

## **ACORDS DEL CONSELL EXECUTIU, 9 GENER DE 2017**

### **ACORD en el que s'accepta el contingut de les esmenes respecte de l'Avantprojecte de Llei d'Habitatge.**

Per una banda, s'inclouen els informes tècnics i jurídics de diversos departaments del Consell Insular, que resumim a continuació. Així, l'informe del Departament de Territori i Mobilitat conclou que la futura llei hauria de:

- posar ordre en el tema competencial en matèria d'habitatge, especificant a quina administració correspon adoptar les mesures de foment i intervenció que s'hi preveuen, respectant el marc estatutari en relació als mecanismes d'atribució de competències als consells insulars*
- aclarir les relacions entre la cèdula d'habitabilitat i les llicències d'obres i primera ocupació*
- establir un règim material en ordre a la intervenció de l'administració competent en matèria de conservació i rehabilitació del parc immobiliari residencial, amb la finalitat de recuperar els habitatges que no reuneixen les condicions d'habitabilitat.*

Pel que fa a l'informe del de Benestar Social pertanyent al Departament de Sanitat, Benestar Social, Igualtat i relacions amb entitats i associacions, entén que la futura llei hauria de:

- posar ordre en el tema competencial en matèria d'habitatge, especificant a quina administració correspon adoptar les mesures de foment i intervenció que s'hi preveuen, respectant el marc estatutari en relació als mecanismes d'atribució de competències als consells insulars, i preveure la protecció social de l'habitatge de forma reglada, i el seu desenvolupament, amb la intervenció dels Consells Insulars amb el traspàs de competències amb mitjans materials i personals necessaris.*

A més, s'inclouen una sèrie d'esmenes que reproduïm íntegrament:

*“Esmenes Generals a l'Avantprojecte de la Llei de l'habitatge de les Illes Balears:*

#### **1- COMPETÈNCIES:**

*Atès el contingut dels informes aquí reflectits i degut a la situació d'emergència habitacional que pateix l'illa d'Eivissa, el govern del Consell Insular d'Eivissa considera necessari tramitar*

*un conveni interadministratiu, encàrrec o encomana de gestió o qualsevol altre instrument jurídic que resulti escaient per tal de permetre a la màxima institució eivissenca exercir competències en matèria d'habitatge per poder prendre mesures i afrontar l'alt índex d'exclusió residencial a l'illa.*

## **2- NECESSITAT D'APROVAR UN DECRET DE MESURES URGENTS:**

*Vista la complexitat del tràmit d'aprovació d'aquesta llei i en especial de tots els reglaments que s'hauran de redactar, circumstància concurrent amb la situació d'emergència habitacional que descrivim al següent ordinal, veiem del tot necessari la immediata aprovació d'un Decret de Mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial i emergència habitacional que haurà de mantenir-se vigent entre tant no s'hagi desenvolupat tota la normativa de caràcter executiu que ja ve anunciada.*

*El contingut d'aquestes mesures ha de pivotar sobre la imperiosa necessitat de garantir que cap persona o família es quedi sense habitatge ni subministraments bàsics per motius econòmics.*

## **3- NECESSÀRIA CALENDARITZACIÓ DELS REGLAMENTS A REDACTAR I APROVAR:**

*De forma reiterada i constant, trobam a l'avantprojecte de llei temes que es deriven a futures normes de desplegament reglamentari (ex. art. 21.2, art. 22.2, art. 23.1, art.27.2, art. 30.1, art. 36.2, art.44, etc. etc ), si bé no discutim que pugui ser una tècnica legislativa correcta i adequada, no és de rebut que no hi hagi cap previsió temporal en la redacció d'aquestes normes, que de allargar-se en el temps i considerant la circumstància de que no han estat aprovades a dia d'avui mesures urgents en el sentit que reclamam en el apartat primer d'aquest escrit, deixen el panorama en situació absolutament desolada.*

## **4- L'EXPOSICIÓ DE MOTIUS ADOLEIX D'INDICADORS D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A BALEARS, D'UNA ANÀLISI MÉS ACURADA DELS EFECTES DE LA CRISI HIPOTECÀRIA I DE LES NOVES CIRCUMSTÀNCIES CONCURRENTS, COM ARA LA DE LA BOMBOLLA DELS LLOGUERS TURÍSTICS. DESCONEXEM TAMBÉ L'EXISTÈNCIA DE MEMÒRIA ECONÒMICA-FINANCERA I D'IMPACTE PRESSUPOSTARI.**

