

# “Gestió de parcs públics de lloguer social”

Universitat Menéndez y Pelayo- Centre Ernest Lluch i Taula d'Entitats del Tercer Sector. 7 octubre 2014



## El lloguer social a Catalunya

Carme Trilla. Responsable d'Acció Social de Càritas Barcelona

## La vivienda como herramienta de Inclusión

Teresa Bermúdez. Cap del Programa Sense Llar i Habitatge



# **EL ALQUILER SOCIAL EN CATALUÑA**

**Carme Trilla**

**Responsable de Acció Social de Càritas  
Diocesana de Barcelona**

# La acción de Càritas Diocesana de Barcelona como base de reflexión

- La experiencia de Càritas se fundamenta en su atención diaria a las personas más débiles que acuden a sus servicios de atención primaria con problemas graves de subsistencia.
- Fueron alrededor de las 60.000, el año pasado (el doble que el año 2007), y **en el 70% de los casos, la problemática de la vivienda constituyó uno de los aspectos más graves a abordar.**
- Es una experiencia densa que nos ha permitido poner el foco sobre lo que hemos de considerar hoy, junto con el del paro, **el principal problema de nuestra sociedad: el sobre endeudamiento y la entrada en la exclusión social por imposibilidad de hacer frente al coste de la vivienda.**
- Esta experiencia nos ha permitido denunciar las insuficiencias de tipo legislativo y de acción pública que hacen imposible, no sólo que estas graves situaciones dejen de producirse, si no que una vez aparecidas puedan tener garantías de una solución razonable;
- Y nos ha permitido, también, emprender acciones que consideramos bien enfocadas y que pueden servir de referente a la hora de legislar y de crear marcos públicos de intervención de cara a dar solución al sobre endeudamiento de los hogares.

# La acción de Càritas Diocesana de Barcelona como base de reflexión

El acompañamiento en la acción social requiere de un hogar. Càritas actúa con tres ejes de apoyo para las familias y las personas que tienen dificultades en relación con la vivienda:

- **Ayudas económicas directas para** ayudar a las familias a pagar su vivienda (de compra o de alquiler). Se han multiplicado por **4** desde el año 2007 al 2013, pasando de **0,5M€ a 2M€.**, para **más de 10.000 personas.**
- **Parque de viviendas de alquiler social propio** para mejorar las condiciones de los hogares que están viviendo en precario o en condiciones inadecuadas. **380 viviendas y 6 centros residenciales,** con **un total de 1.730 plazas.**
- **Servicio de Mediación en Vivienda** que ha permitido atender, en sus tres primeros años de existencia, cerca de **3.000 hogares (10.000 personas)** con problemas graves de pago de la vivienda y **evitar más de 600 desahucios.**

## Marco del sector de la vivienda en Cataluña

- Cuando miles de personas cada día están perdiendo su vivienda habitual, **vuelven con más fuerza los debates sobre las políticas de vivienda.** En nuestra sociedad disponer de un piso en régimen de propiedad había supuesto una inversión de futuro; hoy, en muchos casos es una amenaza. A pesar de que en nuestro imaginario permanece el deseo de disponer de una vivienda de propiedad, **la realidad se impone y provoca un giro importante en las tendencias hacia el alquiler,** obligado quizás, pero alquiler al cabo.
- Impuesto por la situación, o no, ahora se nos abre un escenario distinto, el de **demanda de alquiler, cuya principal característica es que se trate de un alquiler asequible,** como lógica consecuencia de la caída de los ingresos de muchas familias.
- **Alquiler asequible, difícil de encontrar** en un país marcado por un parque de alquiler social público insuficiente, y por un parque privado que, sin ningún tipo de regulación de límites de precio, sólo se mueve a la baja de precios demasiado tímidamente y lentamente, y sin llegar a los niveles que muchas familias necesitan.

# Marco del sector de la vivienda en Cataluña

- A lo largo de la historia en momentos de desajuste entre ingresos familiares y coste de la vivienda –normalmente debidos a fuertes inflaciones de precios no seguidas por los salarios- **las sociedades han adoptado medidas drásticas de ajuste**, en forma de legislaciones protectoras de los usuarios de las viviendas. Siempre, en estas ocasiones, ha primado la idea **de preservar el Derecho a la Vivienda y la dignidad humana por encima de intereses de grupos económicos**, por más legítimos que éstos hayan podido ser.
- Las **leyes de arrendamientos urbanos, proteccionistas**, son ejemplo de este tipo de regulaciones que han tenido como objetivo conseguir que los inquilinos puedan mantenerse en las viviendas pagando importes proporcionales a sus ingresos compaginando este gasto con el de el resto de necesidades básicas–alimentación, educación, vestido, salud, cultura.
- Los **parques públicos o sociales de vivienda** son otro ejemplo de políticas tendentes a asegurar costos razonables y proporcionales para una población con ingresos insuficientes para hacer frente a precios del mercado libre, y tendentes a contrarrestar las oscilaciones del mercado libre de la vivienda, ofreciendo seguridad de alojamiento a estas familias.

## **Marco del sector de la vivienda en Cataluña**

**Sin una política de vivienda** bien fundamentada y estable en el tiempo ha sido, es y será **muy difícil conseguir el objetivo de equidad de una vivienda digna para todos.**

- **Orientación de las políticas de vivienda hacia el fomento de la compra, (72% del total)**
- **Porcentaje insuficiente del PIB destinado a la protección social y a la vivienda social (0,23%)**
- **Escaso parque de vivienda pública (1% del total)**

**Son tres grandes déficits que dificultan conseguir el objetivo en nuestro país.**

# El parque social de viviendas de alquiler en Cataluña

## Estimación de necesidades de vivienda asequible en Cataluña

### Método A. Necesidades detectadas

- Desahucios y ejecuciones hipotecarias de vivienda de residencia habitual, acumuladas 5 años (CGPJ): 50.000
- Registro de solicitantes de vivienda protegida (Agència Habitatge Catalunya): 69.000
- Demanda oculta (estimación: 10.000
- Mal alojamiento (Análisis de la exclusión social en Cataluña, 2009): 37.000
- Familias en riesgo de exclusión (PNH 2007-2016): 65.000

**Total A: 231.000**



# El parque social de viviendas de alquiler en Cataluña

## Estimación de viviendas de alquiler asequible en Cataluña

**Total de viviendas con ayuda pública: 60.000**  
(2% del total parque)

- Parques públicos Generalitat y Ayuntamientos: 30.800
- Xarxa d'Habitatges d'Inclusió: 1.200
- Prestaciones permanentes alquiler ("Lloguer Just") : 19.000
- Viviendas de Bolsas de Alquiler (cedidas por particulares): 9.000

# **El parque social de viviendas de alquiler en Cataluña**

## **Estimación de necesidades de vivienda asequible en Cataluña**

### **Método B. Estándares europeos**

**Parque de alquiler social a alcanzar: 440.000**  
(15% del parque total):

- Parque de alquiler público y social actual: 60.000
- Parque de alquiler privado actual con rentas asequibles: 150.000

**Total disponible hoy: 210.000**

**Diferencia. Total B: 230.000**

## Retos de futuro para el alquiler social de viviendas en Cataluña

- Conocer la demanda real
- Abordar el problema de los hogares que por nivel de ingresos no pueden acceder a viviendas del parque público
- Bajar los precios de los parques públicos

# Retos de futuro para el alquiler social de viviendas en Cataluña

Para focalizar la política de vivienda sobre el precio/coste de la vivienda y su necesario equilibrio con los ingresos de los hogares, **los instrumentos propios de la política de vivienda a utilizar se concentran alrededor de 4 ejes:**

- **1. Políticas de suelo vinculadas a la provisión de vivienda asequible.**
- **2. Políticas de parques públicos/sociales de alquiler.**
- **3. Políticas de apoyo a las familias, especialmente las arrendatarias**
- **4. Políticas de lucha contra la exclusión social.**

# **Retos de futuro para el alquiler social de viviendas en Cataluña**

## **Políticas de parques públicos/sociales de alquiler**

- **Convertir vivienda ya construida (especialmente de entidades financieras) en parque de alquiler social, gestionado por el sector público o por organizaciones sin ánimo de lucro.**
- **Promover viviendas de alquiler social concentrando la parte más importante de los presupuestos públicos para hacerlas viables financieramente y estableciendo acuerdos preceptivos con entidades financieras para asegurar su financiación.**
- **Establecer acuerdos con organizaciones sin ánimo de lucro para la gestión de los parques públicos/sociales de alquiler, dotándolos de la máxima proximidad y conocimiento de las realidades de los usuarios.**

# Retos de futuro para el alquiler social de viviendas en Cataluña

## Políticas de apoyo a las familias, especialmente las arrendatarias

- **Situar el gasto público en protección social a los niveles medios de los países europeos de nuestro entorno.**
- **Promover las figuras de vivienda protegida, probablemente bajo las fórmulas de acceso diferido o de compra fraccionada en el tiempo; o del alquiler con opción de compra.**
- **Ampliar, haciendo extensivas las ayudas al alquiler (Lloguer Just) a todas los hogares arrendatarios en situación de sobre coste de la vivienda y en riesgo de exclusión social.**
- **Mantener las ayudas de emergencia para hogares en riesgo inmediato de pérdida de la vivienda (de compra o de alquiler).**
- **Establecer acuerdos con entidades sociales para la gestión de las ayudas y el mejor conocimiento de la realidad de dificultades de los hogares.**

# Retos de futuro para el alquiler social de viviendas en Cataluña

## Políticas de lucha contra la exclusión social.

- **Actuar de forma decidida contra la exclusión social residencial, incluyendo dentro de los parámetros de admisión en los parques públicos a las personas y hogares en situación irregular o con ingresos por debajo de los umbrales hoy exigidos.**
- **Reforzar el apoyo a las entidades sociales que hacen la acogida, el acompañamiento y dan apoyo a estas personas y hogares, definiendo el rol complementario al de las administraciones públicas.**
- **Dedicar parte del gasto público a cubrir los déficits que generan los parques públicos y sociales, no sólo para la cobertura del diferencial entre costes y cobro de rentas, sino también para el gasto en acompañamiento social a los usuarios.**
- **Dedicar parte del gasto público a donar apoyo financiero a las entidades sin ánimo de lucro que han de colaborar con la administración pública en la producción y en la gestión inmobiliaria y social de las viviendas sociales.**



# **LA VIVIENDA COMO HERRAMIENTA DE INCLUSIÓN SOCIAL**

**Teresa Bermúdez**

**Cap del programa Sense Llar i Habitatge.  
Càritas Diocesana de Barcelona**



# CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE VIVIENDA EN LAS PERSONAS

- ➡ **Necesidades fisiológicas**
- ➡ **Necesidades de protección**
- ➡ **Necesidad de aceptación social**
- ➡ **Necesidad de autoestima**
- ➡ **Necesidad de autorrealización**

# CONSECUENCIAS DE LA FALTA DE VIVIENDA EN LAS PERSONAS

- **paraliza el ejercicio de los derechos sociales**
- **reduce las redes sociales**
- **destruye el sentido vital del individuo**



# MIRADA DE DERECHOS

**HOGAR =**



**+**



**EL NO TENER DERECHO A LA VIVIENDA AFECTA DE MANERA DIRECTA AL EJERCICIO DEL RESTO DE DERECHOS HUMANOS**

# PRINCIPIOS

- La vivienda permanente y segura.
- Los procesos personales son totalmente diferentes y son múltiples.
- La respuesta ha de ser integral y duradera en el tiempo.
- La incidencia política para la consecución de una estrategia.
- La participación de las personas y familias en situación de sin hogar.
- Trabajo en red.

# INTERVENCIÓN EN EL MARCO DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL. OBJETIVOS Y ACCIONES

## ➤ Prevenir la pérdida de la vivienda:

- Asesoramiento jurídico ante situaciones de desahucio,
- Apoyo económico al pago de alquileres
- Rehabilitación de viviendas

## ➤ Atender situaciones de emergencia:

- Albergues, estancias en pensiones, viviendas de corta estancia, centros de acogida, etc.

