

# Formas alternativas de acceso a la vivienda asequible en régimen de alquiler

Aproximación al contexto catalán desde experiencias europeas

Barcelona, 2 de octubre de 2017

# Resumen

- 1) Vivienda social en régimen de alquiler en Europa: una visión de conjunto
- 2) El reto de la vivienda asequible en régimen de alquiler. ¿Declino de la vivienda social municipal? El caso de Inglaterra
- 3) Formas de acceso a vivienda de alquiler asequible gestionadas por la comunidad
- 4) Algunas conclusiones

# Vivienda social en régimen de alquiler en Europa

Una visión de conjunto



# Historias y enfoques a la vivienda social en Europa

- Históricamente el sector de vivienda de alquiler asequible estaba gestionado por una organización filantrópica o por un gran empresa
- Las subvenciones estatales de finales del siglo XIX asociadas con la introducción de normas más estrictas sobre vivienda más en general
- Después del 1945 empieza un período de desarrollo masivo de la vivienda de alquiler en el norte y el este de Europa para satisfacer deficiencias numéricas (reconstrucción posguerra) y a veces por razones ideológicas
- Históricamente la financiación a través de subsidios estatales directos o reducción de tasas de interés. A menudo, contribuciones locales y, a menudo sobre suelo de propiedad publica
- En los años '50 y '60 estos modelos no estaban dirigidos a los hogares más vulnerables, sino a una clase de trabajadores de salario bajo
- En el sur de Europa, en general, un modelo diferente de financiación familiar y de autoconstrucción

# Tipologías de proveedores de vivienda asequible

## En la mayoría de los países

- La mayoría de la vivienda social es vivienda en régimen de alquiler, normalmente gestionada directamente por las administraciones locales o por non-profit\* housing associations
- Los porcentajes varían de país en país:

Países Bajos: el 100% de la vivienda social es de housing associations

Republica Checa: 100% administración local

## Excepciones

- **España:** la mayoría de la vivienda social históricamente es a través de subsidios hacía la propiedad privada (Vivienda de Protección Oficial)
- **Alemania:** subsidios temporales a propietarios

Vivienda social en régimen de alquiler en 12 países europeos

País	Vivienda social de alquiler cómo % del parque de vivienda total	Cambio 2003-2013
Países Bajos	32	-4
Escocia	24	-6
Austria	24	+1
Dinamarca	19	+1
Suecia	18	-3
Inglaterra	18	-2
Francia	16	-1
Irlanda	9	+1
República Checa	8	-0
Alemania	5	-3
Hungría	3	-1
España	2	+1

Fuente: Scanlon, K., Whitehead, C, Arrigoitia, M.F. (ed.). 2014. *Social Housing in Europe*.

# Cambio de modelos

- En Europa del Norte había dos modelos principales:
  - Vivienda social en régimen de alquiler para todos grupos sociales, por ejemplo en Suecia, Dinamarca, Países Bajos y Francia
  - Vivienda social de alquiler para los grupos sociales más desventajados, ejemplo: Reino Unido, Irlanda, Alemania
- En el tiempo, los dos modelos se han ido asemejando, hacía provisión para las unidades familiares más vulnerables
- Al mismo tiempo, crecimiento de interés en la provisión de viviendas de propiedad para unidades familiares de renta baja o mediana (a menudo en respuesta a un mercado inmobiliario cuyo crecimiento más y más alejado de los ingresos). En Inglaterra: *intermediate housing, affordable housing a 80% de alquiler de mercado*

# La situación corriente

- En general, el sector de la vivienda social de alquiler es en declino, aunque la rapidez y extensión depende de país en país
- En los países del norte Europa, la tendencia ha sido una transferencia de la vivienda social asequible de la propiedad y gestión pública hacia *housing associations* (compañías de vivienda del tercer sector)
- Este cambio se ha justificado en parte cómo forma de reducir el presupuesto público, y en parte por razones ideológicas sobre la eficiencia de un proveedor privados sobre uno público
- Tercer sector y sector privado cómo principales promotores de nuevas viviendas de alquiler asequible
- Cambio de políticas públicas, desde una inversión directa en la producción hacia subvenciones relacionadas con los ingresos (ayudas al ‘consumidor’)
- Algunos países de la EU que tenían un parque mínimo de vivienda social asequible están comenzando nuevos programas de desarrollo (ejemplo: Bulgaria, Eslovaquia, Irlanda, España)

Housing Europe, 2015. *The State of Housing in the EU.*

# Acceso a la vivienda social

	Country	% of population eligible
Límites formales de ingresos	Austria	80-90
	España	Más de 80
	Francia	33 (sólo non-propietarios)
	Hungría	15-40
	Alemania	20
	Irlanda	limitados
No hay límites formales de ingresos	Dinamarca	100
	Suecia	100
	Inglaterra	100*
	Escócia	100*
	Países Bajos	40
Varía	República Checa	Varía según la municipalidad

Fuente: Scanlon, K., Whitehead, C, Arrigoitia, M.F. (ed.). 2014. *Social Housing in Europe*.

# Financiarización del ‘tercer sector’: housing associations en los Países Bajos

- El sector de vivienda social más grande de Europa; fuerte base de activos de capital
- Housing associations muy poderosas y a menudo con más amplias responsabilidades de infraestructura local
- tiene como objetivo acomodar a todos los grupos de ingresos (aunque hay restricciones por parte de la UE)
- El sector de alquiler privado y el sector de alquiler social están regulados de la misma forma y casi no hay estigma hacia el alquiler social
- Capacidad para obtener préstamos a bajo coste a través de un sistema de garantías del gobierno
  
- Sin embargo: financiarización y riesgos recientes

# El reto de la vivienda asequible en régimen de alquiler

¿Declino de la vivienda social municipal?

# Cambio de actitud, 'residualisation' y estigmatización

- Cambio demográfico en la vivienda social en régimen de alquiler 'hollowing-out' ('Vaciamiento')
- Jóvenes (and familias con niños pequeños) y los ancianos (jubilados)
- Desempleados
- Familias monoparentales
- Familias de renta baja - ingresos medianos de inquilinos sociales al 50-70% de los ingresos medianos nacionales
- Sobre-representación de migrantes y minorías étnicas
- Estigma territorial y periferización (ej. Francia)

## Estado del parque de vivienda social

- Mantenimiento y rehabilitación de 'estates' del posguerra que resultan inadecuadas (estándares medio-ambientales, materiales de construcción, tipologías de vivienda..)

