



vipasa

memoria de actividades
2016



A hand holding a miniature house model and keys over architectural plans. The house model has a red roof and white walls. The keys are silver and attached to a ring. The background shows architectural blueprints on a table.

viocasa

índice

Saluda de la
Consejera
de Servicios
y Derechos
Sociales

1

Presentación

2

Servicios de
acceso a
vivienda
pública en
alquiler:
uso, disfrute y
mantenimiento

3

Programas de
Fomento del
Alquiler

4

Innovación e
intercambio
de
experiencias

5

Colaboración
con
Ayuntamientos

6

Anexos

7



1

**Saluda
de la
Consejera**

saluda de la consejera

Saluda de la Consejera

**Pilar
Varela Díaz**

Consejera de Servicios
y Derechos Sociales



Un año más tengo el placer de presentar la memoria de actividades de la empresa pública VIPASA correspondiente al año 2016. Un año con un significado especial, ya que celebramos los 25 años de andadura de esta empresa. En 1991, nació VIPASA, con un equipo de apenas 10 personas, y con la misión de sistematizar la gestión del parque público de viviendas, en aquel momento procedentes en su mayoría de las transferencias del Estado. Veinticinco años después, VIPASA se ha convertido en uno de los instrumentos que tiene la Consejería de Servicios y Derechos Sociales para la ejecución de las políticas de vivienda, cuyo pilar es el acceso a un parque público en alquiler a precios asequibles. Ninguna persona inquilina de este parque público paga de renta más del 20% de sus ingresos, garantizándose así una solución a sus necesidades de vivienda, independiente de su nivel de ingresos y convirtiendo, de esta forma, el acceso a la vivienda en un instrumento al servicio de la inclusión social.



Veinticinco años después, VIPASA se ha convertido en uno de los instrumentos que tiene la Consejería de Servicios y Derechos Sociales para la ejecución de las políticas de vivienda, cuyo pilar es el acceso a un parque público en alquiler a precios asequibles.

Para conseguir este objetivo, la Consejería a la que represento realiza año tras año un importante esfuerzo, que se refleja en este ejercicio en los más de 8,5 millones de euros de inversión realizada en las nuevas promociones que hemos entregado en Mieres y Llanes, con un total de 151 viviendas puestas a disposición de la ciudadanía de estos municipios. Cantidad que se verá incrementada el año que viene con la entrega de 20 nuevas viviendas en Vegadeo y 45 en Langreo.

A estas nuevas viviendas hay que sumar todas aquellas que, gracias al trabajo conjunto que estamos realizando con los ayuntamientos asturianos, son reparadas por VIPASA y se ponen a disposición de estos municipios para nuevas adjudicaciones a las personas con mayores necesidades. Una cifra que en el presente ejercicio ha ascendido a 449 inmuebles reparados, con una inversión cercana a los 700.000 €.

La apuesta por impulsar las políticas de apoyo al alquiler a precios asequibles de esta Consejería tiene también su reflejo en los más de 6,8 millones de euros que se han destinado a subvencionar buena parte de los recibos de alquiler de 5.146 asturianos y asturianas. Asimismo, en mayo presentábamos el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler, una iniciativa que pretende facilitar el acceso a viviendas privadas de alquiler a precios moderados.



Ninguna persona inquilina de este parque público paga de renta más del 20% de sus ingresos, garantizándose así una solución a sus necesidades de vivienda...

Pero sin duda, el mejor dato que avala la vivienda pública en alquiler como herramienta fundamental para luchar contra la exclusión residencial son más de 40.000 personas a las que benefician de forma directa estas políticas, bien sea porque son inquilinas, o beneficiarias de ayudas etc. y a las que VIPASA se encarga de prestar estos servicios. Así pues, desde la Consejería que represento queremos seguir dando respuestas adecuadas en materia de vivienda a la sociedad asturiana, para lo que seguiremos contando con VIPASA, como garantía de una gestión eficaz.



2

Presentación

presentación



Presentación

Por primera vez incluimos en la memoria de actividades de VIPASA este informe, cuyo objetivo es hacer un repaso a lo que ha sido la actividad de esta empresa durante el ejercicio 2016.

En el ámbito interno, los 25 años de VIPASA nos ha brindado una excelente ocasión para reflexionar sobre cuál debe ser el futuro de esta organización, cuáles son los principales retos que debe encarar, y qué tipo de organización necesitamos para afrontarlos con éxito. Retos que tienen que ver con la transformación de VIPASA en un referente en la ejecución de las políticas de vivienda, con una empresa que coopera con otras organizaciones, nivel local, regional, nacional e incluso europeo; que observa el entorno y las tendencias en materia de vivienda; que se anticipa para responder a las necesidades de sus clientes y grupos de interés. Una empresa, en definitiva, transparente y abierta al conjunto

de la sociedad. Estos son los principios rectores que entendemos deben guiar la actividad de VIPASA en los próximos años. En este sentido, a mediados de año hemos iniciado un proceso de relevo en la dirección de la empresa, que cristalizó en noviembre, con la incorporación de María Montes como Directora gerente.

En diciembre se daba a conocer la nueva estructura de VIPASA, que pretende dotarse de una mayor flexibilidad y capacidad de respuesta. Esta estructura gira en torno a los tres grandes departamentos existentes: Mantenimiento y Reparaciones, Administración, y Económico Financiero, con dos novedades principales. El Área Jurídica pasa a depender directamente de la Gerencia. Se crean también dos áreas de carácter transversal: Innovación Social, e Innovación Corporativa. El Servicio de Inspección de Viviendas, hasta ahora en el Departamento de Administración, se integra en el Departamento de Mantenimiento y Reparaciones para llevar a cabo una tarea de mantenimiento preventivo del parque de viviendas. Confiamos en que este nuevo planteamiento comience a dar sus frutos a lo largo del año 2017.



Por otro lado, VIPASA ha gestionado un año más las ayudas al alquiler, que el ejercicio 2016 han alcanzado una cifra récord de solicitantes (8.140) y beneficiarios (5.146).

Fomento del alquiler

En el ámbito externo, este año ha estado marcado por una decidida apuesta para facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de la población con escasos medios económicos, tal y como se recoge en una de las líneas estratégicas del Plan de Vivienda del Principado de Asturias 2014-2016.

Así, el 7 de mayo se presentaba el Programa de Intermediación en el mercado del alquiler, una iniciativa que pretende incentivar la puesta en el mercado de viviendas vacías, incrementando el parque de viviendas en arrendamiento como una solución más a los problemas de acceso a la vivienda de los ciudadanos y ciudadanas de la región. Un programa cuya gestión ha sido encomendada a VIPASA.

Por otro lado, VIPASA ha gestionado un año más las ayudas al alquiler, que el ejercicio 2016 han alcanzado una cifra récord de solicitantes (8.140) y beneficiarios (5.146).

Señalar, por último, la gestión por parte de VIPASA durante 2016 de 459 nuevos contratos de alquiler, detrás de los cuales se encuentran cerca de 1.000 personas que han podido comprobar cómo VIPASA contribuye a solucionar sus necesidades de vivienda.

Colaboración con la administración regional y local

VIPASA ha intensificado durante este ejercicio su colaboración con los ayuntamientos asturianos. Una colaboración cuyos resultados más destacados han sido principalmente dos. Por un lado, el llamado “protocolo de impagos”, una herramienta que pretende estrechar la coordinación con los servicios sociales municipales, para detectar situaciones de impago en nuestro parque de vivienda pública cronificadas o nuevas, y si es necesario adaptar los aspectos del contrato de arrendamiento a la situación económica de cada unidad de convivencia. Esperamos que los resultados de este protocolo puedan verse ya durante el ejercicio 2017. Por otro lado, la mejora de la gestión para la reparación de viviendas vacantes en los municipios. Durante el año 2016 VIPASA ha reparado 449 viviendas vacantes, que se ponen a disposición de los ayuntamientos asturianos, un dato que refleja el esfuerzo de planificación entre la

Dirección General, los ayuntamientos y la propia VIPASA. Una planificación que debe establecerse al comienzo de cada ejercicio, con el fin de que los ayuntamientos dispongan de la información sobre viviendas disponibles, las adecúen en función de las necesidades de los demandantes, y acompasen las adjudicaciones a medida que esas viviendas vayan quedando disponibles. VIPASA asume así el compromiso de cumplir con el objetivo de reparación para cada ayuntamiento, favoreciendo que la gestión eficaz de la vivienda forme parte cada vez más de la agenda política de las administraciones.

Innovación

Mención especial hay que hacer en este apartado a la puesta en marcha del programa Housing First, caracterizado por facilitar viviendas accesibles a personas sin hogar cronificadas y con largos años durmiendo en la calle, a la vez que se realiza un trabajo de apoyo y seguimiento. En diciembre entregó las primeras viviendas en un acto celebrado en el salón de plenos del Ayuntamiento de Avilés.

