

SVP 13 CASAS

INMOBILIARIA SOLIDARIA- VITORIA GASTEIZ

Este proyecto tiene su origen en el episodio en el París del siglo XVII, en un contexto de hambruna y de guerra, hay una serie de personas que están viviendo en la calle. San Vicente de Paúl, fundador de las Hijas de la Caridad, cede un terreno en el que se construyen 13 casas para poder alojar a a estas personas. Este episodio es el referente de la creación de la mayor red mundial de trabajo para la erradicación del sin hogarismo, y del que toma el nombre el proyecto que se presenta: SVP (Iniciales de San Vicente de Paúl) 13 casas. (SVP13casas).

Este proyecto está orientado a la captación de vivienda para personas en situación de exclusión. Personas que desconocen los mecanismos administrativos para poder acceder a vivienda pública y que, por sus características y situación personal, son rechazados en el mercado ordinario de la vivienda:

- Por su situación administrativa irregular, en el caso de las personas emigrantes.
- Por no disponer de avales suficientes: nómina fija, ingresos demostrables...
- Por las propias características personales

La alternativa que les queda es la de vivir en la calle, en pensiones, en habitaciones , la mayor parte de las veces en situaciones muy precarias, o en vivienda inadecuada (trasteros, garajes, ocupas...). Otras veces se ven obligados a la "sobre ocupación" y al hacinamiento, al alquiler por camas en lugar de habitaciones e, incluso a la modalidad de "cama caliente".

Pretende lograr el acceso de las personas a una vivienda digna y poder permanecer en ella de forma permanente. Tiene tres vertientes:

1.- CAPTACIÓN DE VIVIENDA: Busca captar y gestionar vivienda privada: mediante alquiler en el mercado, la cesión de vivienda por parte de entidades privadas, asociaciones o fundaciones benéficas; mediante la cesión a condición de que se repara y se cuide; adquisición mediante contrato de mandato; gestionar parques de vivienda de entidades bancarias y congregaciones religiosas ...

2.- APOYAR A LAS PERSONAS PARA PODER MANTENER LA VIVIENDA: Además de orientar a las personas para poder acceder a la vivienda pública en régimen de alquiler, se entrenan las habilidades y competencias necesarias para el uso adecuado de la vivienda: pagos de alquileres, actualizaciones de rentas, suministros, eficiencia energética, gestión de seguros, relaciones de buena vecindad, acceso a recursos generadores de ingresos para poder mantener la vivienda.

3.- IMPLEMENTAR PROCESOS SOCIO EDUCATIVOS orientados a la activación, la educación a lo largo de toda la vida, el cuidado de la salud y la incorporación social, cultural y en actividades deportivas y de tiempo libre.

Descripción del proyecto

Teniendo en cuenta todos los servicios que ofrece Berakah

Se relaciona , directamente , CON:

- ACOGIDA GENERAL : Acuden personas que están viviendo en la calle o en vivienda inadecuada: habitaciones en pensiones, ocupas, otros. Tienen necesidad de acceso a una vivienda digna.
- RESIDENCIAS AIN KAREM Y HOGAR BELEN : El acceso a una vivienda independiente permita su autonomía personal, el poder desarrollar su plan individual de integración social, familiar y laboral.

Responde a la necesidad de ACCESO A LA VIVIENDA COMO DERECHO FUNDAMENTAL de todas las personas. El acceso a una vivienda digna es la condición de posibilidad para acceder a los demás derechos sociales: la educación, la sanidad, a los servicios sociales, a la integración social y el acceso al empleo.

A finales del 2019, se contaban en la ciudad más de 2700 viviendas vacías.

Por otra parte nos encontramos con muchas familias que no pueden encontrar una vivienda donde vivir y desarrollar su plan de familia , de integración o de recuperación social.

Los precios del mercado son abusivos. Nos encontramos con alquileres superiores a los 700 Euros/mes con fianzas que superan las dos mensualidades.

