



Masoveria urbana, bons propòsits per millorar la societat

A Espanya hi ha molts pisos buits que no s'utilitzen i moltes persones que tenen dificultats per accedir a l'habitatge. Al sistema de compra o lloguer, que són els més tradicionals, se n'hi podria sumar un altre que beneficia a ambdues parts implicades en una operació d'aquestes característiques. Es tracta de la masoveria urbana, una aposta tan coherent com desconeguda que al nostre país té certa via lliure a nivell legal però topa amb una manca de pedagogia per fer entendre els seus avantatges. **El COAAT ha estat impulsor d'un projecte de masoveria urbana amb una associació veïnal a un local del centre de Valls.**

Amb la masoveria urbana, el propietari del pis o casa aconsegueix mantenir en bon estat el seu immoble i per l'altra, el llogater no paga diners per viure-hi perquè a canvi d'utilitzar aquell espai, el rehabilita i al manté. És un contracte de futur si els interessats tenen confiança mútua. Així ho afirmen els defensors d'aquest sistema innovador i necessari en la nostra societat. La Rosa Maria Garcia Teruel, investigadora postdoctoral de la Càtedra de l'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, coneix a la perfecció els pros i contres de la masoveria, la realitat que travessa actualment i els canvis que cal fer per implantar-la en condicions.

Rosa Maria Garcia Teruel és tota una experta en masoveria urbana



Què s'entén com a masoveria urbana?

Ens hem d'imaginar un lloguer tradicional però que en lloc de pagar diners, es paga fent una rehabilitació o un manteniment de l'habitatge. Així, una persona que no té liquiditat per pagar el lloguer de manera regular però té altres tipus de capacitats, pot pagar el lloguer d'aquesta manera, sense tenir els diners i pagant en espècie.

Quina és la situació actual d'aquest sistema a Catalunya, a Espanya?. Quin país del món és pioner en aquest àmbit i on estem en relació a ell?

No hi ha un país pioner en concret però sí que sabem que a Bèlgica i a França, des de finals dels anys vuitanta i principis dels noranta, ho van introduir a les seves respectives normatives de lloguers afegint un article on diu que l'arrendatari pot pagar fent obres de rehabilitació. Però també és cert que en aquests països, que van regular el sistema, no hi ha hagut moltes experiències i no ha arribat a ser una tercera forma d'accedir a l'habitatge, quedant-se allí de manera residual.

Nosaltres, a nivell de marc legal, vam arribar més tard. Fins l'any 2007, a la Llei pel dret a l'habitatge de Cata-

lunya no s'havia fet cap referència a aquest tipus de lloguer. Va ser a partir de llavors quan les administracions públiques van començar a mostrar el seu interès i cal dir que, tot i que la masoveria urbana no sigui un mètode massa popular ni conegut, les administracions han fet molts esforços per intentar-la

desenvolupar. Fins i tot es pot dir que ens hem situat al mateix nivell dels països que ho van regular a principis dels anys noranta ja sigui en termes d'experiència o de promoció d'aquest tipus de lloguer.

A altres països, com Anglaterra, es veuen programes similars a la masove-



El projecte de Canopy Housing, a Leed (Anglaterra), és un bon exemple de masoveria urbana

ria urbana però que no són exactament el mateix. A la ciutat anglesa de Leeds, per exemple, agafen a un grup de persones que van tots junts a rehabilitar pisos municipals i això, després, els dona dret a accedir a un habitatge.

Pel que comentaves fa un moment, el marc legal espanyol actual ajuda a possibilitar el sistema?

L'any 2007 es va introduir el 3.K de la Llei pel dret a l'habitatge però aquesta llei només definia el concepte, per incentivar a les administracions públiques a utilitzar-ho. No hi havia res més sobre els drets i les obligacions de les parts o sobre la durada. Però l'any 2013 va haver-hi un pas important en aquest sentit quan es va introduir l'article 17.5 a la Llei estatal d'arrendaments urbans que permetia, per primer cop, que un arrendatari que pagués fent obres pogués estar igualment subjecte als drets d'un arrendatari normal i corrent.

