

Qüestions d'Habitatge

21

ABRIL 2018

**Plan por el Derecho a la
Vivienda de Barcelona
2016-2025**

Al 2016 es van aprovar definitivament reparcel·lacions que permetran edificar 34 nous habitatges de protecció oficial.

C1.2 Implementació de nous models d'habitatge de protecció oficial
Estratègia territorial: 2016-2020
Responsable: Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona (PMHB)

S'han iniciat diversos projectes per explorar vies alternatives d'incrementar de forma quantitativa i qualitativa el parc d'habitatge públic. Entre ells:

Impuls del cohabitatge en cessió d'ús

- S'ha constituït la Taula d'Habitatge cooperatiu, presidida pel regidor d'Habitatge i el Comissió- nat d'Economia Social i Solidària, i formada per representants del món de les finances ètiques i de cooperatives d'habitatges.
- Amb l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es busca:
 - Garantir l'accés a un habitatge digne i assequible.
 - Mantenir la titularitat pública del sòl.
 - Impedir l'especulació amb l'habitatge.
 - Afavorir l'estabilitat en el temps dels usuaris.
 - Fomentar la gestió comunitària dels immobles.



- S'ha convocat el Primer Concurs de Cohabitatge en cessió d'ús, oferint 7 solars públics en dret de superfície als projectes millor puntuats. Els solars se situen en diferents districtes de la ciutat: Cuadern de l'Àngel, Sarrà - Sant Gervasi, Horta - Guinardó, Nou Barris (2) i Sant Martí.

Impuls al model de cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

Noves tecnologies

... a criteris de gènere, a l'adequació a la diversitat de ne-
cessitats, a l'innovació, a l'accessibilitat i a la sostenibilitat.



Índice

Qüestions d'Habitatge
Número 21. Abril 2018

Colección:
Qüestions d'Habitatge

Coordinación:
Departamento de Comunicación del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Fotografías:
Jordi López y Centre de Fotografia Documental de Barcelona

Infografías:
Maos Design

Consejo de redacción:
Josep Maria Montaner, Javier Burón, Àngels Mira, Jordi Palay, Montse Prats, Berta Sarret

Edición:
Ayuntamiento de Barcelona
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Reservados todos los derechos de edición

Diseño gráfico y maquetación:
Gerard Medina

Producción editorial:
Edicions Clariana, SL

Dirección editorial:
Dirección de Imagen y Servicios Editoriales
ISSN 2462-4160

Presentación:
Un plan para defender el derecho a la vivienda 3
Josep Maria Montaner, concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona

El nuevo camino de la vivienda en Barcelona: hacia un servicio público de calidad 7
Àngels Mira Cortadellas, gerente del IMHAB
Javier Burón, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona

CAPÍTULO 1

Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025. El reto de transformar la vivienda en un servicio público 13
Gemma Martí, periodista y socióloga

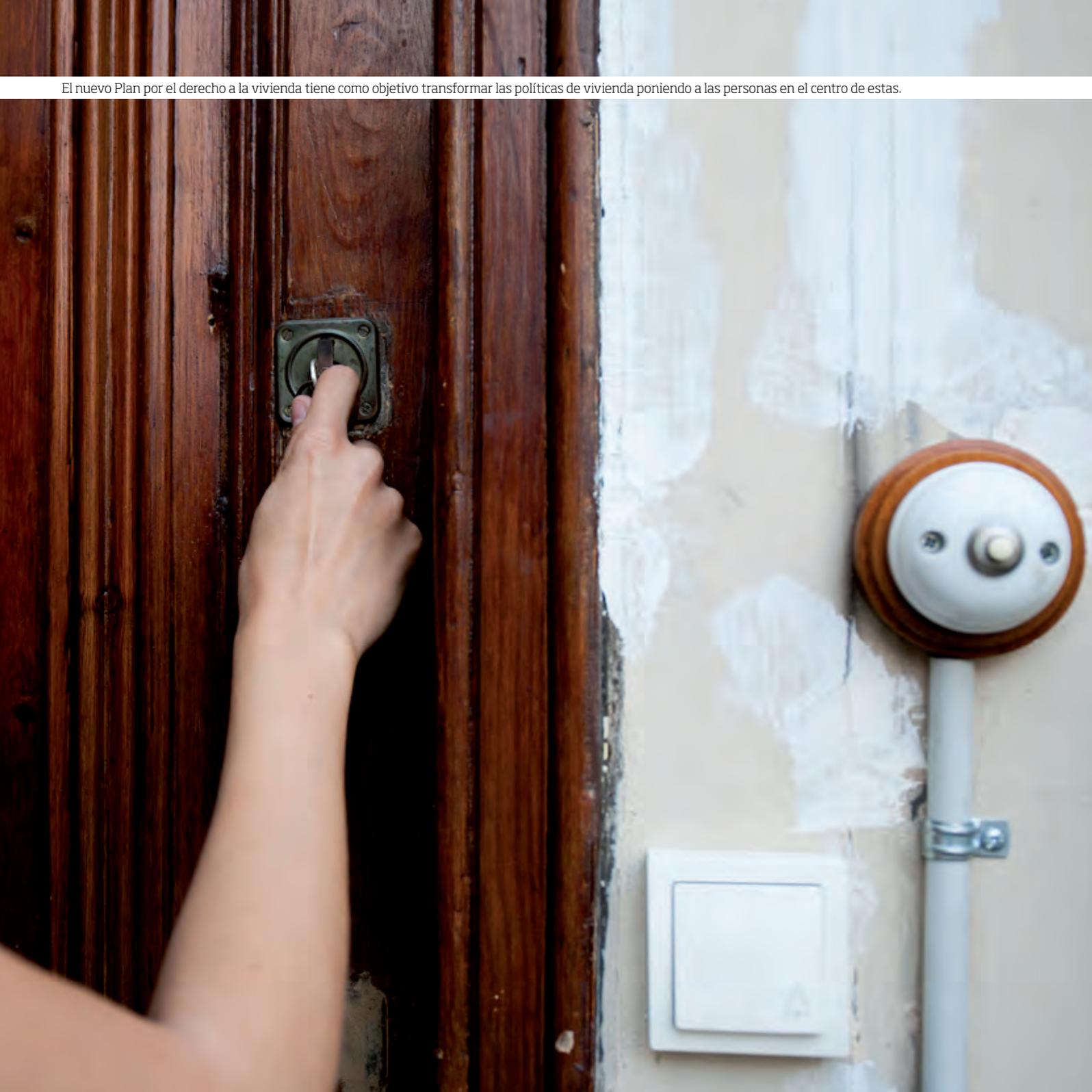
1. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial 19
2. Garantizar el buen uso de la vivienda 29
3. Ampliar el parque asequible 37
4. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual 45

CAPÍTULO 2

El proceso de redacción del plan. Un punto de partida 53
Núria Colomé, arquitecta de la cooperativa Celobert
Arnau Andrés, arquitecto de la cooperativa Lacol

- ANEXO. Fichas de las 59 actuaciones** 59
- A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial 63
 - B. Garantizar el buen uso de la vivienda 71
 - C. Ampliar el parque asequible 78
 - D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual 86

El nuevo Plan por el derecho a la vivienda tiene como objetivo transformar las políticas de vivienda poniendo a las personas en el centro de estas.



Un plan para defender el derecho a la vivienda



Josep Maria Montaner

Concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona

En este *Qüestions* n.º 21, presentamos la edición sintetizada del Plan por el derecho a la vivienda en Barcelona 2016-2025, que fue aprobado por el Plenario municipal del Ayuntamiento de Barcelona el 27 de enero de 2017. Se trata de un plan ambicioso, que multiplica las inversiones en vivienda; estratégico, para un periodo de diez años, el mínimo para introducir cambios hacia un parque público relevante, y ejecutivo, que desarrolla todas las herramientas de las que dispone el Ayuntamiento de Barcelona en materia de vivienda.

Barcelona es una ciudad de éxito que se ha visto abocada, como otras ciudades deseadas en el ámbito internacional, al grave problema de la gentrificación. Eso, unido a la falta de un parque público que no se ha construido o que se ha dejado perder, conlleva que este plan sea una herramienta más que necesaria para reivindicar la vivienda como un derecho para todas las vecinas y los vecinos.

Esta publicación recoge los puntos más destacados de este plan, estructurados en cuatro ejes: prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial; garantizar el buen uso de la vivienda, incorporando viviendas vacías; ampliar el parque asequible, y mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual. De estos ejes se desprenden las diferentes actuaciones que están sirviendo para impulsar un nuevo marco de la vivienda en Barcelona.

Son muchas las dificultades legales y presupuestarias a las que nos tenemos que enfrentar para conseguir que la vivienda sea un derecho, para que no sea una mercancía, sino un bien de uso para la vida cotidiana de las personas. Muchas de estas dificultades legales exceden de las competencias municipales. A pesar de estas limitaciones, hemos puesto en marcha nuevos instrumentos y medidas.

Y todavía más allá. Porque el Ayuntamiento es consciente de que las principales competencias en vivienda son de la Generalitat y del Estado. Es por eso por lo que este plan, además de multiplicar y potenciar las herramientas municipales, prevé la interpelación a las administraciones competentes para que regulen el marco normativo que afecta a la vivienda y su actividad económica, para que ejerzan su competencia o bien la deleguen en el Consistorio, que es, hoy por hoy, el que, proporcionalmente, está poniendo a disposición de la ciudadanía más recursos y servicios. Nunca en Barcelona se había hecho un esfuerzo como este para transformar unas políticas de vivienda poco decididas y ambiciosas.

El equipo de gobierno actual ha planteado un giro radical en la concepción de la vivienda y en la defensa de la vivienda como derecho. Un derecho reconocido en diferentes instrumentos de ámbito local, autonómico, estatal e internacional, y que supone la obligación de las diferentes administraciones de trabajar para que las personas puedan acceder a una vivienda digna. Por lo tanto, el

Plan por el derecho a la vivienda es la herramienta esencial para ejecutar las políticas que sirvan para garantizar la función social de la vivienda y para avanzar en la construcción de un servicio público a la altura de las mejores prácticas europeas.

Se trata de un plan redactado por primera vez desde el territorio, con la participación de vecinas y vecinos, y la invitación a las entidades, y con un tratamiento particular para cada uno de los distritos y de los barrios de Barcelona, así como para los colectivos específicos.

Es un plan que presenta medidas estratégicas para afrontar problemas concretos: el incremento de los alquileres, los pisos turísticos, el crecimiento del envejecimiento de la población, la dificultad de los jóvenes para emanciparse y acceder a la vivienda, etcétera.

Además, a los nefastos efectos generados por la burbuja inmobiliaria y la crisis hipotecaria, con la decisión gubernamental de proporcionar ayudas a los bancos y el abandono de centenares de miles de familias con procesos totalmente injustos de desahucio, ahora se añade en Barcelona la coyuntura de un incremento de los precios del alquiler por una serie de razones del mercado y de la legislación.