El piso tipo de alquiler en el País Vasco registró en junio 2020 una superficie media de 92 metros cuadrados y una renta media de 1.154 euros mensuales, lo que supuso un ascenso semestral del 2,05%. Respecto a junio de 2019, el ascenso fue del 1,47%, mensualmente subió un 1,14%, y trimestralmente creció un 2,95%, según el informe semestral de precios de alquiler elaborado por pisos.com.

El País Vasco fue la cuarta autonomía con la mensualidad más cara para los inquilinos, únicamente por detrás de Madrid (1.772 euros/mes), entre otras. Por su parte, el piso tipo de alquiler en España tuvo en junio una superficie media de 114 metros cuadrados y una mensualidad media de 990 euros, lo que supuso una subida semestral del 2,48%. Respecto a junio de 2019, la subida fue del 4,98%, mensualmente se ajustó un -0,20%, y trimestralmente un -1,17%.

En el apartado de rentas medias mensuales, San Sebastián (1.374 euros/mes), Bilbao (1.215 euros/mes) y Vitoria (968 euros/mes) ocuparon el tercer, quinto y séptimo lugar en el ranking de las más caras de España, respectivamente.

Estas rentas hacen imposible, que familias con ayudas municipales puedan hacer frente al pago de las mismas sin ser dependientes de otras ayudas materiales.

Así mismo generan un mercado muy inseguro para los arrendadores, dado que se produce mucha rotación por impagos.

El programa pretende que una vez que las personas tienen acceso a la vivienda puedan permanecer en ella todo el tiempo que quieran. Por lo tanto las personas tienen que desarrollar las habilidades suficientes y los modelos de vida adecuados (normalizados) que les permita su correcta integración en una comunidad.

Tiene que desarrollar, en relación con la vivienda, las siguientes habilidades básicas.

- TENER CAPACIDAD DE PAGO del alquiler de la vivienda, condición imprescindible para poder mantenerla. Bien sea por acceso al empleo, a ayudas sociales, pensiones, renta básica...

- PAGO PUNTUAL DE SUMINISTROS. (Agua, luz, gas).

- DESARROLLO DE HABILIDADES DOMÉSTICAS: Cocina, higiene del hogar, mantenimiento energético, ahorro.

- HABILIDADES DE BUENA VECINDAD. Que le permita una relación adecuada con la vecindad, el barrio y la sociedad en general.

-DESARROLLO DE SU PLAN INDIVIDUAL, en el que se recogen, aspectos como la salud, la formación a lo largo de toda la vida, las habilidades sociales, y laborales, la participación en la cultura y el ocio,, la participación política.

El programa es individualizado. Con cada persona se plantan objetivos, metas, acciones adecuadas a las características de cada persona.

Todos estos programas se desarrollan en las tutorías individualizadas.

- Cada persona tiene una programa personal.

- Cada persona tiene un tutor/a de referencia

Desde un principio se pretende que las personas se hagan cargo de la vivienda a la que acceden, que respeten el marco legal de la ley de arrendamientos y si desean cambiar de vivienda se haga de acuerdo con la legalidad vigente. El programa pretende que las personas desarrollen habilidades suficientes para hacerse cargo, por sí mismo de la vivienda. Esto tanto si es vivienda individual, como si se realiza en pareja o con proyecto familiar.

Objetivos

Objetivo específico 1

Captar viviendas para permitir el acceso a recursos habitacionales dignos a personas vulnerables.

Queremos captar 13 viviendas.

INDICADOR: Número de viviendas captadas.

Contando el número de vivienda captadas, su tipología y su uso.

Objetivo específico 2

Lograr que las personas puedan mantenerse en la vivienda y adquieran las habilidades para

mantenerse en la vivienda y conservarla

¿Qué indicador será utilizado para medir la consecución del objetivo específico 2?

Número de personas que acceden a las vivienda captadas y son capaces de mantener la vivienda al menos en un ciclo de alquiler (tres años).

