

Resumen

El Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) celebró un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión dentro del cual se incluyó un Seminario específico sobre Exclusión Social. Tanto el proyecto global como el citado Seminario dieron la posibilidad de debate a todos los actores sociales que están implicados en el mismo. Las conclusiones y propuestas de este Seminario se ofrecen en este artículo, con el visto bueno de los organizadores.

Palabras clave

Exclusión, Integración, Intermediación, Marginación, Transversalidad, Vivienda

Habitatge i exclusió social

El Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) va celebrar un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión dins del qual es va incloure un Seminari específic sobre Exclusió Social. Tant el projecte global com l'esmentat Seminari van donar la possibilitat de debat a tots els actors socials que hi estan implicats. Les conclusions i propostes d'aquest Seminari s'ofereixen en aquest article, amb el vist-i-plau dels organitzadors.

Paraules clau

Exclusió, Habitatge, Integració, Intermediació, Marginació, Transversalitat

Housing and social exclusion

The Spanish Committee for Social Welfare (Comité Español para el Bienestar Social - CEBS) held a Forum for the Labour Integration of Persons in Risk of Exclusion which included a specific Seminar about Social exclusion. Both the global project as well as the aforementioned Seminar gave all the social protagonists who are involved the possibility to debate. The conclusions and proposals of this Seminar are presented in this article, with the approval of the organisers.

Key words

Exclusion, Integration, Intermediation, Rejection, Transversality, Housing

Autor: Carme Trilla

Artículo: Vivienda y exclusión social

Referencia: Educación Social, núm. 27 pp. 41-54

▲ Introducción

En el pasado año 2003, el Comité Español para el Bienestar Social (CEBS) celebró un Foro para la Integración Laboral de Personas en Riesgo de Exclusión, financiado con subvención del Fondo Social Europeo, a través de la Fundación Luis Vives, dentro del cual se incluyó un Seminario específico sobre Exclusión Social. Tanto el proyecto global como el citado Seminario dieron la posibilidad de debate a todos los actores sociales relacionados con las temáticas de análisis, lo que permitió la puesta en común de reflexiones y experiencias normalmente desconocidas para los propios actores¹.

Las conclusiones y propuestas de este Seminario se ofrecen en este artículo, con el visto bueno de los organizadores originarios, a los que agradecemos muy sinceramente la posibilidad de acceder a los materiales de trabajo.

Diagnóstico de la situación

Los dos instrumentos básicos de la política de vivienda en España están totalmente debilitados

En la realidad actual de la vivienda en España, concurren dos elementos de fuerte debilidad: no tenemos casi parques públicos y la vivienda protegida prácticamente ha desaparecido. En consecuencia, los dos instrumentos básicos de la política de vivienda en España están totalmente debilitados y esta debilidad ha coincidido con un momento de fuerte inflación inmobiliaria en el mercado libre, lo que lleva de forma inevitable a procesos de exclusión.

La exclusión de la vivienda sufrida por los jóvenes –pero no únicamente por ellos– se explica así: como que no tenemos vivienda pública y muy poca vivienda protegida, los que tienen que acceder al mercado de la vivienda tienen que acceder a un mercado de compra de vivienda libre fuertemente inflacionista. El precio de mercado de las viviendas ha pasado de 650 € por metro cuadrado a 1.220, es decir, se ha doblado desde el año 1997 al 2002, mientras que el precio máximo que una persona con un salario medio de España puede pagar ha pasado de un máximo de los mismos 650 € por metro cuadrado a 950.

El precio de mercado se aleja del precio máximo tolerable, con el agravante de que hoy los planes de vivienda ya no pueden basar su éxito en la política de subsidiación de tipos de interés que es la que permitía hacer solvente la demanda hasta el año 1996.



La necesidad de vivienda ha hecho que nuevos sectores de población se incorporen a los beneficios del Plan, especialmente las clases medias que constituyen un importante grupo de clientes de la vivienda protegida frente el coste de la vivienda libre, actitud que incluso hace muy pocos años era menospreciada. La obtención de un HPO se ha convertido hoy en una lotería: es un bien de calidad a bajo coste del que, además, se pueden conseguir excelentes plusvalías si se tiene un poco de habilidad para rehuir las normas legales. Se observa que la Administración no actúa con prontitud en la vigilancia de estos fraudes.