Por otro lado, VIPASA ha sido la primera empresa pública en aplicar los criterios sociales pactados en la concertación social para las adjudicaciones de contratos de obras y servicios, comenzando por los contratos de mantenimiento y reparación del parque de viviendas. Así,



Durante el año 2016, VIPASA ha reparado 449 viviendas vacantes, que se ponen a disposición de los ayuntamientos asturianos, un dato que refleja el esfuerzo de planificación entre la Dirección General, los ayuntamientos y la propia VIPASA

muestra su decidido compromiso social, a la par que introduce en la contratación otros criterios de adjudicación más allá del precio.

El afán por conocer experiencias innovadoras y las mejores prácticas en la gestión de vivienda públicas ha llevado también a VIPASA a establecer contactos con otras organizaciones similares, tanto a nivel nacional como internacional. Contactos que en última instancia pretenden servir de aprendizaje para el desempeño de las funciones de VIPASA. Por último, la preocupación por disponer de viviendas más eficientes ha llevado a VIPASA a trabajar durante este año en identificar medidas de reducción de consumo energético en las zonas comunes de los edificios, así como a colaboraciones con el Laboratorio Asturiano de Calidad de la Edificación para la medición de condiciones higrotérmicas en varias viviendas de Lada.

Toda esta actividad es el reflejo de una empresa que presta un servicio de gran valor, no sólo para los propios inquilinos e inquilinas, si no también para el conjunto de la sociedad. La colaboración y cooperación, la búsqueda de soluciones innovadoras en materia de vivienda, o el empeño en una gestión eficaz del parque público de viviendas, constituyen hoy las señas de identidad de una empresa que ha cumplido un cuarto de siglo al servicio de la sociedad asturiana.



3



**Servicios de
acceso a
vivienda
pública
en alquiler**

*servicios de acceso
a vivienda
pública en alquiler*



- *La plantilla de VIPASA*

Servicios de acceso a vivienda pública en alquiler: uso, disfrute y mantenimiento

1.1 Nuevos inquilinos/as del parque de viviendas

El parque público de viviendas en Asturias está constituido por 9.587 viviendas, que gestiona VIPASA en su totalidad. La relación de los inquilinos/as con VIPASA comienza con la entrega de las llaves de su vivienda, si bien con carácter previo VIPASA prepara los contratos de arrendamiento para su firma por la Dirección General de Vivienda. En este sentido, durante el año 2016, 459 personas han podido beneficiarse de un contrato de alquiler para acceder a una vivienda social o de protección. Este número se ve incrementado si tenemos en consideración no sólo las personas con las que se firma el contrato, sino también el cómputo de las unidades



• *Contrato de arrendamiento de vivienda*

familiares que representan. Así, estimamos que estos contratos de alquiler han beneficiado cerca de 1.000 personas. Casi el 62%

se han suscrito en Gijón, Oviedo y Mieres.

En su mayoría, estas viviendas son adjudicadas después de un proceso de reparación y recuperación, al haber estado habitándolas anteriormente otros inquilinos, si bien hay que destacar que el 31% se ha correspondido este año con entregas de viviendas de nueva promoción, que han tenido lugar en el mes de agosto en Llanes-34- y en el mes de septiembre en Mieres-117-. Asimismo, en noviembre se celebró el sorteo de 45 viviendas en Langreo, cuya entrega se prevé en el mes de abril de 2017.



• *Una adjudicataria en el sorteo de las viviendas de Langreo muestra su alegría*

Nº DE VIVIENDAS DEL PARQUE PUBLICO	NUEVOS CONTRATOS EN 2016	PERSONAS TOTALES BENEFICIADAS POR NUEVOS CONTRATOS
9.587	459	1.000

El perfil de los arrendatarios está formado en su mayoría por personas de bajos ingresos, garantizando una solución residencial para aquellas personas que más lo precisan. Los ingresos de la unidad de convivencia han sido valorados a la firma de todos los contratos, asegurando que el importe de la renta no supere el 20% de los ingresos de la unidad de convivencia. La renta media de las viviendas del parque público de alquiler se ha situado en 2016 en 84,41€.



• La Consejera, Pilar Varela, entrega a una adjudicataria en Mieres las llaves de su vivienda

Dada la dispersión geográfica del parque de viviendas y las dificultades que atraviesan muchas de las nuevas personas adjudicatarias, VIPASA ha realizado un importante esfuerzo en realizar las entregas de llaves y firmas de contratos en los propios municipios en los que se ubican las viviendas, como modo de reducir costes a los/as nuevos/as inquilinos/as y aproximar la gestión al territorio. Durante las entregas de las llaves, que con frecuencia se realizan en los propios ayuntamientos, el equipo que se desplaza de VIPASA asesora a los adjudicatarios/as sobre trámites en relación con alta de suminis-

tros, derechos y deberes del inquilino/a, aspectos relacionados con el contrato de arrendamiento etc. y haciendo entrega de un breve manual informativo.

1.2 Mantenimiento y reparaciones de las viviendas

El trabajo de mantenimiento y reparaciones tiene entre sus cometidos la atención de solicitudes de diverso tipo: información sobre gestiones que requieren nuestros inquilinos, consultas



• *Integrantes del equipo del Departamento de Mantenimiento y Reparaciones*

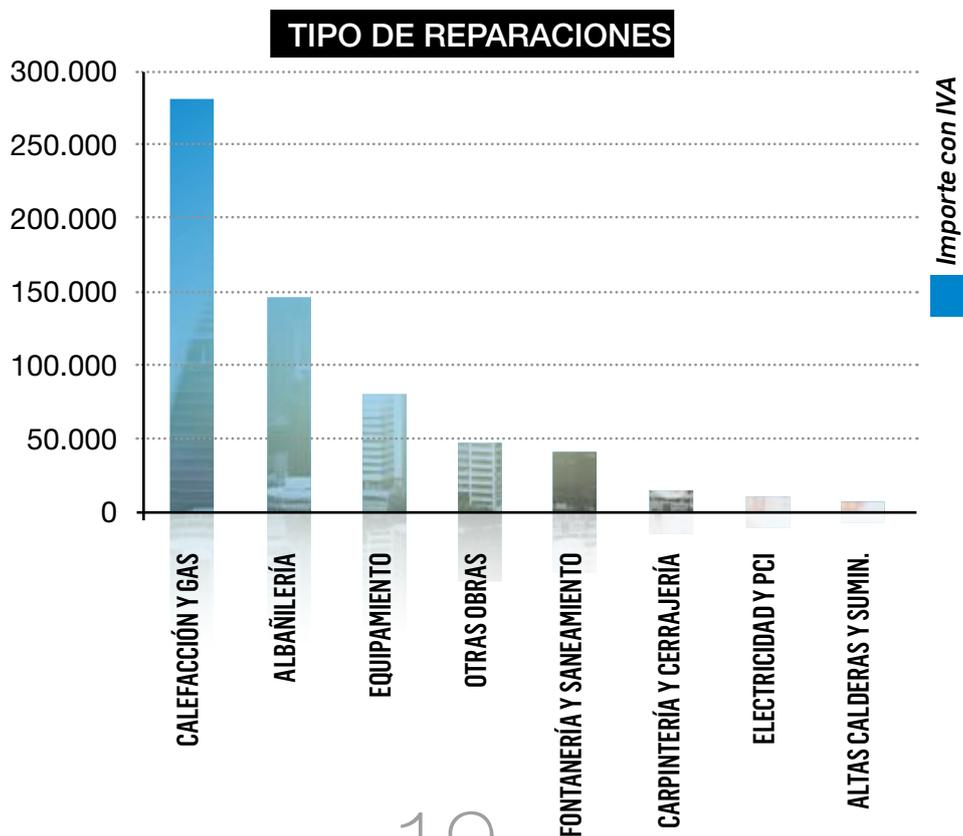
sobre el mantenimiento ordinario de la vivienda, comunicación de averías o propuestas de mejora de la vivienda, que han supuesto más de 3.000 solicitudes atendidas.

Como viene siendo habitual, la actividad de mantenimiento y reparación ha estado orientada a dos tipos de viviendas:

- **Viviendas vacantes.** Durante el ejercicio 2016, se han reparado un total de 449 viviendas, de las que 353 se pusieron a disposición de los ayuntamientos para propuesta de adjudicación a nuevos inquilinos, siendo el resto viviendas de Protección Autónoma comercializadas directamente por VIPASA.
- **Viviendas ocupadas.** Durante el ejercicio 2016, se han reparado un total de 957 viviendas.

En los anexos se ofrece información desglosada por municipio y cuantía de reparaciones.

