

Diagnosi del Pla de drets humans de Catalunya
Dret a l'habitatge

Síndic de Greuges de Catalunya

Índex

1. Reconeixement jurídic del dret a l'habitatge	2
2. Identificació de les entitats, col·lectius o moviments socials que treballen per fer efectiu el dret a l'habitatge a Catalunya	4
3. Estat actual del reconeixement i de la implementació d'aquest dret a Catalunya	4
4. Mesures proposades per tal d'assolir l'efectivitat del dret	6
5. Recomanacions per tal de fer un seguiment sobre l'acompliment de les mesures proposades	11

Dret a l'habitatge: Dret de tot ésser humà a la disposició d'un habitatge digne, adequat, assequible, accessible i segur que sigui garant de la seva qualitat de vida, i del dret al respecte a la vida privada i familiar. Provisió d'habitatge entesa com a servei d'interès general, interconnectat amb el dret a la ciutat.

1. Reconeixement jurídic del dret a l'habitatge

A nivell internacional, són diversos els tractats internacionals que efectuen un reconeixement del dret a l'habitatge, com és el cas de la Declaració universal de drets humans de 1948 que, en el seu article 25, disposa que:

“Tota persona té dret a un nivell de vida que assegurï, per a ell i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris; també té dret a la seguretat en cas d'atur, malaltia, incapacitat, viduïtat, vellesa o altra manca de mitjans de subsistència independent de la seva voluntat.”

El Pacte internacional de drets econòmics, socials i culturals de 1966 també reconeix, en l'article 11, el dret a l'habitatge de totes les persones, en els següents termes:

“Els Estats part en aquest Pacte reconeixen el dret de tothom a un nivell de vida adequat per a ell i per a la seva família, incloent-hi l'alimentació, el vestit i l'habitatge. I una millora contínua de condicions d'existència. Els Estats part hauran d'adoptar mesures adequades que assegurin l'efectivitat d'aquest dret, reconeixent a aquest efecte la importància essencial de la cooperació internacional basada en el lliure consentiment.”

En l'àmbit europeu, la Carta de drets fonamentals de la Unió Europea, també es refereix al dret a l'habitatge en el seu article 34:

“Amb la finalitat de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a un ajut social i a un ajut d'habitatge destinats a garantir una existència digna a tots els qui no disposin de recursos suficients, segons les modalitats establertes pel dret de la Unió i per les legislacions i pràctiques nacionals”

Ha estat la jurisprudència del Tribunal Europeu de Drets Humans (TEDH) i del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (TJUE) la que, amb posterioritat, ha anat concretant el contingut i l'abast del dret a l'habitatge, relacionant-lo amb l'exercici d'altres drets, com el dret a la vida privada i familiar o el dret a la protecció dels consumidors, també reconeguts en l'àmbit de la Unió Europea. Aquests pronunciaments han tingut la seva repercussió, de forma directa o indirecta, a nivell intern dels Estats membres, com és el cas de la Sentència del TJUE de 14 de març de 2013 (cas Aziz) que declara la legislació hipotecària espanyola contrària al dret de la Unió Europea.

A nivell intern, la Constitució espanyola reconeix el dret a l'habitatge en l'article 47, tot preveient que:

“Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per tal d'impedir l'especulació.

La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.”

A Catalunya, l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC) disposa, en el seu article 47, que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la generació de sòl i la promoció d'habitatge públic i protegit, amb una atenció especial per als joves i col·lectius més necessitats

Així mateix, l'article 26 de l'EAC determina que les persones que no disposen dels recursos suficients tenen dret a accedir a un habitatge digne, per la qual cosa els poders públics han d'establir per llei un sistema de mesures que garanteixi aquest dret, amb les condicions que determinen les lleis.

Posteriorment, la Llei 18/2017, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge configura, com a un servei d'interès general, el conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials, per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans. Aquesta configuració de l'habitatge social com a servei d'interès general és també adoptada pel TJUE, com per exemple en la sentència de 8 de maig de 2013.

Les normatives que, amb posterioritat s'han aprovat pel Parlament de Catalunya per fer front a la greu situació d'emergència residencial, com és el cas de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, han emfatitzat aquesta configuració de les polítiques socials d'habitatge com a un servei d'interès general.