Si bien puede ser grave la preocupación de pagar una hipoteca durante los 20 años que ahora establece la vivienda protegida, la obligación de pagar un alquiler como alternativa también es preocupante. Los inquilinos que viven en una vivienda protegida de 20 años, pueden encontrarse a los 50 años con una pérdida de trabajo y graves dificultades para encontrar una nueva vivienda de alquiler protegida.

En la demanda de vivienda habría que distinguir tres grupos:

- Por un lado, la demanda satisfecha, que es la que tiene todos los recursos económicos posibles para acceder sin dificultad.
- Otro grupo formado por las personas que en estos momentos acceden gracias a la facilidad con los préstamos hipotecarios o aquellas otras personas que están accediendo a la vivienda a costa de invertir todos los ahorros, de pedir avales a las familias y también sabiendo que han de devolver el préstamo hipotecario a lo largo de toda su vida.
- Pero existe un tercer grupo, que es el que no dispone de recursos económicos, ni de recursos de redes de apoyo de familiares o de ningún otro tipo, que no tienen ninguna posibilidad de acceder al mercado en estos momentos: los excluidos del acceso a la vivienda. La única posibilidad que tienen estas personas en estos momentos es quedarse donde están o en todo caso empeorar.

En los últimos cuatro o cinco años se detecta un proceso claro de empeoramiento de la exclusión, de aumento de las personas en esta situación. Los servicios sociales detectan la incorporación de nuevos casos en esta situación de inestabilidad o de insatisfacción residencial; de nuevos demandantes que en otros momentos no recorrían a los servicios sociales.

En el caso de la problemática de los grupos más vulnerables casi las únicas posibilidades de solucionar el problema dependen de la oferta pública de

En el caso de la problemática de los grupos más vulnerables casi las únicas posibilidades de solucionar el problema dependen de la oferta pública de vivienda

La exclusión residencial va muy ligada a la exclusión social y a la insuficiencia económica

vivienda; oferta pública que en estos momentos es prácticamente inexistente pero que, además, tiene sus propios baremos en los que difícilmente encajan los colectivos que tienen una exclusión severa y que no cumplen los requisitos: inmigrantes económicos extracomunitarios, unidades familiares formadas por mujeres solas, con o sin hijos, que no tienen una separación o un divorcio formalizado y con papeles, hogares unipersonales de hombres o mujeres solas, personas sin hogar de una edad avanzada que han roto sus relaciones familiares y es posible que no vuelvan a recuperarlas y que la oferta pública no considera a familias. La exclusión residencial va muy ligada a la exclusión social y a la insuficiencia económica.

Otra situación de exclusión importante es la del chabolismo y la de aquellos casos en que existe una inadecuación residencial.

- Viviendas donde se alojan y conviven varias generaciones en un espacio insuficiente, lo que a veces ocasiona tensiones y conflictos familiares como consecuencia de una convivencia forzada y que serían posiblemente evitables en caso de que cada unidad familiar tuviese un domicilio.

- Personas y familias que residen en viviendas ubicadas en un entorno inadecuado en el sentido medioambiental: aeropuertos, plantas depuradoras...

- Personas solas o parejas de personas mayores con limitaciones de movilidad y alojadas en viviendas de altura, sin ascensor y con barreras arquitectónicas que acaban condenándolos a vivir reclusos.

- Inmigrantes económicos extracomunitarios que encuentran serias dificultades para alquilar viviendas y, como consecuencia de esto y no por costumbres culturales, se concentran en espacios insuficientes y mal equipados (lo que genera una dinámica perversa, porque por un lado cada vez más la sociedad en general reprueba a los inmigrantes su costumbre de vivir tantos juntos, pero por otro lado les niega una vivienda donde poder convivir un número menor de personas).

- Por último, existirían otro tipo de situaciones como son personas y familias con una gran movilidad e inestabilidad económica y residencial fruto de desahucios y de otras variables que conlleva la pérdida de vivienda, y personas alojadas en establecimientos del Estado: prisiones, centros psiquiátricos y otros.

