

Banc d'Experiències i Bones Pràctiques

PROGRAMA DE CESSIÓ D'HABITATGE

FITXA DIVULGATIVA. ANY EDICIÓ 2017

Responent a l'emergència habitacional

Promogut per: Direcció Tècnica de Programes d'Actuació per a l'Ús Digne de l'Habitatge.

Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona



Ajuntament
de Barcelona

PRÀCTICA ACTUALITZADA
2022

Presentació

El Programa de Cessió d'Habitatge consisteix en la captació d'habitatge del mercat privat en règim de cessió a l'Entitat Gestora (Fundació privada Hàbitat3 Tercer Sector Social) per posar-los a disposició de l'Ajuntament de Barcelona per atendre situacions derivades de la Mesa de valoració per a l'adjudicació d'habitatges per emergència social. La data d'inici del Programa va ser durant el 2015, mitjançant el conveni d'Hàbitat3 i la seva durada és de 4 anys. Des de llavors s'ha desenvolupat a través d'una col·laboració públic-privada que ha permès incorporar habitatges socials més enllà del parc públic que existeix.

Aquest programa de cessió conviu de forma paral·lela amb la Borsa d'Habitatge de Lloguer de Barcelona (creat amb la unificació de la Borsa d'Habitatge de Lloguer Social i la Borsa Jove d'Habitatge). Gestionada pel Consorci d'Habitatge de Barcelona a través de la Xarxa d'Oficines de l'Habitatge, ofereix serveis de mediació entre persones propietàries d'habitatges buits i possibles llogaters. La diferència entre la Borsa i la Cessió d'Habitatge està en que el servei de Borsa fa exclusivament de mediador entre el propietari i el llogater, els quals tenen una relació directa contractual i a la Cessió, la propietat signa amb l'Entitat gestora, sense mantenir relació amb el llogater que es gestionat per l'esmentada entitat.

Aquesta pràctica està vinculada amb: ciutat, habitatge, serveis socials, població en general

El context

L'accés a un habitatge digne i adequat és un dret de la ciutadania recollit com a principi rector de la política social i econòmica a l'article 47 de la Constitució i l'article 47 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya. La Unió Europea considera també com una de les prestacions de serveis socials l'habitatge social, el qual permet un accés a l'habitatge a les persones amb escassos ingressos. La situació del mercat de l'habitatge, l'emergència habitacional i les dificultats financeres, juntament amb d'altres aspectes socials o la precarietat laboral, provoca serioses dificultats a molts barcelonins i barcelonines per accedir-hi.

El programa de cessió d'habitatges té com a missió captar habitatge privat per destinar a lloguer social per les famílies que estan en situació de perdre el seu habitatge. La situació d'increment

continuat de desnonaments durant els anys (el 2015 foren 1093 unitats familiars) i el ritme insuficient de construcció d'habitatge públic (per sota del 2%) fan necessari aquest programa, essent durant els anys 2015 i 2016 una font molt important d'habitatges per a la Mesa d'Emergències.

Objectius i abast

Els habitatges incorporats al programa de cessió formen part del Fons de Lloguer Social de l'Ajuntament de Barcelona.

Els objectius específics d'aquest Programa són els següents:

1. Incrementar la dotació d'habitatge social per a la Mesa de Valoració per a l'adjudicació d'habitatges per Emergències Socials.
2. Millorar les condicions de cessió de l'habitatge, promovent la seva rehabilitació, la seguretat del cobrament del pactat i l'arranjament dels desperfectes ocasionats.
3. Possibilitar un seguiment social de baixa intensitat per part de l'entitat conveniada.
4. Potenciar el paper del tercer sector en les polítiques municipals d'habitatge, tant en la gestió del Programa com en la realització de les obres de rehabilitació i manteniment (empreses d'inserció social i laboral).
5. Renovar les cessions d'habitatge privat un cop acabat l'acord de cessió.

Les persones destinatàries del programa són les sol·licitants d'habitatge per emergències socials per trobar-se en situació de risc d'exclusió residencial.

S'entén per situació d'emergència social trobar-se en una situació de vulnerabilitat extraordinària i excepcional:

- Que les persones es vegin privades de l'habitatge on viuen per sentència judicial ferma.
- Que a l'habitatge hi visquin menors d'edat en condicions higièniques, sanitàries o de seguretat precàries, comprovades pels Serveis Tècnics de les Oficines d'Habitatge de Barcelona, i que hi hagi un informe d'intervenció de la Direcció General d'Atenció a la Infància i l'Adolescència (DGAIA).