La més recent Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial apunta, en la seva exposició de motius, a la necessitat de fer un pas endavant a l'hora d'efectuar un reconeixement normatiu explícit del dret a l'habitatge com a un dret subjectiu, que garanteixi el dret de totes aquelles persones que n'hagin acreditat la seva necessitat a reclamar a l'Administració, fins i tot judicialment, el seu dret a accedir a un habitatge digne i assequible.

El reconeixement del dret a l'habitatge com a un dret subjectiu és una realitat ja en d'altres països de l'àmbit europeu com és el cas d'Escòcia o França, on s'estableixen normativament obligacions envers el proveïment d'habitatge social i se'n regula la seva exigibilitat per part de la ciutadania. A nivell de l'Estat espanyol, també es constaten avenços en aquesta línia, iniciats amb l'aprovació de la Llei 3/2015, de 18 de juny, del País Basc i seguits per d'altres comunitats autònomes, com per exemple la Comunitat Valenciana que, mitjançant l'aprovació de la Llei 2/2017, de 3 de febrer, també reconeix un dret subjectiu exigible a un allotjament assequible.

De l'anterior, se'n desprèn una tendència, a nivell europeu i també dins l'àmbit de l'Estat espanyol d'avançar en una normativa que no només es limiti a un mera declaració de drets,

sinó que garanteixi el reconeixement efectiu del dret a l'habitatge i la seva exigibilitat directa davant de l'Administració competent i, subsidiàriament, davant dels tribunals de justícia.

2. Identificació de les entitats, col·lectius o moviments socials que treballen per fer efectiu el dret a l'habitatge a Catalunya.

- Fundació Hàbitat 3 (<https://www.habitat3.cat>)
- Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (<http://afectadosporlahipoteca.com>)
- Observatori DESC (<http://observatoridesc.org/es>)
- Obra Social "la Caixa" (<https://obrasociallacaixa.org>)
- Amnistia Internacional (<http://www.amnistiacatalunya.org/>)
- Creu Roja Catalunya (<http://www.creuroja.org>)
- Sindicat de Llogaters (<https://sindicatdellogateres.org>)

3. Estat actual del reconeixement i de la implementació d'aquest dret a Catalunya

El dret a accedir a un habitatge, en els termes descrits en aquest Pla de Drets Humans, no està garantit a Catalunya amb relació a un gran nombre de persones, per diversos motius.

Ens referim a aquelles persones que o bé no han pogut accedir encara a un habitatge digne i assequible o bé pateixen dificultats per assumir el cost econòmic del manteniment de l'habitatge, amb la consegüent situació de pèrdua o de risc de pèrdua de l'habitatge habitual.

Les persones que viuen en habitatges que no es troben adaptats a la seva situació de mobilitat reduïda, derivada del seu estat de salut i/ o de l'edat, tampoc tenen garantit el seu dret a l'habitatge en les condicions adequades.

Tampoc tenen garantit aquest dret les persones que viuen en espais que no reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat per ésser considerats habitatges i que, per tant, només poden ser qualificats com a infrahabitatges, ni les persones que viuen en situació de sobreocupació d'habitatges ni aquelles altres que viuen en pensions, hostals, habitacions de relloguer i/o habitatges compartits, en què el dret al respecte a la vida privada i familiar o el dret a la salut, entre d'altres, també es veuen certament qüestionats.

També cal destacar la situació, cada vegada més freqüent, de persones que ocupen habitatges sense disposar del corresponent títol habilitant, amb la consegüent situació d'exclusió residencial a què dona lloc la pròpia inseguretats jurídica en la tinença de l'habitatge i la manca d'accés als subministraments bàsics.

Finalment, cal advertir que la concepció de l'habitatge com a bé d'inversió i no com a dret bàsic, que s'ha intensificat els darrers anys després dels pitjors anys de la crisi econòmica, està donant lloc a situacions d'assetjament i/o de pressió, sobretot envers arrendataris

d'habitatges, motivades per la creixent especulació immobiliària i urbanística, que posen molt en qüestió el dret a gaudir d'un habitatge de forma pacífica, segura i estable.

