



Taula d'entitats
del Tercer Sector Social
de Catalunya

Projecte de viabilitat econòmica 2014-2016

de la

Fundació Hàbitat3

Gestora d'Habitatge Social

del Tercer Sector Social de Catalunya

3 de desembre de 2014



1. Introducció

La Fundació Hàbitat3 pretén esdevenir una resposta col·lectiva i conjunta com a Tercer Sector Social a les gravíssimes necessitats existents d'habitatge assequible a Catalunya del col·lectius de persones més vulnerables.

Un resposta en forma d'un **projecte inclusiu**, que suma la força de les entitats del Tercer Sector Social compromeses amb aquest objectiu, i que pretén ser una eina a disposició dels seus projectes d'inclusió social que requereixen d'habitatge per poder portar-se a terme. La Fundació Hàbitat3 és, doncs, un projecte adreçat a totes les entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, sense exclusions, i que neix amb l'objectiu d'augmentar la massa crítica de les actuacions ja existents en aquest àmbit i aconseguir, així, ser més eficaços en la gestió d'un parc d'habitatges socials que pugui assolir unes dimensions a l'alçada de les necessitats que vivim.

En efecte, en el Tercer Sector Social català ja hi ha actualment algunes entitats que gestionen parcs d'habitatge social. Però són iniciatives que, d'una banda, no tenen capacitat d'assumir i gestionar volums significativament més grans d'habitatges; tampoc no tenen capacitat o voluntat d'estendre la seva actuació a tot el territori català; i, finalment, no tenen vocació de donar servei al conjunt de les entitats socials catalanes, sinó només o principalment a les seves entitats fundadores. Per això es planteja aquesta nova figura, Fundació Hàbitat3, una gestora d'habitatge social impulsada per la Taula i al servei de tot el sector, que vol donar resposta tant a les necessitats d'habitatge per a les persones que atenen les entitats del nostre sector, com a la limitació de les Administracions públiques per donar resposta a les enormes necessitats d'habitatge de lloguer social que té avui el nostre país.

D'acord amb tot això, la funció principal de la Fundació Hàbitat3, serà captar pisos buits al preu més baix possible o sense cap cost, i posteriorment dur-ne la gestió immobiliària i administrativa a petició d'entitats socials o d'administracions públiques, o bé cedir-los a entitats perquè elles directament gestionin aquests pisos. Tot i que la garantia d'un seguiment i acompanyament social dels llogaters constituirà un element nuclear i diferencial de la Fundació d'Hàbitat3, aquesta activitat no la durà a terme la Fundació, sinó que ho faran les entitats socials del nostre sector.

2. Àmbit d'actuació i estimació de necessitats a atendre

La Fundació Hàbitat3 té l'objectiu de treballar a tota Catalunya, i amb totes les entitats i Administracions del territori interessades.

Per estimar les necessitats immediates d'habitatge social, l'equip impulsor de la Fundació ha dut a terme un procés d'entrevistes entre les principals federacions de la Taula del Tercer Sector que havien expressat la seva necessitat de disposar de més habitatges socials.

També a data d'avui la Fundació disposa del primer projecte amb una administració pública. La Taula del Tercer Sector va signar el passat 14 de novembre un conveni amb l'Ajuntament de Barcelona pel qual l'entitat sense ànim de lucre constituïda per la Taula, és a dir la Fundació Hàbitat3, gestionarà el programa de cessió d'habitatges buits que té l'objectiu de mobilitzar uns 200 habitatges del parc desocupat per atendre les necessitats d'allotjament de persones amb risc d'exclusió social.

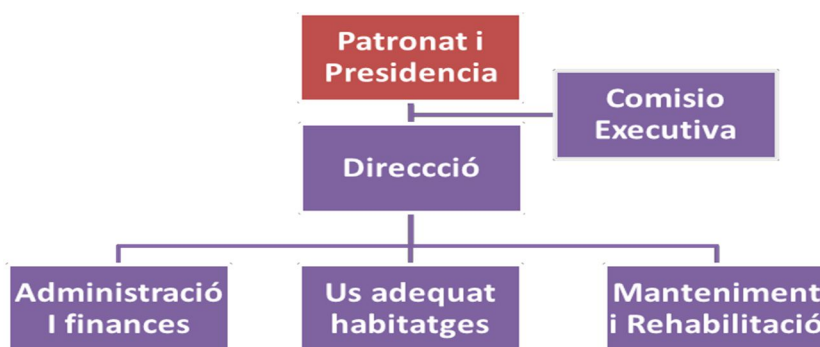
Com a resultat d'aquestes reunions i del conveni ja signat, s'ha arribat a la conclusió que en la fase inicial dels dos primers anys de posada en marxa de la Fundació, les necessitats a atendre seran com a mínim les següents:

