

ACTA DE LA REUNIÓ DE LA COMISSIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE

Dia: 20 de maig de 2021

Hora: 18h

Lloc: Reunió a través de la plataforma zoom

-
- Assistents:
- Lourdes Sánchez López (Presidenta de la Comissió)
- Isabel Téllez Ramiro (CUP)
- Albert Guasch Ribas (ERC)
- Xavier Cadafalch Boada (VeC)
- Eladio Manuel Garcia Lodeiro (Cs)
- Xell Montserrat (JxV) en substitució de l'Oriol Bertran Grimau
- Eugènia Martínez Mesa, coordinadora d'habitatge i OLH
- Miquel Cartró Boada, responsable d'habitatge social, que actua com a secretari.

S'excusa:

- l'Oriol Oriol Bertran Grimau (JxV)

ORDRE DEL DIA:

- ✓ Informe de la presidència.
- ✓ Pla Local d'Habitatge.
- ✓ Ajuts Municipals d'Habitatge.
- ✓ Torn obert de paraules.

Informe de presidència

Lourdes Sánchez expressa el condol de la Comissió pel traspàs de la regidora Mònica Hill a Albert Guasch per tal que el transmeti a ERC de Vilafranca.

Informa que s'ha tramitat la llicència per a 36 HPO en règim de lloguer de l'INCASOL i que a partir d'aquí mirarem quin paper pot tenir OLH.

Casa Feliu. Informa que s'està treballant per a la venda dels 11 pisos per a adquirir més habitatges i poder fer una política d'habitatge en què més persones se'n puguin beneficiar. Serveis jurídics estan treballant-hi. Tant per la venda com per la compra es farà publicitat. Es proposa vendre pis a pis i fer una subhasta. Amb els diners, es poden adquirir nombre més elevat d'habitatges, que serien una part per a habitatge de gent gran (11 pisos) i la resta per a joves i Serveis socials. De moment els baixos continuarien propietat de l'Ajuntament, a l'espera de decidir-ne la finalitat a la que es destini de moment.

Albert Guasch informa que els pisos de Casa Feliu s'han de registrar (DL 17/2019) a l'inventari de bens, perquè sense això no es pot vendre patrimoni públic de sol i habitatge. Cal fer-ho per a les operacions més immediates. No es pot materialitzar la venda fins que no s'inscriguin.

Eugènia Martínez comenta que en provenir d'una donació a l'Ajuntament té dubtes que hagi de ser inscrit al registre de patrimoni públic de sol i habitatge, però que ho traslladem als serveis jurídics perquè ho analitzin.

Eladio M. Garcia pregunta si s'ha valorat la possibilitat de llogar-los. Amb el lloguer d'un pis potser es podria llogar dos pisos en un altre barri. No li agrada perdre patrimoni, perquè sempre perdura.

Eugènia Martinez informa que amb la preu de la taxació es pot comprar uns 24 habitatges i llogant-los amb l'índex de contenció de rendes s'obté una renda més baixa que no permetria l'objectiu que és ampliar el parc d'habitatges de gestió pública.

Xavier Cadafalch manifesta la sorpresa que l'índex de preus a la Rambla de Sant Francesc sigui de 450€ o 500€ i que el Pla Local d'Habitatge indiqui que la mitjana a Vilafranca sigui de 650€. Tampoc veu clar el fet de vendre patrimoni.

Isabel Téllez també manifesta les seves reserves, ja que els 11 pisos actuals ja es podrien fer servir i posar-los a la venda i buscar-ne de nous voldrà dir que s'haurà d'esperar temps fins tenir-ne de disponibles, mentre que hi ha una emergència d'habitatge.

Albert Guasch manifesta que no ho troba malament, si es dobla el nombre d'habitatges i es destinen a finalitat social.

Lourdes Sanchez indica que no es tracta de perdre patrimoni, si no de canviar un per un altre. Amb aquesta operació, es vol aconseguir més habitatges i, per tant, poder donar resposta en la necessitat d'obtenir un habitatge assequible per a més persones.

S'entra en un debat i es conclou que hi ha sentit majoritari en tirar endavant els pisos de Casa Feliu, amb els criteris exposats.

Lourdes Sanchez manifesta que la postura de la Comissió d'habitatges és important per al govern i per tant demana que es manifesti una postura per part dels integrants.

Continua el debat i al final la Comissió manifesta estar d'acord amb la venda de Casa Feliu per a l'adquisició d'un nombre superior d'habitatges, amb algunes reserves de Xavier Cadafalch i el desacord d'Isabel Téllez.

