

# Una política de vivienda inclusiva desde la cercanía.

Propuestas de Provivienda para las elecciones municipales y autonómicas de 2023.

**Prôvivienda**  
Con las personas,  
por la vivienda



## Una política de vivienda inclusiva desde la cercanía.

Actualmente, uno de los **principales problemas de nuestro Estado del Bienestar es el acceso y el mantenimiento de una vivienda digna**. Los problemas residenciales explican gran parte de los problemas de exclusión social y de riesgo de pobreza en nuestro país: el sobrecoste de la vivienda (tanto en alquiler como en compra), las barreras de emancipación, el sinhogarismo o la pérdida de vivienda, son ejemplos de ello.

En las causas podemos ver la **falta de alquiler social y asequible en el territorio más cercano, pero también el aumento de precios de la vivienda**, que afecta enormemente al coste de la vida. Dichas cuestiones, si bien están presentes a lo largo del país, se materializan en los contextos más cercanos: municipios y comunidades autónomas.

Los territorios de **cercanía son el escenario de los cambios globales, y es en lo local y en lo regional dónde se hacen patentes las desigualdades urbanas**. Pero también son el escenario desde el que dar respuesta a las dificultades, desde el conocimiento cercano de la realidad de los y las profesionales, y desde el trabajo **mano a mano con vecinos y vecinas**.

Desde lo regional tenemos la capacidad de **planificar recursos y líneas de acción, así como promover la garantía de derechos** que fomenten los cambios estructurales en un diálogo constante con los municipios. Desde lo local, conocemos de primera mano las necesidades, atendiendo a lo emergente pero también sentando las bases de un **modelo de ciudad cercano, inclusivo y basado en la comunidad**.

Es en la interacción de estos contextos en los que encontraremos respuestas que promuevan viviendas que cambien vidas y creen comunidad. Es desde una política de vivienda inclusiva basada en la cercanía desde dónde podremos atender a las necesidades residenciales, especialmente de las personas más vulnerables. **Es en lo local y lo autonómico desde dónde podremos hacer realidad que la vivienda sea el quinto pilar de nuestro Estado de Bienestar**.

Desde Provivienda presentamos a continuación nuestras propuestas para una vivienda asequible y digna, que promueva la vida en comunidad.

## Un viraje hacia las causas: políticas para una vivienda asequible desde lo autonómico.

### Un modelo inmobiliario ético y responsable

1. Aumentar progresivamente el **parque de vivienda en alquiler social y asequible** para llegar a porcentajes del 30%.
2. Implementar los programas del **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 que aumenten el parque de vivienda asequible**, y la mejora de ingresos para los pagos de la vivienda. En este sentido, el programa de ayudas a personas vulnerables (Programa 3), el programa de aumento de parque público de vivienda (Programa 6), así como el programa de alojamientos temporales (Programa 8), son fundamentales para cubrir las necesidades residenciales de las personas más vulnerables (incluidos los suministros básicos), aumentar el parque de vivienda social y asequible y transformar centros temporales en alternativas de vivienda estables.
3. Desarrollar el modelo de **entidades sociales sin ánimo de lucro proveedoras de vivienda** a través de la fiscalidad, la financiación y la normativa. Se debe activar este modelo de gestión y provisión de vivienda asequible que está resultando un modelo eficaz y eficiente en países europeos. Una actuación concreta que lo favorece sería el desarrollo del derecho de tanteo y retracto en la compra de inmuebles a favor de entidades sin ánimo de lucro y administraciones públicas.
4. Establecer una **reserva de suelo mínima del 30% a vivienda asequible** tanto en suelo urbanizado como en nuevas calificaciones de suelo urbanizable.
5. **Bonificación fiscal del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITP/AJD)** a entidades sociales sin ánimo de lucro que destinen esas viviendas a programas de vivienda asequible.
6. Establecer mecanismos que faciliten y promuevan la **financiación a través de instituciones u organismos públicos como para la adquisición de vivienda social y asequible** por parte de entidades sociales sin ánimo de lucro especializadas. Acceso a financiación, aprovechando los Institutos de Crédito Oficiales autonómicos.