El siguiente gráfico refleja el tipo de reparación más frecuente que es solicitada por nuestros inquilinos:



El valor del servicio prestado en el ámbito del mantenimiento de las viviendas se pone de relieve con la extensión del territorio cubierto puesto que se han realizado intervenciones en un total de 1.406 viviendas de 330 edificios pertenecientes a 65 municipios. VIPASA da respuesta a las necesidades de mantenimiento de las viviendas distribuidas por toda la geografía asturiana, lo que le permite estar presente en más del 90% de los concejos asturianos. La distribución es extensa e intensa, con características constructivas, estado de conservación y antigüedad muy dispares. Así, la inversión en reparación del parque de viviendas ha sido la siguiente:

Tipo de viviendas	importe	%	nº viviendas	nº municipios
Viviendas vacantes	645.713,36	50,00	449	50
Viviendas ocupadas	383.660,63	29,70	957	58
Zonas e instalaciones comunes	262.204,81	20,30	-	45
Total	1.291.578,8	100,00	1.406	

El reto de una atención permanente de incidencias durante el año 2016 para averías urgentes supuso un refuerzo añadido a la infraestructura técnica formada por las empresas de reparación y administradores de Comunidades contratados por VIPASA. Esta gestión de reparaciones tramitadas fuera del horario de oficina de la empresa tiene entre sus objetivos intervenir en los casos de pérdida de habitabilidad de las viviendas por causas accidentales y responde a la necesidad de dar respuesta a los avisos que reciben los inspectores durante los fines de semana, fundamentalmente.

1.3 Atención de solicitudes de cambio de vivienda

Con el propósito de posibilitar que las viviendas gestionadas por VIPASA se adecúen a las necesidades de todos los miembros de la unidad de convivencia, existe un procedimiento regulado en el Decreto 25/2013 de Adjudicación de Viviendas Propiedad del Principado de Asturias, en el que se recogen las causas que pueden dar lugar a un cambio de vivienda.

Desde la aprobación de dicho Decreto, mensualmente se reúne en VIPASA la Comisión de Cambios de Vivienda, en la que han de estar presentes los inspectores de vivienda, la gerencia, el secretario y el Jefe de Servicio de Promoción y Financiación de la Vivienda de la Dirección General de Vivienda. Durante el año 2016, se ha incrementado el esfuerzo por incluir en las valoraciones y expedientes el máximo de elementos que haga posible contemplar todas las cuestiones a valorar y agilizar los cambios de vivienda que se vayan a realizar. De este modo, en las comisiones, a modo consultivo, han asistido también los responsables de Mantenimiento y Reparaciones y Trabajo Social.



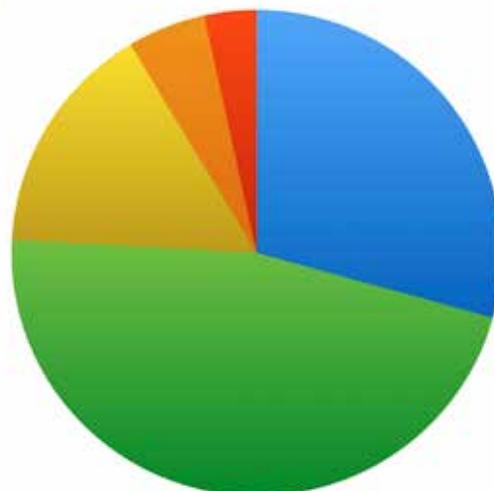
En el año 2016 la Comisión de Cambios valoró 229 solicitudes, y aprobó el cambio de vivienda para 60 unidades de convivencia, lo que supone el 26,20 % de las peticiones. A su vez fueron examinadas 9 solicitudes de permuta de vivienda por mutuo interés entre inquilinos y se aprobaron siete.

Las causas que motivaron los 60 cambios de vivienda, se repartieron entre los siguientes supuestos previstos en la norma:

- **Barreras arquitectónicas** y discapacidad con limitación funcional: 17 casos, el 28,33%.
- **Variación en el número de miembros** de la unidad de convivencia, por lo que se precisa una vivienda mayor o de más dormitorios: 27 cambios realizados, el 45%.
- Mujeres víctimas de **violencia de género**: se incluyen 9 solicitantes, el 15%.
- Por existencia de una **causa social** que haga aconsejable el cambio, han sido resueltas favorablemente 3 solicitudes, el 5%.
- Por **inhabitabilidad sobrevenida** de la vivienda, se han resuelto 2 expedientes, lo que supone el porcentaje más bajo de los casos, un 3,33%.

CAMBIOS DE VIVIENDA

● Barreras arquitectónicas ● Variación número de miembros
● Violencia de género ● Causa social
● Inhabitabilidad sobrevenida



1.4 Convivencia y gestión comunitaria

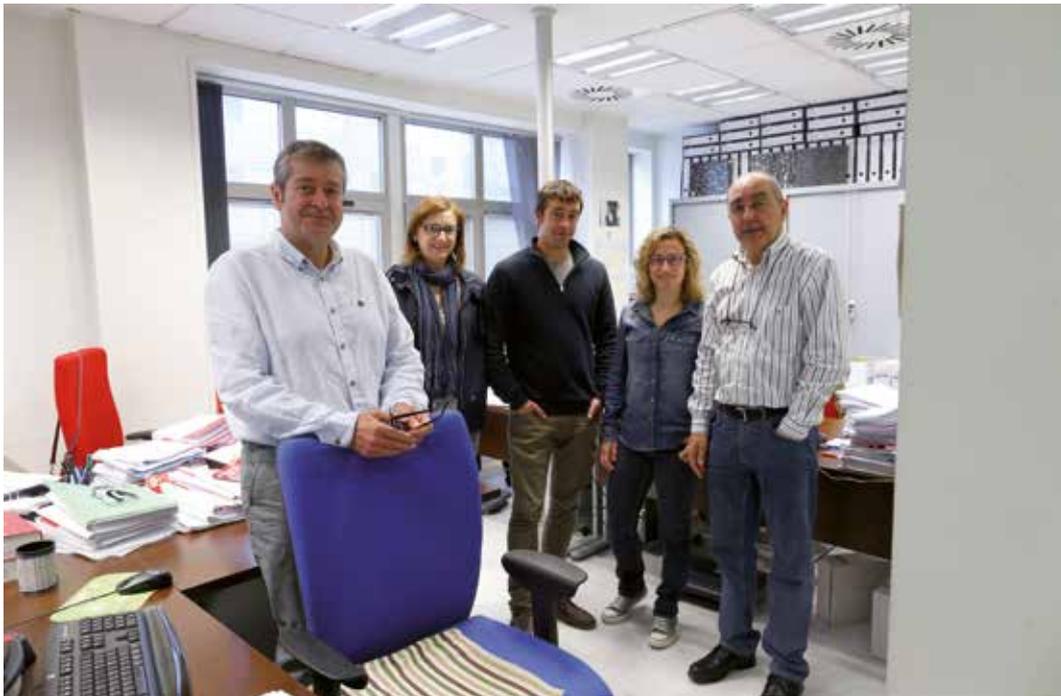
Durante 2016, conscientes de la complejidad de la gestión y de su heterogénea casuística, los esfuerzos han ido dirigidos a dotar a las Comunidades del mayor rigor y transparencia en su gestión. Por ello, se tomaron decisiones encaminadas a mejorar el control de la gestión económica de la Comunidad, mejorar su eficacia, su transparencia y facilitar la participación vecinal en la misma. Así, se ha facilitado la contratación de administradores de fincas, los sistemas de delegación de voto, la legalización de las comunidades, dotándolas de CIF y cuenta bancaria propia. De esta forma, de las 1.216 comunidades en las que VIPASA participó durante el 2016, 1.154 comunidades tienen una gestión con autonomía y transparencia. En el primer semestre del 2017, prácticamente todas las comunida-

des en las que participa VIPASA tendrán este modelo de gestión.

VIPASA apuesta, así, por una mayor implicación de los inquilinos en la gestión del inmueble donde viven, sin detrimento del control y vigilancia que le corresponde a la propiedad. En el más del millar de comunidades en las que VIPASA participa, bien en nombre propio o del Principado de Asturias, se está trabajando activamente en el control de consumos, en la mejora de la eficiencia energética, en la regularidad jurídica de las mismas, en definitiva, en dar certeza y seguridad al conjunto de inquilinos/as.