Són diversos els indicadors que permeten concloure que el dret a l'habitatge, entès com el dret que tota persona té a la disposició d'un habitatge digne, adequat, assequible, accessible i segur que sigui garant de la seva qualitat de vida, i del dret al respecte a la vida privada i familiar no és una realitat per a una part molt significativa de la població de Catalunya.

Així ho demostren les dades que resulten del Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Catalunya, en el qual s'inscriuen totes aquelles unitats de convivència que han acreditat tenir una necessitat d'habitatge i volen optar a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial.

En l'informe de seguiment publicat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en data 31/03/18 figura que el nombre de sol·licituds d'habitatge inscrites és de 116.365.

Del nombre de sol·licituds inscrites, destaca el fet que el 43% es refereixen a unitats de convivència formades per una sola persona.

Quant a l'edat de les persones sol·licitants, el 9'34% de sol·licituds es refereixen a persones de 65 o més anys d'edat, el 30,02% corresponen a persones de menys de 25 anys i la resta, el 60,64%, inclou sol·licitants d'habitatge d'entre 35 i 65 anys d'edat.

Pel que fa a la nacionalitat de les persones inscrites, el 73% de sol·licituds corresponen a nacionals, front el 25% restant de sol·licituds que han estat presentades per no comunitaris. L'1% restant, correspon a sol·licituds de persones de la comunitat europea.

Amb relació als ingressos econòmics de les unitats de convivència que sol·liciten un habitatge protegit, destaca el fet que el 50% són unitats que disposen d'ingressos iguals o inferiors a 0,93 l'Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC). El grup següent, equivalent al 41% de les sol·licituds, es trobaria en la franja d'ingressos següent, amb ingressos iguals o superiors a 0,93 i fins a 2,33 l'IRSC.

Pel que es refereix a la tipologia d'habitatge sol·licitat per les persones inscrites, preval la sol·licitud d'habitatge de lloguer amb opció de compra (91%), seguida de l'habitatge en règim de lloguer (36%) front la demanda d'habitatge en propietat (23%) o en dret de superfície (5%).

Altra dada important que reflecteix les greus situacions d'exclusió residencial que es produeixen a Catalunya, és la referida al nombre de llançaments judicials. D'acord amb l'estadística judicial que fa pública el Consell General del Poder Judicial (CGPJ) amb relació als llançaments judicials a Catalunya -que no distingeixen si es tracta de finques rústiques o urbanes, ni tampoc si es tracta o no d'un habitatge-, el nombre de llançaments a Catalunya, encara que ha anat en descens, mostra xifres molt elevades: 10.817 (any 2013), 10.009 (any 2014), 9.685 (any 2015), 8.971 (any 2016), 6.438 (dades parcials, any 2017).

Als efectes de valorar el reconeixement i la implementació del dret a l'habitatge a Catalunya, tant important és conèixer la demanda d'habitatge social com l'oferta d'habitatge destinat a polítiques socials a Catalunya.

En l'informe que l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona va publicar el mes de febrer de 2018, referit a l'àmbit metropolità de Barcelona, on es concentra la principal demanda d'habitatge social, es conclou, entre d'altres que, a l'àrea metropolitana de Barcelona i, en general, a Catalunya, es disposa d'un parc d'habitatge per destinar a polítiques socials molt reduït, que no supera el 2% del parc d'habitatges, front d'altres països de la Unió Europea, com és el cas dels Països Baixos, Àustria, Suècia, Regne Unit, França, Finlàndia o Irlanda, que disposen d'un parc d'habitatge social que representa més del 10% del parc d'habitatge construït.

Cal dir, no obstant, que tant en l'informe publicat per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona com en el darrer informe publicat sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, corresponent a l'any 2016, es refereix una lenta recuperació, des de l'any 2015, en la construcció d'habitatges amb protecció oficial, després de la paràlisi en la construcció d'habitatge protegit a què va donar lloc la crisi econòmica.

En ésser evident que el parc d'habitatges socials de què es disposa a Catalunya no permet donar resposta a la creixent demanda d'habitatge social, l'Administració, autonòmica i local, han hagut d'abordar la problemàtica de l'habitatge a Catalunya a través de diversos instruments i polítiques públiques que van més enllà de la promoció d'habitatge amb protecció oficial.

