

# Llibre de ponències

## II Assemblea d'Afiliades

Lloc: Lleialtat Santsenca (C/Olzinelles, 31, del barri de Sants)

Data: 5 i 6 d'Octubre del 2018

### Índex:

1. Anàlisi de la situació de l'habitatge. (pendent de transacció per tancar subpunts)

2. Programa del Sindicat.

3. Proposta estratègica.

3.1. Construcció d'un moviment pel dret a l'habitatge.

3.2. Campanya Ens Quedem.

3.3. Campanya contra la pujada del preu del lloguer.

3.4. Seccions sindicals.

3.5. Relació amb les institucions.

4. Proposta organitzativa.

4.1. Pla de viabilitat econòmica i pressupost del Sindicat.

4.2. Protocol de persones alliberades.

4.3. Protocol de portaveus.

## 1. ANÀLISI DE LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE **A TRANSACCIONAR**

### 1.1 Antecedents del problema de l'habitatge

#### EL DIAGNÒSTIC DEL SINDICAT

Ens trobem en una situació d'**emergència habitacional** com a conseqüència de l'**abús immobiliari**. Aquest, al seu torn, és resultat del **lucre excessiu** que busquen molts actors immobiliaris (grans propietaris, fons d'inversió...), i es tradueix en una **desigualtat social** i un **patiment humà** inacceptables: un patiment que en ocasions es reflecteix en xifres (uns 10 **desnonaments judicials** diaris a Barcelona), però que també pot passar desapercebut (com el que es deriva dels "**desnonaments invisibles**", expulsions causades per les pujades abusives o la no renovació dels contractes de lloguer).

#### CAUSES DE LA PROBLEMÀTICA

L'emergència habitacional actual té les seves arrels a varies dècades de **polítiques d'habitatge** condicionades per una **economia de bombolla**, caracteritzada per la forta **preeminència dels interessos immobiliaris** i de la **defensa de la propietat privada** per sobre de qualsevol altra consideració, inclòs el dret a l'habitatge.

Amb mesures diverses, per exemple de tipus fiscal o de foment de l'habitatge protegit de compra, s'ha anat **incentivant la propietat** com a forma de tinença preferible, i relegant el lloguer com a opció per a moments i col·lectius sense accés a la compra d'habitatge.

Així mateix, successives **reformes legals** han contribuït a **desregular el mercat** immobiliari i a **afeblir la posició de les llogateres** davant la propietat i els intermediaris. En particular, els canvis en la **legislació sobre arrendaments urbans** (LAU) des dels anys 80 revelen aquesta tendència, canvis que han anat acompanyats també d'altres mesures legals que propicien el lucre fàcil i l'**especulació** amb l'habitatge, com ara la creació de la figura de les SOCIMIs o la liquidació de les propietats en mans de la SAREB, alhora que han **criminalitzat pràctiques legítimes** com l'aturada de desnonaments o l'ocupació d'immobles davant la manca d'alternatives.

És urgent, doncs, **defensar els usos residencials** i la funció social de l'habitatge per sobre del seu ús especulatiu i turístic. **Els habitatges no son per treure'n rendiment econòmic, sinó per viure-hi.**

## 1.2 El problema del lloguer

### EL LLOGUER A BARCELONA

La nostra no és només una societat de propietaris, sinó que **cada cop som més llogaters i llogateres**: segons les dades més recents, el **39%** de les llars barcelonines vivim de lloguer. I, pel fet de ser llars llogateres, ens veiem exposades a tota una sèrie de desavantatges que exposem a continuació.

#### 1) EL PROBLEMA DEL PREU

Hi ha una **desproporció** entre els **preus** dels lloguers i els **ingressos** dels veïns i veïnes de Barcelona.

- La manca de regulació dels preus del lloguer fa que els **preus vagin a l'alça**, amb un increment de més del 25% els darrers tres anys.
- Per moltes llars, el lloguer sobrepasa el llindar internacionalment recomanat del **30% dels ingressos**. La taxa de sobrecàrrega es situa en el 42,7%, la més elevada de tota Europa.
- La necessitat de pagar rendes immobiliàries **erosiona les economies domèstiques** i afecta a la qualitat de vida d'una àmplia majoria de residents, tant llogaters com propietaris. Els **lloguers abusius** ens escanyen, desposseint-nos d'uns ingressos ja minsos i precaris.

#### 2) EL PROBLEMA DE LA INESTABILITAT I EL NOMADISME

El lloguer és una **forma de tinença molt insegura**:

- Els **contractes** són extremadament **curts** (3 anys)
- Estan subjectes a **augment de renda injustificats** o a **finalitzacions de contracte arbitràries**. L'abús immobiliari ens obliga a **canviar constantment d'habitatge** i sovint de barri, negant-nos la possibilitat de plantejar-nos un projecte de vida mínimament estable i de triar una ubicació adequada a les nostres necessitats. Aquests **desplaçaments forçats** s'estan multiplicant actualment i tenen diverses manifestacions que no sempre es reflecteixen a les estadístiques:
  - La manera més directa de fer marxar del pis als llogaters és procedir amb el **desnonament judicial** quan hi ha impagament.
  - Però també hi ha molts **desplaçaments "invisibles"**, més difícils de comptabilitzar, com els que son fruit de la **no renovació dels contractes**, de la **previsió d'un augment de la renda** en un futur proper, de l'**assetjament immobiliari** per part d'inversors que volen incrementar els seus guanys, de la **turistització** o l'encariment general que dificulten la vida quotidiana als barris, etc.
  - El **nomadisme**, lluny de ser un plat de gust per ningú, impedeix als llogaters **arrelar-se** als barris i implicar-se en la **convivència veïnal**. A aquest pas tindrem **una ciutat de pas, no una ciutat per viure-hi**

- **De retruc, els comerços dels barris es veuen afectats**, ja que, al no poder arrelar-se al barri, els veïns no poden donar-lis suport, amb la conseqüent pèrdua d'identitat urbana i oportunitats laborals.

La inestabilitat del lloguer beneficia particularment els **intermediaris comissionistes** en el mercat del lloguer, administradors de finques i APIs, que no vetllen de forma neutra pels interessos de propietaris i llogaters, sinó que, donat que es lucren per cada nova operació, fomenten l'especulació amb un dret bàsic com l'habitatge.

Els **fons voltors i grans inversors immobiliaris** troben atractiva la nostra ciutat degut a les perspectives de revalorització i a les facilitats per buidar els immobles de llogaters, en alguns casos per substituir-los per la **població flotant associada al turisme**, en d'altres per **nous ocupants amb més poder adquisitiu**. L'**expulsió de veïnes** practicada per aquests actors és **violència immobiliària**

### 3) EL PROBLEMA DE LES MALES CONDICIONS DELS HABITATGES

Denunciem també les **males condicions d'habitabilitat** que han de suportar les persones que viuen de lloguer.

- Moltes llogateres viuen en **habitatges deteriorats o infrahabitatges** sense unes mínimes condicions d'habitabilitat.
- La **manca de manteniment** contribueix al **deteriorament** del parc d'habitatges de lloguer en el seu conjunt.

### 4) EL PROBLEMA DE LA DISCRIMINACIÓ I LA DESIGUALTAT

L'abús immobiliari es dóna a **tots els barris** i afecta **persones molt diverses**, d'ingressos mitjans i baixos:

- les joves que es volen emancipar o que ja s'han emancipat;
- les persones que viuen soles;
- qualsevol família amb fills a càrrec però especialment les nombroses o les monoparentals;
- les persones grans i/o dependents...

Alhora, l'abús (encariment, pràctiques especulatives, assetjament...) és més greu en els **barris i col·lectius socials més desfavorits**, com ara les persones migrades, d'edat avançada o amb diversitat funcional, la qual cosa provoca situacions d'**injustícia**.

**Esmena 1** Ponència Base a “1. Anàlisi de la situació de l'habitatge”**1. ANÀLISI DEL PROBLEMA DE L'HABITATGE I EL PROBLEMA DEL LLOGUER****Els antecedents del problema de l'habitatge**

Fins ara, el focus de la problemàtica de l'habitatge, a l'estat espanyol, s'havia centrat en la crisi hipotecària i els desnonaments que se'n varen derivar. Aquesta crisi era conseqüència de la implosió d'un model que s'havia desenvolupat a espanya com a mínim els darrers 40 anys.