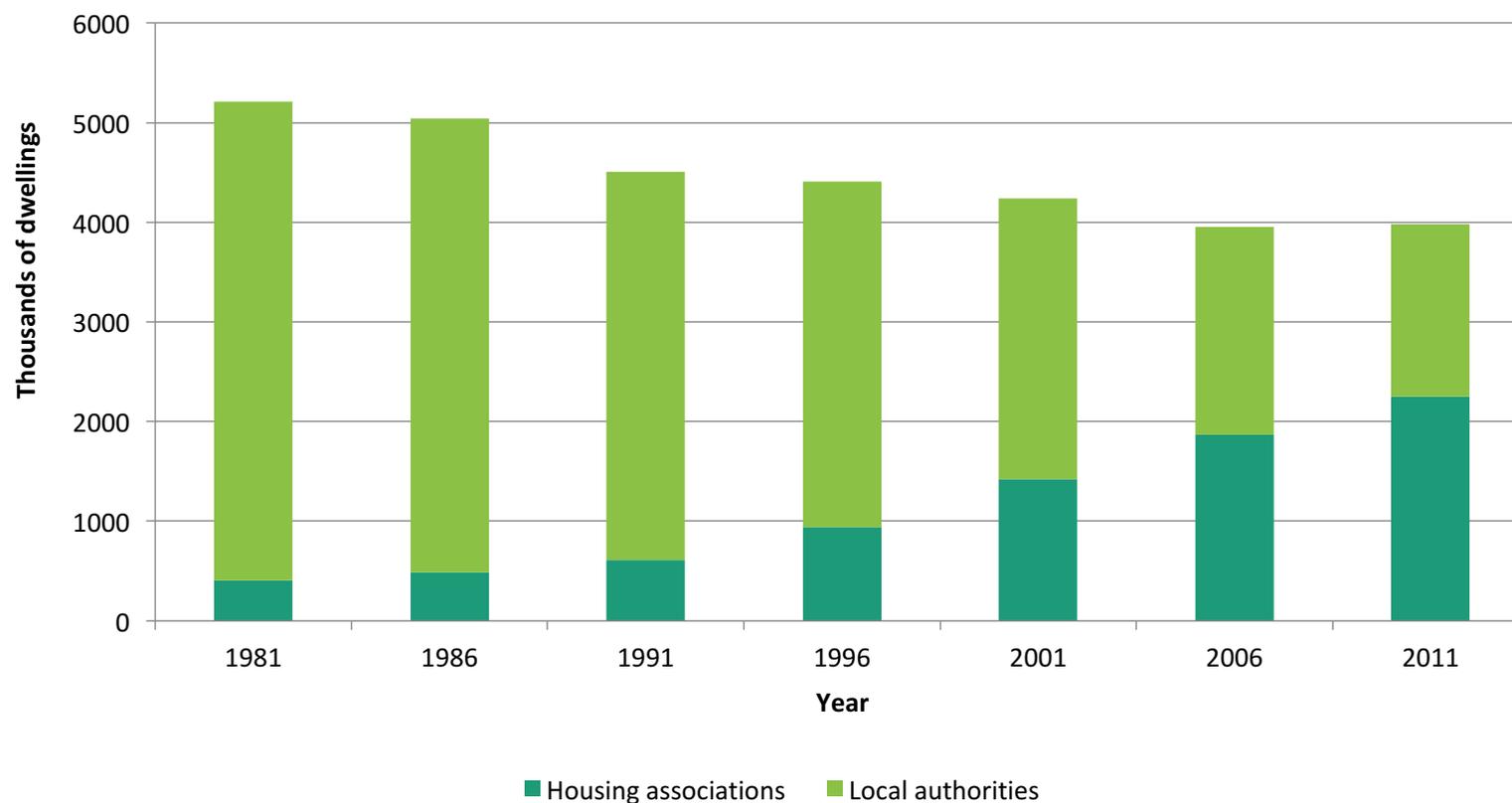
# Vivienda social municipal y regeneración urbana

- Declino de la vivienda pública y la ortodoxia política de la "regeneración urbana"
- La ortodoxia de la regeneración de la vivienda pública implica la demolición y desarrollo, a través de promotoras privadas o del tercer sector, hacia la tenencia mixta
- Creación de "mixed communities" (comunidades mixtas) cómo única forma de 'solucionar' la vivienda pública (Lawrence J. Vale in *Public Housing Myths* (2015) 'Mixed-Income Redevelopment is the Only Way to Fix Public Housing')
- En centros urbanos con altos valores inmobiliarios, el problema del desplazamiento de los habitantes de bajos ingresos de barrios céntricos (gentrificación)
- *Mixed community: gentrification by stealth?* (Bridge, Butler and Lees, 2012)
- En Suecia, el problema de 'renoviction' desde viviendas municipales de alquiler

# Inglaterra

- Sector de vivienda municipal de alquiler históricamente fuerte, ahora está dominado por housing associations y nuevas construcciones de promotoras privadas con más flexibilidad de renta
- Grande venta de vivienda social a sus inquilinos desde los años 80 (Right to Buy: se estima 1,8 millones de viviendas)
- Reducción del gasto publico para la construcción y para manutención de la vivienda existente (finales años 90, £19 billones de atrasos)
- El lema de las 'mixed communities' a través de tenencias mixtas, pero en realidad el sector de alquiler social limitado a los más vulnerables (familias monoparentales, desempleados, minusválidos)
- La promoción de vivienda social de alquiler a través de la planificación urbanística (por ejemplo: 35% de las unidades en edificios de nueva construcción) y subsidios (housing allowance or benefit) en el sector de vivienda de alquiler privado
- Introducción de la categoría 'affordable housing'

