

CURSO DE VERANO ARARTEKO

MESA: Dificultades de las personas con precariedad residencial para el acceso y mantenimiento de una vivienda:

TITULO PONENCIA

Herramientas para el abordaje de las situaciones de exclusión residencial grave o precariedad residencial: desde la prevención hasta el acompañamiento y la intervención en el parque público de vivienda gestionado por ALOKABIDE. (Programas desarrollados desde Alokabide)

Buenos días, egun on guztioi:

En primer lugar, quiero agradecer al Ararteko y a la Universidad del País Vasco su invitación para participar en esta mesa y así tener ocasión de compartir con todos los asistentes la experiencia y conocimiento que he acumulado en la gestión del parque público de vivienda como Directora General de Alokabide y, traerla a este foro tan relevante, vinculado con una parte estratégica de la política de vivienda del Gobierno Vasco que es atender las situaciones de exclusión o precariedad residencial de la ciudadanía.

Antes de nada, quiero explicar qué es Alokabide de una manera rápida, su objeto, su misión y algunas cifras del parque y de las ayudas que gestionamos.

Alokabide es la sociedad pública dependiente de la Consejería de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler. Y nos proponemos como MISIÓN: ofrecer servicios para garantizar la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellos colectivos que la precisen, a través del alquiler asequible (mediante la oferta de vivienda en arrendamiento y/o prestaciones destinadas al efecto), mejorando las condiciones de habitabilidad, convivencia, sostenibilidad y digitalización a través de la innovación y dando respuesta a los objetivos descritos en el Plan Director de Vivienda. (actualmente 2021-2023).

Si esta es nuestra misión como Sociedad Pública, es manifiesto que la esencia de ALOKABIDE, de manera transversal, tiene una visión plenamente social de la vivienda entendida como un servicio público a disposición de toda la ciudadanía de Euskadi. Y además, lo hace dentro del marco establecido por los principios rectores que vertebran la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

Y es que, en consonancia con las líneas doctrinales imperantes a nivel europeo, dicha Ley reconoce que la materialización del derecho a disfrutar de una vivienda digna, permite al ser humano llevar también una vida digna. Es responsabilidad de los diferentes agentes que participamos en la materialización de dicho derecho, el intentar favorecer el impulso de todos los medios a nuestro alcance para lograr su ejercicio universal.

Por supuesto, el mayor escollo para lograrlo es la limitación de los recursos disponibles en relación con los más de 50.000 solicitantes de vivienda pública en alquiler inscritos actualmente en Etxebide. Pero también lo es:

- La necesidad de diversificar la tipología de dichos recursos en función de las necesidades de los colectivos a los que se ofrece.
- El requerimiento de acompañamientos especializados para favorecer su mantenimiento y
- La compleja coordinación interinstitucional que se requiere y que resulta en ocasiones difícil de alcanzar por razones competenciales.

También es importante considerar la complejidad del mercado libre de vivienda que puede abocar a las personas a situaciones de exclusión residencial en casos que a priori, no se hubieran contemplado por no vincularse a una carencia grave de recursos económicos: hablo de los fenómenos de gentrificación, las situaciones de la inversión en alquiler turístico, los fenómenos migratorios masivos, las guetificaciones, el racismo...

Todos los que nos encontramos hoy aquí conocemos, vivimos y trabajamos para paliar las consecuencias de estas graves situaciones porque somos conscientes de que el acceso a los recursos residenciales adecuados, condiciona el disfrute de otros derechos esenciales: de él nace el padrón, el acceso a las prestaciones y a los servicios públicos, a la escolarización, a la sanidad y en general, facilita el arraigo de la persona en su entorno, favoreciendo la dignificación de su proceso vital en conjunto.