No se puede afrontar esta situación sin un cambio de abajo arriba y en todas las direcciones: reforzando e incrementando las ayudas para el pago del alquiler; inventando medidas de apoyo a las personas en riesgo de desahucio, como la Unidad contra la Exclusión Residencial (UCER); creando nuevos instrumentos para conseguir incorporar viviendas vacías a la Bolsa de Alquiler Asequible; luchando contra usos antisociales de la vivienda, como las viviendas vacías en manos de los bancos; multiplicando la producción de viviendas de alquiler público que, además, siga criterios de innovación, flexibilidad, igualdad de género, accesibilidad y ahorro energético; potenciando nuevas formas de tenencia, como la covivienda en cesión de uso, y, finalmente, reforzando las políticas de mantenimiento del parque residencial, con medidas proactivas para hacer llegar las ayudas a la rehabilitación allí donde más se necesitan y con intervenciones en diversos ámbitos, desde la reforma y la mejora energética de los interiores de las viviendas hasta operaciones de regeneración urbana, pasando por convenios con comunidades de propietarios.

No se trata solo de un documento de intenciones, sino que este se desarrolla según 59 actuaciones, que se pueden ir siguiendo y evaluando, y viene acompañado de un impulso presupuestario sin precedentes. El Ayuntamiento tiene previsto invertir 1.671,8 millones de euros a lo largo de estos diez años, un 58 % más que en el plan anterior. La vivienda resulta, pues, una política central

del Ayuntamiento, que articula las acciones y las medidas de otras áreas y que combina diferentes herramientas con el objetivo clave de la redistribución y la reestructuración urbanas.

Algunos de los puntos destacados de este plan son los siguientes:

- Refuerzo de las ayudas para el pago del alquiler como principal herramienta para evitar la pérdida de la vivienda. Durante este mandato, cerca de 10.000 unidades familiares se beneficiarán de ello cada año.
- Ampliación del parque público a través de la adquisición de unos 1.000 pisos y de la promoción de 8.000 viviendas nuevas —desde el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación (IMHAB, según sus siglas en catalán), el operador municipal—, y 8.000 más hechas con la colaboración de otros operadores, siguiendo la relación de 80 % para alquiler y 20 % de derecho de superficie.
- Movilización de más de 1.000 viviendas de pequeños propietarios hacia el alquiler asequible mediante la garantía del cobro del alquiler y ayudas para la rehabilitación de hasta 20.000 euros a través de la bolsa de alquiler.
- Impulso de una nueva política de rehabilitación que priorice el ahorro energético, concentrando los esfuerzos allí donde se detecta vulnerabilidad residencial. Por primera vez, se ha incorporado una convocatoria anual de ayudas para la rehabilitación del interior de las viviendas, así como los convenios con comunidades. En total, se beneficiarán más de 50.000 hogares.

Para conseguir todo eso, además de los procesos participativos, este plan ha sido negociado con entidades que defienden el derecho a la vivienda y ha sido explicado a los principales actores del sector de la construcción residencial; es un plan debatido con cada uno de los grupos políticos, para mejorarlo y completarlo, partiendo de la voluntad de conseguir el máximo consenso posible. Un cambio tan radical en las políticas de vivienda no puede ser fruto de un solo mandato o de unos grupos políticos, sino que debe ser un compromiso de toda la ciudad.

Todo ello no se podría conseguir sin un plan de la vivienda con perspectiva de futuro, consensuado con organizaciones y ciudadanía, que multiplica el presupuesto anual del Ayuntamiento dedicado a vivienda. Por eso, entendemos que su publicación sintetizada, tanto para el conocimiento de la ciudadanía de Barcelona como para que pueda ser referente en otras políticas y planes de vivienda, es una iniciativa útil y necesaria.

* Desde enero del 2018, el Patronato Municipal de la Vivienda se ha reorganizado en el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Para hacer frente al incremento de precios de alquiler se trabaja para ampliar el parque público de vivienda.



El nuevo camino de la vivienda en Barcelona: hacia un servicio público de calidad



Javier Burón

Gerente de Vivienda
y Rehabilitación del
Ayuntamiento de
Barcelona

Àngels Mira

Gerente del Instituto
Municipal de la Vivienda y
Rehabilitación de Barcelona

El Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025 busca revertir el déficit histórico que sufre Barcelona en materia de vivienda para intentar situarse en el marco de las mejores prácticas europeas, que tienen una tradición de más de cien años ofreciendo un servicio público de vivienda.

Este plan parte del análisis de la realidad de la vivienda en la ciudad. Barcelona dispone de un parque de 684.000 viviendas principales*, un 31 % del cual son viviendas de alquiler. Se trata del municipio con el porcentaje más alto de todo el Estado, lo que implica que la ciudad sea más sensible a los cambios en el mercado de alquiler.

Al mismo tiempo, el esfuerzo económico de las familias ante el pago del alquiler es muy superior al del resto del Estado. Las zonas con rentas más bajas son también aquellas donde la proporción del incremento de precio y el esfuerzo familiar son mayores.

El mercado de alquiler en Barcelona está sufriendo problemas de precios, que se han incrementado sin medida, y de oferta controlada por unas pocas manos. El uso de la vivienda como residencia habitual está siendo presionado por el foco de inversión inmobiliaria extranjera, el atractivo de Barcelona como ciudad para residencia permanente o temporal, pisos

*Datos del censo del 2011.



Barcelona quiere revertir el déficit histórico y equipararse a ciudades que llevan más de cien años con un servicio público de vivienda.

turísticos ilegales, malos usos por parte de grandes propietarios, etcétera.

Todo eso lleva a una situación de emergencia habitacional. En el 2016, el 84 % de los desahucios estuvieron relacionados con las dificultades para pagar el alquiler. Además, el parque público de alquiler, capaz de acoger a las personas que no pueden acceder a una vivienda de mercado, es tan solo del 1,6 %. En otras ciudades europeas es aproximadamente del 20 %. Berlín, por ejemplo, tiene más del 30 % del parque de alquiler social, y París, el 17,2 %. A estas alturas, el parque social de Barcelona está lejos de estas ciudades que hace años que siguen buenas prácticas de vivienda pública.

Este nuevo mandato ha asegurado la propiedad pública del suelo en todas sus promociones. No se venderá ni se perderá más parque público del que se construya. La construcción, sin embargo, es un proceso largo. Es por eso por lo que también es necesario explotar otras vías para incrementar el parque público y destinarlo a alquiler.

Solo utilizando todas las herramientas de las que disponemos, y con algunas nuevas, podremos superar esta grave amenaza; eso sí, si todos somos responsable y si también el resto de las administraciones cumplen sus obligaciones. Es hora de que Barcelona avance en esta dirección.

Por eso, el nuevo Plan por el derecho a la vivienda prevé todos los mecanismos a su alcance, como el tanteo y el retracto, para adquirir viviendas para destinarlas a alquiler social o multiplicar la capacidad de producción, para pasar de una media de construcción de 200 pisos por año a 800 pisos por término medio, en el periodo de diez años que dura el plan.

Y también plantea retos y mecanismos nuevos, como la creación de la UCER, una unidad especializada en la mediación y la atención a los desahucios, o el impulso de un operador metropolitano de vivienda, que permitirá multiplicar la producción de nuevos pisos para alquiler asequible, al estilo de las *housing associations*, encargadas de impulsar el alquiler asequible en muchas ciudades europeas. Este operador se gestionará como una sociedad mixta que permitirá sumar la

////////////////////////////////////
**Este nuevo mandato ha
 asegurado la propiedad
 pública del suelo en todas sus
 promociones. No se venderá ni
 se perderá más parque público
 del que se construya.**
 //////////////////////////////////

capacidad de inversión para la promoción de vivienda protegida a la de producción.

Otro instrumento en el que se trabaja es la captación de pisos de propietarios privados para la Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona. Se ofrecen las máximas garantías e incentivos para los propietarios y se les asegura el cobro y el mantenimiento del piso. También se añaden ayudas para la rehabilitación y subvenciones, además de asesoramiento técnico y jurídico.

Se consolida también el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso, así como proyectos de masovería urbana y el impulso de entidades sociales en la gestión y la generación de vivienda de alquiler.

La movilización de pisos vacíos es otra de las vías que se están trabajando, a través de convenios con entidades bancarias y también localizando las viviendas vacías, contactando con la propiedad y ofreciendo incentivos para que las incluyan en la Bolsa Pública de Alquiler.

Con respecto a la gestión, todo esto no sería posible sin una potente reorganización interna. En primer lugar, la Gerencia de Vivienda pasa a depender de Derechos Sociales, para reforzar los aspectos de derecho y servicio social. En segundo lugar, los diversos organismos gestores se integran en el nuevo Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación, que será el ente encargado de gestionar las políticas municipales de vivienda.

El plan prevé que, en un periodo de diez años, Barcelona consolide un servicio público de vivienda, de manera que la ciudad pueda avanzar, finalmente, en políticas de vivienda que garanticen los derechos de sus vecinos y vecinas.





Plan por el Derecho a la
Vivienda de Barcelona
2016-2025



CAPÍTULO





01

Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025.

El reto de transformar la vivienda en un servicio público

El nuevo Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025, impulsado por el Ayuntamiento de Barcelona, representa un cambio de paradigma al considerar el hecho de vivir en un hogar digno un derecho de todas las personas. Para conseguir que la vivienda no sea una mercancía sino un derecho al que toda la ciudadanía debe tener acceso en igualdad de condiciones, el plan aborda —a partir de cuatro ejes estratégicos— las necesidades actuales y de futuro que la ciudad tiene en este ámbito: prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial; garantizar el buen uso de la vivienda; ampliar el parque asequible y mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual.



Gemma Martí
Periodista y socióloga

La vivienda es un derecho fundamental reconocido por la legislación y las administraciones en el ámbito local, autonómico, estatal e internacional. En particular, el artículo 26 del Estatuto de Autonomía de Cataluña del 2006 establece lo siguiente: “Las personas que no disponen de recursos suficientes tienen derecho a acceder a una vivienda digna, para lo que los poderes públicos deben establecer por ley un sistema de medidas que garantice este derecho, con las condiciones que determinan las leyes”.

El nuevo Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (PDVB), impulsado por el Ayuntamiento y que se plantea para un periodo de diez años, del 2016 al 2025, se centra en las personas y garantiza la función social de la vivienda. Por este motivo, el plan pone las bases para construir un servicio público de vivienda similar al que ya existe para la sanidad o la educación. De esta manera, Barcelona quiere situarse a la altura de las mejores prácticas sobre vivienda de otras ciudades europeas como Ámsterdam, Berlín o París.