# Cambio en la vivienda social en régimen de alquiler (vivienda municipal y de housing association)

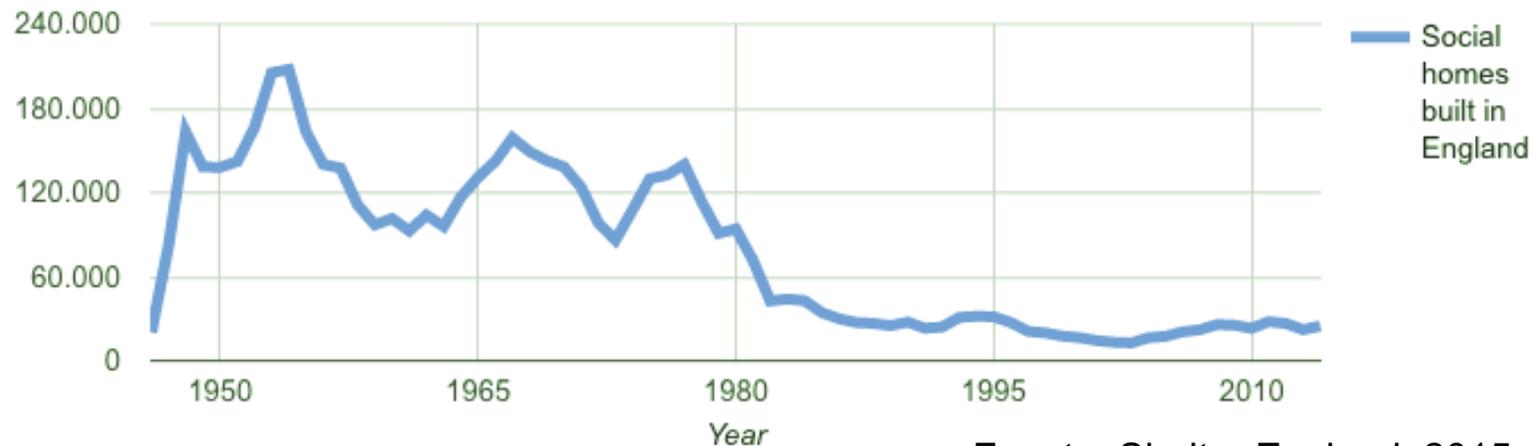


Fuente: Whitehead, in Scanlon, K., Whitehead, C, Arrigoitia, M.F. (ed.). 2014. *Social Housing in Europe*.

- Decrecimiento del numero de unidades de vivienda social construidas en Inglaterra por administraciones locales y por Social Registered Landlords (principalmente housing associations) especialmente desde el 2010.
- Decrecimiento del 23% entre 2011/12 y 2013/14)

## Historical trend data

Social housing building since 1946: England



Fuente: Shelter England, 2015.

# Londres

- 1978: 31% vivienda asequible en régimen de alquiler como porcentaje del parque de vivienda total en Londres (Greater London); casi 50% en muchos municipios centrales

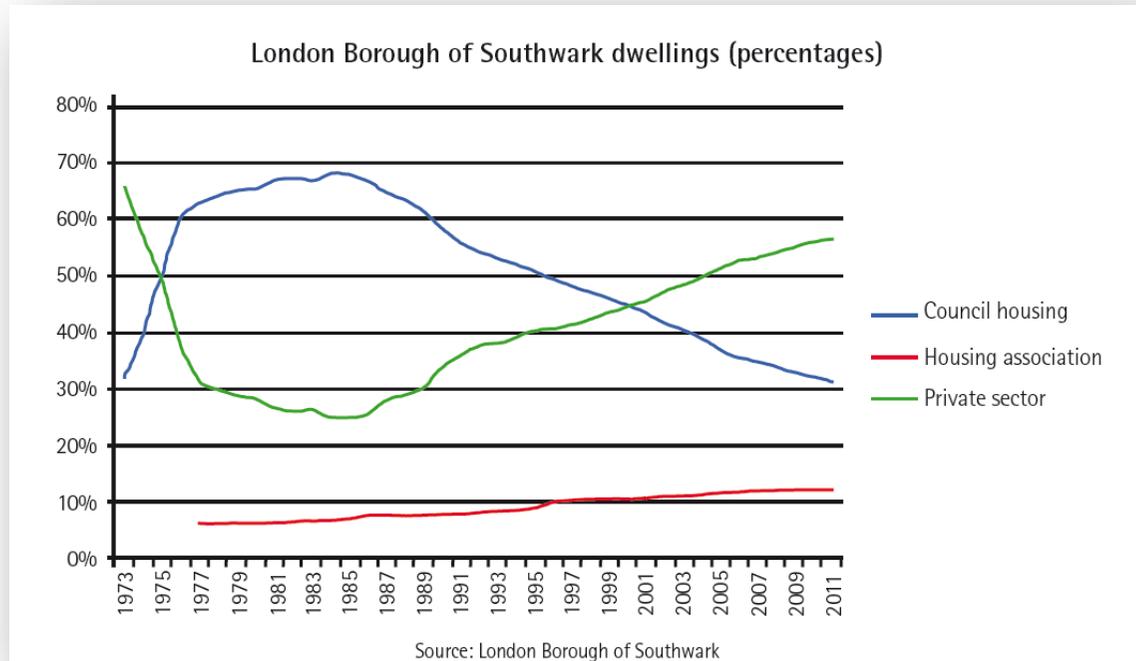
“La presencia de viviendas social en régimen de alquiler en Londres mantuvo focos de viviendas para poblaciones de ingresos bajos que ‘motearon’ el mapa de una ciudad que se estaba gentrificando rápidamente” (Butler y Robson, 2003).