En ALOKABIDE, la responsabilidad para hacer frente a estas cuestiones tan esenciales, nos ha llevado a dotarnos de programas y recursos destinados a atenderlas desde una triple perspectiva:

1. Participamos en la prevención de la exclusión residencial (adjudicaciones directas).
2. Acompañamos a los proyectos de inclusión y a las personas integradas en ellos (cesiones a entidades y participación en mesas sectoriales).
3. Intervenimos en aquellos casos en los que las personas residentes en el parque público, entran en riesgo de exclusión residencial por pérdida del recurso habitacional

Voy a desarrollar cada una de estas perspectivas

1. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL-ADJUDICACIONES DIRECTAS

La aplicación del SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DIRECTA de vivienda para situaciones de especial necesidad, está reconocida normativamente y su desarrollo ha sido creciente en los últimos años. El origen de esta forma de acceso está motivado por la determinación por parte de la administración competente de una situación de especial vulnerabilidad y, tras la solicitud de dicha adjudicación dirigida a la Dirección de Planificación y Procesos Operativos, el papel que juega ALOKABIDE es triple:

- 1.-Coordinar la búsqueda en nuestro parque de un recurso habitacional adecuado a las circunstancias complejas del caso (seguridad, accesibilidad...) y contrastar las características con la Trabajadora Social de referencia.
- 2.-Hacer un acompañamiento intensivo a la familia o unidad convivencial poniendo a su disposición servicios educativos especializados, que van a favorecer su incorporación a la vivienda y promover su mantenimiento, todo ello en coordinación con el resto de la red de recursos sociales, sanitarios etc que requiera su caso.
- 3.-Orientar a las administraciones participantes y a entidades, sobre el empleo de este recurso excepcional, valorando medidas e informándoles sobre la disponibilidad de viviendas para abordar los casos requeridos (ejemplos: viviendas de gran tamaño o ubicaciones no disponibles...).

Voy a pararme en, posiblemente uno de los ámbitos de gestión más relevante para ALOKABIDE, vinculado con la prevención de la precariedad residencial para los colectivos vulnerables que hoy nos ocupa: en concreto, quiero hacer referencia a la gestión eficiente de las adjudicaciones directas para casos de exclusión residencial vinculados a los procesos de desahucio judicializados, en el marco del Convenio con Eudel y el Consejo General del Poder Judicial.

- Por un lado, por la inmediatez que se requiere en la búsqueda de un recurso adecuado para los afectados por un proceso de desahucio (bien hipotecario, bien de alquiler libre...).
- Por otro, por la complejidad de la coordinación con todos los agentes implicados que favorezca una transición ordenada en la medida de lo posible.
- Finalmente, por la incorporación de los recursos educativos que ALOKABIDE integra en el proceso, de manera que se promueve, no solo un acceso positivo a la nueva vivienda, sino también, la adquisición de habilidades adecuadas para el mantenimiento de esa nueva vivienda. El objetivo es, en muchos casos, tratar de romper la

espiral de exclusión residencial/exclusión social/desahucio/... en la que se ven inmersas reiteradamente las personas a lo largo de su proceso vital, por la carencia de habilidades mínimas suficientes para favorecer el mantenimiento de la vivienda.

Lamentablemente, tenemos más de un 30% de adjudicaciones directas de vivienda que se han realizado en el marco de un proceso judicial de desahucio (las que vienen del cumplimiento del protocolo Eudel y CGPJ) que, a pesar del esfuerzo institucional, del acompañamiento de diferentes administraciones entre ellas ALOKABIDE y, de la oportunidad del acceso prioritario a una vivienda en unas condiciones excepcionales, se reincide en el incumplimiento contractual sin voluntad de reconducción. Por eso, merece la pena que los profesionales implicados nos planteemos qué mejoras requiere este servicio para resultar más eficaz en el proceso de la transformación vital de las personas, qué podemos hacer para la toma de conciencia de las responsabilidades que requiere el acceso a este recurso o, si tal vez, deberíamos pensar en otro tipo de servicio para estos supuestos... lo dejo para el debate...

Finalmente, me gustaría señalar que Alokabide también tiene un papel fundamental en la prevención de la exclusión residencial desde un prisma radicalmente distinto como es:

1. La búsqueda de nuevos programas, proyectos y recursos habitacionales movilizables que puedan incorporarse al parque público gestionado, para atender las diferentes realidades sociales. Nuestra dirección de movilización de vivienda, de la mano del área social, está valorando captar nuevos modelos residenciales, haciendo un importante esfuerzo por adecuar la posible oferta existente con las necesidades de la ciudadanía (recursos del Obispado, Ayuntamientos, albergues...).
2. Por otro lado, la gestión de las ayudas también es un sistema adecuado para paliar la escasez de vivienda y el riesgo de exclusión residencial, (Gaztelagun-300€, Prestación Complementaria de Vivienda-PCV (la concede Lanbide vinculada a la RGI), PEV, DERECHO SUBJETIVO-300€...)

