BOLETÍN 3

PROGRAMA PARES

Octubre 2018



Bienvenidos/as al Programa PARES.

Bienvenidos/as al Programa PARES. Programa de Acompañamiento al Realojo de Familias en Situación de Exclusión Social y Residencial Cronificada.

Os invitamos a disfrutar de este tercer Boletín que, como ya sabéis, pretendemos que sea un canal de comunicación con todos vosotros y vosotras.

Este boletín es algo distinto a los anteriores pues hemos querido dedicarlo exclusivamente a la **Jornada Técnica**

"La vivienda, un espacio vital y de cohesión social",

que celebramos el pasado 7 de junio de 2018.

Ha pasado bastante tiempo desde la realización de las mismas pero, creemos que la información allí expuesta es valiosa y hemos querido ofrecérosla tras este tiempo que nos hemos tomado para volver a visionar y escuchar las intervenciones, transcribirlas y redactarlas.

En las páginas siguientes encontraréis una especie de crónica que sintetiza la jornada.

¡Esperamos que sea de vuestro interés!

Pincha aquí y ¡Síguenos en facebook!

Puedes consultar toda la información detallada del programa en la web y seguirnos en redes sociales.

[1]



Antecedentes

Desde el Programa de Acompañamiento al Realojo de familias en situación de Exclusión Social y Residencial Cronificada (PARES), partimos de la premisa de que la vivienda es un derecho y además es un bien de primera necesidad. Por lo tanto, es necesario el establecimiento de fórmulas de acceso a la vivienda que atiendan la situación actual de carencia y que actúen sobre las causas concretas que dificultan el acceso a un hogar. El objetivo principal que perseguimos es el acceso a la vivienda de las personas más vulnerables y con una trayectoria cronificada de exclusión residencial. Los procesos de exclusión social son complejos, pues son dinámicos y multicausales, y requieren para su abordaje políticas sociales integrales que tengan en cuenta los factores estructurales, relacionales y biográficos, así como el impacto subjetivo en las personas afectadas.

Hablamos de un proceso de intervención gradual en el que el acceso final a una vivienda lo consideramos un pilar fundamental en el proceso de trabajo social y familiar y un factor determinante para romper con el círculo de la exclusión social. Le damos una dimensión más amplia a la palabra vivienda, pues consideramos **que la vivienda es un espacio vital**, ese **espacio de intimidad y de seguridad** que todos y todas necesitamos, el refugio donde descansamos y recobramos fuerzas para afrontar las adversidades, un lugar lleno de significados construidos y por construir, donde podemos compartir con otras personas las inquietudes y anhelos, las alegrías y también los miedos. Con esas personas generamos vínculos de proximidad y podemos ir generando vínculos de apoyo. Las personas, en ese espacio vital pueden permitirse ir más allá y comprometerse en el proceso de "reparación" de los distintos ámbitos socio-vitales dañados. Construir estos espacios vitales es **construir ciudadanía, comunidad, sociedad.**

Con estas premisas nos planteamos esta jornada de reflexión en la que pretendíamos poner en el centro del debate los retos que tienen que afrontar las políticas de vivienda en la Región de Murcia y queríamos nutrirnos del saber de otras experiencias consolidadas y consideradas como buenas prácticas y que pudieran servirnos de inspiración en las acciones a desarrollar desde las distintas administraciones públicas y desde entidades privadas y de carácter social. A continuación os invitamos a leer toda la información de la Jornada.

La jornada da comienzo a las 9.15h con el acto de apertura a cargo de Enrique Tonda, presidente de la Asociación Habito de Murcia y Juan Antonio Lladó Frutos, Director General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda.

Enrique Tonda nos da la bienvenida e introduce la Jornada explicando que la misma es el resultado de varios años de cooperación entre distintas organizaciones. Nos explica que en el año 2008 se iniciaron una serie de encuentros entre distintas Entidades Sociales que posteriormente conformaron Habito de Murcia (Cáritas, Copedeco y Fundación Secretariado Gitano), las Consejerías de Fomento y Política Social y los Ayuntamientos de Murcia y Alcantarilla, que confluyeron en su deseo de abordar el problema del chabolismo histórico (conviven en esta situación distintas generaciones de una misma unidad familiar). *"Entendíamos que la vivienda era un elemento de integración y nos pusimos manos a la obra"*, nos cuenta Enrique. Después de muchas reuniones el proceso culmina con la generación de una experiencia novedosa, la creación del Programa PARES. Enrique señala que lo que quiere poner en valor es que lo que les impulsó era *"el querer poner medios para que familias de chabolismo histórico puedan acceder a una vivienda digna y a una integración social plena"*.

José Antonio Fernández Lladó, Director General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda, nos da la bienvenida a la Consejería de Fomento. Presenta el objetivo de la Jornada y nos hace una exposición de los distintos servicios que en materia de vivienda ofrece al ciudadano/a su Dirección General. Comenta que existen distintas líneas de ayudas; ayudas para el alquiler, para la rehabilitación, la reconstrucción, la mejora de la accesibilidad, la eficiencia energética, etc. Desde la Oficina de la Gestión Social de la Vivienda también se atiende el Parque de Vivienda Social que, bien en régimen de alquiler o en régimen de propiedad, pretende ofrecer al colectivo que menos recursos tiene, la posibilidad de acceder a una vivienda. También menciona el Servicio de Orientación y Mediación hipotecaria, que se encarga de atender, orientar y mediar en los casos de ejecución hipotecaria cuando los propietarios/as no pueden hacer frente a sus obligaciones y que sienten la amenaza de perder su vivienda. El Director General comenta que este servicio consigue aliviar temporalmente a estas personas más vulnerables gestionando prórrogas temporales. Se trata de personas que ya han perdido la propiedad de su vivienda y por lo tanto únicamente conservan, gracias a la mediación del servicio, la posesión temporal de la misma. Por último comenta la colaboración con la Dirección General de Familia e Igualdad de Oportunidades en el Programa de Acompañamiento al Realojo de Familias en Situación de Exclusión Social y Residencial Cronificada.



[3]

A las 9.30h da comienzo la ponencia de Lola Martínez Jiménez, "La vivienda como espacio integrador en procesos de exclusión social y residencial cronificados".



Joaquín Solana, Jefe del Servicio de Vivienda del Ayuntamiento de Murcia, presenta a Lola y realiza una breve referencia sobre la cooperación del Servicio de Vivienda y la Asociación Habito de Murcia. Comenta que el primer convenio se firmó en el año 2009 y que permitió al Ayuntamiento hacer un seguimiento social al colectivo chabolista, en el marco del Programa Autonómico de Actuación y Acompañamiento al Realojo de personas en situación de Exclusión Social y Residencial Cronificada. Destaca que dos han sido los resultados más importantes. Por un lado, que estas familias estén en el Registro Municipal de la Vivienda, superando esas dificultades burocráticas del reglamento y, por otro lado, que les ha permitido tener un mayor conocimiento de esta realidad, que se suma a la que obtienen gracias al seguimiento de la Sección Social.

Lola Martínez Jiménez, directora de la Asociación Habito de Murcia, inicia su intervención llamando la atención sobre el título de la Jornada; la vivienda un espacio vital y de cohesión social. Comenta que es habitual en una charla sobre vivienda traer a colación los distintos artículos que hablan sobre el derecho a la vivienda. Remarca que además de ser habitual, es necesario porque es un derecho que contempla la Constitución Española en su artículo 47, que dice que *"todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada*". Igualmente se recoge en la Declaración Universal de Derechos Humanos, en el artículo 25.1 *"toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar y en especial la alimentación, el vestido y la vivienda".*

Lola manifiesta que le gustaría trascender los textos legales, que algunas veces están tan exprimidos que se pierde la importancia que tienen, y que quiere hablar de la vivienda como **espacio vital.** Para ello, empieza preguntándose y respondiéndose lo que para ella es su casa. Su casa es donde desayuna, donde come y cena la mayor parte de los días, es donde se relaciona con personas cercanas, donde se refugia, donde descansa, es el espacio que le hace pertenecer, sentirse parte de, es el sitio al que, de alguna forma ella llama su hogar, donde están sus pertenencias, sus vivencias. Concluye con esa reflexión, que ***"la vivienda no es sólo una necesidad en sí misma**, que lo es, además **es el espacio que facilita que se satisfagan las otras necesidades básicas**; el alimento, el vestido, el descanso o el mantener un estado de salud apto".*

En torno a estas ideas y con el ánimo de encontrar una base científica y teórica fuera de las ramas sociales, para aquello que puede observar en su trabajo diario, Lola nos habla de la etología humana, que es una rama de la biología y la psicología, es el

estudio científico del comportamiento humano. Los etólogos son los científicos que estudian las características conductuales distintivas de un grupo concreto y cómo se han ido adaptando a un ambiente y a un entorno determinado. Investigando por ese lado Lola dice haberse encontrado con un artículo muy interesante que partía de esta epistemología evolutiva y hablaba de la vivienda, de cómo la vivienda se ha convertido en el dominio vital por excelencia de los seres humanos. Cita al profesor García Carrasco *"Hoy en nuestras culturas entendemos que todo lo relacionado con el domicilio, con el lugar donde se vive, todas las prácticas en el hogar y todos los elementos del hogar constituyen* ***elementos esenciales del sentido de la vida humana****. Se dice de la vivienda que es el lugar primario, la zona fundamental de construcción del sujeto. El espacio, en tanto que dominio en el que se vive, no es meramente escenario, sino que se define, se delimita y adquiere sentido en interacción con las acciones vitales de los organismos. Dentro de los espacios convivenciales, es donde se completa la construcción del sujeto. De ahí que* ***la casa, en tanto que lugar fundamental de convivencia, constituya el espacio primordial para la construcción o destrucción del sujeto.*** *Para que ello sea así, para que la casa sea un espacio de construcción y no de destrucción de la persona se evidencia la necesidad de la integración entre el acondicionamiento material de la vivienda y el acondicionamiento de la convivencia"*.