Por otro lado, el disfrute de una convivencia armoniosa es otro elemento fundamental para garantizar el acceso a una vivienda en condiciones dignas. Por ello, VIPASA se preocupa por conocer las situaciones anómalas que en el ámbito de la convivencia, se producen en el parque de viviendas. Una información que llega desde diversas fuentes, internas y externas. En primer lugar, como elemento esencial, está el Servicio de Inspección de Viviendas, que hace que se conozca de primera mano la visión

de nuestros/as inquilinos/as y sus problemáticas. Tanto es así que los inspectores de Vipasa realizaron 4.946 inspecciones durante el ejercicio 2016. Por otra parte, la comunicación con los administradores, presidentes y representantes de las comunidades, nos permite conocer de un modo sistemático las incidencias que, a nivel de convivencia, puedan ir surgiendo con el devenir del tiempo. Por último, en ocasiones son los propios inquilinos quienes ponen en conocimiento de VIPASA las problemáticas vividas, solicitando intervención y mediación.



• *Miembros de la Asesoría Jurídica, y Responsables de Innovación Social y Corporativa*

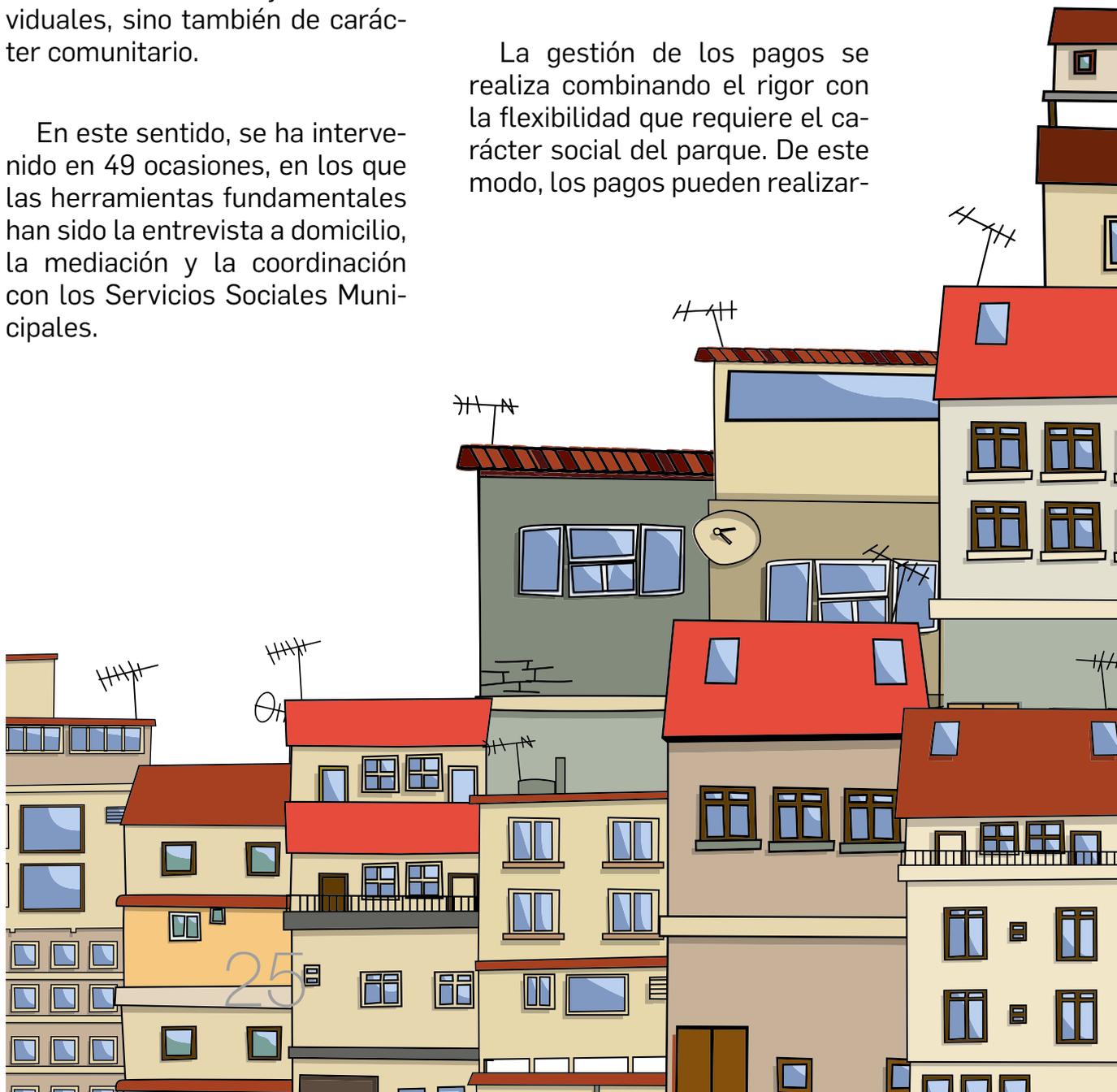
Como respuesta a estas situaciones de carácter excepcional, VIPASA estudia individualmente cada incidencia y plantea alternativas de menor o mayor impacto según los casos, si se verifican las situaciones planteadas. Se trata de amonestaciones verbales o escritas, y otras medidas en coordinación con los Servicios Sociales Municipales, a fin de que las acciones de inclusión vayan encaminadas, no sólo a la consecución de los objetivos individuales, sino también de carácter comunitario.

En este sentido, se ha intervenido en 49 ocasiones, en los que las herramientas fundamentales han sido la entrevista a domicilio, la mediación y la coordinación con los Servicios Sociales Municipales.

1.5 Recaudación, negociación y orientación en el pago de la renta

La gestión de un parque público de viviendas socialmente responsable y sostenible, que revierta valor en la propia sociedad asturiana, pasa también por la eficacia en la recaudación de los alquileres. En este sentido, en 2016, VIPASA recaudó 9.929.569,24 euros.

La gestión de los pagos se realiza combinando el rigor con la flexibilidad que requiere el carácter social del parque. De este modo, los pagos pueden realizar-



se tanto a través de domiciliación bancaria, como por ventanilla. En este sentido, se realiza una intensa atención presencial y telefónica, a fin de poder atender las diversas demandas de información y pago de las posibles deudas generadas. Como dato que evidencia esta intensidad en la atención, durante 2016 se atendió a 1.548 personas con dificultades para el pago de la renta. Asimismo, se alcanzaron acuerdos para el pago con 664 inquilinos/as.

- Adecuación de la renta a las circunstancias económicas de las unidades de convivencia

Las situaciones socio-económicas de las personas adjudicatarias de vivienda pública son cambiantes por lo que en ocasiones se producen impagos de alquiler, o, se incrementan las dificultades que tienen que afrontar las familias. Ante esto, desde VIPASA se comunican periódicamente las situaciones de impago a las personas adjudicatarias, a fin de que puedan tomar conciencia de la situación y articulen los mecanismos precisos para solventar la situación.

Asimismo, con el fin de poder adecuar las condiciones de la renta a las situaciones socio-económicas de las familias inquilinas, se les informa sobre la posibilidad de solicitar de una reducción de renta. De este modo, el año pasado se redujo la renta a 119 de las 147 unidades de convivencia que lo solicitaron.

- Orientación y mediación en el cobro

Una vez se ha contactado con las personas con problemas de impago de alquiler, se realiza una atención individualizada, contribuyendo a que cada unidad de convivencia pueda valorar sus posibilidades económicas y el mejor modo de afrontar su situación. Como modo de proceder, desde VIPASA se ofrece la máxima flexibilidad posible, llegando a los acuerdos que sean precisos, facilitando que las personas inquilinas puedan cumplir con las obligaciones contractuales de su contrato de arrendamiento. Las vulnerabilidades detectadas se trasladan al trabajador social de VIPASA, a fin de valorar las circunstancias y articular recursos

necesarios, en coordinación con el resto de Administraciones. De este modo, se garantiza la justa valoración de las situaciones en las que se encuentran nuestros inquilinos y se posibilita el acceso a cuantos recursos pudieran co-responderle, facilitando la asunción de las responsabilidades que recaen sobre cada uno.