Según Luis Cortés, se pueden distinguir cuatro grandes conceptos de exclusión de vivienda:



- La exclusión como problemática de accesibilidad al alojamiento tal y como se ha explicado, que es la *exclusión desde el mercado* por falta de solvencia económica y que afecta, sobre todo, a los jóvenes (exclusión generada por el mercado).
- La *exclusión que genera la propia política de vivienda* en el momento que establece unos requisitos y limita la oferta.
- La *exclusión desde los propios servicios sociales*, que son los que establecen criterios para canalizar a los solicitantes de vivienda.
- La *exclusión proveniente de la vivienda inadecuada*, en términos físicos:
 - las barreras físicas,
 - la desproporción o inadecuación entre superficie y ocupantes,
 - la exclusión desde el punto de vista de la habitabilidad, básicamente referida a la infravivienda, o la vivienda que no tiene los servicios mínimos básicos (chabolismo vertical, chabolismo horizontal, degradación de las construcciones de los años sesenta y setenta).
 - la inestabilidad residencial que viene derivada posteriormente, es decir, que sobreviene a aquel que ya tiene su vivienda, pero que por debilidad de recursos, o por cambios en su estructura económica, entra en un proceso de exclusión.

También existen realidades de exclusión ocultas porque los servicios sociales no están bien considerados y la clase media prácticamente no llega a ellos, e incluso la que llega se encuentra que los mismos profesionales de los servicios sociales la ven tan fuera de su alcance, que lo que hacen es reenviarla. El afloramiento de la demanda de este tipo es absolutamente necesario para conocer la realidad.

Dentro de la exclusión social, las mujeres son un grupo de lo más vulnerable, tanto por el mercado como por la situación laboral; es un colectivo que gana menos dinero, tiene más dificultades para el acceso al mercado laboral, y en el que se concentran más hogares unipersonales y monoparentales; la doble jornada de trabajo, la feminización de la pobreza, la importante representación femenina en la inmigración extranjera y el fracaso laboral son una serie de factores que hacen de las mujeres un colectivo con más vulnerabilidad que el de los hombres. Si los aspectos sociolaborales se mezclan con los territoriales, se obtiene un mapa que muestra que en los barrios desfavorecidos es donde se acumulan las mujeres más vulnerables.

Dentro de la exclusión social, las mujeres son un grupo de lo más vulnerable, tanto por el mercado como por la situación laboral

Según las estadísticas, parece que estamos en la cola de Europa respecto a personas que viven solas, pero la realidad es que existe mucha gente que está viviendo verdaderamente sola, pero de manera oculta; que está viviendo sola en casas familiares, de las que habrían marchado hace tiempo. Si esta realidad aflorase podríamos multiplicar o triplicar el número de casos.

Los Planes se hacen como si todo el mundo tuviese posibilidades, como si su economía se lo permitiera, con mayor o menor esfuerzo, el acceso a este bien de primera necesidad

La política de vivienda entiende la vivienda como un bien dirigido a todos los ciudadanos, pero estos están divididos en dos grandes grupos: los que pueden adquirirla, comprada o alquilada y los que no pueden. Con todo, los Planes se hacen como si todo el mundo tuviese posibilidades, como si su economía se lo permitiera, con mayor o menor esfuerzo, el acceso a este bien de primera necesidad que la Constitución reconoce como un derecho.

El Plan nacional de vivienda tiene unos objetivos tanto económicos como de población que no están fundamentalmente motivados para resolver el problema de los excluidos, sino que están pensando en personas que tienen una cierta capacidad de pago. Si hablamos del acceso a la vivienda de los excluidos se tendría que pensar más en una política de vivienda que vaya más allá del propio ministerio, dirigiéndonos a otros niveles como los de los promotores públicos y los de los promotores sociales que trabajan con otros parámetros y que son los que están haciendo una tarea más importante de integración de los excluidos, más importante para este colectivo que lo que pueden hacer los planes del ministerio.

Los ayuntamientos, ministerios, entidades eclesiásticas, etc., utilizan el suelo como elemento de financiación alegando una prioridad de fines presupuestarios. Se pierde así una oportunidad ejemplificadora para el ciudadano medio que, pese a sus continuas manifestaciones de protesta, busca la máxima rentabilidad en la venta de los bienes que posee.