- Ahora 12% del parque total de vivienda (Mayor of London Office, 2014) (7% a nivel nacional)
- Vivienda asequible como porcentaje en planes urbanísticos locales y generales (London Plan)
- Crisis de la oferta y escasez de suelo para nuevas construcciones





# Cambios de tenencia en Southwark



Fuente: *Investing in council housing: options for the future*, the Independent Commission on the Future of Council Housing in Southwark. Appendix 1, October 2012

33% de las viviendas totales en régimen de alquiler social municipal (2012)

Aproximación del coste de un piso de alquiler de 1-hab. en el norte del municipio (2016):

Alquiler social municipal medio £470 (mensual)

Alquiler de sector privado medio £1,330 (era £900 en el 2013) (mensual)



## Heygate Estate (1974-2013)

1,212 pisos (1033 vivienda municipal asequible en regimen de alquiler y 179 propietarios)

Alquiler mediano por un piso de una habitación: £390 mensual (2011)



## Elephant Park (2015-.....)

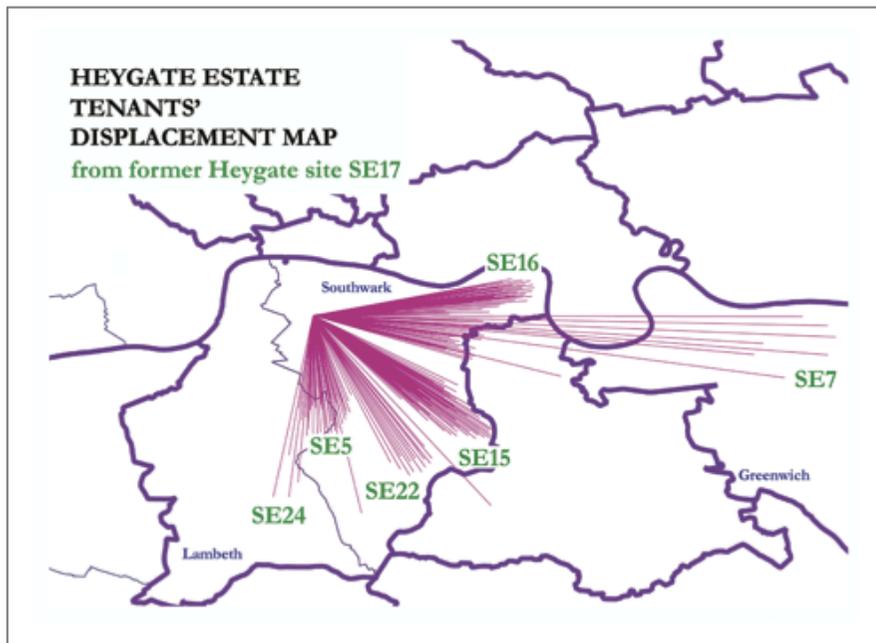
2704 pisos

Plan: un mínimo de 25% vivienda asequible, entre vivienda de propiedad y de alquiler. El 17.5% de alquiler, subdividido por alquiler social y 'affordable' hasta el 80% del valor del mercado, según sea viable económicamente.

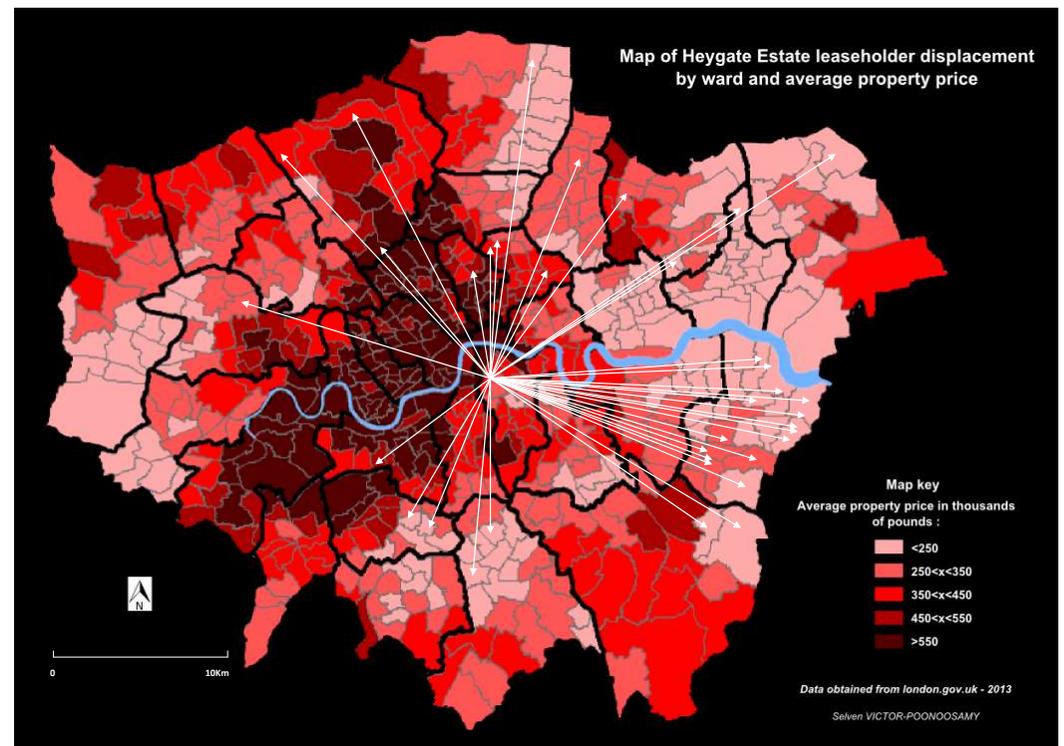
Alquiler mediano (privado) por un piso de una habitación en la misma promoción: £1,800 mensual (2017) En el barrio: £1,400.

Sólo 82 pisos en régimen de alquiler social.

Fuente: Elephant Park website.



Mapa de desplaçament de los inquilinos de alquiler social de la Heygate, *Staying Put*, 2014.