La pregunta és senzilla: això ajuda o no ajuda a desenvolupar el concepte de masoveria urbana? Diguem que la Llei pel Dret a l'habitatge només ens parla del concepte i la Llei d'arrendaments urbans té el problema que hi ha diversos drets de l'arrendatari que es contradueixen amb la pròpia masoveria urbana. Per exemple, ens deixa que l'arrendatari pugui deixar el pis lliurement i sense pagar cap indemnització a partir dels sis mesos del contracte. Aquesta possibilitat de marxar del pis no encaixa amb el concepte de masoveria urbana i la Llei d'arrendaments urbans ens porta a aquest i altres problemes. No s'ha fet cap canvi de marc legal i això, segurament, pot fer que les parts siguin desconfiades en el moment de tirar endavant un possible contracte de masoveria urbana.

Aquestes són les úniques dificultats per l'aplicació de la masoveria urbana o n'hi ha més?

Hi ha altres factors. La confiança entre les dues parts és un d'ells perquè el propietari pot tenir dubtes si pensa en la possibilitat que l'arrendatari marxi i li deixi l'obra començada. Igualment, hi ha problemàtica al voltant del finançament de les obres. És cert que un arrendatari pot tenir molta experiència i fer les obres sense problema, però un altre tema és el cost del material, perquè si no ha tingut diners per accedir a un lloguer normal, probablement no en tindrà per comprar els materials de la construcció. Aquests dos factors, a més del desconeixement

de la pròpia figura que provoca desconfiança, complica la situació i l'aplicació del sistema.

La desconfiança es pot generar també si ens preguntem si guanyen les dues parts per igual? El propietari té sempre la propietat i el pis en condicions mentre que el masover és allí temporalment...

El masover pot arribar a pensar això perquè li ha dedicat un temps i, lògicament, l'esforç que li dedica fa que se senti la casa més seva i es pregunta, quan arriba el moment, perquè ha de tornar aquella casa. Realment això no hauria de passar perquè quan es fa un contracte de masoveria urbana, les parts calculen quin preu de lloguer tindria aquell pis en base a l'estat en que està quan fan el contracte.

Si, posem per cas, s'acorda que el preu de lloguer seria de 200 euros i que el masover hi vol viure un any, es multiplica per dotze i se sap que són 2.400 euros. Llavors es calcula el preu de les obres que farà el masover sempre en relació a aquesta durada, establint una equivalència que ha de portar a tenir ben clar el concepte. El que no pot pretendre el masover —l'arrendatari— és adquirir i així la propietat.

I el cost del material de les obres, qui el paga finalment?

Si les parts no diuen el contrari, ho ha de pagar el masover. Ara, hi ha hagut casos en que s'ha acordat pagar-ho a mitges per allò que dèiem abans sobre la liquiditat de la persona que farà les obres. El que promouen les administracions públiques, quan parlem d'ajudes, són ajudes per als materials. Han reconegut que aquest és un dels problemes de la masoveria i han impulsat un programa que contempla subvencions per als masovers.

Hi ha casos de masoveria urbana a l'àrea de Tarragona? Quins hi ha i on els localitzem?

És difícil de comptabilitzar perquè hi ha la part pública i la privada. En l'àmbit públic, l'ajuntament de Valls ha intentat posar la masoveria urbana als seus programes d'habitatge però no tenim dades oficials. A la pràctica, sabem que hi ha molts casos però els contractes de lloguer quasi mai s'inscriuen al registre de la propietat urbana, se'ns fa molt complicat saber quants casos hi ha realment. Sabem que hi ha hagut experiències a les ciutats de Tarragona i Reus però no tenim res concretat.

Quin perfil de persones, si n'hi ha



un de concret i marcat, entren en aquest sistema de la masoveria urbana?

És un perfil molt lliure. A través dels programes que han fet els ajuntaments, s'ha vist que s'hi ha interessat un públic molt variat que va des de persones que han treballat a la construcció fins a famílies que no tenen prou recursos per afrontar un lloguer de manera regular, passant per altres alternatives com ara gent jove que vol accedir a l'habitatge i veuen aquets sistema com una oportunitat.