Lourdes Sánchez informa l'OLH té previst incorporar un tècnic per assessorar jurídicament sobre els temes d'habitatge. El tècnic és personal de l'Ajuntament. Podrem donar un millor i més ampli servei d'assessorament a la ciutadania.

Lourdes Sánchez informa que l'OLH està en plena campanya de gestió de les subvencions de lloguer MITMA. El tràmit d'ajuts representa un augment de feina i caldrà reforçar el servei.

Lourdes Sánchez informa que encara no disposem del document final del PLH. Es preveu que es porti al Ple Municipal de juliol.

Isabel Téllez entenia que hi hagués una reunió prèvia, ja que es van fer aportacions des de la Comissió i que després ha quedat enlaira. Se sent poc informada. Demana que s'informi. Tampoc disposa d'informació de l'enquesta, de la participació.

Lourdes Sánchez informa que es preveia disposar-ne més aviat i que tot s'ha endarrerit. Després de les propostes, tot ha arribat a mans de l'equip redactor.

Lourdes Sánchez Proposa fer una reunió el primer dimecres de cada dos mesos ens convoquem.

Pla Local d'Habitatge 2021 -2026

Eugènia Martínez presenta la Fase 2 del Pla Local d'Habitatge: Objectius, estratègies i pla d'acció.
S'adjunta document.

1.- Diagnosi

Demografia

40.479 habitants

15.138 llars principals

2,62 persones /llar

envelliment progressiu + migracions internes Barcelona i externes Marroc i la Xina + des de l'any 2000 creixement natural = 165 habitants/any

Projeccions: Població i llars

Tendència a atomització de les llars (unipersonals i dos residents)

PTSH preveu necessitat 160 habitatges noves llars anuals

Escenari més versemblant és el baix, creixement anual de 106 llars/any

S'arribaria el 2025 als 42.711 habitants

Oferta

91% oferta és de compra-venda de segona mà

Obra nova preu mig 2.175€/m²

Segona mà preu mig 1.651 €/m²

Lloguer mig 650€/mensuals

Demanda

20-25% joves en edat emancipació

60-65% persones entre 30 i 50 anys

15% majors de 50 anys

Inversors compren per llogar

Registre sol·licitants HPO 174 persones

Llars en risc d'exclusió 150 casos atesos

Demanda exclosa

La meitat de la població de Vilafranca hauria de destinar més del 30% dels seus ingressos a pagar el lloguer mig de 650€/mes.

Una hipoteca de compra-venda tindria una quota inferior però sovint no s'hi pot accedir per manca d'estalvis per a despeses inicials.

Parc d'habitatge

15.426 llars principals

Règim de tinença 80% propietat / 15% lloguer / 5% altres

Edat mitjana 40 anys 92% habitatges en bon estat

Encara hi ha 587 edificis de PB+3 o més sense ascensor

Certificacions energètiques 56,18% qualificació E

Indicis de desocupació e l'entorn 900 habitatges, dels quals 173 grans tenidors

Planejament

El potencial del POUM vigent pendent de desenvolupar és de 6.571 habitatges dels quals 2.088 de protecció pública

S'estima quins sectors és probable que es desenvolupin en període 2021-2026

Recursos i iniciatives existents

Es valora positivament la regidoria pròpia d'habitatge i reobertura OLH

Parc social existent es xifra en 439 habitatges

241 habitatges amb qualificació HPO

91 habitatges en règim cessió PRHFS

107 habitatges a la Borsa

Patrimoni municipal d'habitatge

Programes rellevants en matèria d'habitatge

Fase 2: Objectius estratègies i pla d'acció

Garantir el dret a l'habitatge assegurant l'accés i la permanència

Millorar l'estat de conservació, accessibilitat i eficiència dels habitatges

Dotar l'administració d'eines i recursos per ser proactiva i eficient.

196 unitats habitatge assequible

Preparar sòl per a 509 habitatges

43 actuacions

6 camps d'acció

Comissió seguiment

Avaluació periòdica

43 actuacions en 6 camps d'actuació (en el document adjunt es detallen):

- Accés, presentació i ús adequat de l'habitatge
- Qualitat de l'edificació i rehabilitació del parc residencial
- Promoció i noves formes d'accés i tinença d'habitatge assequible
- Gestió i ampliació del patrimoni municipal vinculat a l'habitatge
- Planejament i gestió urbanística vinculats a l'habitatge
- Recursos, organització i gestió de la informació.