Lola parafrasea ***"es necesario que la vivienda cumpla unas garantías, unas condiciones de habitabilidad mínimas, porque son estas las que van facilitar que los procesos que en ella se desarrollen sean humanamente dignos y puedan llevar a un desarrollo humano óptimo"*** y pregunta ¿si una persona no tiene un sistema habitacional con ciertas condiciones, cómo pueden darse otros procesos dentro de ese espacio?.

Lola recapitula las ideas básicas de la introducción que ha realizado; **la vivienda como derecho, la vivienda como espacio vital y la importancia de la relación entre las condiciones de habitabilidad y el espacio convivencial, por los procesos que en él se desarrollan.** En este sentido Lola llega a la conclusión de que la vivienda es un agente integrador en los procesos de exclusión residencial y social cronificados y se detiene en algunos conceptos.

Nos comenta que, en relación a la exclusión residencial, siguiendo la tipología ETHOS (European Typology on Homelessness and Housing Exclusion) propuesta por la FEANSTA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar) con el objetivo de dar homogeneidad a indicadores y estadísticas a nivel europeo, las situaciones que se abordan en Habito Murcia, de chabolismo e infravivienda, salvando ciertos matices, estarían en esta clasificación dentro de las consideradas viviendas inadecuadas. Existen 4 tipos:

a. Sin techo

b. Sin vivienda

c. Vivienda insegura

d. Vivienda inadecuada



Comenta Lola que en un contexto de crisis económica como el de la última década han surgido nuevas formas de pobreza y que han aumentado las situaciones de exclusión residencial debido a la burbuja inmobiliaria. Una situación que se ha ido cronificando y que no está recibiendo una solución habitacional, provocándose situaciones de hacinamiento y ocupación. En ocasiones las familias están ocupando las viviendas propias que han perdido. Señala también, que el drama que supone ver a las familias abandonando sus casas sigue aconteciendo diariamente.

Lola se enfoca en las familias participantes en Habito, pues señala que hay ciertas diferencias respecto a la exclusión residencial cronificada, y como es el caso, además **procesos históricos.** La situación económica de estos últimos años ha provocado que se hayan cronificado muchísimas situaciones pero, Lola remarca, *"las familias con las que trabajamos nacieron en exclusión, no parten de una situación o coyuntura que se haya dado por una crisis económica, no, ya nacieron en exclusión, ya sufrían la crisis antes de la crisis, nunca han tenido por tanto la posibilidad de acceder a una vivienda, por tanto de perderla"*. En este sentido, Lola cita el estudio de la Fundación FOESA sobre la transmisión intergeneracional de la pobreza. Un estudio que muestra y analiza las dificultades que tiene una generación que ha vivido sus primeros años en una situación de pobreza, para generar un cambio en el estatus socioeconómico, con relación a la generación anterior.

Continúa su intervención hablando del término de exclusión social, que considera que a veces es equívoco. Comenta que hasta los años 80 se hablaba de pobreza y no de exclusión social. La pobreza se identifica sobre todo con escasez de recursos económicos y materiales, sin embargo, no siempre existe exclusión a pesar de la carencia económica. Lola señala que la participación en la sociedad no se reduce exclusivamente a la esfera económica, existen otros obstáculos que impiden esa participación. Para recoger todas estas dimensiones y características que el concepto de pobreza no recogía surge a principio de los 80 o finales de los 70 el término exclusión social. **Se pasa de hablar de pobreza cuando nos referimos a la privación de recursos materiales económicos mientras que utilizamos exclusión social cuando queremos incluir la ausencia en la participación no sólo económica sino política, cultural y social, es decir, cuando se carece de los derechos de ciudadanía.** Por ello Lola considera que deben ser un colectivo preferente de la acción social, porque son aquellas personas que no pueden disfrutar de una ciudadanía social plena, en condiciones de igualdad, ni ejercer los derechos que le corresponden. La exclusión social se relaciona con múltiples factores que pueden aumentar la vulnerabilidad, tales como la edad, el sexo, el género, etnia, capacitación, etc.



Lola dice, *"la mayoría de las veces se pone la responsabilidad en estas personas, las que sufren la situación, sin reparar en que la inclusión tiene dos caras, sin ver que nos incumbe a todos/as, que es un hacer comunitario el que tenemos que emprender para que se dé la inclusión por que, ¿cómo replantear un mínimo de proyecto de vida cuando se vive sin unas mínimas condiciones de habitabilidad?"*.

Ponemos la carga en las personas que tienen esa situación, pero cuántos de nosotros seríamos capaces de levantarnos diariamente sin tener la sensación de no soy nadie, no cuento, no soy parte de nada.

Lola nos plantea un interrogante *"hagamos la prueba, vivamos nosotros un mes sin agua y sin luz o en viviendas inseguras o pendiente de que venga la policía a pedirte el DNI día sí y día también o a pasar por los juzgados para ser desalojado sin una alternativa habitacional.*

¿Cómo replantearíamos nosotros un proyecto de vida en esas situaciones?

La vivienda, es el eje vertebrador en el que se desarrolla la persona y la familia, desde el que se siente la pertenencia a una comunidad y desde el que poder ejercer los demás derechos. Podemos trabajar todas las áreas afectadas, el empleo, la formación, el área personal, la salud, incluso la económica pero si no tenemos dónde desarrollar todo ese proceso personal, qué le podemos exigir nosotros a esa familia?" Lola nos pide que nos pongamos en su lugar, nos pide que dejemos de cargar la responsabilidad en la persona que viene y que tenemos enfrente, y que nos sintamos parte de ese proceso que, repite, nos incumbe a todos/as.

Lola remarca que en Habito Murcia las verdaderas protagonistas son las familias y que hace un tiempo que con ellas se hizo un vídeo para denunciar y hacer visible la situación que viven y se proyecta.

Lola termina invitando a los/las asistentes a leer el Informe de la Fundación Secretariado Gitano (al que podéis acceder AQUí) , que en el 2015 hizo: "Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana". Un mapa de vivienda que podéis consultar en la página web del Ministerio y del Programa Pares

Lola concluye, "ellas, las familias son las protagonistas, desde luego que sus voces son las más autorizadas".

¿Qué es para ti una casa?

Pincha AQUÍ para mirar el vídeo que se proyectó durante la charla de Lola.



A las 10:00h da comienzo la Conferencia de Max Gigling, Doctor en Psicología Social e investigador en Políticas de Vivienda sobre "Exclusión residencial; propuestas emergentes y modelos sostenibles de gestión de la vivienda en España y Europa".

Federico Viudes Servet. Director de la Oficina para la Gestión Social de la Vivienda. Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda. Consejería de Fomento e Infraestructuras, comenta que son los que gestionan el Parque de Vivienda Social de la Comunidad Autónoma, y que está distribuido por toda la Región. Agradece la celebración de la Jornada y felicita a la organización por la posibilidad de contar con personas expertas que nos realicen aportaciones útiles para dar solución a los problemas de acceso a la vivienda.

Max inicia su intervención señalando que el derecho a una vivienda adecuada está reconocido por el derecho internacional como uno de los Derechos Humanos básicos. **Según las Naciones Unidadas ese derecho a una vivienda adecuada es "el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte".** Según esta definición, vemos que este derecho incluye, a su vez, otros derechos como la seguridad de la tenencia y la no discriminación en el acceso. Dentro de los elementos discriminatorios que nos podemos encontrar está la situación económica.

Apunta las consecuencias perniciosas para la salud que, la falta de una vivienda, provoca en las personas.

