

Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «El reto de definir las viviendas sociales como servicios de interés económico general» (Dictamen de iniciativa)

(2013/C 44/09)

Ponente: **Raymond HENCKS**

El 19 de enero de 2012, de conformidad con el apartado 2 del artículo 29 de su Reglamento Interno, el Comité Económico y Social Europeo decidió elaborar un dictamen de iniciativa sobre

El reto de definir las viviendas sociales como servicios de interés económico general.

El 21 de febrero de 2012, la Mesa del Comité Económico y Social Europeo encargó a la Sección Especializada de Transportes, Energía, Infraestructuras y Sociedad de la Información la preparación de los trabajos en este asunto. La Sección aprobó su dictamen el 26 de noviembre de 2012.

En su 485^o pleno de los días 12 y 13 de diciembre de 2012 (sesión del 13 de diciembre), el Comité Económico y Social Europeo aprobó por 67 votos a favor, 5 en contra y 4 abstenciones el presente dictamen.

1. El derecho a la vivienda: principios generales

1.1 El derecho a la vivienda es una obligación de ámbito internacional que incumbe a los Estados miembros y que la Unión Europea debe tomar en consideración. Ciertamente, se trata de un derecho reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas, que establece que «Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios [...]». La Carta Social revisada del Consejo de Europa dispone que «Para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, las Partes se comprometen a adoptar medidas destinadas [...] a favorecer el acceso a la vivienda de un nivel suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación; a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes». El derecho a la vivienda se ha incorporado a muchas de las constituciones de los Estados miembros o es objeto de leyes específicas relativas a su aplicación efectiva.

1.2 La Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea estipula que «Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales».

1.3 Estos derechos se ejercen en la mayoría de los Estados miembros por medio de un servicio de interés económico general (SIEG) con arreglo al artículo 36 de la Carta de los Derechos Fundamentales que reza así: «La Unión reconoce y respeta el acceso a los servicios de interés económico general, tal como disponen las legislaciones y prácticas nacionales, de conformidad con el Tratado constitutivo de la Comunidad Europea, con el fin de promover la cohesión social y territorial de la Unión».

1.4 De conformidad con el artículo 106, apartado 2 del TFUE y siempre que el acceso universal a la vivienda esté calificado de SIEG, las empresas encargadas de prestar este servicio quedarán sometidas a las normas sobre competencia y a las normas en materia de prohibición y de control de las ayudas estatales solamente en la medida en que la aplicación de dichas normas no impida, de hecho o de derecho, el cumplimiento de la misión específica a ellas confiada por las autoridades públicas nacionales, regionales o locales. La Decisión de la Comisión Europea de 20 de diciembre de 2011 (en lo sucesivo, «la Decisión sobre los SIEG») limita la provisión de viviendas sociales subvencionadas a las personas desfavorecidas o a los grupos menos favorecidos socialmente que, por problemas de solvencia, no pueden encontrar vivienda en condiciones de mercado.

1.5 Según el Protocolo n^o 26 anejo al Tratado de Lisboa, la competencia principal para encargar, prestar, financiar y organizar los SIEG corresponde a los Estados miembros y a sus autoridades nacionales, regionales y locales, que disponen de una amplia capacidad de discreción a este respecto, así como de libertad de elección democrática.

1.6 Este mismo Protocolo obliga a los Estados miembros, entre otras cosas, a garantizar un alto nivel de accesibilidad económica y a promover un acceso universal a sus SIEG.

1.7 El ejercicio del derecho a la vivienda condiciona el de otros derechos fundamentales como, por ejemplo, el derecho a la dignidad humana, el derecho a la protección de la intimidad, del domicilio y de la familia, el derecho al agua, a la salud, a la energía, etc. Disponer de una vivienda digna es esencial para que una persona pueda progresar e integrarse en la sociedad.

1.8 Esencialmente, el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda suele depender de la disponibilidad de una oferta adecuada. El derecho a la vivienda se traduce, por lo general, en un derecho de acceso a una vivienda digna y asequible.