*Aquesta anàlisi que consideram inexistente és del tot imprescindible per a poder conèixer l'abast del problema que es pretén resoldre i possiblement explica la circumstància de que tampoc tinguem constància de la memòria economicofinancera i d'impacte pressupostari d'aquesta llei. Sense aquesta diagnosi i una proposta d'indicadors, també serà del tot impossible valorar el concret retorn de les accions que s'executin, per què no hi haurà context global a on situar-les.*

## **5- NO CONSTEN A LA LLEI FÒRMULES ALTERNATIVES DE Tinença DE L'HABITATGE DIFERENTS AL LLOGUER O A LA PROPIETAT**

*Tot i haver inclòs algun articulat sobre les cooperatives d'habitatges en les esmenes concretes,ensem que s'haurien d'incloure altres fórmules alternatives de tinença d'habitatge front al merament especulatiu.*

*Vam recórrer per això a una guia interessant, aprofitant la tasca realitzada per la generalitat de Catalunya:*

*[http://www.cnjc.cat/documentos/guia\\_habitatge\\_imprensa.pdf](http://www.cnjc.cat/documentos/guia_habitatge_imprensa.pdf).*

*Els models alternatius de tinença d'habitatge que preveu l'esmentada guia i que pensam que una llei d'habitatge hauria com a mínim d'impulsar i tenir en compte en la definició de les seves polítiques, serien com a mínim, els següents:*

- 1- Masoveria urbana*
- 2- Cessió d'ús*
- 3- Dret de superfície*
- 4- Copropietat compartida o temporal*

*Esmenes Concretes a l'Avantprojecte de la Llei de l'habitatge de les Illes Balears:*

Es proposen els següents canvis a l'actual redacció de l'Avantprojecte

#### Exposició de Motius

S'afegeix el següent paràgraf al Motiu I: (en negreta els afegits)

«La delicada situació que travessa una part important de la societat ha derivat en la consegüent disminució dels ingressos de les famílies, impeding la satisfacció de les necessitats d'habitatge o generant dificultats per afrontar altres despeses necessàries, la qual cosa ha conduït a aquestes persones a una situació de precarietat i impossibilitat de viure amb dignitat i una mínima qualitat de vida. Això ha provocat l'anomenada situació d'emergència d'habitatge ... -que ha tingut diferent evolució a les 4 illes i que motiva l'article 7 del títol II- .... per la qual moltes persones i famílies que gaudien d'un habitatge han deixat de tenir-ne, existint un problema no només des de la perspectiva de l'accés sinó també per al manteniment de l'habitatge que es venia gaudint per diferents títols, unint-se a una situació de vulnerabilitat o exclusió social. No podem eludir mencionar que el ús turístic d'habitatges residencials, afegeix una pressió sobrevinguda als preus del lloguer i per tant incrementa la dificultat de l'accés a un habitatge per viure-hi»

Es substitueix en el Motiu V: "...control efectiu de més de deu habitatges..." per "...control efectiu de més de 5 habitatges..."

S'afegeix el següent paràgraf al Motiu IX:

“La Llei estableix un règim molt semblant, encara que amb necessaris matisos, per al cas de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial promogudes per cooperatives d'habitatges, en què l'adjudicació s'ha d'adequar a les seves especificitats, o per entitats sense ànim de lucre la naturalesa de les quals determini que els habitatges hagin d'ésser assignats als socis o participips. Aquí la necessitat de publicitat i transparència s'articula amb referència a la captació de nous socis per a les entitats de nova constitució i, per al cas de fases o promocions d'entitats ja existents amb llistes de preinscripcions, la disposició transitòria esmenta la possibilitat que la cooperativa comuniqui les preinscripcions al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial per a llur inscripció. L'adjudicació final dels habitatges, en aquests casos, resta limitada als socis ja inscrits inicialment.”

#### Títol I

##### Disposicions generals

Art. 1: Objecte.

S'afegeix “assequible” al final de l'article, tot llevant la conjunció “i”, entre “digne i adequat”, tot substituint-la per na coma.

Art. 2: Principis rectors.

Es substitueix “promoció i foment” per “garantir, promoure i fomentar” al principi de l'art. 2.1,a); es tornar a afegir “i assequible”; es substitueix la paraula “igualtat” per equitat. Es substitueix “més necessitats” al final de la lletra b) per “en situació de vulnerabilitat, risc d'exclusió i exclusió residencial”.

S'afegeix “l'eficàcia i eficiència” llavors de “transparència” a la lletra c).

