

ACORD RELATIU AL FONS D'HABITATGE DE LLOGUER DESTINAT A POLÍTIQUES SOCIALS

Barcelona, 12 de juny de 2015

En presència del senyor Santi Vila i Vicente, conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, nomenat pel Decret del Govern 166/2012, de 27 de desembre, es reuneixen les persones representants dels organismes i entitats que formen part del grup de treball del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials, que a continuació s'indiquen:

El senyor Carles Sala Roca, secretari d'Habitatge i Millora Urbana, president de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i president del grup de treball segons disposa la Resolució TES/2670/2014, de 18 novembre.

El senyor Jaume Fornt i Paradell, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

El senyor Miquel Buch Moya, president de l'Associació Catalana de Municipis i Comarques (ACM).

El senyora Ana del Frago Bares, presidenta de la Comissió d'Habitatge, de la Federació de Municipis de Catalunya (FMC).

El senyor Joan Carles Gallego Herrera, secretari general de Comissions Obreres de Catalunya (CCOO).

El senyor Josep Maria Álvarez Suárez, secretari general de la Unió General de Treballadors de Catalunya (UGT).

El senyor Jordi Giró Castañer, president de la Confederació d'Associacions Veïnals de Catalunya (CONFAVC).

La senyora Teresa Crespo Julià, presidenta de les Entitats Catalanes d'Acció Social (ECAS).

El senyor Jordi Tarruella Mellado, vicepresident de l'Associació d'Usuaris de Bancs, Caixes i Assegurances de Catalunya (AICEC-ADICAE).

El senyor Salvador Busquets Vila, director de Càritas Diocesana Barcelona.

La senyora Montse Torrent Robledo, responsable en matèria d'habitatge de L'Organització de Consumidors i Usuaris de Catalunya (L'OCUC).

El senyor Eudald Vendrell Ferrer, president de Justícia i Pau.

La senyora Lucía de Frias Vázquez, secretària del Consell Nacional de la Joventut de Catalunya (CNJC).

Tots els assistents es reconeixen les facultats de representació amb què actuen i expressen la voluntat de col·laborar en la constitució del Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials, per la qual cosa

MANIFESTEN

I.- Mitjançant Resolució 577/X i la Moció 66/X, del Parlament de Catalunya, impulsades a sol·licitud de la Plataforma pel Dret a l'Habitatge Digne, es va acordar la creació d'un Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials. Aquest Fons neix de la constatació que les polítiques d'habitatge social dutes a terme abans de la crisi, centrades majoritàriament en l'habitatge protegit en règim de compravenda, no són adequades per donar allotjament en l'actualitat a les persones en situacions especials i a les persones amb rendes mitjanes o baixes, que requereixen accedir a un habitatge en règim de lloguer i amb una renda adequada a la seva capacitat de pagament.

II.- Per tal d'articular la creació d'aquest Fons, per Resolució TES/2670/2014, de 18 de novembre, es crea el grup de treball del Fons d'habitatge de lloguer destinat a polítiques socials.

III.- L'objectiu d'aquest grup de treball és, doncs, consolidar un parc públic d'habitatge de lloguer i sotmetre la seva gestió a uns principis generals que s'apliquin uniformement en tots els habitatges integrants del Fons, amb independència de si es tracta de parcs públics municipals, de la Generalitat o de quina sigui la seva titularitat i prioritant la seva gestió pública, tot plegat amb independència que puguin incorporar-se altres habitatges gestionats per entitats financeres o grans tenidors, si compleixen les condicions establertes en aquest Acord.

IV.- Per aconseguir els seus objectius, la creació d'aquest Fons caldrà acompanyar-la d'un estudi de les necessitats reals de les persones i famílies amb dificultats d'accés a l'habitatge, que inclourà també les famílies amb major vulnerabilitat. Aquest estudi s'està ja desenvolupant en els treballs previs a la tramitació del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge i inclourà l'actualització de l'estudi sobre la població mal allotjada a Catalunya.

Per tot això, els organismes i entitats signatàries reconeixen la capacitat i facultat dels seus representants per formalitzar el present document i adopten els següents

ACORDS

Primer. Constitució del Fons

Es constitueix el Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials que es configura com un instrument destinat a posar a disposició de les persones i famílies en

risc d'exclusió residencial els habitatges de titularitat pública i privada que integrin aquest Fons, en règim de lloguer social.

Segon. Naturalesa i gestió del Fons

El Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials és un instrument sense personalitat jurídica pròpia.

La gestió dels habitatges del Fons i l'acompanyament social corresponent, seran realitzats directament per les administracions públiques (l'Agència de l'Habitatge de Catalunya o els ajuntaments) llevat d'allò establert a l'apartat setè. En cas que sigui necessari, podrà realitzar-se indirectament mitjançant la signatura d'un conveni amb entitats socials sense ànim de lucre especialitzades en la gestió d'habitatges d'inclusió/inserció. En aquests casos, la relació entre les administracions i les entitats socials es regirà per convenis, encàrrecs de gestió o altres fórmules jurídiques d'aplicació que garanteixin la transparència i la lliure concurrència.

