

Vivienda

Presentamos a continuación una síntesis de la labor en vivienda realizada por el dispositivo navarro de la Fundación Secretariado Gitano durante 2009. A lo largo del año el trabajo de la entidad en este campo se estructuró básicamente en torno al programa de Vivienda de Integración Social, redefinido en el segundo semestre del año con la puesta en marcha del VAIS, programa de Vivienda de Alquiler de Integración Social. Paralelamente se ha prolongado la labor de información y asesoramiento sobre las distintas modalidades de acceso a vivienda protegida y los programas de apoyo público a la rehabilitación de viviendas.

En el marco de los programas de vivienda de integración social, el VAIS, (programa de Vivienda de Alquiler de Integración Social), puesto en marcha por el Gobierno de Navarra en 2009, persigue los mismos objetivos integradores que el programa de Vivienda de Integración Social (VIS) centrado en la propiedad, vigente desde finales de la década de los noventa.

La puesta en marcha del VAIS es resultado de la actual crisis económica y residencial e intenta compensar las deficiencias del programa de vivienda de integración basado en la propiedad (VIS). El programa expresa la nueva filosofía y estrategia del Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra, decidido a fomentar e impulsar el alquiler frente a la propiedad en el acceso a la vivienda de los distintos grupos sociales.

La puesta en funcionamiento del VAIS, que solo pudo concretarse en el segundo semestre del año, no sustituye al VIS, ambos coexisten y conforman un programa de vivienda de integración que contempla tanto el alquiler como el acceso a la propiedad. Sin



embargo esta coexistencia presenta límites marcados que es necesario precisar.

- El programa de alquiler de integración social, VAIS, se circunscribe a una zona geográfica limitada Pamplona y su comarca. Quedan fuera del programa todas las familias en situación de exclusión que residen en zonas rurales de Navarra. Para este sector de población que reside fuera de la capital y su área metropolitana, quedaría el recurso de vivienda de integración en propiedad VIS.
- La viabilidad del programa VIS ha quedado comprometida por la reorientación de las políticas bancarias tras la crisis económica. Actualmente las familias en situación o riesgo de exclusión tienen enormes dificultades para lograr el préstamo hipotecario que, complementando la subvención del Gobierno de Navarra, les permitiría acceder a la propiedad de una VIS.

Las condiciones de acceso a ambos programas son similares aunque el tipo de ayudas y su efectividad práctica difieren sensiblemente.

El programa de vivienda de integración en propiedad *VIS* no sufrió modificaciones durante el último año. El Departamento de Vivienda subvenciona el 30 o el 45% del precio de la vivienda y el departamento de Asuntos Sociales, Deporte y Juventud los gastos derivados de la operación de compra-venta, en una proporción variable que puede alcanzar el 10% del precio de la vivienda.

Se mantiene también las ayudas en caso de rehabilitación de la vivienda en los cinco años posteriores a la compra. Los adquirientes de una *VIS*, en tanto sigan cumpliendo las condiciones específicas que posibilitaron su acceso al programa, tienen derecho a percibir una subvención equivalente al 50% del coste de la rehabilitación. El presupuesto protegible debe ser superior a 4000 € e inferior al 50% del precio de compra y se tramita a través de la oficinas de rehabilitación de la zona en la que se encuentre la vivienda.

En la práctica la situación de crisis económica ha limitado drásticamente las posibilidades de acceder a una *VIS* y las ayudas a la rehabilitación son prácticamente inoperantes debido a la fragilidad económica de las familias compradoras.

Por su parte el programa de Vivienda de Alquiler de Integración Social se encuentra en fase “experimental” y presenta características diferenciales propias. No se basa, como venía siendo habitual, en promociones anuales de vivienda nueva, sino en los recursos de la “bolsa de alquiler”, un dispositivo creado hace unos años por el Gobierno de Navarra para impulsar el alquiler como fórmula alternativa a la propiedad en el acceso a la vivienda para todos los grupos sociales.