Demandes d'habitatge	Necessitats inicials
Entitats de la Taula del Tercer Sector Social	150 habitatges
Administracions Públiques	200 habitatges
Total	350 habitatges

Aquestes xifres són, doncs, les que s'han tingut en compte a l'hora d'elaborar el programa de viabilitat econòmica de la Fundació en els dos primers anys. Es tracta d'una estimació molt prudent, tenint en compte que la demanda d'habitatges pot acabar sent, probablement, superior a la d'aquestes xifres, especialment per part de les Administracions Públiques.

3. Estructura de gestió

L'estructura de gestió de la Fundació Hàbitat3 serà la següent:



L'equip tècnic comptarà, de forma progressiva, amb les àrees de gestió següents:

Posició	Responsabilitats	Perfil
Direcció	<ul style="list-style-type: none"> • Direcció general de la Fundació. • Relació amb les entitats socials i Adm. Públiques • Captació de recursos econòmics i d'habitatges • (...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Formació en els camps econòmic, legal i de l'habitatge • Formació experiència directiva i coneixement del Tercer Sector
Administració i Finances	<ul style="list-style-type: none"> • Gestió econòmica i administrativa de la Fundació. • Gestió immobiliària • Gestió altes subministres • (...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Experiència gestió parc habitatges. • Empresarials, economista o comptable
Supervisió de l'ús adequat dels habitatges	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisió del bon ús dels habitatges i de la convivència amb la comunitat de veïns • Gestió de les adjudicacions d'habitatges i de les demandes d'habitatge de les entitats socials • Supervisió del compliment dels compromisos de seguiment social dels usuaris per part de les entitats o administracions 	<ul style="list-style-type: none"> • Treballador o educador social, psicòleg o pedagog. • Experiència en treball social en àmbit habitatge • Coneixement món social i entitats
Manteniment i Rehabilitació dels habitatges	<ul style="list-style-type: none"> • Responsable manteniment habitatges. Gestió incidències • Coordinació de les entitats/empreses que facin les rehabilitacions • Captació recursos per a la rehabilitació 	<ul style="list-style-type: none"> • Arquitecte tècnic o similar • Experiència manteniment habitatge lloguer i rehabilitació

4. Viabilitat econòmica

Es un principi de gestió econòmica irrenunciable aconseguir que la Fundació Hàbitat3 no generi pèrdues ni dèficit. Això significa que la Fundació ha de mantenir un equilibri entre ingressos i despeses i, atès el fet que les persones que en seran usuàries es troben en greu situació econòmica, tant les entitats socials, com les administracions públiques que encarreguin serveis a la Fundació hauran de cobrir les insuficiències d'ingressos que es generin.

Per tal de minimitzar la pressió sobre les entitats socials, serà responsabilitat inherent de la Fundació incórrer en les despeses de gestió i d'estructura el més austeres i mes ajustades possible a la finalitat que es persegueix.

I, com s'ha dit, una de les missions principals de la Fundació serà aconseguir els habitatges als preus més baixos possible, per tal de reduir al màxim el diferencial entre cost de l'habitatge i capacitat de pagament de les persones o famílies usuàries.



Una altra de les activitats que haurà de desenvolupar la Fundació és la cerca de finançaments públics per coadjuvar a les tasques socials programàtiques, tant d'ella mateixa, com de les entitats que en siguin usuàries. Subvencions europees, estatals, autonòmiques, municipals, de les diputacions provincials, hauran de ser explorades en tota la seva amplitud.

I, pel que fa als casos d'obtenció d'habitatges del sector financer, les negociacions econòmiques s'hauran de dur amb la màxima contundència pel que fa a reclamar la seva responsabilitat social en la solució dels problemes de les persones i famílies que estan patint per causa de l'habitatge.

El programa de viabilitat econòmica incorpora les previsions del conveni anteriorment esmentat, signat entre la Taula del Tercer Sector i l'Ajuntament de Barcelona per gestionar un programa de captació de 200 habitatges buits de propietaris particulars per destinar-los a lloguer social, aportant l'Ajuntament de Barcelona mitjançant una subvenció directa la quantia de 5.662.800 €, amb càrrec a la dotació econòmica corresponent, que permetrà la viabilitat econòmica de la Fundació durant els primers exercicis.