Para hacerlo, el plan —elaborado por la Concejalía de Vivienda, la Gerencia de Vivienda, el Instituto Municipal de Urbanismo, Barcelona Gestión Urbanística, SA y el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona— fomenta el derecho a tener un hogar digno y asesora a las personas para protegerlo, a la vez que aborda



Las oficinas de la vivienda del Consorcio de la Vivienda de Barcelona son la ventanilla única de atención a la ciudadanía en estos temas.

administraciones (Generalitat de Catalunya y Gobierno del Estado), el gasto asociado asciende a más de 2.000 millones de euros en los diez años de vigencia, ya que la previsión es que el Gobierno autonómico y el central aporten un mínimo de 333,8 millones de euros en este periodo, mientras que las inversiones de entidades y operadores de alquiler serán de 505,4 millones de euros.

En términos económicos, además, las políticas derivadas de este plan generarán alrededor

* Agencia de desarrollo local del Ayuntamiento.

de 29.000 puestos de trabajo vinculados principalmente a las ayudas a la rehabilitación y a las nuevas promociones*. Al mismo tiempo, el PDVB incentiva el impulso de planes de empleo, en colaboración con Barcelona Activa, que permitirán dar empleo a personas que están en paro. Es el caso, por ejemplo, de la elaboración del censo de pisos vacíos que se puso en marcha en noviembre del 2016 y que se desarrolla a través de uno de estos planes de empleo.

Si bien el Ayuntamiento de Barcelona activa todo un conjunto de nuevas acciones y destina más

La prevención de la emergencia habitacional es uno de los principales objetivos del nuevo plan, para evitar que se repitan situaciones de pérdida de vivienda como las ya vividas.





UCER **(Unidad Contra** **la Exclusión Residencial)**

Creación de una unidad
especializada en atender
a personas afectadas por procesos
de pérdida de vivienda.

vivienda, encontramos la detección de problemas vinculados con el hogar, las mejoras y las ayudas para acondicionar las viviendas, la dotación de servicios en las viviendas para evitar la necesidad de traslado a nuevas viviendas, la construcción de nuevos pisos con servicios y la ampliación de los programas para compartir el hogar que permitan reducir los gastos de las personas mayores y disponer de asistencia en labores de cuidado.

Unidad Contra la Exclusión Residencial

La Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER) está formada por personas interventoras socioresidenciales, abogadas y técnicas en edificación y apoyo administrativo, y trabaja de manera preventiva en coordinación con los otros servicios municipales implicados (oficinas de la vivienda, centros de servicios sociales o el Centro de Urgencias y Emergencias Sociales [CUESB]) para hacer acompañamiento en



El nuevo plan municipal pone énfasis en maximizar los esfuerzos para evitar la pérdida de la vivienda habitual de aquellas personas en situación de vulnerabilidad



el caso de pérdida del hogar de las familias afectadas por procesos de desahucio y reforzar la aplicación de la Ley contra la emergencia habitacional y la pobreza energética (disciplina de la vivienda).

En la unidad trabajan veinte personas con diferentes perfiles profesionales que son las encargadas de negociar con los propietarios de la vivienda, coordinar los servicios municipales implicados y gestionar las medidas necesarias para reducir los efectos que puede provocar la pérdida de la vivienda en caso de que finalmente se produzca.

Esta unidad también gestiona la imposición de multas a las entidades financieras y a los grandes propietarios que tengan pisos vacíos*.

1.2. Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda

Aunque las competencias mayoritarias son de la Generalitat, el nuevo plan municipal pone especial énfasis en maximizar los esfuerzos para evitar la pérdida de la vivienda habitual de aquellas personas en situación de vulnerabilidad y, en caso de que no sea factible, parar el desahucio y garantizar un realojamiento digno.

Para hacerlo posible es necesaria una intervención social y habitacional que coordine los servicios y el acompañamiento que ofrecen diferentes agentes como las oficinas de la vivienda, los servicios sociales territoriales, el Instituto Municipal de Servicios Sociales (IMSS) y el Centro de Urgencias y Emergencias Sociales de Barcelona, entre otros. Todos ellos deben coordinarse para tener conocimiento de los casos de desahucio que se produzcan en la ciudad, hacer el seguimiento y la mediación, acompañar a las personas afectadas y buscar una solución al problema que sufren. Es por eso por lo que se han creado mesas especializadas en cada distrito para llevar a cabo una actuación intensiva y coordinada.

* Para más información, véase el apartado 2.3., "Disciplina de la vivienda".

- Tender hacia convocatorias permanentes que permitan dar respuesta a las dificultades de pago del alquiler en el momento en que se produzcan.
- Agilizar los pagos.
- Mantener una línea de apoyo al pago de cuotas de hipoteca y las líneas necesarias de apoyo al pago del alquiler.

El plan destaca la necesidad de diseñar una ayuda que permita el acceso a un piso de alquiler —las ayudas actuales están destinadas únicamente al mantenimiento de la vivienda, no a facilitar el acceso a estas— a aquellas personas o unidades familiares que tienen ingresos reducidos o con escasas garantías de estabilidad laboral, aunque su situación sea muy similar a la de otras unidades de convivencia que están recibiendo ayudas para el pago del alquiler. La nueva ayuda para acceder a un piso de alquiler minimizaría las reticencias de los propietarios a arrendar una vivienda a estas personas. Otra opción es crear un mecanismo que permita asegurar al propietario del piso que cobrará el alquiler, además de un compromiso de



seguimiento en caso de conflictos o problemas, y otras medidas que incentiven el alquiler, como pueden ser las subvenciones en las obras de mejora y el impuesto sobre los bienes e inmuebles (IBI), entre otros.

PREVISIÓN DE AYUDAS PARA EL PAGO DEL ALQUILER 2016-2020 I 2021-2025

	2011-2015	2016-2020	2021-2025	TOTAL
Ayudas para el pago del alquiler aprobadas	61.397	67.500	65.000	132.501
Inversión en ayudas para el pago del alquiler	€108.750.000	€162.000.000	€156.000.000	€318.000.001

El nuevo plan defiende que el derecho a la vivienda pasa por un uso residencial de esta y ningún otro.



Censo de viviendas vacías

El PDVB también prevé hacer un censo para conocer la realidad en la ciudad y movilizar la vivienda desocupada. La información de la que actualmente se dispone en relación con el número de pisos vacíos en la ciudad proviene de dos fuentes. Por una parte, está el censo de población y viviendas del año 2011, del que se extrae que el parque vacío es un 10,9 % de las viviendas, con 88.259 unidades. Por otra parte, el Ayuntamiento de Barcelona elaboró, en el 2015, el "Estudio de ocupación de las viviendas de Barcelona", que ofrecía una imagen bastante diferente, con únicamente un 3,8 % de las viviendas vacías.

Ante la falta de datos concretos y el baile de cifras, desde el mes de noviembre del 2016 el Ayuntamiento lleva a cabo el trabajo de campo para elaborar en los próximos cinco años un censo de viviendas vacías de los 73 barrios de la ciudad. El nuevo censo se basa en una primera parte de análisis estadístico a partir de registros administrativos (censo y padrón) y datos secundarios (consumos de agua, fundamentalmente) y en una segunda parte de trabajo de campo. Este censo permitirá orientar los mecanismos para la activación de la vivienda desocupada y para la imposición de sanciones.

Actualmente ya se ha efectuado el censo de los seis primeros barrios. El trabajo de campo se ha llevado a cabo a partir de planes de empleo impulsados por Barcelona Activa, en los que se visitan diversos barrios de Sant Andreu, Sant Martí, Nou Barris, Ciutat Vella y Gràcia para constatar y comprobar sobre el terreno la situación real de cada uno de los pisos de una lista previa y obtener información diversa.

Inspección del parque público

Para garantizar que todas las viviendas públicas disponen de condiciones de uso adecuadas, se seguirán impulsando censos periódicos de las viviendas gestionadas por el Instituto Municipal

>>>>>>>>>>>

El Ayuntamiento ha iniciado acciones – como el Observatorio de la Vivienda– para disponer de más información sobre el mercado de alquiler y poder hacer un seguimiento y control del precio del alquiler libre

>>>>>>>>>>>

de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB), para verificar el correcto uso por parte de las personas inquilinas o usuarias, y detectar y abordar posibles casos de fraude o uso inadecuado. Sería recomendable extender estos procesos de inspecciones que desarrolla el IMHAB al resto de entidades gestoras del parque público de alquiler.

Durante el 2016 se visitaron 4.708 viviendas, el 70,74 % del conjunto del parque público por visitar. De este porcentaje, se registró un 9 % de incidencias entre viviendas en riesgo social, defunción del titular, residentes no encontrados, etcétera.

Regulación del mercado de alquiler

Aunque la regulación del mercado de alquiler se escapa de las competencias municipales, desde el Consistorio ya se han iniciado acciones para



OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA

Creación de un instituto referente para la gestión de datos sobre vivienda y elaboración de estudios objetivos para poder aplicar políticas públicas según las necesidades reales.



En Barcelona es fundamental velar por que los vecinos y las vecinas no se vean obligados a marcharse de los barrios donde nacieron y crecieron, o de los que han escogido para vivir.

marcharse de los barrios donde nacieron y crecieron o donde han escogido vivir. Por este motivo, el plan establece desarrollar estrategias en dos direcciones: la atención a los residentes que sufren situaciones de presión para que abandonen sus hogares, que pueden llegar hasta el acoso inmobiliario, y el establecimiento de mecanismos que permitan incidir en el precio de la vivienda.

Además de detectar y sancionar los casos de acoso inmobiliario, una línea de actuación destacada implica modificar la normativa para evitar la sustitución del uso residencial. Es importante mencionar que la normativa urbanística es una herramienta clave mediante la que el Consistorio

puede ordenar y regular los procesos de sustitución del uso residencial por otros usos.

Un ejemplo es el Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT), aprobado en enero del 2017, la primera regulación de ciudad para todos los alojamientos turísticos. El PEUAT determina que ningún alojamiento nuevo sustituirá el uso de vivienda, y permite que en los alojamientos se hagan obras de mejora y rehabilitación. Además, se acompaña de medidas complementarias, como un refuerzo importante del equipo dedicado a la detección de la actividad ilegal de las viviendas de uso turístico, que en el 2018 dispondrá de 110 personas.

Adjudicación de viviendas

El nuevo plan destaca el impulso de la adjudicación de vivienda a los diferentes colectivos demandantes. Concretamente, se establecen porcentajes de adjudicación para los diferentes tipos de demandantes para dar respuesta a todas las necesidades. Hay una atención a los contingentes especiales—población económicamente vulnerable (unidades de convivencia con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM), mujeres víctimas de violencia doméstica, jóvenes, personas discapacitadas y personas mayores—, y se establecen unos criterios generales de adjudicación que facilitan que parte de la vivienda social disponible se destine a estos colectivos. Se prevé que se establezca un 30 % de los pisos para menores de 35 años y para mujeres en el caso de viviendas que no sean de emergencia ni para contingentes especiales.