En la bolsa de alquiler, los propietarios de viviendas vacías alquilan sus casas a través de *VINSA*, organismo dependiente del Gobierno de Navarra, que gestiona ese alquiler garantizando el cobro de las mensualidades y las condiciones de uso en las

que debe quedar la vivienda en el momento en que el inquilino la abandone.

Las viviendas de la bolsa de alquiler se hallan distribuidas por todo el tejido urbano de Pamplona y su comarca, se trata de viviendas completamente normalizadas, en buen estado y por lo general modernas. Su alquiler oscila entre los 400 y los 600 € mensuales en función de la superficie de la vivienda, recibiendo el inquilino una subvención inicial del 75% del alquiler, lo que reduce el coste a cantidades que oscila entre los 90 y los 150 € mensuales.

Al inicio del contrato el inquilino debe hacer frente al pago de una fianza equivalente a un mes de alquiler real más los gastos derivados de la puesta en marcha de los servicios básicos: luz, agua y gas. Se le exige además el establecimiento de un contrato de mantenimiento de la caldera y un seguro para hacer frente a los desperfectos que puedan producirse.

Aunque el montante mensual del alquiler es bajo y resulta asumible para las familias, la suma de las cantidades necesarias para acceder a la vivienda, a pesar de algunas reducciones o bonos sociales, acaba siendo una cifra respetable que las familias adjudicatarias de una *VAIS* tienen dificultades para reunir.

Los solicitantes de una *VAIS* deben cumplir unos requisitos similares a los demandantes de *VIS*: encontrarse en situación o riesgo de exclusión social, no ser titulares de una vivienda en propiedad, acreditar una residencia efectiva en Navarra durante los últimos tres años y participar en programas o actuaciones de incorporación social suscribiendo una serie de compromisos con la entidad mediadora que interviene en el proceso de compra o alquiler.

Ambos programas presentan sin embargo algunas diferencias. Mientras el nivel de ingresos de los solicitantes de *VAIS* debe ser inferior a una vez el *IPREM*, los ingresos de los solicitantes de *VIS* deben

ser inferiores al 1,7. Por otro lado el programa de alquiler tiene unas limitaciones temporales precisas. Los adjudicatarios de una VAIS firman un contrato anual renovable por cinco años, transcurrido ese tiempo el propietario de la vivienda decide si seguir manteniendo el alquiler o no.

En torno a estos dos programas VIS y VAIS se estructura actualmente la actividad de la y loss técnicos del área de vivienda de la FSG en Navarra, una actividad que conlleva la información, el asesoramiento, la tramitación y el acompañamiento en los procesos de compra y alquiler y el seguimiento social de las familias.

Tanto la compra como el alquiler de vivienda de integración social conllevan el compromiso del seguimiento y acompañamiento social de las familias que entran en los programas. En el caso de VIS (compra) el seguimiento se prolonga durante los tres posteriores a la compra. El seguimiento y acompañamiento social de las familias en alquiler debe ser mucho más continuado y estrecho, comprometiendo a usuario y entidad durante los cinco años de contrato.

La labor que desarrolla en Navarra la FSG en el área de vivienda se regula mediante convenios anuales de colaboración con el Gobierno de Navarra. En 2009 la Fundación Secretariado Gitano suscribió un convenio para intervenir en la compra de 5 viviendas de integración social VIS, trabajar en la rehabilitación de dos viviendas y realizar el seguimiento de las 28 familias que han comprado viviendas de integración entre 2006 y 2008. Pocos meses después, a medida que el Gobierno de Navarra perfilaba el programa de alquiler de integración social VAIS, la FSG estableció un acuerdo paralelo para mediar en el alquiler de 5 viviendas de alquiler.

Los programas de vivienda de integración, tanto en compra como en alquiler, comparten una serie de objetivos.

OBJETIVOS

● Generales

- Favorecer el acceso a la vivienda a los sectores sociales desfavorecidos, en nuestro caso de población gitana.
- Promover la oferta de procesos de incorporación social a través de la vivienda.

