



# INFORME OFICINA PEL DRET A LA VIVENDA

## El Rogle Cooperativa Valenciana

### Informe bianual

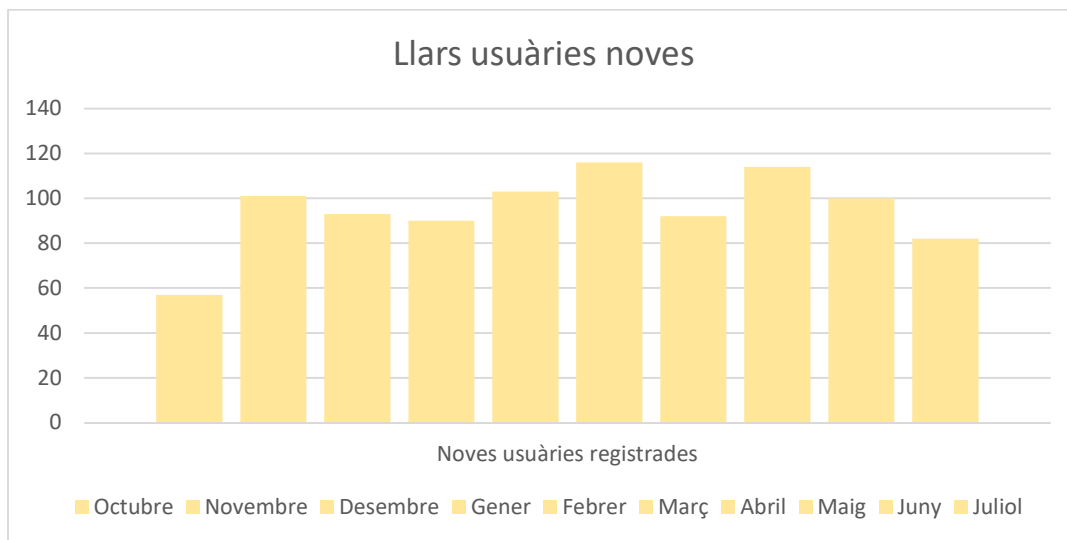
octubre-juliol de 2022<sup>1</sup>

Es presenta informe, a petició de la regidoria, pels 10 mesos de funcionament de l'Oficina pel Dret a la Vivenda. Són els resultats quantitius del servei amb una certa aproximació qualitativa. Sense pretendre ser una estudi en profunditat de les situacions diverses que trobem, sí s'intentarà aportar major informació que la que s'arreplega mensualment.

### USUÀRIES

Al primer semestre de funcionament de l'Oficina, s'han registrat al servei 948 llars usuàries, que s'afegeixen a les 1.526 que ja eren usuàries en els anteriors serveis als que se li ha donat continuïtat.<sup>2</sup> Així, les unitats de convivència registrades fins al moment arriben a les 2.474.

En estos deu mesos han estat **actives 1.149 llars**, per a les que s'han fet, de mitjana 8,02 actuacions per llar activa.



Taula 1. El-laboració pròpia. Font base dades ODVI

<sup>1</sup> Les dades estan actualitzades fins el registre del 26 de juliol de 2022. El període abarca des de la data d'encetament del servei fins al moment d'el-laboració.

<sup>2</sup> L'Oficina pel Dret a l'Habitatge continua, i amplia, la tasca d'atenció a la pèrdua d'habitatge que va encetar l'Ajuntament de València a l'any 2016.



