

Resum

El Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) va celebrar un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión dins del qual es va incloure un Seminari específic sobre Exclusió Social. Tant el projecte global com l'esmentat Seminari van donar la possibilitat de debat a tots els actors socials que hi estan implicats. Les conclusions i propostes d'aquest Seminari s'ofereixen en aquest article, amb el vist-i-plau dels organitzadors.

Paraules clau

Exclusió, Habitatge, Integració, Intermediació, Marginació, Transversalitat

Vivienda y exclusión social

El Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) celebró un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión dentro del cual se incluyó un Seminario específico sobre Exclusión Social. Tanto el proyecto global como el citado Seminario dieron la posibilidad de debate a todos los actores sociales que están implicados en el mismo. Las conclusiones y propuestas de este Seminario se ofrecen en este artículo, con el visto bueno de los organizadores.

Palabras clave

Exclusión, Integración, Intermediación, Marginación, Transversalidad, Vivienda

Housing and social exclusion

The Spanish Committee for Social Welfare (Comité Español para el Bienestar Social - CEBS) held a Forum for the Labour Integration of Persons in Risk of Exclusion which included a specific Seminar about Social exclusion. Both the global project as well as the aforementioned Seminar gave all the social protagonists who are involved the possibility to debate. The conclusions and proposals of this Seminar are presented in this article, with the approval of the organisers.

Key words

Exclusion, Integration, Intermediation, Rejection, Transversality, Housing

Autora: Carme Trilla

Article: Habitatge i exclusió social

Referència: Educació Social, núm. 27 pp. 41-53

▲ Introducció

Ara fa un any, el Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) va celebrar un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión, finançat amb subvenció del Fons Social Europeu, a través de la Fundación Luis Vives, dintre del qual es va incloure un Seminari específic sobre Exclusió Social. Tant el projecte global com l'esmentat Seminari van donar la possibilitat de debat a tots els actors socials relacionats amb les temàtiques d'anàlisi, cosa que va permetre la posada en comú de reflexions i experiències normalment desconegudes per als mateixos actors¹.

Les conclusions i propostes d'aquest Seminari s'ofereixen en aquest article, amb el vist-i-plau dels organitzadors originaris, als quals agraïm molt sincerament la possibilitat d'accedir als materials de treball.

Diagnòstic de la situació

Els dos instruments bàsics de la política d'habitatge a Espanya estan totalment debilitats

En la realitat actual de l'habitatge a Espanya, concorren dos elements de forta feblesa: no tenim gairebé parcs públics i l'habitatge protegit pràcticament ha desaparegut. En conseqüència, els dos instruments bàsics de la política d'habitatge a Espanya estan totalment debilitats i aquesta debilitat ha coincidit amb un moment de forta inflació immobiliària en el mercat lliure, cosa que porta de forma inevitable a processos d'exclusió.

L'exclusió de l'habitatge patida pels joves –però no únicament per ells– s'explica així: com que no tenim habitatge públic i molt poc habitatge protegit, els qui han d'accedir al mercat de l'habitatge han d'accedir a un mercat de compra d'habitatge lliure fortament inflacionista. El preu de mercat dels habitatges ha passat de 650 € per metre quadrat a 1.220, és a dir, s'ha doblat des de l'any 1997 al 2002, mentre que el preu màxim que una persona amb un salari mig d'Espanya pot pagar ha passat a un màxim dels mateixos 650 € per metre quadrat a 950.

El preu de mercat s'allunya del preu màxim tolerable, amb l'agreujant que avui els plans d'habitatge ja no poden basar el seu èxit en la política de subsidiació de tipus d'interès que és la que permetia fer solvent la demanda fins a l'any 1996.



La necessitat d'habitatge ha fet que nous sectors de població s'incorporin als beneficis del Pla, especialment les classes mitjanes les quals constitueixen un important grup de clients de l'habitatge protegit davant el cost de l'habitatge lliure, actitud que fins fa molts pocs anys era menystinguda. L'obtenció d'un HPO s'ha convertit avui en una loteria: és un bé de qualitat a baix cost del que, a més, es poden aconseguir excel·lents plusvàlues si es té una mica d'habilitat per a defugir les normes legals. S'observa que l'Administració no actua amb prestesa en la vigilància d'aquests fraus.