En els annexos mostrem un quadre resum de l'evolució del pressupost de la Fundació durant els exercicis 2014 a 2016, un quadre amb l'evolució de la tresoreria del mateix període i un quadre resum del conveni amb l'Ajuntament de Barcelona per a la mobilització de 200 habitatges buits.

5. Principals riscos a gestionar

La posada en marxa d'un projecte d'aquesta complexitat comporta lògicament un conjunt de riscos que cal conèixer, avaluar i gestionar adequadament perquè no posin en perill la seva viabilitat.

A continuació indiquem els riscos principals que Hàbitat3 haurà de tenir en compte i gestionar adequadament en els propers anys:

a/ SOSTENIBILITAT A LLARG TERMINI:

Es evident que la Fundació haurà de treballar per aconseguir recursos/donacions, subvencions i altres fonts d'ingressos complementàries per mantenir l'activitat de la Fundació.

B/ TEMPORALITAT DE LES CESSIONS D'HABITATGES:

Uns dels grans problemes del projecte es la temporalitat en la cessió dels habitatges. Una vegada iniciat el projecte serà molt difícil, per no dir impossible, retirar a les famílies dels habitatges. Per aquesta raó la Fundació haurà de treballar amb un programa per aconseguir habitatge de propietat o amb cessions de llarga temporalitat.

C/ CONFLICTIVITAT SOCIAL:

La gestió social es l'aspecte cabdal del projecte. La gestió que facin les entitats socials dels seus usuaris i la que faci la Fundació del seus, aquells que vinguin sense acompanyament social,



s'haurà de supervisar de forma exhaustiva per evitar generar punts de conflicte amb veïns i administracions públiques.

D/ IMPAGAMENTS:

Els impagaments de les entitats socials, i de les administracions provocats per l'incert context econòmic que patim, pot posar en risc la sostenibilitat econòmica de la Fundació. Aquest es un aspecte que la Direcció de la Fundació haurà de tractar amb molt rigor. Hi ha moltes experiències europees en aquest terreny a tenir en compte, i la creació d'un fons de solidaritat serà una de les opcions a estudiar.

E/ MANTENIMENT I REHABILITACIÓ DELS HABITATGES:

La gestió d'aquesta àrea serà una de les més rellevants, no només pel seu impacte econòmic si no també per tal d'assegurar una ritme d'entrega d'habitatges prou fluid per atendre les demandes d'entitats socials i/o administracions públiques, evitant al màxim els temps morts i els habitatges desocupats. Caldrà escurçar al mínim els colls d'ampolla que suposen les obres, però també les altes dels subministres de llums, aigua i gas.



Annex I. Pressupost 2014-2016

Fundació Habitat3 - Pressupost 2014 / 2016. PG				
Conceptes	2014	2015	2016	
Despeses				
Salaris Personal	5.000,00 €	197.035,00 €	201.960,88 €	
S.S.	1.700,00 €	66.991,90 €	66.647,09 €	
Lloguers (Programa Aj. BCN)	- €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €	
Lloguers (No Aj. BCN)	- €	210.000,00 €	215.250,00 €	
Reparacions i conservacions	- €	126.000,00 €	129.150,00 €	
Serv. Prof. Independents	1.000,00 €	27.490,70 €	28.177,97 €	
Serveis Bancaris	- €	12.000,00 €	12.600,00 €	
Subministraments				
	<i>Habitatges</i>	- €	357.000,00 €	410.550,00 €
	<i>Altes</i>	- €	12.000,00 €	13.800,00 €
Altres serveis	2.000,00 €	24.000,00 €	24.600,00 €	
Tributs	0	6.000,00 €	6.000,00 €	
Asseg. (Programa Aj. BCN)	- €	125.000,00 €	100.000,00 €	
Asseg. (No Aj. BCN)	- €	12.000,00 €	12.300,00 €	
Fons Impagats Lloguers i Subministres	- €	28.944,00 €	29.667,60 €	
Total Despeses	9.700,00 €	2.284.461,60 €	2.330.703,53 €	
Ingressos				
Lloguers (Programa Aj. BCN)	- €	240.000,00 €	246.000,00 €	
Lloguer (No Aj. BCN)	- €	486.360,00 €	498.519,00 €	
Subministres	- €	357.000,00 €	410.550,00 €	
Subvencions Oficials	- €	- €	- €	
Xarxa Inclusió Social	- €	- €	- €	
Convenis	- €	- €	- €	
	<i>Ajuntament de Barcelona</i>	- €	- €	- €
	<i>Gestio</i>	0,00 €	225.000,00 €	200.000,00 €
	<i>Assegurances</i>	0,00 €	125.000,00 €	100.000,00 €
	<i>Reposicio</i>	- €	- €	- €
	<i>Diferencia lloguer</i>	- €	978.200,00 €	978.200,00 €
Total Ingressos	- €	2.411.560,00 €	2.433.269,00 €	
Resultat d'Explotacio	- 9.700,0 €	127.098,4 €	102.565,5 €	
		5,3%	4,2%	
Resultat	- 9.700,0 €	127.098,40 €	102.565,47 €	
Resultat Acumulat	- 9.700,0 €	117.398,40 €	219.963,9 €	
Habitatges		350	350	
Resultat / Habitatge		363,1 €	293,0 €	