2.474 llars han passat pel servei d'atenció des de 2016

**OFICINA PEL DRET A LA VIVENDA (octubre 2021)**

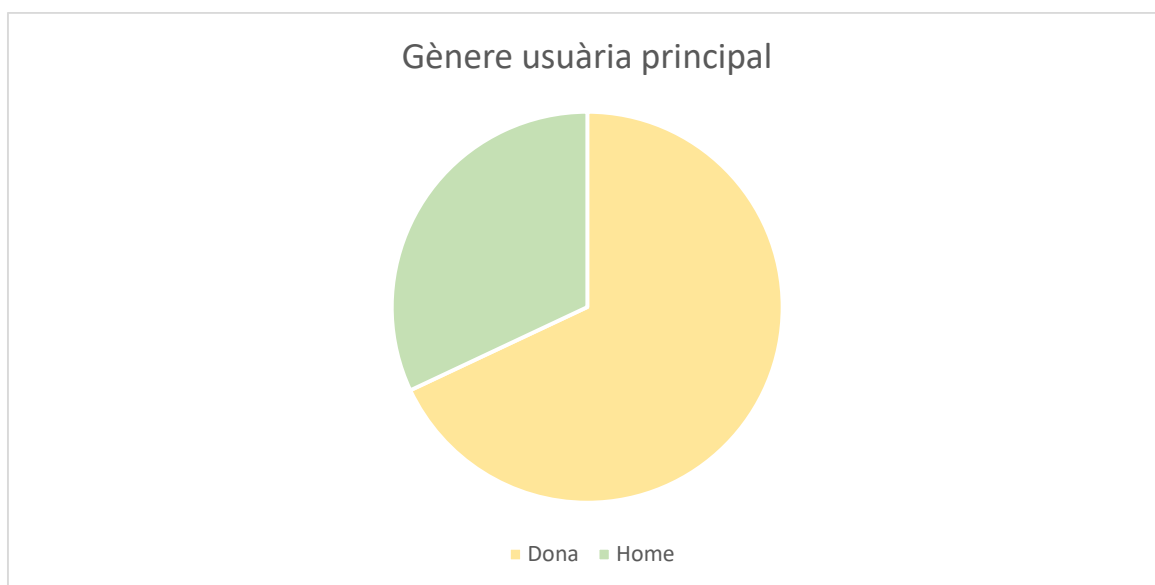
1.149 llars actives des de l'inici de l'Oficina pel Dret a l'Habitatge

948 llars noves ateses

8,02 d'actuacions de mitjana per llar activa

### PERSPECTIVA DE GÈNERE

Quan una llar arriba al servei, sempre es registra a una persona de referència. Normalment, és la persona que ve en nom de tota la llar, o, si venen en parella o en família, la persona que assumeix un paper protagonista en l'entrevista i, habitualment, en les actuacions posteriors. En general esta funció l'assumeixen dones. A banda, les llars amb només un adult responsable solen estar feminitzats. Així, de les noves unitats registrades en el període d'estudi, el 68% han sigut encapçalades per dones i 32% per homes.



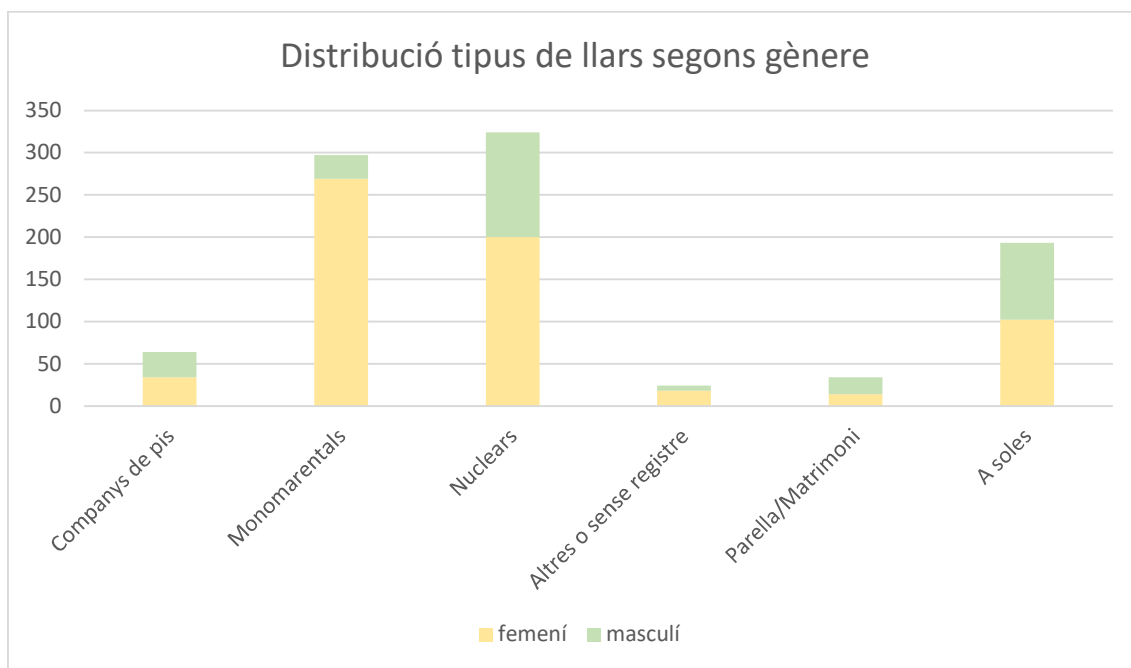
Taula 2. El·laboració pròpia. Font base dades ODVI

