



OBSERVATORIO DE LA  
REALIDAD SOCIAL  
ERREALITATE SOZIALAREN  
BEHATOKIA

## PROSPECCIÓN DE BUENAS PRÁCTICAS EN POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO REGIONAL Y LOCAL DE LA UNIÓN EUROPEA



**Nafarroako Gobernua**  **Gobierno de Navarra**  
Eskubide Sozialetako Departamentua Departamento de Derechos Sociales



Autoría: Mamen Garzo y Xabier Zabaleta, coordinación Rafael Doria (IKEI)

Financiación: Observatorio de la Realidad Social (Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra)

Fecha: Diciembre 2016



## Presentación

El Observatorio de la Realidad Social del Departamento de Derechos Sociales presenta el informe **"Prospección de buenas prácticas en políticas de vivienda en el ámbito regional y local de la Unión Europea"**. Este estudio se ha realizado en el marco de los trabajos preparatorios del próximo Plan de Vivienda, si bien su idoneidad va más allá de las acciones ligadas a esta planificación.

Para cualquier administración es una necesidad y obligación conocer qué programas se han desarrollado con éxito en otros contextos, para así tomar decisiones acerca de cómo se puede mejorar la realidad navarra en esta temática. En el caso de la vivienda, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada constituye una necesidad para todas las personas puesto que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales.

En el presente informe se analizan diversos programas desarrollados a nivel regional y local en la Unión Europea (con alguna excepción de Norteamérica). Los programas se agrupan en cinco ámbitos temáticos, si bien algunos podrían encajar en más de un ámbito puesto que comparten actuaciones diferentes. Este es el caso, por ejemplo, de la vivienda vacía, la rehabilitación y el alquiler asequible.

Los cinco ámbitos temáticos que se tratan en este informe son: 1) Medidas de impulso e incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía; 2) Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social; 3) Políticas de rehabilitación; 4) Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler; 5) Derecho subjetivo a la vivienda.

En los capítulos se desarrollan las experiencias analizadas a través de fichas temáticas por cada uno de los casos relatados, que en total son 36. Las fichas poseen una estructura idéntica para facilitar su comparación y comprensión. Esta estructura corresponde a un mapa que identifica el Ámbito geográfico de aplicación, el Ámbito temático, una Breve descripción de las motivaciones y objetivos de las actuaciones, el Tipo de actuaciones y ayudas, el Tipo de beneficiarios y requisitos, una Evaluación del impacto de las políticas, la Valoración de IKEI (empresa que ha realizado el informe) sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda y, por último, enlaces en Internet para más información sobre la experiencia en cuestión.

En definitiva, con este segundo estudio financiado y publicado por el Observatorio de la Realidad Social del Departamento de Derechos Sociales se pretende continuar y asentar una colección de publicaciones que ayuden a la reflexión y al debate sobre las políticas sociales en la Comunidad Foral de Navarra.

En Iruña-Pamplona, a 15 de diciembre de 2016

Francisco Javier Tuñón San Martín

Director General de Observatorio de la Realidad Social, de Planificación y de Evaluación de Políticas Sociales

<b>1. Introducción .....</b>	<b>7</b>
1.1. La accesibilidad a la vivienda en un periodo de crisis .....	8
1.2. Programas de referencia en regiones europeas, de interés para la política de vivienda en Navarra.....	8
1.3. Localización de los programas seleccionados.....	10
<b>2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía.....</b>	<b>11</b>
2.1. Iniciativa para las viviendas vacías de Escocia.....	13
2.2. Estrategia de viviendas vacías en el Distrito de Selby .....	15
2.3. Estrategia de viviendas vacías en Inglaterra .....	19
2.4. Programa de vivienda vacía en el Valle de Glamorgan, Gales.....	21
2.5. Herramientas para el conocimiento de las viviendas vacías de Inglaterra.....	24
2.6. Planes de mejora de barrios en Irlanda y Registro de Propiedades Vacías .....	26
2.7. Transformación de oficinas vacías en viviendas en Holanda.....	27
2.8. Registro de viviendas vacías en Estados Unidos.....	28
<b>3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social .....</b>	<b>29</b>
3.1. Vivienda cooperativa en Falun, Suecia .....	33
3.2. Vivienda cooperativa en Estocolmo, Suecia.....	35
3.3. Vivienda cooperativa en Inglaterra.....	37
3.4. Vivienda social en Inglaterra.....	39
3.5. Vivienda compartida en el Reino Unido .....	41
3.6. Vivienda cooperativa en Turín, Italia .....	42
3.7. Vivienda social inteligente en Holanda .....	44
3.8. Vivienda social en Poitiers, Francia .....	47
3.9. Participación en la vivienda social en Bolonia, Italia .....	49
3.10. Participación en la vivienda social en Holanda.....	50
3.11. Vivienda social en Dinamarca.....	52
3.12. Gestión de la vivienda social en Canadá.....	54
<b>4. Políticas de rehabilitación .....</b>	<b>56</b>
4.1. Participación en la reforma urbana en Francia .....	58
4.2. Rehabilitación energética de vivienda en los Países Bajos.....	60
4.3. Rehabilitación de vivienda en Estonia .....	62
4.4. Rehabilitación de vivienda en Francia.....	65
4.5. Regeneración social de barrios y ciudades .....	67
4.6. Regeneración de barrios en Italia .....	69
4.7. Regeneración urbana en Londres .....	71
<b>5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler .....</b>	<b>73</b>
5.1. Propiedad compartida en el Reino Unido.....	75
5.2. La tenencia completamente flexible, Reino Unido .....	77

# Indice

5.3. La tenencia flexible en Bedfordshire, Inglaterra .....	80
5.4. La propiedad temporal en el Reino Unido .....	81
5.5. La masovería urbana en Cataluña .....	83
<b>6. Derecho subjetivo a la vivienda .....</b>	<b>86</b>
6.1. El derecho subjetivo a la vivienda en Francia (Ley DALO) .....	88
6.2. El derecho subjetivo a la vivienda en el País Vasco .....	90
6.3. El derecho a la vivienda en Holanda .....	92
6.4. El derecho a la vivienda en Finlandia .....	93