Annex II. Pla de Tresoreria 2014-2016

Fundacio Habitat3 - Pla de Tresoreria 2014 / 2016			
Conceptes	2014	2015	2016
Despeses			
Salaris Personal	5.000,00 €	197.035,00 €	201.960,88 €
S.S.	1.700,00 €	66.991,90 €	66.647,09 €
Lloguers (Programa Aj. BCN)	- €	1.080.000,00 €	1.080.000,00 €
Lloguers (No Aj. BCN)	- €	210.000,00 €	215.250,00 €
Reparacions i conservació	- €	126.000,00 €	129.150,00 €
Serv. Prof. Independents	1.000,00 €	27.490,70 €	28.177,97 €
Serveis Bancaris	- €	12.000,00 €	12.600,00 €
Subministraments	- €	- €	- €
		<i>Habitatges</i>	
	- €	357.000,00 €	410.550,00 €
		<i>Altes</i>	
	- €	12.000,00 €	13.800,00 €
Altres serveis	2.000,00 €	24.000,00 €	24.600,00 €
Tributs	- €	6.000,00 €	6.000,00 €
Asseg. (Programa Aj. BCN)	- €	125.000,00 €	100.000,00 €
Asseg. (No Aj. BCN)	- €	12.000,00 €	12.300,00 €
Fons impagats Lloguers i Subministres	- €	28.944,00 €	29.667,60 €
Total Despeses	9.700,00 €	2.284.461,60 €	2.330.703,53 €
Ingressos			
Lloguers (Programa Aj. BCN)	- €	240.000,00 €	246.000,00 €
Lloguer (No Aj. BCN)	- €	486.360,00 €	498.519,00 €
Subministres	- €	357.000,00 €	410.550,00 €
Subvencions Oficials	- €	- €	- €
Xarxa Inclusió Social	- €	- €	- €
Aportacio Inicial (Capital Fundacional)	30.000,0 €	- €	- €
Pagament Ajuntament BCN (20%)	1.132.560,0 €	- €	- €
Pagament Ajuntament BCN (80%)	- €	1.062.560,00 €	1.022.560,00 €
Total Ingressos	1.162.560,00 €	2.145.920,00 €	2.177.629,00 €
Resultat Tresoreria	1.152.860,0 €	- 138.541,6 €	- 153.074,5 €
IRPF Treballadors	750,00 €	29.555,25 €	30.294,13 €
Saldo Tresoreria d/Impostos	1.152.110,0 €	- 168.096,9 €	- 183.368,7 €
Saldo Acumulat	1.152.110,0 €	984.013,2 €	800.644,5 €



Annex III. Programa de mobilització de 200 habitatges buits conveniat amb l'Ajuntament de Barcelona

RESUM COST ANUAL PROGRAMA							
ANY	PREU LLOGUER COMPROMÉS	APORTACIÓ TAULA TERCER SECTOR DELS COBRAMENTS DEL LLOGUER	PAGAMENTS PROPIETARIS A CÀRREC PROGRAMA (A)	PAGAMENT FONDS PERDUT REHABILITACIÓ (B)	COST GESTIÓ	ASSEGURANCES	REPOSICIÓ DELS HABITATGES
2014	24.000,00 €	4.000,00 €	20.000,00 €	6.800,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €	
2015	1.224.000,00 €	204.000,00 €	1.020.000,00 €	306.000,00 €	200.000,00 €	100.000,00 €	
2016	1.440.000,00 €	240.000,00 €	1.200.000,00 €		200.000,00 €	100.000,00 €	
2017	1.416.000,00 €	236.000,00 €	1.180.000,00 €		200.000,00 €	100.000,00 €	60.000,00 €
2018	216.000,00 €	36.000,00 €	180.000,00 €		125.000,00 €	75.000,00 €	540.000,00 €
TOTAL	4.320.000,00 €	720.000,00 €	3.600.000,00 €	312.800,00 €	750.000,00 €	400.000,00 €	600.000,00 €