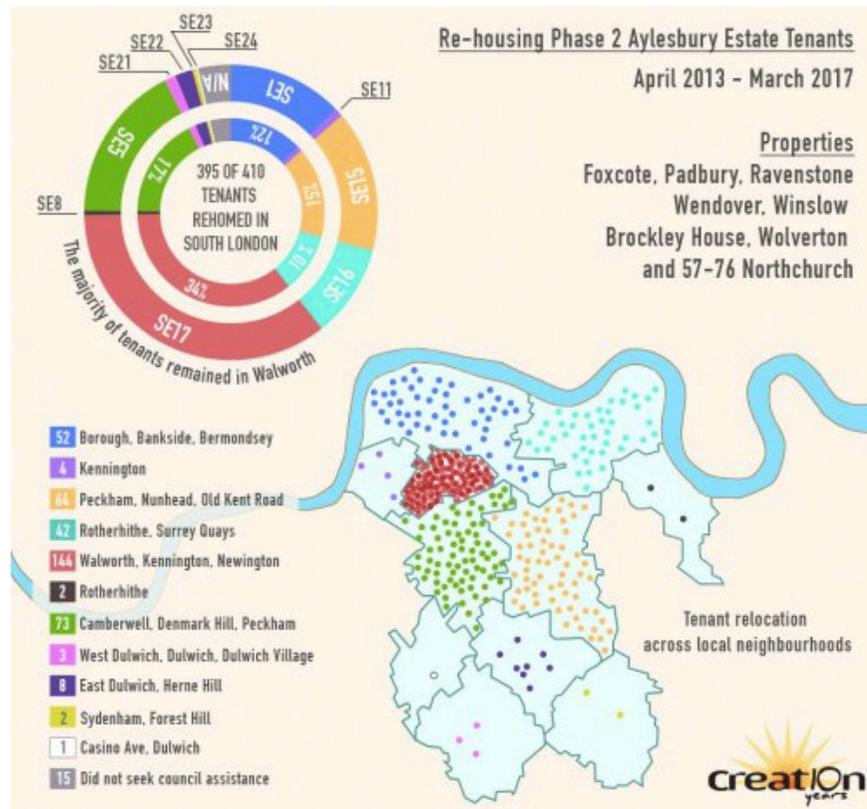
Mapa de Victor Selven (Paris, Sorbonne) basada en datos del Heygate Was Home website.



## Aylesbury Estate (1963 - ...)

2,704 (vivienda municipal en regimen de alquiler en 1977)

Alquiler mediano por un piso de una habitación: £450 mensual (2012)



## Demolición y reconstrucción por Housing Association

Plan: 3,500 nuevas viviendas  
50% 'asequible'. De las asequibles, 75% de alquiler y 25% en propiedad parcial (shared ownership).

## Desplazamiento de inquilinos

1/3 de las nuevas promociones serán pisos por alquiler social, pero estima de *affordable housing* de alquiler: £800 mensuales

Creation Trust, 2016.



## Planes alternativos comunitarios: Cressingham Gardens, Lambeth (1970 - ?)

Plan: Demolición del conjunto (306 pisos) y reconstrucción 'a tenencia mixta' por una promotora inmobiliaria

### 2. The People's Plan vs Council's Option 5 (Full Demolition)

Checklist	The People's Plan	Option 5
Additional homes for council rent	33	0-23 [1]
Additional homes for high value market sale	3 [2]	135-18 [2]
LBL target strategy of 60% affordable homes	Yes (90%+)	No (62%) <sup>5</sup>
Financial viability	+£6.6m NPV	£0.8m or -£20m
Council subsidy	£0m	£7.5m [3]
Change in existing Tenants rents	-4% [4]	+10-25% [4]
Homeowner value gap	None [5]	£188-£350k [5]
Housing density targets	Yes	Achieved
Minimises environmental and social impact	Yes	No
Meets transport planning guidelines	Yes	No [6]
Houses existing community	Yes	No [7]
Preserves Brockwell Park conservation area	Yes	No [8]
Meets targets for homeowner buyback	Yes	No [9]

### The People's Plan for Cressingham Gardens (2016)

- Rehabilitación y construcción sobre solares vacíos presentes en el conjunto
- 33-37 viviendas adicionales para alquiler social (council)
- Mantener la comunidad existente y las redes de soporte
- Más eficiente a nivel económico

The People's Plan for Cressingham Gardens, p.8  
[cressinghampeoplesplan.org.uk/](http://cressinghampeoplesplan.org.uk/)

# Retorno de un compromiso hacía vivienda municipal en régimen de alquiler?

- ¿De estigmatización a revaloración de la vivienda municipal en régimen de alquiler?
- Empoderamiento de las comunidades de residentes en planes de regeneración y rehabilitación
- El contexto macro: crecimientos de valores de mercado del suelo; programas de austeridad y cambios de políticas publicas

Congreso del partido laborista en el Reino Unido (septiembre 2017):

- garantizar que los inquilinos municipales puedan volver a las misma viviendas una vez que los trabajos de rehabilitación hayan terminado;
- que los residentes votarán antes de que a los ayuntamientos se les permitiese embarcarse en proyectos de rehabilitación (*The Guardian*, 28/9/17).

# Formas de acceso a vivienda de alquiler asequible gestionadas por la comunidad

Formas de promoción, gestión y propiedad colectivas

# Cooperativas o housing associations?

En el sector de la vivienda, formas distintas de housing associations sin ánimo de lucro cómo importante tercer sector

- En Dinamarca, el 20% pertenece y es administrado en régimen de alquiler asequible por 550 asociaciones de vivienda (housing associations) independientes, sin ánimo de lucro, apoyadas y reguladas por el Estado

La vivienda cooperativa es a menudo ignorada:

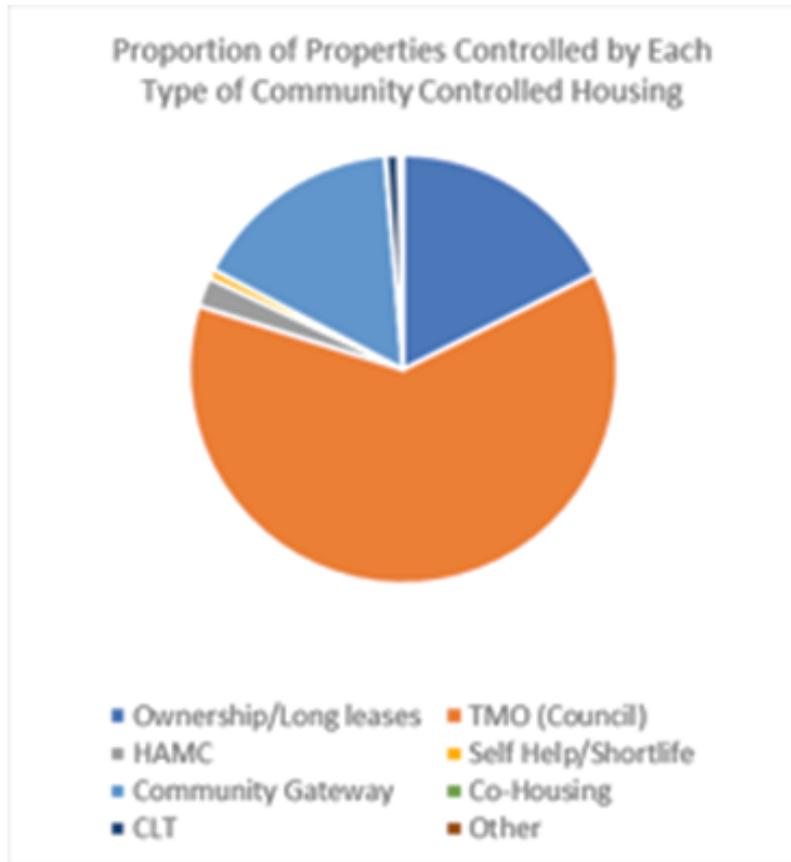
- no encaja en la distinción entre vivienda privada o vivienda pública
- porcentaje marginal en el conjunto total