En el caso de la población que, a pesar de no sufrir la situación de vulnerabilidad del contingente especial, también tiene dificultades para acceder al mercado libre, se promueven pisos que permiten garantizar la mixtura social en aquellos entornos donde la promoción de vivienda de protección oficial sea elevada.

* Los demandantes ascendían a 35.000 en el 2017.



El Ayuntamiento ha puesto en marcha todos los mecanismos que permite la legislación vigente para poner fin a la utilización anómala de la propiedad.

legislación vigente, para aquellos casos en los que no está justificado el mantenimiento de la desocupación de una vivienda y se produce un incumplimiento de la función social de la propiedad de acuerdo con la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña.

Así pues, el Ayuntamiento ha puesto en marcha todos los mecanismos que permite la legislación vigente para poner fin a la utilización anómala y al incumplimiento de la función social de la propiedad que significa el mantenimiento de las viviendas vacías sin justificación. Para mejorar la eficiencia de estas actuaciones, a través de la Unidad Contra la Exclusión Residencial se han sistematizado e informatizado los expedientes y se han implantado diferentes procedimientos teniendo en cuenta que la actuación que hay que desarrollar, una

vez identificadas las viviendas vacías, varía en función de si las viviendas hace más o menos de dos años que están desocupadas (para acogerse a la definición de *vivienda vacía* establecida en el artículo 3.d de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda).

En primer lugar, se envía a las entidades financieras una carta en la que se señalan los programas de movilización de la vivienda vacía a los que se pueden acoger, de acuerdo con el artículo 42 de la Ley del derecho a la vivienda. Si se persiste en el incumplimiento, se imponen multas y sanciones a las viviendas de entidades bancarias que hace más de dos años que están desocupadas.

Acoso inmobiliario

Barcelona dispone de un protocolo para hacer frente a casos de acoso. Este programa ofrece asesoramiento con respecto a los derechos y deberes de las personas afectadas y da respuesta a la situación mediante la mediación. Entre los años 2009 y 2015 se abrieron 247 expedientes por posibles situaciones de acoso inmobiliario en las oficinas de la vivienda, aunque únicamente en trece ocasiones se encontraron indicios de delito suficientes que permitieron presentar los expedientes a la fiscalía. En todo caso, el Ayuntamiento facilita el asesoramiento jurídico a los usuarios, con el acompañamiento ante una situación de desigualdad, la propuesta de resolución del posible conflicto por la vía negociadora y de la mediación y, si procede, la denuncia de la situación de acoso identificada o las actuaciones administrativas que de esta se deriven.

También se han creado grupos de trabajo para casos concretos, coordinados por el distrito y los servicios jurídicos de vivienda. Vinculadas a estos casos, se promueven actividades y charlas de asesoramiento. Es el caso de las charlas de asesoramiento a los vecinos y las vecinas de la calle de Lancaster, en Ciutat Vella, o la jornada sobre acoso que se organizó en L'Eixample.

Al mismo tiempo, las oficinas de la vivienda han reforzado su personal y han internalizado a los abogados y las abogadas para poder asistir a la

Ante la gran necesidad de ampliar el parque de viviendas sociales y asequibles en Barcelona, el plan explota todas las vías de adquisición y cesión de vivienda.





Entrega de llaves de viviendas dotacionales a personas mayores en el entorno de Glòries.

condiciones adecuadas para su uso inmediato y, en caso contrario, lleva a cabo, a cargo de las entidades, las intervenciones adicionales necesarias.

El plan destaca la necesidad de extender estos convenios con las entidades financieras que tengan viviendas vacías disponibles en la ciudad de Barcelona. Además, se explorarán las posibilidades jurídicas que otorga la Directiva 2014/24/UE con vistas a adjudicar una parte de las rehabilitaciones de vivienda que contrate el Consistorio a entidades especializadas de rehabilitación de vivienda a través de personas vulnerables en proceso de inserción.

3.5. Promoción del parque de protección oficial

La movilización y la promoción de nueva vivienda son dos líneas de actuación básicas para incrementar el parque público de la ciudad, que el plan prevé hacer crecer a través de todas las herramientas que tiene a su alcance, como la promoción pública o la colaboración con entidades sociales y cooperativas. Concretamente, está prevista la construcción de una media de

1.400 viviendas anuales entre los diferentes operadores, durante el periodo del plan.

Es evidente que para construir vivienda social nueva hay que disponer del suelo necesario —y tener presentes los plazos que se requieren para su ejecución—, sin olvidar que su distribución sea equilibrada en el conjunto de la ciudad. Con este fin, hay que impulsar una serie de planeamientos urbanísticos ya previstos, pero no desarrollados, así como su gestión; incrementar las reservas para vivienda con protección oficial en las operaciones en suelo urbano consolidado que se hagan, especialmente, en los distritos con más carencias, e impulsar estrategias que permitan generar nuevas viviendas protegidas mediante la compleción y la optimización del tejido urbano existente.

La construcción de nueva vivienda se llevará a cabo a partir de la promoción directa por parte de la Administración a través del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación y mediante la colaboración con entidades sociales y cooperativas de la ciudad, para impulsar un mercado social de la vivienda. En este caso, la Administración facilitará el suelo, sin perder la titularidad, que siempre será pública, para que estos operadores construyan, e incluso gestionen, nueva vivienda asequible.

El nuevo Instituto Municipal de la Vivienda incrementará con fuerza su ritmo de producción actual, que pasará de las 968 viviendas construidas en el último quinquenio a las 8.343 previstas para los próximos diez años.

Con respecto al régimen de tenencia, el Ayuntamiento ha hecho una fuerte apuesta por el alquiler asequible, y este será mayoritario en las promociones que el Instituto Municipal de la Vivienda desarrolle (un 80 % del total). También habrá un 20 % de vivienda de protección oficial en derecho de superficie, de modo que se mantendrá en cualquier caso la propiedad municipal del suelo, y se prevé una parte para compra de los afectados urbanísticos que así lo soliciten, tal como indica la normativa.



La construcción de nueva vivienda se llevará a cabo a partir de la promoción directa por parte de la Administración a través del Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación



rehabilitación y la intervención directa de la Administración en la mejora del interior de las viviendas. Este presupuesto se mantendrá estable en 20 millones de euros anuales por parte del Ayuntamiento de Barcelona y en 10 millones anuales por parte de otras administraciones (300 millones de euros en el conjunto del plan). Concretamente, se destinan un total de 300 millones de euros, es decir, una media de 30 millones anuales, prácticamente el doble que en el presupuesto de planes anteriores.

El presupuesto se irá trasladando de las ayudas a la rehabilitación, que en el año 2016 representaron el 90 % de la inversión, a los convenios y a la intervención en el interior de las viviendas. Así, mientras que el año pasado tanto los convenios de rehabilitación como las ayudas al interior de los inmuebles representaron el 5 % del total de la inversión pública, en el 2025 la inversión pública en convenios representará un 35 %, y la inversión en ayudas al interior de las viviendas, un 30 %. Por lo tanto, la inversión en ayudas a la rehabilitación pasará del 90 % al 35 % en diez años. De esta manera, se pasa de una actuación “pasiva”, vinculada a las ayudas para la rehabilitación, a una proactiva, vinculada a los convenios y ayudas para el interior de las viviendas y dirigida a las unidades de convivencia con menos recursos.

Estos cambios implicarán una reducción del número de viviendas y edificios con mejoras vinculadas a la inversión pública, ya que la inversión por hogar será muy diferente debido tanto al tipo de intervención como al porcentaje aportado por la Administración. Así, la inversión media se estima en 9.000 euros por vivienda en los casos de intervención en los interiores, en 4.000 euros por vivienda en los convenios y en 2.500 euros por vivienda en las ayudas. La inversión en ayudas para la mejora de la accesibilidad se mantendrá estable en el 30 % de la inversión total.

Convenios con las comunidades

La política de rehabilitación se irá centrando progresivamente en los convenios de rehabilitación, que

SUBVENCIÓN PÚBLICA EN AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

2011-2015	85.100.000€
2016-2020	116.606.000€
2021-2025	70.810.000€
TOTAL	187.416.000€

INVERSIÓN PÚBLICA PARA VIVIENDAS A TRAVÉS DE CONVENIOS CON COMUNIDADES

2016-2020	17.500.000€
2021-2025	42.500.000€
TOTAL	60.000.000€



CAPÍTULO





02

El proceso de redacción del plan Un punto de partida

En noviembre del 2015 las cooperativas Lacol y Celobert, a partir de un encargo del Área de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, iniciamos la coordinación y la redacción del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona.

Este plan se desarrolla en un momento especialmente singular, marcado, por una parte, por un largo periodo de crisis habitacional, iniciado en el 2007 con el estallido de la burbuja inmobiliaria, que ha dejado en la ciudad de Barcelona miles de desahucios y personas en situación de vulnerabilidad, con muchas dificultades para satisfacer las necesidades básicas más esenciales, entre ellas, el acceso a una vivienda digna y adecuada y su mantenimiento.

Por otra parte, se sitúa en una ciudad que, si bien desde el 2004 ha hecho un progreso en el despliegue de las políticas de vivienda, tiene un largo recorrido por delante para situarse a la altura de ciudades europeas de referencia como Ámsterdam, Viena, París o Berlín, especialmente con respecto a la disponibilidad de un parque público de vivienda relevante destinado a políticas sociales.

Así pues, nos encontramos en un contexto que plantea la necesidad urgente de atender, revertir y prevenir la emergencia habitacional en la ciudad, pero, a la vez, de trabajar con una mirada a más largo plazo que permita diseñar políticas y mecanismos para avanzar hacia una ciudad con más y mejores



Núria Colomé
Arquitecta de la cooperativa Celobert

Arnau Andrés
Arquitecto de la cooperativa Lacol

herramientas para garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad. Se decide, pues, hacer un plan a diez años que permita incorporar objetivos con este doble horizonte temporal y dotar a la ciudad de un potente servicio público de vivienda.

Destacamos, a continuación, dos decisiones de partida que condicionan el proceso de redacción del plan y marcan su desarrollo.

1. En primer lugar, se quiere que sea un plan desarrollado con mucha colaboración de la ciudadanía. La definición de los mecanismos de participación será, pues, uno de los aspectos que centrarán los debates iniciales del proceso de trabajo.
2. En segundo lugar, a diferencia de los planes anteriores, se apuesta por llevar la planificación de las políticas de vivienda al ámbito de distrito. Un ámbito más próximo a los barrios y a la ciudadanía, desde donde se pueden establecer diagnosis y plantear actuaciones más ajustadas a las necesidades concretas de los diferentes territorios.

Con todo, el plan incluye cuatro apartados:

I. Análisis y diagnosis.

II. Plan por el derecho a la vivienda. Retos, líneas estratégicas, líneas de actuación, actuaciones y estudio económico y financiero.