Sin embargo, frente al grave problema de subida de los precios del suelo, algunas Comunidades Autónomas han comenzado a introducir la exigencia de estándares mínimos de vivienda protegida en el suelo de expansión.

En la época del déficit cero estamos asumiendo con normalidad que la financiación de las obras públicas se realice con plusvalías urbanísticas; y los patrimonios del Ministerio de Defensa, RENFE, etc., se están gestionando como los de cualquier empresa privada, con la única finalidad de obtener el mayor rendimiento económico.

La inmovilización de muchos recursos en la compra de viviendas es una causa de la baja productividad española, con muchos recursos invertidos sin que



genere dinero; es una causa también del elevado fraude fiscal que reduce la capacidad de financiación del estado de bienestar, supone también un malbaratamiento ecológico, en la medida que es una ocupación excesiva de espacios y de suelo, y supone un modelo de crecimiento basado en gran parte en la precariedad y en la baja calificación.

Respecto al mercado de alquiler, uno de los elementos que le falta al estado del bienestar español en relación con otros países, son los programas de ayuda directa al alquiler, especialmente al alquiler privado. Las ayudas directas a la gente con menores recursos deberían ser algo básico.

Otro aspecto importante para analizar es el de las viviendas vacías. Se sabe que está creciendo el parque de viviendas vacías porque se está considerando la vivienda como un bien de inversión por parte de las clases medias altas, pero no se está poniendo esta vivienda en alquiler; éste es un elemento que genera una gran ineficiencia social.

Respecto a la accesibilidad física para todos, es decir la eliminación de las barreras, existe una gran ignorancia ya que si bien es comentada recurrentemente, en realidad constituye un ámbito intocable: no se ha legislado nada para la vivienda unifamiliar y sólo se han producido algunas pocas normas genéricas en las viviendas colectivas.

Estamos pasando de unas ciudades donde los grupos sociales se organizaban por plantas de los edificios, a un modelo de ciudad donde cada uno desconoce todo del resto de vecinos. Este es el modelo de ciudad al que se ha de dar respuesta desde el urbanismo y las políticas de vivienda, una ciudad que necesariamente generará muchos problemas de convivencia y que acabará con urbanizaciones absolutamente amuralladas, con guardias de seguridad privados, etcétera y con otras situaciones de inseguridad en la calle.

Las propuestas tipológicas de vivienda que se hacen hoy son muy malas: son los mismos tipos de viviendas que se proponían hace cincuenta años, cuando ha cambiado completamente el uso del hogar, cuando el reparto del trabajo es diferente, hay otro sentido de la privacidad y, sin embargo, estas viviendas continúan repitiendo sus pasillos, sus piezas; no es que sean tan malas como antes, es que son peores, porque se han reducido de tamaño, con lo que llegan a ser claramente angustiosas.

Estamos pasando de unas ciudades donde los grupos sociales se organizaban por plantas de los edificios, a un modelo de ciudad donde cada uno desconoce todo del resto de vecinos

Propuestas

Generales

La financiación de las Administraciones Públicas depende del Estado y, probablemente, continúa siendo válida la antigua reivindicación de un reparto más razonable de la financiación entre Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos.

El Estado ha de variar sus criterios en la elaboración de los Planes de vivienda, porque la subsidiación de los tipos de interés ya no es una medida útil. Interesaría dirigir los recursos a compensar la adquisición y promoción de suelo.

Se ha de aumentar el gasto público en vivienda, destinándola fundamentalmente a los sectores más desfavorecidos.

Sin embargo, antes de poner más dinero, se tendría que dar un destino más razonable a lo que hoy se dispone.

El Estado ha de financiar proyectos de integración, unificando recursos con los proyectos que hayan sido promovidos desde las diferentes Administraciones Públicas.

El Estado tendría que participar más seriamente en la política de vivienda, en primer lugar, descentralizando los recursos de forma adecuada a las competencias que han de desarrollar las Comunidades y los ayuntamientos, para que no pase lo que está pasando con los ayuntamientos que han de financiarse a base de la venta de suelo.

La gestión de todo lo que es público debe estar controlada siempre por parte de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que las organizaciones que creen firmemente en los procesos participativos en el campo de la vivienda social, de la distribución de la vivienda, del control del parque de vivienda, a través de su trabajo, eviten que se den procesos de especulación privada de aquello que es público.