Amb la finalitat anterior, l'Administració ha endegat altres vies per incrementar el parc d'habitatges amb destí a polítiques socials, com són la formalització d'acords de cessió d'habitatges amb les entitats financeres per destinar-los al lloguer social o l'exercici dels drets de tanteig i retracte amb relació a habitatges provinents d'execucions hipotecàries, a l'empara de l'establert en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents d'execucions hipotecàries.

Destaca també l'atorgament dels ajuts per al pagament del lloguer, per facilitar el manteniment de l'habitatge habitual i evitar-ne la pèrdua i també les subvencions públiques per a la rehabilitació d'habitatges, per millorar l'accessibilitat dels edificis d'habitatge, i també l'habitabilitat i l'eficiència energètica dels habitatges.

4. Mesures proposades per tal d'assolir l'efectivitat del dret

1. El reconeixement normatiu del dret a l'habitatge com a un dret subjectiu exigible, d'acord amb el qual totes aquelles persones que acreditin el seu dret a accedir a un habitatge social, puguin exigir l'exercici efectiu d'aquest dret a l'Administració competent i, si s'escau, també judicialment.

2. En la mesura que el dret a l'habitatge és un dret d'àmbit supramunicipal, cal una actuació conjunta i coordinada de totes les administracions públiques, en col·laboració amb el Tercer Sector, en l'exercici de les respectives competències.

En l'àmbit metropolità de la ciutat de Barcelona, on es concentra la principal demanda d'habitatge social de Catalunya, cobra especialment importància la necessitat d'abordar la problemàtica de l'habitatge des d'una perspectiva metropolitana.

3. Esdevé imprescindible incrementar la despesa pública en matèria d'habitatge, al menys fins el 0,6 % del PIB, per poder equiparar-nos a altres països europeus, com per exemple, Alemanya, Islàndia, Dinamarca, Finlàndia, França o Regne Unit, que ja assoleixen aquest nivell de despesa, que s'ha d'entendre com a un mínim.

4. L'aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge esdevé imprescindible i improrrogable, per ésser l'instrument que ha d'efectuar una diagnosi de la situació de l'habitatge a Catalunya, que permeti establir i endegar polítiques més estructurals a mitjà i llarg termini, que tinguin en compte també la necessitat de les generacions futures.

5. A nivell local, els municipis haurien de dotar-se del corresponent pla local d'habitatge, per ésser aquest l'instrument idoni per analitzar la realitat de l'habitatge en el municipi, detectant les necessitats, les problemàtiques i les mancances existents, amb la finalitat d'adoptar les polítiques públiques que s'escaiguin a cada municipi.

6. Resulta imprescindible incrementar el parc d'habitatges amb destinació a polítiques socials fins assolir, al menys, el mandat de solidaritat urbana que va establir la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, segons la qual, en el termini de vint anys des de l'aprovació de la Llei, s'hauria d'assolir un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges existents en aquells municipis que el Pla territorial sectorial d'habitatge defineixi com a municipis de forta i acreditada demanda residencial.

7. Atesa l'evident necessitat d'incrementar el parc d'habitatge destinats a polítiques socials, l'Administració no hauria de vendre el parc públic d'habitatges de què disposa a entitats privades que no tenen per objecte la satisfacció del dret a l'habitatge des d'un vessant social.

8. El termini de qualificació dels habitatges amb protecció oficial hauria de ser indefinit, o al menys d'un termini suficientment ampli com per garantir un parc estable d'habitatges destinat a polítiques socials i, al mateix temps, evitar la patrimonialització de les plusvàlues que es poden generar amb la venda d'habitatges un cop extingit el règim de qualificació de l'habitatge.

Cal tenir present també que la qualificació d'un habitatge com a protegit comporta, mentre sigui vigent la qualificació, la subjecció als drets d'opció i de retracte establerts legalment en favor de l'Administració, la qual cosa permet garantir un control de les transmissions, alhora que pot servir per incrementar el parc públic d'habitatges.

9. Per reprendre la promoció d'habitatges amb protecció oficial, cal l'establiment previ de línies de finançament públic suficients.

10. S'han de preveure els mecanismes necessaris per incentivar la concertació de la promoció d'habitatge protegit amb la iniciativa privada.