● Específicos:

- Conseguir que 10 familias gitanas accedan a una vivienda digna, en compra o en alquiler, para mejorar sus condiciones de vida y favorecer su integración social.
- Establecer un acuerdo de incorporación con las familias que favorezca su desarrollo personal y social.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de dos viviendas de integración compradas en los últimos años.
- Asistir en las dificultades que puedan surgir en los procesos de compra y alquiler y, una vez concretados los procesos, en los años inmediatamente posteriores.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las intervenciones se llevaron a cabo con familias de etnia gitana residentes en Pamplona y Comarca (alquiler) y zonas rurales de Navarra (compra). La labor de seguimiento abarcó a las 28 familias compradoras de una Vivienda de Integración Social, a través de la FSG, en los últimos tres años (2006-2008). Se trata de familias distribuidas por todo el territorio navarro con presencia especialmente significativa en la Zona Media y Ribera de Navarra.



FINANCIACIÓN

La financiación de los programas de vivienda de la FSG depende principalmente del Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra que subvenciona el 30 o el 45% del precio de las Viviendas de Integración Social y el 75% de los alquileres y del Departamento de Asuntos Sociales, Familia, Juventud y Deporte, que subvenciona los gastos derivados de la compra, altas de suministros y amueblamiento básico en alquileres y los gastos de funcionamiento y seguimiento de VAIS y VIS.

RESULTADOS Y VALORACIÓN

VIS

Durante el año 2009 la Fundación recibió alrededor de 20 consultas para acceder al programa VIS. Siete de ellas no llegaron a concretarse, bien por que el interesado decidiera finalmente no presentarse o porque la entidad consideró inadecuado tramitar su demanda por incumplir el demandante los requisitos necesarios. La mayor parte de las solicitudes tramitadas fueron aceptadas, quedando sin respuesta administrativa las dos últimas.

De las 13 familias tramitadas, 3 han comprado vivienda, otras 2 han decidido no seguir adelante

con el proceso y las ocho restantes no han podido encontrar hasta la fecha un crédito hipotecario.

La puesta en práctica del programa VIS, a lo largo de 2009, puso de manifiesto una serie de cambios que traducen el momento de crisis económica que atravesamos.

Entre los rasgos más destacados conviene señalar:

- Reducción del número de demandantes de vivienda en propiedad, que se ha evidenciado tanto en el número de personas que han llamado para informarse como en el de familias que han optado finalmente por tramitar su solicitud.
- También ha cambiado el perfil de los solicitantes, observándose una división neta de los demandantes en dos categorías:
 - solicitantes con un empleo poco cualificado pero estable (mayoría)
 - familias en situación de abierta exclusión social con un estrecho acompañamiento de los servicios sociales.

Si tenemos en cuenta el resultado final del programa, las casas compradas, la conclusión es clara. A pesar de la subvención del Gobierno de Navarra, que en ocasiones alcanza el 45% del precio de la vivienda, solo han podido concretar la compra algunas de las familias en las que uno de sus miembros trabajaba y tenía una fuente de recursos relativamente estable que superaba los 1000 € mensuales.

Todas las familias compradoras o con posibilidades de serlo han tenido serias dificultades para obtener el crédito hipotecario. Se han visto obligadas a solicitarlo en diversas entidades bancarias y en numerosos casos han debido recurrir a intermediarios financieros, personas que negocian y facilitan la tramitación de un crédito bancario



a cambio de una determinada cantidad por sus servicios, para obtener el crédito.

Otro de los rasgos distintivos del último ejercicio ha sido la tramitación por primera vez de expedientes de familias no gitanas en riesgo de exclusión social. Se trata de familias con problemáticas sociales complejas que han llegado a la entidad a través de servicios sociales de base con los que la FSG trabaja habitualmente, estas familias representan el 15% de las tramitadas en 2009.

Finalmente cabe señalar que la reducción en el precio de la vivienda ha permitido volver a contemplar la posibilidad de comprar viviendas en Pamplona y su zona metropolitana, posibilidad que se ha materializado en una ocasión con la compra de una vivienda en el barrio Pamplones de la Rochapea.