Tercer. Dotació del Fons

Formaran part del Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials:

1. Els habitatges dels parcs públics, ja siguin propietat de la Generalitat de Catalunya, dels ajuntaments o de les empreses públiques vinculades a ambdós.
2. Els habitatges gestionats per les borses de mediació per al lloguer social definits a l'article 16 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'Habitatge.
3. Els habitatges titularitat de privats cedits a l'Administració de conformitat amb l'establert a l'article 21 del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'Habitatge.
4. Els habitatges d'inclusió/inserció.
5. Podran formar part del Fons els habitatges gestionats per les entitats financeres o els grans tenidors d'habitatges, així com els habitatges cedits a les entitats sense ànim de lucre que compleixin amb els requisits establerts al punt setè, sempre i quan la integració d'aquests habitatges al Fons quedi reflectida en un document específic signat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'entitat o entitats corresponents en el marc de la Comissió de Seguiment.

La dotació inicial del Fons s'inclou en un llistat, com annex a aquest Acord, al qual s'hauran d'anar incorporant els parcs municipals d'habitatge que es destinin a aquestes finalitats. Aquesta dotació s'actualitzarà cada sis mesos, i se'n donarà compte a la Comissió de Seguiment.

Les entitats i administracions signants del present Acord manifesten la seva voluntat i compromís de realitzar les actuacions necessàries per incrementar aquest Fons d'habitatges i, per tant, les administracions es comprometen a que les actuacions de venda a tercers dels habitatges que aportin al Fons tinguin un caràcter excepcional i en qualsevol cas es vegin compensades per aportacions d'altres habitatges de la seva propietat, i a donar comptes a la Comissió de Seguiment.

Resten exclosos del compromís anterior els habitatges que les diferents entitats públiques aportants al Fons tinguin ja a la data de signatura d'aquest Acord llogats en la modalitat de lloguer amb opció de compra, en el cas que els llogaters exerceixin el dret d'opció.

Quart. Sistema d'adscripció dels habitatges al Fons

Els habitatges s'adscriuran al Fons per acord directe de l'entitat titular o per cessió a l'Administració pública mitjançant la subscripció del corresponent conveni.

Cinquè. Règim jurídic dels habitatges (lloguer o cessió de l'ús)

Els habitatges que integrin el Fons es posaran a disposició de les persones i famílies amb risc d'exclusió residencial preferentment en règim de lloguer o en el seu cas en règim de cessió d'ús o fórmula equivalent amb finalitat assistencial.

Sisè. Gestió dels habitatges del Fons

La gestió dels habitatges adscrits al Fons d'habitatges de lloguer destinat a polítiques socials i gestionats, d'acord amb el punt segon d'aquest Acord, directament per les administracions públiques o indirectament a través de les entitats sense ànim de lucre s'ajustarà a les condicions següents:

- El lloguer dels habitatges serà inferior en un 20% a la mitjana del lloguer de mercat de la zona, d'acord amb les estadístiques del registre de fiances de lloguer de la Generalitat de Catalunya.
- Els adjudicataris dels habitatges podran accedir a un ajut al pagament del lloguer en qualsevol de les modalitats previstes a la secció segona del capítol segon del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'Habitatge, que garanteixin que l'esforç pel pagament del lloguer no superi el 15% dels ingressos ponderats de la unitat familiar si els ingressos d'aquesta estan per sota del 0,89 IRSC, el 20% si els ingressos estan per sota del 0,95 IRSC o el 30% si estan per sobre del 0,95 IRSC. Aquests criteris s'incorporaran per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a les bases dels ajuts que siguin aprovades a partir de l'exercici del 2016.
- Els contractes de lloguer es formalitzaran per un mínim de 5 anys, llevat que s'utilitzi la fórmula de la cessió d'ús o altra equivalent amb finalitat assistencial. Aquesta condició contractual s'aplicarà als habitatges buits el contracte dels quals s'hagi formalitzat a partir de la signatura d'aquest Acord, i als habitatges ocupats quan es formalitzi un nou contracte.
- L'adjudicació dels habitatges integrants del Fons serà sempre pública, mitjançant els procediments establerts a la Llei 18/2007, del Dret a l'Habitatge, el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'Habitatge i al decret 106/2009 del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial o normativa que els substitueixi, o bé pels procediments d'adjudicació a proposta de les meses de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials excepte en el supòsit dels habitatges d'inclusió/inserció.

Setè. Habitatges gestionats per entitats financeres o grans tenidors d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre.

