
MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IZQUIERDA UNIDA EN EL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA AL PLENO DEL MES DE MARZO DE 2025 PARA LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 29/1994 DE 24 NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, Y LA APLICACIÓN DE MEDIDAS POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

El Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida del Ayuntamiento de Majadahonda conforme a lo previsto en el artículo 67 punto 1, del Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Majadahonda, aprobado por el Pleno de la Corporación el 23 de julio de 2024 y publicado por el BOCM del 5 de septiembre de 2024, desea elevar la siguiente Moción para su debate en el Pleno:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una política de vivienda exitosa no puede reducirse a una medida mágica que, por sí sola, sea capaz de resolver un problema poliédrico que abarca numerosos aspectos.

Necesitamos pensar de manera integral para plantear un horizonte hacia el cual queremos caminar. Cada pequeño paso que se da, cada medida que se propone debe estar encuadrada dentro de un marco más amplio y de un modelo que defina claramente cuál es el papel de la vivienda en la sociedad.

La principal pregunta que debemos hacernos es simple: ¿la vivienda es un derecho o un bien de mercado? Si ante todo es un derecho, reconocido constitucionalmente, se han de proponer medidas muy diferentes a si se concibe como un mero bien de mercado.

Si queremos que se transite de un modelo asentado en concebir la vivienda como un activo financiero hacia otro en el que la vivienda sea reconocida como un bien de primera necesidad, cuyo acceso debe garantizarse, necesitamos poner en marcha un proceso que incluya una batería de medidas que conjuntamente caminen en esa dirección.

Es un falso dilema discutir entre regular los precios del alquiler privado o aumentar la vivienda pública, de la misma manera que lo es entre frenar las compras con fines especulativos o aumentar la oferta de vivienda pública y protegida en el mercado: hay que hacerlo todo al mismo tiempo. Hay que invertir mucho desde las administraciones públicas y durante mucho tiempo, hay que seguir legislando, hay que promover la colaboración pública con entidades sin ánimo de lucro, hay que regular y hay que frenar las operaciones especulativas. El objetivo es claro: aumentar la oferta de vivienda pública, la oferta de vivienda asequible de calidad, y

también garantizar la seguridad residencial en el ámbito del alquiler privado. Cuanto más rentable sea la vivienda, menos asequible será.

En los últimos tiempos se ha discutido mucho en torno a la regulación de precios en el alquiler privado; ya es hora de que se incorpore al debate público la introducción de una modalidad de contrato extendido y normalizado en muchos países de nuestro entorno, como pueden ser Dinamarca, Alemania, Austria, Suecia, Suiza, Bélgica, Países Bajos o Finlandia: el contrato de alquiler indefinido. No estamos hablando de reflotar la renta antigua franquista, ya que no se trata de que se pueda heredar; cada año la renta se actualizaría según el correspondiente índice del INE y se contemplan causas establecidas para que el arrendador, en el caso de ser persona física, pueda recuperar la vivienda. Asimismo, si el arrendador invierte en reformar y rehabilitar la vivienda, se puede llegar a subir el precio hasta un máximo del 20%, siempre dependiendo de la aportación realizada.

Esta medida que planteamos, entre otras, no se trata de una simple modificación normativa, sino de una alteración en la relación mantenida entre alquilar y vivir. Un contrato indefinido inaugura otra manera de habitar y, por lo tanto, de configurar el espacio vital. Un contrato indefinido implica otra manera de estar y de relacionarse en el tiempo. Habitar, habitación y hábitat coinciden en que significan perseverar en un lugar, asentarse, arraigarse..., esto es, establecerse o afincarse de manera continuada.

Por otra parte, en un informe de 2018 publicado por la European Real Estate Society (ERES), que estudia las condiciones de arrendamiento en los mercados residenciales y sus implicaciones para la sostenibilidad económica, se afirma que “los contratos de alquiler a largo plazo contribuyen a la estabilidad de la vivienda, ya que ofrecen a los inquilinos condiciones de vida seguras y a los propietarios ingresos estables por alquiler”.

Un contrato indefinido favorece la posibilidad de optar a un alquiler por tiempo ilimitado, lo que contribuye directamente a la estabilidad, a la seguridad residencial y a la certidumbre en el tiempo para vivir, para forjar barrios y familias, lo cual supone frenar el desarraigo, la rotación involuntaria y la incertidumbre a futuro. El contrato indefinido permite hacer del alquiler un hogar. El alquiler indefinido evita además que, en un periodo de 5-7 años, puedan darse subidas drásticas en el precio del alquiler y, de facto, mientras se reside en la vivienda y se mantiene el contrato, hace las veces de una regulación de precios. El propio Banco de España, en su último informe sobre el mercado del alquiler, identifica que, más allá de la revalorización de los contratos vigentes, la subida de los precios del alquiler se produce en el momento de firmar nuevos contratos y se alquila el piso a un nuevo inquilino. Un pequeño cambio normativo, como el que se propone, conlleva una gran transformación en la vida de la gente.

