

A.41. ELS HABITATGES TRASPASSATS A LA SAREB

D'ençà del passat 27 de novembre del 2012, en què el Síndic va iniciar una actuació davant el Govern espanyol i el Govern de la Generalitat sobre la creació de la SAREB (societat de gestió d'actius procedents de la reestructuració bancària), s'ha estat fent una anàlisi tant d'aquesta societat com del Fons Social de l'Habitatge (d'ara endavant FSH), creat pel Reial decret llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.

D'aquesta anàlisi, el Síndic de Greuges n'ha extret una sèrie d'observacions que evidencien l'escassa preocupació de la SAREB per alleugerir amb una part dels seus actius el problema social de l'habitatge. De les observacions, en cal destacar les següents:

- El percentatge destinat a lloguer social comparat amb els habitatges de què disposa la SAREB correspondria a un 10,57%, quan es considera imprescindible destinar-hi com a mínim un 30% d'aquests habitatges.

S'hauria d'incrementar el nombre d'habitatges que les entitats bancàries posen a disposició del Fons Social de l'Habitatge

- Les condicions perquè els sol·licitants d'habitatge puguin accedir al Fons són molt estrictes. Cal una ampliació immediata del col·lectiu que hauria de poder accedir a l'FSH.
- La valoració de prioritat i l'adjudicació dels habitatges del Fons, les fa la mateixa entitat de crèdit que ha executat l'habitatge, per la qual cosa les persones desnonades, després de passar pel tràngol d'una execució per part de l'entitat de crèdit, han de tornar a l'entitat en qüestió per negociar un lloguer.
- Cal assenyalar que són les administracions públiques i les entitats del tercer sector les que saben on hi ha les necessitats reals

d'habitatge, i no pas les entitats bancàries, per la qual cosa és imprescindible que les entitats de crèdit treballin conjuntament amb les entitats del tercer sector i les administracions públiques.

- No es preveu la possibilitat que la persona pugui continuar gaudint del seu habitatge en règim de lloguer.
- Tot i que moltes comunitats autònomes tenen competència exclusiva en matèria d'habitatge, no intervenen en cap moment del procediment.
- Atès que les entitats destinen a l'FSH els habitatges que no han estat traspassats a la SAREB, hi ha el risc que les entitats únicament hi destinin els habitatges que estiguin en pitjors condicions i en una ubicació difícil.

El Fons Social de l'Habitatge hauria de ser gestionat per les administracions i les entitats socials

D'acord amb aquestes observacions, el Síndic ha suggerit que calia:

1. Establir, dins del FROB, una línia d'ajuts per a famílies amb greu risc de pèrdua de l'habitatge per reduir el deute pendent i permetre que puguin continuar mantenint la compra de l'habitatge a un cost suportable per als seus ingressos actuals (mini FROB per a les famílies).
2. Aplicar les mateixes rebaixes de preus previstes per a la transferència d'habitatges a la SAREB (54,2%) als habitatges que encara paguen famílies amb greus dificultats i que encara no han recuperat els bancs o caixes.
3. Donar publicitat i transparència de l'inventari de béns immobles que passaran a la SAREB i a l'FSH per tal que els ciutadans en tinguin coneixement.
4. Establir mecanismes de control públic de l'eventual entrada especulativa d'inversors

privats per evitar que es duguin a terme operacions de compra dels immobles a baix cost sense garantir la lliure concurrència de possibles inversors públics i socials.

Les famílies desnonades han de tenir prioritat per retornar al seu habitatge quan aquest formi part del Fons Social de l'Habitatge

5. Adoptar mecanismes de control públic de les plusvàlues generades per la realització, en el futur, dels immobles obtinguts a baix cost i, per tant, subvencionats per l'Estat, i assegurar que un mínim del 20% de les plusvàlues reverteixi en l'Administració pública, és a dir, que es retorni a la comunitat, que és la que amb el seu esforç pressupostari està fent possible l'adjudicació dels immobles a la SAREB a baix cost.

6. Destinar el 30% dels sòls qualificats com a residencials en zones de forta necessitat

d'habitatge social a construcció d'habitatges protegits o a equipaments residencials dotacionals.

7. Preveure la possibilitat que els sòls que, durant la fase de bombolla immobiliària, van ser qualificats com a residencials en zones clarament inadequades puguin ser requalificats per donar-los la condició de zona verda o no urbanitzable.

I, concretament, pel que fa a la creació del Fons Social d'Habitatges, també ha suggerit que calia:

8. Destinar a lloguer social el 30% dels immobles obtinguts a baix cost i, per tant, subvencionats per l'Estat, susceptibles de ser destinats a primera residència.

9. Assignar la gestió de l'FSH a les entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en la gestió d'habitatge social i a les comunitats autònomes, atesa la seva proximitat i experiència.

10. Prioritzar l'assignació del mateix habitatge (en règim de lloguer) a les unitats familiars que hagin perdut el seu domicili en cas que aquest formi part de l'FSH.