• *Equipo del Departamento Económico Financiero*



4

Programas de Fomento del Alquiler

*programas de fomento
del alquiler*



• *Equipo del Departamento de Administración*

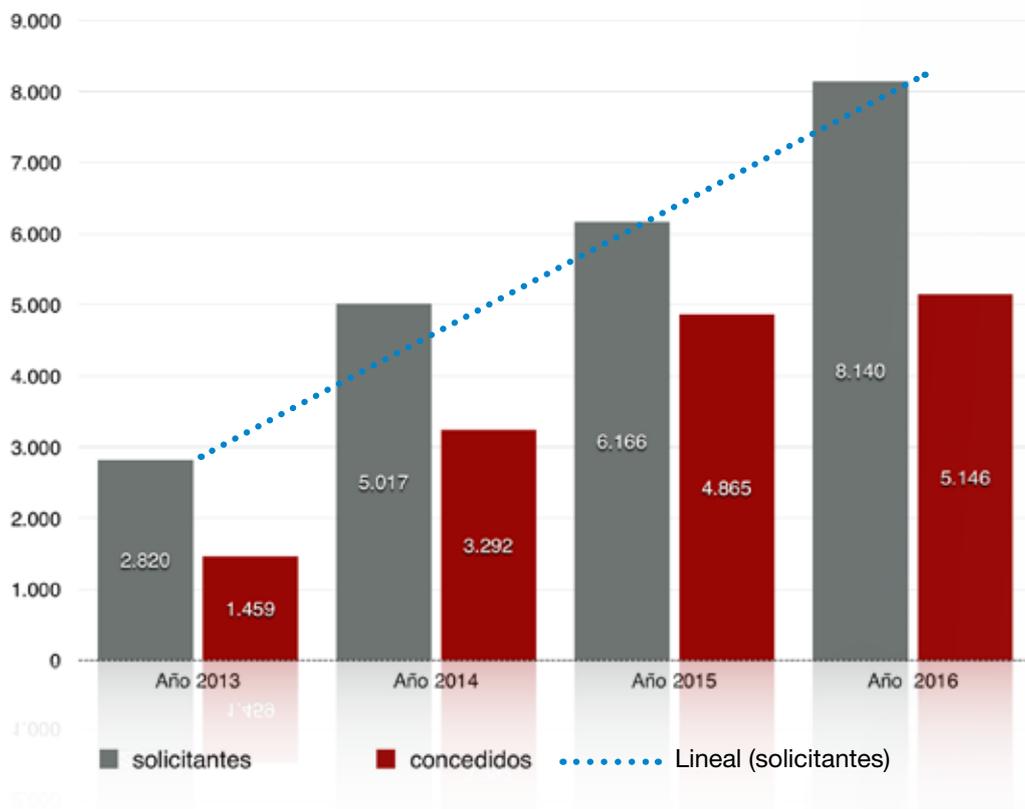
Programas de fomento del alquiler

1. Ayudas al alquiler

Un año más, VIPASA ha gestionado la convocatoria del Principado de Asturias de ayudas destinadas al alquiler de vivienda, que han generado más de 7.402 consultas presenciales. Entre los meses de mayo y agosto de 2016, se han revisado 8.140 solicitudes, un 24,25% más que el año anterior. De estas solicitudes recibidas, ha sido concedida la ayuda a 5.146 solicitantes, con un importe total de 6.845.978,55 €. De ellos, corresponden a fondos estatales 4.700.000,00 €, y a fondos autonómicos, 2.145.978,55 €.

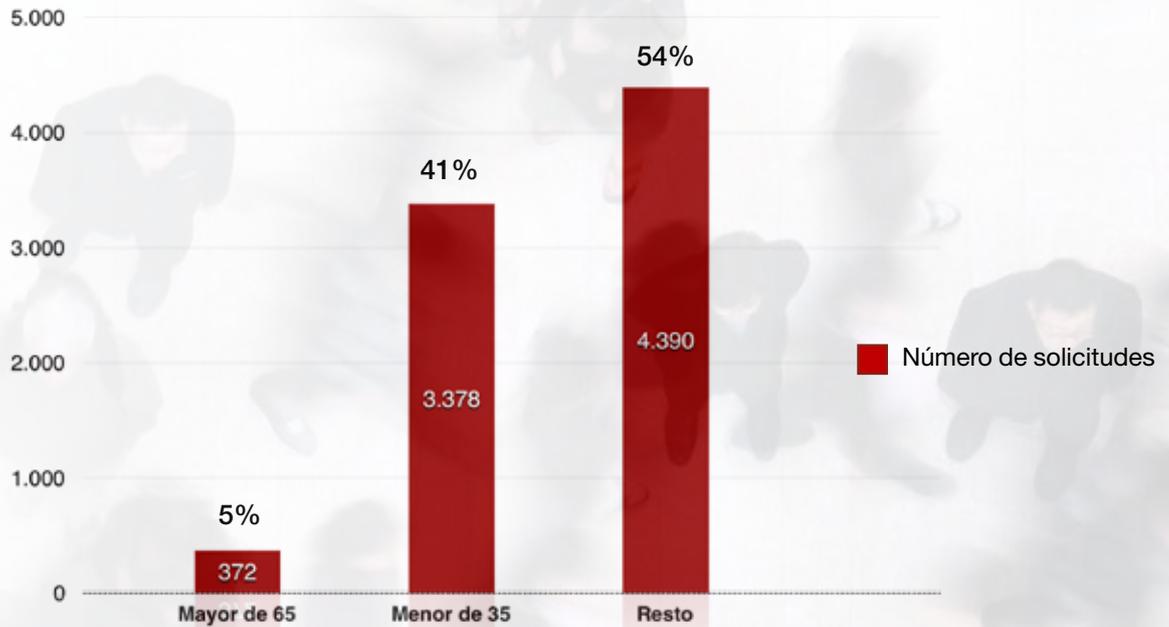
Las solicitudes de ayudas al alquiler han experimentado en los últimos años un crecimiento exponencial, triplicando desde el año 2013 el número de solicitudes presentadas.

EVOLUCIÓN DE LAS AYUDAS AL ALQUILER

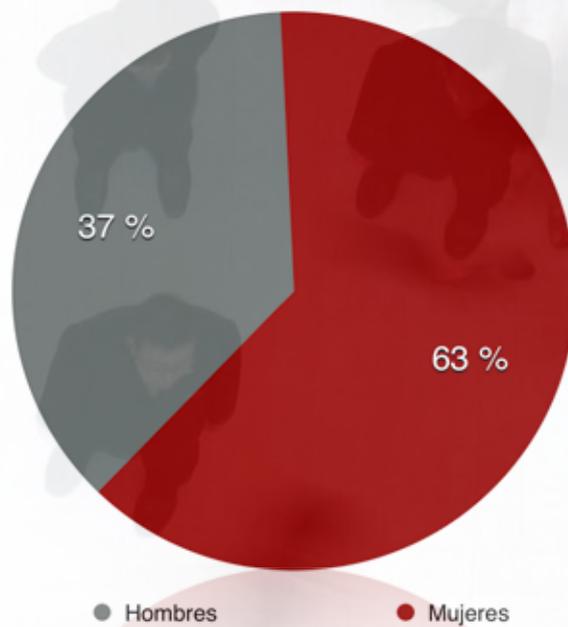


Los siguientes datos muestran una radiografía del perfil de solicitante de ayudas al alquiler.