Si analitzem les tipologies d'unitat de convivència que han acudit per primera volta al servei al període d'anàlisi, observem que la més habitual ha sigut les nuclears que representen al 34,9%. Després les monomarentals, el 31,5% i les persones que viuen a soles són el 20,7% del total. També s'han adreçat, persones que comparteixen casa sense conformar unitat, 6,72% i parelles sense fills a càrrec seu, un 3,6%.



Companys de casa	64	6,72%
Família monomarental	300	31,5%
Família nuclear	332	34,9%
Parella/matrimoni	34	3,6%
A soles	197	20,7%
Altres o sense registre	25	3,6%
<b>Total general</b>	<b>952</b>	<b>100</b>

Amb les dades que en tenim podem esbrinar que el **39,3% de les unitats que ha acudit a l'Oficina són llars feminitzades** sense presència masculina (cap adult home responsable), mentre que només el 12,6% serien masculinitzades, sense presència femenina. La vulnerabilitat residencial incideix de manera aguda en les llars feminitzades.



Taula 3. El-laboració pròpia. Font: base de dades Odvi

Al gràfic es veu ràpidament que la vulnerabilitat té rostre de dona. A les unitats de convivència amb presència mixta, dona i home coresponsables adults que representen el 46,93% del total, la tendència és sensible: 58,92% amb persona de referència femenina i 41,08% amb persona de referència masculina.

Trobem una especial diferència en les famílies monomarentals, de les quals més del 90,57% es constitueixen de mare i fills. És on trobem les situacions de vulnerabilitat més intenses, doncs són unitats amb moltes dificultats per a conciliar criances i cerca de treball o recursos. Trobar feina, cercar casa o ser acceptat com a inquilí per les assegurances o les propietàries, és molt



complicat amb fills a càrrec i sense unes condicions econòmiques o reproductives que puguin alleugerar estes càrregues.

Si introduïm la **variable “ingressos”** podem observar que són les unitats monomarentals, també, les que més risc de pobresa presenten. El 62,63% d'estes unitats estan per baix dels 701 euros mensuals. El 31,31% entre 701 i 1100 euros. La major part es troba en una forquilla d'entre 650-1100 euros, ja que perceben rendes socials com la Renda Valenciana d'Inclusió i L'*Ingreso Mínimo Vital*. De l'observació i l'acompanyament hem pogut esbrinar que estes **rendes socials, si bé són suficients per poder fer front al pagament de lloguers assequibles (encara que assumint més del 35% de despesa en relació als seus ingressos) no ho són per facilitar la mobilitat residencial ni els elevats preus de lloguer que trobem al mercat de vivenda de la ciutat**. Així, són estes famílies les principals víctimes de les pujades de lloguer no regulades, dels alts preus actuals i de la disposició lliure dels immobles per part de les persones i entitats propietàries.

En canvi, de les famílies “nuclears”, més del 78% ingressen més de 700 euros mensuals, i el 18,63% d'elles més de 1100 euros. Si bé sempre parlem d'ingressos molt baixos, podem veure que a les llars on només hi ha una persona adulta responsable, les complicacions s'agreugen.

#### PERSONES MIGRADES

De les usuàries registrades com responsable de la llar, **el 48,66% són migrades i el 38,7% no tenen nacionalitat espanyola**. Això dificulta, en bona mesura, les seues possibilitats d'accés a un habitatge per possibles problemes de discriminació i les possibilitats d'accés a segons què recursos.