Señala los criterios mínimos para considerar una vivienda adecuada y sostiene que hay algunos que pueden entrar en contradicción.



En cuanto al acceso a la vivienda nos ilustra distintas situaciones respecto a la compra y al alquiler.

- En cuanto a la inversión para la compra de vivienda muestra una gráfico sobre el precio de la vivienda, en relación al salario medio de las personas. Según Max lo equilibrado sería un coste de 4 salarios anuales y con la burbuja inmobiliaria comenta que el coste subió a 9 salarios anuales. En la actualidad, el coste ha bajado a más de 6 salarios anuales para comprar vivienda pero no hemos recuperado la cifra de 4 salarios (situación del año 1987). El boom inmobiliario no se ha recuperado, cuando los precios vuelven a subir. Para Max, **la asequibilidad no está garantizada, es ficticio gracias a las hipotecas.**
- La otra forma de acceder a una vivienda es mediante el alquiler cuyos precios han subido principalmente por los altos precios de adquisición de una vivienda y las dificultades para acceder a una hipoteca. Max comenta algunos datos de Murcia (Fuente portal inmobiliario El Idealista).



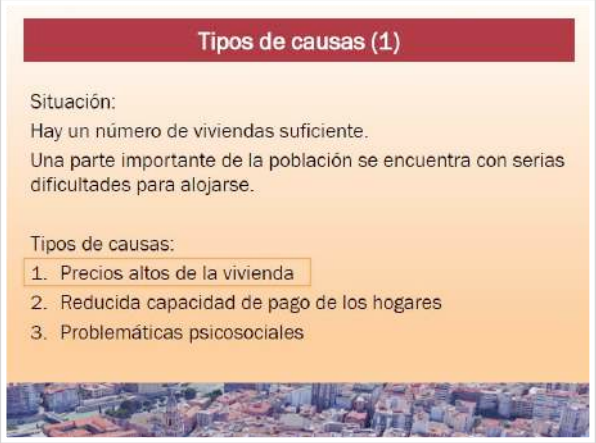
Parece que los precios están volviendo a subir y se acercan ya a los precios más altos del 2010, habiéndose producido un incremento en los precios de un 10%.

Según él, lo peor es que no suben todos los precios por igual sino que los arrendamientos más caros son precisamente los que se encuentran en las franjas inferiores (los que más suben son los de precios más bajos). La oferta mayoritaria, con una diferencia evidente, la encontramos en viviendas disponibles con una renta de alquiler a partir de 600 euros. La renta media por hogar en la región requiere la inversión del 25% de los ingresos de la unidad familiar. Esto supondría tener un alquiler de algo menos de 500 euros para un hogar de ingresos medios. Sabemos que las personas que habitualmente alquilan suelen tener ingresos menores. En este sentido parece evidente que la mayor parte de inquilinos/as tienen muy poca oferta de alquiler adaptada a esos ingresos menores.

Max concluye que los precios siguen altos y con tendencia a subir en el sector de venta y, en el alquiler, no hay solo un crecimiento porcentual de los precios medios, sino una desaparición de los oferta en precios asequibles. **Se puede considerar que los inquilinos/as sufren emergencia habitacional porque los contratos, cuando acaban a los tres años, permiten cualquier subida de la renta.**

- Max destaca que en comparación con Alemania y Francia, **en España hay mucha vivienda.** En la Region de Murcia, según el censo de 2011, un tercio (33.3%) de las viviendas no sirven como domicilio habitual mientras que en Alemania sólo el 10% son viviendas secundarias o vacías. Señala que la situación en el 2008 fue diferente a la actual pues la gran necesidad de vivienda se produjo de forma circunstancial como resultado del babyboom de 1975. En ese momento toda esa generación contaba con 30 años y en edad procreación. Ahora ya no es así. Esa generación tiene 40 años y el índice de natalidad sigue bajando. Si no hay inmigración masiva no habrá aumento de población. Max concluye que **la vivienda no es tanto un problema de recursos habitacionales (no hay que construir) sino que es un problema de reparto. En particular, un problema de precios asequibles.**

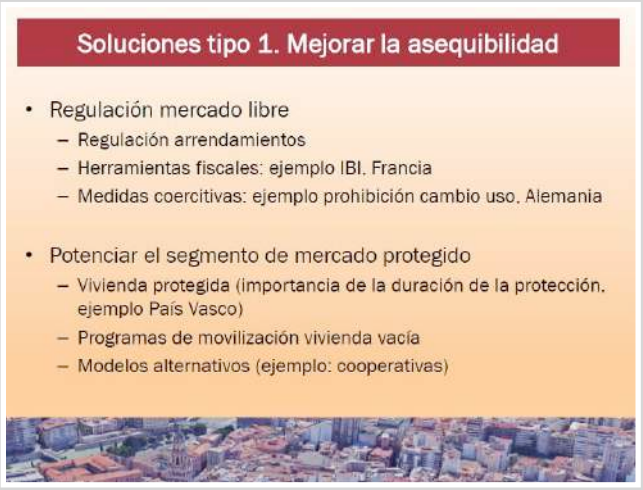
¿Por qué ocurre esto?



Max nos explica:

Causas tipo 1: Precios altos

Una parte de la respuesta está en el hecho de que el uso residencial de la vivienda entra en competencia con otros usos de tipo libre (vivienda secundaria, turismo y usos no residenciales como oficinas) que además pagan precios más altos. El precio está puesto por otros factores y no por la capacidad de pago. Max aclara que el impacto en los altos precios del turismo existe, pero que no es esa la única causa ya que hay zonas con precios muy altos pero que no son turísticos (Sabadell por ejemplo). Es cuestión más de la falta de oferta y de un parque de vivienda controlada o protegida (que no pública). Según Max, no tener un amplio parque de vivienda controlada genera una gran dependencia del mercado privado. Como soluciones a este problema de los precios altos apunta la regulación mercado libre y la potenciación del mercado protegido.



En cuanto a medidas de regulación Max comenta algunas posibilidades en relación al mercado libre y protegido:

- **La regulación de los arrendamientos** sería lo más necesario y con carácter inmediato, puesto que un crecimiento de precios como el actual, tiene un efecto nefasto sobre las condiciones de vida de buena parte de la población.

Max realiza una serie de comentarios respecto a la situación de los arrendamientos en España y señala algunos elementos de desprotección, como el caso de la **seguridad de la tenencia.** La ONU considera que debe garantizarse un mínimo de garantía de tenencia también en los alquileres, sobre todo a los hogares que pagan. Señala que incluso se tiene que garantizar en los desalojos en los que el Estado debe asegurar que se realizan de forma lícita, razonable y proporcionada y que nunca se deje sin hogar a las personas (incluso cuando el problema sea el impago de la renta). En España la Ley de Arrendamientos garantiza tres años, después la desprotección es absoluta. En Alemania o Francia el inquilino tiene **garantía de tenencia** indefinida. Eso no significa que no se pueda subir el alquiler o recuperar la vivienda, pues no se puede actuar al margen del mercado.

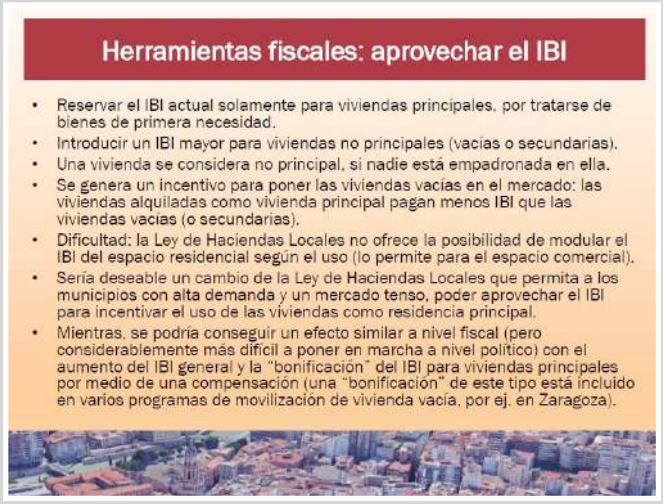
El problema principal con la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos era precisamente que no era rentable para los propietarios/as y la oferta desapareció. Por otro lado, se dio una protección muy alta a los inquilinos/as en los 5 primeros años, en los que el propietario/a no podía recuperar su vivienda. Max cree que **sería importante mirar con más detalle los mercados que funcionan relativamente bien y revisar la duración de los contratos más a fondo. Lo importante es que se garantice la seguridad de tenencia para el inquilino/a pero garantizando al propietario/a la posibilidad de recuperar la vivienda y que se genere un sistema de aumento del precio de**

alquiler en base al mercado, aunque con límites. Max comenta también el problema con un mercado que no tiene regulación en los precios de alquiler y las ayudas. *"Si introducimos ayudas al alquiler a un mercado que realmente no tiene una limitación de precios, cada tres años el precio es libre, muy rápidamente las ayudas aumentan la capacidad de pago de los hogares y hacen subir los precios"*.