# Indice

Ficha 1	Empty Homes Initiative. Scotland.....	13
Ficha 2	Empty Homes Strategy in Selby District Council. 2013-2016.....	15
Ficha 3	Empty Homes Strategy. 2013-2016. England.....	19
Ficha 4	Empty Homes Programme. Valle de Glamorgan, Gales.....	21
Ficha 5	Empty Home Mapping Toolkit Y Empty Home Knowledge Toolkit, Scotland.....	24
Ficha 6	Planes de Mejora de Barrios y Vacant Site Register, Irlanda.....	26
Ficha 7	Conversión de oficinas vacías en viviendas en Holanda.....	27
Ficha 8	Registro de viviendas vacías en Estados Unidos.....	28
Ficha 9	Proyecto Tersen en Falun, Suecia.....	33
Ficha 10	Proyecto Färdknäppen en Estocolmo, Suecia.....	35
Ficha 11	The Threshold Center, Gillingham.....	37
Ficha 12	Vivienda social en Wakefield & District Housing, England.....	39
Ficha 13	Homeshare, Reino Unido.....	41
Ficha 14	Proyecto Zia Jessy, Turín, Italia.....	42
Ficha 15	Proyecto Viedome en Noord Brabant, Holanda.....	44
Ficha 16	Logiparc, Poitiers, Francia.....	47
Ficha 17	Acer Bolonia, Italia.....	49
Ficha 18	Proyecto Zonderwijk, Veldhoven, Holanda.....	50
Ficha 19	Herramienta Naboskabet, Dinamarca.....	52
Ficha 20	Mejores prácticas en la gestión de la vivienda social, Canadá.....	54
Ficha 21	Logement Francilien, Francia.....	58
Ficha 22	Programa STROOMVERSNELLING en los Países Bajos.....	60
Ficha 23	Proyecto Kredex, Estonia.....	62
Ficha 24	Habiter Mieux, Francia.....	65
Ficha 25	Programa Soziale Stadt en Alemania.....	67
Ficha 26	Contratti di Quartiere, Italia.....	69
Ficha 27	The Thames Gateway, Londres.....	71
Ficha 28	Shared Ownership Scheme, Reino Unido.....	75
Ficha 29	Shared Ownership Flexible Tenure Policy, Reino Unido.....	77
Ficha 30	Grand Union Housing Group, Bedfordshire, England.....	80
Ficha 31	Leashold Property, Reino Unido.....	81
Ficha 32	Programa de masovería urbana en Cataluña.....	83
Ficha 33	La ley DALO: el derecho subjetivo a la vivienda en Francia.....	88
Ficha 34	El derecho subjetivo a la vivienda en el País Vasco.....	90
Ficha 35	El derecho a la vivienda en Holanda.....	92
Ficha 36	El derecho a la vivienda en Finlandia.....	93



# 1. Introducción

## 1. Introducción

### 1.1. La accesibilidad a la vivienda en un periodo de crisis

El derecho a disfrutar de una vivienda constituye una necesidad vital para el ser humano puesto que condiciona el disfrute de otros derechos esenciales.

La actual situación económica y social ha llevado a los diferentes Gobiernos a buscar fórmulas para facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades, siendo el fomento del alquiler y el impulso de la rehabilitación de vivienda y regeneración urbana las principales líneas de actuación.

Sin embargo, el mercado de alquiler continúa siendo muy reducido, la mayoría de la población reside en régimen de propiedad, con un elevado número de familias que han perdido su empleo y no son capaces de afrontar el pago de su hipoteca.

En este contexto, se hace necesaria la búsqueda de fórmulas imaginativas e innovadoras que ofrezcan soluciones, tratando de superar el actual binomio propiedad-alquiler, como el régimen de cesión de uso, las cooperativas de vivienda, las viviendas colaborativas o la propiedad compartida.

Estas fórmulas alternativas, intermedias entre ambos regímenes de tenencia, se presentan ahora como una oportunidad de acceso a la vivienda para las personas con menores recursos económicos.

Por otro lado, existe un parque de viviendas vacías y su salida al mercado puede beneficiar a propietarios, inquilinos, así como al conjunto del barrio y la comunidad.

### 1.2. Programas de referencia en regiones europeas, de interés para la política de vivienda en Navarra

En el presente informe se analizan diversos programas desarrollados en otros países y regiones que, de alguna manera, pueden servir como referencia para posibles acciones y programas a implementar en la Comunidad Foral de Navarra.

Los programas identificados se han agrupado en cinco ámbitos temáticos diferentes, si bien, algunos de ellos podrían estar en varios ámbitos puesto que comparten actuaciones diferentes. Este es el caso, por ejemplo, de la vivienda vacía, rehabilitación y el alquiler asequible.

Los cinco ámbitos temáticos propuestos son los siguientes:

- Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía.

Los programas destinados a poner las viviendas vacías en el mercado de alquiler buscan fundamentalmente conseguir viviendas a rentas bajas para inquilinos de escasos recursos económicos, pero también pueden requerir importantes intervenciones de rehabilitación.



## 1. Introducción

- Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social.

Se recogen distintas actuaciones de impulso de viviendas de alquiler social, distribución territorial de hogares en riesgo de exclusión social, etc.

- Políticas de rehabilitación.

Es preciso analizar qué se rehabilita, qué incentivos hay, qué objetivos se buscan o en qué aspectos se incide más. Se recogen ejemplos que aúnen con éxito políticas de regeneración de áreas urbanas y políticas de alquiler.

- Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler.