Taula 4. El-laboració pròpia. Font: base de dades Odvi



Taula 5. El-laboració pròpia. Font: base de dades Odvi

La pobresa més extrema es concentra entre la població migrada i, de manera especial, sobre els que no tenen nacionalitat. De les famílies amb rendes més baixes (entre 0 i 400 euros) el 59,1% són llars amb la persona responsable migrada; i el 50,2% no tenen la nacionalitat espanyola.

#### OFICINA PEL DRET A LA VIVENDA

El 68% de les persones que s'encarreguen d'interactuar amb l'ODvi són dones

El 39,3% de les llars feminitzades

Les llars monomarentals són les més vulnerables

Alta presència de llars amb persones migrades

## PROBLEMÀTIQUES

Les problemàtiques més freqüents de les unitats que han acudit per primera volta al Servei són:

PROBLEMÀTICA PRINCIPAL	Usuaris	%
Sense especificar	29	3
Impagament hipoteca	69	7,2
Perill impagament hipoteca	5	0,5
Impagament lloguer	275	28,9
No renovació lloguer	214	22,5



Perill impagament lloguer	15	1,6
Problemes amb el contracte o propietari	68	7,14
Vivenda inadequada	18	1,9
Situació irregular a la vivenda	185	19,4
Altres	74	7,8

Les principals causes per les quals les unitats s'adrecen al servei estan relacionades amb el lloguer, el 58,5% del total (28,9% impagament, 22,5% no renovació, 7,1% problemes amb contracte o propietari).

Per altra banda, el 19,4% pateixen una situació irregular respecte al seu habitatge (després ens centrarem breument en estos). Per la seua part, les hipoteques son la causa menys comú d'entre les persones que acudeixen a l'oficina, representant un 7,7%.

#### INQUILINS

Entre els llogaters podem dividir la problemàtica en dos. Els primers que són els que arriben al servei amb alguns mesos de rendes impagats. La normativa és molt estricta en este sentit i l'impagament de la quantia que siga pot ser motiu de desnonament. Pot passar que la unitat arribe a l'ODVI sense demanda, la qual cosa ens permetrà intentar resoldre la situació sense que s'haja encetat el procediment de desnonament. Això, normalment, facilitarà l'acord. En estos casos podrem interessar el pagament del deute per part de l'Ajuntament sempre que els recursos de la llar recomanen mantindre eixe lloguer, que el preu del lloguer siga adequat, i el contracte no estiga per finalitzar.

També pot passar que arriben amb la demanda incoada. En estos casos depenem de la voluntat de les propietàries per poder arribar a un acord. Per això encetem mediacions amb la intenció de garantir la permanència de la família usuària, renovar el lloguer amb condicions d'assequibilitat i viabilitat i el pagament del deute.

#### SITUACIONS D'HABITATGE NO REGULAR

Per altra part, no hem de pensar que el total del 19,4% de les llars que estan en situació irregular de les seues vivendes viuen en situació d'ocupació. Si bé estes representen una bona part de les 185 llars sota esta tipologia, també les hi ha que estan en situacions de precari en relació amb la seua família. Per exemple persones que habiten la casa familiar, objecte d'una herència i amb conflicte pel seu us. O també gent que habita les seues vivendes després d'una execució hipotecària.

Les unitats que ocupen i venen a l'oficina suposen al voltant del 16% del total. Sabem, per les entrevistes que, de manera general, no desitgen esta situació i, fins i tot, s'avergonyeixen de la mateixa. Són les unitats que més dificultats tenen per a sentir-se reconegudes en la seua llar i,



moltes vegades, les que mostren situacions més vulnerables. A banda, molt majoritàriament (al voltant del 80% d'estos casos) s'allotgen en habitatges d'entitats jurídiques, sobretot bancàries i fons d'inversió (el 65% de les llars que ocupen). Per tant, sols un 20% (el 3,1% de les llars usuàries totals), habiten en vivendes de persones físiques. D'estes, sabem que com a mínim un terç ocupen habitatges de grans tenidors, i que altre terç ocupa com a conseqüència de ser víctimes d'algun tipus de frau. És a dir, com a màxim el 1%<sup>3</sup> de les persones que han vingut a l'ODVI podrien ser ocupes d'habitatges particulars. Això, en un servei que propícia l'aflorament de les circumstàncies més desfavorables en qüestions residencials, ens pot servir d'indicador per a entendre la irrellevància d'esta problemàtica tan específica que suscita molta atenció mediàtica.