1.9 La garantía del acceso a la vivienda apenas obliga a las autoridades públicas a proporcionar una vivienda a toda persona que así lo solicite. El Estado o la autoridad pública responsable tiene la obligación política de mejorar, mediante sus políticas y programas, el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos.

1.10 Los Estados miembros intervienen –de muy distintas maneras y en muy distintos grados– en el funcionamiento de sus mercados de la vivienda en el contexto del ejercicio de este derecho fundamental al objeto de garantizar a cada ciudadano el acceso a una vivienda digna a un precio asequible. Una participación apropiada de los futuros ocupantes en la construcción de las viviendas sociales contribuye tanto a la asequibilidad de este tipo de vivienda como a las perspectivas de empleo de las partes interesadas.

1.11 A este respecto, la vivienda es un bien (público o de interés social) para el que los Estados miembros establecen –en función de sus propias decisiones políticas y preferencias colectivas– normas mínimas de habitabilidad y confort, normas específicas de urbanismo y de construcción y tasas de esfuerzo máximo. Algunos Estados miembros, como Alemania, regulan las subidas del precio de la vivienda e incluso establecen mecanismos de prestación de ayudas sociales o de ayudas fiscales a fin de influir en lo que constituye el elemento principal de los gastos familiares esenciales.

2. La vivienda social

2.1 Cabe señalar que a pesar de estos dispositivos, el acceso a una vivienda digna ya no está al alcance de muchos ciudadanos de la Unión. En 2010, el 5,7 % de la población europea carecía de hogar (fuente: *Europe Information Service S.A.*), pese a que la Carta Social revisada del Consejo de Europa tiene por objeto paliar la situación de carencia de hogar con vistas a su supresión progresiva, el 17,86 % vivía hacinada o en viviendas poco dignas y el 10,10 % de las familias afrontaba un coste adicional de vivienda superior al 40 % de sus ingresos disponibles.

2.2 Muchos Estados miembros también han decidido definir y organizar una oferta paralela de viviendas denominadas «viviendas sociales» para completar la oferta espontánea en el mercado privado. Estas viviendas sociales se proporcionan en condiciones específicas, principalmente a través de agencias sin ánimo de lucro creadas especialmente para este fin y también por inversores privados –personas físicas o jurídicas–, a quienes se encomienda esta tarea y que reciben subvenciones de los entes nacionales, regionales o locales.

2.3 Todos los Estados miembros excepto Grecia disponen de un parque de viviendas sociales. Así pues, veinticinco millones de familias europeas ocupan una vivienda social cuyas

condiciones de programación territorial, acceso y precio son establecidas directamente por las autoridades públicas de los Estados miembros.

2.4 Esta oferta paralela de viviendas contribuye, en particular, a limitar la magnitud de los ciclos del mercado inmobiliario y de las burbujas inmobiliarias, habida cuenta de su estabilidad y de la limitación de sus precios. Así pues, los Estados miembros que disponen de un parque sustancial de viviendas sociales no se han visto afectados por las burbujas inmobiliarias y sus consecuencias macroeconómicas.

2.5 La vivienda social es una de las posibles respuestas de las autoridades públicas a la incapacidad del mercado de la vivienda para satisfacer todas las necesidades de vivienda y garantizar un acceso universal a una vivienda digna a un precio/alquiler asequible. Una participación apropiada de los futuros ocupantes en la construcción de las viviendas sociales contribuye a la asequibilidad de este tipo de vivienda, mejora la actitud de los ocupantes respecto de la vivienda que se les facilita y les permite adquirir o mejorar sus hábitos laborales y cualificaciones profesionales, aumentando así sus oportunidades en el mercado laboral.

2.6 La incapacidad del mercado para satisfacer todas las necesidades de vivienda no solo afecta a las personas que han quedado pura y simplemente excluidas del acceso a la vivienda, sino también a quienes ocupan una vivienda insalubre, inadecuada o hacinada o a aquellas personas que consagran la mayor parte de sus ingresos al pago del alquiler o la hipoteca.