Aquest model fomentava la propietat, via endeutament hipotecari, com a gairebé única via d'accés al dret a l'habitatge, ha estat cuinat i incentivat durant dècades a través de mesures diverses: la subvenció de la promoció i la compra d'habitatge protegit com a única política pública d'habitatge, diverses mesures fiscals, la liberalització del sòl o la creació de les titularitzacions. Mesures encaminades a la construcció d'una economia de bombolla, que han sigut, d'ençà de l'entrada de l'estat a l'espai econòmic europeu, el principal motor de creixement de l'economia espanyola. Quan la bombolla peta, esmicola també el somni d'una societat de propietaris i deixa al descobert que l'únic beneficiari d'aquest model ha sigut el sector financer-immobiliari. Que ha fet prevaldre els seus **interessos econòmics de la defensa de la propietat privada per sobre de qualsevol altra consideració, inclòs el dret a l'habitatge.**

**Una nova bombolla**

Malgrat el greu impacte d'aquesta en el conjunt de l'estat espanyol, i malgrat victòries parcials com la dació en pagament i el lloguer social que s'imposen a la banca gràcies al moviment pel dret a l'habitatge **no hi ha hagut cap transformació de fons en les polítiques d'habitatge.**

Al contrari: el rescat a la banca a través de l'endeutament de l'estat, mediat del seu procés de reestructuració i concentració i la creació de la SAREB agrupant els seus actius immobiliaris tòxics, són mesures que el que pretenien precisament era salvar el model i al

Text

sector financer-immobiliari.

La implosió de la bombolla immobiliària, l'ensorrament del sector de la construcció, la declarada insostenibilitat de l'endeutament hipotecari (a nivell de consum particular), les transformacions al món laboral tendents a la flexibilització i la precarització han **traslladat la problemàtica de l'habitatge, a hores d'ara, fonamentalment al lloguer**, que es troba en una bombolla sense precedents històrics.

De fet, del que estem davant no és res més que del relançament de la bombolla immobiliària per altres mitjans que torna a situar el sector com a motor econòmic per sortir de la crisi. Una bombolla que comença a través de l'aparició explosiva dels pisos turístics que ràpidament es trasllada al mercat de lloguer amb les conseqüències sobradament conegudes i que estan provocant alhora, un relançament del mercat de compra-venta de segona mà i en menor mesura, de la construcció.

Per a facilitar aquest procés han calgut, **successives reformes legals amb l'objectiu a desregular el mercat immobiliari i a afeblir la posició de les llogateres davant la propietat i els intermediaris**. En particular, els canvis en la legislació sobre arrendaments urbans (LAU) des dels anys 80 revelen aquesta tendència, canvis que han anat acompanyats també d'**altres mesures legals que propicien el lucre fàcil i l'especulació amb l'habitatge**, com ara la creació de la figura de les SOCIMIS, la liquidació controlada de les propietats en mans de la SAREB o les facilitats pel traspàs dels habitatges amb deute, propietats de bancs, juntament amb habitatge de lloguer a fons immobiliaris (30.000€ en actius durant el 2018 només de CaixaBank, Santander i BBVA). Un entramat de SOCIMIS i fons d'inversió que concentra i controla un nombre cada cop més gran d'habitatge a les nostres ciutats.

Aquesta nova bombolla financera-immobiliària es dona en un context internacional d'escàs creixement econòmic, on masses ingents de capital circulen buscant rendibilitat que només poden aconseguir-se a través de bombolles i on propietat immobiliària s'han convertit en el producte "favorit" de les finances corporatives, les empreses i els fons d'inversió, els quals s'estan apropiant del parc d'habitatge de les ciutats que ofereixen inversions més segures. Algunes dades impactants d'aquest procés de financiarització ens mostren, per exemple, que el bens immobles ja suposen un 60% del valor de tots els actius financers mundials.

En aquest procés l'habitatge progressivament s'ha transformat no tan sols en una mercaderia subjecte a la venda i compra, sinó en un *locus* per a la acumulació i reproducció de capital, fet que la desvincula encara més de la seva funció com a espai on construir una llar i desenvolupar projecte de vida per a les persones que l'habiten.

### **La persistència de la crisi i el depauperament de les classes populars**

Entenem que la crisi que s'inicia el 2008, lluny d'esvair-se, no ha fet més que cronificar-se, la *recuperació* que fa anys que anuncien, no és res més que el fruit de les polítiques de **desposseïó a les classes populars** que s'han dut a terme en els darrers anys.

Aquesta **cronificació de la crisi** no és només visible en la qüestió de l'habitatge, sinó també en el món laboral amb uns salaris i uns tipus de contractes que **no permeten fer front a les despeses de lloguer**. Parlar de cronificació també és fer palès que les dades ja són alarmants des de fa anys: segons les dades de l'Eurostat de 2012, Espanya és un dels països d'Europa en què els llogaters (molt per sobre dels propietaris fent front a una hipoteca) han de dedicar una porció més elevada del seu salari al lloguer que a Catalunya arriba al 48%. Aquesta situació de partida ha empitjorat terriblement. Una altra indicador que acompanya la lectura de la crisi permanent és la caiguda de la taxa d'emancipació juvenil.

Aquest augment de la carestia de la vida en matèria del que hauria de ser un dret fonamental, com és l'habitatge, **cal afegir-li l'augment de les factures energètiques**. Entre els anys 2008-2017 el preu combinat de factura de l'electricitat i gas ha augmentat en un 70% en tot l'Estat.

### **Barcelona: La mercantilització de la ciutat i la financiarització de l'habitatge**

La nostra no és només una societat de propietaris, sinó que cada cop som més llogaters i llogateres: segons les dades més recents, **el 39% de les llars barcelonines vivim de lloguer, i ja dediquem al voltant de la meitat del nostre salari a pagar-lo**.

Avui dia, a Barcelona ens trobem en què l'espai de la ciutat s'ha transformat en un objecte mercantilitzable, al servei de la rendibilitat econòmica, fruit d'un model de negoci centrat

en el sòl urbà i una marca de ciutat que ve impulsat des de fa anys. Una de les facetes més clares d'aquesta **mercantilització de l'espai urbà** és la venda de la ciutat al turisme massiu, que tot i no ser l'element fonamental per explicar el problema del lloguer ha actuat com a element d'entrada de capital immobiliari a la ciutat.

Juntament amb les de les dades que ens indiquen l'enduriment de les condicions de vida materials a les ciutats, cal afegir que la pressió de la pujada de preus força al canvi de residència de veïnes, un **desplaçament** que té un impacte directe sobre els llaços socials que es veuen afectats en canviar de barri. Entenem que el problema del desplaçament forçat a causa de la **gentrificació afecta de manera greu al teixit social dels barris** sobretot cèntrics, de la ciutat, tot i que no exclusivament aquests.

A la ciutat de Barcelona, doncs, estem vivint una batalla entre les forces capitalistes que pretenen continuar augmentant els beneficis i el dret a la vida digna a la nostra ciutat. És aquí on situem la problemàtica del lloguer a la ciutat i al conjunt de l'àrea metropolitana i que ens serveix de punt de partida per plantejar l'activitat política i social del Sindicat.



## **2. PROGRAMA**

El principal objectiu del Sindicat de Llogaters i Llogateres és materialitzar el dret a l'habitatge. Des del nostre naixement emmarquem la defensa dels drets de les llogateres i llogaters en el marc de la defensa de l'habitatge com a llar i no com a mercaderia. Encara que ens organitzem com a col·lectiu que comparteix una posició i realitat comuna (vivim de lloguer i en unes condicions molt particulars i determinades per una sèrie de legislacions), no defensem uns interessos estrets, sinó que aspirem a transformar els elements estructurals del sistema d'habitatge.

Al final, es tracta d'anar abandonant un sistema que prioritza l'habitatge com a mercaderia per construir un altre que prioritzi l'habitatge com a llar. Sabem que la millor manera d'aconseguir-ho és situar l'accés a l'habitatge fora del mercat, com històricament es va aconseguir amb la sanitat i l'educació públiques. No obstant això, atès que partim d'una conjuntura en què el 98% de l'habitatge està en mans d'un mercat altament fragmentat, apostem per mesures que tendeixin cap a una desmercantilització parcial de l'habitatge.

Tot i que són molts els aspectes que determinen el sistema d'habitatge, d'aquí volem tractar quatre aspectes clau: aquells que segurament han acaparat més atenció i que seguiran tenint centralitat en la campanya d'aquest curs 2018-19, destacant-los especialment en el programa de 10 punts del sindicat.