S'afegeix la següent frase al final de la lletra e): “...,així com defensar el drets del consumidors hipotecaris davant de les aplicacions de clàusules abusives i pràctiques contràries a les normes imperatives”. S'afegeix la següent frase a la lletra h): “.., especialment el de promoció pública de l'article 47 de la Constitució Espanyola”.

En la lletra i), es substitueix “dels ciutadans” per “de la ciutadania”.

S'afegeix “” assequible” al final de la lletra i), tot substituint la “i” entre “adequat i accessible” per una coma.

S'afegeix a la lletra "j" el següent: "Potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, en actuacions de promoció, construcció, conservació, rehabilitació i renovació del parc d'habitatges i en tasques d'administració i gestió dels habitatges."

S'afegeixen els següents principis rectors:

- "Garantir un habitatge digne per a totes les persones, especialment a les persones en risc d'exclusió, i aquelles que es trobin en un procés judicial que la seva finalitat sigui arribar a un desnonament de primera vivenda i per causes econòmiques sobrevingudes."
- "Crear mecanismes de defensa del Consumidor y Avalador Hipotecari".
- "Contribuir a que l'esforç econòmic de les famílies per accedir a l'habitatge estigui equilibrat, es a dir, que no superi la tercera part dels ingressos, incloent les despeses bàsiques derivades de l'habitatge, així com altres corrector com la composició de la unitat familiar".

Art. 3: Definicions.

S'afegeix el següent concepte amb nova lletra a continuació de la lletra d): habitatge temporalment desocupat: "A efectes d'establir un marc normatiu per a les polítiques municipals d'habitatge que facilitin el lloguer anual, es considerarà habitatge temporalment desocupat a efectes municipals aquell que ho estigui durant un període superior de 6 mesos."

Es substitueix a la lletra "h": «...disposin de 10 o més habitatges...» per «...disposin més de 5 habitatges...»

S'afegeixen els següents conceptes, pendents de la seva adequada definició:

"Habitatge en procés de desallotjament, Habitatge social, Habitatge dotacional, Habitatge de lloguer social"

S'afegeix la següent definició:

- "Risc d'exclusió habitacional: s'entén que les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió habitacional sempre que tinguin uns ingressos inferiors a 2,5 vegades IPREM, si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 3 vegades IPREM, en cas de persones amb discapacitats, gran dependència o famílies nombroses. En el cas que els ingressos siguin superiors a 2,5 vegades IPREM, cal un informe dels serveis socials que acrediti el risc d'exclusió habitacional. Excepcionalment, les

mesures vinculades amb aquesta definició podran aplicar-se a les persones i unitats familiars que superin el límits d'ingressos que s'hi fixen, sempre que disposin d'un informe dels serveis socials que acrediti que estan sotmeses a un risc imminent de pèrdua de l'habitatge i no disposen d'alternativa d'habitatge pròpia".

Art. 4: Funció social de l'habitatge.

S'elimina del punt 1 la frase final "... i a la resta de normativa que li sigui aplicable".

Títol II

Competències de les Administracions Públiques.

Art. 5: Competències de l'Administració de la Comunitat Autònoma.

S'afegeix al punt 1, "accessible i assequible" a les característiques de l'habitatge digne, tot eliminant la "i" entre "digne i adequat", tot substituint-la per una coma.

S'afegeix al punt 2, "per garantir, fomentar i promocionar" en el disseny de les polítiques, tot eliminant "de foment i promoció".

A la lletra c) del punt 3, s'afegeix de nou "garantia" i "promoció", tot quedant redactada de la següent manera: "La regulació de les ajudes i altres mesures de garantia, foment i promoció."

S'afegeix la lletra k): "La defensa del consumidor en matèria d'habitatge."

Art. 6: Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

S'afegeix el següent paràgraf al final del punt 2: «... i inclouran també la creació d'un registre de taxacions de preus de lloguer per zones i tipus d'habitatges, a totes les illes.