2.7 Estas necesidades de vivienda varían considerablemente de un Estado miembro a otro y dentro de los Estados miembros, entre los países de Europa occidental y oriental, entre las zonas rurales y urbanas, y dentro de las propias zonas urbanas, entre los centros urbanos y los suburbios.

2.8 Los Estados miembros de la Unión utilizan tres planteamientos diferentes:

A) El planteamiento residual

Las viviendas sociales subvencionadas por un ente público están reservadas exclusivamente a las personas claramente identificadas como desfavorecidas o excluidas. La atribución de estas viviendas se rige por normas muy estrictas. El alquiler corre a cargo, casi íntegramente, de un sistema de asistencia social. Este planteamiento no compite con el sector inmobiliario privado y se corresponde plenamente con la definición que hace la UE del servicio de interés económico general de la vivienda social, tal como se formula en la Decisión de la Comisión Europea de 20 de diciembre de 2011 que limita la exención de notificación de compensaciones por gastos de servicio público a la provisión de viviendas sociales *para ciudadanos desfavorecidos o grupos menos favorecidos socialmente que, por problemas de solvencia, no puedan encontrar vivienda en condiciones de mercado.*

Este planteamiento se aplica en Bulgaria, Chipre, Estonia, Hungría, Irlanda, Lituania, Letonia, Malta, Portugal, Rumanía, el Reino Unido, Eslovaquia y España (parcialmente en lo que se refiere al sector del alquiler social).

B) El planteamiento generalista

Los beneficiarios de este planteamiento son las personas desfavorecidas o excluidas (planteamiento residual) y las personas con recursos limitados que tengan dificultades para acceder a una vivienda adecuada debido a la precariedad de sus ingresos. El acceso a la vivienda suele estar sujeto a límites de ingresos y de composición del hogar. Los alquileres están regulados y se mantienen a un nivel asequible. Por regla general, este planteamiento ejerce una influencia limitada en el nivel global de la oferta de viviendas y en los precios, y apenas entra en conflicto con el mercado inmobiliario privado dado que los márgenes de beneficios son muy reducidos.

Este planteamiento se refiere a categorías más amplias de la población, aunque también responde a la exigencia de la UE de centrar la atención en la demanda social. Se ha adoptado en Alemania, Austria, Bélgica, España (para el acceso a la propiedad), Francia, Finlandia, Italia, Luxemburgo, Polonia, República Checa y Eslovenia.

C) El planteamiento universal aplicado en Dinamarca y en los Países Bajos, pero de manera diferente

En los Países Bajos, este planteamiento tiene por objeto proporcionar una vivienda a todo ciudadano, independientemente de sus ingresos (incluidas las personas desfavorecidas o con ingresos limitados), y representa una oferta complementaria a la del mercado inmobiliario tradicional. Ejerce una gran influencia en las condiciones del mercado y en los precios a través de una política de precios basada en el coste real de la vivienda en lugar de una referencia a los precios del mercado, ofreciendo al mismo tiempo una seguridad de ocupación de la vivienda que no ofrece el sector privado del mercado.

Dada la falta de concentración en una demanda social determinada, este planteamiento universal no cuenta con la aprobación de la Comisión Europea, que considera que no se ajusta a la definición que hace la UE de la vivienda considerada SIEG. El planteamiento universal ha dejado de aplicarse en Suecia, que ha renunciado a la calificación explícita de una vivienda como SIEG.

En Dinamarca, el planteamiento universal está firmemente arraigado en el modelo de bienestar. No limita el concepto

de grupo o persona desfavorecida, vulnerable o excluida a un nivel de ingresos determinado. Se trata, sobre todo, de proporcionar viviendas asequibles y accesibles a quienes las necesiten. Además, completa el mercado inmobiliario tradicional suprimiendo las obligaciones sociales legales y garantizando la igualdad y una amalgama social en materia de origen étnico, género, ingresos, edad, discapacidad y necesidades mentales o físicas. La política de precios está regulada, se basa en los costes reales y excluye la posibilidad de una compensación excesiva.

