



Proyecto “Vivienda social compartida” de la fundación UN SOL MÓN y la asociación PROVIVIENDA. (Barcelona, Terrassa, Sant Adrià del Besòs, Santa Coloma de Gramanet, Sant Cugat del Vallès, Badalona y Sabadell).



PRESENTA LA PRÁCTICA

ASOCIACIÓN PROVIVIENDA.

ENTIDADES COLABORADORAS

Fundación Un Sol Món.

FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN

• Fecha de inicio:

- » **Enero de 2006:** firma del Convenio de colaboración entre la Fundación Un Sol Món y la Asociación Provivienda para la identificación de necesidades residenciales y propuestas de actuaciones.
- » **Diciembre de 2006:** firma del Convenio entre ambas entidades para el desarrollo del proyecto “Vivienda Social compartida”.

• Fecha de finalización:

- » **15 de diciembre de 2007:** finaliza la primera fase del proyecto. Ante los buenos resultados obtenidos, y constatada que la necesidad sigue existiendo y es numerosa, se decide ampliar el plazo para aumentar el número de viviendas del proyecto y tener incidencia en el mercado privado. Se firma un nuevo convenio.

• Otras fechas de interés:

- » **Noviembre 2005.** Constitución Red de Viviendas de Inclusión Social

CALIFICACIÓN OBTENIDA EN EL VII CONCURSO INTERNACIONAL DUBAI 2008

GOOD

RESUMEN

El proyecto pretende favorecer el acceso a un alojamiento adecuado a personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial y social, ofreciendo una red de alojamientos a través de la fórmula de compartir viviendas de alquiler de propietarios particulares, donde la titularidad del contrato la ostenta la Fundación Un Sol Món.



Los destinatarios de esta actuación son personas que han finalizado su proceso de mejora en una vivienda tutelada de una ONG de la Red de Viviendas de Inclusión Social de la Generalitat de Cataluña y personas que habitan viviendas inadecuadas o sufren desahucios por dificultades económicas y esto constituye un factor de riesgo que puede desencadenar en un proceso de exclusión social. Por lo tanto, el proyecto tiene una doble prioridad, apoyar la continuidad de procesos de inclusión ya iniciados y la prevención de situaciones de exclusión social desencadenadas por una exclusión residencial.

La alternativa residencial de estas personas, que no pueden alquilar una vivienda debido al alto precio de las rentas, ni acceder a una vivienda pública pues éstas son insuficientes para cubrir la demanda, era alquilar una habitación en el mercado privado, un submercado residencial caracterizado por la falta de garantías legales, por la creciente subida de precios, por la inestabilidad del alojamiento y por las malas condiciones y hacinamiento. El proyecto se configura como una alternativa digna para evitar que estas personas tengan que recurrir a este sistema, garantizando su derecho a un alojamiento.

Todas las personas disponen de un alojamiento adecuado a su situación personal y económica, en habitaciones individuales que garantizan su intimidad y disponen de espacios comunes (comedor, cocina, aseos y terrazas). El esfuerzo económico es menor que el que tendrían que realizar ante una habitación del mercado privado y las viviendas disponen de condiciones de habitabilidad, estabilidad y adecuación.

Se favorece la salida al mercado de viviendas que estaban vacías porque se rehabilitan y acondicionan las viviendas para su uso.

Compartiendo vivienda, mejora la capacidad de relación y aumentan sus redes sociales.



SITUACIÓN ANTERIOR AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Las principales situaciones que pretende atender el proyecto son:

- Personas que residen en viviendas tuteladas de entidades sociales que, habiendo finalizado su proceso de inserción social y logrado una autonomía suficiente para llevar una vida independiente, no pueden acceder a una vivienda de alquiler de mercado por los altos precios y los requisitos que piden.

- Personas que pierden su vivienda por dificultades económicas, personas que residen en infraviviendas o en situaciones de hacinamiento y están en riesgo de iniciar un proceso de exclusión social, al no poder acceder a un alojamiento digno y asequible para ellos. La alternativa residencial más habitual utilizada por estas personas son las habitaciones alquiladas del mercado libre, un submercado residencial caracterizado por la falta de garantías legales, por la creciente subida de precios, por la inestabilidad del alojamiento y por las malas condiciones y hacinamiento.