## Una renovación urbana con salvaguardas sociales

1. Destinar un **30% de los fondos de rehabilitación** a los procesos de renovación de las viviendas de población vulnerable.
2. Desarrollar e implementar la figura de **Agente Rehabilitador y las oficinas de cercanía** para favorecer el acceso a la financiación de las personas en situación de vulnerabilidad, así como ampliar las externalidades positivas de la rehabilitación enfocada a barrios, edificios y población vulnerable.
3. **Prevenir dinámicas de gentrificación, desplazamientos y segregación urbana** como externalidades negativas de los procesos de rehabilitación, y promover mecanismos por los cuales las viviendas rehabilitadas con fondos públicos que vayan a destinarse al alquiler, tengan limitaciones de precios.
4. Favorecer que las ayudas de **rehabilitación generen vivienda social y asequible** por debajo del precio de mercado, y que sean eficientes energéticamente y descarbonizadas.

## Un territorio que garantice los derechos

1. Promover normativas autonómicas que **desarrollen y protejan el derecho de acceso a una vivienda digna y asequible** y que incorporen a las entidades **Tercer Sector como proveedoras de vivienda asequible**. Establecer medidas garantistas que desarrollen el derecho subjetivo a una vivienda.
2. Desarrollar **Planes de Vivienda Autonómicos con financiación propia**, complementarios a los programas y financiación estatales, que traten específicamente las necesidades de vivienda del territorio contando con sus particularidades específicas. Deberán contar con un enfoque basado en la mediación, la vulnerabilidad, la asequibilidad y las soluciones de vivienda.
3. Adoptar y desarrollar las **medidas que favorezcan la vivienda asequible** de la futura Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda.

## Un modelo de atención a la exclusión residencial basado en la vivienda

1. Desarrollar la futura **Estrategia Nacional para la Lucha contra el Sinhogarismo en España 2023-2030 en las comunidades autónomas.**
2. Aplicar la metodología **Housing first y del modelo Housing Led**, promoviendo medidas de acompañamiento enfocadas en la autonomía de las personas y viviendas integradas en la comunidad.
3. Desarrollar herramientas de **seguimiento y conteo** para la detección y atención temprana del sinhogarismo y de la exclusión residencial.

## Unas políticas basadas en evidencias

1. Recopilar y publicar anualmente **datos del parque de vivienda público y social**, demandantes de vivienda social y propiedades de grandes tenedores.
2. Coordinarse con espacios de investigación como el **Observatorio de Vivienda Asequible** para ampliar la difusión y publicación de datos sobre vivienda de forma autonómica.

## Una necesaria colaboración entre Servicios Sociales y Vivienda

1. Establecer mecanismos efectivos de **coordinación entre Servicios Sociales y Vivienda a nivel autonómico y local** para la detección de procesos de lanzamiento de vivienda en casos de vulnerabilidad y proveer de alternativa habitacional.
2. Favorecer los mecanismos de **integración basados en vivienda** más allá de las ayudas iniciales para personas solicitantes de Protección Internacional.
3. Mejorar la coordinación entre administraciones para garantizar los apoyos necesarios a las **víctimas de violencia de género y su atención en vivienda.**
4. Crear un espacio de **coordinación a nivel autonómico entre las consejerías** implicadas en la comisión de seguimiento de la Estrategia Nacional para la lucha contra el sinhogarismo 2023-2030 y la comisión de seguimiento del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.
5. Implementar el **programa 3 del PEAV 22-25 financiando el acompañamiento social.**