Si bé pot ser greu la preocupació de pagar una hipoteca durant els 20 anys que ara estableix l'habitatge protegit, l'obligació de pagar un lloguer com alternativa també és preocupant. Els llogaters que viuen en un habitatge protegit de 20 anys, poden trobar-se als 50 anys amb una pèrdua de feina i greus dificultats per a trobar un nou habitatge de lloguer protegit.

En la demanda d'habitatge s'haurien de distingir tres grups:

- Per un costat la demanda satisfeta, que és la que té tots els recursos econòmics possibles per accedir sense dificultat.

- Un altre grup format per les persones que en aquests moments accedeixen gràcies a la facilitat amb els préstecs hipotecaris o aquelles altres persones que estan accedint a l'habitatge a costa d'invertir tots els estalvis, de demanar avals a les famílies i també sabent que han de retornar el préstec hipotecari al llarg de tota la seva vida.

- Però hi ha un tercer grup, que és el que no disposa de recursos econòmics, ni de recursos de xarxes de recolzament de familiars o de cap altre tipus, que no tenen cap possibilitat d'accedir al mercat en aquests moments: els exclosos de l'accés a l'habitatge. L'única possibilitat que tenen aquestes persones en aquests moments és quedar-se on estan o en tot cas empitjorar.

En els últims quatre o cinc anys es detecta un procés clar d'empitjorament de l'exclusió, d'augment de les persones en aquesta situació. Els serveis socials detecten la incorporació de nous casos en aquesta situació d'inestabilitat o d'insatisfacció residencial; de nous demandants que en altres moments no recorrien als serveis socials.

En el cas de la problemàtica dels grups més vulnerables gairebé les úniques possibilitats de solucionar el problema depenen de l'oferta pública d'habitatge; oferta pública que en aquests moments és pràcticament inexistent però que, a més, té els seus propis barems en els que difícilment encaixen els

En el cas de la problemàtica dels grups més vulnerables gairebé les úniques possibilitats de solucionar el problema depenen de l'oferta pública d'habitatge

L'exclusió residencial va molt lligada a l'exclusió social i a la insuficiència econòmica

col·lectius que tenen una exclusió severa i que no compleixen els requisits: immigrants econòmics extracomunitaris, unitats familiars formades per dones soles, amb o sense fills, que no tenen una separació o un divorci formalitzat i amb papers, llars unipersonals d'homes o dones soles, persones sense llar d'una edat avançada que han trencat les seves relacions familiars i és possible que no tornin a recuperar-les i que l'oferta pública no considera famílies. L'exclusió residencial va molt lligada a l'exclusió social i a la insuficiència econòmica.

Una altra situació d'exclusió important és la del barraquisme i la d'aquells casos en què existeix una inadequació residencial.

- Habitatges on s'allotgen i conviuen diverses generacions en un espai insuficient, cosa que a vegades ocasiona tensions i conflictes familiars com a conseqüència d'una convivència forçosa i que serien possiblement evitables en cas que cada unitat familiar tingués un domicili.
- Persones i famílies que resideixen en habitatges ubicats en un entorn inapropiat en el sentit medioambiental: aeroports, plantes depuradores...
- Persones soles o parelles de gent gran amb limitacions de mobilitat i allotjades en habitatges d'alçada, sense ascensor i amb barreres arquitectòniques que acaben condemnant-los a viure reclosos.
- Immigrants econòmics extracomunitaris que troben serioses dificultats per a llogar habitatges i, com a conseqüència d'això i no per costums culturals, es concentren en espais insuficients i mal equipats (cosa que genera una dinàmica perversa, perquè per un costat cada vegada més la societat en general reprova als immigrants el seu costum de viure tants junts, però per altra banda els nega un habitatge on poder conviure un nombre menor de persones).
- Per últim, hi haurien altres tipus de situacions com són persones i famílies amb una gran mobilitat i inestabilitat econòmica i residencial fruit de desnonaments i altres variables que comporta la pèrdua d'habitatge, i persones allotjades en establiments de l'Estat: presons, centres psiquiàtrics i altres.

Segons Luis Cortés, es poden distingir quatre grans conceptes d'exclusió d'habitatge:

- L'exclusió com a problemàtica d'accessibilitat a l'allotjament tal com s'ha explicat, que és *l'exclusió des del mercat* per falta de solvència econòmica i que afecta, sobretot, els joves (exclusió generada pel mercat).