3. La vivienda social frente al Derecho comunitario

3.1 Habida cuenta de que las fuerzas de mercado no han sido capaces por sí solas de garantizar viviendas dignas a todos los ciudadanos, la vivienda social puede considerarse, con arreglo al Derecho comunitario, como un servicio de interés económico general (SIEG) siempre que esté calificada como tal por el Estado miembro de que se trate y puede, en tal caso, beneficiarse de subvenciones o compensaciones públicas.

3.2 El Protocolo nº 26 anejo al Tratado de Lisboa confirma el papel esencial y la amplia capacidad de discreción de que disponen las autoridades nacionales, regionales y locales para prestar, encargar y organizar los SIEG lo más cerca posible de las necesidades de los usuarios. Las viviendas sociales están sujetas a obligaciones de servicio público establecidas por los poderes públicos nacionales, regionales o locales, concretamente en términos de programación, precio, condiciones de atribución y ocupación. Este mismo Protocolo obliga a los Estados miembros a garantizar, entre otras cosas, un alto nivel de los SIEG en lo que se refiere a la accesibilidad económica, la igualdad de trato y la promoción del acceso universal y de los derechos de los usuarios.

3.3 En caso de calificarse de SIEG, la vivienda social se registrará por lo dispuesto en los artículos 14 y 106, apartado 2 del TFUE, y por su Protocolo nº 26, que establece, en particular, el principio de preferencias colectivas de carácter social y cultural y de satisfacción de las necesidades expresadas a nivel local en lo que respecta a la definición que hacen los Estados miembros de los SIEG. Estas disposiciones anteponen el cumplimiento de las misiones asignadas a la vivienda social por encima de las normas de competencia y del mercado interior, con arreglo a algunas de las condiciones establecidas en la Decisión sobre los SIEG, tal como se señala en el punto 3.6.

3.4 La aplicación de estas disposiciones del TFUE han llevado a la Comisión a eximir a las ayudas estatales concedidas a los organismos de vivienda social de la obligación de notificación previa.

3.5 La calificación de la vivienda social como SIEG por los Estados miembros solo está sujeta a un control de error manifestado por parte de la Comisión Europea, bajo los auspicios del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

3.6 A este respecto, debido a que el «servicio público es de carácter social», la Comisión Europea considera que la vivienda social debe definirse «en alusión directa a las personas desfavorecidas o los grupos menos favorecidos socialmente» y no en función de las diferentes necesidades en materia de vivienda que se ven reflejadas en los mercados locales de la vivienda. Esta es una fuente de conflicto permanente entre la Comisión y algunos Estados miembros, los organismos de vivienda social y los representantes de inquilinos de viviendas sociales, que no comparten este planteamiento de la Comisión, mientras que otros lo respaldan.

4. Un marco jurídico desestabilizador para las políticas de vivienda social de los Estados miembros

4.1 Sin duda, la forma en que la Comisión Europea toma decisiones sobre la apreciación de errores manifiestos en la calificación de vivienda social de servicio de interés general ha llevado a algunas modificaciones de las decisiones políticas de algunos Estados miembros en lo que respecta a la organización y la financiación de la vivienda social y ha generado contenciosos jurídicos.

4.2 En los Países Bajos, la aplicación de este método decisorio ha dado lugar a la exclusión del acceso a la vivienda social de casi 400 000 familias, consideradas demasiado ricas para acceder a la vivienda social, según la Comisión Europea, aunque en la práctica carecían de medios suficientes para acceder a una vivienda a precios de mercado.

4.3 En Suecia, dada la negativa a aplicar este método decisorio, las autoridades públicas han excluido la vivienda social del ámbito de los servicios de interés económico general, lo que obra en detrimento de su financiación en forma de compensaciones de servicio público, que son las únicas compatibles con el principio de prohibición de las ayudas estatales con arreglo al Tratado.