Estereotipos: ejemplos idealizado de vivienda colectiva o opción de niche que pertenece solo a entusiastas de clase media con tiempo y recursos

Las cooperativas de vivienda tienen historias propias y pueden ser muy distintas según *propiedad y gestión*

Asequibilidad: cuotas iniciales y cuotas de uso (equivalente a alquileres sociales)

# Londres: “vivienda gestionada por la comunidad”



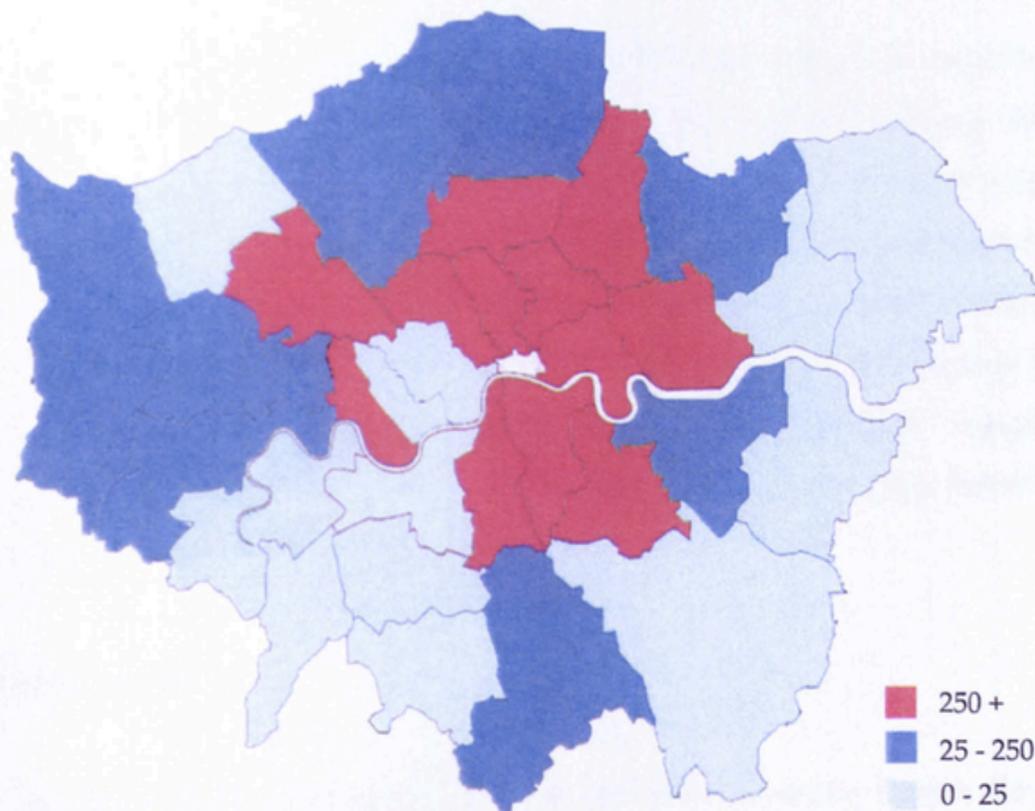
*Fuente:* London Federation of Housing cooperatives, [ldn.coop/housing/community-controlled-housing-in-london/](http://ldn.coop/housing/community-controlled-housing-in-london/)

- 'Organizaciones de vivienda gestionadas por la comunidad' (The Building and Social Housing Federation): 775 organizaciones en Inglaterra, 289 en Londres.
- Total of 131,000 viviendas, 67,900 en Londres
- incluye cooperativas de vivienda (de gestión y de propiedad) y organizaciones de gestión por residentes (Tenant Management Organisations) que gestionan viviendas municipales (En Londres, 62% del total, aprox. 42,000 viviendas).
- Variación en escala y modelo
- Cooperativas: mutuas o non-mutuas
- Asignación y cuotas de uso (alquiler)

## La cooperativas de vivienda 'short-life'

- Modelo de gestión cooperativa en régimen de alquiler de viviendas vacías y abandonadas (normalmente en propiedad municipal, o housing association, pero también propietarios privados)
- Mayoritariamente en Londres, por cambios demográficos - población desde 8,600,000 (1939) a 7,700,000 (1969) – y deterioración de las viviendas
- Nace en parte desde negociaciones entre movimientos sociales de ocupación (aprox. 25-30,000 personas en Londres a mediados del 1970), administraciones locales y gobierno metropolitano (GLC)
- Subsidios nacionales para la rehabilitación (mini-HAG)
- Desde licencias precarias a *lease* temporales (cesiones de uso) en los años 80
- Aprox. 15,000 unidades familiares en viviendas cooperativas short-life en Londres (de propiedad municipal) en 1986
- Short-life como punto de partida para cooperativas y housing associations permanentes

Figure 6.1 Estimated local authority short life properties, by borough 1980s



The inner London boroughs, mostly Labour controlled, had the most short life property, due to earlier municipalisation programmes. In many boroughs housing association property was also available, but is not included in this estimate <sup>12</sup>

Entre 1990 y 2000, crecimiento valor del suelo y terminación de los *leases* de las que no se habían establecidos como coops permanentes

Permanencia del modelo (muy residual) como co-housing para individuos soltero

Desde mediados del 2000 función absorbida por compañías de seguridad 'property guardianship'

Bowman, A. 2004. *Interim spaces: reshaping London: the role of short life property, 1970 to 2000*, p. 132.

# Cooperativas de nueva construcción

## The Drive, Walthamstow

- Grupo creado en 2010
- 'Fully mutual' y comunidad intencional
- Rehabilitación de una escuela con 11 habitaciones
- Compra del edificio y del suelo a coste de mercado (£620,000), a través de financiación de bancos éticos y otras coops
- Cuota inicial £1 cada miembro
- Cuota de uso: alquileres casi a nivel de mercado
- Covivienda por falta de espacios privados
- [www.thedrive.coop](http://www.thedrive.coop)

## The RUSS, Lewisham

- Grupo creado en 2009 (250 miembros)
- Modelo: Community Land Trust y auto-construcción (20%), diseño colaborativo
- Terreno de propiedad municipal; fondos públicos, financiación por hipoteca de banco ético Triodos, hipotecas individuales.
- 33 viviendas (planeadas) principalmente de compra 'asequible', una o dos de cohousing de alquiler
- Cuota inicial: según tenencia y valor de la propiedad (cuota mínima de 25% por un piso de 1 habitación £77,500, descuentos por autoconstrucción)
- Cuota de uso: £400+ por encima de la hipoteca personal
- 2020: final de la construcción (previsto)
- [www.theruss.org](http://www.theruss.org)

## El co-housing (o covivienda)

- Es un tipo de vivienda colectiva planeada y gestionada por una comunidad intencional que comparte valores comunes
- Consiste en viviendas privadas y servicios comunes, planeados y gestionados por sus residentes según necesidades individuales y colectivas
- Dinamarca, 1960. Ahora: 1% aprox. de la población vive en cohousing
- Difusión en Europa desde 1970; en EEUU desde los años 90  
"una manera de combatir la alienación y el aislamiento que muchos experimentan hoy, recreando el apoyo de vecinos de un pueblo o barrio de la ciudad en el pasado" (Cohousing UK, 2015)

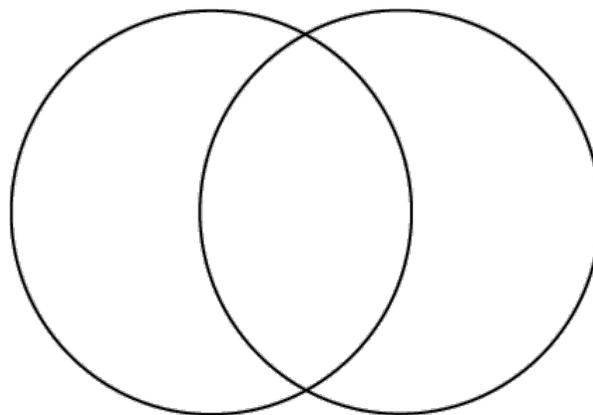
### Modelos distintos de tenencia

- **De alquiler:** en Europa del norte, mezcla vivienda de alquiler y de propiedad, a veces totalmente de alquiler; depende de los contextos, reciben subsidios estatales o de las administraciones locales
- **De propiedad:** principalmente en EEUU, donde el cohousing se centra más en la búsqueda de la calidad de vida y seguridad

# ¿Cooperativas o cohousing?

## Cooperativas:

- Colaboración (económica y social) a nivel de producción y/o gestión del inmueble
- de propiedad y de alquiler
- Conjuntos residenciales pueden tener espacios comunes
- Los miembros pueden tener características compartidas
- Enfoque: asequibilidad, autonomía y autogestión



## Cohousing:

- colaboración en el diseño, promoción y gestión
- de propiedad y de alquiler
- Los conjuntos residenciales siempre tienen espacios comunes y equipamientos
- Los miembros hace parte de una 'comunidad intencional'
- Enfoque: vencer el aislamiento social

## En Cataluña

- Las cooperativas ‘tradicionales’ cómo las promotoras privadas principales de Viviendas de Protección Oficial.
- Según la Federació de Cooperatives d’Habitatges de Catalunya, entre 1994 y 2007, las empresas miembros construyeron alrededor de 14.000 viviendas, de las cuales 12.000 fueron construidas para el mercado de vivienda protegida, lo que representa el 80% del total de viviendas protegidas construidas en Cataluña por promotores privados. En 2013, 15,69% del nuevas construcciones VPO (Ministerio del Fomento, 2014)
- Sin embargo, nuevos retos y propuestas. Ej: nuevas promociones de la Cooperativa Obrera de Vivienda del Prat del Llobregat en modelo de cesión de uso (en preparación)
- Cooperativas ‘de nueva generación’. Propiedad colectiva en modelo de cesión de uso; suelo o edificio en *lease* de las administraciones. En Barcelona: La Borda (nueva construcción), Carrer de la Princesa (rehabilitación)