### **A. Lloguers estables**

La legislació actual condemna a les llars inquilines a la inseguretat residencial. Als tres anys, el propietari pot decidir expulsar unilateralment a qui viu a la llar, sense justificació, i pot fer-ho amb tan sols 30 dies d'antelació. En el cas que s'acordi una renovació del contracte, l'extensió de la pròrroga és un any: passats 11 mesos, el propietari té de nou la possibilitat d'expulsar els inquilins, amb tan sols 30 dies d'antelació i sense justificació. És el que anomenem desnonament invisible, i el que a Estats Units i Anglaterra denominen com "desnonament sense causa" o "desnonament sense culpa". De fet, els últims 30 anys s'han caracteritzat per un atac sense precedents a les condicions de vida de les inquilines i llogaters: en 1990, un 31,0% de la població de Barcelona tenia un contracte de lloguer indefinit; el 2011, el percentatge s'havia reduït a 6,1%, mentre que la població amb contracte a terminis ja arribava al 30,0% (Idescat i IERMB).

No és gens estrany, doncs, que una de les batalles centrals del moviment inquilí hagi estat combatre la inseguretat residencial. Tot i que el debat públic s'ha centrat en el problema del preu (al qual ens hem referit amb el concepte de "bombolla"), una de les nostres principals reclamacions consisteix a convertir el lloguer en sinònim d'estabilitat. Perquè, encara que es digui que el lloguer és una fase

temporal que es dona entre els joves, prèvia a la compra, la veritat que és que es tracta d'una realitat estesa entre segments socials molt variats: un 40% dels que viuen a Barcelona, i això sense comptabilitzar els que lloguen habitacions.

De fet, la idea de donar estabilitat al lloguer xoca frontalment amb un dels pilars del projecte econòmic i polític de les elits a l'Estat espanyol, que té 60 anys. Des del franquisme, l'Estat ha promogut la propietat i el deute com a única forma d'accés a l'habitatge. Totes les polítiques han anat destinades a promoure la compra com a única forma d'accés segura a sostre, mentre s'estigmatitzaven altres modalitats com el lloguer. Això és així per dos motius. Des del punt de vista econòmic, la "democratització" de l'habitatge en propietat, així com del crèdit hipotecari, han constituït la base material sobre la qual s'ha erigit una enorme indústria immobiliària i financera.

Des de la perspectiva política, l'habitatge en propietat ha operat com una forma de control i de govern social: fa temps que les elits van entendre que convertir els proletaris en propietaris era fonamental si volien evitar rebel·lions. Es tractava de transmetre als de baix que podien ser part del sistema (de forma literal, adquirint una minúscula part d'ell, mitjançant una escriptura de propietat) i de domesticar-los al mateix temps: una família treballadora que ha de pagar un deute, s'ho pensarà dues vegades abans de fer vaga. De fet, el projecte d'una societat de propietaris permet a les elits i a partits afins promoure polítiques socialment regressives (com la supressió de l'impost de successions o de l'IBI) que els beneficien principalment a elles mentre que minen el benestar col·lectiu. A més, en les últimes dècades, els governs han promogut cada vegada més l'ús de l'habitatge en propietat no només com a mercaderia, sinó també com a actiu financer i motor de micro-rendisme, lògica que està a la base de les diverses bombolles immobiliàries (1986-1992, 1997-2007).

Tenint tot això en compte, es fa evident que defensar contractes de lloguer estables implica no només lluitar per més seguretat, sinó també promoure un canvi de model social i econòmic que no tingui a l'habitatge en propietat com a eix central. Com dèiem al principi, en última instància es tracta d'anar cap a un model en què l'habitatge se situï fora del mercat i estigui garantit l'accés universal (mitjançant sistemes públics, cooperatius, etc). Però en el mentrestant, es tracta d'aplicar altres mesures sobre el mercat realment existent, que tendeixin cap a una desmercantilització parcial, reduint el poder dels propietaris que extreuen rendes.

**Acord:** El Sindicat defensa que els contractes han de ser més llargs: 6 pels pisos de petit propietari i 12 anys pels pisos de gran propietari. I que la renovació (aspecte central) ha de ser automàtica tret que la propietat demostrï que necessita l'habitatge per a un familiar de primer grau (pares, fills, cònjuges).

## **B. Lloguers Assequibles**

El Sindicat ha de decidir quina és la seva posició en relació a la qüestió de la regulació dels preus del lloguer. Els models que s'estan citant públicament són els de França i Alemanya, on s'han establert índexs de referència vinculants (no respectar-los implica fortes multes) però que són índexs de mercat: bàsicament reflecteixen una mitjana de preus en base a les fiances dipositades, i permeten als ajuntaments determinar uns percentatges màxims de pujada. La crítica habitual a aquest tipus de regulació és que legitimen els preus de mercat en un context de bombolla. Encara que han limitat el ritme de les pujades en diverses zones i ciutats, han donat validesa a uns preus que ja venien sent inassumibles per a molta gent des de fa anys. Davant aquest tipus de regulació de preus, el sindicat té també la possibilitat de pressionar perquè els índexs que es construeixin incloguin variables socioeconòmiques: fonamentalment, aspectes com l'índex de renda familiar en una zona, o la taxa d'atur. D'aquesta manera, l'índex de preus no reflectiria simplement les característiques dels habitatges (antiguitat, localització, reformes) sinó la realitat social del context en què se situa. Els arguments a favor de regular els preus de l'habitatge en base al nivell socioeconòmic de la població resident són obvis. D'aquesta manera s'asseguraria una relació molt més equilibrada entre preu i poder adquisitiu: actualment a Catalunya destinem de mitjana un 51% dels ingressos domèstics al lloguer, quan l'aconsellable seria no més d'un 30%. El principal argument en contra és que això molt probablement implicaria obligar mitjançant sanció a baixar preus de forma substancial, i actualment ens trobem una enorme resistència a la sola idea de posar límits als increments, que és de fet resposta amb l'espantall de la congelació (el primer tipus històric de regulació, aplicat a banda i banda de l'Atlàntic durant els anys de postguerra).

**Acord:** El Sindicat defensarà la creació d'índexs que incloguin variables socioeconòmiques i, en termes generals, que serveixin per reduir l'actual preu de lloguer.

## **C. Fons voltors**

Un dels diagnòstics del Sindicat és que l'actual bombolla de preus està liderada pels grans propietaris i molt especialment pels fons voltor que van començar a operar amb força a partir de 2014. Encara que els nostres adversaris polítics solen dir que els preus pugen perquè hi ha poca oferta per a tanta demanda, la tendència històrica desmenteix el tòpic. Entre 2007 i 2013 la demanda de lloguer es va disparar i, no obstant això, els preus van baixar de forma pronunciada. Els preus comencen a disparar-se a partir de les mesures polítiques preses pel govern de l'Estat per adaptar el mercat del lloguer als objectius de la banca i fons de capital privat. El 2012, s'eliminen o redueixen bona part dels impostos a les SOCIMI (Societats Anònimes cotitzades d'Inversió en el

Mercat Immobiliari), mitjançant un règim especial tributari. A canvi d'utilitzar aquests vehicles financers i destinar l'habitatge al lloguer durant un mínim de 3 anys, bancs i fons d'inversió pràcticament tributen al 0% (és el cas de l'impost de societats, que no paguen). En 2013, es modifica la Llei d'Arrendaments, facilitant els processos d'expulsió (el llogater pot ser demandat si es demora un mes en el pagament, i desnonat si es demora més de 10 dies després de la demanda interposada) i reduint els contractes de 5 a 3 anys. Si més no és sospitós que la durada dels contractes de lloguer sigui la mateixa que els tres anys als que els fons estan obligats a invertir en una SOCIMI. Tot i que els fons de capital privat que operen cada vegada més a través de SOCIMIS (el creixement en borsa s'ha disparat exponencialment) representen només una part del mercat immobiliari, els enormes avantatges fiscals els han permès operar com a punta de llança de la nova bombolla. Les SOCIMIS prometen als seus inversors altes rendibilitats, que només poden venir d'un augment sistemàtic dels preus del lloguer en paquets d'habitatges que es compten per milers. Aquestes pujades massives i calculades dels preus del lloguer, que asfixien la butxaca de milers i milers de llars per engreixar els comptes dels accionistes, tenen un efecte arrossegament indubtable. Diversos estudis han mostrat com gegants de la mida de Blackstone (el major de l'Estat, propietari de diverses SOCIMIS) sempre puguen els preus per sobre de la mitjana de la zona on operen. Marquen nous preus de referència superant el sostre existent, generant expectatives de rendibilitat més gran, i arrossegant a la resta de propietaris (que numèricament són més, però no tenen la capacitat per actuar de manera concertada, sinó que segueixen tendències).