Somos conscientes de que esta opción está vinculada con la accesibilidad de las personas a viviendas del mercado libre y todos conocemos las dificultades que esto entraña para determinados colectivos. El objetivo en todo caso, es diversificar para llegar a más ciudadanos, incluso en las situaciones más críticas

Trato de compartir con vosotros y vosotras todo el conjunto de acciones que se impulsan con vocación de atender el más amplio espectro posible

de medidas para dar cobertura tanto a las situaciones de necesidad de vivienda a nivel general, como a aquellas dirigidas a los casos de especial riesgo de exclusión residencial.

Otra perspectiva desde la que trabaja Alokabide es el....

2. ACOMPAÑAMIENTO A LA INCLUSION-CONVENIOS DE CESIÓN A ENTIDADES DEL TERCER SECTOR

Una de las herramientas más efectivas del trabajo de promoción de la inclusión residencial en ALOKABIDE, es la participación en la cesión de recursos residenciales a Administraciones y entidades del Tercer Sector que están desarrollando programas y proyectos dirigidos a colectivos en especial situación de necesidad de vivienda.

En estos casos, el recurso habitacional forma parte fundamental de un programa integral en el que la vivienda se configura como un primer paso en el itinerario de inserción de las personas, permitiendo, que uno de los principales obstáculos para el inicio de esos procesos de inclusión, quede garantizado.

Los convenios de cesión suponen un ejercicio intensivo de coordinación, con una búsqueda activa de los recursos adecuados, un seguimiento en el desarrollo de los programas y una relación interinstitucional en el devenir cotidiano de la actividad, especialmente cuando se trata de recursos compartidos que tienen un gran impacto en la comunidad en la que se implantan.

El área social de Alokabide tiene un papel relevante en este ámbito de actividad, por un lado, dimensionando con visión global las cesiones (evitando concentraciones estigmatizadoras de pisos destinados a cesiones, analizando el proyecto, coordinando necesidades y por otro, debemos hacer también un seguimiento de las incidencias y los incumplimientos para impulsar acciones de acompañamiento a la comunidad, con el fin de favorecer una coexistencia integradora entre los participantes en los programas y los residentes.

Cedemos viviendas por ejemplo a entidades como Cruz Roja, Cear, Alcer....

En otro ámbito de su actividad, ALOKABIDE mantiene una interlocución estable y constante con diversas Plataformas Antidesahucios, así como

con numerosas entidades que trabajan con colectivos especialmente vulnerables (inmigración, salud mental, colectivo gitano, diversidad funcional, refugiados...) con el fin de incorporar en nuestros procesos y procedimientos, las consideraciones y especialidades de cada uno de ellos, con una mayor atención que la que requiere el trabajo de nuestra actividad diaria.

Como tercera perspectiva tenemos la....

3.INTERVENCION PARA EVITAR LA EXCLUSION-INTERVENCION DEL PERSONAL CUALIFICADO DE ALOKABIDE EN NUESTROS INQUILINOS

La consecución de una vivienda, a pesar de ser un elemento clave para la inclusión social y un derecho reconocido, no asegura un proceso de integración e inclusión efectiva. Existe el riesgo de perder dicha vivienda y por tanto, entrar en el mundo de la exclusividad social y consecuentemente, en la exclusión residencial, bien de nuevo o por primera vez

Este hecho es muy reconocible especialmente cuando hablamos de los colectivos más vulnerables y que todos identificamos en relación con la exclusión residencial.

Desde ALOKABIDE, siempre hemos entendido que, en el momento de la adjudicación de una vivienda pública, ha de darse el proceso de incorporación del individuo a su condición de arrendatario y a la comunidad y que, por ello, debemos apostar por el diseño de herramientas adecuadas que promuevan la autonomía de las personas en la gestión de las cuestiones relativas tanto a la administración económica como a su pertenencia a dicha comunidad. Esto nos lleva a intentar promover y alcanzar el sentimiento de apego y pertenencia más allá de la mera coexistencia y, a desarrollar los instrumentos necesarios para dar estabilidad al proceso.