Veamos ahora algunos datos sobre la escandalosa situación existente en nuestro ámbito territorial.

En la Comunidad de Madrid, según Idealista, el precio medio por metro cuadrado a día de hoy es de 3949€ para pisos en venta (un 20% más respecto al año anterior), y de 19,2€ para pisos en alquiler (un 14,4€ más respecto al año anterior). Es decir, en nuestra Comunidad comprar un piso de 80m2 cuesta de media 316.000€ y alquilarlo 1536€/mes. Precios absolutamente prohibitivos para gran parte de la población trabajadora cuyos salarios, a pesar de haber aumentado en los últimos años, no alcanzan para poder acceder a una vivienda digna en unas condiciones dignas.

En Majadahonda, según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, a día de hoy el precio medio de un alquiler mensual se sitúa en torno a los 1260€, más del 50% del salario medio en nuestra Comunidad. También en Majadahonda, el 5,75% del parque de viviendas son de propietarios que poseen más de 10 viviendas en la provincia. Es decir, 1495 viviendas pertenecen a grandes tenedores. Y según datos de PAMMASA, actualmente hay registradas en torno a 1400 solicitudes de vivienda pública a la espera del siguiente sorteo. Cabe recordar aquí que en el último sorteo celebrado en junio de 2024 se sortearon la friolera de TRES pisos, y que como muy pronto al final de la legislatura estarán terminadas las 180 viviendas que está construyendo la Comunidad de Madrid en la zona del hospital Puerta de Hierro con ayuda de fondos europeos. Como vemos, muy poca oferta para tanta demanda.

Consideramos por tanto que efectivamente hay un grave problema de acceso a la vivienda en Majadahonda y que la inacción como solución que propone el Partido Popular no es ni mucho menos eficaz. Se necesitan actuaciones como la que proponemos en esta exposición de motivos para implantar el alquiler indefinido, y otras que ya hemos planteado en iniciativas anteriores y que detallamos a continuación en nuestra propuesta de acuerdo.

POR TODO LO EXPUESTO EL GRUPO MUNICIPAL MÁS MADRID-IU MAJADAHONDA PRESENTA PARA SU CONSIDERACIÓN POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN LA SIGUIENTE:

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero-. Instar al Gobierno de España a iniciar los trámites legislativos necesarios para modificar la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con la finalidad de contemplar la modalidad de contrato de alquiler indefinido para facilitar el acceso a una vivienda digna, estable y asequible.

Segundo-. Instar a la Comunidad de Madrid a modificar la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid para establecer que la protección pública de la vivienda protegida y la vivienda pública sea de carácter permanente.

Tercero-. Instar asimismo a la Comunidad de Madrid para que proceda a aplicar sin más dilación la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, posibilitando así que el Ayuntamiento de Majadahonda declare el municipio como zona tensionada, según las disposiciones establecidas en dicha Ley.

Cuarto-. Creación de una **oficina de mediación municipal del alquiler** entre inquilinos y propietarios para dinamizar el mercado del alquiler en Majadahonda. Dicha oficina se integraría en PAMMASA, que pasaría a desarrollar las funciones correspondientes al respecto, como se viene haciendo en distintos municipios, incluido el de Madrid.

Quinto-. Creación asimismo, en el seno de PAMMASA, de un **Observatorio municipal de la vivienda** para obtener un diagnóstico actualizado, a través de una mesa de diálogo con participación de los actores implicados, que tenga por fin elaborar planes y políticas municipales de vivienda acordes con las necesidades detectadas del municipio.

Sexto-. Establecer que toda la vivienda municipal construya en suelo público sea de **alquiler indefinido y a precios asequibles**, acordes con la situación económica de los inquilinos y sin que en ningún caso puedan superar el 30% de la renta familiar disponible, prohibiendo asimismo su venta o privatización.

Séptimo-. Impulsar proyectos de **viviendas colaborativas** (cohousing) promovidas por cooperativas, a un precio asequible, en régimen de cesión de uso, como forma de extender una tipología análoga al alquiler permanente, destinada a un segmento de población que no

suele ser beneficiaria de la vivienda social, y que viene a ser algo intermedio entre la propiedad colectiva y el alquiler.

Octavo.- Reforzar los mecanismos de seguimiento, financiación y gestión eficaces para asegurar el adecuado mantenimiento y rehabilitación del parque público municipal de vivienda, incluidas actuaciones de acompañamiento social en aquellas situaciones que presentan dificultades en la convivencia o en la integración de familias vulnerables en ese entorno residencial.

Majadahonda, a 17 de marzo de 2025

Fdo. Daniel Pérez Pinto

Portavoz

Grupo Municipal Más Madrid-Izquierda Unida