La gestión de todo lo que es público debe estar controlada siempre por parte de las Administraciones Públicas



Vivienda vacía

La Administración autonómica debería llevar la iniciativa en la actuación sobre las viviendas desocupadas, al margen de que el Estado pueda grabarlas fiscalmente. Es posible elaborar leyes de expropiación o de arrendamiento forzoso de las viviendas desocupadas.

Tendrían que aplicarse políticas, incluso ordenanzas, para poder hacer que la vivienda vacía salga lo más pronto posible al mercado.

Y establecer programas de ayudas a los propietarios de viviendas vacías, basados en una mejora de la intermediación en el mercado de vivienda social privada, y gestionados por operadores sin ánimo de lucro. Pero estos programas deberían ir acompañados de una penalización fiscal sobre la vivienda desocupada.

Vivienda protegida o social

La Administración es la que ha de dirigir todo el proceso que conduzca de alguna forma a paliar las desigualdades, por lo que se le debe exigir en los respectivos ámbitos, estatal y autonómico, una mayor dedicación de recursos económicos a la construcción de vivienda pública de alquiler y no de compra, que es casi todo lo que se hace, para que todos aquellos colectivos necesitados puedan ir a parar justamente a la vivienda de alquiler (personas que están por debajo del 3,5 y del 2,5 del salario mínimo).

Debe rectificarse la Ley del Suelo para que se aporte mayor cantidad de metros cuadrados a los Ayuntamientos y, a la vez, se les debe exigir que este suelo que se libera se aplique directamente a construir viviendas con recursos públicos para colectivos con dificultades.

Desde las Comunidades Autónomas habría que impulsar programas de adquisición pública de viviendas, en especial en el mercado secundario. También el control de transmisiones de vivienda protegida es una competencia autonómica que debe ejercerse con intensidad, porque cuanto más alejado es el precio de mercado y del de la vivienda protegida, más fuerte es la presión para incumplir la legislación protectora.

Las Comunidades Autónomas deben hacer valer el derecho de tanteo y retracto en todas las viviendas públicas que se están vendiendo entre particulares

sin que las administraciones se enteren. Hay que asegurar que una vivienda pública que está especialmente subvencionada, se destine de nuevo a alojar ciudadanos que demuestren que tienen necesidades o bien para dotar con ellos las bolsas de alquiler social.

La construcción de vivienda pública no tiene porqué restringirse a la esfera municipal; desde una instancia más amplia -supramunicipal- sería mucho más racional desarrollar estas actuaciones. Podría plantearse que la construcción, costosa y difícil, quedase residenciada en la Comunidad Autónoma, sin que los Ayuntamientos, evidentemente, no fuesen excluidos de la gestión.

Es desde el ámbito municipal desde donde deben establecerse las necesidades de futura vivienda. Es el municipio el que tiene que señalar cuáles son sus previsiones de crecimiento poblacional.

Deberían establecerse líneas de financiación, sobre todo, con las obras sociales de las Cajas para comprar viviendas de segunda mano que fuesen pagadas con las propias rentas de los inquilinos que irían a vivir allí.

La Administración no actúa con suficiente eficiencia en la vigilancia de los fraudes en la vivienda protegida y, en consecuencia, se le debería exigir que fuese vigilante y ejerciese el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de propiedad.

Hay que denunciar la práctica actual por parte del Estado, de la gestión de su patrimonio como si de una empresa privada se tratase

Respecto a los proyectos de carácter social debería pedirse a las distintas administraciones que la tramitación de los proyectos fuese mucho más abreviada y que reconsideren el tema de las tasas e impuestos; no se pueden estar pagando por una vivienda de carácter social exactamente las mismas tasas e impuestos que se están pagando por una vivienda de lujo. La distribución de las cargas ha de ser inversamente proporcional a la del poder adquisitivo de la sociedad.

Hay que denunciar la práctica actual por parte del Estado, de la gestión de su patrimonio como si de una empresa privada se tratase.

Exclusión residencial

Acabar con la marginalidad debería ser la primera prioridad y, para conseguirlo, se tendrían que analizar en todos los estudios que se realizan sobre necesidades de vivienda, los alojamientos que no son exactamente viviendas, para conocer su estado y la situación de las familias que en ellos residen.