*Art. 7: Competències del consells insulars.*

*Es dona una nova redacció, tot quedant de la següent manera:*

*“Article 7: Competències dels consells insulars.*

*1. Els Consells Insulars tenen competències en matèria d'urbanisme i habitabilitat dels edificis, habitatges i locals radicats en el seu propi àmbit territorial.*

*2. A més, de les seves competències pròpies, els Consells Insulars poden concertar convenis dins l'àmbit de les polítiques pròpies d'habitatge amb l'Administració de les Illes Balears, en el marc dels instruments de planificació que estableixen aquesta llei i la legislació urbanística, i, a aquest efecte, poden demanar la creació de consorcis o oficines insulars d'habitatge per a la gestió conjunta de funcions i serveis vinculats a l'habitatge.”*

*Títol III*

*Condicions dels habitatges*

*Capítol I*

*De la qualitat, el disseny i l'habitabilitat*

*Art. 12: Cèdula d'habitabilitat.*

*S'afegeix un nou punt 6: “Els allotjaments d'emergència i albergos no es consideren habitatges a efectes de l'exigència de la cèdula d'habitabilitat.”*

*Capítol II*

*Del deure de conservació i rehabilitació*

*Art. 14: Foment de la conservació i rehabilitació.*

*En tot cas, es substitueix al punt 2, “es podran desplegar reglamentàriament”, per “es desenvoluparan reglamentàriament”.*

*Art. 16: Canvi d'ús terciari.*

*S'afegeix “sempre que aquest canvi estigui vinculat a un ús social i” a continuació de “sol·licitar l'autorització de les comunitat de propietaris”.*

*Títol IV*

*De la política de protecció i promoció de l'habitatge*

*Capítol I*

*De la protecció*

*Art. 18. Protecció dels consumidors en matèria d'habitatge.*

*Es substitueix “la normativa de consum que hi resulti aplicable” per “per la llei 7/2014, de 23 de juliol de protecció de les persones consumidores i usuàries de les Illes Balears”.*

*Art. 20. Foment dels sistemes de mediació extrajudicial.*

*En el capçalament de l'article, es substitueix “mediació”, per “intermediació”.*

*Art. 23: Programa de cessió d'habitatges.*

*S'afegeix “consells insulars” al punt 2, a continuació dels “ens locals”.*

*Art. 24: Habitatges d'inserció.*

*S'afegeix “consells insulars” a continuació de “la comunitat autònoma”.*

*Capítol III*

*Acompanyament a la ciutadania en matèria d'habitatge*

*Art. 27. Servei d'acompanyament.*

*S'afegeix al final del punt 2 “... i en aquesta llei.”*

Art. 29: Convenis o acords de col·laboració.

S'afegeix "o per prestar directament" a continuació de "per tal de col·laborar en la prestació...".

#### Capítol IV

##### Dels habitatges desocupats

S'afegeix un nou article, que queda redactat de la següent manera:

"Article .... Oficina d'Habitatge Desocupats.

1. Es crea l'Oficina d'Habitatge Desocupat dins de l'Institut Balear de l'Habitatge.

2. L'Oficina d'Habitatge Desocupat durà un registre de l'habitatge desocupat a les Illes Balears i el seguiment de l'estat de cada uns d'aquests. Igualment, l'Oficina impulsarà l'ocupació en règim de lloguer d'aquests immobles funcionant com intermediari entre arrendadors i arrendataris.

3. L'Institut Balear de l'Habitatge pot subscriure convenis o acords amb els ajuntaments i els consells insulars per tal de col·laborar en la recollida de dades i posada en marxa de l'intermediació entre arrendadors i arrendataris."

Art. 30: L'habitatge desocupat.

S'elimina la lletra e).

Art. 31: Mesures per evitar la desocupació.

Al punt 1, es substitueix "pot impulsar" per "impulsarà" i s'afegeix al final del punt, "...i creació de l'Oficina d'Habitatge Desocupat."

S'afegeix un nou punt per tal de establir la regulació bàsica del funcionament de l'Oficina d'Habitatge Desocupat.

Art. 35: Obligació de col·laboració.

Al punt 1, s'afegeix "els consells insulars" entre "la conselleria competent en matèria d'habitatge" i "els ajuntaments".

Art. 36: Cessió d'habitatges desocupats de grans tenidors.

Al punt 1, s'afegeix "prorrogable de mutu acord per les parts," a continuació de "tres anys" i s'elimina la part final, "i les disponibilitats pressupostàries".

Al punt 2, s'elimina "les compensacions".

#### Títol VIII

##### Dels habitatges amb protecció pública

#### Capítol I

##### Disposicions generals

Art. 56: Tipus d'habitatges amb protecció pública.

S'afegeix una nova lletra per tal de incloure "Els habitatges promoguts per Cooperatives d'Habitatge", tot incloent la seva regulació, per la qual cosa es proposa la introducció d'un nou Capítol amb el següent contingut:

#### "HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL PROMOGUTS PER SOCIETATS COOPERATIVES D'HABITATGES

1. Les societats cooperatives d'habitatges han d'adjudicar els habitatges amb protecció oficial que promoguin, tant si se'n transmet la propietat com si se'n cedeix el dret d'ús sota qualsevol modalitat, entre llurs socis inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

L'adjudicació ha de respectar els principis de transparència i objectivitat.