Enfront dels fons voltor, el debat és si cal suprimir els privilegis fiscals atorgats pel govern del PP el 2012, o si directament cal suprimir a SOCIMIS i, fins i tot, prohibir l'activitat dels fons voltor. Fins ara s'ha optat per la primera opció, considerant que en canviar la seva fiscalitat, els fons perdrien l'avantatge competitiu que fa que estiguin apostant per crear SOCIMIS, comprar habitatge i 12 prometen altes rendibilitats mitjançant lloguers abusius. De fet, en els tres anys posteriors a la creació del marc per a les SOCIMIS que va fer el govern del PSOE el 2009, només es va crear una SOCIMI. No va ser fins a la implementació dels regals fiscals del PP, el 2012, que es va disparar la creació d'aquest tipus de societat. Hi ha qui argumenta que amb aquest canvi, el mercat del lloguer atrauria a un altre tipus d'inversor privat menys depredador com el que pot trobar-se en sistemes d'habitatge com Àustria.

L'alternativa consistiria a revertir no només la legislació del PP de 2012, sinó la del PSOE el 2009, que va permetre la creació de les SOCIMIS. És a dir, acabar amb l'existència d'aquest tipus de societat. Altres països, com Nova Zelanda o Canadà, s'han plantejat mesures com augmentar els impostos als fons d'inversió estrangera, o directament prohibir la seva entrada al mercat immobiliari. Aquesta mesura sembla complicada a l'Estat espanyol sense desafiar el dret de la competència europeu, però

això no hauria de suposar una limitació. També cal tenir en compte que una part molt important dels fons voltor estan arrelats aquí.

**Acord:** El Sindicat defensarà la prohibició de les SOCIMIS i altres vehicles per a l'especulació financera en el mercat de lloguer per part de fons d'inversió, banca...

#### **D. Habitages buits**

**Acord:** Forçar que l'habitatge buit sigui utilitzat mitjançant penalitzacions econòmiques tant a grans com petits propietaris.

### 3. PROPOSTA ESTRATÈGICA

#### 3.1 Construcció d'un moviment popular pel dret a l'habitatge.

El Sindicat de Llogateres treballarà per afavorir les condicions en que es pugui desenvolupar un moviment sociopolític en defensa del dret a l'habitatge. Aquest és el marc general per traçar les nostres línies estratègiques.

La necessitat d'un moviment d'aquest tipus troba l'origen en la concepció que el problema del lloguer és part del problema general de l'habitatge i que aquest és indestruïble del paper de la propietat privada, en particular de la immobiliària, en el capitalisme.

A més, el conflicte que actualment vivim com a inquilines té arrels en un procés de precarització de les condicions de vida de la majoria popular de la societat, conseqüència de nous processos d'acumulació de capital per part de les classes dominants i de desposseïció de bens a la classe treballadora.

És necessari assenyalar que el problema de l'habitatge colpeja amb particular a dones, persones migrades o racialitzades i joves. Els plantejaments feministes, antiracistes i antixenòfobs i en favor de la joventut, no seran doncs una qüestió ètica ni discursiva, sinó central alhora d'avançar realment en la construcció d'un moviment pel dret a l'habitatge.

En aquest sentit, entenem que el Sindicat no pot ser una organització gremial de persones amb problemes de lloguer, sinó que ha de ser part central en una lluita més àmplia i radical, sense que això impliqui perdre de vista els nostres objectius específics ni les nostres necessitats particulars.

*Trets d'un moviment pel dret a l'habitatge:*

*Unitat, pluralitat i autonomia:* Apostem per mantenir la composició organitzativa diversa i plural del conjunt d'espais que actualment lluiten per un habitatge digne. Treballarem la unitat en un programa de mínims ampli, unes iniciatives de lluita compartides i una presentació a la societat conjunta. Defensarem que cada espai pugui desenvolupar el seu propi quefer més enllà del moviment col·lectiu. El moviment haurà de treballar les diferents formes en que el problema de l'habitatge se'ns presenta: hipotecària, lloguer, ocupació, altres formes de tinença i ús...

*Capacitat de reaccionar a les transformacions i estable en el temps:* La propietat immobiliària és part fonamental del model econòmic i està subjecte a les seves dinàmiques. Les principals conseqüències que en patim, doncs, també es transformen constantment. En una dècada hem vist com el problema

central ha passat de la qüestió hipotecària al lloguer. L'impacte quantitatiu i qualitatiu de les ocupacions i d'altres formes d'accés a l'habitatge també es variable. Necessitem un moviment conscient d'això: quin és el problema més rellevant (quantitativament i qualitativa) en cada moment i com abordar-lo. Alhora cal tenir fonaments suficientment estables i sòlids per no perdre de vista la multidimensionalitat de la qüestió, l'arrel del problema i mantenir una fermesa suficient en les propostes, així com una lluita sostinguda en el temps. D'això en depèn la capacitat de construir un moviment de masses.

*El Sindicat en aquest moviment:* Treballarem per constituir-nos progressivament en l'organització de referència del conjunt de llogaters i llogateres. En el moment actual entenem que això significa treballar amb aliances una proposta d'organització i acció conjunta per les llogateres en els territoris on ja existeix moviment per l'habitatge. En segon lloc, significa desplegar el Sindicat allà on no existeix moviment i la contradicció fonamental en matèria d'habitatge és el lloguer.

Apostem per a que tant el moviment per l'habitatge com el propi Sindicat desenvolupin una tasca ideològica tant interna o externa intensa. Entre molts dels arguments que justifiquen aquesta necessitat, assenyalem que un bagatge ideològic elaborat és clau en la continuïtat de les lluites. Entenem que la ideologia política no és afer exclusiu dels partits i que, des de la pluralitat que requerim, es poden articular diàlegs entorn diverses corrents emancipatòries que ens enforteixin. Un punt de partida per un treball en aquest sentit es situar-nos en una oposició al neoliberalisme conscient que la solució no és la reivindicació dels drets individuals, sinó la lluita col·lectiva contra els intents de desposseïció dels mitjans de vida a les classes populars, per part del capital financer.

### **Relació amb el moviment pel dret a l'habitatge**

Aquesta concepció del problema del lloguer, dins del problema de l'habitatge, i de la tasca fonamental com a Sindicat de Llogaters de participar de la construcció d'un moviment ampli en defensa del dret a l'habitatge implica un desplegament conjunt de tasques amb altres experiències organitzatives.

## **Desplegament conjunt d'ens quedem**

La primera contribució del Sindicat de Llogaters ha de ser la d'obrir la dinàmica d'ens quedem al conjunt del moviment, treballant de manera coordinada els casos amb organitzacions que treballin el problema de l'habitatge allà on n'hi hagi i fomentant l'organització dels veïns i veïnes al seu propi bloc i en la generació de conflictes que agrupin a tots els llogaters d'un mateix propietari.

A nivell de Barcelona, cal seguir amb la dinàmica engegada aquest any de treball conjunt amb grups d'habitatge. A la resta de l'AMB cal treballar amb el moviment pel dret a l'habitatge existent i fomentar la creació de seccions on no hi hagi organització prèvia.

## **El moviment per dret a l'habitatge a la ciutat de barcelona**

A la ciutat de Barcelona, a banda del treball conjunt que es faci a través de la campanya, cal seguir impulsant i participant de l'espai Barcelona No Està en Venda, que representa un punt de trobada imprescindible entre el moviment veïnal, les diferents experiències contra la turistificació i el moviment per l'habitatge en sentit estricte.

Una altre aposta fonamental a la ciutat a de ser la continuació de les experiències de bustiades de manera conjunta (sempre que sigui possible) arreu dels barris de la ciutat.

## **El moviment pel dret a l'habitatge a Catalunya.**

A nivell català, l'aposta central del Sindicat, serà l'impuls i la participació al congrés d'habitatge de catalunya.

## **El moviment pel dret a l'habitatge arreu de l'Estat Espanyol.**

Fins al moment el Sindicat ha tingut un paper d'ajudar a la construcció de Sindicats d'Inquilines arreu del territori. En aquest sentit, aquest és el principal paper que ha de seguir jugant el Sindicat. Encara ens trobem en una fase inicial del procés de vertebració i organització dels llogaters i llogateres i és fonamental col·laborar en la construcció de Sindicats arreu. Alhora cal crear espais per compartir experiències respecte de la organització dels i les llogateres.

En darrer lloc i pel que fa a campanyes puntuals, serà imprescindible la coordinació amb la resta de Sindicats d'Inquilins existents, especialment, en allò que tingui a veure amb els canvis de la LAU i demés reformes que depenguin del congrés dels diputats.



### 3.2 Campanya EnsQuedem.

#### El futur de l'espai Ens Quedem

En aquest apartat, ens disposem a presentar diversos elements de la campanya que susciten debats estratègics en relació al funcionament i el futur d'aquesta. Els elements que es disposen a continuació, han estat font de discussió i de dubte durant el desplegament de la campanya en els mesos després de la seva posada en marxa fins al moment actual. Resoldre aquestes qüestions obrint-les a debat, per tant, és fonamental per garantir el futur d'una de les línies d'acció més centrals del Sindicat.