El análisis de las dificultades de accesibilidad física, entendida como accesibilidad universal, ha de iniciarse en la universidad, en la formación de los profesionales que han de trabajar en el campo del diseño, para que entren en la mentalidad de la accesibilidad universal, como concepto integrado dentro de la vivienda.

Es necesario el desarrollo de una política específica para los sectores sociales más excluidos que incluya tareas de soporte y seguimiento que actualmente no son contempladas por el esquema excesivamente técnico del Plan Nacional de la Vivienda.

Puesto que los programas sociales requieren un esfuerzo complementario que precisa medidas singulares, las Cajas de Ahorros podrían considerar la ayuda a estas viviendas como obra social.

Hay que establecer pactos de gente civilizada entre distintas entidades, de cara a encontrar vías para recuperar oferta social, que no concentre población marginal sino que la disperse y, al mismo tiempo, vaya acompañada del necesario seguimiento.

La ubicación de la promoción social es muy importante y, por supuesto, la escala de la intervención y la mezcla o no mezcla con otras promociones o con otros grupos sociales. La experiencia del IRIS puede ser válida y significativa como experiencia pública en el acceso a la vivienda de sectores excluidos.

Ya que se hace muy poca vivienda social, o se hace menos de lo que se necesita, debería comprarse vivienda en el mercado inmobiliario y adjudicarlo en alquiler a familias chabolistas o en exclusión.

Cualquier programa de vivienda social debe ir unido a un acompañamiento social, no basado en planes específicos, sino dentro de programas de la red pública y servicios sociales, es decir, dotando a los servicios sociales públicos de mayor número de profesionales.

Debe combinarse la decisión política de erradicar el chabolismo con la incorporación de mucho dinero.

Hace falta priorizar los criterios sociales sobre los económicos. Lo más importante, en los programas sociales no puede ser lo que la familia gana, sino su trayectoria, su situación y su necesidad de un hogar donde poder vivir y donde poder estructurar de nuevo su vida.

Hace falta priorizar los criterios sociales sobre los económicos. Lo más importante, en los programas sociales no puede ser lo que la familia gana, sino su trayectoria, su situación y su necesidad de un hogar donde poder vivir y donde poder estructurar de nuevo su vida

Es importante difundir las acciones que se realizan y el coste que tienen en comparación con lo que una persona que tiene una vida *normalizada* puede recibir del Estado a lo largo de los años, en forma de educación, de salud, de vivienda, etc. Hay un trabajo importante a hacer, de dar a conocer la realidad social y la situación de la exclusión residencial para, de esta forma, facilitar los procesos de integración.

En el caso de los excluidos, deben coordinarse los recursos económicos y de gestión que las administraciones están poniendo hoy día.

También hace falta una mayor coordinación interdepartamental: el trabajo conjunto de entidades que trabajan con colectivos diferentes y que se han visto *obligadas* a juntarse periódicamente y comentar sus respectivas situaciones es una experiencia siempre positiva.

En el ámbito específicamente social hay que introducir una reflexión alrededor del problema del alojamiento, que va más allá del propio concepto de la vivienda.

Dialécticamente hemos de aceptar la transversalidad como un principio fundamental para evitar formar capillitas o reinos de taifas para cada especificidad, pero que esto no nos sirva de tapadera para no atender específicamente las necesidades e individualidades dentro de cada grupo.

Reforzar el papel organizador de las entidades ciudadanas es fundamental: si los demandantes de vivienda estuviesen organizados y tuviesen un interlocutor ante la administración y ante el poder económico, seguramente el problema sería diferente. No es posible pensar que la Administración vendrá a resolverlo todo y mucho menos el mercado.

En todos los estudios de vivienda debería abordarse la necesidad de rehabilitación de muchos barrios y centros urbanos, para poder utilizarlos e impulsar propuestas a partir de los datos recogidos.

Es imprescindible reforzar la Intermediación social en el mercado del alquiler y la creación de bolsas de alquiler social

Alquiler social

Es imprescindible reforzar la Intermediación social en el mercado del alquiler y la creación de bolsas de alquiler social. El trabajo de estas bolsas puede ser crucial, sobre todo dirigido a jóvenes e inmigrantes; en concreto, para un inmigrante llegar a una ciudad, sólo el problema del idioma puede suponer



negarle el acceso a una vivienda de alquiler en el mercado libre. Sólo el trabajo de intermediación de una persona u oficina con un cierto entroncamiento municipal permite superar esta desconfianza inicial.