Igualmente, somos conscientes y vemos la necesidad de ser proactivos en la consideración del itinerario vital de las personas como un elemento clave también en la lucha por la exclusión residencial, buscando sistemas ordenados de adecuación de las viviendas a las necesidades vitales de las personas dentro de la limitación existente de recursos disponibles

Para afrontar todas estas circunstancias nos hemos dotado de servicios que favorecen el mantenimiento de la vivienda, para todas aquellas

personas que, a lo largo de su recorrido vital, puedan necesitar de un acompañamiento especializado. Por ello, disponemos de:

- SERVICIO DE GESTION DE IMPAGOS que busca acuerdos de pago para evitar un lanzamiento, nunca desahuciamos a deudores de buena fe
- SERVICIO DE RENTAS ESPECIALES, adecuamos la cuantía de la renta a su situación económica actualizada garantizando que no supere el 30% de sus ingresos
- ACOMPAÑAMIENTO EN LA ADJUDICACION, acompañamos en las entregas de las promociones durante un tiempo para favorecer el sentimiento de comunidad y adquieran capacidades para cumplir con sus obligaciones
- ACOMPAÑAMIENTO SOCIOEDUCATIVO INDIVIDUAL, a lo largo de la vida del contrato acompañamos a nivel educativo para atender cualquier necesidad especial relacionada con la vivienda
- SERVICIO DE REUBICACIONES, buscamos adaptar la tipología de vivienda a las necesidades de la unidad convivencial cuando estas cambian
- ADAPTACION VIVIENDAS A NECESIDADES FUNCIONALES DIVERSAS, tratamos de adecuar la vivienda para criterios de accesibilidad universal por ejemplo cambio de bañera por ducha, cambio de vivienda a una comunidad con ascensor
- SERVICIO DE INTERVENCION COMUNITARIA PARA LA TRASNFORMACION DE LA CONVIVENCIA, pics y mini pics que son proyectos de intervención comunitaria encaminados a favorecer unos estándares de convivencia iguales que en cualquier otra comunidad, respetando los criterios de justicia e igualdad social. Vivir en el parque público no debe ser un factor de exclusión social.

CIERRE

Como he expuesto a lo largo de mi presentación, insisto en que, forma parte de la esencia de ALOKABIDE desarrollar la función social de la vivienda con la convicción de que el elemento residencial es clave en los procesos de inclusión social de los individuos. Y en este sentido y para cumplir con esta función, damos soporte a nuestro Departamento en el desarrollo de su política de vivienda.

Pero también nos dotamos de una gran cantidad de herramientas que favorecen tanto el acceso inclusivo de los colectivos más desfavorecidos, como el mantenimiento y goce pacífico de quienes residen en el parque

público de vivienda: la residencia es el primer escalón de la inclusión aunque no el único y consecuentemente la pérdida de la vivienda, es un gran hándicap, especialmente para determinados colectivos que, precisamente, son quienes más presentes están en nuestro trabajo cotidiano y con quienes desarrollamos y materializamos los protocolos y herramientas comentadas.

No obstante, me gustaría dejar abiertas algunas preguntas que nacen de nuestra experiencia en este ámbito y que comparto con vosotros y vosotras para un debate constructivo que nos permita avanzar en la búsqueda de nuevas soluciones:

1. Es el parque público de vivienda el recurso adecuado para TODAS las personas, sean cuales sean sus circunstancias?
2. ¿Como es posible que tengamos un 43% de renuncias a las viviendas en primera adjudicación, cuando existe un importante problema de disponibilidad de recursos y una gran demanda?
3. Tenemos un 1% de demandas de desahucio en el parque público en 16900 viviendas: ocupaciones, subarriendo, usos indebidos, graves problemas de convivencia, empleo de ayudas para usos fraudulentos o no previstos... ¿Debe el sistema articular otras medidas bien sancionadoras o bien acogedoras para quienes materialmente llegan a ser lanzados?
4. La emergencia habitacional debe abordarse competencialmente desde el ámbito municipal ¿qué mejoras deben establecerse, más allá del aumento de los recursos disponibles, para que realmente se establezca un sistema ordenado y garantista que no lleve al ciudadano de un recurso a otro sin estabilidad alguna?
5. El uso de los recursos públicos implica también la garantía de que quien los percibe haga un adecuado cumplimiento de las obligaciones que implican. ¿Cómo se aborda esta cuestión en relación con las personas que se encuentran en exclusión residencial sin que se dé un mínimo cumplimiento de obligaciones con la administración, pero reiteradamente solicitan amparo al sistema?