OBJETIVOS

1. Garantizar la continuidad en los procesos de recuperación de competencias que fomenten la autonomía para personas residentes en viviendas tuteladas.
2. Prevenir situaciones de exclusión socio-residencial y sinhogarismo ante pérdidas de vivienda por dificultades económicas y/o personales.
3. Crear una red de viviendas compartidas que ofrezca un alojamiento digno a un precio más bajo que el del mercado y mejore las condiciones de habitabilidad.

Estrategias desarrolladas:

- Captación, rehabilitación y acondicionamiento de viviendas de propietarios particulares.
- Organización de la vivienda para su uso: habitaciones privadas con llave individual, espacios comunes totalmente equipados, normas de convivencia y acuerdos de organización de la vivienda.
- Firma del documento de uso de la habitación y de la vivienda.
- Seguimiento individual y grupal por un educador social.

Estrategia específica de género:

- Se apoya especialmente a las mujeres solas y con hijos a su cargo debido a ser específicamente vulnerables, en la consecución y mantenimiento de un empleo, así como para compatibilizarlo con el cuidado de sus hijos, a través de la coordinación con servicios y recursos especializados.

Las prioridades se establecieron entre ambos asociados fruto del análisis de necesidades realizado previamente.

1. Atender a las personas alojadas en las viviendas de la Red de Viviendas de Inclusión que tenían autonomía para llevar una vida más independiente.
2. Atender a personas que se encuentran en situación de exclusión residencial y pueden iniciar un proceso de exclusión social, principalmente derivados de Servicios Sociales municipales.
3. Prestar especial atención a mujeres solas con hijos a su cargo y a jóvenes solos por ser especialmente vulnerables.
4. Utilizar viviendas de alquiler del mercado privado, rehabilitándolas y acondicionándolas, y firmando el contrato de alquiler la Fundación Un Sol Mon para dar garantías a propietarios y usuarios del proyecto.
5. Utilizar viviendas en comunidades de vecinos para favorecer la pertenencia a una comunidad.
6. Se prima el fortalecimiento de los recursos personales de los beneficiarios del proyecto para mejorar su autonomía y capacidad de desarrollar una vida autónoma. Para ello se mejora también el conocimiento que tienen de los recursos y ayudas que existen en vivienda.
7. Se trabaja la creación de redes de apoyo, utilizando la intervención grupal para formar grupos de convivencia para el alquiler de una vivienda.



m

MOVILIZACIÓN DE RECURSOS

El proyecto es una actuación que se enmarca en un convenio de colaboración entre los dos asociados. Los recursos financieros son aportados mayoritariamente por la Fundación Un Sol Món en el marco de sus actuaciones en vivienda social. Provivienda aporta los recursos técnicos y humanos, principalmente, y una parte del coste económico. El proyecto tiene asignada una educadora social que lo desarrolla y el apoyo técnico de un coordinador de programas y de los abogados del departamento jurídico de Provivienda. La captación de vivienda se realiza a través de los Programas de Intermediación en el Alquiler que tiene Provivienda en la zona.

El seguimiento y evaluación de la actuación se lleva a cabo por la responsable del área de vivienda de la Fundación Un Sol Món y el coordinador de programas de la Asociación Provivienda, a través de reuniones periódicas.

Los recursos humanos y financieros directos del proyecto los gestiona la Asociación Provivienda y los justifica periódicamente a la Fundación Un Sol Món. Los costes de la rehabilitación de las viviendas los administra directamente la Fundación Un Sol Món, que es quien abona la renta periódicamente a los propietarios y recibe el alquiler de los alojados.