- **Otra posibilidad rápida de regulación es el aprovechamiento de las herramientas fiscales.**

Max comenta el caso de Francia y el IBI.





- **La regulación a través de medidas coercitivas** no ha tenido mucho éxito, el derecho a la propiedad está tan implantado que cualquier medida coercitiva tiene que justificarse muy bien. Aún así, en Alemania tienen una ley que prohíbe dar un uso diferente a una vivienda. Como "otros usos" se entiende el derrumbarla, poner una oficina, alquiler turístico o dejarla vacía. En Munich ahora mismo tener una vivienda vacía más de tres meses conlleva una multa de hasta 50.000 euros si no los has declarado. No se aplica mucho pero comenta que seguro que ese riesgo tiene un efecto disuasorio para muchos.
- El tema de la **movilización de viviendas desocupadas** dice que se hace bastante en España ahora, que es un tema interesante pero muy lento.
- **Cooperativas de alquiler.** Comenta que en España hay algunos intentos de crear cooperativas pero que hay países donde no sólo se intentó sino que hubo una creación masiva de cooperativas. Se habló mucho de Dinamarca y de Uruguay como referentes pero, en ambos casos, las cooperativas incluían una capitalización, es decir, los/las cooperativistas no son propietarios/as de una vivienda en particular pero, de la cooperativa en su conjunto, sí. **Esto al final genera intereses privados de revalorización de la vivienda que ejercen una influencia especulatoria de los precios.** En Quebec, sin embargo, no hay capitalización, los/las cooperativistas no tienen nada invertido en el edificio que pertenece a la cooperativa. Lo que pagan se convierte en el fondo de reserva de la cooperativa. Tu entras como cooperativista, estás pagando tus renta como inquilino/a de la cooperativa y cuando te vas te remplaza otra persona. El edificio es propiedad de la cooperativa y como es sin ánimo de lucro no puede especular con el edificio ni nada. Al principio, con los alquileres se paga la hipoteca y, una vez pagada, esas cooperativas tienen un alquiler reducido. Al principio está ligeramente por debajo del mercado, pero las antiguas cooperativas están ya en el 50% menos, respecto a los precios de mercado. **Es un modelo de ofrecer vivienda asequible desde hace 40 años.** Por el contrario, en Uruguay los antiguos edificios de esas cooperativas ya no son asequibles. Las cooperativas de Quebeq también son asequible porque en la medida en la que no se pide un aporte inicial, supone una posibilidad abierta a personas con pocos ingresos. También es perfecto para que parte de las viviendas sean subvencionadas porque, como el precio no es un el del mercado, no habrá efecto inflacionista de estas ayudas o subvenciones. Max comenta que es una opción interesante y nada anecdótica pues en Quebeq, en la Región de Montreal, con 4 millones de habitantes, un 2% de los hogares son una cooperativa de este tipo.

Causas tipo 2:

Reducida capacidad de pago.

Si los precios suben, sube el número de hogares cuyos ingresos no llegan para acceder a una vivienda. Sin embargo hay personas que no van a poder acceder de ninguna manera a una vivienda, incluso a precio de coste, por falta de recursos. Max pregunta, ¿dónde están viviendo? Excepto si han tenido tenido la suerte de acceder a una vivienda social, la mayoría reciben ayuda de su red familiar y social; con una vivienda cedida o siendo acogidos por familia o amigos.

Max comenta que un estudio Valenciano actual muestra que de los jóvenes de más de 18 años que viven en casa de sus padres **casi un 10% ya se había emancipado y ha tenido que volver al hogar familiar** porque no podía pagar la vivienda. Este apoyo familiar señala Max que se produce en parte por la particularidad de la vivienda española, que sigue siendo muy grande. Con reducida capacidad de pago nos encontramos muchas personas que pagan demasiado por su vivienda, por encima del 40% de su salario. Señala la existencia de infraviviendas y hacinamiento. Este último menor porcentualmente en España, porque la vivienda estándar es grande, 3 dormitorios. Comenta que otro tipo de infravivienda es la relacionada con las conciciones de habitabilidad. Señala que un gran número de las viviendas en alquiler si tuvieran que obtener hoy la cédula de habitabilidad lo tendrían muy difícil. Menciona también a las personas en chabolas o en viviendas ocupadas. Comenta que en España hay poca gente que vive en la calle, en comparación con otros países europeos, principalmente por la red social de apoyo.

Las soluciones que apunta son que la Administración Pública facilite esa vivienda o que la subvencione. Dice que la vivienda social es vivienda subvencionada. **En este sentido, Max apunta que la subvención al alquiler o la bonificación puede generar problemas inflaccionistas en el mercado libre y que debería centrarse sobre todo en un mercado regulado.**

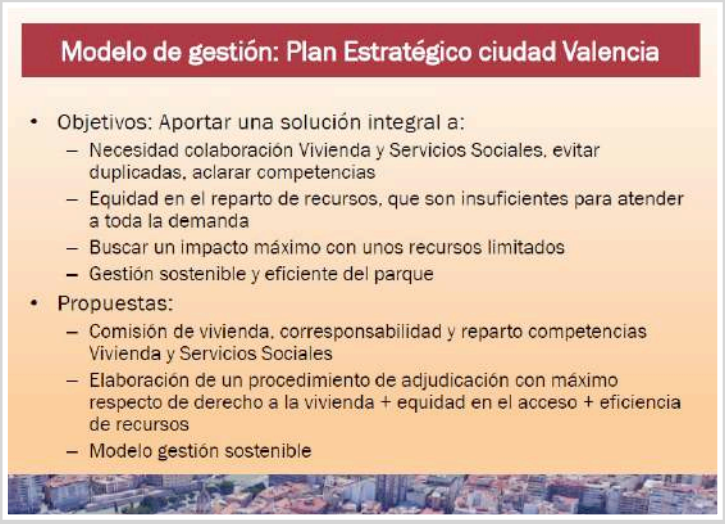
Pone un ejemplo para ilustrarlo; *"si la vivienda social se alquila a 200 euros, el diferencial entre esos doscientos euros y el coste que supone la vivienda es una subvención escondida directamente en el precio porque 200 euros no es lo que le cuesta a la administración mantener esa vivienda".*

Causas tipo 3:

Problemáticas psicosociales.

Max remarca que la problemática para el acceso no está limitada sólo a factores económicos, por lo que es necesario la colaboración entre los servicios sociales y vivienda.

Nos presenta como modelo de gestión el Plan Estratégico de Valencia, que ha dirigido como asesor:







Con respecto al chabolismo Max comenta que en Francia la Fundación Abbé Pierre, está muy consolidada y hacen de red para iniciativas locales en toda Francia. Es una fundación muy antigua y empezó dedicándose al tema de las personas sin hogar principalmente. Ellos han sacado en el 2017 un documento sobre buenas prácticas en el acompañamiento a personas en vivienda indigna, donde hablan, entre otras cosas, del chabolismo. Ellos apuntan que las personas que viven en una chabola habitualmente no se quieren ir y que existe un choque de la lógica de la Administración, que entiende que hay que sacarlos de ahí y darles una vivienda digna y la lógica de ellos, que se oponen. La Fundación insiste en la necesidad de que los agentes entiendan la lógica de estas personas. Max hace un paréntesis, aludiendo a sus estudios de psicología social y a su especialización en cognición social y nos habla de lo que se considera **fallos de lógica** de la mente humana. Muchas veces, si se mira desde el punto de vista de la sociedad, no son fallos sino que tienen su lógica, su utilidad, en el funcionamiento social. En este sentido, si ese rechazo de aceptar la ayuda se mira con más detalle no es una idiotez, tiene una lógica, que puede tener su fundamento o no. Si no lo tiene, el trabajo será hacer entender a la persona dónde está el fallo de su visión. A veces hay que aceptar que hay casos en los que la lógica de la persona es buena y que la mejor recomendación será mantener a la persona en su infravivienda.

La Fundación, junto con otras asociaciones francesas, bajo la idea de que **"erradicar el chabolismo no erradica la pobreza sino que se desplaza"** y las dudas que han surgido poco a poco sobre la utilidad de las políticas sistemáticas de eliminación del chabolismo, han promovido una campaña con el lema **"25 años de políticas costosas e inútiles de expulsión de las chabolas".** Ellos argumentan que si haces un seguimiento longitudinal de estos hogares compruebas que van pasando a otros asentamientos u otra situación de infravivienda, siendo más un círculo que una salida. También comentan que los que se quedan en el asentamiento son los que menos posibilidades tienen de hacer algo, los menos funcionales, los que tienen más necesidad de un nuevo proyecto, es decir, los que necesitarían más ayuda. **Por ello, lo que piden en esta campaña es terminar con las políticas de erradicación del chabolismo para volver a políticas de resolución del chabolismo, progresivo y con las personas, no para las personas.**



Sobre las 11:40h da comienzo la mesa redonda de experiencias "Construyendo comunidad: Experiencias en gestión de la vivienda pública y el acceso de colectivos vulnerables", moderada por Jesús Salmerón, miembro de la Junta Directiva de Asociación Habito Murcia y Director de la Fundación Secretariado Gitano Murcia.