Dentro de estas mismas bolsas de viviendas diseminadas en el parque existente, un porcentaje tendría que ser vivienda pública para que no se creen guetos.

Esta línea puede complementarse con la creación de oficinas municipales o de oficinas de barrio, de información sobre vivienda, para prevenir los abusos de intermediarios.

Tendría que avanzarse hacia unos mecanismos más ágiles para la recuperación de la vivienda por parte de los propietarios cuando se produzcan situaciones de impago no corregibles, y hacia una garantía de cobro de las rentas para los propietarios que pongan sus viviendas en alquiler.

En contrapartida, deberían destinarse recursos a las ayudas al alquiler, porque de alguna forma hay que proteger a los arrendatarios que realmente no estén en condiciones de abonar la renta, si se confirman las medidas en trámite, dirigidas a facilitar los desahucios y desalojos de impagados.

Esta subvención de los alquileres no puede ser para todos igual; debe ser en función de la necesidad de cada colectivo y en función de la vivienda que van a encontrar, y además ha de ir acompañada de seguimiento. Con este sistema se ahorrarían dinero público, porque podrían evitarse todas las ayudas que la Administración pone en la atención a los excluidos: atención médica, atención psicológica, atención a los niños que han de estar internados en instituciones de la propia Administración. Hoy, la Administración no es capaz de sumar el gran gasto que entre todas sus ramas ha de destinar a estas situaciones.

Las Comunidades Autónomas deberían coordinar las actuaciones en Bolsas de vivienda, mediación y atención personalizada a los que necesitan de este bien de primera necesidad. Este tipo de medidas deben ejecutarse desde los Ayuntamientos, pero la coordinación tendría que ser asumida desde las Comunidades Autónomas. No parece exigible que cada Ayuntamiento tenga que crear sus fórmulas siempre partiendo de cero.

Carme Trilla

-
- 1 Los participantes al Seminario fueron: *Francisco Alós*, arquitecto del Ayuntamiento de Zaragoza, *Dolores Clavell*, abogada, *Angela Sánchez*, de la asociación Provivienda, *Eduardo Aragoneses*, de la Junta de Castilla-La Mancha, *Isabel Ávila Fernández-Monge*, de la Conferderación Española de Asociaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios, *Teresa Bonilla*, *Pedro José Cabrera*, sociólogo, especialista en acción social entre personas sin techo, de la Universidad Pontificia de Comillas, *Francisca Cabrera*, gerente de la Asociación española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, *Francisco Caño Sánchez*, de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid, *Isabel María Delgado*, presidenta de la Asociación de Vecinos de Huelva, *Bruno Estrada*, de Comisiones Obreras y del Consejo Económico y Social, *Ventura Galera Navarro*, de la Federación Arquitectura Social, *Carlos García Álvarez*, presidente de la Fundación de Derechos Sociales, *Carmen González*, del Comité Español para el Bienestar Social, *Aurora Justo*, del Colectivo de Mujeres Urbanistas, *Berta Lago Bornstein*, de la Consejería de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Madrid, *Olga Leralta Piñan*, de la Comisión Española de Ayuda al Refugiado, *Lara Inés de Mesa Gárate*, de la Universidad Carlos III de Madrid, *Pedro Morón Bécquer*, de la Universidad Autónoma de Madrid, *Manuel Montero López*, presidente de la asociación Provivienda, *Jaime Oñate*, de la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI), *Maria Victoria Oteiza Echevarría*, de la Universidad Pública de Navarra, *Miguel Pereyra Etcheverria*, asesor de la Fundación ONCE, *Estafanía Puentes Sedantes*, de la Empresa Municipal de Vivienda de Gijón, *Julio Rodríguez López*, en representación de UGT, *Romulado Ruíz Bustos*, de la Dirección de Servicios Sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, *Juan de la Torre*, del Instituto de Realojamiento e Integración Social de la Comunidad de Madrid, *Carmen Trilla*, economista y *Lucía Valero Portillo*, del Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada.