

ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

MEMORIA DE ACTUACIONES

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), es una entidad de derecho público adscrita a la Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Como Entidad gestora de la vivienda pública, sus objetivos estratégicos son: Empezar y desarrollar acciones directas con objeto de cualificar la Vivienda Pública, y facilitar el acceso de la población a la vivienda a través de medidas sociales concretas. Para ello, desarrolla las funciones de gestión y administración de las viviendas de la Generalitat y de las viviendas protegidas que son de su titularidad, además es responsable de la explotación de estas últimas.

Entre sus funciones también está el diseño, la ejecución, la gestión y la explotación de toda clase de suelos, edificaciones o equipamientos de titularidad propia o que le sean atribuidas por la Generalitat. El objetivo de EVHA sobre estos activos, es contribuir desde su gestión a la consolidación de un nuevo modelo social, proponer y planificar su explotación con compromiso de vocación pública.

OBJETIVO Y ACCIONES A DESARROLLAR DURANTE EL 2020

Las acciones que se describen a continuación hacen referencia a los trabajos encargados actualmente a EVHA por la Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática sin perjuicio de otros encargos que desde otras Consellerías u organismos o entidades de derecho público puedan hacerse.

1. GESTIÓN VIVIENDA PÚBLICA DE LA GENERALITAT ADSCRITA A EVHA.

El principal objetivo de EVHA, como gestor de la Vivienda Pública de la Generalitat, es poner cuanto antes el mayor número de viviendas a disposición de las personas con menos recursos. Se están gestionando cerca de 13.000 Viviendas Públicas, de las cuales algo más de la mitad están actualmente en alquiler. El trabajo que se desarrolle en 2020 vendrá marcado por la clara vocación social y de rescate ciudadano y se materializará en las acciones siguientes:

1.1 ACTUACIONES SOBRE LAS VIVIENDAS.

Intensificar los trabajos para la Implantación y desarrollo de una política social activa. En algunos casos se van a requerir costosos trabajos de rehabilitación, y en otros casos las acciones irán dirigidas a la regularización de los contratos de familias con complejas situaciones sociales.

1.1.1. ACCIONES DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DE LAS VIVIENDAS: para optimizar estas acciones:

- Optimizar la atención de reclamaciones de inquilinos en viviendas y elementos comunes de los grupos, en aplicación del nuevo procedimiento elaborado para tal fin.
- Reforzar las tareas de inspección y valoración de viviendas vacías y recuperadas para poder acometer las reparaciones necesarias y que puedan ser nuevamente alquiladas, pertenecientes al Parque Público de Viviendas de la Generalitat.
- Intensificar el trabajo técnico para el diagnóstico sobre el estado de conservación del Parque Público de Viviendas. Realizar propuestas de intervención, elaborar memorias valoradas, Informes de Evaluación de edificios, propuestas de actuaciones sobre elementos comunes, pliegos técnicos, bases de precios o cualquier otra información técnica que requiera la Consellería para agilizar la tramitación, licitación y adjudicación de todas las actuaciones de mejora de la Vivienda Pública.

- Reforzar las tareas de inspección y valoración de viviendas que reúnan los requisitos para su inclusión en la resolución de DG por la que se determinan los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas ocupadas sin título pertenecientes al Parque Público de Viviendas de la Generalitat.

1.1.2. ACTUACIONES URBANAS Y SOCIALES: desarrollo de Planes de mejora de la Vivienda Pública donde confluyen actuaciones arquitectónicas y urbanas, con el trabajo social de fondo.

1.1.2.1 ACTUACIONES EN ÁREAS DE RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA: estudio, análisis y propuesta de actuaciones que contemplan, además de la rehabilitación de edificios y viviendas, la reurbanización de los espacios públicos, la mejora de la accesibilidad, la eficiencia energética, la mejora de elementos comunes.

Incorporación de Jornadas de Participación Ciudadana para dar a conocer a los vecinos las actuaciones a realizar en las diferentes áreas y conocer su opinión y prioridades, con el fin de analizarlas y ser tenidas en cuenta en las diferentes actuaciones.

1.1.2.2 PLANES DE INTERVENCIÓN INTEGRAL SOSTENIBLE (PINNS) y PLANES URGENTES DE INTERVENCIÓN SOCIAL: estudio, análisis, elaboración de directrices para la reparación de elementos comunes o cualquier otra información técnica que requiera la Consellería con objeto no solo de reparar las viviendas, sino de colaborar en la reactivación de los barrios más degradados a través del trabajo social que se desarrollará vinculado a ellos.

Del mismo modo que en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbanas convocar Jornadas de Participación Ciudadana

1.2. MEDIDAS SOCIALES

Actuaciones sociales emprendidas junto con los proyectos de mejora constructiva y urbana con objeto de permitir la recuperación real de la zona sobre la que se actúa.

1.2.1. ACTUACIONES PARA GARANTIZAR LA CORRECTA OCUPACIÓN DE LAS VIVIENDAS: junto con el compromiso de NO desahucio de personas en riesgo de exclusión, que carezcan de solución habitacional, se van a optimizar las acciones para evitar las ocupaciones ilegales de viviendas vacías que están pendientes de rehabilitación.

1.2.1.1. PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE SUMINISTRO ELÉCTRICO: En 2020 se reforzará el plan de regularización de suministro eléctrico en colaboración con IBERDROLA, para concienciar y reducir los enganches ilegales al suministro, con el objetivo de reducir los riesgos que implican para todo el vecindario.

1.2.1.2. REGULARIZACIÓN DE OCUPANTES SIN TÍTULO: para garantizar la correcta ocupación de las Viviendas de Promoción Pública. Se ha puesto en marcha el PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE OCUPANTES SIN TÍTULO derivado de la Resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, por la que se establecen los criterios para la regularización mediante adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas del parque público que están ocupadas sin título desde hace años. Dirigido a aquellos ocupantes sin título de Viviendas de Promoción Pública que hubieran establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

A) Ocupantes de Vivienda de Promoción Pública que, a pesar de cumplir los requisitos necesarios para tener derecho a subrogarse en la vivienda que ocupan, hayan presentado su solicitud fuera de plazo.

B) Ocupantes de Vivienda de Promoción Pública que, habiendo sido titulares de un contrato de compraventa sobre la misma, su relación contractual haya quedado extinguida por falta de pago de cuotas de amortización o cantidades a las que vinieran obligados contractualmente, por lo que se han convertido en ocupantes sin título que, no obstante, siguen residiendo en la vivienda por no haberse ejecutado su lanzamiento.

C) Ocupantes sin título de Viviendas de Promoción Pública de la Generalitat que hubieran establecido su domicilio habitual y permanente en la vivienda ocupada con fecha anterior al 1 de julio de 2015.

1.2.2. INTENSIFICAR LA INTERVENCIÓN EN LOS GRUPOS DE VIVIENDAS PARA REDUCIR LA MOROSIDAD Y FOMENTAR LA CORRESPONSABILIDAD:

- CAMPAÑAS INFORMATIVAS DIRIGIDAS A LAS FAMILIAS: campañas dirigidas a las familias que viven de alquiler en las viviendas públicas para informarles de las ayudas a las que pueden optar para ajustar sus alquileres a sus posibilidades económicas. Reducciones en la rentas de alquiler, a través de bonificaciones y fórmulas para el aplazamiento de deuda, a través del: Acta de reconocimiento de deuda.

- PLAN DE INTERVENCIÓN INDIVIDUALIZADA. En 2020 se ha previsto reforzar el personal cualificado en materia social, para en estrecha colaboración con los Servicios Sociales de cada municipio, mejorar la atención individualizada de las familias más vulnerables y que tienen problemas con el cumplimiento de sus obligaciones económicas, de convivencia, corresponsabilidad en el uso de los inmuebles y sus elementos comunes, etc. Así mismo, este programa está dirigido a realizar el seguimiento de los casos atendidos y tutorizar a las familias en su relación con EVHA, tanto en cuanto a los trámites que necesiten realizar como en cuanto a motivar la mejora de su actitud en las relaciones con vecinales y con la Administración.

- CAMPAÑAS DE CONCIENCIACIÓN VECINAL, reforzar la corresponsabilidad y la conciencia social.

1.2.3. PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN COLABORACIÓN CON ADMINISTRACIONES LOCALES Y OTRAS: continuar con la implantación de medidas sociales en coordinación con: Representantes municipales - Familias demandantes de Vivienda - Colectivos ciudadanos - técnicos EVHA - Dirección EVHA - Servicios Sociales.

A través de las colaboraciones interadministrativas, se continuará trabajando en el desarrollo de Programas de integración social para el alojamiento de colectivos con especiales dificultades sociales de adaptación, siendo de especial relevancia el desarrollo del Convenio de colaboración con la Conselleria de Igualdad y Políticas Inclusivas, por el que se facilita el acceso a viviendas en alquiler a mujeres víctimas de violencia de género.

Complementariamente, en 2020 se van a reforzar las medidas de acompañamiento de las nuevas familias adjudicatarias, para favorecer la integración en los grupos de vivienda pública.

1.2.4. COORDINACIÓN DE COMUNIDADES VECINALES: Continuar con el programa de asesoramiento y apoyo a las comunidades vecinales, con especial incidencia en la aprobación de Reglamentos de Régimen Interior personalizados. El cumplimiento de las Normas de Convivencia consensuadas es el factor imprescindible para la mejora de convivencia en los grupos de la Generalitat.

En 2020 se inicia el primer programa de mediación comunitaria para favorecer la convivencia y la corresponsabilidad en el uso y mantenimiento de los elementos comunes.

1.2.5. ATENCIÓN CIUDADANA Y MEDIDAS PARA FAVORECER LA SOSTENIBILIDAD SOCIAL: EVHA dispone de un servicio de atención personalizado al ciudadano en las oficinas de la entidad y teléfono de consultas de 9:00 a 14:00.

1.2.6. CONTINUAR LAS LABORES DE GESTIÓN DE PAGOS DE IMPUESTOS LOCALES: trabajos de gestión vinculados al plan de pagos para abonar la deuda correspondiente a los IBIS y demás impuestos municipales, que se ha venido acumulando desde el 2009.

1.2.7. AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO A TRAVÉS DE EJERCICIO DE TANTEO Y/O COMPRA: La Administración, a través de EVHA, recupera la titularidad de viviendas en cuya financiación ha participado total o mayoritariamente a fin de ponerlas nuevamente a disposición de los demandantes de vivienda.

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO PROPIEDAD DE EVHA.

2.1 GESTIÓN DE VIVIENDAS PROPIEDAD DE EVHA.

EVHA es propietaria en todo el territorio de la Comunitat Valenciana de más de 1.070 viviendas en alquiler y casi 300 en régimen de venta. El principal objetivo en la gestión de estas viviendas es el desarrollo de Planes que faciliten su ocupación:

2.1.1 PLAN DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS: Su objeto es incentivar la ocupación de las viviendas protegidas. En concreto desde la puesta en marcha de este plan se han llevado a cabo distintas medidas orientadas a la mejora en las rentas de las promociones, realizando acciones de difusión en coordinación con los Ayuntamientos:

- Actualización de precios de alquiler: Adecuación de rentas de las distintas promociones propiedad de EVHA para adecuarlas a los niveles de mercado, a través de estudios individualizados.
- Adecuación de rentas en contratos vigentes: Haciendo extensivo a los contratos existentes las bajadas de rentas consecuencia de los estudios de mercado anteriores.
- Incremento de períodos de carencia en contratos de alquiler: Establecer períodos de carencia en los nuevos contratos para compensar, en parte, el coste de las altas de suministros.

2.1.1.1 PLAN DE ALQUILER ASEQUIBLE: Su objetivo es adecuar las rentas del alquiler de los inquilinos a las circunstancias económicas de las unidades de convivencia. Este Plan se ha traducido en una reducción de las cuotas de alquiler de la que se han beneficiado los inquilinos desde el 1 de abril de 2016 hasta el 30 de junio de 2020, de acuerdo con los siguientes criterios:

- Unidades familiares cuyos ingresos ponderados sean $> 1,25$ y $< =2$ veces el IPREM. La renta de alquiler será igual al 25% de los ingresos ponderados de la unidad familiar.

2.1.1.2 MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS: su objeto es facilitar el acceso a la vivienda según las necesidades de cada municipio, modificando el régimen de venta a alquiler, o a alquiler con opción a compra.

Esta ampliación de régimen ya quedó recogida en los presupuestos de la Generalitat Valenciana para 2018 a través de una línea presupuestaria identificada con el código Línea X8262000.

2.1.2 PLAN DE ACCESO A VIVIENDAS PROPIEDAD DE EVHA: Mediante Resolución de la Consellera de 16 de junio de 2017 (DOCV 8072 de 28.06.2017), de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, se aprobaron los CRITERIOS SOCIALES PARA EL ACCESO A LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS PROPIEDAD DE EVHA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO priorizando ciertas circunstancias personales y socioeconómicas de las unidades de convivencia en el acceso a las viviendas de protección pública propiedad de EVHA. Su objeto es la introducción de criterios sociales tanto para priorizar las circunstancias que se reconocen como de especial protección en la Ley 2/2017 por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, como para dotar de mayor transparencia todo el procedimiento de adjudicación de estas viviendas.

2.1.3 GESTIÓN DE LA MOROSIDAD: Su objetivo es la reducción de la morosidad en el pago de las rentas. Estas funciones atribuidas por la normativa a la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA), no pueden entenderse separadamente de su vocación social como entidad pública que es, y especialmente tras la publicación de la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, y por tanto, pretende conciliar la obligación de gestionar un patrimonio público con criterios profesionales e iguales para todos sus arrendatarios, en especial frente a aquellos que incumplen con sus obligaciones e impiden a otros demandantes que se encuentran en condiciones desfavorables acceder a una vivienda, con el derecho de las familias a disponer de una vivienda digna y asequible, especialmente aquellas que acrediten encontrarse en condiciones de vulnerabilidad.

2.2 GESTIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE TERCEROS Y OTROS INMUEBLES

2.2.1 CONVENIO CON CRITERIACAIXA: El objeto de este Convenio es establecer las condiciones de colaboración entre la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) y CriteriaCaixa que permita destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas propiedad de ésta última a alquiler asequible bajo la gestión de EVHA.

CriteriaCaixa cederá en usufructo a EVHA un número aproximado inicial de 500 viviendas, recibiendo en contraprestación un precio fijo mensual por cada una de las unidades cedidas, adaptado a las circunstancias de cada una de éstas, de forma que permita a EVHA el arrendamiento de estas viviendas a particulares en un rango de precios asequibles.

2.2.2 PROGRAMA DE ALQUILER SOCIAL-BANKIA: El objeto de este programa es promover el acceso a la vivienda a las familias que la hayan perdido por un proceso de ejecución hipotecaria o de otras circunstancias excepciones derivadas de la actual crisis económica, a través de un contrato de alquiler social.

2.2.3 VIVIENDAS PROPIEDAD DE LA GENERALITAT GESTIONADAS POR EVHA: En 2017 se adscribieron a EVHA 17 inmuebles con la denominación "Viviendas sin uso adscritos a la Dirección General de Patrimonio" con finalidad de acción social y para dar cumplimiento a los fines que desde la Generalitat Valenciana se persiguen mediante la aprobación de la Ley para la Función Social de la Vivienda.

2.2.4 GESTIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA RESIDENTES: EVHA gestiona aproximadamente 400 plazas de aparcamiento en el entorno del Centro Histórico de Valencia distribuidas en cuatro parkings diferenciados. El objetivo en la gestión de estos inmuebles es la homogeneización de las condiciones económicas y de acceso a las plazas ubicadas en estos parkings.

2.2.6 GESTIÓN DE TRASTEROS Y PLAZAS DE GARAJE: El objetivo de la gestión de estos inmuebles es su venta con la finalidad de reducir los costes y optimizar los recursos disponibles en su gestión.

3. GESTIÓN DE PARCELAS DE EVHA

Ofrecer el suelo propiedad de EVHA vinculado al desarrollo de actuaciones que aporten algún beneficio social o que contribuyan de algún modo a consolidar un nuevo modelo urbano.

3.1. SUELO RESIDENCIAL: La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) tiene entre sus finalidades la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones, y la gestión y administración de viviendas de protección pública. Es titular de 49 parcelas residenciales finalistas, actualmente ya solar, en las que resulta necesario promover y gestionar viviendas en régimen de alquiler asequible. Dado que debido a la situación financiera de la propia Entidad, no es posible la ejecución directa en estos suelos de vivienda en régimen de alquiler asequible, es necesario acudir a otras modalidades de prestación del servicio previstas en nuestra normativa.

3.2. SUELO INDUSTRIAL-LOGÍSTICO: ofrecer suelo industrial en apoyo a las iniciativas para el desarrollo de la actividad logística a través de la gestión y explotación de suelo del PARQUE LOGÍSTICO DE VALENCIA. En el desarrollo de las labores de gestión, trabajaremos en el marco de la constitución de la nueva Entidad de Gestión y Modernización del PLV, de acuerdo con la Ley 14/2018 de la Generalitat de gestión, modernización y promoción de las áreas industriales de la Comunidad Valenciana. Trabajaremos en coordinación con el Ayuntamiento de Riba-roja para obtener la clasificación de Área Industrial Avanzada, de acuerdo a la citada ley. Para la consecución de esta categoría industrial, nos marcamos unos puntos prioritarios que debemos de desarrollar coordinadamente:

- Implantación de plan de seguridad y emergencia del PLV
- Implantación de plan de movilidad sostenible.
- Sistema de gestión de residuos.
- Rutas peatonales y carriles bici dentro del área que fomenten el desplazamiento interno sin vehículos de motor.

4. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EVHA

Reinicio de las labores de promoción de viviendas en suelos propiedad de EVHA con el fin de poner en el mercado nuevas viviendas protegidas. En una primera fase se plantea la terminación de promociones paralizadas iniciadas por IVVSA y acordadas por el Consejo de Administración de EVHA.