1. Antonio Ripoll Spiteri. Responsable del Servicio de Planinficación y Evaluación. Dirección General de Familia y Políticas Sociales. Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades. Programa PARES.

Antonio destaca que éste es un programa coral en el que han participado y participan muchas personas en diferentes momentos. La propia gestación necesitó la colaboración y el consenso de distintos agentes. Señala que hablamos de exclusión residencial cronificada e histórica, que tiene carácter experimental y unas actuaciones muy concretas. Insiste en que no es un programa sólo de vivienda, puesto que el abordaje de la exclusión debe enfocarse en las diversas dimensiones que la provocan.

Antonio comenta un poco la historia y algunas características del programa:

- Primero se miró y se miran experiencias de otros territorios en las que se tuvieron en cuenta diversos factores y cuáles eran las que se acercaban a una solución satisfactoria. En este sentido, se apunta hacia una mirada intergeneracional de la pobreza. Habla de huir de las actuaciones fragmentadas y escenarios con incidencia en el corto plazo. Antonio comenta que debe de haber acuerdos entre los distintos agentes implicados en todos los niveles. Es necesario trabajar con la perspectiva de ir a la causa, lo que ha generado la exclusión y dándonos plazos de intervención largos, no a uno o dos años sino a más tiempo. Destaca la posibilidad de innovar en este programa, gracias a la planificación de fondos FSE y FEDER, que permite tanto la adquisición de viviendas, como la implementación de acciones de acompañamiento.
- En el 2012 se generó la **Comisión Técnica** para la erradicación del chabolismo, que aprobó el Programa Marco, que es el origen, y que sustenta las bases de todo el proceso posterior, definiendo las actuaciones y funciones de cada agente.

- Algunas características básicas y principios de intervención son:

- **Intervención integral;** incidiendo en todos los aspectos que tienen que ver con la situación de necesidad de la familia y no sólo la vivienda.
- Adecuación de la vivienda y adaptación de la misma a las características de la familia.
- Importantísima es la **participación activa** en las decisiones, por parte de las familias objeto de las acciones. La familia se compromete a participar de forma activa en el proceso, si no, no entra en el programa.
- Otro de los principios es el **trabajo en red**, en el sentido de que hace falta un acuerdo de participación y colaboración de todos los agentes (Ayuntamiento, CCAA y entidades sociales en los ámbitos de vivienda y servicios sociales).
- La **participación** es un elemento sustancial en la génesis y en el desarrollo del Programa.
- Existe para cada familia un **profesional de referencia,** que puede ser de una unidad de trabajo social o puede ser de la entidad social que atiende el proceso de acompañamiento. Entendemos que la generación de un vínculo con la familia es fundamental, al igual que la normalización en el proceso; es decir, que hay que buscar en la medida de lo posible recursos normalizados en el proceso de acompañamiento. Hay que utilizar los recursos que existen en el ámbito comunitario promoviendo que estas familias se incorporen a ellos.
- **Estas actuaciones se proyectan a medio plazo** pues no se trata sólo de conseguir una vivienda, que es fundamental, sino se trata de intentar romper ese círculo de la exclusión, o al menos, buscar elementos que ayuden y que posibiliten resquebrajar o hacer una pequeña grieta en ese"perfecto" círculo de la exclusión. Este programa es experimental y lo que quiere es propiciar elementos de integración social y también residencial pero no sólo residenciales. Esto supone promover nuevas formas de trabajar porque cada uno tiene que aportar su punto de vista. No podemos trabajar desde la perspectiva de las competencias de cada organismo sino desde la perspectiva de las necesidades de la gente. En torno a esas necesidades nos ponemos de acuerdo y somos capaces de arbitrar soluciones. Esto supone la idea de tener capacidad de **"contaminarnos" de la visión de los demás.** Tenemos que conseguir que Vivienda entienda la visión que tenemos los Servicios Sociales, el Tercer Sector la que tenemos la Administración Pública y viceversa.
- La unidad de intervención del programa es esa unidad de convivencia que ocupa esa infravivienda de forma histórica, con toda una historia de vida ligada a una exclusión residencial cronificada y que decide, en base a la propuesta que hacen los equipos, participar en ese proceso de acompañamiento.
- Antonio comenta que hay un desarrollo desigual entre el FSE y los fondos FEDER. Cuenta que se han hecho dos licitaciones públicas para la adquisición de viviendas y que no resultaron. Ahora se ha pasado a la estrategia de adquisición directa, contratando la figura de un prospector de vivienda. En cuanto al FSE comenta que en Murcia hay mucho trabajo ya realizado. Destaca la creación de la Mesa de Trabajo local, que cree que es un ejemplo exportable de trabajo, donde se juntan todos los agentes implicados y han ido adoptando acuerdos en cuanto al baremo, protocolos de trabajo, criterios de selección de familias, etc. Hay un número importante de familias en proceso de acompañamiento social pero ahora falta el lograr viviendas.
- Está pendiente poner en marcha el programa en Alcantarilla, aprovechando todo el trabajo previo realizado por la Mesa local de Murcia.

Tenemos varios retos. Primero identificar los errores, prevenir los rechazos y, sobre todo, cuidar las informaciones que los políticos dan sobre estas cuestiones que en múltiples ocasiones suelen ser simplistas y carecen del cuidado y la sensibilidad que se requiere.

2. Begoña Gutiérrez Álvarez. Programa de Inclusión Social y Comunitaria. Servicios Sociales. Ayuntamiento de Avilés. Asturias.

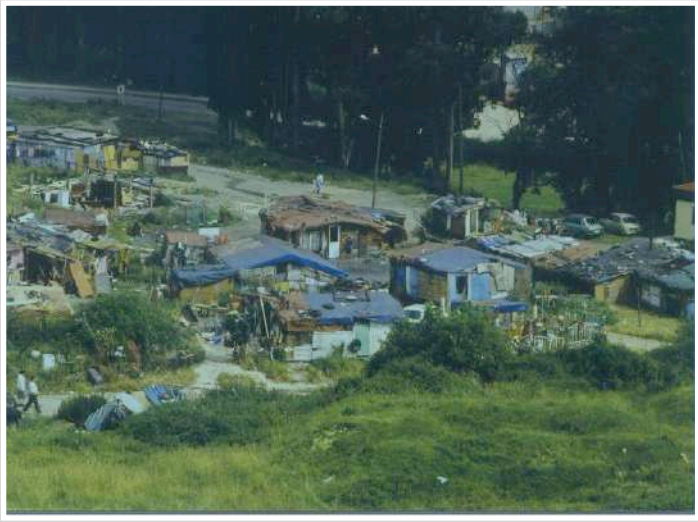
Begoña comenta que el proceso de erradicación del chabolismo en Avilés, ha sido un proceso de décadas, que ha servido para unir estrechamente ambos servicios (Vivienda y Servicios Sociales). Ella comenta que una ventaja ha sido que la Dirección General de Vivienda, desde hace bastantes años e independientemente de los grupos políticos, está vinculada a la Consejería de Servicios y Derecho social. Comenta también que otra ventaja es que ellos sí tienen **Oficina Única** que gestiona las demandas de las tres administraciones. Es parte de un Área de Promoción Social en la que estamos vinculados todos los servicios que atendemos a las personas, con una macro Concejalía y una Dirección de Área que implica servicios como Igualdad, Participación, Servicios Sociales, Juventud, Vivienda, Formación y Empleo.

Nos cuenta que a finales de los años 50 Avilés era una población de poco más de 20.000 habitantes, orientada sobre todo al sector pesquero y con la llegada de la gran siderurgia pasó de 50000 a más de 120.000 en sólo cinco o seis años. Toda esta migración laboral interna de otras comunidades provocó un crecimiento desordenado, no planificado de la ciudad y es el momento en el que aparecen las primeras infraviviendas. En este caso no era sólo población gitana sino trabajadores pobres que venían en solitario y se ubicaban donde podían. Muchos compartían casa, "en aquellos momentos se hablaba de pisos patera". Ese crecimiento no se pudo absorver y se inician los asentamientos chabolistas.

En los años 80 empieza la preocupación política y de la ciudadanía por la situación. Había cinco grandes asentamientos chabolistas, cuatro de gitanos españoles y uno de gitanos portugueses. Unas 500 personas en 121 chabolas.