- L'exclusió que genera la mateixa política d'habitatge en el moment que estableix uns requisits i limita l'oferta.
- L'exclusió des dels mateixos serveis socials, que són els que estableixen criteris per a canalitzar els sol·licitants d'habitatge.
- L'exclusió provinent de l'habitatge inadequat, en termes físics:
 - les barreres físiques,
 - la desproporció o inadequació entre superfície i ocupants,
 - l'exclusió des del punt de vista de l'habitabilitat, bàsicament referida a l'infrahabitatge, o l'habitatge que no té els serveis mínims bàsics (barraquisme vertical, barraquisme horitzontal, degradació de les construccions dels anys seixanta i setanta),
 - la inestabilitat residencial que ve derivada posteriorment, és a dir, que sobrevé a aquell que ja té el seu habitatge, però que per debilitat de recursos, o per canvis en la seva estructura econòmica, entra en un procés d'exclusió.

També hi ha realitats d'exclusió amagades perquè els serveis socials no són ben considerats i la classe mitjana pràcticament no hi arriba, i fins i tot la que arriba es troba que els mateixos professionals dels serveis socials la veuen tan fora del seu abast, que el que fan és reenviar-la. L'aflorament de la demanda d'aquest tipus és absolutament necessari per a conèixer la realitat.

Dins l'exclusió social, les dones són un grup d'allò més vulnerable, tant pel mercat com per la situació laboral; és un col·lectiu que guanya menys diners, té més dificultats per a l'accés al mercat laboral, i en el que es concentren més llars unipersonals i monoparentals; la doble jornada de feina, la feminització de la pobresa, la important representació femenina en la immigració estrangera i el fracàs laboral són una sèrie de factors que fan de les dones un col·lectiu amb més vulnerabilitat que el dels homes. Si els aspectes sociolaborals es barregen amb els territorials, s'obté un mapa que mostra que en els barris desfavorits és on s'acumulen les dones més vulnerables.

Dins l'exclusió social, les dones són un grup d'allò més vulnerable, tant pel mercat com per la situació laboral

Segons les estadístiques, sembla que estem a la cua d'Europa pel que fa a persones que viuen soles, però la realitat és que hi ha molta gent que està vivint veritablement sola, però de manera oculta; que està vivint sola a cases familiars, de les quals haurien marxat fa temps. Si aquesta realitat aflorés podríem multiplicar o triplicar el nombre de casos.

La política d'habitatge entén l'habitatge com un bé adreçat a tots els ciutadans, però aquests estan dividits en dos grans grups: els que poden adquirir-la,

Els Plans es fan com si tothom tingués possibilitats, com si la seva economia els permetés, amb major o menor esforç, l'accés a aquest bé de primera necessitat

comprada o llogada i els que no poden. Tot i això, els Plans es fan com si tothom tingués possibilitats, com si la seva economia els permetés, amb major o menor esforç, l'accés a aquest bé de primera necessitat que la Constitució reconeix com un dret.

El Pla nacional d'habitatge té uns objectius tant econòmics com de població que no estan fonamentalment motivats per a resoldre el problema dels exclosos, sinó que estan pensant en persones que tenen una certa capacitat de pagament. Si parlem de l'accés a l'habitatge dels exclosos s'hauria de pensar més en una política d'habitatge que vagi més enllà del mateix ministeri, adreçant-nos a altres nivells com els dels promotors públics i els dels promotors socials que treballen amb altres paràmetres i que són els que estan fent una tasca més important d'integració dels exclosos, més important per a aquest col·lectiu que el que poden fer els plans del ministeri.

Els ajuntaments, ministeris, entitats eclesiàstiques, etc. utilitzen el sòl com a element de finançament al·legant una prioritat de fins pressupostaris. Es perd així una oportunitat exemplificadora per al ciutadà mitjà qui, tot i les seves contínues manifestacions de protesta, busca la màxima rendibilitat en la venda dels béns que posseeix.

Tanmateix, davant el greu problema de pujada dels preus del sòl, algunes Comunitats Autònomes han començat a introduir l'exigència d'estàndards mínims d'habitatge protegit en el sòl d'expansió.

