que la Función Social de la Vivienda y manifestaciones de la misma como el deber de conservación de edificios y viviendas han de tener mayores concreciones en el ordenamiento jurídico y en la práctica de las administraciones.

CREEMOS que una vivienda digna no lo es si quien la habita no tiene acceso a los suministros básicos. Es inmoral que empresas con millones de beneficios los corten a las personas que no pueden pagarlos.

DEFENDEMOS que la creatividad ciudadana ha mostrado ser un gran motor de innovación social. La ciudadanía debe tener un papel relevante en la toma de decisiones y gestión de su hábitat. La participación de calidad requiere transparencia, herramienta esencial para evitar, igualmente, las altas cotas de corrupción sufridas en los últimos años.

ASUMIMOS que, junto a la intervención pública en materia de vivienda y ciudad, es necesario el afloramiento de nuevos sujetos y protagonismos que emerjan desde la sociedad civil y se impliquen en la búsqueda e impulso de alternativas colectivas de acceso y tenencia de la vivienda.

COMPROMETEMOS nuestras energías y conocimientos en favorecer las capacidades de la colectividad y el hacer común para procurar hacer efectivo el derecho a la vivienda y a la ciudad

En base a las anteriores premisas, **PLANTEAMOS** la necesidad de medidas estructurales en materia de vivienda y ciudad que fomenten el acceso asequible a la vivienda, primen la rehabilitación, posibiliten la reactivación sostenible del sector de la construcción y aprueben iniciativas urgentes que favorezcan principalmente el acceso a la vivienda de sectores vulnerables, entre ellas:

- 1) Se insta a los poderes públicos, especialmente al Gobierno del Estado Español, a que adopte las medidas políticas, legales y económicas necesarias para incorporar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad en los pilares



esenciales del denominado estado del bienestar. Ha de fijarse un calendario en el que, progresivamente, se garantice el acceso a una vivienda asequible, equilibrada a la disponibilidad económica de personas y familias, que culmine con la garantía universal del derecho a la vivienda en el año 2030.

- 2) Hay que integrar definitivamente el Derecho a la Vivienda y Derecho a la Ciudad en el marco jurídico, económico y social. El parque residencial existente es el activo principal para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, incluyendo necesariamente una visión integral que fomente la cohesión social y articule la complejidad y reactivación de la ciudad existente: rehabilitación de vivienda, de espacio público, de dotaciones y servicios.
- 3) Se estimulará la promoción, a través de la rehabilitación y la construcción de nueva planta en su caso, de viviendas y alojamientos destinados, preferentemente, a los sectores más vulnerables, primando el régimen de alquiler y/o de cesión de uso, y la creación de un parque público de vivienda como servicio público. Las políticas de suelo deben tener como primera prioridad la garantía de lo anterior, para asegurar una ciudad igualitaria, solidaria y de alta calidad urbana.
- 4) Se insta a conformar con urgencia un marco legal que defina de forma global la vivienda vacía, y ponga a disposición de los municipios distintas herramientas tanto para su detección y diagnóstico como para definir una política específica en esta materia, que permita establecer en cada caso (inhabitabilidad, de grandes tenedores, inseguridad para su alquiler, etc...) las medidas más adecuadas: fiscales, sancionadoras, de estímulo o alquiler forzoso entre otras.
- 5) Se insta a acordar con urgencia que las viviendas de aquellas entidades financieras – o de empresas participadas por ellas - que han percibido ayudas no devueltas, así como los activos de la SAREB, pasen al sector público para su alquiler social cuando así se le requiera. Se insta además, a que el resto de entidades financieras destinen al alquiler social un volumen considerable de su incrementado parque residencial.



- 6) El estado español ha de aportar la financiación suficiente para mantener programas eficaces de ayudas para el acceso o mantenimiento del alquiler a colectivos que lo requieran, posibilitando precios ajustados a su disponibilidad económica. Ha de aumentarse significativamente la inversión pública en políticas activas de vivienda y rehabilitación que provoque que en torno al 2'5 % del PIB esté destinado a la vivienda asequible.
- 7) Se insta a impulsar un plan de choque para financiar actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana mediante ayudas directas a sectores económicos más débiles, así como la creación de un Fondo Público, para ayudas reintegrables en materia de rehabilitación, regeneración urbana y fomento del cooperativismo habitacional.
- 8) Se reclama una profunda reforma de la fiscalidad vinculada a la vivienda. Si hasta ahora los beneficios fiscales se destinaron a favorecer la compraventa, procede ahora invertir dicha tendencia, impulsando políticas fiscales destinadas a promover el alquiler, el cooperativismo habitacional, la rehabilitación y la regeneración urbana. La desgravación para toda obra de rehabilitación de vivienda y urbana incentivará el cambio de modelo productivo y potenciará el empleo sostenible en el mercado de la rehabilitación.
- 9) Instar al Estado y la Administraciones a impulsar decididamente normativa y financiación que promuevan la rehabilitación energética y la edificación de consumo nulo, tomando las medidas oportunas que eviten una burbuja energética ligada a la rehabilitación.
- 10) Es urgente el establecimiento de un marco jurídico que imposibilite tanto el desahucio de una familia empobrecida sin alternativa habitacional, como el corte de suministros básicos a personas que no tienen capacidad económica para pagarlos.



- 11) Garantizar por normativa que las políticas de vivienda y ciudad cuenten necesariamente con la verdadera implicación de la ciudadanía, a través de procesos singulares que integren modos reconocidos y también no formales de participación.

- 12) Las Administraciones Públicas deben actuar con urgencia a través de medidas concretas para evitar procesos de especulación en la ciudad consolidada y fenómenos como la gentrificación, con especial atención a las zonas de interés patrimonial o de vulnerabilidad social.

Hace falta mucha energía social y aportación crítica para conformar una nueva política en materia de vivienda y ciudad. Hace falta una gran alianza, una potente red que la impulse, en sintonía con la necesaria transición hacia modelos urbanos más sostenibles y menos vulnerables ante la crisis social, financiera, energética y climática, **LLAMAMOS** a la sociedad organizada, a sectores profesionales, de la investigación y administraciones a hacer suya esta declaración, suscribiéndola, extendiéndola y enriqueciéndola.