#### **Assemblees #EnsQuedem: l'espai central del Sindicat:**

Des que vam engegar la línia d'acció i resistència Ens Quedem, presentada en els apartats anteriors, aquesta ha suposat la principal forma d'organització de les llogateres davant de l'explotació i escanyament al que som sotmeses en el context de bombolla que estem vivint. L'espai de les assemblees, per tant, no només ha crescut en nombre de persones que hi participen, sinó que és l'espai que té més centralitat política dins del sí de l'activitat sindical de l'Organització, en tant que genera una dinàmica que permet articular l'auto-tutela del dret a l'habitatge, activant estratègies de desobediència i resistència que permeten palpar primeres victòries així com situar el conflicte socio-polític existent.

Donada aquesta qualitat de l'espai de l'Assemblea #EnsQuedem, voldriem plantejar que aquest espai esdevingués, a nivell formal i simbòlic, l'espai central i permanent del Sindicat. Així doncs, es proposa que es desprengui del seu caràcter temporal de campanya, per passar a ser l'espai principal de participació, empoderament i activitat dels membres del Sindicat.

#### **Línies d'acció, mobilització i resistència:**

- La resistència a precari no s'aplica majoritàriament

Fins ara el Sindicat ha anat desplegant un repartori d'estratègies de resistència i accions per pressionar a la propietat per tal de renovar la situació contractual dels llogaters, intentant establir un nou equilibri de forces que dotés de poder de negociació (fins ara inexistent a la pràctica) a la part llogatera, per tal d'establir les condicions dels contractes, impulsant, de facto, una regulació dels preus (evitant pujades abusives).

El que d'inici es proposava com a principal element de resistència, era el fet que els llogaters i llogateres romanguessin a les seves cases mentre durava el procés de negociació, vivint fora de contracte, el que tècnicament es coneix com habitar a precari. Aquesta via d'actuació estava prevista

mentre els llogaters segueixen pagant el lloguer corresponent a l'anterior contracte.

En alguns casos aquesta via d'actuació s'ha aplicat, però després de mesos de funcionament de l'assemblea hem vist com molts casos no han secundat aquesta resistència davant de la por d'habitar fora de contracte i de la pressió d'una possible demanda de desnonament.

Donada aquesta realitat és pertinent plantejar la viabilitat d'aquesta estratègia, així com plantejar de nou alternatives, com ara la vaga de lloguers, però no com a futur hipotètic o fent referència a lluites llogateres passades, sinó com a possibilitat real a tenir en compte, a través d'impagaments controlats.

Les preguntes que ens hem de fer, doncs són: Quines són les millors vies per pressionar a la propietat organitzada? Quines són les millors eines per la mobilització tenint en compte l'articulació actual del conflicte?

- **Eines d'anticipació i de resistència col·lectiva a les propietats verticals:**
  - Anticipació: cerca de propietats concentrades de grans tenidors + bustiades a propietats verticals i organització de blocs
  - impulsar l'assemblea d'escala, associacions de llogateres per coordinar diferents propietats verticals d'un mateix propietari, consignar lloguer i vagues de lloguer, accions conjuntes en diferents ciutats...
  - Entre el repertori d'accions es planteja el de la **vaga de llogaters - impagament controlat**: com es desenvolupa la idea. Per obtenir més força, cal intentar que els llogaters facin els pagaments ells mateixos i que no siguin retirats del comptes. D'aquesta manera es poden fer impagaments controlats
- **Articular assemblees per propietaris;** havent buscat ja totes les propietats que té al territori.
- **Buscar formes d'organitzar els petits propietaris:** fins ara la campanya ha tingut una línia d'actuació molt clara davant dels grans propietaris, propietats verticals, fons voltor, etc. Però com es poden organitzar de manera eficient els casos de petit propietari? Com poder atendre'ls. La fórmula del grup d'habitatge és la més efectiva, suport mutu.
- **Buscar efectivitat en les accions i repensar el repertori, tempos forces humanes i mitjans:** Elaborar una proposta d'accions presencials creixent en conflictivitat; Dissenyar accions telemàtiques per acompanyar a les accions presencials

## Disseminació territorial de la campanya

La difusió i disseminació territorial de la campanya als nodes i seccions sindicals que han anat apareixent, així com l'apropiació de la campanya per altres col·lectius que es troben en lluita pel dret a l'habitatge (principalment als barris de Barcelona), era un dels objectius inicials a l'hora de desplegar la campanya.

Els motius per plantejar la territorialització d'EnsQuedem, en origen tenien també a veure amb la pròpia sostenibilitat d'una assemblea de ciutat com la que avui en dia tenim, que pot arribar a desbordar si segueix creixent.

Cal plantejar-se si s'han complert part dels objectius amb la dinàmica que ens havíem proposat a l'inici de la campanya. Cita textual del document de campanya:

*“En aquest sentit tot i que la proposta inicial de dinàmica és generar un sol espai (a nivell de gestió dels casos) a tota la ciutat es pot explorar la possibilitat de treballar de manera més descentrelitzada, aprofitant l'existència d'espais ja existents o creant-ne de nous allà on no existeixin. En tot cas, això es farà sempre respectant la necessitat de mantenir un seguiment dels casos a nivell de ciutat → perquè 1) és la garantia de seguir plantejant aquest problema com a col·lectiu i polític i com un problema que afecta a tota la ciutat i permet situar els llogaters com un actor més fort i 2) permet agrupar casos que siguin d'un mateix propietari/api per tal de funcionar de manera més efectiva.”*

Quina és, doncs, l'aposta per treballar coordinadament amb altres col·lectius en defensa pel dret a l'habitatge?

1. A nivell de Barcelona i amb els barris:

1. De moment, es preveu que durant el curs 2018/19 a Barcelona continui existint una Assemblea EnsQuedem centralitzada que aculli llogateres i les seves problemàtiques, i intentar treballar conjuntament amb els barris.
2. La coordinació territorial (entre barris) és indispensable ja que permet transcendir el fet de tractar els casos a nivell territorial i fa que es puguin ajuntar casos d'un mateix propietari per articular lluites. En aquest sentit es considera indispensable l'elaboració d'una base de dades dels casos actius, base compartida amb diversos col·lectius per anar fent seguiment dels mateixos, i poder vincular lluites de manera efectiva.
3. Actuar, en la mesura del possible en donar impuls a grups de barri on no hi hagi

organització prèvia. Partim de la premissa que tots els barris haurien d'estar organitzats. Així també disposar-nos a invertir energies en el suport a gups que estan en procés de creixement i enfortiment.

4. S'estableix, també que la política d'extensió de la campanya serà la política principal de relació amb col·lectius dins de Barcelona

A nivell de seccions sindicals al territori català: A les seccions cal establir que l'espai central és el d'ens quedem, que assumeixin i adaptin a la realitat local les eines i estratègies de la campanya. Cal prioritzar el treball en el suport mutu i a la mobilització per sobre de la creació d'estructures organitzatives complexes. sobretot, abans d'elaborar una estructura complexa. Que els esforços vagin dirigits aquí i no a altres accions com promoure mocions.

### **Formació i serveis jurídics**

- Es proposa ampliar i diversifica la participació d'advocades al Sindicat, buscant participació d'advocades de forma voluntària, per ajudar a tirar endavant estratègies relacionades amb Ens Quedem.
- La millor manera de disseminar les eines d'EnsQuedem i aconseguir l'apoderament de les llogteres és fent formacions i autoformacions en negociacions i estratègies de pressió cap a la propietat, per tant, serà tasca important generar un espai de formació per dotar-nos col·lectivament d'aquestes eines.

### **Reivindicació pròpia de la campanya:**

Es promourà dins la campanya acció col·lectiva contra la patronal amb la reivindicació del reconeixement de la negociació col·lectiva en l'àmbit del lloguer (per elaborar contractes col·lectius de lloguer, constitució d'una taula de negociacions de ciutat per tractar els problemes dels llogaters...) o altres reivindicacions en aquesta mateixa orientació.

### Enfrontem la concentració de l'habitatge de lloguers

Un dels processos que s'esta donant els darrers anys és la concentració de l'habitatge de lloguer en mans de fons d'inversió, SOCIMIS en particular, a través de la compra d'stocks de la banca, la SAREB i propietaris en general. Són aquest grans tenidors, els que estan en la posició de provocar pujades de preus de manera rellevant i d'incentivar pujades de preus. A més a més en molts casos, hi viuen persones que en algun moment han estat desnonades i han aconseguit de manera temporal pactar lloguers socials.