En l'època del dèficit zero estem assumint amb normalitat que el finançament de les obres públiques es realitzi amb plusvàlues urbanístiques; i els patrimonis del Ministerio de Defensa, RENFE, etc., s'estan gestionant com els de qualsevol empresa privada, amb l'única finalitat d'obtenir el major rendiment econòmic.

La immobilització de molts recursos en la compra d'habitatges és una causa de la baixa productivitat espanyola, amb molts recursos invertits sense que generi diners; és una causa també de l'elevat frau fiscal que redueix la capacitat de finançament de l'estat de benestar, suposa també un malbaratament ecològic, en la mesura que és una ocupació excessiva d'espais i de sòl, i suposa un model de creixement basat en gran part en la precarietat i en la baixa qualificació.

Pel que fa al mercat de lloguer, un dels elements que li manca a l'estat del benestar espanyol en relació amb altres països, són els programes d'ajut directe al lloguer, especialment al lloguer privat. Els ajuts directes a la gent amb menors recursos haurien de ser una cosa bàsica.



Un altre aspecte important per a analitzar és el dels habitatges buits. Se sap que està creixent el parc d'habitatges buits perquè s'està considerant l'habitatge com un bé d'inversió per part de les classes mitjanes altes, però no s'està posant aquest habitatge a lloguer, aquest és un element que genera una gran ineficiència social.

Pel que fa a l'accessibilitat física per a tothom, és a dir l'eliminació de les barreres, existeix una gran ignorància ja que si bé és comentada recurrentment, en realitat constitueix un àmbit intocable: no s'ha legislat res per a l'habitatge unifamiliar i només s'han produït algunes poques normes genèriques en els habitatges col·lectius.

Estem passant d'unes ciutats on els grups socials s'organitzaven per plantes dels edificis, a un model de ciutat on cada un ho desconeix tot de la resta de veïns. Aquest és el model de ciutat al que s'ha de donar resposta des de l'urbanisme i les polítiques d'habitatge, una ciutat que necessàriament generarà molts problemes de convivència i que acabarà amb urbanitzacions absolutament emmurallades, amb guàrdies de seguretat privats, etcètera, i amb altres situacions d'inseguretat al carrer.

Les propostes tipològiques d'habitatge que es fan avui són molt dolentes: són els mateixos tipus d'habitatges que es proposaven fa cinquanta anys, quan ha canviat completament l'ús de la llar, quan el repartiment del treball és diferent, hi ha un altre sentit de la privacitat i, tanmateix, aquests habitatges continuen repetint els seus passadissos, les seves peces; no és que siguin tan dolents com abans, és que són pitjors, perquè s'han reduït de mida, amb la qual cosa arriben a ser clarament angoixants.

Estem passant d'unes ciutats on els grups socials s'organitzaven per plantes dels edificis, a un model de ciutat on cada un ho desconeix tot de la resta de veïns

Propostes

Generals

El finançament de les Administracions Públiques depèn de l'Estat i, probablement, continua sent vàlida l'antiga reivindicació d'un repartiment més raonable del finançament entre Estat, Comunitats Autònomes i Ajuntaments.

L'Estat ha de variar els seus criteris en l'elaboració dels Plans d'habitatge, perquè la subsidiació dels tipus d'interès ja no és una mesura útil. Interessaria dirigir els recursos a compensar l'adquisició i promoció de sòl.

S'ha d'augmentar la despesa pública en habitatge, destinant-la fonamentalment als sectors més desfavorits.

Tanmateix, abans de posar més diners, s'hauria de donar un destí més raonable al que avui es disposa.

L'Estat ha de finançar projectes d'integració, unificant recursos amb els projectes que hagin estat promoguts des de les diferents Administracions Públiques.

L'Estat hauria de participar més seriosament en la política d'habitatge, en primer lloc, descentralitzant els recursos de forma adequada a les competències que han de desenvolupar les Comunitats i els ajuntaments, perquè no passi el que està passant amb els ajuntaments que han de finançar-se a base de la venda de sòl.

La gestió de tot el que és públic ha d'estar controlada sempre per part de les Administracions Públiques, sense perjudici que les organitzacions que creuen fermament en els processos participatius en el camp de l'habitatge social, de la distribució de l'habitatge, del control del parc d'habitatge, a través del seu treball, evitin que es donin processos d'especulació privada d'allò que és públic.