III. La situación en los distritos. Análisis y diagnosis en el ámbito de distrito y recopilación





Anexo



Índice anexo

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

A1. Prevención de la exclusión residencial

- A1.1 Ayudas sociales relativas al alojamiento, facilitadas por servicios sociales
- A1.2 Refuerzo del papel de las oficinas de la vivienda
- A1.3 Atención a la pobreza energética
- A1.4 Medidas relacionadas con el envejecimiento de la población
- A1.5 Medidas para la acogida de personas refugiadas

A2. Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda

- A2.1 Servicio de mediación para casos de dificultad de pago de alquiler e hipoteca
- A2.2 Mecanismos de seguimiento y acompañamiento en los desahucios
- A2.3 Sanciones a grandes propietarios que no ofrecen vivienda de alquiler social

A3. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- A3.1 Atención a la situación habitacional en los asentamientos
- A3.2 Atención a las personas sin hogar
- A3.3 Intervención en las ocupaciones en precario
- A3.4 Actuación en casos de infravivienda
- A3.5 Actuación en casos de viviendas sobreocupadas
- A3.6 Extensión de los programas para compartir vivienda
- A3.7 Ampliación de la dotación de alojamientos

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

B1. Movilización de las viviendas vacías

- B1.1 Realización de censos de viviendas vacías
- B1.2 Sanciones a las viviendas vacías

B2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- B2.1 Detección y sanción de casos de acoso inmobiliario
- B2.2 Modificación normativa del planeamiento para evitar la sustitución del uso residencial
- B2.3 Incorporación de las propuestas de los planes relativos al uso turístico
- B2.4 Medidas de seguimiento y control del precio del alquiler libre

B3. Mejora del conocimiento y la gestión del parque público

- B3.1 Inspección, regularización y sanción de los malos usos del parque público de alquiler
- B3.2 Reformulación del Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial de Barcelona (RSVPOB)
- B3.3 Adjudicación de vivienda pública a los diferentes colectivos demandantes
- B3.4 Ampliación del alcance de la Mesa de Emergencias Sociales
- B3.5 Dotación de viviendas a la Mesa de Acceso de Entidades a Viviendas Públicas de Inclusión
- B3.6 Corresponsabilización de los arrendatarios del fondo social de vivienda
- B3.7 Ampliación de la actuación del Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas Públicas
- B3.8 Despliegue de una herramienta para gestionar la demanda de vivienda asequible



C. Ampliar el parque asequible

C1. Aumento del parque público actual

- C1.1 Generación de nuevos solares para vivienda con protección oficial y dotacional
- C1.2 Despliegue de nuevos modelos de vivienda de protección oficial
- C1.3 Promoción de nueva vivienda con protección oficial y dotacional
- C1.4 Compra de viviendas y edificios para destinarlos a alquiler público
- C1.5 Creación de vivienda con protección oficial y dotacional en suelo urbano consolidado

C2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler

- C2.1 Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda
- C2.2 Apoyo al acceso a la vivienda de alquiler

C3. Movilización de vivienda privada hacia la vivienda asequible

- C3.1 Registro de solares vacantes y promoción de vivienda asequible en los solares vacantes
- C3.2 Captación de vivienda privada para destinarla a alquiler asequible
- C3.3 Generación de vivienda asequible a través de la rehabilitación
- C3.4 Convenios con entidades financieras para la cesión de vivienda

C4. Impulso del mercado social

- C4.1 Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso: covivienda
- C4.2 Impulso a la masovería urbana
- C4.3 Creación de una asociación de vivienda asequible para la producción y gestión de la vivienda
- C4.4 Promoción de viviendas de alquiler asequible por parte de entidades sociales

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual

D1. Ampliación del conocimiento del estado del parque de viviendas privado

- D1.1 Sistematización de la información en relación con el estado del parque
- D1.2 Mapa de las condiciones de la vivienda
- D1.3 Identificación de infravivienda en entornos de renta media y alta
- D1.4 Espacio virtual *open data* del estado del parque residencial (OBRA)
- D1.5 Evaluación y seguimiento de las rehabilitaciones hechas con financiación pública

D2. Establecimiento de una política de rehabilitación con enfoque más social

- D2.1 Promoción de la cultura del mantenimiento y la rehabilitación de las viviendas
- D2.2 Disciplina en relación con la falta de conservación de las viviendas
- D2.3 Ayudas a la rehabilitación
- D2.4 Establecimiento de mecanismos activos de rehabilitación
- D2.5 Rehabilitación de los polígonos residenciales
- D2.6 Plan de barrios
- D2.7 Intervención en los entornos con afectaciones
- D2.8 Mejora de la accesibilidad a las viviendas

D3. Mejora de la capacidad de intervención de la política de rehabilitación

- D3.1 Implantación de nuevos mecanismos para facilitar la financiación de las rehabilitaciones
- D3.2 Fomento del empleo digno a través de la rehabilitación

Cada uno de los cuatro grandes ejes incorpora diversas líneas de acción que, a su vez, se concretan en 59 actuaciones.





A

Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

A1. Prevención de la exclusión residencial

A1.1 Ayudas sociales relativas al alojamiento y facilitadas por servicios sociales

Escenario temporal: 2016-2017

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.1. Prevención de la exclusión residencial

- Derechos Sociales destina anualmente parte de su presupuesto a ayudas al pago de vivienda: ayudas al alojamiento y el mantenimiento de la vivienda destinadas a las unidades de convivencia de las que servicios sociales hace seguimiento, ayudas al alquiler de las viviendas incluidas en el fondo social y ayudas al pago de la deuda de viviendas del propio fondo social.
- Con el fin de ofrecer una atención integral a la ciudadanía en situación de exclusión residencial o en riesgo de exclusión, habrá que intensificar la coordinación entre las oficinas de la vivienda y los servicios sociales territoriales.
- Los mecanismos de coordinación pasan por facilitar el traspaso de información entre los dos servicios con el fin de evitar que las personas atendidas deban llevar dos veces la misma información, determinar que todos los perceptores de ayudas del fondo social de alquiler puedan disponer de acompañamiento social y establecer mesas de vivienda en los distritos para permitir el intercambio de información.

A1.2 Refuerzo del papel de las oficinas de la vivienda

Escenario temporal: 2016-2018

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.1. Prevención de la exclusión residencial

- Las oficinas de la vivienda son el punto de contacto de la ciudadanía con la política de vivienda de la ciudad.
- Hay que mejorar su visibilidad, pues solo el 27,2 % de las personas encuestadas para evaluar los servicios ofrecidos por Derechos Sociales conocía su existencia. Según la franja de edad, el colectivo que menos conoce las oficinas es el de las personas mayores. En términos de recursos, los inmigrantes son de los colectivos que menos conocían las oficinas.
- Habrá que desarrollar una campaña informativa a escala de ciudad pero teniendo en cuenta las particularidades y necesidades de cada distrito.
- Algunas medidas:
 - Ampliar el horario de atención (actualmente todas las mañanas y una tarde) con el fin de que toda la población tenga acceso.
 - Mejorar la coordinación informática entre las oficinas de la vivienda y otros servicios municipales como los Puntos de Información Juvenil (PIJ), los servicios sociales o los distritos.
 - Impulsar la tramitación electrónica de las ayudas.
 - Reforzar el equipo de las oficinas fortaleciendo el papel de coordinación y mejora y el de asesoramiento técnico y jurídico, entre otros.
 - Ofrecer formación al personal de las oficinas en aquellos temas que se quieren impulsar como los modelos alternativos de acceso a la vivienda o el derecho a la vivienda.

A1.3 Atención a la pobreza energética

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.1. Prevención de la exclusión residencial

- Dado que las oficinas de la vivienda son espacios de referencia en la atención de personas en situación de pobreza energética, se ha optado por integrar estos servicios como puntos de atención a la pobreza energética.
- Servicios que se ofrecen:
 - Tramitación de ayudas para el pago de los suministros y la negociación con las compañías suministradoras.
 - Asesoramiento y formación a las personas que quieren optimizar su consumo energético.
 - Asesoramiento para la mejora de la eficiencia energética en las viviendas.
- Se ha implementado un teléfono de atención a la pobreza energética.
- Estos puntos son espacios que deben permitir poner en marcha iniciativas en el campo de la eficiencia y el consumo responsable en las viviendas reproducibles a escala de ciudad.
- También se inicia el proceso para que las viviendas titularidad del IMHAB tengan suministros energéticos de empresas que respeten los estándares sociales y medioambientales definidos por el Ayuntamiento, con preferencia por las cooperativas y, especialmente, las prosumidoras.

A1.4 Medidas relacionadas con el envejecimiento de la población

Escenario temporal: 2016-2018

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.1. Prevención de la exclusión residencial

- Las proyecciones demográficas apuntan a una intensificación del proceso de maduración y envejecimiento de la población y, por lo tanto, hay que dirigir una especial atención a este colectivo. Concretamente hay que velar por su debida calidad de vida.
- El criterio de intervención fundamental será que las personas puedan permanecer en su vivienda siempre que sea posible. Para conseguirlo se impulsará la mejora de la vivienda actual: en casos de falta de recursos, el Ayuntamiento puede subvencionar el gasto que supone, por ejemplo, un ascensor o los gastos derivados de otras problemáticas a través de las ayudas a la cohesión o las que ofrece el Consorcio de la Vivienda de Barcelona para mejorar las viviendas.
- Potenciar la posibilidad de compartir la vivienda, lo que permite hacer frente a los propios gastos, a través de programas como “Vivir y convivir”.
- Dotar las viviendas particulares de los servicios propios de viviendas para personas mayores, para alargar la autonomía de las personas.
- En aquellos casos en los que no sea posible que la persona siga residiendo en su vivienda, habrá que generar nuevos espacios residenciales, ya sean viviendas dotacionales con servicios o plazas en residencias para personas mayores.

A2.2 Mecanismos de seguimiento y acompañamiento en los desahucios
Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.2. Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda

- Profundización en los protocolos de actuación para evitar y atender los desahucios.
- La Mesa de Desahucio del distrito permite coordinar a los agentes que intervienen en el proceso de lanzamiento y definir la actuación más adecuada en cada caso. Esta mesa se compone de un técnico o técnica del distrito, de la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER), la Dirección de la Oficina de la Vivienda y un representante de servicios sociales.
- El procedimiento de actuación pasa por lo siguiente:
 - Informe de determinación de vulnerabilidad coordinado con Derechos Sociales.
 - Las oficinas de la vivienda emitirán un informe de exclusión residencial.
 - La UCER se encargará de identificar y agrupar todas las situaciones de lanzamiento de viviendas, definiéndolas y clasificándolas.
 - Una vez identificados los casos de desahucios se activa el proceso de mediación.
 - El Servicio de Intervención en la Pérdida de Vivienda y Ocupación (SIPVO) realiza el acompañamiento a las unidades de convivencia durante todo el proceso de desahucio. Siempre se prioriza el acuerdo, y en caso de no conseguirlo, se acompaña a la familia.