VAIS

En los cuatro meses de ejercicio efectivo del programa se presentaron 10 solicitudes de admisión. De ellas, una se denegó, dos fueron admitidas por el departamento de Asuntos Sociales pero denegadas por el Departamento de Vivienda, cuatro fueron admitidas por ambos departamentos y las 3 restantes están a la espera de resolución.

Las dos solicitudes denegadas por el Departamento de Vivienda lo han sido por sobrepasar ligeramente los límites económicos establecidos. Ambas familias tenían niveles reales de renta muy bajos, pero habían tenido hijos el año anterior, una de ellas gemelos, habían recibido una prestación extraordinaria de 2500 y 5000 € lo que había incrementado sus Rentas Exentas impidiéndoles acceder al programa por sobrepasar ligeramente el nivel de renta exigido.

En cuanto a las cuatro solicitudes admitidas, una ocupa ya su vivienda, otra familia tiene casa adjudicada y está a la espera de firmar el contrato, y las dos restantes están a la espera de visitar las viviendas que en principio les han sido adjudicadas.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

A lo largo de 2009 estaba previsto trabajar en la rehabilitación de dos viviendas sin embargo no fue posible llevar a cabo las reformas. La complejidad de las obras a realizar y la limitación de los recursos disponibles impidieron concretar los proyectos.

SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA

El ejercicio del programa de Vivienda de Integración Social de 2009 se completó con el seguimiento de las familias que compraron una VIS entre 2006-2008, a través de la FSG y las familias que ocupan una vivienda de la entidad en régimen de alquiler. El resultado de esta tarea se ha recogido en un documento específico.

A lo largo de 2009 se siguió la trayectoria de 28 familias compradoras y se elaboraron los informes sociales pertinentes, que como en años anteriores han permitido valorarla:

- La evolución de cada núcleo familiar desde la compra de la vivienda
- Las rasgos que caracterizan su situación actual
- Los principales logros conseguidos por cada unidad familiar
- Las demandas que se planean en cada caso.

Como se ha señalado en informes y memorias precedentes, los informes sociales analizan parámetros básicos para evaluar la situación general de cada familia: vivienda, hábitos básicos, empleo, situación laboral y económica, escolarización, etc.

La conclusión general del seguimiento de las familias durante el año muestra dos tendencias claras. Por un lado, el empeoramiento de la situación general de las familias como consecuencia de la crisis económica, y por otro, los problemas de mantenimiento y conservación de numerosas viviendas de integración compradas en años anteriores.



CONCLUSIONES

En 2009 se produjeron en Navarra importantes modificaciones en los programas públicos de acceso a la vivienda para personas y familias en riesgo o situación de exclusión social.

El progresivo declive del programa *VIS*, centrado en la propiedad, aquejado tanto por sus deficiencias internas como por los efectos de la crisis económica, parece que puede compensarse con la puesta en marcha del *VAIS*, programa centrado en el alquiler que traduce la apuesta general de los poderes públicos por potenciar esta fórmula alternativa de acceso a la vivienda tan poco valorada en España.

Los primeros pasos del *VAIS* invitan al optimismo, la relativa rapidez en la gestión de demandas y adjudicaciones y la calidad de las viviendas a las que se accede pueden favorecer el logro del objetivo integrador último al que se aspira. Quedan sin embargo grandes interrogantes sobre el funcionamiento a medio y largo plazo del programa y se plantea un desafío paralelo: la necesidad de extender el programa a toda Navarra, superando la injusticia que supone la aplicación de un recurso social solo en la capital navarra y su comarca.

En cuanto al programa *VIS*, la nota más característica durante este año ha sido que la misma crisis que multiplica el número de viviendas ofertadas y contiene o reduce su precio, impide a los potenciales beneficiarios del programa la obtención de un crédito hipotecario para concretar la compra, lo que implica que los sectores sociales desfavorecidos de las zonas rurales de Navarra aprovechen los pocos recursos de los que disponen.