4.4 En Francia, la *Union nationale de la propriété immobilière* (asociación nacional de propietarios) ha presentado una denuncia ante la Comisión Europea en contra del Estado francés aduciendo, entre otras cosas, que los límites de ingresos para acceder a la vivienda social son demasiado elevados y no permiten ajustarse a las prácticas decisorias de la Comisión.

4.5 Las directivas propuestas en materia de contratación pública y concesiones harán que la cooperación entre organismos de vivienda social, cubiertos por los conceptos de empresa social y de organismo público, quede sujeta a las disposiciones de estas directivas y a las licitaciones. Al ampliar la jurisprudencia relativa a la cooperación entre autoridades públicas a todos los

poderes adjudicadores, la Comisión Europea conduce a menos-cabar las prácticas de cooperación y puesta en común de recursos, que son necesarias para la modernización de la vivienda social, su buena gestión y su consolidación a nivel local.

4.6 Estos ejemplos concretos reflejan la incidencia directa del Derecho de la Unión Europea en las condiciones en que la vivienda social se define, organiza y financia en los Estados miembros, y demuestran que es necesario definir un marco jurídico favorable para el desarrollo de la vivienda social en la Unión Europea.

4.7 Dados sus diferentes aspectos y su importante presencia en la Unión Europea, la vivienda social desempeña un papel fundamental en la puesta en práctica de la Estrategia Europa 2020. Contribuye activamente, por un lado, a la consecución del objetivo de transformar la Unión en una economía inteligente, sostenible e integradora, ayudando a garantizar un elevado nivel de empleo, productividad e inclusión y cohesión social, y, por otro, a la lucha contra la pobreza, el cambio climático y la pobreza energética.

4.8 Si bien cada Estado miembro debe establecer sus propios objetivos nacionales en cada uno de estos ámbitos, incluido el desarrollo de una oferta de viviendas sociales, la Estrategia Europa 2020 debería reforzarse con acciones concretas a nivel europeo, también en el ámbito de la vivienda social.

5. Unas políticas de vivienda social que se ajustan plenamente a los objetivos de la Estrategia Europa 2020 y al objetivo de mejorar la gobernanza económica

5.1 La vivienda social contribuye activamente a la consecución de varios objetivos de la Estrategia Europa 2020 relacionados con el apoyo a la estrategia destinada a impulsar el crecimiento y el atractivo de las regiones, las inversiones y la creación de empleos no deslocalizables, la lucha contra la pobreza y la exclusión social, así como el compromiso con la lucha contra el cambio climático y la pobreza energética.

5.2 La Unión Europea es el segundo productor mundial de viviendas sociales, después de China, que ha hecho de la vivienda social una política destinada a apoyar el crecimiento económico y urbano y a mitigar las burbujas inmobiliarias en el sector privado.

5.3 La vivienda social puede optar plenamente a la financiación de los Fondos Estructurales para el período 2014-2020 conforme a lo propuesto por la Comisión Europea, concretamente en lo que se refiere a la renovación térmica y el fomento de las energías renovables, y las acciones integradas de desarrollo urbano sostenible y de lucha contra la exclusión mediante el acceso de las comunidades marginadas a la vivienda y a servicios sociales asequibles y de calidad.

5.4 La vivienda social ofrece una respuesta concreta y eficaz al deseo de la Comisión y del Consejo de reforzar la gobernanza económica de la zona del euro y, en particular, la supervisión de las burbujas inmobiliarias y de sus consecuencias devastadoras para el equilibrio macroeconómico y social. El desarrollo de una oferta paralela de viviendas sociales ayuda a limitar la magnitud de estos ciclos y burbujas del mercado inmobiliario.