En el año 1988 se inicia el primer Plan Municipal de Integración de minorías étnicas, enmarcado en el primer Programa de Erradicación del Chabolismo. Destaca aquí la presencia de equipos de trabajo social en los propios asentamientos. Algunas fechas clave y resultados:

- Antes de nada, para ver qué familias había y cuáles realojar se realizó un **censo** de las chabolas. Para ello, Servicios Sociales colaboró con la policía local que fotografió todas las chabolas. Las familias posaban si querían. Anecdóticamente cuenta que más tarde venían las familias pidiendo esas fotos porque era la única foto donde aparecían los abuelos/as. La policía colaboró también en lo que era el control de las chabolas, una vez que se vaciaban las chabolas, garantizando que se cerraban, se tiraban o que no se ocupaban.
- En 1993 se firma el Convenio entre el Ayuntamiento de Avilés y la Constructora Benéfica San Martín que tuvo una sensibilidad especial con el tema y se implicaron al principio de forma altruista. Lo que se dice al respecto es que sus trabajadores aportaban parte de su nómina para dotar de vivienda a personas desfavorecidas. Esta constructora se dedicaba a comprar y rehabilitar viviendas en distintos puntos del municipio. Se producen 20 realojos en viviendas normalizadas. En el año 2002 la constructora se constituye en Fundación San Martín y tendrá un papel clave en todo el proceso posterior.



- En 1997 se construye la Ciudad Promocional de Valliniello, financiada por el Principado de Asturias y donde se trasladan 36 familias chabolistas. El aprendizaje fue que no sirvió de integración y convivencia sino que se creó un gueto que además, se fue deteriorando poco a poco.
- Año 2000. Segundo Programa de Erradicación del Chabolismo, aprobado por unanimidad por la Corporación Municipal. Se incorporan los aprendizajes de la fase anterior: **renunciar a la construcción de más barrios de tipología especial y utilizar como criterios de realojo la dispersión geográfica y la búsqueda personalizada de las viviendas, en relación con las características de cada familia.** En este sentido a la hora de ver la tipología de vivienda al final las recomendaciones mayoritarias era de vivienda unifamiliar aislada. Entraba el miedo de los/las vecinos/as, del equipo técnico y de las propias familias. También hubo realojos en viviendas de bloques sociales. Los realojos para algunas familias fueron traumáticos pues algunas familias extensas se dividían, no era posible garantizar su medio de subsistencia vinculados al almacenamiento y la chatarra y se les generaban gastos de comunidad, etc. Begoña reflexiona y trae a colación el conflicto que muchas veces existe en los desalojos, que comentaba Max anteriormente, entre las formas de vida de las familias y esa nueva oportunidad de tener una vivienda digna.
- Una de las claves de todo este proceso fue el **Grupo de trabajo de Minorías étnicas** (2000). Conformado por afectados, el Tercer Sector y la Administración. En su web se puede consultar todo el proceso. Hace especial énfasis en el área de educación que apunta como uno de los grandes retos, no en cuanto a la escolarización, que dice haber mejorado mucho, sino al fracaso escolar.
- En 2002. Naciones Unidas les otorga la calificación de Buena práctica a nivel Good.
- En el año 2004 es cuando se derriba la última chabola. Ahora mismo en Asturias, en toda la Comunidad Autónoma, hay 22 chabolas aproximadamente. El problema que tenemos ahora no es la chabola, es la vivienda insegura y la infravivienda.
- En 2007 por fin se demole la Ciudad Promocional y se realojan todas las familias. Es cuando se da por concluido el Plan de Erradicación del Chabolismo.
- En el 2004 empiezan con la intermediación en el mercado de alquiler.
- En el 2017 reciben el Premio de Buenas Prácticas, concurso promovido por el Principado de Asturias, precisamente por la coordinación y las formas de trabajo que se han desarrollado entre los Servicios Sociales y el Área de Vivienda. Comenta que ha sido muy importante el consenso que a nivel político se ha mantenido año tras año, independientemente del grupo político municipal. Ha sido un proceso de aprendizaje, de aciertos y errores que todos han ido asumiendo.



- Asturias cuenta con el **segundo Parque Público de viviendas más grande de España.** Más de 9.000 viviendas, viviendas sociales para una población de 1 millón de habitantes. 838 de ellas están en Avilés. La Fundación San Martín es propietaria de más de 100 viviendas, la gran mayoría en Avilés. La Fundación San Martín es una fundación pública, la Patrona es la Alcaldesa de Avilés, están presentes dos Direcciones Generales del Principado, la de Vivienda y la de Prestaciones. Están representados todos los grupos políticos, un representante del movimiento vecinal y los Servicios Sociales que están con voz pero sin voto.
- En la actualidad se sigue apostando por el desarrollo ordenado y cohesionado del territorio, **a través de políticas activas de vivienda en colaboración con distintas administraciones. Vivienda protegida e intermediación en el alquiler a través de una ventanilla única de vivienda que aglutina los servicios de las tres administraciones.**



3. Eloísa Garcia Paricio. Jefa de la Sección de Seguimiento Social. Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda S.L.U.

Zaragoza Vivienda es una sociedad de capital 100% municipal que se encarga de llevar a cabo la Política de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza. Gestionan 2.460 viviendas, distribuidas por toda la ciudad. De estas viviendas, más o menos un 90% consideraríamos que son viviendas sociales; es decir, que llevan seguimiento social, que el precio del alquiler es más reducido que en el mercado libre y que además tienen la posibilidad de ser parcialmente subvencionadas, con ayudas al alquiler. Nos explica algunas características del servicio que ofrecen:

- Para el **acceso ordinario,** la unidad de convivencia tiene que estar inscrita en la Bolsa de Solicitantes de Vivienda Municipal. Se exige un mínimo de ingresos de 5.100 euros al año, que permiten pagar la renta mínima de 85 euros al mes. Los ingresos máximos son el 2.5 del IPREM ponderado.
- El **acceso extraordinario**, se realiza en colaboración con el Área de Derecho Social. Este protocolo se firmará en los próximos días, dirigido a usuarios/as de los Servicios Sociales comunitarios y especializados. Ellos seleccionan a las unidades de convivencia.
- Existe otro **protocolo de realojos por siniestro** (un incendio, se hunde una parte de un techo, alguna inundación con las riadas del Ebro, etc.). Son realojos temporales, las familias vuelven a su vivienda una vez se ha reparado. Eloísa comenta que tenían 10 viviendas para realojo, que están todas ocupadas y que están amueblando otras cinco. Son viviendas que se entregan con carácter urgente y preparadas para entrar a vivir con el alta en suministros y todo amueblado y que se encuentran con el problema de que algunas de las familias luego no quieren regresar a sus casas.
- Otra forma de acceso a viviendas sociales es la **Bolsa de Vivienda del Gobierno de Aragón.** Zaragoza Vivienda tiene cedidas al Gobierno de Aragón 119 viviendas que se asignan directamente por el Gobierno de Aragón en situaciones de emergencia habitacional a familias que proceden de algún desahucio, fundamentalmente de alquiler y que son consideradas vulnerables o especialmente vulnerables. Las condiciones, el

precio y las características del contrato las establece el Gobierno de Aragón.

- **Programa de mediación en deuda hipotecaria y alquiler.** Empezó el programa de mediación hipotecaria, pionero en España, en el año 2012. Cuenta además de con mediadores/as y abogados/as, con trabajadores/as sociales que atienden a las familias en esa parte emocional que provoca el perder tu vivienda. En el año 2015, con la nueva Corporación Municipal de Zaragoza en Común, se empieza a trabajar también en mediación al alquiler. Se apuesta por mediar en situaciones de desahucios en alquiler y se crea una Oficina Municipal de Vivienda. Ahora se está mediando incluso en ocupaciones. Todos estos casos atendidos en la Oficina son susceptibles de acceder a vivienda social.



- Otras formas de acceso a la vivienda, son **convenios** con diferentes servicios o con entidades sociales.

Con el Servicio Municipal de Igualdad tienen un convenio con 6 viviendas para mujeres de sus programas. Además tienen otras 5 "viviendas de urgencia", que son viviendas amuebladas y con alta en los suministros, que sirven de puente para que luego las mujeres puedan acceder al mercado libre o a una vivienda social. Con personas mayores tienen 14 viviendas tuteladas que se gestionan en coordinación con la Casa Amparo, la residencia de personas mayores del Ayuntamiento. Comenta también brevemente una experiencia llamada "Compartiendo Vidas" en la que colaboran distintas entidades. Ellos han cedido tres viviendas, otras entidades las han amueblado y entre todos se buscan personas mayores que estén dispuestas a compartir vivienda. Hay 2 viviendas de hombres y 1 de mujeres. Con el Servicio de Juventud, se está pendiente de desarrollar un programa de vivienda compartida en unas viviendas que gestiona Zaragoza Vivienda pero que son del INJUVE. Para Housing First existe un convenio con el Ayuntamiento y la Fundación RAIS y tienen cedidas 10 viviendas. Con refugiados tienen 16 viviendas y se van a ceder dos más. Con erradicación del chabolismo sería algo similar, son programas municipales en los que si hay necesidad de vivienda, siempre es Zaragoza Vivienda, los que ceden las viviendas.