En el 2008 el proyecto se amplía a un total de 22 viviendas y se inicia una actuación en intermediación de habitaciones alquiladas de propietarios particulares, por lo que se amplía el personal asignado pasando a ser 3 educadores sociales, 1 trabajador social y 1 captador de viviendas. Todo el personal depende de la Asociación Provivienda.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

FASE I: PUESTA EN MARCHA:

- Identificación de las necesidades residenciales, a través de las reuniones de coordinación y entrevistas individuales con los profesionales de la Red de Viviendas de Inclusión Social de la Generalitat de Cataluña que coordina la Fundación Un Sol Món, y de la necesidad de desarrollar un proyecto de estas características.
- Firma del acuerdo de colaboración entre Fundación Un Sol Món y Provivienda.
- Jornadas de presentación del proyecto entre las entidades pertenecientes a la Red de Viviendas de Inclusión Social.
- Difusión del proyecto a otras entidades sociales y servicios públicos. Reuniones con cada entidad interesada y envío de documentación.
- Captación, rehabilitación y adecuación de viviendas.

FASE II: PREVIO AL ALOJAMIENTO:

- Recepción de los informes de derivación.
- Entrevistas de valoración.
- Inclusión en la base de datos.
- Estudios de caso.
- Coordinación con los profesionales de referencia.
- Notificación de la admisión o no en las plazas libres.

FASE III: ALOJAMIENTO E INTERVENCIÓN

- Asignación de vivienda en función del grupo de convivencia.
- Firma del contrato y aceptación de la normas básicas de convivencia.
- Presentación e incorporación a la vivienda compartida.
- Firma de objetivos individuales.

- Auto-organización de la convivencia: toma de acuerdos entre los integrantes del grupo sobre la organización de la vida cotidiana: fondo para gastos comunes, horarios de uso de los espacios comunes, limpieza, mantenimiento de las instalaciones, reparto de tareas, comunicación con los vecinos.
- Acompañamiento social.
- Itinerario grupal de la convivencia (conflictos, comunicación, confianza, toma de decisiones, salidas, etc.).

FASE IV: EVALUACIÓN

- Cuestionarios de evaluación entre los residentes y reuniones de grupo. El proyecto ha modificado el tiempo de estancia de las personas, inicialmente pensado entre 6 meses y un año, y se ha decidido ajustarlo a los procesos de mejora individuales y a disponer de una alternativa de continuidad que garantice su autonomía. Esto ha sido una demanda de las personas alojadas que se sentían inseguras con estos plazos de tiempo. También se ha reducido la presencia profesional en aquellos grupos que son más autónomos pues ha sido una petición de los propios alojados que perciben su capacidad de auto-organización.
- Evaluación entre las entidades. Fruto de esta evaluación ha sido la iniciativa de poder trabajar alojamientos adecuados sin presencia profesional para aquellas personas que ya no lo necesitan. Por ese motivo, se va a iniciar la actuación de intermediar en el mercado privado de habitaciones alquiladas para garantizar que se establezcan relaciones con garantías legales, no abusivas, y condiciones de habitabilidad.
- Informe final de evaluación del proyecto.
- Jornadas de difusión de los resultados del proyecto.
- Ampliación del proyecto y firma del nuevo convenio de colaboración.



LECCIONES APRENDIDAS

Debilidades

- La difusión sólo entre servicios o recursos sociales deja fuera a personas en situación de vulnerabilidad residencial que no estén en contacto con entidades o con Servicios Sociales.
- Las familias numerosas (parejas con tres hijos o más) no pueden acceder al proyecto porque no se dispone de viviendas cuyo tamaño permita la convivencia con un núcleo familiar numeroso.

Amenazas

- Mercado de alquiler muy variable.
- El alto precio de las viviendas y la escasez de viviendas de alquiler.
- El tratamiento fiscal en los contratos de alquiler cuya titularidad la ostentan las entidades sociales que implica la aplicación del IVA y el descuento del 15% de IRPF a los propietarios.
- La política de desgravaciones fiscales, que permite que un propietario se desgrave el cien por cien del alquiler de un joven pero no de una vivienda que alquile a una entidad social.
- Las ayudas al pago del alquiler de la Generalitat de Cataluña no contemplan este tipo de modalidades de convivencia (titularidad del contrato diferente a las personas que utilizan la vivienda como domicilio habitual y permanente).