COMO CONCLUSIÓN.....

Efectivamente, la confluencia de la perspectiva jurídica, ética y social en estos debates, nos obliga a una búsqueda intensiva de soluciones en un escenario de dificultades de acceso a la vivienda y de escasa disponibilidad de vivienda pública. También, nos va a exigir un esfuerzo de confluencia y

coordinación a los agentes, administraciones y entidades que abordamos la exclusión social desde muy diversos ámbitos.

Y, sobre todo, corresponde a cada uno de nosotros y nosotras acercarnos con mirada generosa a la realidad del otro, trascender de las competencias y ser proactivos en la búsqueda de soluciones innovadoras que atiendan las necesidades de vivienda de los colectivos más vulnerables, con una visión global e integradora.

Muchas gracias por vuestra atención, eskerrik asko.

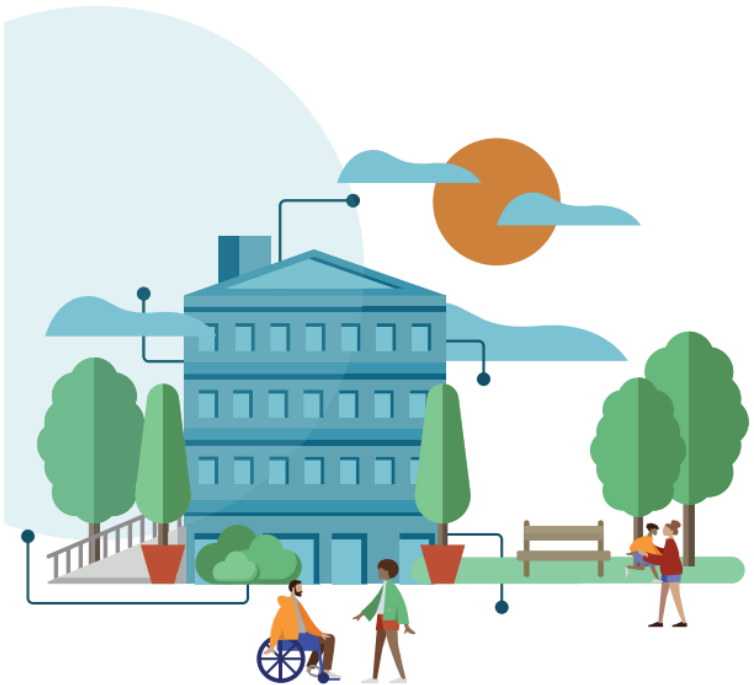
**ALOKABIDE
HACIA EL
SERVICIO PUBLICO:
HERRAMIENTAS DE
ABORDAJE DE LA
EXCLUSION
RESIDENCIAL**



Alokabide S.A.U. es la sociedad pública dependiente de Gobierno Vasco para el desarrollo de la función social de la vivienda a través de la política de alquiler.

MISIÓN

Ofrecer servicios para garantizar la cobertura de las necesidades de vivienda de aquellos colectivos que las precisen, a través del alquiler asequible (ARRENDAMIENTO Y PRESTACIONES), mejorando las condiciones de habitabilidad, convivencia, sostenibilidad y digitalización, mediante la innovación, y dando respuesta a los objetivos descritos en el actual Plan Director de Vivienda.