És estratègic per tant colpejar a aquests propietaris, atacar la concentració de l'habitatge i lluitar per la seva recuperació a mans públiques. Per a fer-ho és fonamental l'organització d'aquest gruix d'inquilines.

Per a fer-ho proposem la recerca de manera proactiva dels pisos d'aquests tenidors, destinant els recursos humans que siguin possible. Això a més a més ha de permetre organitzar llogaters arreu del territori, especialment de l'AMB.

Com a eina de suport a aquesta tasca, i també amb l'objectiu de facilitar la organització el conflicte col·lectiu d'inquilins amb un mateix propietari, es treballarà en algun sistema de gestió de la informació que permeti facilitar aquesta tasca.

### **3.3 Campanya contra la pujada dels lloguers **A TORNAR A REDACTAR PER AFEGIR****

Esmena d'adició d'un punt a la proposta estratègica <i>"Realització d'una campanya contra la pujada dels lloguers aquesta tardor/hivern"</i>	
Text	<p><b>3.X Campanya contra la pujada dels lloguers</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Objectiu de fons i de consens: desmercantilitzar l'habitatge, universalitzant-lo i posant-lo a l'altura de l'educació i la sanitat</li><li>• Objectius específics:<ul style="list-style-type: none"><li>• regulació dels preus del lloguer en relació als ingressos</li><li>• lloguers de llarga duració</li></ul></li></ul>

- recuperar pisos en mans dels bancs i fons d'inversió
  - eliminar privilegis fiscals de la banca i socimis
  - cap desnonament sense alternativa habitacional
- **Conjuntura:** La bombolla del lloguer cada cop escanya més a la població. Creix el conflicte social, amb uns barris i ciutats cop més organitzades. Mentrestant, el problema adquireix cada cop més centralitat en el debat públic i el govern de l'Estat es planteja fer un canvi, o bé de la Llei d'Arrendaments Urbans o bé amb una nova llei d'habitatge, que tindrà un impacte -com sempre- en el sistema d'habitatge. Sembla que ens trobem en un bon moment per canalitzar el malestar social augmentant la pressió sobre l'Estat i els propietaris que practiquen les pujades abusives i les expulsions.
- **Proposta:** Organitzar una manifestació multitudinària cap a finals de novembre o principis de desembre que interpel·li a una part molt àmplia de la ciutadania, en base a allò del que tothom parla.
- Per això, en primer lloc es planteja un eslògan senzill, que no necessàriament resumeixi els nostres objectius (anteriorment exposats) sinó que apel·li a l'experiència viscuda. Per exemple: "Contra la pujada dels lloguers". O, si es vol, tot i que potser complica més, variacions més llargues: "Contra la pujada dels lloguers, habitatge regulat i públic".
  - En segon lloc, es planteja que sigui una manifestació senzilla i molt fàcil d'explicar. Per exemple: recorregut de punta a punta de la Via Laietana, tal i com va fer "Volem acollir".
  - En tercer lloc, es proposa que més enllà de l'eslògan, la manifestació no tingui sigles ni logos, per tal de fer-la molt inclusiva.
  - En quart lloc, la manifestació podria comptar, en la seva part final, amb el parlament d'una figura pública, reconeguda (no activista) exigint canvis radicals.
  - Finalment, ens hem de plantejar si volem donar continuïtat a la manifestació amb algun tipus d'acció que es pugui repetir

	<p>regularment, o durar una mica en el temps. S'han plantejat varies opcions: una d'elles és animar a la vaga parcial de lloguers, tot i que no sé si és molt ambiciosa tenint en compte que les vagues venen precedides de molt treball de base; una altra opció seria l'ocupació d'algun lloc emblemàtic.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Una altra possibilitat és reforçar la campanya EnsQuedem, animant als llogaters presents a la manifestació a lluitar per baixar els preus, i afegint-hi un nou element, com la invitació a portar emblemes a la roba i/o banderes al balcó amb disseny atractiu i logo com "Stop Pujades" o "EnsQuedem" (per exemple).</li><li>• <b>Composició del nucli organitzador:</b> Després d'una primera trobada amb un nucli molt reduït, es tractaria de convocar una primera assemblea (segona setmana d'octubre) a la qual es convidaria a sectors molt amplis i transversals de la societat civil, molt més enllà dels col·lectius que defensen l'habitatge. La composició ha de ser transversal: sindicats laborals, nou sindicalisme social, plataformes pels béns bàsics, tercer sector, fins i tot organitzacions com Càritas. També es pot plantejar als partits de l'esquerra que donin suport i mobilitzin als seus, evitant partidismes o intents de capitalització.</li></ul>
--	---

### 3.4 Seccions sindicals

#### I. Objectius de les Seccions Sindicals:

L'objectiu a llarg termini és que les Seccions Sindicals despleguin la nostra Acció Sindical al llarg de tot el territori. Les Seccions han de servir per augmentar l'afiliació, aglutinar cada cop més persones a la lluita llogatera, defensar a les persones llogateres siguin d'on siguin, i augmentar la massa crítica vers la problemàtica del lloguer.

La relació del SINDICAT amb les Seccions Sindicals i els nous Sindicats de Llogateres d'àmbit municipal que puguin anar sorgint es fa amb l'horitzó d'assolir una organització-moviment potent que ens permeti defensar els drets de les llogateres a l'hora que lluitem per superar l'actual correlació de

forces en la dinàmica propietat-llogateres a l'AMB en primera instància i a tota Catalunya.

## **II. Creació de Seccions Sindicals:**

La creació d'una Secció Sindical a un territori concret ve determinada per la voluntat d'un grup motor d'aquest territori de desenvolupar la tasca del Sindicat de Llogaters i Llogateres a nivell local.

Aquesta creació pot esdevenir per dues casuístiques principals:

1. Un col·lectiu que ja treballa l'habitatge i vol adherir-se a la estratègia del Sindicat i conformar-se com a Secció Sindical
2. Un col·lectiu o grup de persones que contacta amb el Sindicat per que els ajudem a treballar la problemàtica del lloguer i acompanyar en la conformació del Sindicat al seu territori.

Per ambdós casos, s'ha elaborat una Guia per cobrir les necessitats de les Seccions Sindicals en el seu procés de creació.

## **III. Com ho fem a la pràctica?**

1. Sorgeix una secció sindical a un municipi: un grup de persones es constitueixen en Sindicat de Llogaters i Llogateres d'un municipi qualsevol, per exemple, Vilafranca del Penedès.

2. Traspàs i explicació de les bases programàtiques i organitzatives aprovades pel SINDICAT al col·lectiu de persones que vol esdevenir una secció sota l'empar del SINDICAT. És previsible que aquesta demanda sorgeixi del grup promotor de la nova secció, però, en tot cas, convé fer-lo igualment perquè cal que aquest grup promotor sàpiga exactament el que està assumint com a nova secció.

3. En el cas que es compartissin les bases programàtiques i organitzatives (aquestes últimes de caire molt general i pensades simplement per evitar dinàmiques de funcionament tòxiques i/o no democràtiques), i sempre i quan aquesta nova secció no pugui garantir una sostenibilitat econòmica autònoma, els Serveis oferts pels sindicats es concentrarien al Sindicat metropolità radicat a Barcelona per tal de no dispersar els minsos recursos econòmics de que disposarem en aquesta fase inicial de construcció del SINDICAT.

4. D'altra banda, per garantir una coordinació i harmonia programàtica i d'acció entre les seccions del SINDICAT existents en els períodes entre les assemblees d'afiliades del SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES, es crearia un espai de coordinació entre les "executives" de les diverses seccions anomenat *Espai de Coordinació territorial*.



#### **IV. L'espai de Coordinació Territorial:**

Aquest espai, que es crearà quan hi hagi una quantitat significativa de seccions, serviria per compartir les diverses experiències, per fer-se propostes mútues i suggeriments i per establir possibles línies de treball i/o acció, així com per prestar-se ajuda mútua. Arribat el moment, l'**Espai de Coordinació territorial** es reuniria almenys trimestralment.

L'**Espai de Coordinació territorial del SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES** estaria conformat per 2 membres de cadascuna de les Coordinadores de les seccions municipals del Sindicat. L'esquema seria hipotèticament el següent:

- Secció de Barcelona (malgrat, ara per ara, sigui d'àmbit metropolità): envia 2 portaveus de la seva Coordinadora.
- Secció de Sant Cugat: envia 2 portaveus de la seva Coordinadora.
- Secció de L'Hospitalet: envia 2 portaveus de la seva Coordinadora.
- Etc...