### **DISTRIBUCIÓ GEOGRÀFICA DE LES NOVES LLARS USUÀRIES**

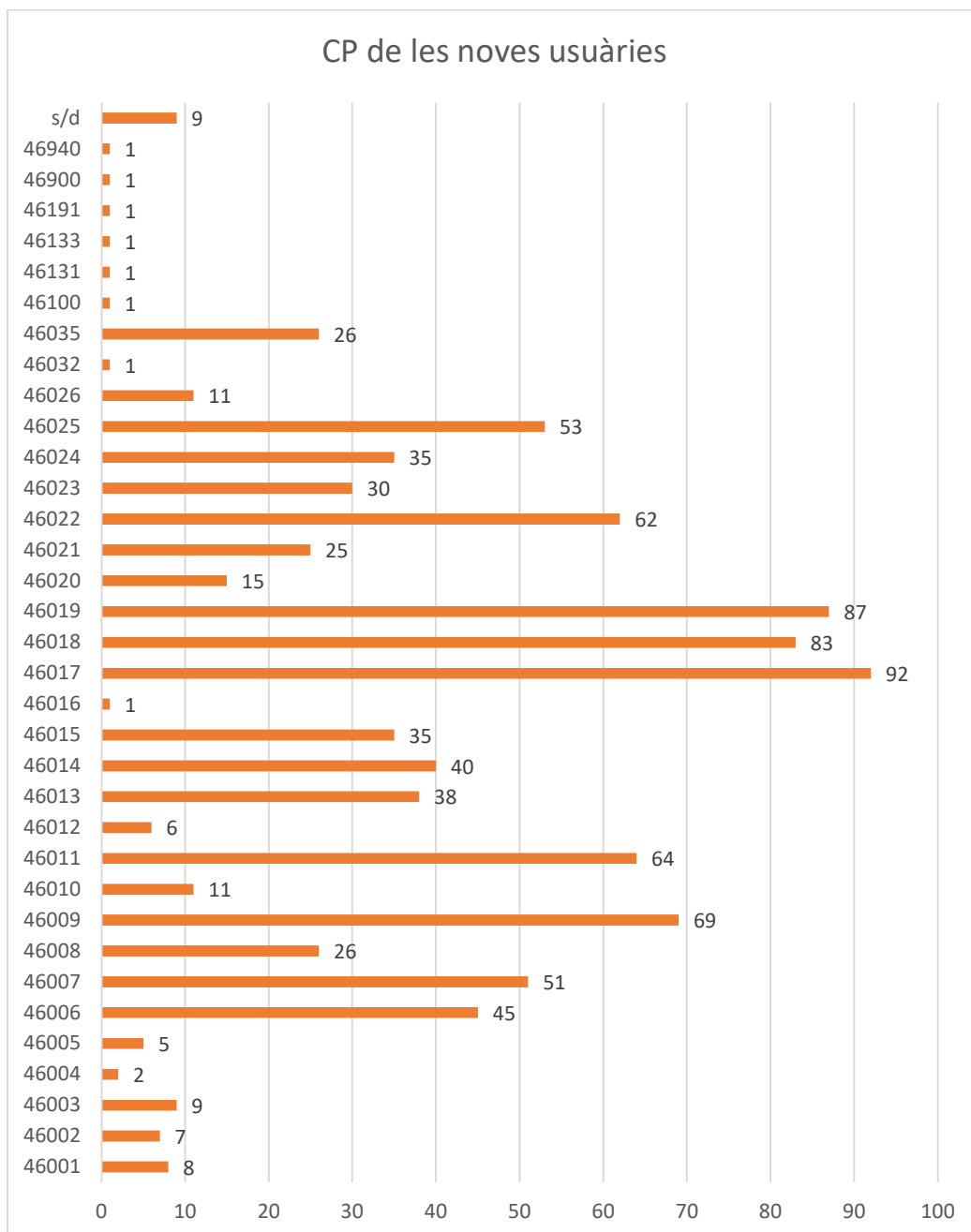
La distribució de les noves llars usuàries es concentra en algunes zones de València més que en altres. Així, segons els codis postals de les adreces afectades de desnonament, podem concretar els següents barris com els més afectats durant els últims 6 mesos:

- La Torre, Creu Coberta i Jesus amb 92 usuàries afectades (CP 46017)
- Orriols i Torrefiel amb 87 usuàries (CP 46019)
- L'Olivereta, Tres Forques i Patraix amb 83 usuàries (CP 46018)
- La Saïdia i Campanar amb 69 usuàries (CP 46009)
- El Grau, Cabanyal i Malvarrossa amb 64 usuàries (CP 46011)
- Beteró, Ayora i Algirós amb 62 usuàries (CP 46022)

Això no obstant, s'hauria de fer un estudi en profunditat per identificar millor les zones més afectades per desnonaments.

---

<sup>3</sup> Esta dada és una estimació d'una anàlisi pormenoritzada realitzada a partir de les dades disponibles a la base de dades de l'Odvi.



## DISTRIBUCIÓ DE LA PROPIETAT

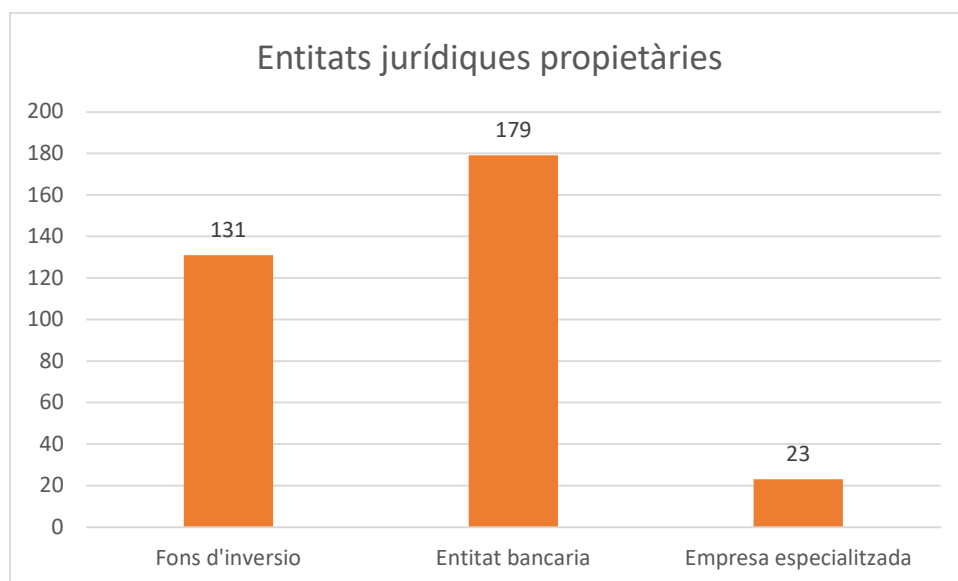
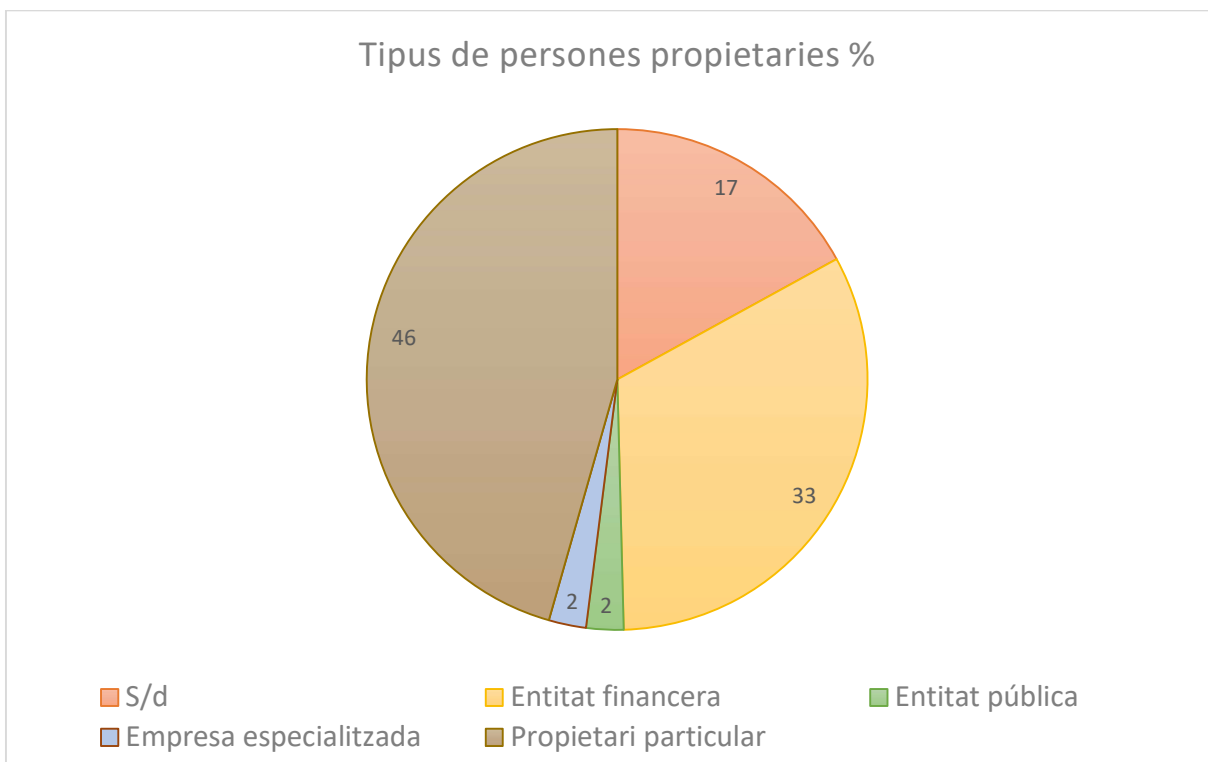
Respecte les persones que hi habiten de lloguer, la propietat del 32% és d'entitats jurídiques. Si ho creuem amb la problemàtica, les entitats jurídiques són responsables d'una significativa part de les no renovacions i pujades del lloguer, mentre que els impagaments afecten d'una manera molt particular a les persones que habiten cases propietat de persones físiques, el 76,7%.