PERFIL SOCIAL DEMANDANTES VIVIENDA SEGÚN INGRESOS



11

DEMANDA SEGÚN INGRESOS (1)	
TOTAL Demanda	58.667
>= 0 y < 3.000	9.148
>= 3.000 y < 9.000	8.599
>= 9.000 y < 12.000	11.632
>= 12.000 y < 15.000	11.185
>= 15.000 y <= 21.000	10.363
> 21.000 y <= 25.000	3.393
> 25.000 y <= 39.000	3.588
> 39.000 y <= 50.000	387
Egiaztatu gabe / Sin acreditar	372

50,77%

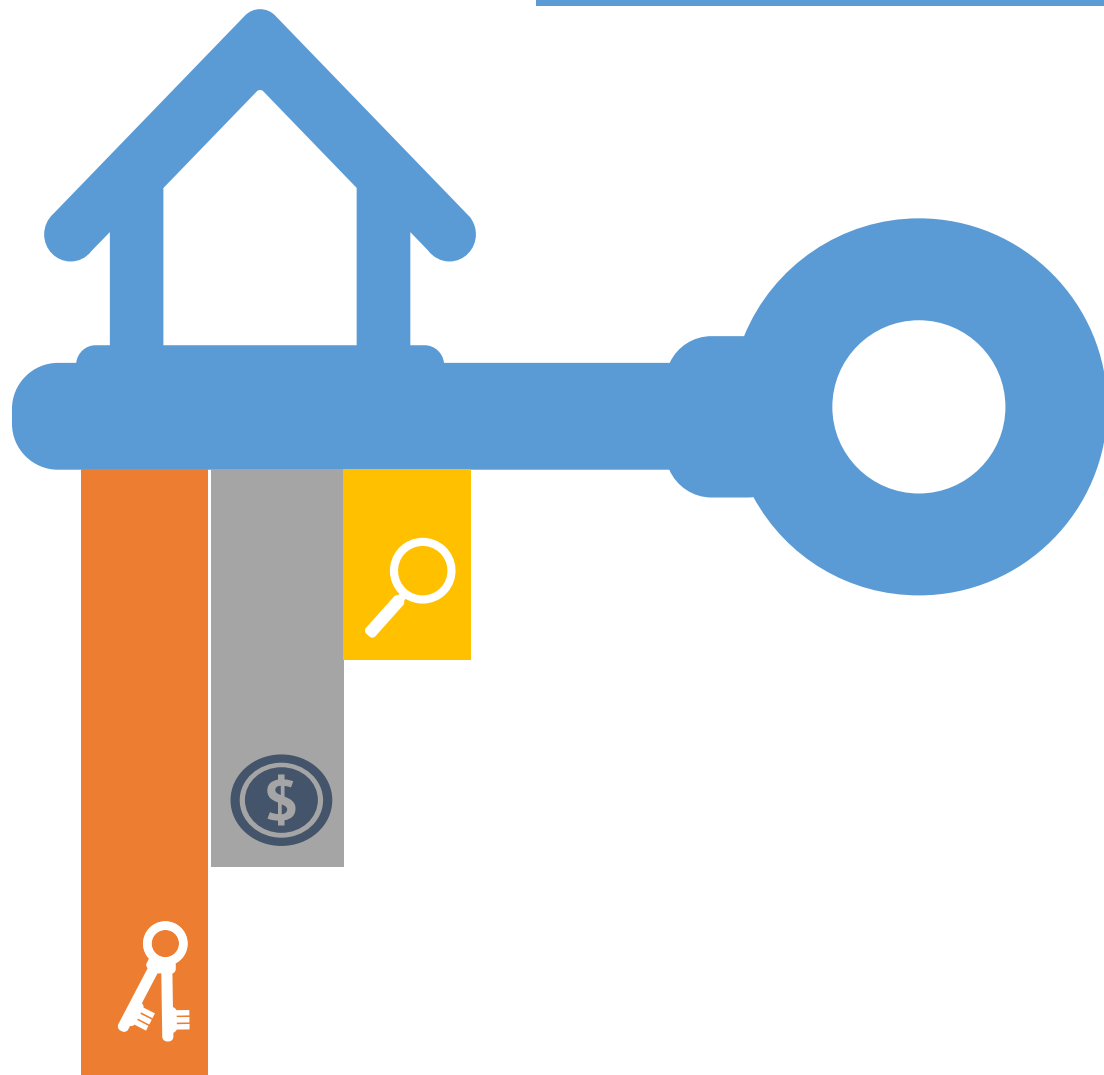
**VISION SOCIAL:
DESDE LA PREVENCIÓN HACIA LA INTERVENCIÓN EN LA
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