SOLICITUDES POR EDAD

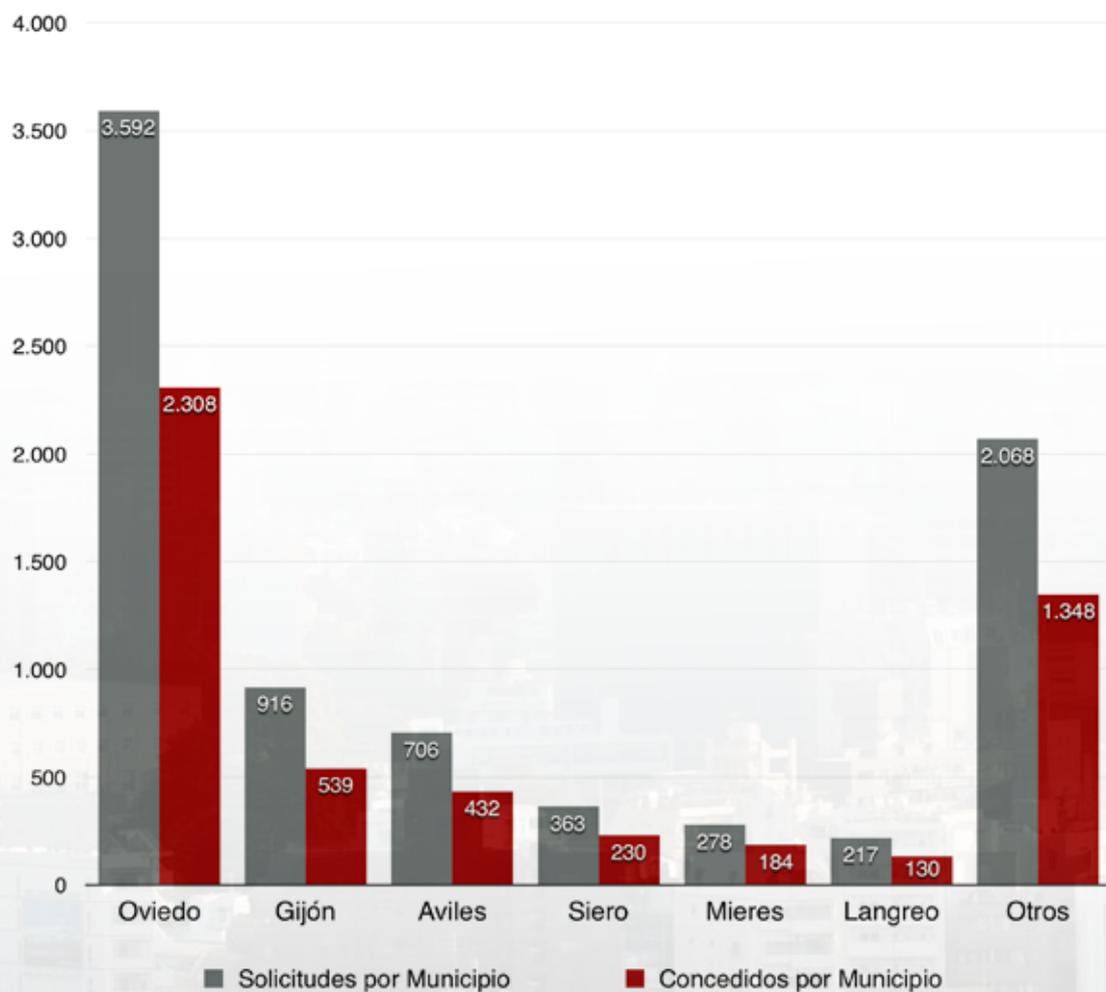


PORCENTAJE SOLICITANTES POR SEXO



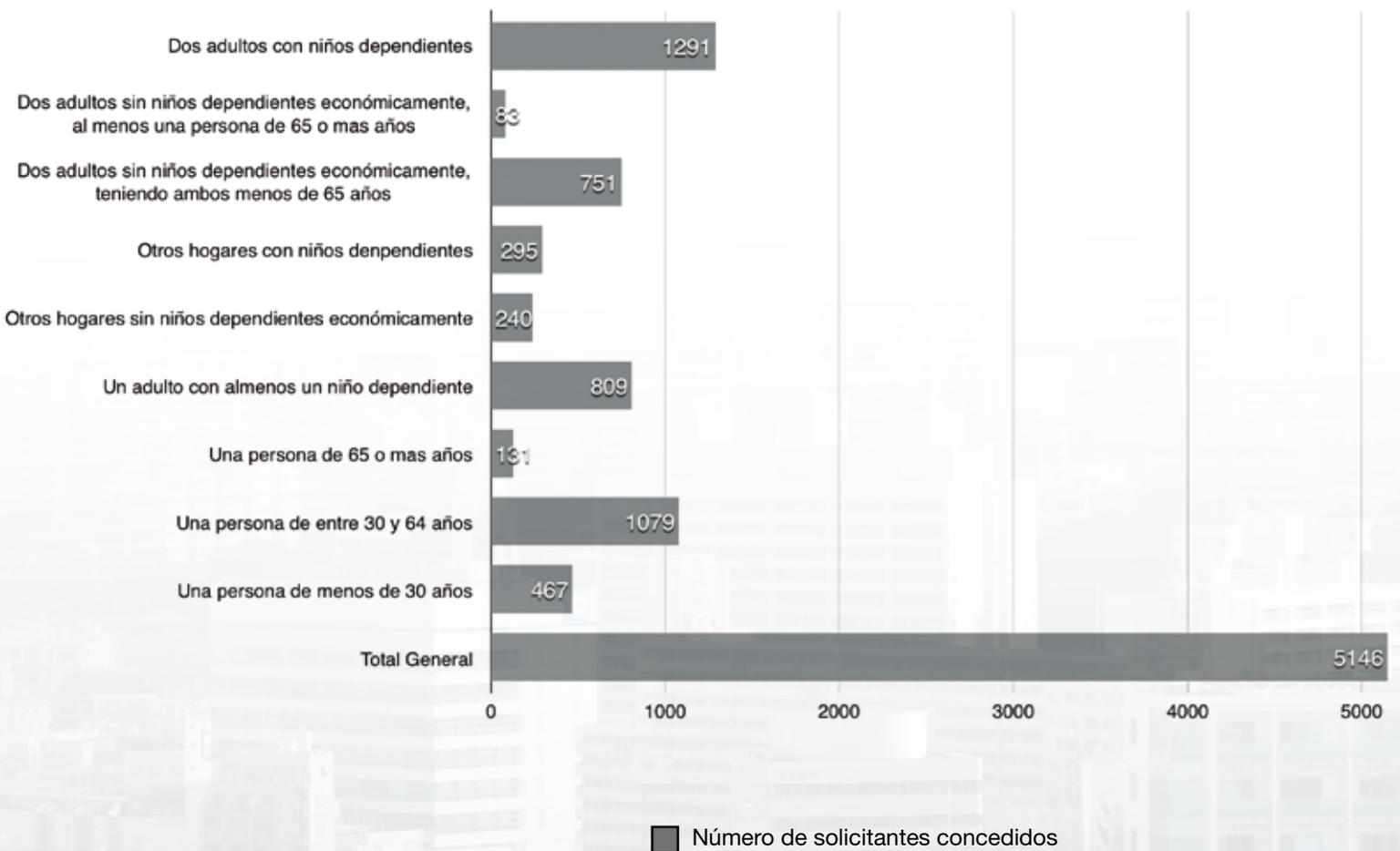
En relación a la procedencia de los solicitantes, se concentran principalmente en la zona centro:

SOLICITUDES Y CONCESIONES

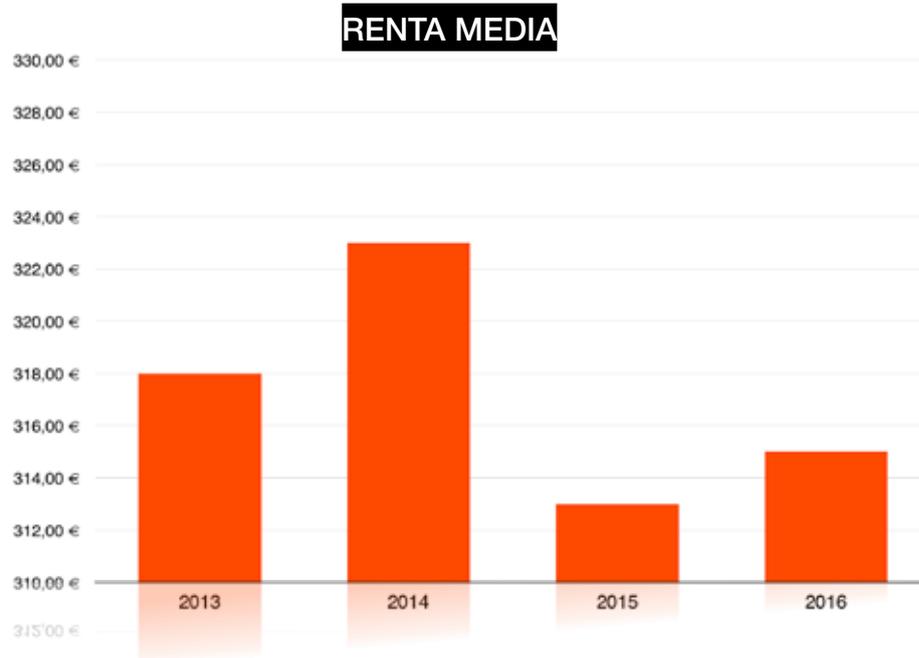


En relación a los miembros de la unidad de convivencia, es de destacar que el 61% se corresponde con unidades de uno o dos miembros, y el 39% restante de más de dos miembros. Y en cuanto a tipología de hogar, el siguiente gráfico muestra los datos más significativos:

TIPOLOGÍA DEL HOGAR



Las variaciones de la renta media que pagan los solicitantes de ayudas al alquiler entre el año 2013 y el 2016 se reflejan en el siguiente gráfico:



2. Programa de Intermediación

El Plan Autonómico de Vivienda, 2014-2016, preveía la puesta en marcha de un programa de intermediación en el alquiler. Este programa, cuya gestión fue encomendada a VIPASA, se presentó oficialmente el 7 de mayo, en una rueda de prensa en la que intervino la Consejera de Servicios y Derechos Sociales, el Director General de Vivienda, y el Presidente de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API).



El programa de intermediación tiene un objetivo claro: contribuir a solucionar los problemas de acceso a una vivienda a través de la puesta en el mercado de un mayor número de viviendas privadas vacías, así como impulsar el mercado de viviendas de alquiler a precios moderados.



• La Consejera, Pilar Varela, con el Director General de Vivienda, Fermín Bravo y el Presidente de los API, Antonio Vega, durante la rueda de prensa para presentar el Programa de Intermediación.

Para lograr este objetivo, se establecen un conjunto de garantías, en forma de pólizas de seguro que cubran los impagos de la renta de alquiler, desperfectos y asistencia jurídica, que permitan que un mayor número de propietarios participen en el programa.

