

L'exemple d'Olot: quinze anys d'experiència en polítiques municipals d'habitatge

Molts dels municipis de les comarques gironines (i no gironines) disposen actualment d'una oficina d'habitatge. Des de mitjan primera dècada d'aquest segle, en paral·lel a una gran bombolla immobiliària que estava a punt d'esclatar i, al mateix temps, de la persistència de les dificultats per accedir a un habitatge digne per part de molts ciutadans, molts ajuntaments van decidir dotar-se d'un servei de gestió, coordinació, assessorament i suport en aquesta matèria.

Text > **MÍRIAM PAREDES**, responsable de l'Oficina Local d'Habitatge d'Olot

Un dels primers d'aquests ajuntaments va ser el d'Olot, que creà l'Oficina Local d'Habitatge el 2005 per afrontar aquests problemes i, en el seu cas, també hi va afegir funcions vinculades a les polítiques de rehabilitació centrades en el centre històric de la ciutat. En aquesta dècada i mitja que ha transcorregut de llavors ençà han canviat moltes coses, que han obligat aquest servei a anar adaptant les seves funcions i organització.

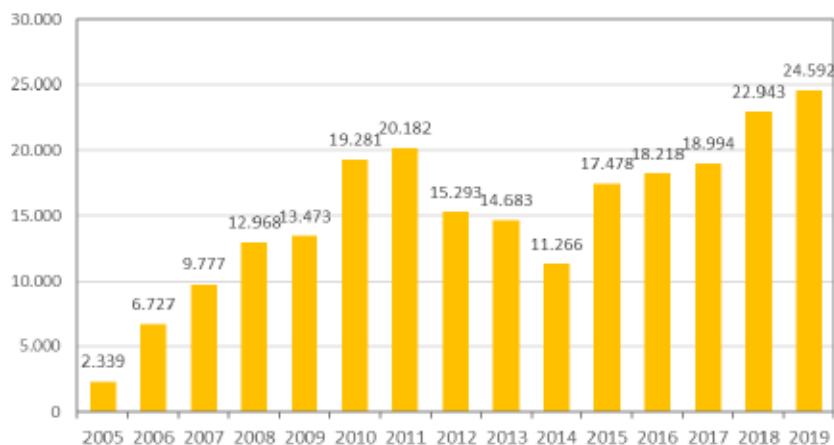
va obrir, l'increment d'atencions ha estat gairebé constant, amb uns alts i baixos lògicament vinculats a la situació econòmica, al mercat de l'habitatge i a l'evolució de la demografia.

És a dir, l'existència de l'Oficina Local d'Habitatge està justificada per la conveniència de centralitzar les polítiques municipals en matèria d'habitatge, que cada vegada requereixen més coordinació interdepartamental, i que afecten les regidories que inci-

Un dels objectius és donar resposta a la necessitat d'una oferta de lloguer social o de renda assequible, així com dinamitzar el parc d'habitatge del municipi

L'Oficina Local d'Habitatge d'Olot

En aquests moments, doncs, l'Ajuntament d'Olot, a través de l'entitat Gestora Urbanística Olotina, SA (GUOSA), i amb l'objectiu de facilitar un accés assequible a l'habitatge i optimitzar-ne l'ocupació, intenta consolidar i coordinar les actuacions municipals realitzades en els àmbits de la gestió d'habitatges municipals, la rehabilitació d'habitatges desocupats i la intermediació en el mercat de lloguer, per tal d'establir un model de gestió centralitzada d'aquests serveis a través de l'Oficina Local d'Habitatge, que a la vegada vehicula les actuacions d'altres administracions en la matèria. Com es pot veure al gràfic, des que es

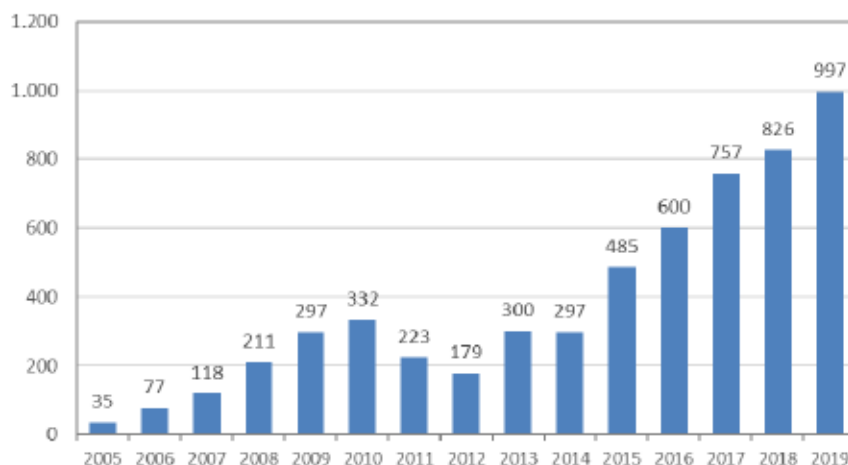


>> Nombre d'atencions dutes a terme entre el 2005 i el 2019. (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA)

deixen en matèria d'habitatge, com ara les d'Urbanisme, Serveis Socials i Policia Municipal i Protecció Civil, i, com ja s'ha dit, per tal de concentrar al màxim possible la prestació de tots els serveis associats al parc d'habitatge existent al municipi i altres serveis resultants de la descentralització de programes estatals i autonòmics que es vagin configurant en el futur.

La creació i el manteniment de l'Oficina Local d'Habitatge té, en síntesi, un objectiu doble. D'una banda, donar resposta a la necessitat d'una oferta de lloguer social o de renda assequible, motivada per una creixent demanda social bàsicament formada per joves, famílies amb ingressos baixos i persones immigrades. D'altra banda, i a conseqüència d'aquest primer objectiu, pretén dinamitzar el parc d'habitatges existent i, més concretament, el notable parc vacant, contra la resistència dels propietaris a oferir els habitatges per llogar-los, per desconfiança vers els llogaters i per possibles morositats, impagaments de rendes, desperfectes en l'habitatge o conflictes de veïnatge, dificultats econòmiques per fer front a obres d'una certa envergadura i per la reticència a assumir les complexitats inherents a la realització d'obres de reforma.

A grans trets, els serveis que es presenten a l'Oficina Local d'Habitatge es concreten en dos grans àmbits. El primer és el d'oficina d'habitatge estrictament parlant, que dona servei a Olot i a tota la comarca. Des d'aquesta àrea s'encarrega de gestionar el parc públic local d'habitatge, de constituir i gestionar la borsa d'habitatge social, d'intermediar per garantir el dret a l'habitatge, d'informar i tramitar expedients d'ajuts per al pagament del lloguer o a la compra, desqualificacions, autoritzacions de venda, cèdules... Així mateix, des de l'Oficina s'analitzen les característiques del mercat de l'habitatge a Olot i se'n detecten les necessitats, i s'estudien i s'emprenen mesures per buscar alternatives que evitin els desnonaments per motius econòmics. Un exemple de tot això és l'impuls dels dos plans locals d'habitatge: l'un, de l'any 2010 i, l'altre, molt recent, del 2020, en els quals, d'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, el municipi diagnostica, debat i es marca els objectius i les polítiques necessàries per garantir aquest dret fonamental.



>> Nombre d'ajuts al lloguer entre el 2005 i el 2019. (Font: ELABORACIÓ PRÒPIA)

El servei d'informació, assessorament i suport s'adreça a les persones que tenen dificultats per fer front al pagament dels préstecs hipotecaris o del contracte d'arrendament

A causa de la persistència de la situació de crisi econòmica i social, i malgrat els canvis legals que s'han anat produint en diferents àmbits, les tasques principals de l'Oficina continuen girant entorn dels problemes generats per les dificultats de pagament de l'habitatge i de la pèrdua del l'habitatge. Per això una de les seves tasques fonamentals és el servei d'informació, assessorament i suport adreçat a persones o famílies que tenen dificultats per fer front al pagament dels préstecs hipotecaris o al contracte d'arrendament, i que poden estar en risc de perdre el domicili habitual, o a aquelles que

estan en procediments d'execució hipotecària o desnonament per impagament. Tot i això, amb el temps l'Oficina ha anat ampliant els seus serveis: ofereix assessorament jurídic, informació i suport en situacions molt diverses, com ara a les persones que formalitzen un contracte de lloguer o de compravenda; a les comunitats de veïns i, especialment, en situacions de problemes de veïnatge i convivència; a propietaris, persones o famílies que són objecte d'ocupacions irregulars d'habitatge; o propietaris, persones o famílies ocupants que són objecte de situacions derivades d'urgències sorgides en edificis.

El segon àmbit de l'Oficina se centra en la rehabilitació. Des d'aquesta àrea s'encarrega d'estudiar i conèixer l'estat de conservació del parc d'habitatges; d'informar i tramitar expedients d'ajuts a la rehabilitació d'iniciativa privada; de controlar per garantir el compliment d'habitabilitat, o de tramitar les cèdules d'habitabilitat i actuar en situació d'urgència en edificis. En el cas d'Olot, aquest també ha estat des de fa molt de temps un àmbit de treball important, especialment pel que fa al nucli antic de la ciutat. En aquest sentit, a més de les funcions que s'han esmentat abans, des de l'Oficina s'han assumit diferents tasques, inicialment en el marc del Pla de Barris —un model que precisament exigia transversalitat—, que es va desplegar en aquest sector a partir de l'any 2004, i, posteriorment, mitjançant altres programes que li han anat donant continuïtat fins avui.