En aquest sentit, les reunions de l'**Espai de Coordinació** es descentralitzaran i s'alternarà el lloc de les reunions a mesura que vagin apareixent noves seccions sindicals municipals. Amb això present, caldrà celebrar les reunions de l'**Espai de Coordinació territorial** a cada municipi on hi hagi una secció del Sindicat. Tot plegat, però, i com ja s'ha apuntat anteriorment, s'aplicarà quan el SINDICAT tingui diverses seccions municipals actives mentre que, a curt termini, la representació de les diverses seccions municipals (ara per ara, només el Sindicat de Sant Cugat, per exemple) es durà a terme amb l'enviament de dos portaveus d'aquella secció a la Coordinadora del SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES DE L'AMB.

Per últim, pel que fa al principal espai de decisió del SINDICAT, l'Assemblea d'afiliades, cal destacar que totes les seccions municipals del SINDICAT també participaran de l'**assemblea d'afiliades comuna** del SINDICAT, espai on es prendran les decisions fonamentals de la vida i projecte de la organització. Amb tot, això no treu que cada secció del Sindicat d'àmbit municipal pugui tenir la seva pròpia assemblea d'afiliades, on s'entén que es prendrien les decisions pròpies del seu àmbit d'actuació municipal, si bé conservant una certa harmonia amb les línies programàtiques i organitzatives generals comunes, establertes per totes les afiliades a l'assemblea d'afiliades comuna.

#### **V. Què demanem a les Seccions Sindicals?**

Pel que fa a la concreció de la relació entre les seccions municipals del Sindicat i el SINDICAT en

aquesta fase inicial de no auto-suficiència econòmica i humana de les seccions municipals que puguin anar sorgint, convindria establir com a necessaris els següents aspectes:

1. Per ser membre d'una secció municipal del Sindicat, cal estar afiliada al SINDICAT DE LLOGATERS I LLOGATERES.
2. Gràcies a la caixa única del SINDICAT, la organització d'àmbit metropolità garanteix aquells serveis possibles que requereixin les seccions municipals: assessoraments jurídics i/o tècnics individuals a persones afiliades, col·laboració en la organització de tallers o jornades formatives, etc. Igualment, haurà de dotar-los del material de campanya que requereixin mentre no assoleixin la independència econòmica necessària.

## **VI. Què oferim a les Seccions Sindicals?**

En definitiva, les eines concretes que el SINDICAT haurà de transferir a les seccions sindicals que vagin sorgint seran:

1. Comissió d'Organització i Extensió:
  1. Formació legal (advocades del Sindicat)
  2. Formació activista campanya #ENS QUEDEM i funcionament de la campanya perquè puguin començar a atendre gent al seu municipi (gent de la Comissió d'Acció Sindical)
2. Comissió de Relat:

Les Seccions necessiten de documents de relat polític del SINDICAT perquè tinguin el marc general del nostre discurs i que després la nova secció l'adapti a la seva realitat municipal. En concret, documents relatius a:

1. Què depèn de cada Administració: Formes de treball amb l'Administració local que s'estan fent a Barcelona (ex.: moció amb PAH, ABTS, FAVB) i que poden servir com a model per altres seccions.
2. Fulls d'afiliació perquè s'afiliïn al SINDICAT

A mesura que anem creixent com a organització i que ja es pugui garantir la sostenibilitat econòmica i humana de les diverses seccions sindicals municipals que vagin apareixent, tot plegat estarà subjecte a revisió. Si bé ara mateix resulta prematur preveure com seria aquesta estructura futura s'entén que s'aniran constituint Seccions Sindicals independents amb els quals ens federariem en una segona fase de relació, sent desitjable establir una estructura federal amb els sindicats municipals presents a Catalunya.

## **VII. Seguiment de les Seccions:**

Es preveu que hi hagi persones de la Comissió d'Extensió i Organització que tinguin assignada la tasca de fer el Seguiment de les Seccions Sindicals, per tal de veure l'impacte que tenen al territori, informar de les formacions que ofereix el sindicat, veure les afiliacions que s'estan aconseguint, donar difusió a les accions que estan portant a terme, i en general, mantenir una relació de col·laboració i recolzament.

El nombre de persones de la Comissió que faci aquesta tasca dependrà del nombre de Seccions que es vagi creant.

### **3.4 Relacions amb les institucions**

El Sindicat assumeix com una de les seves tasques al interpel·lació a les institucions i responsables polítics amb l'objectiu de fer pressió per l'assoliment de modificacions legislatives i la implementació de polítiques d'habitatge encaminades a garantir els drets dels i les llogateres. Per fer-ho, des de la Comissió de continguts s'identifiquen els nivells administratius competents per respondre a cada tipus de reivindicació, donat que entenem la problemàtica del lloguer com a multifactorial, amb responsabilitats distribuïdes entre totes les administracions.

La principal guia per a articular aquesta interpel·lació són les nostres 10 propostes, que constitueixen el programa polític la implementació del qual volem forçar. Les propostes van ser aprovades en reunió plenària de les activistes del Sindicat el juliol del 2017, s'adaptarà a les propostes sortints d'aquesta Assemblea d'Afiliades.

El nostre discurs públic, als mitjans de comunicació i a les xarxes socials, així com en xerrades i actes on participem, posa esforços en transmetre, entre d'altres idees, aquestes propostes que considerem de mínims i que han seleccionades per la seva urgència i importància entre el llistat molt més extens de reivindicacions plantejat durant els primers mesos de vida del Sindicat.

Més enllà de la difusió de les propostes a l'opinió pública en general, també ha estat part de la nostra tasca fer-les arribar als legisladors i governants. Fins al moment, hem mantingut reunions bilaterals amb diferents forces polítiques tant per iniciativa nostra com a petició d'elles mateixes, tant en l'àmbit municipal com en l'estatal i, en menor mesura (donada la paràlisi legislativa experimentada des de la tardor del 2017), a Catalunya.

A escala estatal, coincidint amb la presentació al Congreso de los Diputados de dues Proposicions de Llei per la modificació de la LAU, ens vam desplaçar a Madrid per reunir-nos amb tots els grups parlamentaris (a excepció del PNV que no va respondre) i presentar-lis les nostres propostes. Vam mantenir les reunions de manera conjunta amb el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid, a qui veiem com un aliat a aquest nivell de la lluita per la derogació de la LAU. Esperem, en el futur, anar sumant més Sindicats estatals.

A escala municipal barcelonina, el Sindicat es una de les entitats promotores de la moció aprovada el febrer per augmentar el parc d'habitatge públic, i ara forma part del grup de seguiment de la implementació de la moció, junt amb la PAH, l'Observatori DESC, la FAVB i l'ABTS.

A escala catalana, durant la campanya electoral del 21D, des del Sindicat vam organitzar un debat públic amb totes les candidatures (tret del PP), per tal d'interpel·lar-les sobre el seu programa en matèria d'habitatge i lloguer.

Cal que el resultat de les reunions amb administracions i grups polítics es transmeti periòdicament a les plenàries del Sindicat, de manera que puguem valorar la tasca col·lectivament, esmenar l'estratègia si s'escau, i avaluar també la prioritat que li atorguem entre totes les tasques del Sindicat. Alhora, cal evitar el risc d'instrumentalització per part dels partits. Fins el moment ho hem fet declinant les invitacions a actes partidistes que no presentin una oportunitat clara d'intercanvi d'idees.

Així mateix, cal tenir en compte les conjuntures en que s'inscriuen les reunions amb grups polítics, de manera que aprofitem el ressò mediàtic creat per les iniciatives i ritmes legislatius (ex. modificació de la LAU al Congreso), o bé per les oportunitats de coordinació amb altres moviments pel dret a l'habitatge (ex. presentació de la moció a Barcelona). El repte, però, és mantenir alhora una agenda pròpia que no perdi l'horitzó de les nostres propostes ni tampoc converteixi les relacions institucionals en un àmbit on el Sindicat inverteixi temps i energies en detriment de l'acció sindical i el suport mutu entre afiliades.

## 4. PROPOSTA ORGANITZATIVA

### 4.1 Pla de viabilitat econòmica I pressupost del Sindicat.

#### **Ingressos:**

Les fonts de finançament vindran sobretot de l'afiliació, la quota anual de 50€ per persona (18€ per persona per a qui manifesti situacions de precarietat) i de 100€ per col·lectiu. De la quota es destinarà un 25% del pressupost recaptat per quotes a la Caixa de resistència. Tanmateix, també, explorarem altres fonts de finançament per qüestions conjunturals - com la caixa de resistència de la campanya Ens Quedem - o de subvencions per elaborar investigacions o enquestes que ens serveixin per contrarestar el discurs hegemònic de la propietat privada. Alhora, per cohesionar i cuidar el sentiment de pertinença al sindicat aprofitarem la realització d'un parell d'activitats anuals: (a) dinar d'afiliades, (b) xerrada-debat-balanç de l'activitat del sindicat i concert posterior, per recaptar fons.