Crec que la idea, realment, seria per gent que té certa experiència en la construcció o en la rehabilitació. Perquè en cas contrari, potser no t'acaba sortint a compte aquest tipus de lloguer perquè has de pagar a algú que et controla i garanteixi que fa bé les coses. Jo recomanaria que fos gent que té experiència en la construcció o que el masover es garantís algun tipus de suport extern com, per exemple, dels tècnics dels ajuntaments perquè vagin controlant l'obra, facin els plànols o el pressupost de la compra dels materials.

A Espanya, a Catalunya i també a Tarragona, hi ha milers de pisos buits i tapiats. Com enquadrem aquesta situació amb la masoveria urbana i com incentivem als propietaris dels pisos tancats?

Per començar és un tema de desconeixement perquè molts propietaris no saben res de la masoveria urbana i es pensen que si no venen el pis o el lloguen, no poden fer-hi res més. Per suposat, per als propietaris tenir un pis buit és un gran problema perquè estan obligats a tenir-lo en bones condicions o poden ser responsables civils si cau un



tros de façana o el mal estat de l'immoble danya a algú.

A més, un pis tancat no els produeix cap tipus de rendiment, tot el contrari perquè han de pagar impostos i consums mínims de llum i aigua en el cas que els tinguin donats encara d'alta. Jo els diria que han de fer alguna cosa, independentment de si la solució final és la masoveria urbana. S'ha de mirar en tot moment l'estat de l'immoble i en casos on calgui fer una gran reforma no val la pena, però hi ha molts pisos buits que amb unes obres de rehabilitació ordinàries s'arreglarien molt.

A partir d'aquest punt de partida, en el cas que el propietari vulgui, s'ha de mirar en cada municipi quins programes té l'ajuntament destinats a la masoveria urbana, quines ajudes atorga per temes de rehabilitació o saber si disposen d'algun tècnic municipal que ajudi a determinar l'estat de l'habitatge i les actuacions a realitzar.

I els bancs, que tenen gran part de la propietat dels pisos tancats, quin rol han de jugar?

Aquí tenim el problema que els bancs, normalment, volen fer els diners amb la mínima preocupació i pensen que la masoveria urbana és un mal de cap, perquè has de tenir una persona controlant que allò es fa bé. Penso que caldria incentivar-los a que ho facin i que l'administració els podria posar al seu abast alguna mena de recolzament per evitar que hagin de pagar un tècnic perquè valori l'estat de les obres i les inversions a fer. La informació i la incentivació són les claus en aquest cas.

A més d'incentivar als propietaris i donar suport als bancs perquè participin dels sistema de la ma-



Amb la masoveria, el llogater paga la seva estada amb obres i reparacions

soveria urbana, quin altre rol ha de jugar l'administració en aquest cas?

Els propis departaments d'habitatge de cada ajuntament, haurien de ser conscients que no existeix únicament la compra i el lloguer d'un habitatge, saber que si els arriba una persona que saben que no podrà pagar el lloguer però té experiència en la construcció, li poden aconsellar el sistema de la masoveria urbana. Per altra part, a les borses municipals d'intermediació entre propietaris i llogaters, hauríem de fer una opció de masoveria, veure quins dels pisos que tenen els propietaris no estan en bon estat

i aconsellar a les dues parts, masovers i propietaris, per aconseguir una bona entesa.

Només això, que no costa diners i que és només un tema de voluntat, ajudaria molt. Hi ha ajuntaments que ja creuen en el sistema, tot s'ha de dir. I per altra part, podrien fer convenis amb algunes constructores perquè els hi aportin materials, destinar un tècnic perquè pugui ajudar a cada masover a valorar les obres a realitzar i, en el fons, ajudar a determinar quins pisos poden ser sotmesos a la masoveria i quins no.

ÒSCAR RAMÍREZ DOLCET

www.obresambgarantia.com

El teu web de confiança
on pots fer obres i reformes
amb les màximes garanties!

Tots els professionals que hi
trobaràs són Tècnics Especialistes
propers a casa teua!

**SOL·LICITA
FINS A
3 PRESSUPOSTOS
GRATIS!**

**OBRES
amb garantia.**
Disponible en 100 idiomes de pagament

COAAT
Càlcul d'Apuntadors, Arquitectes Tècnics
i Enginyers d'Edificació de Terrages