Fortalezas

- La Red de Viviendas de Inclusión.
- Valoración muy positiva de los usuarios de los pisos, tanto respecto de las condiciones de la vivienda como de la intervención realizada.
- La experiencia previa tanto de la Fundación Un Sol Món como de la Asociación Provivienda ha permitido desarrollar esta experiencia novedosa.
- Al ser la Fundación Un Sol Món la titular del contrato de arrendamiento se genera confianza por parte de los propietarios, así como de los usuarios al evitar el miedo a tener que formalizar contratos de arrendamiento con grupos no naturales.

Oportunidades

- Preocupación y sensibilidad política hacia las situaciones de exclusión socio-residencial.
- Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016 de la Generalitat de Cataluña que recoge en su Reto 4: “Prevenir la exclusión social residencial, mediante un sistema universal de ayudas personales al pago de la vivienda, y la dotación suficiente de viviendas de exclusión”; en su Reto 5: “Garantizar un alojamiento digno y adecuado a los hogares mal alojados, mediante la erradicación del fenómeno de los sin techo, la sobreocupación de las viviendas y la infravivienda” y en su Reto 1 “Mejorar el acceso a la vivienda, movilizandoy poniendo en el mercado 62.000 viviendas del parque desocupado” y en su reto 2 “Mejorar las condiciones del parque de viviendas”.

PUNTOS DÉBILES

PUNTOS FUERTES

La **transferencia** de la práctica se realiza principalmente a través de la Red de Viviendas de Inclusión Social de la Generalitat de Cataluña, red que además de facilitar que algunas entidades sociales puedan desarrollar esta experiencia, permitirá seguir detectando nuevas necesidades sociales y presionar para que las políticas de vivienda y de servicios sociales den una respuesta a dichas necesidades.

Aunque el proyecto se desarrolla entre la Fundación Un Sol Món y la Asociación Provivienda, se realiza un trabajo en red muy importante, pues este proyecto se crea y se incorpora como un recurso para las entidades que forman parte de la Red de Viviendas de Inclusión y los servicios sociales públicos, realizándose una estrecha coordinación con las entidades y servicios públicos que utilizan el recurso.

El proyecto es innovador porque crea alojamientos autónomos y estables utilizando viviendas de propietarios particulares y fomenta la creación de redes como modo de mantener un alojamiento digno y sostenible económicamente.

Favorece que se utilicen viviendas que estaban vacías al necesitar una rehabilitación o adecuación que los propietarios no podrían costearse, ofreciéndoles garantías una vez alquilado al firmar el contrato de alquiler la Fundación Un Sol Mon.

Utiliza la fórmula de compartir vivienda para proveerse de una vivienda adecuada sin que se produzca hacinamiento.

Las viviendas son sostenibles por un grupo de personas que no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre.

Incorpora además el apoyo de un profesional de la intervención social, que a través de la relación de ayuda, apoya a aquellas personas más vulnerables que acceden al proyecto.

La práctica es fácilmente trasladable a otras entidades sociales porque el coste del mantenimiento de las viviendas una vez ocupadas es nulo, y la convivencia entre las personas, con apoyo profesional inicial para organizar la vivienda, es viable.

Respecto a la **sostenibilidad**:

- Se utilizan viviendas que estaban vacías, rehabilitándolas y acondicionándolas para el fin del proyecto, ofreciendo garantías a los propietarios para que las alquilen, al ser titular del alquiler la Fundación Un Sol Món. Los costes de la rehabilitación los reintegran los propietarios a través de las rentas del contrato de alquiler, de manera proporcional al coste, con la firma de un documento que reconoce la deuda y establece los descuentos de la renta mensual y el tiempo de duración.
- Las aportaciones de las personas que conviven cubren el cien por cien del coste del alquiler, gastos de suministros y mantenimiento de la vivienda.
- Cada persona alojada realiza una aportación económica a la vivienda adecuada para sus economías. El esfuerzo económico para el pago de la vivienda oscila entre un 15% para las personas solas a un 40% para las mujeres con hijos.
- Se rebaja entre un 20% y un 32% el coste que tendrían que asumir en el mercado de habitaciones privadas.
- Cuando el grupo de convivencia esté consolidado, la titularidad del contrato de alquiler podrá pasar a las personas que ocupan la vivienda.
- La convivencia en los pisos ha generado un aumento de la solidaridad, de las redes sociales y mejora de la calidad de vida.
- La utilización de viviendas de alquiler de propietarios particulares en comunidades de vecinos, favorece la inclusión social, el arraigo, el sentimiento de pertenencia, así como la asunción de las pautas de vida comunitarias, de manera que los beneficiarios del proyecto perciben también su mejoría personal al no tener que utilizar recursos residenciales más protegidos (albergues, centros residenciales, viviendas tuteladas, etc.).