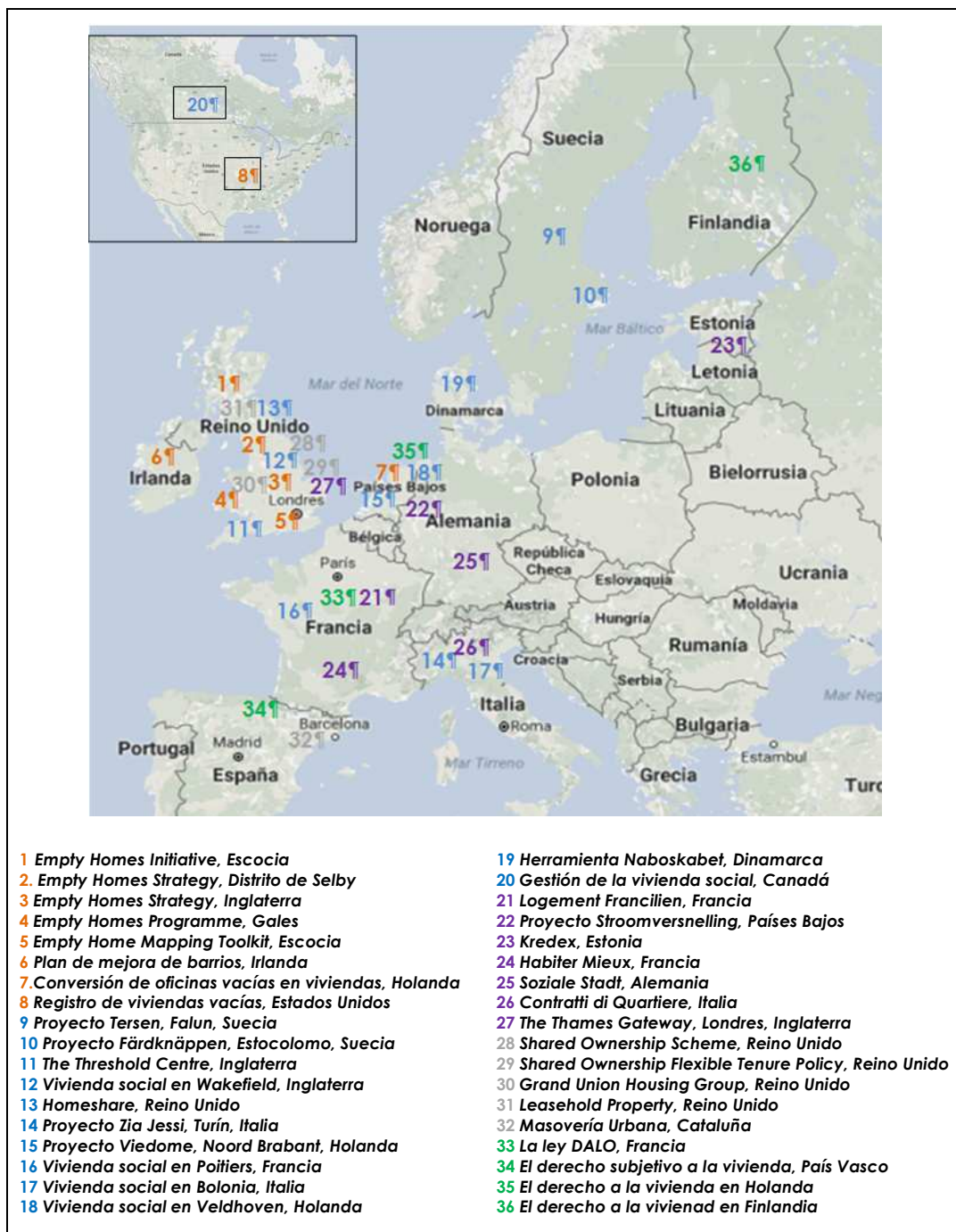
El impulso de la vivienda protegida en régimen de alquiler, tal como se ha concebido hasta el momento, implica muchas dificultades puesto que los promotores públicos y privados han visto como en los últimos años la financiación para acometer VPO en régimen de alquiler ha desaparecido. En este sentido, el alquiler con opción de compra puede ser una vía interesante. En este apartado se recogen algunas iniciativas interesantes en este ámbito.

- Derecho subjetivo a la vivienda.

La aprobación de la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco reconoce el derecho subjetivo a la vivienda y es la primera región de España en la que este derecho es reclamable ante los tribunales. En el resto de Europa, países como Francia garantizan el derecho a la vivienda, de modo que las personas que reúnan las condiciones establecidas, pueden realizar una solicitud al comité de mediación y presentar recurso ante un tribunal administrativo (Ley DALO). En la revisión realizada se recogen éstas y algunas iniciativas más desarrolladas en este ámbito.

# 1. Introducción

## 1.3. Localización de los programas seleccionados





**2. Medidas de impulso/incentivo  
para la salida al mercado libre de  
vivienda vacía**

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

Los programas destinados a poner las viviendas vacías en el mercado de alquiler en el ámbito estatal, como las desarrolladas en el País Vasco, buscan fundamentalmente conseguir viviendas a rentas bajas para inquilinos de escasos recursos económicos.

Por su parte, en otras regiones, principalmente Inglaterra y Escocia, el problema de la vivienda vacía reside en un elevado volumen de viviendas deshabitadas en mal estado que requieren importantes intervenciones de rehabilitación. Habitualmente, son barrios que concentran un elevado volumen de viviendas vacías, con el consiguiente deterioro del entorno no sólo físico, sino social y los problemas asociados que conllevan.

Con las medidas impulsadas a nivel de regeneración urbana integral de barrio se obtienen beneficios para los propietarios (que no son capaces de mantener sus viviendas en buen estado), para el medio ambiente y la comunidad y para las personas beneficiarias, puesto que una vez acometidas las reformas estas viviendas se destinan a un alquiler asequible por un período de cinco años.

Además de las políticas incentivadoras, también se han detectado políticas penalizadoras que gravan el mantenimiento de las viviendas deshabitadas.

Las políticas que mejor funcionan combinan diferentes actuaciones y, sobre todo, parten de la elaboración de un diagnóstico en el que se averiguan las razones por las que las viviendas están vacías<sup>1</sup>.

En Inglaterra, sobre la base de la estrategia nacional, cada autoridad local reproduce su propia estrategia de viviendas vacías con objetivos, metas y acciones necesarias para abordar la cuestión. Éstas analizan la información y las bases de datos de viviendas vacías existentes y se coordinan a nivel nacional por una organización como la Agencia de Vivienda (Housing Agency).

Por otro lado, muchas de las viviendas vacías se encuentran en muy mal estado, por lo que las políticas de vivienda vacía se asocian a políticas de rehabilitación.

Finalmente, las sanciones a los propietarios se contemplan en aquellas áreas en las que existe una alta demanda de vivienda y los propietarios no ponen sus viviendas en el mercado a través de ninguna de las medidas incentivadoras.

En este contexto, a continuación se recoge el detalle de las siguientes iniciativas:


1. EMPTY HOMES INITIATIVE (West Dunbartonshire y Renfrewshire. Escocia)
2. EMPTY HOMES INITIATIVE (Selby District Council, Inglaterra)
3. EMPTY HOMES STRATEGY 2013-2016 (Inglaterra)
4. PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA EN EL VALLE DE GLAMORGAN (Gales)
5. EMPTY HOME MAPPING TOOLKIT Y EMPTY HOME KNOWLEDGE TOOLKIT (Inglaterra)
6. REGISTRO DE SOLARES VACÍOS Y PLANES DE MEJORA DE BARRIOS (Irlanda)
7. CONVERSIÓN DE OFICINAS VACÍAS EN HOGARES (Holanda)
8. REGISTRO DE VIVIENDAS VACÍAS (Estados Unidos)

<sup>1</sup> Las herramientas asociadas a sistemas GIS (Sistemas de Información Geográfica) son muy útiles para las autoridades locales puesto que contribuyen a un mejor conocimiento del problema identificando zonas de concentración de viviendas vacías.