A2.3 Sanciones a grandes propietarios que no ofrecen vivienda de alquiler social
Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.2. Atención a las personas en proceso de pérdida de la vivienda

- La Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética establece que los propietarios deben ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social en los siguientes supuestos:
 - Los afectados no tienen una alternativa habitacional propia.
 - Los afectados se encuentran dentro de los parámetros de exclusión residencial.
- Para que el Ayuntamiento de Barcelona retire la sanción es necesario que los propietarios realicen la oferta de alquiler social.
- El encargado de supervisar este proceso es la Unidad Contra la Exclusión Residencial (UCER).

(Desde la aprobación del PDVB, los artículos que permitían este proceso se encuentran suspendidos.)

A3.1 Atención a la situación habitacional en los asentamientos
 Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO
 A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial
 LÍNEA ESTRATÉGICA
 A.3. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- De acuerdo con los datos de la Oficina del Plan de Asentamientos Irregulares (OPAI), en diciembre del 2015, en Barcelona existían 56 asentamientos, donde vivían 463 personas. Mayoritariamente situados en el distrito de Sant Martí.
- Se aprobó el Plan de asentamientos irregulares con cuatro objetivos:
 1. Ofrecer alternativas inclusivas a las personas vulnerables: formación, recursos jurídicos o sociales, entre otros.
 2. Garantizar la dignidad y la seguridad de las personas.
 3. Prevenir la conflictividad social.
 4. Centralizar la información con respecto a los asentamientos.
- La OPAI centralizará la atención de las necesidades de los residentes y, sobre todo, trabajará para evitar la reutilización de los asentamientos.

A3.2 Atención a las personas sin hogar
 Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO
 A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial
 LÍNEA ESTRATÉGICA
 A.3. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- Datos del 2016 indican que en Barcelona 1.907 personas duermen en la calle; para hacer frente a esta situación, se aprobó el Plan de lucha contra el sinhogarismo de Barcelona.
- Este plan propone, entre otras cuestiones, lo siguiente:
 1. Eliminar el sinhogarismo de calle de larga duración, mejorando el Servicio de Inserción Social, ampliando el programa “Primero el hogar” y colocando el derecho de la vivienda en el centro del modelo de atención.
 2. Potenciar el programa “Housing First / primer hogar”, que permita al colectivo la recuperación autónoma y la inserción social.
 3. Mejorar las condiciones de vida en los recursos residenciales.
- La diagnosis apunta que la primera salida del sinhogarismo es disponer de una vivienda con garantías de que pueda ser mantenida.
- También apuesta por un cambio de modelo intensificando, entre otras, las acciones encaminadas a lo siguiente:
 - La dignificación de las infraestructuras existentes.
 - Nuevos servicios como los alojamientos individuales.
 - Previsión de nuevas plazas de alojamiento para personas sin hogar en promociones de vivienda con protección oficial o dotacional.

A3.5 Actuación en casos de viviendas sobreocupadas

Escenario temporal: implantación en 2016-2017.
Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.3. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- La Ley 18/2007 define la vivienda sobreocupada como aquella donde se alojan un número excesivo de personas teniendo en consideración los servicios de la vivienda y los estándares de superficie por persona de habitabilidad.
- El Decreto 141/2012, que regula las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, fija el número máximo de ocupantes por vivienda en función del número de habitaciones.
- El protocolo de detección del Ayuntamiento pasa por los datos de empadronamiento, por ejemplo, en el año 2015 se detectaron en Barcelona 751 domicilios donde había empadronadas al menos diez personas.
- La actuación se coordina desde las oficinas de la vivienda junto con el Distrito, y consta de las siguientes fases:
 1. Detección, por diversas vías, de las personas afectadas en el registro del Ayuntamiento.
 2. Búsqueda de antecedentes, análisis y comprobación de la existencia o no de una situación de sobreocupación.
 3. Coordinación de actuaciones entre la Oficina de la Vivienda y el Distrito para detectar el origen de la situación, según lo cual se determinará si se da una respuesta social o no.
 4. Por último, la Dirección de Licencias e Inspección irá dirigida al cese de la sobreocupación mediante orden de ejecución.

A3.6 Extensión de los programas para compartir vivienda

Escenario temporal: implantación en 2016-2017.
Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

A. Prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial

LÍNEA ESTRATÉGICA

A.2. Atención a las personas que no pueden acceder a una vivienda digna

- El hecho de compartir vivienda se ha convertido en una necesidad para hogares con rentas bajas que tienen dificultades para cubrir sus necesidades de vivienda de forma individual.
- El Ayuntamiento considera idóneo estudiar mecanismos como los siguientes:
 - Difundir ayudas y apoyo social y legal desde las oficinas de la vivienda.
 - Impulsar programas como “Vivir y convivir” o “Compartimos piso”.
 - Implementar un alquiler de habitaciones público.
- El programa “Vivir y convivir” se basa en la convivencia entre personas mayores y jóvenes estudiantes universitarios. Su objetivo es potenciar las relaciones solidarias de ayuda mutua.
- “Compartimos piso” es un programa desarrollado por el Centro de Servicios Sociales del Poble-sec para crear unidades de convivencia para acceder a una vivienda compartida.
- El alquiler de habitaciones público quiere facilitar que las personas que lo necesiten, ya sea por motivos económicos o sociales, puedan alquilar parcialmente su vivienda.



B

Garantizar el buen uso de la vivienda

B1. Movilización de las viviendas vacías

B1.1 Realización de censos de viviendas vacías

Escenario temporal: 2016-2020

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.1. Movilización de las viviendas vacías

- La Ley 18/2007 define la vivienda vacía como la que permanece desocupada permanentemente, sin causa justificada por un plazo de más de dos años.
- Es necesaria la articulación de un censo de viviendas vacías para iniciar una actuación decidida de sanción de las viviendas desocupadas y para conocer los entornos más problemáticos. Este censo se desarrollará barrio a barrio.
- También permitirá actuaciones proactivas con respecto al ofrecimiento de mecanismos de fomento de la ocupación y de mejora de estas viviendas.
- Constará de una primera parte de análisis estadístico basado en datos del padrón, catastro y consumo de agua y basura, y de una segunda parte, de análisis directo, a partir del trabajo de campo.

B1.2 Sanciones a las viviendas vacías

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.1. Movilización de las viviendas vacías

- Las medidas de control y sanción se aplican a aquellas viviendas vacías no justificadas en las que se produce un incumplimiento de la función social de la propiedad.
- La UCER (Unidad Contra la Exclusión Residencia) será la que sistematizará los expedientes. Para ello, ha implementado una serie de procedimientos:
 - Procedimiento de declaración de utilización anómala de la vivienda y aplicación de multas coercitivas (artículo 41, Ley del derecho a la vivienda).
 - Procedimiento sancionador vinculado a la utilización anómala por desocupación permanente (artículo 42, Ley del derecho a la vivienda).

B2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

B2.1 **Detección y sanción de casos de acoso inmobiliario**

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- La Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, entiende por *acoso* “toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona asediada en el uso pacífico de su vivienda”.
- Existe cierta dificultad de denuncia, ya que habitualmente afecta a unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad.
- El Código Penal vigente exige que la persona afectada aporte indicios (carga de la prueba) de que está sufriendo una situación de acoso.
- Se plantean tres ejes de actuación:
 1. Facilitar la detección de casos de acoso.
 2. Poner en marcha los mecanismos protectores de la Ley del derecho a la vivienda.
 3. Hacer un seguimiento de los casos con el fin de evitar los perjuicios.

B2.2 **Modificación normativa del planeamiento para evitar la sustitución del uso residencial**

Escenario temporal: 2016-2020

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- Existe una fuerte presión en Barcelona con respecto a la aparición de nuevos usos, y el Ayuntamiento trabaja para evitar la sustitución del uso residencial, ya sea por usos vinculados con el turismo o por otros.
- Se evaluará la idoneidad de impulsar nuevos instrumentos que puedan ordenar y regular protegiendo la vivienda.

B2.3 Incorporación de las propuestas de los planes relativos al uso turístico

Escenario temporal: 2017-2019

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- Instrumentos de planificación del uso turístico en la ciudad:
 1. Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT).
 2. Plan estratégico de turismo (PET).
- El PEUAT debe ser una herramienta para hacer compatibles los alojamientos turísticos de la ciudad con un modelo urbano sostenible, definiendo unas condiciones comunes a toda la ciudad, a la vez que define cuatro ámbitos territoriales específicos con regulación propia. Las condiciones comunes a toda la ciudad prevén que ningún tipo de alojamiento pueda sustituir el uso de vivienda preexistente, así como condiciones específicas.
- El PET tiene como objetivo realizar un documento con propuestas para la gestión del turismo en la ciudad de los próximos años según criterios de responsabilidad, sostenibilidad, cohesión y redistribución.
- También el Plan de choque para combatir las viviendas de uso turístico, que incluye medidas de detección, inspección y sanción, colaboración interadministrativa, normativas y de sensibilización y para las que se prevé una actividad duradera.

B2.4 Establecimiento de un índice de referencia del precio de la vivienda de alquiler libre

Escenario temporal: establecimiento del índice de referencia del alquiler 2017. Implantación actuación 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.2. Mantenimiento del uso residencial y los residentes

- La difícil situación económica conlleva que hoy en día el alquiler sea la vía más asequible para acceder a una vivienda.
- Este papel esencial del alquiler hace imprescindible plantear mecanismos para facilitar el control de los precios que permitan acceder a la vivienda a toda la ciudadanía.
- Ahora bien, la regulación del mercado de alquiler se escapa de las competencias municipales, pero el Ayuntamiento trabajará para lo siguiente:
 - Impulsar un observatorio de los precios de alquiler y publicación de los resultados.
 - Vincular los convenios de rehabilitación al establecimiento de una limitación en los alquileres.
 - Establecer el concepto de renta abusiva.
 - Ejercer presión para conseguir un cambio legislativo.

B3.5 Dotación de viviendas a la Mesa de Acceso a Vivienda Pública de Inclusión

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.3. Mejora del conocimiento y gestión del parque público

- Las viviendas de inclusión son aquellas viviendas de titularidad pública o privada, gestionadas mayoritariamente por entidades incluidas en la Red de Viviendas de Inclusión de Barcelona (XaHIB, según sus siglas en catalán).
- El Ayuntamiento ha establecido el Protocolo de acceso de entidades sociales de la ciudad de Barcelona para solicitar vivienda protegida destinada a la inclusión social, y determina los elementos de la solicitud y los criterios de acceso, entre otros.
- También se promueve la firma de un convenio de colaboración entre el promotor y la entidad para la cesión temporal de la vivienda, donde se establecerá el marco contractual en el que se detallarán, entre otros, los motivos y las condiciones de la resolución del contrato.
- Asimismo, se establecerá un acuerdo de seguimiento por parte del Área de Derechos Sociales.
- La posibilidad posterior de acceder a una vivienda protegida es una de las opciones que facilita el paso de estas personas a una vivienda normalizada. Ahora bien, los recursos de las emergencias están colapsados y la transición de vivienda de inclusión a una vivienda protegida es cada vez más difícil. Esto implica que las entidades necesiten un mayor número de viviendas de inclusión.
- Por lo tanto, habrá que evaluar la necesidad real de viviendas de inclusión y, al mismo tiempo, aumentar el número de viviendas destinadas a contingentes especiales, a fin de que las unidades de convivencia que hayan finalizado el proceso de reinserción puedan acceder a nuevas viviendas.