Objetivo específico 3

Desarrollar las capacidades, habilidades y competencias suficientes para que las personas puedan permanecer en una vivienda de manera autónoma.

¿Qué indicador será utilizado para medir la consecución del objetivo específico 3?

Mediante la medición de las siguientes habilidades:

- Capacidades de pago: fianza, alquiler mensual, suministros, seguros obligatorios.
- Habilidades domésticas: cocina, lavandería, orden, limpieza.
- Capacidades de buena vecindad: Ausencia de conflictos internos y con vecinos.

Objetivo específico 4

Mejorar la vida de las personas: salud; bienestar personal; relaciones familiares y sociales; formación a lo largo de toda la vida; acceso a la ocupación y al empleo; participación en la vida social y cultural. Todo ello como consecuencia del acceso y mantenimiento de una vivienda digna.

¿Qué indicador será utilizado para medir la consecución del objetivo específico 4?

Logro de objetivos marcados en las diferentes áreas (salud, bienestar, relaciones sociales...)

Los objetivos se marcan con la persona tutora responsable de caso y se revisan y mejoran en tutorías personalizadas con periodicidad mensual

Destinatarios

Familias con más de seis meses de empadronamiento, que tienen acceso a recursos (ayudas o rentas de trabajo) para poder pagar un alquiler. Es un público objetivo y preferente, aquellas familias que han vivido en los hogares gestionados por Berakah y cuyo comportamiento y proceso de integración es ampliamente conocido.

Es muy importante que en este proyecto las personas “inquilinas” participen en relación con:

- 1.- EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA: relacionados con el buen uso de la vivienda: orden limpieza, ahorro en suministros, habilidades domésticas,...
- 2.- ESTRATEGIAS DE MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA: Desarrollo de la capacidad de pago de hipoteca, suministros, seguros obligatorios, acceso a las ayudas sociales a las que tenga derecho...
- 3.- EN RELACIÓN CON EL PROGRAMA EDUCATIVO: Activación, formación, empleo, acceso a recursos, cuidado personal, salud...
- 4.- RELACIONES SOCIALES: Relaciones de vecindad, relaciones sociales, comunitarias, culturales, políticas...

Figuras en el proyecto.-

1. Tutor

Persona responsable de hacer seguimiento a la familia inquilina. Son los “enlaces” con los arrendadores. Se encargan de :

Visita mensual a la familia inquilina en la vivienda

Cobro de la mensualidad

Resolución de conflictos con vecinos (si los hubiera)

Elaboración del informe inicial del estado de vivienda y posterior seguimiento del estado (mensual)

Coordinación de posibles desperfectos para ser arreglados

Acompañamiento a la familia inquilina (gestión de ayudas, organización...)

Informe anual de situación-incidencias de la familia inquilina (subrayando posibles impagos, atrasos, causas, situación actual, desperfectos arreglados...)

2. Equipo de vivienda – giltza

Formado por todos los tutores y el responsable de Berakah u otro miembro del equipo de coordinación general de Berakah

Asume la responsabilidad del contrato de mandato delegando en un tutor/a.

Se encarga de entregar la vivienda (en 1 año) sin ningún desperfecto

Hace el pago mensual a los propietarios

Recoge el pago mensual de los arrendadores (el tutor se encarga de ello)

3. Inquilino- arrendatario

Se compromete a pagar mensualmente a su tutor la renta y a mantener la vivienda en buen estado

Elabora, con su tutor, un plan de convivencia y cuidados de la vivienda

Firma el informe anual de incidencias

4. Arrendador

Realiza un contrato de mandato (sin coste) a favor de Berakah, por el plazo de un año.

En este plazo queda garantizado el cobro mensual del alquiler establecido (entre 500-600 Euros) , y los gastos de suministros y comunidad.

Firma el estado inicial de la vivienda y también, el final (si procede)

En el mes 10-11 de alquiler, recibe un informe del tutor y equipo de vivienda con todas las incidencias del año. En este momento decide si continuar con ese arrendatario o finiquitar la relación.