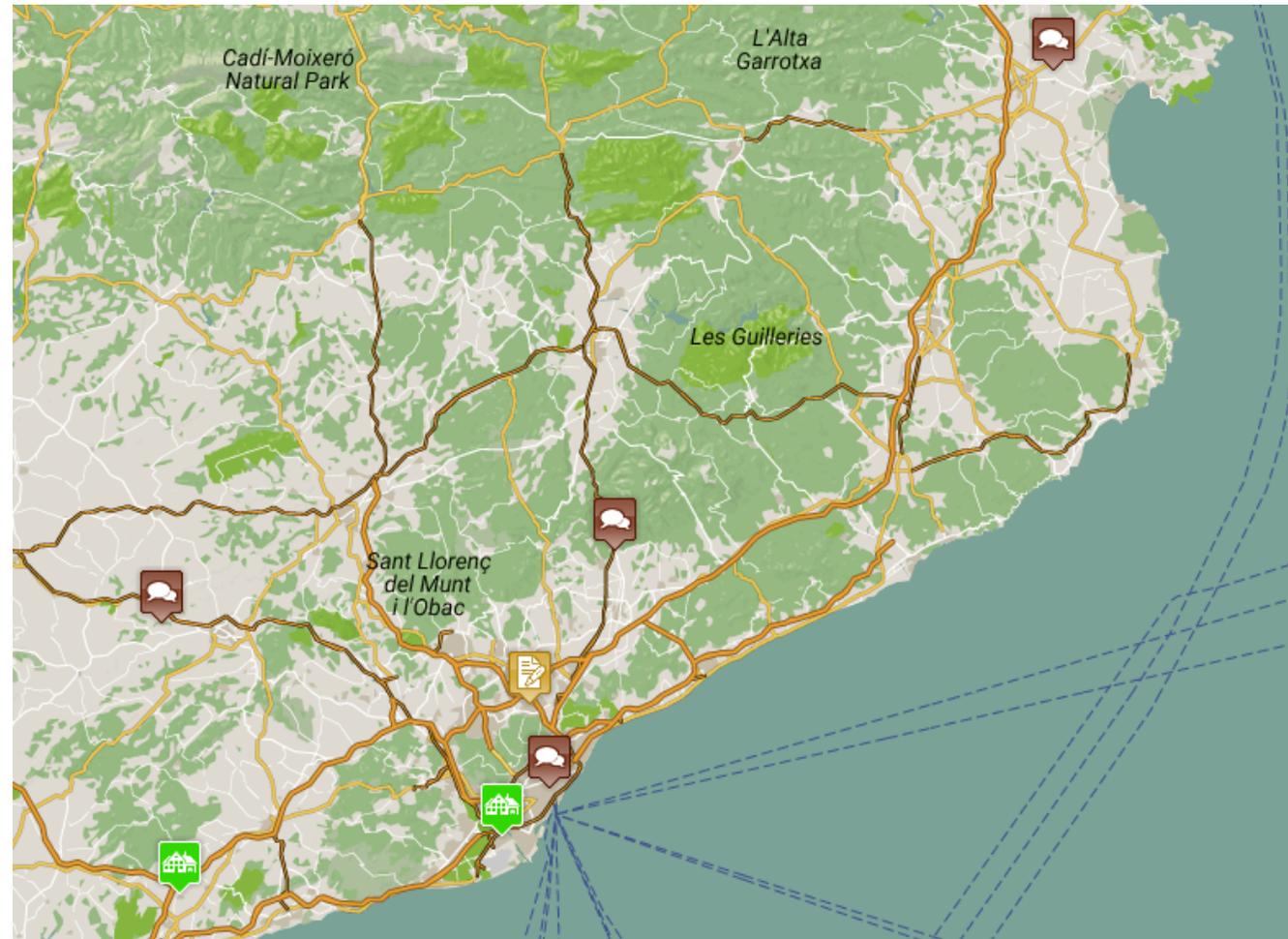
# Cooperativas en Cesión de Uso

- Cooperativas en régimen de cesión de uso cómo modelo anti-especulativo de gestión colectiva de vivienda de alquiler asequible
  - retiene indefinidamente la propiedad colectiva de las viviendas y del edificio
  - enfoque en el uso (tanto de las áreas privadas como de las comunes) por un período indefinido a cambio del pago de una cuota mensual limitada (equivalente a un alquiler "social" en la práctica), principalmente a sus miembros (que pasan a ser ocupantes-usuarios-administradores), pero también a otras personas (según determinadas condiciones establecidas por la legislación y los estatutos de la organización).
- Modelo describe tanto el estado jurídico del enfoque (cooperativo), como el estado de ocupación de los que acceden a la vivienda (a través de la cesión de uso), quienes se pueden ver como residentes-usuarios.

Pointelin, R., 2016, *L'habitat alternatif en catalogne, un modèle émergent?*



## Co-housing senior



En Cataluña hay 7 proyectos

2 ya en convivencia:

- La Muralleta, Tarragona
- COV El Prat, El Prat del Llobregat

1 con ubicación

- Associació Sènior 50/70

4 en formación

Proyecto MOVICOMA, Universitat Oberta de Catalunya, <http://movicoma.blogs.uoc.edu/mapa/>

# Ejemplos

## La Muralleta

- Sociedad cooperativa creada en 2001
- Santa Oliva (Tarragona)
- Terreno de propiedad cooperativa
- 2007 los terrenos adquieren la condición de terrenos urbanizados
- 2008 comienzo de la construcción  
2012: 16 viviendas (equipamientos comunitarios y 6 más en marcha)
- Propiedad y gestión: Sociedad cooperativa de vivienda
- Modelo: cesión de uso

## Associació Sènior 50/70

- Grupo creado en 2014 (Sostre Civic)
- Cerdanyola del Vallès (Barcelona)
- Terreno: trámites para adquirir un solar (parcela ya urbanizada, de protección oficial) de propiedad pública, Incasòl (51%) y el Ayuntamiento de Cerdanyola (49%)
- Plan: 27 viviendas individuales y espacios comunes (gimnasio, cocina comunitaria, biblioteca, lavandería, taller.. )
- Propiedad y gestión: Sociedad cooperativa de vivienda
- Modelo: cesión de uso

# Formas alternativas de acceso a la vivienda asequible en régimen de alquiler

Algunas conclusiones

## ¿Para quién?

- ¿Para quién se imagina y crea vivienda asequible en régimen de alquiler?
- Necesidad de deshacer los estigmas territoriales y sociales de la vivienda de alquiler social
- Marginalización y exclusividad (no sólo económica, sino social, temporal...)
- Inquilinos y nuevos sujetos colectivos: 'nuevas familias', movilidad de vida y laboral, envejecimiento, crisis del cuidado (niño, ancianos)

## Cuestiones territoriales

- ¿Dónde construir o fomentar alquiler asequible?
- Diferencias geográficas: gentrificación en los centros metropolitanos, altos valores del suelo y de la vivienda
- ¿Periferización o intervenciones en zonas céntricas?
- En nuevas cooperativas, el valor de mercado impacta las cuotas iniciales incluso si las cuotas de uso se establecen según referencias de alquiler social

## Modelos distintos de alquiler asequible

- Propiedad: estatal, municipal, tercer sector, colectiva, una mezcla?
  - Parque inexistente o en declino: ¿nuevas construcciones o rehabilitación?
  - Mecanismos para evitar especulación y privatización
- Gestión: estatal, municipal, colectiva, una mezcla?
- El papel legislador del estado y la voluntad política detrás de competencias territoriales
- La seguridad de tenencia en contextos económicos precarios y el papel de la vivienda de propiedad en un 'estado de bienestar patrimonialista' (asset-base welfare)
- El papel del sector privado del alquiler