B3.6 Corresponsabilización de los inquilinos del fondo social de vivienda

Escenario temporal: gestión permanente en el tiempo

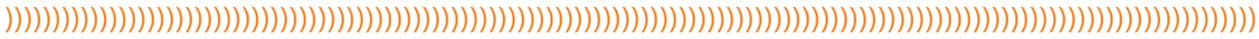
EJE ESTRATÉGICO

B. Garantizar el buen uso de la vivienda

LÍNEA ESTRATÉGICA

B.3. Mejora del conocimiento y gestión del parque público

- El parque de alquiler social de Barcelona incluye tanto viviendas de alquiler protegido al precio regulado como viviendas incluidas en el fondo social, en las que las personas residentes pagan en función de sus ingresos, sin que el importe supere el 30 % de estos.
- Con el fin de atender los posibles conflictos vecinales que se puedan dar en estas viviendas, se ha constituido el Servicio de Prevención, Intervención y Mediación en Viviendas (SPIMV). El objetivo será ampliar este servicio para atender a colectivos que residen en otras viviendas del parque público o gestionado por la Administración pública.
- Paralelamente se ha creado la figura del contrato social, que nace con la voluntad preventiva y facilitadora de acuerdos que incentiven la corresponsabilización de los inquilinos.



C

Ampliar el parque asequible

C1. Aumento del parque público actual

C1.1 Generación de nuevos solares para vivienda con protección oficial y dotacional Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.1. Aumento del parque público actual

- Desarrollar una política de suelo estratégica para impulsar el planeamiento urbanístico con el objetivo de poder disponer de suelo para la edificación de viviendas con protección oficial y dotacional.
- El potencial de edificación no se distribuye de manera homogénea, sino que presenta potenciales más elevados en aquellos distritos que ya cuentan con un número de vivienda asequible más alto hoy en día (Sants-Montjuïc, Sant Andreu, Sant Martí).
- Con el fin de promover la mixtura social y garantizar el derecho a la ciudad se estudiará lo siguiente:
 - La definición de nuevos ámbitos para edificar vivienda asequible.
 - La ampliación del techo calificado de vivienda con protección oficial en los planeamientos que se pueden desarrollar en los distritos centrales de la ciudad.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos tendrán que alcanzar un porcentaje mínimo del 50 % de viviendas de protección oficial, con preferencia por el alquiler.
- La vivienda de protección oficial no podrá ser descalificable.

C1.2 Implementación de nuevos modelos de vivienda con protección oficial y dotacional Escenario temporal: 2016-2020

EJE ESTRATÉGICO C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA C.1. Aumento del parque público actual

- Los nuevos proyectos residenciales de iniciativa pública deberán responder a diversos criterios:
 - Para dar respuesta a los requerimientos sociales actuales:
 - Perspectiva de género, viviendas no androcéntricas que puedan incluir espacios de vida comunitaria y juegos infantiles, entre otros.
 - Sostenibilidad y movilidad sostenible y uso de materiales naturales y reciclados, tal como establece el punto 3 del artículo 86 de la Carta Municipal.
 - Accesibilidad.
 - Otros elementos, como adaptación cultural de las viviendas, adaptación a la unidad de convivencia y compatibilidad de los usos residenciales con los productivos.
 - Para dar respuesta a las necesidades de gestión del parque:
 - Flexibilidad para adaptar viviendas a los diferentes usuarios y usuarias y a las diferentes situaciones de la unidad de convivencia.
- Así, se plantean diferentes líneas de trabajo:
 - Desarrollo de proyectos piloto para analizar las nuevas formas de convivencia y con perspectiva de género.
 - Desarrollo de proyectos piloto para evaluar el nivel de acabados necesario y la posibilidad de prever viviendas perfectibles.
 - Profundización en los criterios de eficiencia energética y bioconstrucción.
 - Promoción de la innovación en todo el proceso de redacción y ejecución del proyecto, así como en los sistemas de rehabilitación, o la introducción de políticas de igualdad, accesibilidad o eficiencia energética, entre otros.

C1.5 Creación de vivienda con protección oficial y dotacional en suelo urbano consolidado

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.1. Aumento del parque público actual

- En la actualidad, la mayor parte de los suelos que permiten la construcción de nueva vivienda con protección oficial en Barcelona son solares resultantes de la aplicación de las reservas urbanísticas. Para poder generar vivienda de protección oficial en suelo urbano consolidado deben impulsarse los mecanismos derivados de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, y la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Esto permitirá activar dos vías:
 - Modificaciones de planeamiento: permitirán establecer modificaciones del porcentaje de uso terciario, el uso de locales como vivienda de locales, la ocupación del dominio público para la instalación de ascensores, los incrementos de volumen para mejoras en la eficiencia energética, eventuales incrementos en la edificabilidad o la densidad, o el establecimiento de calificaciones totales o parciales destinadas a vivienda con protección oficial, así como modificaciones destinadas a generar vivienda dotacional.
 - Optimización del suelo urbano consolidado: a partir de la identificación de solares vacantes y solares que no han agotado la edificabilidad o la densidad residencial y pueden permitir generar vivienda asequible.

C2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler

C2.1 Ayudas al pago del alquiler para el mantenimiento de la vivienda

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler

- Las ayudas al pago del alquiler son concebidas como una herramienta básica para hacer frente al sobreesfuerzo que, para muchos hogares, representa el pago de la vivienda. Permiten evitar situaciones de desahucio y pérdida de la vivienda principal por motivos económicos.
- Con respecto a las ayudas de emergencia, son concebidas como ayudas puntuales.
- La diversidad y las características específicas de las ayudas hace necesario establecer unas líneas de trabajo que permitan lo siguiente:
 - Iniciar un proceso de integración de las ayudas, tal como se hizo con las ayudas a la rehabilitación.
 - Posibilitar la continuidad entre las ayudas de emergencia y las ayudas estables al pago del alquiler.
 - Flexibilizar parte de las ayudas para adecuarlas a situaciones particulares.
 - Facilitar los trámites de gestión para que, desde el propio Consorcio de la Vivienda, se puedan realizar todos los trámites independientemente de la Administración de la que provengan los fondos.
 - Facilitar el traspaso de información entre los servicios sociales y las oficinas de la vivienda.
 - Tender hacia convocatorias permanentes que permitan dar respuesta a las dificultades de pago del alquiler en el momento en que se produzcan.
 - Agilizar los pagos.
 - Mantener una línea de apoyo al pago de cuotas de hipoteca y las líneas necesarias de apoyo al pago del alquiler.

C2.2**Apoyo al acceso a la vivienda de alquiler**

Escenario temporal: 2016-2018 implantación.
Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.2. Extensión y mejora de las ayudas al alquiler

- Determinados perfiles tienen muchas más dificultades que otros para acceder al mercado de alquiler. Hay que aportar garantías de cobro a las personas propietarias para que faciliten de esta manera la realización del contrato de alquiler, sin necesidad de que el propio Ayuntamiento actúe como arrendatario. Así, se trabajará en lo siguiente:
 - La implementación de un fondo de garantía, o una figura similar.
 - La creación de avales del mismo Ayuntamiento.
 - La implantación de seguros del mercado privado que permitan garantizar las rentas de los propietarios.
 - La vinculación de una línea de ayudas al alquiler para las viviendas incluidas en la Bolsa de Vivienda Asequible (o figura que se implante).

C3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible**C3.1****Registro de solares vacantes y promoción de vivienda asequible en los solares vacantes**

Escenario temporal: 2016-2018 implantación.
Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- Con el objetivo de facilitar la construcción de vivienda asequible en los solares vacantes de la ciudad se realizarán diferentes acciones:
 - Análisis de los solares vacantes en la ciudad, su ubicación y potencialidad para generar vivienda asequible.
 - Fomento, a través de ayudas a la promoción o acuerdos para la gestión de la futura vivienda, de la generación de nueva vivienda asequible de alquiler en estos solares vacantes.
 - En caso de que las actuaciones de identificación y fomento no permitan obtener resultados, se activará el Registro Municipal de Solares sin Edificar, que permitirá al Ayuntamiento forzar la ejecución de obras a la propiedad o, dado el caso, la ejecución subsidiaria por parte del Ayuntamiento.

C3.2

Captación de vivienda privada para destinarla a alquiler asequible

Escenario temporal: 2016-2018 reformulación.
Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- La captación de vivienda privada en Barcelona se hace a través de dos programas básicos, uno dirigido a la cesión de viviendas privadas al Ayuntamiento y el otro, a la captación de viviendas para incorporar a la bolsa de alquiler.
- Se contemplan diversas líneas para la mejora de los sistemas actuales:
 - Vincular las ayudas a la rehabilitación para impulsar la captación de vivienda.
 - Establecer excepciones al precio máximo fijado que recibe la persona propietaria en el caso de entornos donde el precio del alquiler es muy superior a este valor y se considera necesaria la obtención de viviendas. Unificar y reforzar los sistemas de captación de vivienda.
 - Prever la vinculación con las ayudas al pago del alquiler para que la población que no pueda acceder al precio de alquiler de mercado pueda acceder a una vivienda de alquiler.
 - Que la Administración actúe como garante a través de una línea de ayuda que, en caso de deuda, se le pague al propietario.
 - Impulsar una campaña de difusión de la voluntad municipal de captar vivienda privada.

C3.3

Generación de vivienda asequible a través de la rehabilitación

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- Potenciar actuaciones vinculadas a la rehabilitación que permitan recuperar techo habitable existente para destinarlo a vivienda asequible a través de lo siguiente:
 - Ayudas a la rehabilitación para incorporar viviendas vacías a los programas de captación.
 - Nuevos instrumentos para rehabilitar edificios con viviendas vacías que permitan obtener viviendas para destinarlas a alquiler asequible.
 - Recuperación de techo habitable dirigido a otros usos para destinarlo a alquiler asequible.
 - Delimitación de unidades de actuación que permitan incrementar la edificabilidad o la densidad con el objetivo de generar vivienda asequible, principalmente de propiedad pública.