RESULTADOS ALCANZADOS

- 59 entidades conocen y utilizan las viviendas.
- 59 solicitantes.
- 6 viviendas alquiladas por la Fundación Un Sol Món. 20 habitaciones disponibles.
- 2 viviendas rehabilitadas y 4 viviendas acondicionadas.
- 26 personas que disponen de un alojamiento digno, adecuado a su situación personal y asequible económicamente.
- Se ha apoyado técnicamente a 10 entidades sociales en la metodología empleada en sus viviendas de inclusión.
- Situaciones resueltas: desalojos, desahucios, hacinamiento, infravivienda, condiciones abusivas y finalización de la estancia en un recurso residencial tutelado (centros de menores, centros de acogida de mujeres víctimas de violencia de género, residencia maternal, pisos de justicia y pisos para personas sin hogar).
- Precio de las habitaciones: En Terrassa las habitaciones del proyecto se ofertan un 20% más bajas que las del mercado. En Barcelona un 32% más bajas.
- Se mantendrán en el 2008 las 6 viviendas y se pondrán en funcionamiento 16 viviendas nuevas, de las cuales ya se han formalizado 2 contratos de alquiler, lo que supone un mínimo de 70 habitaciones disponibles que ofrecen garantías, estabilidad, buenas condiciones de habitabilidad, precios ajustados a los esfuerzos económicos individuales y apoyo profesional.
- En el 2008, y en el marco de este proyecto, se iniciará una nueva actuación consistente en apoyar a propietarios que estén en riesgo de perder su vivienda por cuestiones económicas, para que puedan mantenerla a través del alquiler supervisado de habitaciones.



RESULTADOS EN CIFRAS

- 59 entidades conocen y utilizan las viviendas, con apoyo técnico a 10 de ellas en la metodología empleada en sus viviendas de inclusión.
- 59 solicitantes.
- 6 viviendas alquiladas por la Fundación: 20 habitaciones disponibles.
- 2 viviendas rehabilitadas y 4 viviendas acondicionadas.
- 26 personas acomodadas en alojamiento digno, adecuado y asequible.
- Situaciones resueltas:
 - » desalojos.
 - » desahucios.
 - » hacinamiento.
 - » infravivienda.
 - » condiciones abusivas.
 - » finalización de la estancia en un recurso residencial tutelado.
- Precio de las habitaciones: en Terrassa las habitaciones del proyecto se ofertan a un precio un 20% inferior a las del mercado. En Barcelona un 32%.
- Se mantendrán en 2008 las 6 viviendas y se pondrán en funcionamiento 16 nuevas viviendas, de las cuales hay formalizados 2 contratos de alquiler, lo que supone un mínimo de 70 habitaciones que ofrecen garantías, estabilidad, buenas condiciones de habitabilidad, precios ajustados y apoyo profesional.
- En 2008, hay proyectada una nueva actuación consistente en apoyar a propietarios en riesgo de perder su vivienda por cuestiones económicas y puedan mantenerla a través del alquiler supervisado de habitaciones.

CONTACTO

Gema Gallardo Pérez

Responsable del Área de Proyectos.

Rafael Salazar Alonso, 17 local 19-22

28007 Madrid

Teléfono: +34 91 5570139

Fax: +34 91 4008250

gema@provivienda.org

www.provivienda.org