Els habitatges gestionats per entitats financeres o grans tenidors d'habitatges o per les entitats sense ànim de lucre que no siguin propietat d'administracions públiques podran formar part del fons de lloguer sempre i quan es compleixin les condicions següents:

- Que l'adjudicació de l'habitatge hagi estat realitzat per l'Administració pública o que en cas contrari, aquesta n'hagi fet la validació o es tracti d'habitatges d'inclusió/inserció.
- Que la renda efectivament satisfeta pels seus llogaters no superi el llindar que es fixi per la Comissió de Seguiment.
- Que els contractes de lloguer es formalitzin per un mínim de 5 anys, llevat que s'utilitzi la fórmula de la cessió d'ús o altra equivalent amb finalitat assistencial. Aquesta condició s'aplicarà només per als habitatges el contracte dels quals s'hagi formalitzat a partir de la signatura d'aquest Acord.
- En el cas dels habitatges gestionats per entitats financeres o els grans tenidors d'habitatges caldrà a més a més que es comprometin a no realitzar desnonaments de famílies en situació de vulnerabilitat residencial tant si es tracta de procediments hipotecaris com d'impagaments de renda.

Vuitè. Coordinació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya vetllarà pel compliment dels objectius i finalitats dels habitatges adscrits al Fons, i desenvoluparà les mesures de coordinació amb altres entitats o organismes que disposin d'habitatges destinats a lloguer social que no formen part del Fons.

Novè. Comissió de Seguiment

Es constitueix una Comissió de Seguiment del Fons de la qual en formaran part:

- Dos representants de les entitats municipalistes.
- Dos representants de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, de la Generalitat.
- Dos representants de la resta de membres del Grup de Treball que consten a la Resolució TES/2670/2014, de 18 de novembre, publicada al DOGC d'1 de desembre de 2014.
- Dos representants de les entitats financeres, en el moment que incorporin habitatges al Fons.

La Comissió de Seguiment desenvoluparà les següents funcions:

- Donar compte de l'actualització del Fons amb una periodicitat semestral.
- Fer propostes per a garantir la finalitat dels habitatges adscrits al Fons.
- Fer propostes d'admissió d'habitatges al Fons.
- Resoldre qüestions controvertides que es puguin plantejar en la gestió del Fons.

- Vetllar per la difusió, publicitat i coneixement del Fons i dels sistemes d'accés als habitatges que configuren el Fons.

Desè. Controvèrsies

Les parts resoldran de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació del present Acord. En cas de no ser possible arribar a un acord, es sotmetrà la controvèrsia a votació de la Comissió de Seguiment a raó d'una persona un vot. En cas d'empat resoldrà el vot de qualitat dels dos representants de l'Administració de la Generalitat.

Onzè. Vigència

Aquests acords seran vigents a partir de la data de la seva signatura i s'entendran renovats per anualitats successives si cap de les entitats signatàries ho denuncia amb dos mesos d'antelació.

ANNEX

RESUM PARC GESTIONAT PER L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

Tipus de parc	Propietari	Demarcació	Nº habitatges	
PARC PÚBLIC GENERALITAT DE CATALUNYA	INCASÒL	BARCELONA	8.492	
		GIRONA	1.125	
		LLEIDA	816	
		TARRAGONA	754	
	INCASÒL Total			11.187
	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA	BARCELONA	1.579	
		GIRONA	216	
		LLEIDA	264	
		TARRAGONA	864	
	AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA Total			2.923
PARC PÚBLIC GENERALITAT DE CATALUNYA Total			14.110	
PARC PÚBLIC ALTRES ADMINISTRACIONS	Consorti la Mina	BARCELONA	302	
	Consorti la Mina Total			302
	Consorti Gran Via L'Hospitalet	BARCELONA	5	
	Consorti Gran Via L'Hospitalet Total			5
PARC PÚBLIC ALTRES ADMINISTRACIONS Total			307	
PARC PRIVAT ENTITATS FINANCERES	Catalunya Caixa	BARCELONA	198	
		GIRONA	18	
		LLEIDA	9	
		TARRAGONA	19	
	Catalunya Caixa Total			244
	SAREB	BARCELONA	469	
		GIRONA	80	
		LLEIDA	11	
		TARRAGONA	40	
	SAREB Total			600
PARC PRIVAT ENTITATS FINANCERES Total			844	
SUBTOTAL			15.261	
XARXA DE MEDIACIÓ	BARCELONA	6.392		
	GIRONA	766		
	LLEIDA	668		
	TARRAGONA	958		
HABITATGES XARXA DE MEDIACIÓ Total			8.784	
XARXA D'INCLUSIÓ/INSERCIÓ	BARCELONA	1.153		
	GIRONA	113		
	LLEIDA	60		
	TARRAGONA	45		
HABITATGES XARXA D'INCLUSIÓ/INSERCIÓ Total			1.371 (*)	
SUBTOTAL			9.644	
TOTAL			24.905	

(*) Dels 1.371 habitatges de la xarxa d'inclusió/inserció, 511 pertanyen al Parc Públic d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i no computen en aquest subtotal