

JORNADA:

DRET A L'HABITATGE: NOVES SOLUCIONS, NOVES POLÍTIQUES

12.6.2012

GENERAR UN PARC D'HABITATGES DE LLOGUER ASSEQUIBLE:

I.- Nova promoció d'HPO en règim de lloguer:

- Cost promoció vs. Ingressos lloguer – despeses de gestió
- Cost seguiment social dels ocupants/llogaters
- Qui ha promogut: 3r sector i empreses municipals
- Necessitat de dotació econòmica pública per al manteniment i gestió dels parcs d'HPO lloguer:
 - Subvenció directa al propietat/gestor de l'habitatge (X €/ habitatge)
 - Ajut al pagament del lloguer als ocupants de parc públic, habitatges de mediació o prèvia intervenció i seguiment dels serveis socials municipals.

II.- Proposta a les Entitats Financeres de permutar sòl per habitatges:

PERMUTAR entre la Societat Municipal d'Habitatge i Entitats financeres, consistent en:

- Sòl propietat de la Soc. Municipal, valorat en X €
- Habitatges propietat d'entitats financeres, obtinguts en procediments d'execució hipotecària, que en aquests moments no tenen sortida en el mercat, valorats a preu de mercat actual, fins arribar a l'import de la meitat del preu del sòl, i la resta del preu fins a equilibrar la permuta, pagat en metàl·lic.

PROCEDIMENT: Concurs obert. Les entitats haurien de presentar les seves ofertes (en habitatges i metàl·lic) per l'adquisició dels terrenys que la Societat Municipal ofereix.

Adjudicació a l'oferta o ofertes més avantatjoses.

Estudi previ dels possibles valors i estat dels habitatges ofertats per les EEFF.

OBJECTIUS:

1.- Reduir l'estoc d'habitatges de les entitats financeres que per antiguitat, localització o estat de conservació son de molt difícil recol·locació en el mercat mitjançant la venda, tot i deixant-los a preus inclús per sota dels 1.000 €/m².

L'entitat financera canvia habitatges exclosos del mercat per un futurible sòl edificable i amb un valor més cert i estable.

2.- Possibilitat que l'Ajuntament, a través de la Societat Municipal d'Habitatge, disposi d'una bossa, que podria ser d'uns 40/50 habitatges lliures de càrregues, en règim de lloguer, per posar a disposició de les famílies que han perdut el seu habitatge en un procés d'execució hipotecària. Aquest hauria de ser el requisit per poder-hi accedir.

3.- El preu d'aquests habitatges hauria d'oscil·lar entre els 200€ i els 300 € mensuals (4,04 € m²), en funció de la seva superfície.

4.- Obtenir una part de liquiditat per a l'empresa municipal, per tal de, per una banda, pugui assumir el cost de les reparacions i de la gestió social d'aquests habitatges i, per l'altra, ajudar a la viabilitat econòmica de la pròpia empresa.

5.- Compliment del principi de sostenibilitat social: dispersió dels habitatges destinats a lloguer social, per a famílies amb menys recursos, en el territori (en diferents barris de la ciutat) i en les pròpies comunitats de propietaris.

III.- Proposta a les Entitats Financeres perquè destinin part del seu estoc a habitatge de lloguer social:

Habitatges que no poden tenir sortida en el mercat de venda: pel seu estat de conservació i/o per la seva ubicació.

Preus menys socials, tot i que l'actual preu "de mercat" de molts d'aquests habitatges s'acosta molt al preu social.

No hi ha una gestió ni seguiment social de les famílies allotjades, que poden trobar-se en situació molt precària.

Avantatges:

- Menys habitatges buits
- Evitar OKUPACIONS il·legals
- Menys conflictivitat en el dia a dia de les Comunitats de Propietaris.
- Gestió de l'arrendament per part de la pròpia entitat financera propietària.

Posant part d'aquest estoc a disposició d'entitats del 3r sector, es pot donar resposta a la necessitat de seguiment social, d'inserció laboral, etc. de les famílies i persones allotjades, donant així resposta als segments més desfavorits.

Àngels Mira i Cortadellas