Acompañamos a las personas y a las comunidades para que el acceso, uso y mantenimiento de una vivienda del parque público, sea un proceso adecuado a las diversas realidades sociales, generador de integración y arraigo, promoviendo vínculos de pertenencia adecuados, en garantía de los principios de justicia social desde una triple perspectiva:

1. Prevención de la exclusión residencial.
2. Impulso de Proyectos de inclusión.
3. Acompañamiento en caso de riesgo de pérdida habitacional.



1. PREVENCIÓN DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL



1

121 ADJUDICACIONES DIRECTAS en 2022
(50% Desahucios mercado libre: ejecución hipotecaria y arrendamiento)
2314 ADJUDICACIONES ORDINARIAS
(Mas del 60% ingresos < 12.000 Derecho Subjetivo)

2

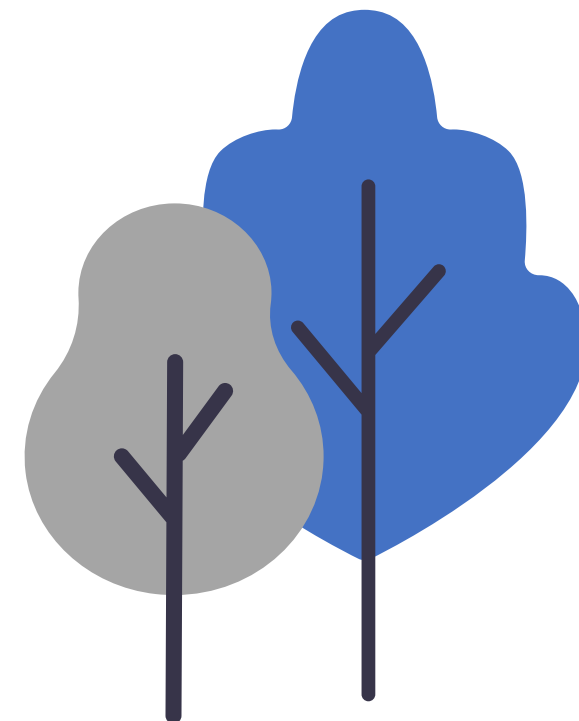
6044 perceptores de ayudas Gazteagun hasta 2022
Mas de 1.180.000 euros destinados en 2022 a ayudas al alquiler libre destinadas a personas y proyectos sociales afectados por la crisis postpandémica.

3

154 viviendas libres captadas mediante convenios de gestión
(Obispado, Kutxabank, Azpiegiturak)

2. IMPULSO PROYECTOS DE INCLUSION: CONVENIOS DE CESION

Hemos gestionado 147 viviendas cedidas a entidades con proyectos específicos que suponen un instrumento de inclusión social dirigido a los colectivos mas vulnerables.