11. Cal legislar sobre la co-responsabilitat que el sector financer, i molt especialment la SAREB, hauria d'assumir amb relació a la necessitat de garantir el dret a l'habitatge de tota la ciutadania, establint la destinació obligatòria a lloguer social de part del parc immobiliari de què disposen les entitats financeres, d'acord amb la funció social del dret de propietat.

12. Cal incentivar l'exercici del dret de tanteig i retracte per part de l'Administració envers la transmissió d'habitatges adquirits en processos d'execució hipotecària, com a instrument eficaç per incrementar el parc d'habitatges social arreu del territori que, a més a més, permet garantir una mixtura social.

13. L'Administració hauria de fer ús dels diversos instruments legals que preveu la normativa urbanística i la d'habitatge (reserves de sòl per a habitatge protegit, declaració d'àrees de tanteig i retracte, entre d'altres) per incrementar el parc d'habitatges destinat a finalitats socials. En el sòl urbà consolidat, es podria valorar l'establiment de reserves d'habitatges destinats a polítiques socials amb relació a les noves promocions d'habitatges i a les obres de gran rehabilitació d'edificis d'habitatges, la qual cosa també permetria frenar l'especulació urbanística que afecta determinades zones de les ciutats.

14. L'Administració ha d'actuar administrativament davant de la desocupació permanent d'habitatges de forma injustificada, atès l'incompliment de la funció social del dret de propietat. Prèviament, cal oferir les mesures de foment necessàries per incentivar la posada en el mercat de lloguer dels habitatges desocupats a través, per exemple, de subvencions per a la rehabilitació, de l'establiment de beneficis fiscals i mitjançant la millora dels programes de cessió d'habitatges desocupats.

15. L'Administració hauria de promoure l'accés a l'habitatge social preferiblement en règim de lloguer i de lloguer amb opció de compra, sens perjudici de promoure altres formes de tinença, com és el cas de la masoveria urbana, la propietat compartida, els habitatges tutelats o amb serveis específics, en funció de les necessitats dels col·lectius als quals vagin adreçats.

16. El creixement econòmic no necessàriament comporta la millora del benestar de la ciutadania. Els processos de remodelació i regeneració urbana a les ciutats han de repercutir, en primer lloc, en la millora de la qualitat de vida dels residents, evitant en tot moment que la millora urbanística i mediambiental de les ciutats sigui motiu d'expulsió dels residents per raó de l'entrada de capital inversor que generi processos de gentrificació.

17. El dret a l'habitatge no s'esgota en el dret a disposar d'un habitacle que compleixi amb els requisits mínims d'habitabilitat, sinó que aquest dret s'emmarca dins un concepte més ampli com és el dret a la ciutat; el dret a disposar i gaudir d'un habitatge amb unes condicions adequades a les necessitats de les persones que hi viuen que, al mateix temps, s'insereixi en

un medi ambient urbà sostenible. Aquesta premissa ha de ser tinguda necessàriament en compte en la planificació urbanística de les ciutats i en qualsevol procés de remodelació urbana.

Cal assumir i donar compliment als principis, obligacions i programes d'acció que es contenen a la Carta-Agenda Mundial de Drets Humans de la Ciutat i a la Carta Europea de Salvaguarda dels Drets Humans a la Ciutat.

18. Cal mantenir i potenciar les subvencions públiques per a la realització d'obres de rehabilitació d'edificis d'habitatges i també les adreçades a la rehabilitació, reforma i adequació d'habitatges adreçades a aquelles persones que no disposen d'ingressos econòmics suficients.

19. Cal mantenir i potenciar les subvencions públiques per al pagament del lloguer que permetin assumir a aquelles persones més vulnerables el cost econòmic del manteniment de l'habitatge habitual, evitant-ne la pèrdua.

20. La determinació per part de l'Administració de la renda del lloguer dels habitatges socials s'ha d'establir atenent a la situació soci-econòmica dels adjudicataris dels habitatges, tenint especialment en compte en el còmput el cost dels subministraments bàsics.

21. S'ha de promoure una més estreta col·laboració amb el Tercer Sector, sobretot amb relació a la gestió del parc social d'habitatges, que permeti una millor atenció i acompanyament social als col·lectius més vulnerables. L'adjudicació d'un habitatge ha d'anar acompanyada de la formalització d'un contracte social, en què, entre d'altres, es fomenti la inserció laboral de les persones adjudicatàries.