A cambio de las garantías ofrecidas a los propietarios, el programa establece los precios máximos de los alquileres, asegurando con ello que las personas demandantes de vivienda en el Principado de Asturias puedan

disponer de mayores opciones de precios y acceso a la vivienda en alquiler.

VIPASA ha trabajado para sentar las bases de este programa, principalmente a partir del segundo semestre del año. Para ello, ha mantenido reuniones con agentes de la propiedad inmobiliaria para conseguir su implicación en el programa, más allá de los propietarios e inquilinos tradicionales. El año se cerraba con 5 viviendas dadas de alta en el programa.



5

**Innovación e
intercambio
de
experiencias**

*innovación
e intercambio
de experiencias*



Innovación e Intercambio de Experiencias

Innovación

VIPASA ha comenzado a apostar por la innovación como un pilar sobre el que mejorar y diseñar servicios que respondan a necesidades relacionadas con su actividad. Una innovación con un enfoque eminentemente social, que ha llevado a la sociedad a plantear iniciativas novedosas, como puede ser el programa Housing First, y también a incorporar medidas innovadoras en actividades y servicios habituales, como la introducción de cláusulas sociales y reserva de mercado en la contratación.

Medidas que reflejan el compromiso y la función social de VIPASA.

- Housing First

Durante el ejercicio 2016, se ha comenzado la implantación del programa Housing First, una iniciativa pionera que tiene como objetivo facilitar vivienda a personas sin hogar con una larga trayectoria de vida en la calle, como herramienta innovadora de normalización, dando oportunidades para recuperar su vida, autoestima e independencia. El acceso a una vivienda para estas personas, tanto tiempo excluidas, sirve como plataforma para conseguir

su inserción en ámbitos como el sanitario o el laboral.

La experiencia parte de la colaboración entre la Administración Autonómica y los Ayuntamientos, junto a la incorporación en el acompañamiento social de entidades del Tercer Sector.

En 2016 se inicia en Avilés, adjudicando tres viviendas. Durante el año 2017 está prevista la implantación de este programa en las localidades de Oviedo y Gijón con 5 viviendas en cada municipio, así como el incremento de viviendas utilizadas a tal fin en Avilés.



• La Concejala de Servicios Sociales de Avilés, Yolanda Alonso, el Director General de Vivienda, Fermín Bravo, y la Gerente de VIPASA, María Montes, durante el acto de entrega de llaves a los adjudicatarios del programa Housing First.



• Los tres primeros adjudicatarios del programa HousingFirst muestran las llaves de sus viviendas.

- Cláusulas sociales y reserva de mercado en la contratación pública

VIPASA ha sido la primera empresa pública en aplicar los criterios sociales pactados en la concertación social para las adjudicaciones. Y lo ha hecho en 2016, con ocasión de la adjudicación de contrato de mantenimiento y reparaciones del parque de vivienda, licitado en 1.000.000 €. VIPASA da un paso más para convertir la contratación pública no solamente en un medio para prestar servicios de mayor cali-

dad, sino también en una potente herramienta para incrementar el compromiso social de las empresas proveedoras. Una experiencia que tratará de extender a sus licitaciones de forma progresiva. Asimismo, VIPASA ha cumplido con los porcentajes mínimos de reserva de contratos a Empresas de inserción y Centros especiales de empleo, que fueron fijados en el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 10 de febrero de 2016. En los contratos realizados para las actividades relacionadas con la gestión de comunidades, este porcentaje ha sido en 2016 de casi del 33%.



- Eficiencia energética

La reparación y modernización de instalaciones térmicas de viviendas sustituyéndolas por otras más eficientes, supone la respuesta de VIPASA a la demanda de los inquilinos y la sociedad

para la mejora de la eficiencia y ahorro energético, además de la lucha contra el cambio climático, promocionando el desarrollo de una economía baja en carbono.

La mejora en la eficiencia energética es una constante en

el trabajo realizado y tiene su foco de atención en los edificios con instalaciones centralizadas de producción de agua caliente sanitaria y calefacción y viviendas antiguas. Durante 2016 se ha trabajado en un plan de acción con dos líneas de intervención: por un lado, la planificación para la mejora en la gestión y eficiencia energética de los servicios comunes y reducción del consumo de energía, y por otro, la planificación para la rehabilitación energética del parque de viviendas antiguo del Principado de Asturias, en coordinación con la Dirección General de Vivienda. Así, se estudió el Plan vigente para la búsqueda de nuevas fuentes de financiación y fondos de ayuda europeos, así como los nuevos modelos de contratación basados en la cooperación con organismos públicos de investigación, fundaciones o empresas privadas.

Por otro lado, se inició una colaboración con el Laboratorio Asturiano de Calidad de la Edificación, LACE, organismo dependiente de la Dirección General de Vivienda, analizando mediante equipos de medición de las condiciones higrotérmicas, el interior de algunas viviendas del ba-

rrío San José de Lada (Langreo). Como resultado del mismo se planteó la necesidad de ampliar el estudio, utilizando medios de medición y monitorización sofisticados, sin los cuales las obras de rehabilitación de las envolventes térmicas, de exigente inversión, quedarían muy comprometidas.

- Herramienta de gestión de la información

A lo largo de este año se ha desarrollado una intensa labor de modernización de la herramienta de gestión de VIPASA. Basada en tecnologías actuales, sin duda contribuirá a mejorar los procesos de trabajo y ofrecer un mejor servicio. La trazabilidad, la gestión del expediente único, la seguridad de la información almacenada, la automatización de procesos y tareas, etcétera son algunas de las características que tendrá este nuevo sistema. Una herramienta, en definitiva, que incrementará la eficacia y eficiencia en el desempeño de la labor que VIPASA tiene encomendada, y que entrará en funcionamiento en el primer semestre de 2017.

Intercambio de experiencias

Durante el año 2016, VIPASA ha puesto especial interés en establecer contactos con organizaciones similares de ámbito nacional y europeo, con un doble objetivo. Por un lado, identificar buenas prácticas y modelos de gestión de vivienda pública; y por otro, dar a conocer la labor que desarrolla VIPASA y su experiencia en este ámbito.

En el ámbito internacional, el 23 de noviembre el Director General de Vivienda y la Gerente de VIPASA recibieron a Daan Bultje, Director de la Red de Envejecimiento Saludable (Healthy Ageing Network), en Groningem, un municipio holandés muy activo en ámbitos como la inclusión o la vivienda. La reunión sirvió para dar a conocer la actividad de VIPASA, y tomar contacto con iniciativas novedosas en materia de vivienda que se están llevando a cabo en este municipio, especialmente las relacionadas con ahorro energético y soluciones de vivienda para población envejecida.

Asimismo, el 29 de noviembre se mantuvo una reunión con un

grupo de estudiantes holandeses que se encontraban trabajando en un proyecto de investigación acerca de cómo la tecnología puede contribuir a facilitar la autonomía de las personas mayores en su propia vivienda.

Con respecto al ámbito nacional, los días 18 y 19 de octubre se celebraron en Avilés la jornadas "DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL A LA INCLUSIÓN SOCIAL" organizadas por la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), en colaboración con VIPASA y la Fundación San Martín.

Durante dos días, más de cien asistentes pudieron disfrutar de ocho mesas de trabajo, en la que participaron 17 ponentes, procedentes de distintos entes gestores de vivienda pública, iniciativa privada y entidades del Tercer Sector. Los temas a tratar versaron sobre las nuevas situaciones en emergencia social habitacional y las distintas experiencias que, tanto desde el sector público como el privado, se están desarrollando para dar respuesta a estas problemáticas.

La organización de estas jorna-



• Reunión entre representantes de la Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía, VIPASA y la Dirección General de Vivienda.

das técnicas se enmarca dentro de la implicación de VIPASA con la colaboración e intercambio de experiencias con otras entidades gestoras de vivienda pública de otras regiones.

En el marco de la celebración de las mencionadas jornadas, se organizó un encuentro entre la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía,

AVS, VIPASA y la Dirección General de vivienda. Este encuentro permitió intercambiar experiencias en la gestión del parque público de vivienda, contrastando enfoques ante el abordaje de problemáticas comunes.



6

**Colaboración
con
Ayuntamientos**

*colaboración con
ayuntamientos*



Colaboración con Ayuntamientos

Coordinación con administraciones locales

Durante el año se ha intensificado el esfuerzo para mejorar la coordinación con los distintos Ayuntamientos. En esta línea, se ha trabajado con el propósito de acompasar las reparaciones de vacantes con las necesidades detectadas por los Ayuntamientos, de tal forma que se pueda dar solución en el tiempo preciso a aquellas situaciones emergentes en el ámbito de la exclusión residencial.