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.1. Iniciativa para las viviendas vacías de Escocia

Ficha 1 Empty Homes Initiative. Scotland

1.-EMPTY HOMES INITIATIVE. SCOTLAND	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Concejo de West Dunbartonshire y Concejo de Renfrewshire.</p> <p>ESCOCIA</p> 
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Escocia necesita hacer frente a un parque de 23.000 viviendas vacías de larga duración, esto es, viviendas que llevan más de seis meses desocupadas. El efecto perjudicial que este problema tiene en el conjunto de la comunidad, incrementándose las tasas de vandalismo y la pérdida de bienestar de los residentes en las zonas que concentran un elevado volumen de viviendas vacías, ha obligado al Gobierno y las autoridades locales a tomar medidas.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El Concejo de West Dunbartonshire y el Concejo de Renfrewshire junto con el Gobierno de Escocia han designado un "<u>Empty Homes Officer</u>". Este es un servicio compartido por ambos Concejos y financiado conjuntamente con el gobierno escocés. El oficial trata de asegurar que se adoptan las mejores prácticas ayudando a los propietarios a poner en el mercado las viviendas vacías.</p> <p>El oficial trabaja estrechamente con la red escocesa: "Scottish Empty Homes Officer Network", y analiza métodos que hayan sido puestos en práctica con éxito en otras áreas y zonas geográficas para implementarlos en los Concejos de West Dunbartonshire y Renfrewshire.</p> <p>Por su parte, en 2012 los dos Concejos han presentado una oferta conjunta al Gobierno Escocés de 300.000 libras del Fondo de Préstamos para viviendas vacías de 4 millones de libras. De este modo, cada Concejo cuenta con 150.000 libras para ayudar a proporcionar <u>préstamos a los propietarios de viviendas vacías para su rehabilitación</u>. El límite del préstamo por vivienda se cifra en 15.000 libras.</p> <p>En el Concejo de West Dunbartonshire se ha efectuado una encuesta a los propietarios de las viviendas vacías, con el objetivo de conocer sus principales problemas. Como resultado de esta encuesta se ha comprobado las dificultades de muchos propietarios que tienen para encontrar inquilinos o posibles compradores de sus viviendas.</p> <p>Por este motivo se ha adoptado el programa "<u>Property Matchmaker: un sistema de "dating agency"</u>" que tratan de acercar los inquilinos/compradores a las viviendas. Este programa está funcionando con éxito en cinco áreas locales diferentes.</p> <p>Cabe añadir que algunos propietarios han manifestado su interés en ceder su vivienda al Concejo para que este las ponga en arrendamiento.</p>	

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Los beneficiarios de los préstamos son los propietarios de las viviendas vacías, y para poder optar al préstamo a la rehabilitación deberán alquilar su vivienda a rentas asequibles durante un período mínimo de 5 años. La ventaja que aporta este sistema de préstamos, a diferencia de las subvenciones, es que gracias a los reembolsos se puede beneficiar a un mayor número de personas.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

En lo que respecta al fondo de préstamos a la rehabilitación destinado a los propietarios de las viviendas, en 2014 se comprobó que no tuvo el éxito esperado entre los propietarios, puesto que una vez efectuada la rehabilitación, muchos prefieren vender las viviendas que ponerlas en alquiler por un período de 5 años. Esto hizo que se procediera a modificar las condiciones en la concesión de préstamos, concediendo los préstamos para rehabilitación también en los casos en los que el destino fuera la venta de la vivienda, eso sí, en el momento de la venta, el préstamo debe ser devuelto al Concejo inmediatamente. Además, el precio de venta es limitado por el Concejo.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

La escucha activa de las opiniones y motivaciones de los propietarios de las viviendas es esencial de cara a garantizar el éxito de los programas que tratan de incorporar al mercado las viviendas vacías.

Facilitar el acceso a financiación para la rehabilitación es también una valiosa herramienta que permite poner en el mercado viviendas que de otra manera se deteriorarían con el consiguiente perjuicio para el conjunto de la comunidad.

### MÁS INFORMACIÓN:

**Kathryn Kelly, Empty Homes Officer, Housing Strategy: 01389 737 576**

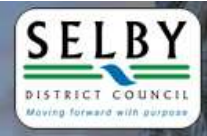

[www.west-dunbarton.gov.uk](http://www.west-dunbarton.gov.uk)

[kathryn.kelly@west-dunbarton.gov.uk](mailto:kathryn.kelly@west-dunbarton.gov.uk)

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.2. Estrategia de viviendas vacías en el Distrito de Selby

Ficha 2 Empty Homes Strategy in Selby District Council. 2013-2016

2.-EMPTY HOMES STRATEGY. 2013-2016	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Selby District Council.</p> <p>INGLATERRA</p>  
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Esta estrategia de viviendas vacías para el Distrito de Selby se basa en las buenas prácticas actuales en el tratamiento de viviendas vacías. En primer lugar, se identifica la magnitud del problema, se establecen las prioridades para abordar la cuestión y se exploran los enfoques y los recursos necesarios para incorporar las viviendas vacías en el mercado.</p> <p>Son cuatro los objetivos que se persigue con esta estrategia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir el número de viviendas vacías en el Distrito</li> <li>• Satisfacer la necesidad de vivienda</li> <li>• Ayudar a alcanzar los objetivos</li> <li>• Contribuir a las finanzas del Concejo</li> </ul> <p>Las actuaciones se centran en las zonas con mayor número de viviendas vacías, puesto que una elevada concentración de viviendas desocupadas tiene un mayor impacto en la comunidad. Por este motivo se procede a priorizar con el objetivo de concentrar los recursos en los ámbitos geográficos de mayor impacto. Los criterios utilizados para definir las zonas prioritarias son: ubicación, visibilidad, deterioro y tiempo en situación de desocupación.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p><u>Campañas de concienciación:</u> El estímulo es un enfoque para todo el Distrito que no es específico de ninguna propiedad individual. Se trata de informar a los propietarios de las viviendas de la importancia de esta cuestión y las opciones que están disponibles para los dueños de propiedades para abordarlo. Se da a conocer el objetivo de reducir el número de viviendas vacías en el Distrito, y se anima a los residentes para que informen al Concejo sobre propiedades que podrían requerir atención.</p> <p><u>Recargos en los impuestos municipales:</u> Con el fin de animar a los propietarios de viviendas vacías a ponerlas en el mercado de alquiler se habilitan recargos del 150% en el impuesto municipal a aquellas viviendas que lleven más de dos años vacías.</p> <p><u>Apoyos a los propietarios de viviendas vacías:</u> El Concejo puede ofrecer una gama de opciones de apoyo a los propietarios que estén dispuestos a comprometerse para recuperar sus viviendas vacías. Éstas incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La recomendación de los inquilinos adecuados a partir de la base de datos "Lettings"</li> <li>• Negociación basada en la elección con propietarios de viviendas sociales registrados que</li> </ul>	



## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

estén dispuestos ya sea a comprar la propiedad, rehabilitarla o ponerla en arrendamiento.