Habitatge buit

L'Administració autonòmica hauria de portar la iniciativa en l'actuació sobre els habitatges desocupats, al marge que l'Estat pugui gravar-los fiscalment. És possible elaborar lleis d'expropiació o d'arrendament forçós dels habitatges desocupats.

S'haurien d'aplicar polítiques, fins i tot ordenances, per a poder fer que l'habitatge buit surti com més aviat millor al mercat.

I establir programes d'ajuts als propietaris d'habitatges buits, basats en una millora de la intermediació en el mercat d'habitatge social privat, i gestionats per operadors sense ànim de lucre. Però aquests programes haurien d'anar acompanyats d'una penalització fiscal sobre l'habitatge desocupat.

La gestió de tot el que és públic ha d'estar controlada sempre per part de les Administracions Públiques



Habitatge protegit o social

L'Administració és la que ha de dirigir tot el procés que condueixi d'alguna manera a pal·liar les desigualtats, per la qual cosa se li ha d'exigir en els respectius àmbits, estatal i autonòmic, una major dedicació de recursos econòmics a la construcció d'habitatge públic de lloguer i no de compra, que és gairebé tot el que es fa, perquè tots aquells col·lectius necessitats puguin anar a parar justament a l'habitatge de lloguer (persones que estan per sota del 3,5 i del 2,5 del salari mínim).

S'ha de rectificar la Ley del Suelo perquè s'aporti major quantitat de metres quadrats als Ajuntaments i, alhora, se'ls ha d'exigir que aquest sòl que s'allibera s'apliqui directament a construir habitatges amb recursos públics per a col·lectius amb dificultats.

Des de les Comunitats Autònomes haurien d'impulsar-se programes d'adquisició pública d'habitatges, en especial en el mercat secundari. També el control de transmissions d'habitatge protegit és una competència autonòmica que s'ha d'exercir amb intensitat, perquè com més allunyat és el preu de mercat i del de l'habitatge protegit, més forta és la pressió per a incomplir la legislació protectora.

Les Comunitats Autònomes han de fer valer el dret de tempteig i retracte en tots els habitatges públics que s'estan venent entre particulars sense que les administracions se n'assabentin. S'ha d'assegurar que un habitatge públic que està especialment subvencionat, es destini de nou a allotjar ciutadans que demostrin que tenen necessitats o bé per a dotar amb ells les bosses de lloguer social.

La construcció d'habitatge públic no té perquè restringir-se a l'esfera municipal; des d'una instància més àmplia -supramunicipal- seria molt més racional desenvolupar aquestes actuacions. Podria plantejar-se que la construcció, costosa i difícil, quedés residenciada en la Comunitat Autònoma, sense que els Ajuntaments, evidentment, no fossin exclosos de la gestió.

És des de l'àmbit municipal des d'on han d'establir-se les necessitats de futur habitatge. És el municipi el que ha d'assenyalar quines són les seves previsions de creixement poblacional.

S'haurien d'establir línies de finançament, sobretot, amb les obres socials de les Caixes per a comprar habitatges de segona mà que fossin pagades amb les pròpies rendes dels llogaters que hi anirien a viure.

S'ha de denunciar la pràctica actual per part de l'Estat, de la gestió del seu patrimoni com si d'una empresa privada es tractés

L'Administració no actua amb prou eficiència en la vigilància dels fraus en l'habitatge protegit i, en conseqüència, se li hauria d'exigir que fos vigilant i exercís el dret de tempteig i retracte en les transmissions de propietat.

Pel que fa als projectes de caràcter social, s'hauria de demanar a les diferents administracions que la tramitació dels projectes fos molt més abreviada i que reconsiderin el tema de les taxes i impostos; no es poden estar pagant per un habitatge de caràcter social exactament les mateixes taxes i impostos que s'estan pagant per un habitatge de luxe. La distribució de les càrregues ha de ser inversament proporcional a la del poder adquisitiu de la societat.

S'ha de denunciar la pràctica actual per part de l'Estat, de la gestió del seu patrimoni com si d'una empresa privada es tractés.

Exclusió residencial

Acabar amb la marginalitat hauria de ser la primera prioritat i, per aconseguir-ho, s'haurien d'analitzar en tots els estudis que es realitzen sobre necessitats d'habitatge, els allotjaments que no són exactament habitatges, per a conèixer el seu estat i la situació de les famílies que hi resideixen.