Respecte als conflictes provocats per la irregularitat en la tinença de la vivenda la situació és la contrària. El 71.4% són propietat d'entitats jurídiques.





En total, hem registrat 310 habitatges propietat d'entitats jurídiques (33%), per 434 de particulars (46%). D'ací podem observar què, encara que sabem que la propietat en mans d'entitats jurídiques no és majoritària si computem el parc d'habitatge total de la ciutat, sí té un pes molt rellevant en els casos que presenten conflictes residencials.





Veiem que les financeres i empreses d'inversió tenen un pes únic quant a les propietàries entitats jurídiques. En general, empreses, fons d'inversió i entitats de crèdit amb seu social molt llunyana a València, amb les quals és, moltes vegades, molt complicar inclús de contactar, i encara més, negociar un acord respectuós amb el dret a l'habitatge.

D'estes, vora el 40% estan en mans de fons d'inversió, que solen ser els que tenen actituds d'expulsió més agressives. Inversions econòmiques sense cap tipus d'aterrament geogràfic ni social.

## ACTUACIONS

Les tasques del Servei són múltiples i variades, però en general s'encaminen a la conservació del dret a l'habitatge de la persona usuària i la seua família, i també a la recerca d'una nova llar, tot en la mesura que això siga possible.

En aquest sentit, l'equip tècnic de l'Oficina analitza la situació social, jurídica i econòmica de la usuària i amb això un fa primer assessorament i traça una estratègia consensuada amb la usuària encaminada a evitar la pèrdua de la llar.

Per tant, si de l'anàlisi fet concloem que hi ha alguna possibilitat d'arribar a un acord de manteniment de l'habitatge, es buscarà mediar amb la propietat (en cas de ser propietat particular) o negociar amb l'entitat financera o fons d'inversió.