- La financiación de las rehabilitaciones o adaptaciones necesarias
- Asesoramiento en términos de arrendamiento y los contratos de arrendamiento
- Apoyar a los futuros inquilinos en la obtención de ayudas para la vivienda
- Contactando con promotores que puedan estar interesados en la compra
- Consejos sobre cómo preparar una propiedad para la venta
- Asesoramiento en tener la propiedad administrada a través de un agente de alquileres
- Consejos sobre la financiación para la rehabilitación
- Asesoramiento y asistencia en materia de eficiencia energética

El Consejo también estudia las posibilidades de obtener financiación externa para apoyar o complementar estas iniciativas a medida que vayan surgiendo.

Ejecuciones: Hay una gama de opciones de ejecución disponibles para el Concejo a utilizar contra los propietarios que no estén dispuestos a poner sus viviendas vacías de nuevo en uso. Las opciones incluyen :

- Órdenes de compra obligatoria (CPO). Este enfoque puede estar justificado cuando parecen no encontrarse otras posibilidades de utilización de la vivienda. Antes de ejecutar una CPO, el Concejo debe demostrar que se han tomado las medidas para fomentar al propietario para poner su vivienda en uso.
- Poder de adquisición. La Ley de Vivienda de 1985 permite a las autoridades locales adquirir bienes y tierras para fines residenciales. La autoridad local tiene que demostrar que se han tomado las medidas razonables y se han dado al propietario las opciones para solucionar el problema.
- Orden de gestión de vivienda vacía (EDMO). La Ley de Vivienda de 2004 permite a la Autoridad local sacar una orden de gestión de vivienda vacía (EDMO) para asegurarse de que la propiedad vacía se destina a vivienda. El Decreto sobre la Gestión de la vivienda vacía de 2012 modificada, permite a la autoridad local ejecutar una EDMO sobre las propiedades que han estado vacías durante más de dos años.

Ayudas financieras:

- Bono de Nuevos Hogares: El Bono de Nuevos Hogares complementa la financiación de subvención que recibe el Concejo del Gobierno Central y proporciona una fuente potencial de financiación para los trabajos a realizar con la propiedad vacía. El Bono de Nuevos Hogares refuerza así el incentivo para que las autoridades locales puedan identificar las propiedades vacías y trabajen con los dueños de estas viviendas para encontrar soluciones innovadoras que permitan a estas propiedades ser llevadas de vuelta a su uso.
- Fondos del Gobierno Central: La Estrategia Nacional de Vivienda 2011 incluye detalles de un fondo de capital de 100 millones de £ para hacer frente a las propiedades vacías a largo plazo que no se recuperarían para el uso sin una intervención financiera adicional. Se tiene la intención de entregar al menos 3.300 viviendas asequibles para marzo de 2015, así como proporcionar una oportunidad para fomentar la innovación y nuevos enfoques. La Agencia de Viviendas y Comunidades (HCA) ha asignado 70M£ de estos fondos para ofrecer un programa para llevar propiedades vacías de nuevo a usarlas como viviendas asequibles.



## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

Los 30M£ restantes se han puesto a disposición de los grupos comunitarios y de voluntarios a través de un programa de financiación independiente a cargo del Departamento de Comunidades y Gobierno Local (DCLG). El Consejo estudiará la disponibilidad de fondos de esta corriente para apoyar esta estrategia.

- Préstamos Nacionales para viviendas vacías: Este programa fue puesto en marcha en 2013. Se ofrecen préstamos de bajo interés de hasta aproximadamente 10.000 £ a los propietarios de viviendas vacías para ayudarles a ponerlas en uso como vivienda asequible. Los préstamos estarán disponibles para pagar las obras necesarias para adecuar las propiedades vacías y las viviendas resultantes deben ser asequibles durante al menos cinco años (no más del 80% de la renta en el mercado). La renovación deberá alcanzar al menos el estándar de la vivienda digna. El fondo será gestionado conjuntamente por la "Empty Homes Agency" y una institución financiera. Ha sido posible gracias a una subvención del Departamento de Comunidades y al Programa de Subvenciones a las viviendas vacías del Gobierno Local.
- Casas y préstamos: es un servicio establecido por todos los consejos en Yorkshire y Humber. El servicio está dirigido por el Ayuntamiento de Sheffield y ayuda a los propietarios-ocupantes vulnerables para llevar a cabo reparaciones en sus hogares. Los solicitantes deben ser propietarios ocupantes y con necesidad de asistencia para reparar sus hogares, ya sea por razones de salud y seguridad, adaptaciones con discapacidad o para cumplir con los estándares de habitabilidad.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

En 2012 se realizó una evaluación, calculando unas necesidades de vivienda asequible de 409 viviendas por año, estimando que existían unas 1.178 viviendas vacías en todo el distrito que podrían recuperarse para su uso. De estas viviendas, 211 (17%) llevaban vacías más de dos años, suponiendo el principal reto para el Concejo.

El Consejo supervisa las viviendas vacías y la aplicación de esta estrategia para asegurar que se logran los resultados deseados. Para controlar la eficacia de esta estrategia se utilizan los siguientes indicadores de rendimiento:

- Una evaluación anual del número total de viviendas vacías y las que se consideran a largo plazo vacías.
- El número de viviendas vacías que se ha devuelto al stock
- El nivel de NHB(bonificación de nuevos hogares) asegurado como resultado de esta estrategia.
- El número y tipo de intervenciones voluntarias exitosas
- La eficacia de la aplicación, por ejemplo, la práctica exitosa como proporción de todos los intentos de práctica.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

La combinación de diferentes medidas es una buena estrategia a seguir porque las mejores soluciones dependen de cada caso particular.

### MÁS INFORMACIÓN:



<http://www.selby.gov.uk/>



## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.3. Estrategia de viviendas vacías en Inglaterra

Ficha 3 Empty Homes Strategy. 2013-2016. England.