L'anàlisi de les dificultats d'accessibilitat física, entesa com accessibilitat universal, ha d'iniciar-se en la universitat, en la formació dels professionals que han de treballar en el camp del disseny, perquè entrin en la mentalitat de l'accessibilitat universal, com a concepte integrat dins l'habitatge.

És necessari el desenvolupament d'una política específica per als sectors socials més exclosos que inclogui tasques de recolzament i seguiment que actualment no són contemplades per l'esquema excessivament tècnic del Pla Nacional de l'Habitatge.

Com que els programes socials requereixen un esforç complementari que precisa mesures singulars, les Caixes d'Estalvis podrien considerar l'ajuda a aquests habitatges com a obra social.

S'han d'establir pactes de gent civilitzada entre diferents entitats, de cara a trobar vies per a recuperar oferta social, que no concentri població marginal sinó que la dispersi i, al mateix temps, vagi acompanyada del necessari seguiment.



La ubicació de la promoció social és molt important i, per suposat, l'escala de la intervenció i la barreja o no barreja amb altres promocions o amb uns altres grups socials. L'experiència de l'IRIS pot ser vàlida i significativa com a experiència pública en l'accés a l'habitatge de sectors exclosos.

Ja que es fa molt poc habitatge social, o se'n fa menys del que es necessita, s'hauria de comprar habitatge en el mercat immobiliari i adjudicar-lo de lloguer a famílies barraquistes o en exclusió.

Qualsevol programa d'habitatge social ha d'anar lligat a un acompanyament social, no basat en plans específics, sinó dins de programes de la xarxa pública i serveis socials, és a dir, dotant als serveis socials públics de major nombre de professionals.

S'ha de combinar la decisió política d'eradicar el barraquisme amb la incorporació de molts diners.

Fa falta prioritzar els criteris socials sobre els econòmics. El més important, en els programes socials no pot ser el que la família guanya, sinó la seva trajectòria, la seva situació i la seva necessitat d'una llar on poder viure i on poder estructurar de nou la seva vida.

És important difondre les accions que es realitzen i el cost que tenen en comparació amb el que una persona que té una vida *normalitzada* pot rebre de l'Estat al llarg dels anys, en forma d'educació, de salut, d'habitatge, etc. Hi ha un treball important a fer, de donar a conèixer la realitat social i la situació de l'exclusió residencial per a facilitar, d'aquesta manera, els processos d'integració.

En el cas dels exclosos, s'han de coordinar els recursos econòmics i de gestió que les administracions estan posant avui dia.

També fa falta una major coordinació interdepartamental: el treball conjunt d'entitats que treballen amb col·lectius diferents i que s'han vist *obligades* a trobar-se periòdicament i comentar les seves respectives situacions és una experiència sempre positiva.

En l'àmbit específicament social cal introduir una reflexió al voltant del problema de l'allotjament, que va més enllà del mateix concepte de l'habitatge.

Dialècticament hem d'acceptar la transversalitat com un principi fonamental per a evitar fer capelletes o regnes de taifes per a cada especificitat, però que

Fa falta prioritzar els criteris socials sobre els econòmics. El més important, en els programes socials no pot ser el que la família guanya, sinó la seva trajectòria, la seva situació i la seva necessitat d'una llar on poder viure i on poder estructurar de nou la seva vida

això no ens serveixi de tapadora per a no atendre específicament les necessitats i individualitats dins de cada grup.

Reforçar el paper organitzador de les entitats ciutadanes és fonamental: si els demandants d'habitatge estiguessin organitzats i tinguessin un interlocutor davant l'administració i davant el poder econòmic, segurament el problema seria diferent. No és possible pensar que l'Administració vindrà a resoldre-ho tot, i molt menys el mercat.

En tots els estudis d'habitatge s'hauria d'abordar la necessitat de rehabilitació de molts barris i centres urbans, per a poder utilitzar-los i impulsar propostes a partir de les dades recollides.

Lloguer social

És imprescindible reforçar la Intermediació social en el mercat del lloguer i la creació de bosses de lloguer social

És imprescindible reforçar la Intermediació social en el mercat del lloguer i la creació de bosses de lloguer social. El treball d'aquestes bosses pot ser crucial, sobretot dirigit a joves i immigrants; en concret, per a un immigrant arribar a una ciutat, només el problema de l'idioma pot suposar negar-li l'accés a un habitatge de lloguer en el mercat lliure. Només la feina d'intermediació d'una persona o oficina amb un cert entroncament municipal permet superar aquesta desconfiança inicial.