## ➤ Ofrecer alternativas para la recuperación personal y social

- Viviendas de tránsito: para tratamientos especializados, para apoyar procesos de inserción

# OBJETIVOS Y ACCIONES

- ➔ **Activar fórmulas para facilitar el acceso a la vivienda**
  - ❑ Información y orientación en temas de vivienda: promociones de vivienda pública, ayudas y subvenciones para el alquiler y rehabilitación de viviendas, bolsas de alquiler, apoyo en la gestión de préstamos hipotecarios, asesoramiento para la formalización de contratos de alquiler, asesoramiento sobre préstamos hipotecarios, etc.
  - ❑ Mediación arrendataria
  
- ➔ **Exigir a los poderes públicos el cumplimiento de sus obligaciones**
  - ❑ Campañas de sensibilización
  - ❑ Publicación de informes y memorias divulgativas
  - ❑ Interlocución con los poderes públicos
  - ❑ Denuncia

# ELEMENTOS QUE HAY QUE TENER EN CUENTA Y QUE DETERMINAN LA INTERVENCIÓN

- ▶ **El tiempo que llevan sin disponer de una vivienda.**
- ▶ **Conocer exactamente cual es el problema.**
- ▶ **El mayor o menor afianzamiento del área económico-laboral, el área de relaciones sociales, y el sentido vital extendido a la estructura familiar.**
- ▶ **Los elementos que han precipitado la pérdida de la vivienda.**

# FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

- ➡ Elemento de protección: Frente a los elementos naturales, a la intromisión, delito, etc.
- ➡ Lugar para descansar; recuperarse, para el cuidado personal, aseo, alimentación, etc.
- ➡ Para guardar las pertenencias.
- ➡ Una dirección, un lugar donde contactar.
- ➡ Espacio personal que permite reconstruir la propia vida individual y familiar.
- ➡ Espacio de socialización controlado y acotado: familia, amigos.
- ➡ Lugar que permite la identificación personal, y la pertenencia.
- ➡ Espacio de aprendizaje que permite la reconstrucción de roles, estructuras y normas sociales.
- ➡ Pertenencia que confiere un status social y una inversión económica.



# TIPOLOGIAS

- Viviendas compartidas con **soporte socioeducativo:**

Mujeres con hijos

Jóvenes sin referentes familiares

Personas mayores

Personas solas en situación de exclusión social

- Viviendas unifamiliares/unipersonal con apoyo

Familias

Personas solas

# QUE OFRECEN

## COMPARTIDAS

- Soporte social profesional individualizado y al grupo de convivencia.
- Estabilidad, tiempo de estancia flexible
- Habitaciones individuales atendiendo la necesidad
- Espacio para la recuperación
- Interdependencia y apoyo mutuo

## UNIFAMILIARES

- Estabilidad, contratos tipo LAU, precio asequible
- Visitas en el domicilio de soporte familiar y personal.
- Las personas pueden salir de la situación de sin hogar
- La defensa de un derecho vulnerado

# MODELO

## COMPARTIDAS

- La **vida cotidiana**
- El **acompañamiento individual y familiar**
- El **acompañamiento en la convivencia.**

## UNIFAMILIARES

- El **acompañamiento individual y familiar**
- El **acompañamiento en la búsqueda de una vivienda definitiva**

# **DIEZ IDEAS SOBRE LA INTERVENCIÓN**

- 1.- Intervención desde una perspectiva sistémica y ecológica**
- 2.- Que tenga en cuenta la especificidad de la persona y parta de la percepción subjetiva que ésta tiene de sí misma.**
- 3.- Que parta de sus potencialidades y trabaje por su empoderamiento**

# **DIEZ IDEAS SOBRE LA INTERVENCIÓN**

**4.- Cuidar el establecimiento del vínculo profesional como herramienta fundamental en el proceso y en la relación de ayuda**