22. L'Administració ha de garantir un major control públic amb relació al destí dels habitatges públics, per assegurar que l'habitatge protegit estigui essent destinat a ésser la residència habitual i permanent de la persona adjudicatària, iniciant en cas contrari les actuacions administratives i/o judicials que s'escaiguin.

Cal disposar d'un inventari actualitzat de l'estat d'ocupació dels habitatges de titularitat pública i d'aquells altres de titularitat privada que són gestionats per l'Administració per destinar-los a polítiques públiques d'habitatge.

23. Sense menystenir els principis d'igualtat, lliure concurrència i transparència que necessàriament han de ser observats en tot procediment d'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial, cal prestar una especial atenció a aquelles persones i col·lectius més vulnerables, establint les reserves d'habitatges necessàries per a contingents especials.

Cal introduir també la perspectiva de gènere en l'accés a l'habitatge i en la promoció i l'adjudicació dels habitatges socials.

24. S'ha d'establir un pla de xoc per donar resposta a les situacions d'emergència residencial motivades per la pèrdua de l'habitatge o altres causes greus de necessitat d'habitatge. Aquest pla de xoc hauria de preveure, al menys, el següent:

- Un sistema àgil de valoració i resolució de les situacions d'emergència que no excedeixi del termini màxim d'un mes.
- Recursos residencials temporals adients, com per exemple habitatges de curta estada, per donar resposta a la necessitat de reallotjament temporal i/o d'urgència mentre no estigui garantit el reallotjament definitiu de les persones afectades.
- La revisió de l'eficàcia del protocol d'actuació subscrit entre el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, l'Administració de la Generalitat de Catalunya i els col·legis d'advocats i de procuradors, amb la finalitat de garantir l'actuació prèvia de l'Administració i el reallotjament de les persones afectades abans que es produeixi la situació de llançament i la consegüent pèrdua de l'habitatge.
- La disposició d'un nombre d'habitatges suficient per garantir el reallotjament definitiu de les persones afectades per una situació d'emergència residencial.

25. Cal introduir les modificacions necessàries en la llei procedimental judicial i hipotecària per aconseguir una segona oportunitat per al deutor de bona fe immers en una situació de sobreendeutament relacionat amb l'habitatge habitual, que sigui real i efectiva, i que garanteixi en tot moment el dret a l'habitatge.

26. Cal una anàlisi del mercat privat d'habitatges de lloguer per intentar aturar la creixent alça dels preus de lloguer dels habitatges, que condiciona l'accés a un habitatge assequible.

Amb aquesta finalitat, es podrien dur a terme les següents actuacions:

- Modificar la legislació en matèria d'arrendaments urbans per ampliar la duració dels contractes de lloguer.
- Condicionar els beneficis fiscals de què disposen determinats arrendadors, com és el cas de les SOCIMIS, i l'accés a subvencions públiques a l'establiment de preus de lloguer assequibles.
- Realitzar un estudi rigorós per determinar la possible incidència dels habitatges d'ús turístic en l'increment dels preus de lloguer de l'habitatge i establir-ne la regulació que escaigui.
- Avaluar la possibilitat d'establir normativament limitacions en la determinació dels preus de lloguers dels habitatges privats.

27. Cal abordar i donar solució a la problemàtica d'accés a l'habitatge de les persones sense llar, com a element imprescindible per poder resoldre, des d'un punt de vista integral, la seva situació d'exclusió social.

28. Cal garantir una solució residencial a aquelles persones que, en no tenir regularitzada la seva situació legal a Catalunya, veuen vulnerat el seu dret a l'habitatge.

5. Recomanacions per tal de fer un seguiment sobre l'acompliment de les mesures proposades

A efectes de poder fer el seguiment corresponent, caldria establir primerament un calendari per a l'execució dels diferents objectius i mesures descrits en el present Pla de drets humans.

Posteriorment, caldria establir una avaluació periòdica dels objectius assolits, amb un compromís per part de les administracions públiques competents d'informar amb caràcter periòdic sobre el nivell d'assoliment dels objectius/mesures proposades i, en el seu cas, d'informar també sobre les dificultats que puguin sorgir en la consecució dels objectius fixats.