#### *Fonts de finançament:*

- Quotes afiliació. Serà la font de finançament principal. D'on treurem els recursos per les despeses estructurals del Sindicat, com per exemple les alliberades i les assessories individuals. L'objectiu que ens marquem és que hi hagi una mitjana de 100 noves afiliacions al mes. Per complir amb aquest objectiu, així com per augmentar també el nombre de militants actives al Sindicat, establim com a tasca prioritària l'elaboració d'una campanya afiliació amb material específic.
- Autogestió \*\*Caixa de resistència. Les afiliacions de blocs, afiliacions de col·lectius i activitats puntuals per recollir diners seran destinades a la caixa de resistència.
- Subvencions. No rebrem subvencions per despeses estructurals del sindicat, però en determinades ocasions ens presentarem a concursos públics per projectes o estudis concrets. Alhora, signarem un conveni per la cessió d'un local amb l'Ajuntament de Barcelona.
- Donacions. Hi ha persones o col·lectius que no s'afilien al sindicat, però que fan donacions puntuals.

#### **Despeses:**

- Despesa estructural

- Estructura orgànica: alliberades, subministraments, gestoria i impostos
  - Assessories legals individuals
  - Formació. Cada mes realitzem un taller de formació per l'afiliació.
  - Comunicació i materials
- Projectes: Campanya Ens Quedem. Materials de propaganda. Litigis judicials.

<u>Pressupost Nov2017 –</u>				
<u>Oct2018</u>				
<b>Ingressos</b>	<b>37865,45€</b>			
Goteo	36,051.00€			
Donacions inicials	1814,45€			
<b>Despeses</b>	<b>38.900,00 €</b>			
Persona de suport	18.000,00 €			
Assessorament legal	6.000,00 €			
Assessorament tècnic	1.500,00 €	25.500,00 €		
Campanya Ens Quedem	4.500,00 €			
Actes i tallers	1.000,00 €			
Material de difusió	2.500,00 €	8.000,00 €		
Material informàtic i d'oficina	1.000,00 €			
Impostos i taxes	1.500,00 €			
Gestoria fiscal i laboral	1.800,00 €			
Comissions	600,00 €			
Telèfon + internet	500,00 €	5.400,00 €		

\*El quadre superior mostra el pressupost el-laborat i aprovat a la passada assemblea d'afiliats.

<b>Pressupost Oct18- Oct19</b>			
<b>Ingressos</b>			<b>82,000€</b>
	<b>Estructurals</b>	Disponible del pressupost anterior	20,000€
		Quotes afiliació	36,000€
		Activitats	10,000€
		Xerrades	1,000€
	<b>Projectes</b>	Caixa de resistència EnsQuedem	15,000€
<b>Despeses</b>			<b>82,000€</b>
	<b>Estructurals</b>	Persones de suport	34,000€
		Assessorament legal	7,200€
		Actes i tallers	1,500€
		Material de difusió	9,000€
		Material informàtic i d'oficina	1,000€
		Impostos i taxes	1,500€
		Gestoria fiscal i laboral	1,800€
		Comissions	300€
		Telèfon + internet	220€
	<b>Projectes</b>	Campanya Ens Quedem	15,000€
	<i>fons de reserva</i>		10,480€



## 4.2 Protocol de persones alliberades.

### Definició i tipologia del personal alliberat

La xarxa organitzativa del Sindicat de Llogaters i Llogateres contempla la possibilitat d'assalariar persones per tal que desenvolupin feines tècniques dins l'organització

Totes les persones assalariades del SLL estan supeditades a la política comuna de sous i incompatibilitats recollides al reglament de règim intern.

Les persones alliberades dependran directament dels responsables polítics d'Organització corresponents i els ajudaran en les tasques derivades de les seves responsabilitats.

Les persones alliberades no cal que assisteixin a les Plenàries, excepte quan siguin requerides.

### Selecció del personal

La Plenària, a proposta de la Coordinadora, aprova uns barems i criteris per la tria del personal alliberat. Aquests barems i criteris s'hauran d'adaptar a les següents prioritats en relació a la plaça a ocupar:

1. Tenir en compte la capacitat i experiència pràctica (tant política com professional) en relació a la plaça que es vulgui ocupar. Es prioritzarà el currículum, tant pel que fa a l'experiència laboral com a titulacions assolides que tinguin relació amb el lloc convocat.
2. També es tindrà en compte la militància prèvia portada a terme en tasques similars a les del lloc de treball
3. Es tindrà en consideració el temps que porti militant a l'organització.

### Conveni i condicions laborals

El SLL promourà un conveni laboral propi pels seus assalariats i assalariades que avanci cap a les millores socials que la nostra organització defensa, tant en l'àmbit laboral com en l'àmbit social.

El conveni laboral del SLL haurà de partir de la base i apostar per:

1. L'increment dels salaris segons l'IPC català amb l'establiment de clàusules de revisió salarial
2. L'establiment d'un calendari laboral clar que avanci cap a les 30 hores setmanals
3. Avançar en la conquesta de permisos retribuïts per atencions personals i familiars (incorporant dins dels permisos retribuïts, per exemple, les parelles de fet o d'altres formes d'unió entre dues persones)
4. La defensa del lloc de treball tant per a estudis com en altres situacions familiars o personals

El SLL garanteix la negociació col·lectiva, assegurant la ultractivitat del conveni col·lectiu i, en el cas d'acomiadaments, assegurant el pagament de les indemnitzacions i salaris de tramitació prèvies a la reforma laboral del 2012.

El SLL promourà també l'organització dels seus i les seves assalariades en sindicats i animarà a la celebració d'eleccions sindicals quan s'escaigui legament per escollir delegades o comitès d'empresa.

### **Règim d'incompatibilitats**

A fi d'evitat incompatibilitats, el personal alliberat de l'organització podrà participar en els òrgans del SLL però sense dret a vot.

### **Temporalitat**

La durada màxima en el càrrec de les persones alliberades de l'organització serà de 4 anys de forma continuada.

En global, una persona podrà estar un màxim de 8 anys com assalariada de l'organització (amb independència del càrrec o càrrecs que ocupi durant aquest període).

### **Política salarial del personal assalariat del SLL**

El sou base de les assalariades serà de 1.400 euros (sou net tenint en compte que s'efectuarà la retenció corresponent al barem establert per les rendes de treball independentment que la persona tingui altres ingressos provinents d'altres feines o rendiments). Aquest salari podrà ser ampliat fins a 1.680 euros al mes (nets), segons la situació (característiques de la persona que ocupi el càrrec):

1. Persones a càrrec de l'assalariada: ascendents o descendents
2. Persones a càrrec amb situacions de dependència
3. Nucli familiar amb tots els membres en situació d'atur
4. Famílies monoparentals

Les despeses de desplaçament vinculades a les tasques a desenvolupar en el lloc de treball habitual aniran a càrrec de l'organització.

S'efectuarà un total de 14 pagues durant l'any

### 4.3 Protocol de portaveus

El càrrec de portaveu del Sindicat de Llogateres dóna una forta projecció pública a les persones que l'ocupin i una responsabilitat important, donat que en les seves intervencions pública paralaran en nom de la organització. Totes les seves intervencions en qualitat de portaveu seràn d'acord amb els acords presos a tots els òrgans de decisió del sindicat.

Donat la rellevància del càrrec les portaveus seràn elegides a cada assemblea d'afiliades. N'hi haurà un mínim de quatre. Es procurarà que hi hagi una representació que reflecteixi la diversitat del sindicat (gènere, origen, classe, nivell d'estudis, edat,... ) Qualsevol afiliada podrà fer propostes de noves portaveus de cara a l'assemblea d'afiliades, però s'hauràn de proposar abans a la comissió organitzadora de l'assemblea per poder organitzar les votacions.

De la mateixa manera que les portaveus són elegides es crearà un procediment per la seva revocació quan inculpleixin amb les seves obligacions.

L'exposició repetida de les portaveus als mitjans els hi dóna una projecció molt forta com a individus. Les persones que exerceixin de portaveus no podran formar part de qualsevol candidatura electoral fins després de dos anys de deixar el càrrec de portaveu. Tampoc podran ocupar càrrecs de confiança de qualsevol estament institucional fins després de dos anys de deixar de ser portaveus.

Les portaveus no podran participar en tertúlies generalistes dels mitjans de comunicació a títol individual més enllà de la representació del Sindicat.