5.5 En caso de que, por motivos presupuestarios o por una interpretación demasiado restrictiva de la definición de persona desfavorecida o de grupo menos favorecido socialmente, un Estado miembro ya no pueda adaptar la oferta de viviendas sociales a las necesidades reales de sus ciudadanos, de conformidad con sus compromisos internacionales en materia de derecho a la vivienda, el acceso universal a una vivienda digna y asequible solo sería posible por medio de una fuerte injerencia de los poderes públicos en el mercado privado.

6. Afrontar los nuevos desafíos energéticos y sociales

6.1 El sector de la vivienda social debe abordar la nueva situación climática y la necesidad de mejorar el rendimiento energético de su parque y de su nueva oferta. Las políticas de inversión energética aplicadas por los organismos de vivienda social deben recibir apoyo público ya que permiten al mismo tiempo luchar contra el cambio climático y la pobreza energética de las familias con bajos ingresos, y fomentar el empleo local y el desarrollo económico regional. La política de cohesión puede contribuir activamente a esta dinámica y facilitar la movilización de fondos adicionales de otras fuentes.

6.2 El envejecimiento de la población también es una cuestión primordial que exigirá adaptar la vivienda social a las necesidades de las personas mayores y dependientes y al desarrollo de nuevos servicios integrados que permitan a las personas dependientes permanecer en sus hogares y acceder a la vivienda social.

6.3 La situación cada vez más precaria de las familias que residen en viviendas sociales o que las solicitan refuerza la necesidad de diversidad social y calidad en la oferta de viviendas sociales a nivel local, así como la necesidad de desarrollar enfoques integrados de desarrollo urbano sostenible que tengan en cuenta los aspectos sociales, económicos, urbanos y medioambientales expuestos en el proyecto de Reglamento de la Comisión Europea sobre el FEDER.

7. El papel de la Unión Europea

7.1 La Unión Europea debe, en primer lugar, garantizar un marco jurídico favorable para el desarrollo de la vivienda social

en los Estados miembros, en términos tanto de financiación de esta oferta como de definición y funcionamiento. Este marco jurídico favorable permitirá controlar los errores manifiestos en la calificación de servicio de interés económico general, averiguar la compatibilidad de las ayudas estatales concedidas a los organismos de vivienda social, aplicar las disposiciones en materia de contratos públicos y cooperación entre organismos de vivienda social, así como establecer tipos reducidos del IVA por tratarse de un bien de primera necesidad.

7.2 La Comisión Europea debería examinar de nuevo su práctica decisoria relativa a la apreciación de errores manifiestos en la calificación de vivienda social de servicio de interés económico general, ya que podría no siempre ajustarse a las necesidades concretas del sector. Debe dejar a los Estados miembros la responsabilidad de definir las condiciones de acceso y de precio de las viviendas sociales teniendo en cuenta las necesidades y preferencias locales, así como las necesidades reales de los ciudadanos más vulnerables o de los grupos socialmente desfavorecidos, con arreglo a lo dispuesto en el Protocolo nº 26 sobre los servicios de interés general.

7.3 El CESE acoge favorablemente la decisión de la Comisión Europea de prorrogar la exención de la obligación de notificar las ayudas estatales en forma de compensaciones por gastos de servicio público concedidas a los organismos de vivienda social y se congratula de que dicha decisión tenga en cuenta determinadas particularidades relacionadas, en particular, con la duración de los mandatos y las inversiones a largo plazo.

7.4 El CESE se congratula de la voluntad de la Comisión Europea, manifestada en una Comunicación relativa al emprendimiento social, de fomentar un entorno favorable para el desarrollo de las empresas sociales en la Unión Europea, incluido el acceso a la vivienda, y de contribuir a la creación de fondos de inversión solidarios. Hace hincapié en la necesidad de preservar el papel de los interlocutores sociales en aquellos Estados miembros en los que participan tradicionalmente en la gestión de la vivienda social.

7.5 La Comisión, el Parlamento Europeo y el Consejo deberían incluir en las directivas propuestas en materia de contratación pública y concesiones, la cooperación entre los organismos de vivienda social, en tanto que organismos de Derecho público y empresas sociales, integrándola en el ámbito de la cooperación público-pública, habida cuenta de la finalidad de interés público de estas entidades y de su participación pública o privada.