C3.4 Convenios con entidades financieras para la cesión de vivienda

Escenario temporal: 2016-2020

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- A través de convenios, el Ayuntamiento quiere conseguir que las entidades financieras pongan a disposición vivienda vacante de su propiedad para destinarla a alquiler asequible.
- La adjudicación de estas viviendas la hace el Ayuntamiento.
- En los acuerdos establecidos hasta ahora, las entidades financieras han cedido sus viviendas en usufructo al Ayuntamiento para un periodo de ocho años. El Ayuntamiento, por su parte, ha ofrecido una contraprestación mensual por cada una de las viviendas (distinta según si la vivienda está vacía u ocupada).
- Las viviendas incluidas en los convenios pueden ser tanto viviendas vacías como viviendas ocupadas. El Ayuntamiento se ocupa de regularizar la situación en aquellos casos en los que sea posible, para evitar, así, que se produzca el potencial lanzamiento.

C4. Impulso del mercado social

C4.1 Impulso al modelo de cooperativas de vivienda de cesión de uso: covivienda

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- El Ayuntamiento ha impulsado la Mesa de Covivienda dentro del Consejo de la Vivienda Social. Paralelamente, se desarrollarán diversos concursos para impulsar este tipo de modelo.
- Se pondrá a disposición de las cooperativas suelo de titularidad pública a partir de un derecho de superficie por 75 años.
- Será para viviendas de protección oficial, es decir, las unidades de convivencia cumplirán unos requisitos de ingresos medios y bajos.
- Se desarrollará un modelo residencial con espacios de uso comunitario.
- Se promoverá el arraigo al territorio, la creación de espacios de uso colectivos, la sostenibilidad y la calificación energética alta.
- Se trabajará en diferentes medidas para difundir el modelo, facilitar la activación de nuevos proyectos, favorecer la viabilidad económica de las promociones y mejorar la asequibilidad.
- Se difundirá el modelo como alternativa de acceso a la vivienda.
- Se facilitará apoyo técnico para iniciar la promoción por parte de nuevas organizaciones y se establecerán ayudas económicas, así como facilidades para avales, líneas de ayudas o bonificaciones del IBI.

C4.4**Promoción de viviendas de alquiler
asequible por parte de entidades sociales**

Escenario temporal: 2020-2025

EJE ESTRATÉGICO

C. Ampliar el parque asequible

LÍNEA ESTRATÉGICA

C.3. Movilización de vivienda privada hacia vivienda asequible

- Hay que generar mecanismos para que las entidades sociales, especialmente fundaciones y cooperativas, sigan generando la vivienda que la ciudad necesita:
 - De acuerdo con el contexto actual, será necesario que la vivienda que se genere sea de alquiler y que las entidades dispongan de capacidad tanto para promoverla como para gestionarla.
- Así, se establecerán mecanismos como la concesión o acuerdos de derecho de superficie.



D

Mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual

D1. Ampliación del conocimiento del estado del parque de viviendas privado

D1.1 Sistematización de la información en relación con el estado del parque

Escenario temporal: 2016-2020. Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.1. Ampliar el conocimiento del estado del parque privado

- Para mejorar la planificación y el desarrollo de políticas de vivienda, hay que tener un buen conocimiento del parque residencial, a través de diversas líneas:
 - Sistematización de la información de los servicios técnicos municipales, inspección técnica de la vivienda, certificados de eficiencia energética, de accesibilidad, etcétera.
 - Sistematización de la información de las oficinas de la vivienda.
 - Mapa del estado del parque, que incorpore los elementos detectados.
 - Traspaso de información de servicios sociales a las oficinas de la vivienda.
 - Inspección de viviendas. Establecer un sistema de colaboración para que, cuando desde servicios sociales haya que visitar una vivienda, los acompañe un técnico o una técnica que pueda valorar el estado de la vivienda.
 - Creación del Observatorio Metropolitano de la Vivienda, que permitirá sintetizar la información existente en materia de vivienda, elaborar nueva información y desarrollar un trabajo de evaluación.

D1.2 Mapa de las condiciones de la vivienda

Escenario temporal: 2017 inicio piloto

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.1. Ampliar el conocimiento del estado del parque privado

- La actuación se iniciará en Ciutat Vella, ya que, de acuerdo con el Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 30 % de las viviendas presentaban un estado malo o deficiente, un porcentaje muy por encima del resto de distritos de la ciudad.
- Se desarrollará en cuatro fases:
 - Prueba piloto de análisis de las viviendas a través de los agentes del territorio.
 - Campaña divulgativa.
 - Mapa de las condiciones de la vivienda.
 - Sistematización de la información en relación con el estado de las viviendas.

D1.3 **Identificación de infravivienda en entornos de renta media y alta**

Escenario temporal: 2017 inicio

EJE ESTRATÉGICO
D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque
LÍNEA ESTRATÉGICA
D.1. Ampliar el conocimiento del estado del parque privado

- Se prevé hacer una identificación específica en los entornos de renta alta, ya que en estos entornos la problemática muestra especial invisibilidad.
- Se partirá de la información extraída del desarrollo de la actuación D1.1, que se complementará con una identificación de las viviendas donde residen personas con seguimiento de servicios sociales y se realizará una campaña informativa para dar a conocer las posibilidades de mejora de la vivienda.

D1.4 **Espacio virtual *open data* del estado del parque residencial (OBRA)**

Escenario temporal: 2017-2019

EJE ESTRATÉGICO
D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque
LÍNEA ESTRATÉGICA
D.1. Ampliar el conocimiento del estado del parque privado

- Iniciar un proyecto, a través del Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica (OBRA), para recoger información en relación con el estado del parque en un banco de datos abierto. Eso permitiría integrar informaciones como las siguientes:
 - Inspecciones técnicas de edificios.
 - Cédulas de habitabilidad.
 - Obras de rehabilitación y reforma.
 - Ayudas a la rehabilitación
 - Ayudas para la instalación de ascensores.
 - Proyectos de mejora de edificios o de barrios de elaboración pública.
 - Etcétera.

D2.4 Establecimiento de mecanismos activos de rehabilitación

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.2. Establecimiento de una política de rehabilitación más social

- Se realizará una actuación proactiva e integral en el ámbito arquitectónico y social que permita abordar la mejora de los entornos con más problemáticas. Estas actuaciones requerirán detectar problemáticas, establecer un sistema de asistencia técnica que facilite la detección y la definición de la actuación y la ejecución de la intervención a través de mecanismos que potencien la ocupación de la población de las áreas afectadas, y activar su tejido comercial y de servicios.
- Las actuaciones previstas son las siguientes:
 - Áreas de conservación y rehabilitación: aplicación de tanteo y retracto. Los propietarios están obligados a notificar al Ayuntamiento las transacciones que se produzcan dentro del ámbito.
 - Establecimiento de áreas de conservación y rehabilitación: este mecanismo se aplica en entornos degradados y con procesos especulativos o de acoso inmobiliario que haya que controlar.
 - Convenios de rehabilitación: acuerdos entre la Administración y las comunidades de vecinos y vecinas que permiten adecuar la intervención a la capacidad económica de la comunidad, abordar las mejoras de manera progresiva y obtener la cesión de viviendas, entre otros.
 - Intervenciones en manzana o supermanzana: el aumento de la escala de intervención permite realizar un planeamiento global de la rehabilitación que permita la erradicación de la vivienda vacía, la posibilidad de compartir vivienda, los aumentos de edificabilidad para hacer frente a las obras, el intercambio de vivienda, etcétera.
 - Intervención subsidiaria de la Administración. se deberá mejorar la capacidad de intervención de la Administración en caso de que sea necesario aplicarla.

D2.5 Rehabilitación de los polígonos residenciales

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.2. Establecimiento de una política de rehabilitación más social

- Se prevé una actuación proactiva por parte la Administración para hacer posible la mejora de estos polígonos:
 - Se firmarán convenios con la participación de las diferentes administraciones responsables de la actuación en cada uno de los polígonos, siguiendo el modelo en aplicación en los polígonos de Canyelles y suroeste del Besòs.
 - Se deben mantener actuaciones de mejora de los diferentes polígonos de la ciudad, que se podrán desarrollar en el marco del Plan de barrios, especialmente en los situados en la franja Besòs, como Ciutat Meridiana, Trinitat Nova y suroeste del Besòs.
 - Eso permitirá una actuación integral en entornos donde a menudo existe una mayor concentración de situaciones de vulnerabilidad socioeconómica.
 - Será especialmente importante mantener los elevados porcentajes de subvención actuales, que llegan hasta el 85 % en los polígonos de promoción pública.
 - Hay que prever un gran volumen de ayudas a la cohesión.

D2.6

Plan de barrios

Escenario temporal: 2016-2025

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.2. Establecimiento de una política de rehabilitación más social

- Este plan debe permitir hacer frente a la situación de desigualdad de algunos ámbitos de la ciudad (Eje Besòs, Eje Montaña, Marines y Ciutat Vella) y plantea cuatro objetivos principales: recuperar e impulsar la actividad económica en los barrios; hacer frente a los déficits urbanísticos, a la baja calidad de las viviendas y a la falta de equipamientos y fomentar su accesibilidad y centralidad; establecer acciones de atención y mejora de las condiciones de vida de la población, y empoderar a los vecinos y vecinas para que puedan organizarse y establecer objetivos y actuaciones de mejora de la vida colectiva en el barrio.
- Se plantean las siguientes actuaciones en el marco de la vivienda:
 - Programas de mediación y apoyo a la convivencia y al funcionamiento de comunidades de vecinas y vecinos.
 - Programas de apoyo a las personas realojadas.
 - Programas de refuerzo técnico de las oficinas de la vivienda.
 - Compra u obtención de viviendas vacías.
 - Intervención en “edificios vulnerables”, con especial atención a la habitabilidad, la dignificación de los espacios comunes, el aprovechamiento de energías renovables y la adaptación de viviendas.
 - Convenios con empresas de inserción laboral y Barcelona Activa para reforzar el empleo local.

D2.7

Intervención en los entornos con afectaciones

Escenario temporal: 2016-2018.

Gestión permanente en el tiempo

EJE ESTRATÉGICO

D. Mantener, rehabilitar y mejorar el parque

LÍNEA ESTRATÉGICA

D.2. Establecimiento de una política de rehabilitación más social

- Las afectaciones urbanísticas tienen importantes repercusiones sobre los vecinos y vecinas; habrá que evaluarlas para poder establecer mecanismos que permitan mejorar los entornos afectados y minimizar las futuras afectaciones sobre las viviendas. Se prevé lo siguiente:
 - Realizar un análisis de las afectaciones actuales sobre viviendas para plantear las necesidades de intervención.
 - Establecer un protocolo de intervención en caso de afectación urbanística que facilite que los procesos se desarrollen siguiendo unos plazos conocidos y asumibles.
 - Prever las reservas necesarias, ya sea de obra nueva o de adjudicación de viviendas existentes, para dar respuesta a las necesidades de realojamiento.



NOVOTEL





BALANÇ 2016
PLA PEL DRET A L'HABITATGE
DE BARCELONA 2016 - 2025

BCN

L'HABITATGE ÉS
UN
DRET
COM UNA
CASA



Ajuntament
de Barcelona