

RESOLUCIÓ DE LA SINDICATURA DE GREUGES

QUEIXA RELATIVA AL DRET A L'HABITATGE (HABITATGE PÚBLIC)

ANTECEDENTS

Descripció dels fets objecte de la queixa

En data 21 de juny de 2024, la ciutadana va presentar una queixa en aquesta Sindicatura en què exposava que l'IMHAB li havia denegat l'aplicació d'un lloguer social obligatori, al qual considerava que tenia dret, d'acord amb la Llei 24/2015, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.

Exposava que el passat novembre de 2023 havia de renovar la reducció de lloguer i va presentar tota la documentació que se li havia sol·licitat en data 11 d'octubre de 2023. No obstant això, sense rebre cap resposta, el dia 1 de desembre de 2023 li van girar el rebut al banc per un equivalent del 40,73% de la seva pensió de jubilació. Si a l'import cobrat se li afegeix el pagament de la moratòria covid-19, el percentatge passa a ser el 45,93%.

D'acord amb la Calculadora Lloguer Social Obligatori de què disposa l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i d'acord amb els seus ingressos anuals (12.694,22 euros), a Barcelona una unitat familiar d'una sola persona amb més del 33% de discapacitat hauria de pagar 138,53 euros mensuals, en lloc dels 317,36 euros que l'IMHAB li cobra (sense comptar altres conceptes que també se li cobren, com la quota de manteniment de la finca).

En data 20 de febrer de 2024 va presentar una queixa a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (IMHAB).

Actuacions fetes

Admesa a tràmit la queixa, la Sindicatura va iniciar la instrucció de l'expedient. Va estudiar els fets i la legislació aplicable, amb la finalitat de valorar si s'havien aplicat els **principis de bona administració** per a la salvaguarda dels drets fonamentals a la ciutat.

D'acord amb el **principi d'economia administrativa**, no s'ha efectuat una petició d'informe a l'Ajuntament de Barcelona, ja que en l'expedient consta prou informació per poder emetre un pronunciament. Per aquest motiu, un cop examinat el contingut de la queixa, la documentació aportada per la persona interessada i la normativa aplicable, aquesta Sindicatura emet la decisió següent.

CONSIDERACIONS

En referència amb la qüestió que planteja la ciutadana, sobre l'incompliment de l'aplicació que l'IMHAB hauria de fer del lloguer social obligatori, cal informar-la que aquesta obligació s'aplica en determinades circumstàncies **quan la propietat és una gran tenidora**. Ni les administracions públiques ni els promotors socials es consideren grans tenidors i no se'ls exigeix, quan es donen les circumstàncies previstes, l'obligació que menciona la ciutadana.

Pel que fa al lloguer que ha d'abonar, l'IMHAB va informar la ciutadana en una carta de data 8 de febrer de 2023 quina era la reducció del lloguer de l'habitatge del qual és titular, d'acord amb el Conveni de col·laboració entre l'Institut de Serveis Socials de Barcelona (IMSS) i l'IMHAB pel desenvolupament del Fons de lloguer social per als col·lectius més desfavorits de la ciutat de Barcelona, signat el 30 de desembre de 2020. Atès que la seva renda se situa entre el 0,9356 i l'1,8713 de l'Indicador de la Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC), li correspon destinar el 30% dels seus ingressos al lloguer de l'habitatge. Per a les persones que tenen ingressos per sota del 0,9356 de l'IRSC, se'ls aplica el límit del 20%.

En el cas de la ciutadana, el 30% dels 12.694,22 euros anuals que procedeixen de la seva pensió equivalen a **317,26 euros mensuals, una xifra a la qual s'han d'afegir les despeses repercutibles**. En el seu cas concret, el total del lloguer és de 405,08 euros. Per finançar aquest import, la ciutadana rep una subvenció de 87,74 euros de l'Institut Municipal de Serveis Socials.

Tanmateix, mensualment també ha de fer front a la quota de manteniment (en el seu cas, 52 euros), que fa que el cost total del lloguer sigui de 369,26 euros. Això fa que l'import a assumir sigui el 34,90% dels ingressos (no el 40,73%, com exposava la ciutadana).

A pesar que aquest és el criteri econòmic que s'aplica a totes les persones que resideixen al parc d'habitatge municipal, aquesta Sindicatura ha exposat en reiterades ocasions **que es tracta d'un col·lectiu que es troba en risc d'exclusió residencial per la seva vulnerabilitat econòmica**, amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, en el cas de persones soles, i inferiors a 2,5 vegades l'IRSC, si es tracta d'unitats de convivència. Per a aquest col·lectiu, abonar el 20% o el 30% en concepte de lloguer, a banda de la quota de manteniment i de les despeses de subministraments que pugui tenir, pot comportar un esforç econòmic excessiu que no li permeti fer front a altres despeses diàries, especialment en els casos de llars on hi ha menors d'edat o persones amb discapacitat.

Per aquest motiu, aquesta Sindicatura ha recomanat en diverses ocasions que es **revisin els criteris de subvenció dels lloguers d'habitatges dels Fons de lloguer**

social i d'habitatges públics per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

El cost per l'habitatge en el parc públic que abonem les persones amb vulnerabilitat econòmica hauria de ser més pròxim als criteris que la Llei 24/2015 proposa pel que fa al lloguer social (que són el 10% dels ingressos si estan per sota del 0,89 de l'IRSC, el 12% si estan per sota del 0,95 de l'IRSC o el 18% dels ingressos si són iguals o superiors al 0,95 de l'IRSC). Si no és el cas, s'hauria de garantir que és un lloguer realment assequible, incloent-hi també la quota de manteniment per fer el càlcul de la quota subvencionable.

DECISIÓ

D'acord amb el que disposen l'article 143 de la Carta municipal de Barcelona i el reglament que regula la Sindicatura de Greuges de Barcelona, aquesta institució té com a missió valorar si s'ha produït un greuge. Considerats els fets i les normes aplicables, aquesta institució conclou que **el càlcul de la quota de lloguer és correcta, d'acord amb els criteris d'ajuts al pagament del lloguer que s'apliquen a les persones inquilines dels habitatges gestionats per l'IMHAB. No obstant això, considera que caldria revisar aquests criteris en relació amb les persones que es troben en una situació de risc d'exclusió residencial.**

Això no obstant, aquesta Sindicatura emet la decisió següent:

- **Recomanar** a l'Àrea de Drets Socials i a l'Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona que es revisin els criteris de subvenció dels lloguers d'habitatges dels Fons de lloguer social i d'habitatges públics per a les persones que es troben en situació de risc d'exclusió residencial.

Aquesta resolució es comunicarà a l'òrgan municipal competent, se'n donarà compte al Plenari del Consell Municipal en l'informe anual reglamentari i s'informarà la persona interessada del seu contingut.