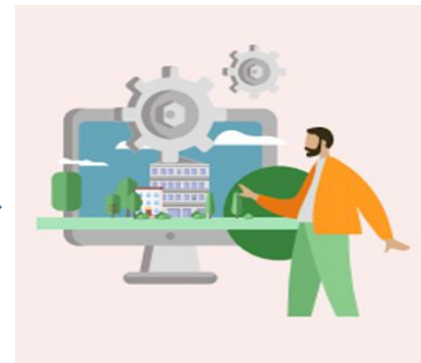


3 INTERVINIENDO PARA EVITAR LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

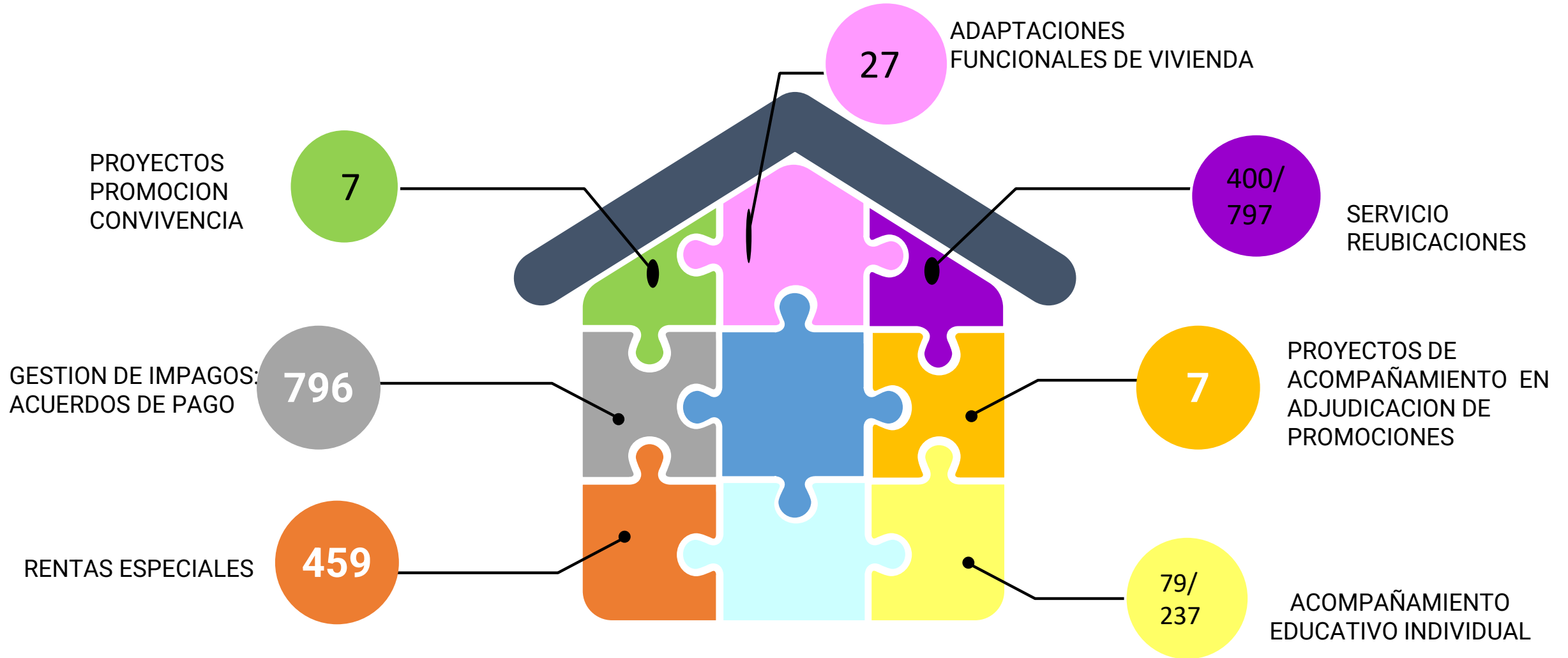
La consecución de una vivienda, a pesar de ser un elemento clave para la inclusión social y un derecho reconocido, no asegura un proceso de integración e inclusión efectiva, ni evita en si mismo el riesgo a la pérdida de la misma, bien de nuevo o por primera vez.



Hay que acompañar e intervenir con nuevas medidas favorecedoras del mantenimiento de la vivienda en garantía de la inclusión residencial y social.



HERRAMIENTAS ESPECIALIZADAS DE INTERVENCION





16900
VIVIENDAS DESTINADAS A DESARROLLAR UN
PROYECTO DE VIDA INCLUSIVO

PARA TODA LA VIDA
Y PARA TODAS LAS VIDAS

PREGUNTAS CLAVE

Es el Parque publico de Vivienda la meta para todas las personas o debemos explorar otros recursos residenciales para determinados perfiles si queremos inclusión efectiva

Un 43% de renuncias a las viviendas adjudicadas a pesar del grave problema de disponibilidad de vivienda

Los lanzamientos vinculados a ilícitos, usos fraudulentos ...¿Que medidas podemos articular?

La determinación de las Competencias de los diferentes ámbitos de la Administración: proponer e intervenir más allá de simplemente derivar.

Obligaciones de los ciudadanos para seguir recibiendo amparo del sistema del que reiteradamente quedan excluidos bien por abuso, bien por carencia de habilidades



ESKERRIK ASKO

GRACIAS

alokabide