**5.- La implicación de la persona en su proceso**

**6.- Plantear objetivos de aproximación en función del deterioro**

# **DIEZ IDEAS SOBRE LA INTERVENCIÓN SOCIAL**

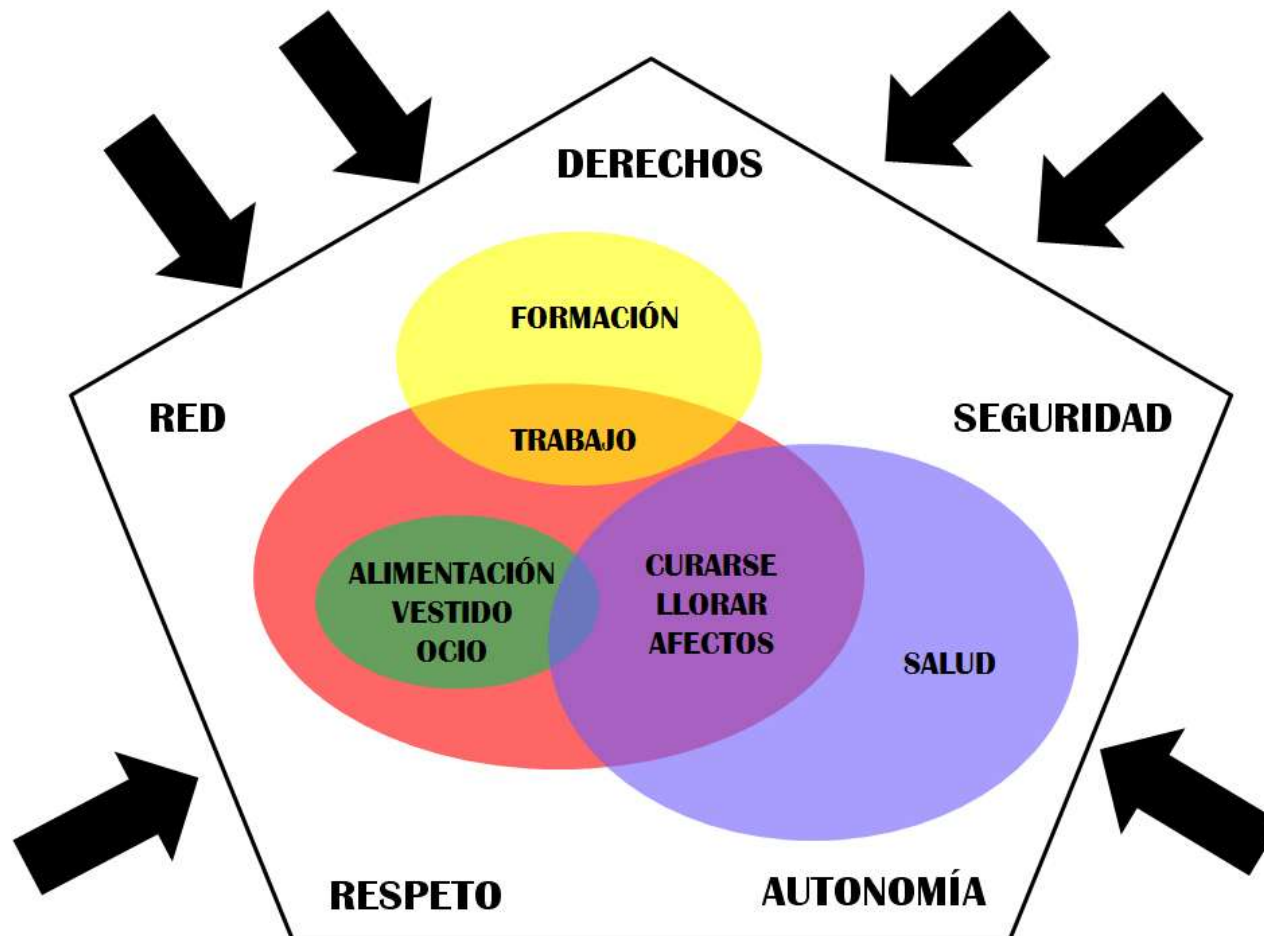
**7.- La utilización de recursos normalizados cuando sea posible.**

**8.- La colaboración con otros profesionales, el trabajo en red y el trabajo en equipo**

**9.- Objetivo pedagógico**

**10.- El planteamiento de soluciones a largo plazo y que se encuentren fuera de lo institucional**

# UN HOGAR ES



# GRÀCIAS