- En cuanto a los precios de alquiler de las viviendas sociales en marzo del 2014 se redujeron los precios por metro cuadrado de los alquileres y se reunificaron todos los precios. Actualmente el precio por metro cuadrado es de 2.40 en promoción pública y de 3.75 en el resto de vivienda. Sobre este precio se crearon una línea de ayudas económicas directas para el pago del alquiler y son de una partida presupuestaria concreta del Ayuntamiento.

- Se estimó que la renta mensual actual de los inquilinos/as de las viviendas sociales no debería ser mayor del 20% de sus ingresos, en el caso de que estos ingresos sean menores del 1.25 del IPREM o hasta 1.35, incrementando por número de miembros de la familia hasta cinco o más miembros. Si sus ingresos eran superiores el pago del alquiler no debe suponer nunca más del 30% de esos ingresos. La cuantía de la ayuda es la diferencia entre el precio oficial de la vivienda, que lo dan los metros cuadrados y el tipo de vivienda que es y lo que ellos tienen que pagar, que es ese 20 o 30% de sus ingresos. Estas ayudas, que realmente son subvenciones, no se asignan al capítulo del presupuesto de ayudas que nos pasa el Ayuntamiento, se tiene que contemplar como subvención. Un aspecto importante de estas ayudas y de cualquier deducción del alquiler que ofrecen es que siempre se calcula en base a los ingresos actuales, por lo que puede ajustarse a lo largo del año, en función de las variaciones que tienen en sus ingresos las unidades de convivencia.



- El **Programa de captación de vivienda vacía** es el último programa que se está llevando a cabo, de mayo de 2016 y que nos está permitiendo aumentar nuestro parque de viviendas. Son viviendas cedidas por propietarios/as particulares que son consideradas como vivienda social, por lo que las unidades de convivencia adjudicatarias, tienen los mismos apoyos y ayudas al alquiler que cuando son viviendas de Zaragoza Vivienda.
- El Programa de Viviendas Municipales de alquiler empezó en 1990 en toda Zaragoza. Tras muchos años de experiencia tenemos establecido momentos básicos para la intervención social:
  - ✦Para la adjudicación de vivienda se valora la adecuación de la vivienda, las necesidades de la familia y la tipología de la comunidad. Para la acogida de los nuevos residentes se les informa de todos los recursos y se les presenta, si es necesario, a los Servicios Sociales, etc., facilitando el conocimiento y la adaptación al nuevo barrio. En el tratamiento de la morosidad, se averigua la necesidad social que subyace a un impago, se refuerza la capacidad y autonomía de la familia para afrontar sus necesidades y también sus responsabilidades y se les ofrece un abanico de alternativas para asumir la deuda pendiente, sobre todo si el impago está justificado porque no hay ingresos económicos.
  - ✦Otro momento básico también para la intervención social sería la **convivencia comunitaria.** En este sentido y como las problemáticas de la gente están aumentando, se intenta que haya mezcla social en las viviendas. Como se conocen las Comunidades de Vecinos, se intentan prevenir dificultades fomentando el diálogo, generando normas de convivencia, intentando en la medida de las posibilidades, que el diseño de nuevas promociones se tengan en cuenta las necesidades de las familias, fomentando la ayuda mutua, que se puedan dar relaciones de vecindad que sean positivas, etc.
  - ✦Una parte fundamental de la gestión social que hacen es el Programa de **Seguimiento Social.** Conlleva una valoración diagnóstica de la unidad de convivencia, que se hace mediante la entrevista y una visita domiciliaria para ver la adaptación a la vivienda. Se hace a los dos o tres meses de estar en la vivienda y en coordinación con Servicios Sociales o con entidades sociales que conocen a la familia. En base a toda esta información se hace una planificación de la intervención social que se requiere, en función del tipo de seguimiento que se considera que necesitan. En esta planificación se tiene en cuenta la necesidad de visitas domiciliarias y la frecuencia, citas en el despacho, gestiones a realizar, coordinación con otras instituciones. El 46.82% de las unidades de convivencia del parque requieren un acompañamiento mínimo. El 40.6% requiere acompañamiento medio y un 13% que requiere un seguimiento intenso.
- Ahora Zaragoza Vivienda está apostando por **el trabajo comunitario.** Se está trabajando de forma más específica desde octubre de 2016 en la mejora de la convivencia vecinal y del uso adecuado de los espacios comunes en los grandes conjuntos de viviendas sociales (tres edificios de 228, 191 y 192 viviendas). El año pasado se realizó con los vecinos

un diagnóstico social de la convivencia en estas zonas y surgieron los "Grupos de Convivencia Vecinal". Hay algunos Centros Comunitarios que están ubicados en las viviendas y que desarrollan capacitaciones básicas para adultos, actividades refuerzo escolar, de ocio y tiempo libre comedor, acciones de participación, etc.

- En Zaragoza se han realizado diversos programas de erradicación del chabolismo desde 1982. Se empezó con la construcción de asentamientos específicos para el realojo proveniente de chabolas. En ocho años el deterioro fue tan grave que estas mismas viviendas se habían convertido en otro enclave chabolista y hubo que desmantelarlo. Para su desmantelamiento, el Ayuntamiento de Zaragoza compró viviendas en diferentes barrios dispersos de la ciudad y las cedió a las familias que estaban viviendo en este asentamiento con opción a compra y se siguió el criterio de máxima dispersión espacial.

Siguieron otros programas en los que sólo se detectaba la carencia de vivienda y no se contemplaba un programa de intervención socio-educativo específico. Sí que hubo algunos programas que contaban con algún tipo de seguimiento pero no tan específico y especializado como el Programa de Realojo e Inserción Social (PRIS), para la erradicación del chabolismo que fue del 2003 al 2012.

Otra actuación fue el realojo en viviendas prefabricadas. Participaban familias con mayores carencias a nivel de habilidades personales, sociales y socioeconómicas y durante un tiempo estuvieron en estas viviendas prefabricadas con una intervención muy intensa por parte del equipo PRIS, con el objetivo del realojo posterior en viviendas en altura.



Ahora se está con otro Programa que se llama de **Atención Social a Situaciones de Infravivienda (ASSI)** en la ciudad de Zaragoza y se hace desde el Ayuntamiento con entidades sociales, ya sin intervención del Gobierno Autónomo y se inicia en 2013. se elaboró un mapa de chabolismo e infravivienda de la ciudad de Zaragoza con una serie de conclusiones.

- Como resultado de estos Programas de erradicación del chabolismo, desde 2003, se han realojado 43 familias. En la actualidad todavía viven ahí 16 familias, con las que el equipo educativo sigue interviniendo. Los últimos realojos fueron en 2011 o 2012. Esas 27 familias que ya no están en la vivienda, son por distintas causas: desahucio con lanzamiento, regresaron a su país o se fueron voluntariamente. En estos casos la experiencia no era fue positiva, en el sentido de que no pagaban, la vivienda no estaba cuidada, daban problemas de convivencia, etc. Ahora, con las conclusiones tras a elaboración del Mapa, se ha elaborado una **Estrategia Municipal, para la Inserción Social de colectivos en exclusión residencial y la Erradicación del chabolismo 2014-2020.** Eloisa apunta que una de las líneas de actuación de esta Estrategia Municipal es el acceso a una vivienda digna. Para ello han concluido, en base a la experiencia, que el acceso a una vivienda normalizada debe estar supeditado a un **trabajo previo de carácter socioeducativo y a una disponibilidad y soporte económico.** Cuando no existen unos mínimos que garanticen una adecuada incorporación a una vivienda, el realojo provoca otro tipo de problemas relativos a la convivencia vecinal, fomento de actitudes racistas por parte de la población, frustración de los ocupantes, profesionales, etc.

4. Eusebio González Castilla , Director del Área Social de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Eusebio explica que la Agencia de Vivienda Social tiene un presupuesto de 258 millones de euros anuales y con casi 600 trabajadores públicos, gestionan 23.500 viviendas sociales. Gestionan toda la vivienda social dentro de la Comunidad de Madrid y otras intervenciones en materia de política de vivienda son gestionadas directamente por la Dirección General de Vivienda; como los programas de ayuda al alquiler, el Plan Alquila (intermediación en el alquiler) o la Dirección General de Servicios Sociales, la Consejería de Política Social que gestione actuaciones concretas para algunos colectivos.