El document es portarà a aprovació inicial al Ple Municipal, seguidament hi haurà un informe de la Generalitat AHC i estarà a informació pública amb un període d'al·legacions i, finalment, es presentarà a l'aprovació definitiva del Ple Municipal.

Isabel Téllez pregunta sobre les dades de participació.

L'Eugènia Martínez informa que 205 persones han respost l'enquesta on-line i 31 persones varen formar part de les taules de participació ciutadana.

Xavier Cadafalch pregunta si hi haurà debat a la Comissió sobre les al·legacions i Albert Guasch exposa que ell creu que seria adient que la Comissió d'habitatge vegi les al·legacions i en faci una valoració prèvia a l'aprovació del ple.

Ajuts municipals de lloguer

Miquel Cartró informa que ha estat de baixa 6 mesos i no s'ha pogut avançar en l'elaboració d'unes noves bases de convocatòria. Amb tot, no s'hauria pogut avançar donat que fins al més d'abril el Ple municipal va aprovar definitivament la nova *Ordenança general de subvencions*, i també les *bases específiques de diferents subvencions que l'Ajuntament convoca habitualment*. La nova Ordenança i bases van entrar en vigor a partir del proper dilluns 17 de maig. S'aplicaran els nous documents en totes les convocatòries públiques i subvencions directes i nominatives que tramiti l'Ajuntament.

A la nova convocatòria, s'incorporaran les millores demanades per membres de la Comissió en reunions anteriors on es va tractar el tema. Un cop redactat el document, s'enviarà als membres de la Comissió per si s'ha de fer alguna observació. Un cop acordat el document, es farà una reunió de la Comissió per aprovar formalment la convocatòria d'ajuts municipals.

Torn obert de paraules

Isabel Téllez demana les actes 11/11 i 25/11 i que es pengin a la web.

Demana que li envii l'esborrany del Consell.

Pregunta sobre la participació al PLH.

Eugènia Martínez informa de les dades següents: 205 persones van respondre a l'enquesta Online i 31 persones van participar a les taules de debat sectorial.

Xavier Cadafalch, pregunta sobre les dificultats d'empadronar-se de persones que viuen a Vilafranca.

Lourdes Sánchez respon que no pot respondre perquè aquest tema no es porta des de la regidoria d'habitatge.

Pregunta sobre l'actuació en desnonaments.

Lourdes Sánchez, respon que només que n'hi hagi un en son molts. S'ha establert coordinació - OLH, Serveis socials i Convivència - amb els Serveis comuns processals per tal d'informar si hi ha famílies vulnerables.

Pregunta sobre quin seguiment fa la regidoria sobre el compliment de la llei catalana de lloguer. Demana una actitud més proactiva i no esperar que truqui l'afectat.

Lourdes Sánchez respon que els contractes són privats i la capacitat sancionadora és de la Generalitat. L'OLH pot assessorar. L'ajuntament no té capacitat legal per intervenir. A més, l'AHC va demanar que els traslladem les denúncies que es presentin, però la gent no acaba de portar la documentació per traslladar-ho a l'AHC o a l'Agència de Consum. Formalment no hi ha cap cas que hagi prosperat.

Albert Guasch comenta que a través dels contractes de lloguer que arriben a Incasòl amb motiu del dipòsit de fiances de lloguer, la Generalitat ja comença a expedientar l'incompliment de la llei de contenció de rendes.

Albert Guasch es manifesta satisfet que a l'últim Ple Municipal s'hagi dut al Departament de Territori de la Generalitat que Vilafranca sigui declarada com a Àrea de mercat d'habitatge tens. Demana que aquest acord es faci arribar a Territori perquè facin ràpid el seu procediment. Celeritat administrativa.

Lourdes Sanchez explica que quan es va presentar la moció de suport a la llei, el govern va dir que la llei s'acataria i que, si es complien els requisits de l'article 2, tal com assenyala la pròpia normativa, sol·licitaríem la declaració d'àrea tensa. Ja estàvem treballant en el tràmit d'aquesta declaració.

Eugenia Martínez informa que l'AHC no ha enviat els paràmetres per fer els càlculs fins el passat 11 de maig. Sense aquest aclariment, no s'ha pogut interpretar l'article 2.

No havent cap altre tema a tractar, s'aixeca la sessió a les 20h

Vilafranca del Penedès, 20 de maig de 2021