# Un abordaje local desde las necesidades sociales: respuestas a partir de la vivienda.

Hacer vivienda asequible desde el parque de vivienda existente

1. Implementar programas de **Bolsa de Vivienda de Alquiler Asequible adaptados a la ciudad, que movilicen vivienda, promuevan la vivienda a precios por debajo del mercado** y faciliten la inclusión residencial de personas en situación de vulnerabilidad.
2. Articular medidas que promuevan el alquiler a precios por debajo del mercado a través de **bonificaciones del IBI o tasa de basuras**. Vehicular ayudas directas tanto a personas propietarias (adecuación y rehabilitación), como a personas inquilinas (alquiler y suministros) que incentiven el alquiler a precios asequibles.
3. Impulsar la creación de **Observatorios urbanos**, así como implementar una metodología que permita

conocer la realidad del parque de vivienda del municipio, tanto de su tipología como de la propiedad.

4. Promover un **censo de vivienda vacía** que sea movilizado hacia la vivienda en alquiler asequible por diferentes mecanismos y herramientas de fomento.
5. Favorecer herramientas normativas que permitan la **compra de vivienda por parte de las administraciones locales y las entidades sin ánimo de lucro**, con el fin de ampliar el parque de vivienda en alquiler social y asequible.

Atender las necesidades de vivienda desde la cercanía

1. Crear e impulsar **oficinas de vivienda de cercanía** en los distritos para informar y asesorar a la ciudadanía de sus derechos y deberes en el ámbito de la vivienda, así como de los servicios y recursos municipales.
2. Implementar programas de **mediación vecinal y comunitaria** que atiendan específicamente los problemas vinculados a la vivienda y las comunidades de vecinos/as desde un enfoque multidisciplinar.
3. Generar un **modelo urbano** al servicio de las personas.

4. Incorporar procesos de **acompañamiento social y mediación comunitaria en las viviendas públicas** en alquiler social y asequible que lo requieran.
5. Crear espacios de coordinación y diálogo entre los **servicios sociales y vivienda** contando con la participación del tercer sector especializado.

### Promover la vida en comunidad

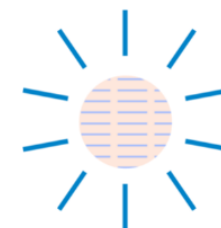
1. Generar una **cartera de servicios flexible y adaptada** a las personas que favorezca los cuidados en las viviendas.
2. Desarrollar medidas y proyectos orientados a la **desinstitucionalización** y a la prevención de la institucionalización, para que las personas puedan mantener su vivienda y su entorno comunitario.
3. Poner a disposición la **vivienda pública municipal** para promover las soluciones de vivienda en aplicación de las metodologías Housing Led y Housing First para la atención a personas en situación de exclusión residencial o en especial vulnerabilidad.

### Atender la emergencia residencial


1. **Prevenir la pérdida de vivienda** a través de ayudas y apoyos necesarios, evitando el proceso de búsqueda de

otra vivienda y su consiguiente desarraigo y traslado barrial o territorial.

2. Implementar proyectos de **mediación residencial en situaciones de impago de hipoteca, alquiler u otras**, para promover la permanencia en las viviendas a través de acuerdos entre las partes.
3. Proporcionar **asesoramiento jurídico ante riesgo de desahucios** y financiación de servicios de mediación hipotecaria.
4. Generar una **bolsa de viviendas temporales de emergencia para su uso transitorio y flexible** como puente a soluciones habitacionales más estables, para evitar la cronificación de la institucionalización. Esta bolsa de viviendas, cuya estancia será por el tiempo estrictamente necesario, deberá ir acompañada de acompañamiento social que permitan el trabajo socioeducativo, así como la activación de los recursos y servicios de proximidad.
5. Diseñar e implementar recursos de atención a la **emergencia residencial adaptados a unidades familiares**, en especial, a aquellas que integran a menores. Estas soluciones deberán basarse en la vivienda para promover una mejor cobertura de las necesidades, especialmente de la infancia.



[www.provivienda.org](http://www.provivienda.org)

-  Asociación Provivienda
-  @provivienda\_org
-  @provivienda\_
-  @AsociacionProvivienda