3.-EMPTY HOMES STRATEGY. 2013-2016	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	INGLATERRA  
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Inglaterra tiene aproximadamente 600.000 viviendas vacías, de las cuales unas 200.000 son de larga duración (más de 6 meses desocupadas). Por este motivo, la Estrategia de Vivienda de Inglaterra (Housing Strategy for England), considera éste uno de los principales retos a abordar, tratando de poner en el mercado el mayor número posible de estas viviendas.</p> <p>En la ficha anterior se han mostrado las medidas adoptadas en el distrito de Selby, pero son muchos los distritos que han abordado diferentes acciones a lo largo de Inglaterra, aprovechando los programas y ayudas nacionales y complementándolos con otras ayudas locales.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Las acciones descritas para el Concejo de Selby han sido adoptadas en muchos Concejos de Inglaterra: Bono de Nuevos Hogares, Préstamos nacionales para viviendas vacías, recargos en los impuestos municipales, etc.</p>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>En el período 2010-2015 se han invertido un total de 235 millones de libras que han permitido convertir más de 12.000 viviendas vacías en viviendas asequibles. Además, se han proporcionado oportunidades de aprendizaje, formación y empleo en barrios problemáticos.</p> <p>A través del Bono de Nuevos Hogares (New Homes Bonus) para viviendas vacías de larga duración, las autoridades locales han recibido más de 2,2 billones de £ que han permitido poner en el mercado a precios asequibles más de 93.000 viviendas que se encontraban vacías.</p> <p>A través de la Iniciativa de Viviendas Vacías, se proporcionaron fondos para convertir propiedades en viviendas asequibles, a través de Programas de Hogares asequibles. Entre 2001 y 2015 se puso a disposición 100 millones de £ de fondos de capital a través del Programa de Hogares asequibles. Esta financiación logró entregar 3.300 viviendas asequibles a marzo del 2015.</p> <p>Según el informe de 2015 realizado por la Agencia de Viviendas Vacías (Empty Homes Agency) <u>hay ciertas acciones que funcionan en la lucha contra propiedades vacías</u>. La clave es apoyar a los propietarios a vender sus propiedades o a rehabilitarlas para el mercado de alquiler. Para la Agencia estas son las acciones clave en el tratamiento de las viviendas vacías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <u>colaboración de las autoridades locales con los propietarios</u> para entender sus situaciones financieras y ayudarles a encontrar una manera de convertirla en una vivienda habitable de nuevo. Algunas autoridades locales ofrecen ayuda financiera y préstamos. Por ejemplo,</li> </ul>	

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

en Perth y Kinross el Concejo cuenta con un presupuesto para proporcionar a los propietarios de viviendas vacías a largo plazo una subvención para que las propiedades cumplan los estándares de habitabilidad. Son subvenciones de hasta 7.500 £ por vivienda y se otorgan de manera discrecional.

- Se anima a los propietarios a alquilar o vender propiedades a las autoridades locales, las asociaciones de vivienda o las organizaciones de la comunidad, que refinancian los gastos de rehabilitación. Por ejemplo, algunas autoridades locales dan la opción al dueño de la vivienda de dejar su propiedad a los inquilinos nominados por el Concejo en un contrato de arrendamiento a largo plazo (5 a 10 años) y proporcionan una subvención a la vivienda vacía, que cubre el 50% del coste de las obras de renovación.
- Se anima a la gente a regresar a las zonas con altas concentraciones de casas vacías. Por ejemplo, en Stoke y Liverpool la autoridad local seleccionó zonas con altos niveles de propiedades vacías. Las viviendas fueron vendidas a personas que viven o trabajan en el Liverpool o Stoke por 1£, con la condición de que las convirtieran en viviendas habitables y no las vendieran en un plazo de cinco años.

Las Estadísticas de viviendas vacías de Inglaterra muestran un máximo valor en el año 2008 y a partir de ahí se han ido reduciendo tanto el volumen del total de viviendas vacías, como de las de larga duración. En opinión de la Agencia este es el resultado de las diferentes medidas llevadas a cabo por el Gobierno Central, las Autoridades Locales y las diferentes agencias y organizaciones con el objetivo común de reducir el número de viviendas vacías y recuperarlas como viviendas asequibles.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

La complementariedad de los diferentes programas y ayudas de los gobiernos central, regional y autoridades locales contribuyen a alcanzar los objetivos

#### MÁS INFORMACIÓN:

[La Estrategia de Vivienda en Inglaterra](#)

[La Vivienda Vacía en Inglaterra](#)

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.4. Programa de vivienda vacía en el Valle de Glamorgan, Gales

Ficha 4 Empty Homes Programme. Valle de Glamorgan, Gales

4.-EMPTY HOMES PROGRAMME	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Valle de Glamorgan GALES  
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Actualmente se estima que hay aproximadamente 700-800 viviendas vacantes en el Valle de Glamorgan que podrían utilizarse y que podría ayudar a aliviar la demanda de vivienda asequible.</p> <p>Los principales objetivos de las actuaciones son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reducir el número de viviendas vacías y conseguir la utilización de estas</li> <li>• Reducir el efecto negativo de las viviendas vacías en las comunidades</li> <li>• Mejorar la condición física y la apariencia de las propiedades vacías en peor estado de reparación.</li> <li>• Reducir los riesgos y peligros asociados con propiedades vacías</li> </ul>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El Programa de Vivienda Vacía cuenta con las siguientes líneas de actuación</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestión de las viviendas vacías (a través de un sistema corporativo para mantener un registro detallado de todos los hogares vacíos en el <u>Valle de Glamorgan</u> y asegurarse de que se actualiza regularmente para proporcionar información precisa).</li> <li>• Proporcionar asesoramiento, asistencia y orientación a los propietarios y dueños de viviendas.</li> <li>• Ofrecer asesoramiento, asistencia y apoyo a los habitantes que están experimentando problemas viviendo cerca de alguna propiedad vacía.</li> <li>• Aumentar la conciencia de los problemas que rodean a las viviendas vacías, al público, socios, y corporativamente.</li> <li>• Obtener un acuerdo corporativo e interdepartamental sobre la aplicación de la estrategia</li> <li>• Realización de Informes de progresos en relación con el plan de acción al correspondiente Comité de Control cada 12 meses.</li> </ul> <p>Se trabaja en colaboración con los propietarios sociales registrados que operan en el Valle de Glamorgan, incluyendo: Asociación de Vivienda Newydd, Asociación de Vivienda Hafod, Asociación de Vivienda de Gales, y la Asociación de Vivienda del Oeste.</p> <p>Trabajando con estas asociaciones permite aumentar la financiación de las ventas forzadas de</p>	

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

propiedades en las que se prevé beneficio. Para ello sería necesario utilizar una de estas asociaciones para comprar y volver a vender la propiedad. El beneficio se utilizaría para reinvertir en propiedades menos rentables.

Se utiliza un sistema de financiación reciclable como un fondo de préstamos, que se reinvertirá de nuevo en las iniciativas cuyo fin es lograr propiedades rehabilitadas.