2. Les societats cooperatives d'habitatges han de comunicar a l'organisme gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial la llista de socis inscrits a la promoció o la fase als

quals es pretén adjudicar els habitatges. La llista s'ha d'incrementar, si escau, amb un nombre mínim del 20% d'aspirants a la condició de socis, per a tenir reserves per a adjudicacions posteriors. La llista, tant de socis com de reserves, ha d'estar ordenada per a establir clarament la preferència en l'adjudicació de l'habitatge. Tant els socis com els aspirants a la condició de socis han de constar com a inscrits en el Registre.

3. La llista que la societat cooperativa d'habitatges comunica a l'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, per a garantir la transparència i la publicitat, s'ha d'acompanyar amb la informació de les circumstàncies següents de la promoció o la fase:

- a) El nombre i l'emplaçament dels habitatges.
- b) El percentatge del contingent establert, si escau.
- c) La superfície útil mitjana dels habitatges.
- d) El règim econòmic de la promoció.
- e) El dret que es transmet amb l'habitatge.
- f) Les altres circumstàncies significatives que s'hagin de tenir en compte per a l'adjudicació.

4. L'òrgan gestor del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial ha de verificar que els integrants de la llista consten com a inscrits en el Registre i s'ha de pronunciar en el termini de dos mesos a comptar de l'entrada de la comunicació de la llista. Si no ho fa, s'entén que s'autoritza la llista presentada.

5. La societat cooperativa d'habitatges ha de comunicar per escrit al Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial l'adjudicació de l'habitatge al soci o sòcia cooperativista, mitjançant l'escriptura pública corresponent. El Registre ha de donar de baixa les persones a les quals s'ha adjudicat un habitatge.

6. Les persones que siguin donades de baixa de la societat cooperativa d'habitatges per qualsevol de les causes que estableix la Llei 1/2003, de 20 de març, de Cooperatives de les Illes Balears, només es poden substituir seguint l'ordre de la llista de reserves.

7. En el cas de les promocions que es facin sobre sòl la qualificació urbanística del qual imposi la destinació a habitatge amb protecció oficial, el Govern de les Illes Balears ha de formalitzar convenis de col·laboració amb les societats cooperatives d'habitatges, per a concretar les modalitats de promoció i fer compatibles els criteris i els procediments d'adjudicació dels habitatges, que estableix aquesta secció, amb els principis i les disposicions de la Llei 1/2003, de 20 de març, de Cooperatives de les Illes Balears."

#### *Disposicions Addicionals*

S'afegeixen dos noves Disposicions Addicionals, que quedarien redactades de la següent manera:  
"Disposició addicional .... Servei d'acompanyament.

Als convenis o acords subscrits per l'Institut Balear de l'Habitatge amb els ajuntaments i els consells insulars per a la prestació del servei d'acompanyament, es podrà/es determinarà el funcionament i organització del mateix."

"Disposició addicional .... Promoció de les Cooperatives d'Habitatges.

1. Són aplicables a les cooperatives totes les mesures de promoció i foment que estableix el capítol I del títol II de la Llei 1/2003, de 20 de març, de Cooperatives de les Illes Balears, que es puguin referir o estar relacionades amb l'objecte i les finalitats d'aquesta llei.

2. Les administracions públiques o els ens que en depenen i les societats cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de les Illes Balears poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què fa referència la Llei 1/2003, de 20 de març, de Cooperatives de les Illes Balears, per tal de complir amb l'objecte i les finalitats de la present llei, incloent-hi el foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials".

**ACORD per Acceptar el contingut de l'informe tècnic sobre l'avantprojecte de decret pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 10/2006, de 26 de juliol, integral de la joventut.**

En concret, l'informe jurídic del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut (Joventut), arriba a la següent conclusió:

*En base a tot l'exposat i vist l'esborrany d'avantprojecte de Decret pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 10/2006, de 26 de juliol, integral de joventut, no existeix per part d'aquesta Assessoria Jurídica cap objecció jurídica que s'oposi a l'aprovació de les modificacions proposades des del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esports i Joventut del Consell Insular d'Eivissa, per donar solució a certes peculiaritats que es produeixen a l'illa d'Eivissa en matèria de joventut.*

Eivissa, 9 de gener de 2017