Si la situació social, econòmica i/o jurídica de la llar no permet l'acord (o la mediació/negociació ha resultat infructuosa) les persones tècniques del Servei intervindran per tractar d'evitar el desnonament si aquest és imminent; orientaran i assessoraran a la unitat de convivència en la recerca d'un nou habitatge, de recursos públics en matèria d'habitatge i es coordinaran amb les persones i entitats pertinents per donar una resposta adequada al desnonament.

Per això, es fan llistats d'habitatge amb condicions d'assequibilitat i en els quals, en principi, no intermèdia immobiliària, que s'envien mensualment a les persones que cerquen casa. A més, se'ls personalitza segons les necessitats de cada llar. També es fan tasques de mediació entre propietaris i famílies que cerquen una nova llar.

Així doncs, en el període analitzat s'han registrat, per part de l'equip de l'Oficina **9.013 actuacions o tràmits**. Entre els de més rellevància observem

- 187 suspensions de desnonaments per intervenció directa del Servei
- 27 acords de mediació amb conservació de l'habitatge
- 38 reubicacions;
- 1160 assessoraments presencials individualitzats
- 103 assessoraments telemàtics
- 47 assessories col·lectives
- 1.989 gestions realitzades per telèfon i 1579 per correu electrònic.
- 910 actuacions encaminades a coordinar-se amb els Centres Municipals de Serveis Socials; altres 362 de sol·licitud d'Informe de Vulnerabilitat, 605 en coordinació i



comunicació amb els jutjats; i 619 encaminades a coordinar-se amb advocats en la seua tasca.

- S'han encetat 125 Mediacions i 42 negociacions amb entitats bancàries.

Els tràmits ací quantificats són només els registrats per ser de certa rellevància qualitativa respecte a l'expedient de la unitat usuària. No s'arreplega ací tota la feina de gestió d'expedients, coordinació i tramitació.

A banda s'han fet tasques de coordinació amb la regidoria de vivenda, la conselleria i l'EVHA. I la redacció d'informes i anàlisi del servei.

<b>TIPUS DE TRÀMIT</b>	<b>Nº</b>
<b>Sense identificar</b>	13
<b>Acord amb manteniment d'habitatge</b>	27
<b>Assessorament</b>	1160
<b>Coordinació amb advocat/ada</b>	619
<b>assessoria col·lectiva</b>	47
<b>assessoria telemàtica</b>	103
<b>Comunicació amb jutjats</b>	605
<b>Coordinació Ajuntament/Regidoria</b>	9
<b>Coordinació amb GVA/EVha</b>	150
<b>Coordinació amb TS</b>	910
<b>Correu electrònic</b>	1579
<b>Envío listado Infovivienda</b>	118
<b>Informe a jutjats</b>	4
<b>Estudi de documentació</b>	45
<b>Gestió telefònica</b>	1989
<b>Informe/escrit</b>	63
<b>Inici emergència EVha</b>	13
<b>Inscripció en EVha</b>	60
<b>Inscripció en INFOHABITATGE</b>	24
<b>Llançament</b>	14
<b>Mediació</b>	125
<b>Negociació amb entitat financerà</b>	42
<b>Altres</b>	212
<b>Suspensió llançament</b>	187
<b>Reubicació</b>	38
<b>Reunió</b>	10
<b>Solicitud Informe No Catalogat</b>	23
<b>Solicitud IV</b>	362
<b>Trasllat IV a Juzgados</b>	470
<b>Total general</b>	9013



## DESNONAMENTS

Per últim afegir, que des de octubre de 2021 fins al 26 de juliol de 2022 s'han assenyalat 277 llançaments a llars usuàries d'este servei, dels que s'han suspès 187 per intervenció directa de l'Oficina (68% dels assenyalaments) i 38 reubicacions (14% dels assenyalaments). De la resta no totes han suposat necessàriament un desnonament efectiu. Pot ser s'han reubicat sense intervenció directa del servei. Sí sabem que almenys s'han efectuat 14 llançaments de llars usuàries del servei (5% dels assenyalaments).

**València 28 de juliol de 2022**

**el rogle** | MEDIACIÓ  
RECERCA  
ADVOCACIA