En 2012 se introdujo la iniciativa "Viviendas a Hogares" que proporciona a las autoridades locales fondos para convertir propiedades vacías en propiedades habitables. Para tener derecho a la financiación, las autoridades locales tienen que trabajar en colaboración utilizando el modelo de seis regiones. 5 millones de libras se ponen a disposición de Gales, de los cuales aproximadamente 750.000 £ han sido asignadas a Cardiff y al valle de Glamorgan. Los préstamos estarán disponibles para convertir las viviendas vacías en viviendas habitables para la venta o alquiler que son reembolsables después de 2 o 3 años, respectivamente.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

El estudio de las viviendas vacías fue completado y fueron identificadas acciones a realizar que además fueron compartidas entre departamentos.

La asistencia e información a los propietarios de viviendas vacías fue proporcionada a través de folletos informativos, y además, toda la información para los propietarios sobre las opciones para hacer frente a las casas vacías se puso a su disposición en la página web del Consejo.

Se realizó una Encuesta a los propietarios y se analizó para determinar la razón o barreras para su ocupación.

Acciones tales como la venta forzada, la amenaza del uso o la expropiación forzosa y acuerdos con asociaciones con viviendas fueron tomadas con el fin de reducir el número de viviendas vacías.

Para promover esta iniciativa, la estrategia fue promocionada en comunidad a través de la publicidad en la prensa local y eventos públicos. Además, se desarrolló una página web específica sobre las propiedades vacías y las estrategias, para que cualquier ciudadano pudiera obtener información sobre estrategias e informar sobre problemas.

La puesta en marcha de estas actuaciones ha redundado en importantes beneficios:

- Las viviendas vacías dentro del área de renovación volvieron a ser ocupadas como consecuencia de la asistencia financiera de la iniciativa "Viviendas a Hogares".
- Las viviendas vacías fueron vendidas a través de la venta forzada.
- Las propiedades vacías vuelven a la ocupación gracias a la amenaza de expropiación forzosa u órdenes de gestión de viviendas vacías.
- Los acuerdos con asociaciones de viviendas que operan en el valle de Glamorgan permitieron el arrendamiento y compra de viviendas vacías.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

La colaboración entre la autoridad local y los propietarios de las viviendas y la combinación de diferentes medidas dependiendo de las situaciones, constituyen la base para el éxito de estos programas.

### MÁS INFORMACIÓN:


## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

[Vale of Glamorgan Council](#)

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.5. Herramientas para el conocimiento de las viviendas vacías de Inglaterra

Ficha 5 Empty Home Mapping Toolkit Y Empty Home Knowledge Toolkit, England

5.-EMPTY HOME MAPPING TOOLKIT y EMPTY HOME KNOWLEDGE TOOLKIT	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	INGLATERRA 
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
Estas son dos herramientas que contribuyen al conocimiento y por tanto ayudan a mejorar la planificación de las políticas y la implementación de las actuaciones a llevar a cabo.	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
La Agencia de Viviendas y Comunidades proporciona ayuda a los Concejos y Comunidades locales con dos herramientas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Empty Home Mapping Toolkit</u>: un sistema de Información Geográfica (GIS) que permite a los Concejos definir claramente las zonas críticas de viviendas vacías en sus áreas.</li> <li>• <u>Empty Home Knowledge Toolkit</u>: la segunda es una herramienta destinada a todos los implicados, propietarios, asociaciones de vivienda, arrendadores, autoridades locales, y a través de la cual se ofrece información sobre los marcos legislativos, de financiación y posibilidades de asociación.</li> </ul>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Los beneficiarios de la primera herramienta son los propios Concejos, puesto que el mapeo de las viviendas vacías les permite planificar las políticas y acciones a desarrollar. En cuanto a la segunda, todos los agentes implicados se benefician de esta herramienta.	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
El punto de partida para acometer actuaciones y garantizar que estas tengan éxito debe ser contar con un buen diagnóstico de la situación, y estas herramientas contribuyen a que todos los agentes implicados tengan mayor información.	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	
<a href="#">Empty homes database</a>	
<a href="#">Empty Homes Toolkit</a>	






## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.6. Planes de mejora de barrios en Irlanda y Registro de Propiedades Vacías


Ficha 6 Planes de Mejora de Barrios y Vacant Site Register, Irlanda.

6.- PLANES DE MEJORA DE BARRIOS y VACANT SITE REGISTER	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	IRLANDA 
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>En Irlanda se contabilizan más 230.000 viviendas vacías. En concreto, hay más de 16.000 viviendas y 8.000 casas unifamiliares vacías en el centro de Dublín. La concentración de viviendas vacías en las áreas urbanas es alta, pero es aún mayor en las áreas rurales con baja población.</p> <p>Por lo tanto, uno de los principales objetivos de las políticas de vivienda es lograr un uso eficiente del parque de viviendas existente.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Las estrategias para hacer frente a las casas vacías a largo plazo en Irlanda forman parte de los <u>planes de mejora de los barrios en Irlanda</u>. El programa de trabajo del Comité sobre Empleo, Empresa e Innovación en "Opciones de política para apoyar el crecimiento empresarial y la creación y mantenimiento de empleo en las ciudades y centros de pueblos" es apoyado por un programa de orientación de viviendas vacías en las ciudades y pueblos rurales.</p> <p>Por su parte, la Ley de Vivienda y Regeneración Urbana de 2015 introduce la creación del <u>registro de lugares vacíos (Vacant Site Register)</u>. Se trata de identificar propiedades vacías en las que hay importantes necesidades de vivienda. A partir del 1 de enero de 2017 las autoridades locales deberán contar con un registro de propiedades residenciales vacías. La autoridad local comunicará por escrito a los propietarios el motivo por el que su propiedad pasa a formar parte del registro, y estos tendrán un plazo de 28 días para responder. El propietario tiene la posibilidad de apelar esta resolución.</p> <p>A las propiedades incluidas en este registro se les aplicará un impuesto equivalente al 3% del valor de mercado.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
<p>La nueva Ley vasca de vivienda recoge la creación de un registro de vivienda vacía, pero los artículos acerca de la declaración de vivienda vacía y su inclusión en un registro han sido recurridos ante el Tribunal Constitucional y se encuentran suspendidos cautelarmente. Identificar las viviendas vacías es el punto de partida deseable de cara a una adecuada planificación de las políticas de vivienda que permita devolver estas al mercado, pero existen grandes dificultades técnicas y jurídicas para conseguir un registro de viviendas vacías.</p>	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	
<a href="#">Vacant Site Register</a>	