- Que el sol·licitant o algun membre de la unitat de convivència estigui afectat per problemes de salut greus relacionats i agreujats per les condicions higièniques deficitàries de l'habitatge.
- Que les persones o unitats de convivència es vegin obligades a abandonar el seu habitatge per raons de violència de gènere o per adjudicació judicial de l'habitatge a la parella en els casos de ruptura de convivència.
- Que les persones es vegin privades del seu habitatge habitual legal degut a les males condicions estructurals de l'edifici on viuen, o per causa de força major, i que hagin estat desallotjades de l'immoble per l'autoritat competent.

El procés d'implementació

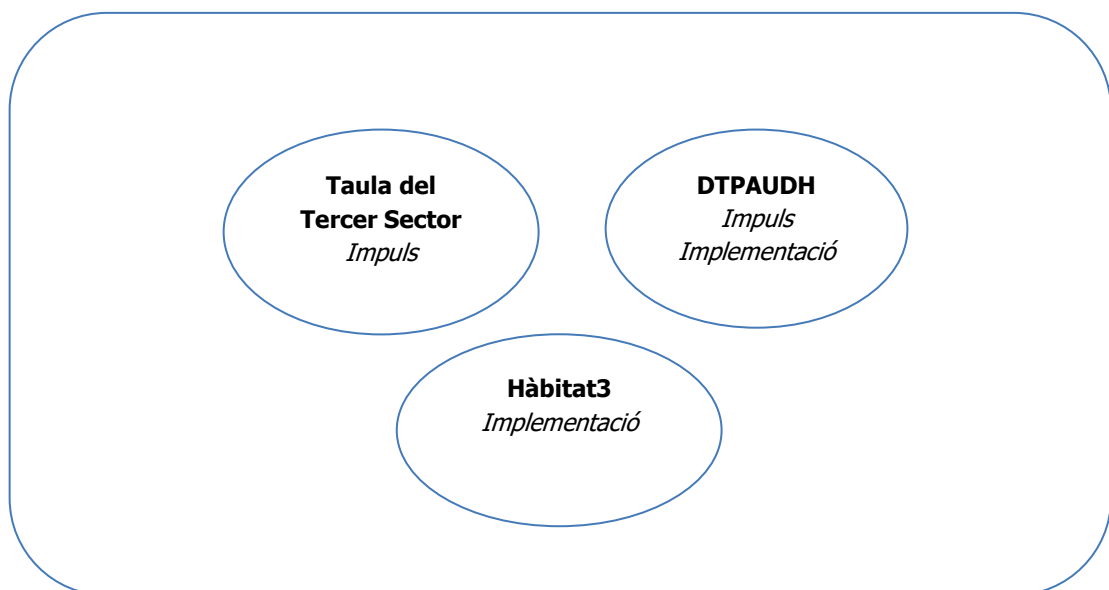
a) Etapes

En la implementació del programa s'han desenvolupat diferents etapes segons el tipus de beneficiari: els propietaris d'habitatge o els beneficiaris socials.

IDENTIFICACIÓ	AMB PROPIETARIS	AMB BENEFICIARIS SOCIALS
<p>Identificació dels habitatges susceptibles d'incorporar-se:</p> <p>a) Habitatges buits propietat de persones físiques o jurídiques.</p> <p>b) Habitatges ocupats per persones en risc d'exclusió social.</p> <p>c) Aquelles altres tipologies d'habitatges que mitjançant acord de la Comissió paritària es consideri necessari incorporar al programa per atendre situacions d'emergència habitacional.</p>	<ol style="list-style-type: none">1. Campanya de difusió de detecció de pisos buits.2. Captació d'habitatges. Primer contacte amb el propietari.3. Signatura del Contracte de Cessió.4. Gestió de la cessió: pagament de 36 mensualitats.5. Finalització de la cessió: reposició de l'habitatge al propietari.	<ol style="list-style-type: none">1. Disposició. L'habitatge es posa a disposició de la Mesa d'Emergències i s'adjudica a un demandant concret.2. Contracte. S'estableix el preu just per al beneficiari i es signa contracte de lloguer entre l'entitat i la persona beneficiària.3. Seguiment dels beneficiaris pel que fa al bon ús de l'habitatge, previsió i mediació de possibles conflictes amb la resta del veïnat de la comunitat.

b) Actors implicats

Els principals actors implicats en la implementació, coordinació i desenvolupament del programa són: La Taula del Tercer Sector, la Direcció Tècnica de Programes d'Actuació per a l'Ús Digne de l'Habitatge (DTPAUDH) i la Fundació Hàbitat3.



c) Recursos

Els recursos dels quals disposa el projecte són:

- Econòmics. L'Ajuntament aporta la quantia establerta mitjançant una subvenció directa i la Fundació Hàbitat3 aporta la quantia per fer front al pagament de la part dels cànon que no estiguin subvencionats. El cost del programa per als quatre anys és de 7.631.205 €. El total d'aportació municipal és de 6.362.205 €.
- Humans. Intervenien per part de l'Ajuntament: dos directors tècnics, dues tècniques i una persona de suport administratiu (tots en dedicació parcial al programa). Per part de l'entitat conveniada, intervenien: un responsable-coordinador que fa el contacte periòdic amb l'Ajuntament i l'equip de captadors, de seguiment, d'assessors i personal de les entitats/empreses de rehabilitació.

Resultats

Disposar d'habitatges per a la Mesa d'emergències socials i destinar-los a lloguer social per a les famílies que perden el seu habitatge ha estat el principal resultat del Programa de Cessió d'Habitatge. Es presenten a continuació les xifres generals del programa:

- S'han registrat 466 sol·licituds d'entrada al programa (Període 2015-2016).
- S'ha assolit la captació de 250 habitatges i els corresponents contractes de lloguer i han estat 912 les persones allotjades.
- El cànon mitjà de cessió ha estat de 565€ i la renda mitjana de lloguer ha estat de 145€.

Aprenentatge

Entre les fortaleses del programa cal destacar el fet de poder tenir dues línies de treball en la mobilització d'habitatges privats. Això permet, per un costat, dotar a la Borsa de Lloguer Social d'habitatges més assequibles. D'altra banda, el Programa de Cessió per a famílies i individus que estan en situació d'emergència habitacional demostra una capacitat adaptativa d'aquests Programes a les necessitats emergents que uns i altres puguin tenir.

Conforma alhora dues modalitats complementàries amb metodologies semblants, però també diferenciades, pel que fa a les necessitats dels propietaris que posen a disposició el seu habitatge i a la tipologia de beneficiaris.

La principal dificultat del programa és la situació del mercat de l'habitatge. Per una banda, la demanda-necessitat d'habitatge social s'ha incrementat els darrers anys de forma exponencial, fent més necessari aquest programa, però alhora fent-lo insuficient. A més, al cobrir els objectius de captació d'habitatges amb els dos primers anys sense un increment pressupostari deixa pràcticament congelat el Programa, sense possibilitat d'increment d'aquesta captació. Per altra banda, en un escenari de futura continuïtat del Programa, caldrà avaluar bé els canvis produïts en el mercat privat de lloguer ja que l'increment de preus dels lloguers fa més complexa la captació d'habitatge buit per al Programa.

Finalment, pel que fa a la transferibilitat, es tracta d'un model que exigeix importants recursos públics per poder oferir garanties al propietari i assumir el diferencial de renda. En aquest sentit, la transferibilitat de la pràctica dependrà del volum de recursos disponibles per part de l'administració pública. Tanmateix, es tracta d'un model que es pot adaptar a estructures institucionals diferents. No és estrictament necessari que la gestió dels habitatges i dels contractes es delegui a una fundació. Per la seva banda, la pràctica es pot adaptar a les condicions econòmiques dels llogaters, desenvolupant altres opcions amb famílies amb major renda i altres fórmules menys costoses com el lloguer assequible.

Informació pràctica

Promogut/Impulsat per: Departament de Programes per a l'Ús Digne de l'Habitatge. Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Professional/tècnic promotor inicial: Gerard Capó

Professional/tècnic referent actual: Anna Soler Tel. 932 914 653 asoler@bcn.cat

Documentació disponible:

Document	Tipus	Data
<i>Conveni de col·laboració</i>	<i>Document</i>	<i>23.12.2015</i>
<i>Informe d'estat de situació (tancament 2017)</i>	<i>Document</i>	<i>18.01.2018</i>
<i>Autorització d'inclusió habitatge a la Borsa d'Habitatge (amb i sense obres)</i>	<i>Document</i>	-

Evolució

Actualització a juliol del 2022

El Programa de Cessió d'habitatges es continua desenvolupant tal i com està descrit a la fitxa.

Pel que fa a la seva transferibilitat ha rebut consultes de l'Àrea, d'altres àrees i districtes, de la resta de la ciutat, de la resta de Catalunya i de la resta de l'estat.

Finalment s'ha transferit a d'altres programes socials d'habitatge: Primera Llar, Habitatge d'Ús temporal i al Programa Reallotgem de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya: Intermediació en el pagament de la Renda (l'Agència paga a la propietat i gira rebut al llogater).