Acciones.

1. Captación de viviendas
 - Presentación del programa a inmobiliarias de la ciudad, tejido social y propietarios particularmente
 - Difusión del proyecto en medios de comunicación y redes sociales
2. Generación fondo de garantía solidaria
 - Captación de donaciones mediante la difusión del programa y mantenimiento del mismo (reparando las incidencias cubiertas durante un año).
3. Elección de familias arrendatarias
 - Deliberación junto al equipo que acompaña los hogares de Berakah.
 - Coordinación con servicio social de base del ayuntamiento de Vitoria
4. Seguimiento de las familias y acompañamiento mensual
5. Control de pagos y cobros . Contabilidad
6. Desarrollo de incidencias materiales , seguimiento y arreglo
7. Elaboración de informe anual, presentación a arrendadores y arrendatarios
8. Inicio, generación y fin del contrato de mandato y alquiler

Presupuesto

En el apartado económico, el proyecto se apoya en un “fondo de garantía solidario”. Dicho fondo avala al 100% el posible impago de todas las mensualidades requeridas en una vivienda , mientras dure el contrato de mandato.

Si el alquiler medio estimado es de 600 Euros, deberíamos tener un fondo dotado por 7.200 Euros por vivienda (para hacer frente, potencialmente, a 12 mensualidades)

Como el objetivo del proyecto es conseguir 13 casas, nos vamos a un presupuesto inicial de 93.600 Euros.

Esta es la cantidad total (una vez tengamos las 13 viviendas) para garantizar la solvencia de los posibles impagos.

No obstante , subrayamos que una vez que un mes es atendido por el arrendatario, el fondo solidario “libera” esa cantidad y genera una disminución (del pago realizado) en su cantidad bloqueada . Como ejemplo diríamos que si un mes , los trece inquilinos no tienen incidencias, el fondo libera 7.800 Euros de su capacidad de aval.

	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12
VIVIENDA 1	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 2	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 3	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 4	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 5	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 6	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 7	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 8	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 9	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 10	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 11	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 12	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
VIVIENDA 13	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800	7800
FONDO TOTAL DE GARANTIA NECESARIO	85800	78000	70200	62400	54600	46800	39000	31200	23400	15600	7800	0

Anualmente, solamente deberíamos cubrir las insolvencias y coste de incidencias en el fondo para volver a comenzar con otras nuevas 13 viviendas.

Por ello, lo que presentamos, es un proyecto que requiere un fuerte esfuerzo económico al comienzo, pero que tiene la vocación de ser autosuficiente en el tiempo con pocos recursos.

CONCLUSIÓN

El proyecto “rompe” con la situación del mercado de cara a las personas más vulnerables y es “puente” para recuperar la confianza entre arrendador y arrendatario.

Las principales ventajas que ofrece, son:

1. De cara al arrendador

Contrato de mandato que le permite un estado de tranquilidad durante todo un año

Garantía total de cobro y del estado de la vivienda

Informe y conocimiento de la situación de la vivienda y de las incidencias en los pagos

El informe se convierte en una herramienta para poder seguir con el contrato o finiquitar a su termino (un año). El finiquito se produce sin repercusión alguna.

Delegación de posibles conflictos con la comunidad y vecindario en el sujeto del contrato de mandato

2. De cara al arrendatario

Tener acceso al mercado de alquiler

Poder desarrollar sus competencias de inserción adquiridas durante su estancia en los Hogares de Berakah

Ser autosuficientes

Desarrollar su proceso de inserción con el acompañamiento del tutor

Gestionar sus propios recursos

Asegurar, con su comportamiento y organización, el futuro del contrato.

3. De cara a la sociedad

Alquilar viviendas que hasta ahora se encuentran cerradas y acabar con el miedo y los prejuicios adquiridos.

Convertirnos en una ciudad acogedora, compasiva y solidaria

Disfrutar la riqueza de la interculturalidad.