7.6 La Comisión Europea debería reconsiderar sus propuestas relativas al futuro del sistema común del IVA, manteniendo la posibilidad para los Estados miembros de aplicar un tipo reducido a la construcción y la renovación de viviendas sociales, por proveedores públicos, sociales y privados por igual, por tratarse de un bien de primera necesidad de carácter local, que no incide en el comercio entre los Estados miembros y el buen funcionamiento del mercado interior.

7.7 La Unión Europea también debería ayudar a los Estados miembros a incrementar la oferta de viviendas sociales y a modernizarla para poder afrontar los nuevos retos demográficos, sociales y climáticos y de este modo contribuir activamente a la consecución de los objetivos de la Estrategia Europa 2020.

7.8 El CESE se congratula, a este respecto, de la propuesta de la Comisión relativa a los reglamentos del FEDER y del FSE, que consiste en que puedan optar a la financiación de los Fondos Estructurales para el período 2014-2020 inversiones prioritarias como la renovación térmica de las viviendas sociales, las acciones integradas de desarrollo urbano sostenible, el acceso de las comunidades marginadas a una vivienda social asequible y de calidad y el fomento de las empresas sociales. El CESE recuerda que el objetivo consiste en poder proporcionar una vivienda social de calidad a todos aquellos que la necesiten.

7.9 El CESE estima que estas medidas son necesarias y que deben acompañar las disposiciones de la propuesta de Directiva de la Comisión Europea sobre la eficiencia energética, que obliga a los organismos de vivienda social a sanear cada año las instalaciones térmicas del 4 % del parque de viviendas sociales. Este tipo de obligación debe completarse con medidas específicas de financiación de las inversiones correspondientes, concretamente por medio del FEDER, pero también mediante la creación de un fondo de inversiones a escala europea.

7.10 El Parlamento Europeo y el Consejo deberían adoptar las propuestas de la Comisión relativas a los reglamentos del

FEDER y del FSE, que se enmarcan en la puesta en práctica de la Estrategia Europa 2020 y que reconocen por primera vez, a través de los reglamentos de los Fondos Estructurales, el lugar prioritario que ocupa la vivienda en las políticas de inversión de los Estados miembros en el marco de la política de cohesión para 2014-2020.

7.11 La reglamentación de los mercados de la vivienda en los Estados miembros es importante para la estabilidad de la zona del euro habida cuenta del impacto macroeconómico y social de las burbujas inmobiliarias. La vivienda social contribuye a la estabilización de los mercados de la vivienda y a la regulación de los ciclos del mercado inmobiliario.

7.12 El CESE valora positivamente la propuesta de la Comisión de reforzar el mecanismo de supervisión macroeconómica de la zona del euro y dotarla de un capítulo relativo a las consecuencias macroeconómicas de las burbujas inmobiliarias. El CESE considera que este mecanismo de supervisión reforzado debe completarse con medidas destinadas a promover dispositivos de regulación inteligente de los mercados de la vivienda en los Estados miembros y a desarrollar una oferta de viviendas sociales y privadas que contribuya a estabilizar y moderar los ciclos del mercado inmobiliario con arreglo al principio de urbanización sostenible.

7.13 El CESE considera indispensable emprender una reflexión sobre la posibilidad de crear una reserva europea para estabilizar la financiación de la vivienda social, que forma parte del modelo social europeo. Asimismo, debería estudiarse la idea de una cartilla de ahorro europea con límite máximo para la vivienda social. Esta cartilla podría abrirse en línea con el BEI, que se ocuparía de la gestión de los fondos. Un procedimiento de este tipo tendría la doble función de estabilizar las inversiones en viviendas sociales y de despertar un fuerte sentido de la ciudadanía entre los titulares de las cuentas.

Bruselas, 13 de diciembre de 2012.

El Presidente
del Comité Económico y Social Europeo
Staffan NILSSON