Su labor en la gestión de la vivienda social no se limita a la obtención y facilitación de una vivienda a un ciudadano/a, sino que existe una intervención social que favorece la plena integración de la familia.

Eusebio comenta que en el Parque de Viviendas que gestiona la Dirección del Área Social, cuenta con casi 100 trabajadores/as entre trabajadores públicos, personal contratado a través de una asistencia técnica e inspectores. Los inspectores son los que sancionan y los que hacen algún desahucio cuando hay incumplimiento de las cláusulas sociales. Eusebio señala que en la actual legislatura existe el compromiso de no hacer ningún lanzamiento por impago. Comenta que existe controversia con este tema que cree que dificulta la intervención social, pues se puede estar trasladando un mensaje erróneo.

La renta mínima para las viviendas de la Agencia de Vivienda Social es de 45 euros mensuales. Los tres primeros meses todos los adjudicatarios/as de vivienda pública pagan esta renta mínima mientras que entregan toda su documentación económica para el cálculo de su rent, ya en base a sus ingresos. Se establece que lo que una familia puede destinar a la vivienda sea un máximo del 30% de sus ingresos. Nos ilustra con un ejemplo de la ciudad de Madrid en la que la renta máxima para una vivienda con tres habitaciones es de 250 euros. Esta es tres o cuatro veces menos de lo que cuesta una vivienda de alquiler en el mercado libre en Madrid. Administrativamente esa renta reducida no lo gestionan como subvención, por la gran complejidad en la tramitación de las mismas, sino que lo hacen como reducción de renta, con una disminución de los ingresos en sus presupuestos. Comenta que 13 millones de euros es lo que dejan de ingresar en este concepto de reducciones de renta.

La Agencia de Vivienda Social es la unión de dos organismos; el antiguo IVIMA que gestionaba la vivienda pública general en la Comunidad y el IRIS que se creó en el año 98 para la erradicación del chabolismo. Se han derribado 2.500 chabolas en estos 20 años y se han adjudicado 2.200 viviendas para personas procedentes de poblados chabolistas. Esta unión de organismos ha supuesto la unión también de una gran plantilla de trabajadores/as sociales que vienen a reforzar el trabajo de seguimiento social que ya no se hace con familias de procedencia chabolista, sino en otros casos en los que las familias se encuentran en exclusión social o especial vulnerabilidad. Eusebio también destaca que han sido la primera Comunidad Autónoma que han regulado por decreto cuáles tienen que ser los requisitos que debe cumplir una familia que reside en un poblado chabolista para ser realojados, es el caso del *RD 13/2018 del 13 de marzo de 2018, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los procedimientos de adjudicación y de cambio de las viviendas vinculadas a operaciones de realojo de poblados chabolistas.*

Resumiendo los requisitos nos comenta que piden una residencia mínima de cinco años en el poblado, para evitar efecto llamada, que el solicitante sea mayor de edad o emancipado y que la cuantía de los ingresos de la unidad familiar no sea superior a 3.5 IPREM. No

pueden haber resultado adjudicatarios de vivienda pública en los 10 años anteriores al momento de la solicitud y ninguno de los miembros de la unidad familiar tienen que ser propietarios/as de una vivienda o tener un derecho real sobre otra vivienda en todo el territorio. Estas circunstancias tienen que darse en los últimos cinco años.



Comenta que en la actualidad quedan en la Comunidad de Madrid dos poblados chabolistas en los que de alguna forma ya están interviniendo. Uno de ellos es Río Guadarrama-Las Sabinas que está en los términos municipales de Móstoles y Arroyomolino. Con Móstoles hay un convenio firmado de 2013 y ya se está procediendo al desmantelamiento. Ya ha habido seis realojos y se han adjudicado otras 16 que se están con los trámites de firma contratos, fianza, alta de suministros, etc. Una de las novedades que incorpora el citado Decreto es que las familias reciben una resolución oficial de la adjudicación, que les da derecho a recurrir a los tribunales si no les gustan los acuerdos que adopte la Administración.

Con la parte de Arroyomolinos no se ha realizado todavía ninguna acción por no haberse firmado convenio con ese Ayuntamieto. Este poblado cuenta con un censo elaborado en la parte de Móstoles de 123 residenciales que son las que urge realojar. En la zona norte hay otras 300 construcciones que son segundas residencias y que requieren, más que realojos, cuestiones de disciplina urbanística. En la parte de Arroyomolino, con datos del 2013, existen 124 construcciones en total, residenciales, con familias y por lo tanto susceptibles de ser realojadas.

Luego está l**a Cañada Real**, que no supone un territorio homogéneo. Hay poblado chabolista, hay infravivienda, hay exclusión social, hay delincuencia y también hay viviendas de lujo pero construidas de forma irregular. La Cañada Real son 6 sectores. El sector 1 se está arreglando ya urbanísticamente y el seis es por el que van a empezar los realojos próximamente, tras la reciente firma del acuerdo con el Ayuntamiento de Madrid. Pensamos que unas 150 familias pueden salir de allí. Son familias con problemas de exclusión social, pobreza máxima. Los procesos de intervención son similares a los comentados en otras zonas.

Las operaciones de desmantelamiento chabolista se financian con fondos FEDER. Tienen 60 millones de euros en cofinanciación al 50%, concedido en el Plan 2014-2020, con posibilidades de prórroga para justificar en el 2023. Ya van por el sexto pliego para la compra de vivienda que dice Eusebio que está siendo bastante complicada. Comenta que el primer concurso se quedó desierto, en el segundo compraron dos viviendas, en el siguiente compraron 16, en otro 12 y en el último 10. Adquieren viviendas adaptadas a las necesidades de las familias. Nunca una vivienda de dos dormitorios puede tener menos de 50 metros cuadrados, una de tres dormitorios no puede tener menos de 70 metros cuadrados y la de cuatro dormitorios no puede tener menos de 80 metros cuadrados. Son viviendas en planta baja o si tienen que estar en plantas superiores tienen que tener ascensor a partir de la tercera. Son viviendas que se compran en el mercado de segunda mano y por, criterio de dispersión, la Agencia no puede tener más de una vivienda en un mismo bloque o contiguos. Las compran con baño completo y cocina y en algunas ocasiones las viviendas se adquieren con el equipamiento de origen (aire acondicionado, calefacción, etc.). Buscan comunidades de al menos seis vecinos. Los gastos de comunidad, que los asume el adjudicatario/a, no puede ser en ningún caso superior a 60 euros al mes, salvo cuestiones razonadas en las que se incluye el agua, calefacción o algún otro servicio. No puede adquirirse una vivienda en una zona donde ya haya otras. Se ha establecido un ratio máxima de 0.25% por distrito o municipio de población proveniente de poblados chabolistas.

Eusebio comenta que a pesar de ir aprendiendo y haciendo las gestiones de adquisición bastante rápido se encuentran con la dificultad de que el mercado está vivo y muchas de las viviendas que se presentan a los concursos se venden antes de poder cerrar la adquisición por parte de la Agencia. Para solucionar esto han pedido poder realizar la adquisición directa y así poder hacer un concurso abierto, con publicidad y concurrencia, que es lo que les piden, pero con un pliego abierto durante todo el año y con presentaciones y adjudicaciones mensuales. Eusebio concluye que necesita, para desmantelar los poblados chabolistas, comprar al menos 400 viviendas y gastarse así esos 60 millones de euros.

Para finalizar comenta otras cuestiones que hace la Agencia de Vivienda Social.

- La **asistencia vecinal.** Trabajo que desarrollan trabajadores/as sociales y educadores/as sociales para favorecer las labores de convivencia y, en muchas ocasiones, ayudarles a organizarse.
- En la Comunidad de Madrid han creado un **Parque de Emergencia Social** en el año 2016, destinado fundamentalmente a paliar situaciones catastróficas o desahucios hipotecarios (no de alquiler). Aquí tienen reservadas 186 viviendas, aunque la idea es llegar a 300 y son adjudicadas por la Dirección General de Vivienda. Son muy pocas las adjudicaciones que se han hecho.
- Disponen de un **régimen excepcional de alquiler** para regularizar algunas situaciones de ocupación irregular.

La Jornada Técnica concluye con un espacio de debate y el acto de cierre a cargo de Juan Antonio Illán Frutos, Vicepresidente de Habito de Murcia y Secretario General de Cáritas Región de Murcia y Miriam Pérez Albaladejo, Directora General de Familia y Políticas Sociales.

Región de Murcia
Consejería de Familia
e Igualdad de Oportunidades
Dirección General de Familia
y Políticas Sociales

Fondo Europeo de
Desarrollo Regional
"Una manera de hacer Europa"

Fondo Social Europeo
"El FSE Invierte en tu futuro"

Asociación
Habito Murcia

Unión Europea