Dins d'aquestes mateixes bosses d'habitatges disseminades en el parc existent, un percentatge hauria de ser habitatge públic per tal que no es creïn guetos.

Aquesta línia pot complementar-se amb la creació d'oficines municipals o d'oficines de barri, d'informació sobre habitatge, per a prevenir els abusos d'intermediaris.

S'hauria d'avançar cap a uns mecanismes més àgils per a la recuperació de l'habitatge per part dels propietaris quan es produeixen situacions d'impagat no corregibles, i cap a una garantia de cobrament de les rendes per als propietaris que posin els seus habitatges per a lloguer.

En contrapartida s'haurien de destinar recursos als ajuts al lloguer, perquè d'alguna manera s'han de protegir els arrendataris que realment no estiguin en condicions d'abonar la renda, si es confirmen les mesures en tràmit, dirigides a facilitar els desnonaments i desallotjaments d'impagats.



Aquesta subvenció dels lloguers no pot ser per a tothom igual; ha de ser en funció de la necessitat de cada col·lectiu i en funció de l'habitatge que van a trobar, i a més ha d'anar acompanyada de seguiment. Amb aquest sistema s'estalviarien diners públics, perquè podrien evitar-se totes les ajudes que l'Administració posa en l'atenció als exclosos: atenció mèdica, atenció psicològica, atenció als nens que han d'estar internats en institucions de la mateixa Administració. Avui, l'Administració no és capaç de sumar la gran despesa que entre totes les seves branques ha de destinar a aquestes situacions.

Les Comunitats Autònomes haurien de coordinar les actuacions en Bosses d'habitatge, mediació i atenció personalitzada als que necessiten d'aquest bé de primera necessitat. Aquest tipus de mesures han d'executar-se des dels Ajuntaments, però la coordinació hauria de ser assumida des de les Comunitats Autònomes. No sembla exigible que cada Ajuntament hagi de crear les seves fórmules sempre partint de zero.

Carme Trilla

- 1 Els participants al Seminari van ser: *Francisco Alós*, arquitecte de l'Ajuntament de Saragossa, *Dolors Clavell*, advocada, *Angela Sánchez*, de l'associació Provivienda, *Eduardo Aragones*, de la Junta de Castilla-La Mancha, *Isabel Ávila Fernández-Monge*, de la Conferederación Española de Asociaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios, *Teresa Bonilla*, *Pedro José Cabrera*, sociòleg, especialista en acció social entre persones sense sostre, de la Universidad Pontificia de Comillas, *Francisca Cabrera*, gerent de la Asociación española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, *Francisco Caño Sánchez*, de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, *Isabel María Delgado*, presidenta de la Asociación de Vecinos de Huelva, *Bruno Estrada*, de Comisiones Obreras y del Consejo Económico y Social, *Ventura Galera Navarro*, de la Federación Arquitectura Social, *Carlos García Álvarez*, president de la Fundación de Derechos Sociales, *Carmen González*, del Comité Español para el Bienestar Social, *Aurora Justo*, del Colectivo de Mujeres Urbanistas, *Berta Lago Bornstein*, de la Consejería de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Madrid, *Olga Leralta Piñan*, de la Comisión Española de Ayuda al Refugiado, *Lara Inés de Mesa Gárate*, de la Universidad Carlos III de Madrid, *Pedro Morón Bécquer*, de la Universidad Autónoma de Madrid, *Manuel Montero López*, president de l'associació Provivienda, *Jaime Oñate*, de la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI), *Maria Victoria Oteiza Echevarría*, de la Universidad Pública de Navarra, *Miguel Pereyra Etcheverria*, assessor de la Fundación ONCE, *Estafanía Puentes Sedantes*, de la Empresa Municipal de Vivienda de Gijón, *Julio Rodríguez López*, en representació d'UGT, *Romulado Ruíz Bustos*, de la Dirección de Servicios Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, *Juan de la Torre*, de l'Instituto de Realojamiento e Integración Social de la Comunidad de Madrid, *Carme Trilla*, economista i *Lucía Valero Portillo*, de l'Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.