El instrumento clave en esta nueva coordinación es el grupo de Trabajo de Vivienda Pública, en el que están presentes representantes de la Dirección General de Vivienda, VIPASA, las áreas de vivienda y los Servicios Sociales Municipales y los Equipos Territoriales de Servicios Sociales.

Mejorar la transparencia en la información, incrementar la planificación relativa a la reparación de viviendas vacantes, plantear propuestas de mejora, etcétera son algunos de los objetivos que tiene este grupo de trabajo y que en última instancia deben servir para que la política de vivienda sea cada vez más eficaz tanto a nivel municipal, como regional.

Protocolo de impagos

Dentro de este marco de colaboración, a finales de 2016 se formuló el **“Protocolo de actuación ante impagos en viviendas públicas del Principado de Asturias”**, el cual implica a la Administración Local y Autonómica en el abordaje y la prevención de este tipo de situaciones. Un protocolo que se espera que comience a ofrecer sus primeros resultados a lo largo del 2017.

Eliminación de los poblados especiales edificados con el fin de erradicar el chabolismo

A día de hoy, aún persisten dentro del parque público de vivienda del Principado de Asturias, grupos especiales edificados con muy baja ca-

lidad y pensados para ser usados de forma temporal para aquellas personas que se encontraban en situación de chabolismo. Dichos grupos tienen como característica general estar apartados de los principales núcleos de población, lo que supone una cierta dificultad para el acceso al resto de recursos, así como la acumulación de basura, el aislamiento social y la tipificación como zona gueto. Con el paso de los años, se ha ido evidenciando la necesidad de que estas personas accedan a vivienda normalizada, como paso último para su plena integración, consiguiendo de este modo la plena consecución de sus Derechos Sociales.

Durante el año 2016 se ha comenzado el trabajo, previo diagnóstico, para establecer las pautas de realojo de la población residente en estos grupos especiales de vivienda. Del mismo modo, se han iniciado los trabajos con varios Ayuntamientos con el propósito de coordinar las acciones que impulsen el acceso a una nueva vivienda para las personas residentes en estos inmuebles.

Fruto de esta línea de trabajo, durante el año 2016 se han cerrado tres viviendas y reubicado a sus ocupantes. Esto ha permitido que el grupo de viviendas conocido como "El Cascayu", en Oviedo, se haya podido demoler uno de los bloques de viviendas.



7

Anexos

anexos

Anexos

Viviendas vacantes recuperadas y puestas a disposición, por municipios.

MUNICIPIO	nº viviendas año 2016	MUNICIPIO	nº viviendas año 2016
ALLANDE	1	NAVA	3
ALLER	6	NAVIA	5
AVILÉS	34	NOREÑA	0
BELMONTE DE MIRANDA	1	OVIEDO	58
BIMENES	1	PARRES	0
BOAL	2	PESOS	1
CANDAMO	2	PEÑAMELLERA ALTA	0
CANGAS DE ONÍS	0	PILOÑA	5
CANGAS DE NARCEA	0	PRAVIA	10
CARREÑO	2	QUIROS	3
CASO	0	REGUERAS (LAS)	1
CASTRILLÓN	14	RIBADEDEVA	2
CASTROPOL	8	RIBADESELLA	3
COAÑA	5	RIBERA DE ARRIBA	0
COLUNGA	0	S.M.R.A.	25
CORVERA DE ASTURIAS	8	SALAS	1
CUDILLERO	4	SAN TIRSO DE ABRES	1
DEGAÑA	2	STA. EULALIA DE OSCOS	1
EL FRANCO	3	SAN MARTÍN DE OSCOS	0
GIJÓN	97	SIERO	27
GOZÓN	4	SOBRESOBIÓ	3
GRADO	5	SOMIEDO	0
GRANDAS DE SALIME	2	SOTO DEL BARCO	1
ILLANO	0	TARAMUNDI	0
ILLAS	1	TEVERGA	7
LANGREO	19	TINEO	7
LAVIANA	4	VALDÉS	7
LENA	1	VEGADEO	2
LLANERA	1	VILLANUEVA DE OSCOS	0
LLANES	4	VILLAVICIOSA	11
MIERES	33	VILLAYÓN	0
MUROS DE NALÓN	1	YERNES Y TAMEZA	0
		Total general	449

Tipo de obra en viviendas ocupadas e inversión:

Tipo de obra	(Importe con IVA)
ALBAÑILERÍA Y REVESTIMIENTOS	149.125,83
ALTAS DE SUMINISTROS	2.464,20
CALEFACCIÓN Y GAS	283.084,25
CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA	9.969,34
CERRAJERÍA	6.624,71
ELECTRICIDAD	10.530,74
EQUIPAMIENTO	81.986,59
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	35.804,56
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	1.969,10
PUESTA EN MARCHA DE CALDERAS	7.285,06
RED DE SANEAMIENTO	4.515,57
SANEAMIENTO	2.629,60
OTRAS OBRAS	49.875,89
Total	645.865,44

memoria de actividades **2016**

Reparaciones en viviendas ocupadas por municipios:

MUNICIPIO	nº viviendas año 2016	MUNICIPIO	nº viviendas año 2016
ALLANDE	3	NOREÑA	3
ALLER	16	OVIEDO	195
AVILÉS	43	PARRES	8
BELMONTE DE MIRANDA	1	PEÑAMELLERA ALTA	4
BIMENES	1	PEÑAMELLERA BAJA	5
BOAL	1	PESOS	1
CABRANES	2	PILOÑA	12
CANDAMO	7	PRAVIA	9
CANGAS DE ONÍS	0	QUIROS	3
CARREÑO	6	REGUERAS (LAS)	0
CASO	1	RIBADEDEVA	2
CASTRILLÓN	12	RIBADESELLA	4
CASTROPOL	4	RIBERA DE ARRIBA	20
COAÑA	5	RIOSA	0
COLUNGA	4	S.M.R.A.	47
CORVERA DE ASTURIAS	4	SAN MARTÍN DE OSCOS	2
CUDILLERO	5	STA. EULALIA DE OSCOS	0
DEGAÑA	1	SARIEGO	2
EL FRANCO	3	SIERO	48
GIJÓN	197	SOBRESCOBIO	5
GOZÓN	2	SOTO DEL BARCO	2
GRADO	17	TAPIA DE CASARIEGO	1
GRANDAS DE SALIME	2	TARAMUNDI	4
ILLAS	1	TEVERGA	1
LANGREO	61	TINEO	19
LAVIANA	23	VALDES	15
LENA	10	VEGADEO	1
LLANES	9	VILLANUEVA DE OSCOS	1
MIERES	59	VILLAVICIOSA	17
NAVA	15	VILLAYÓN	1
NAVIA	10	YERNES Y TAMEZA	0
		Total general	957

Nº comunidades en las que participa VIPASA

MUNICIPIO	Total comunidades
ALLER	30
AMIEVA	1
AVILÉS	55
BELMONTE DE MIRANDA	3
BIMENES	3
BOAL	2
CABRANES	3
CANDAMO	4
CANGAS DE ONÍS	3
CANGAS DEL NARCEA	2
CARREÑO	8
CASO	3
CASTRILLÓN	39
CASTROPOL	3
COAÑA	4
COLUNGA	6
CORVERA	17
CUDILLERO	6
DEGAÑA	5
EL FRANCO	4
GIJÓN	179
GOZÓN	3
GRADO	17
GRANDAS DE SALIME	1
ILLAS	2
LANGREO	128
LAVIANA	28
LENA	11
LLANERA	1
LLANES	11
MIERES	119
MUROS DEL NALÓN	1
NAVA	7

memoria de actividades **2016**

MUNICIPIO	Total comunidades
NAVIA	14
NOREÑA	1
OVIEDO	220
PARRES	6
PEÑAMELLERA BAJA	1
PESOS	1
PILOÑA	12
PRAVIA	12
QUIROS	12
RIBADEDEVA	8
RIBADESELLA	15
RIBERA DE ARRIBA	1
RIOSA	7
S.M.R.A.	70
SALAS	3
SAN MARTÍN DE OSCOS	4
SAN TIRSO DE ABRES	4
SANTA EULALIA DE OSCOS	1
SARIEGO	1
SIERO	34
SOBRESOBIO	4
SOMIEDO	1
SOTO DEL BARCO	4
STA EULALIA DE OSCOS	2
TAPIA DE CASARIEGO	3
TARAMUNDI	3
TEVERGA	3
TINEO	19
VALDÉS	20
VEGADEO	5
VILLANUEVA DE OSCOS	3
VILLAVICIOSA	11
VILLAYÓN	2
Total general	1.216



25
AÑOS

vipasa

es tu casa

VIPASA

Viviendas del Principado de Asturias
C/ Jesús Sáenz de Miera, s/n. portal 10, bajo
33011 Oviedo

T 985 20 02 78 **F** 985 22 36 20

info@vipasa.info

www.vipasa.info