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.7. Transformación de oficinas vacías en viviendas en Holanda


Ficha 7 Conversión de oficinas vacías en viviendas en Holanda

7.-CONVERSIÓN DE OFICINAS VACÍAS EN HOGARES	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	HOLANDA 
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>En Holanda 190.000 hogares (2,5% del stock) se encuentran vacías a largo plazo (18 meses o más). Ante esta situación en 2006 se comprobó además que más de 14% de todo el espacio destinado a oficinas estaba vacía, por lo que el Gobierno dirigió las iniciativas para convertir este espacio vacío en hogares residenciales.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>La conversión de oficinas, y otros espacios no utilizados, en viviendas es una solución al problema de la vivienda en muchos ámbitos geográficos. Además, a través de esta medida se pueden crear puestos de trabajo.</p> <p>El Gobierno holandés fomenta la conversión de edificios de oficinas vacíos en áreas residenciales. La motivación para los propietarios es eximir a los bienes convertidos del impuesto de alquiler. Eso podría llevar a motivar a los actuales propietarios de espacios de oficinas vacíos para convertir estos locales en viviendas con mayor rapidez. Para ello deberán transformar los locales en viviendas en alquiler con unas rentas inferiores a 600 euros mensuales.</p> <p>Para que esto sea posible son muy importantes las estrategias de planificación, los estudios de viabilidad y el acuerdo con las autoridades locales en las que puede ser necesario cambiar la zonificación.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
<p>Se trata de una actuación interesante en la medida en que el número de oficinas vacías sea muy elevado y no se vea la forma de dinamizarlas a través del desarrollo de nuevos negocios. En algunos municipios del País Vasco se ha procedido a la conversión de locales en viviendas en ámbitos geográficos poco comerciales y con un elevado volumen de locales vacíos. En Navarra se han iniciado también algunas actuaciones de este tipo en 2016 (Pamplona), después de que el Ayuntamiento adecuara la normativa urbanística que posibilita dicha rehabilitación.</p>	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	
<a href="#">Conversión oficinas en viviendas</a>	

## 2. Medidas de impulso/incentivo para la salida al mercado libre de vivienda vacía

### 2.8. Registro de viviendas vacías en Estados Unidos

Ficha 8 Registro de viviendas vacías en Estados Unidos.

8.-REGISTRO DE VIVIENDAS VACÍAS EN ESTADOS UNIDOS	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Algunas jurisdicciones de ESTADOS UNIDOS</p> 
ÁMBITO TEMÁTICO	VIVIENDA VACÍA
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Este es un ejemplo de cómo un país se enfrenta a una falta de información sobre la vivienda desocupada.</p> <p>En Estados Unidos los propietarios están obligados a proporcionar una descripción de la propiedad, dirección, nombres e información de contacto y también una persona de contacto que pueda responder de manera inmediata a las consultas de la Administración pública cuando la propiedad quede vacante y si está en proceso de ejecución.</p> <p>Algunas jurisdicciones locales tienen una <u>Ordenanza de registro de la vivienda vacía</u> que obliga a los propietarios a registrar su propiedad vacía y pagar una cuota. Estas tarifas aumentan cuanto más tiempo la propiedad permanece vacía y puede incentivar a los dueños de propiedades para devolverla al uso.</p> <p>En algunos lugares se impone a los propietarios la responsabilidad de reembolsar al Estado los gastos de reparación incurridos por los gobiernos locales (por ejemplo, la fijación de ventanas, asegurar puertas, limpieza de basura). Algunas de ellas imponen además sanciones por incumplimiento de los requisitos de registro.</p> <p>El registro proporciona una forma de seguimiento de las viviendas vacías, financia la administración del monitoreo de las viviendas vacías, y ayuda a garantizar el cumplimiento de los códigos de construcción y normas de salud y seguridad de estas.</p> <p>A este respecto, cabe citar que otras áreas en los Estados Unidos están utilizando IBM Smarter Cities, es decir, grandes volúmenes de datos para desarrollar un modelo de predicción para ayudar a identificar los barrios y propiedades en riesgo de tener altas tasas de viviendas vacías y ser capaz de orientar las intervenciones.</p>	
<p><b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b></p> <p>La combinación de políticas incentivadoras y penalizadoras es necesaria en ámbitos geográficos con una alta tasa de viviendas vacías, sobre todo cuando éstas se encuentran en mal estado. Es necesario transmitir a la ciudadanía sus obligaciones con respecto al mantenimiento y buen estado de sus viviendas y las ventajas para la sociedad de recuperar esas propiedades para su uso.</p>	
<p><b>MÁS INFORMACIÓN:</b></p> <p><a href="http://www.safeguardproperties.com/Resources/Vacant_Property_Registration.aspx">http://www.safeguardproperties.com/Resources/Vacant_Property_Registration.aspx</a></p>	



### **3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social**

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

Muchas de las actuaciones de vivienda europeas se centran en atender a los colectivos en situación de fragilidad social: personas mayores, familias monoparentales, inmigrantes...

Los programas de mejora de barrios (incluidos en el apartado de políticas de rehabilitación) combinan diferentes políticas buscando principalmente la cohesión social y la mejora de las condiciones de vida de todas las personas que residen en el barrio, evitando situaciones de riesgo de exclusión social.

Muchos programas inciden en la necesidad de contar con la opinión y los deseos de las personas residentes en las viviendas sociales con el fin de crear un sentimiento de pertenencia al barrio lo que contribuye a una mayor integración social y un mejor mantenimiento de las viviendas, creando así vecindario y comunidad con claros beneficios para el conjunto de la sociedad.

Programas que inicialmente están dirigidos a personas mayores se extienden a otros colectivos tratando de buscar un "mix" que finalmente beneficie a todos. En este sentido, los programas de viviendas colaborativas o "cohousing", constituyen una fórmula que contribuye a la integración social y la calidad de vida de las personas.

Estas son iniciativas con origen en Dinamarca y los países nórdicos pero que se han ido extendiendo a otras regiones europeas. Son muchas las ventajas de estos programas, siendo la principal dificultad para su implantación en zonas en las que no está desarrollado el hacer entender bien el modelo y sus ventajas a los grupos participantes.

El "cohousing" es un modelo diferente de vivienda en el que se combinan espacios privados (viviendas) que se complementan con espacios comunes (comedores, salas de estar, huertas, gimnasios,...). Pero lo que más caracteriza a este modelo es la autogestión: son los propios miembros de la comunidad quienes gestionan el complejo residencial.

Éste es un modelo que podría adaptarse a cualquier colectivo, pudiendo incluso crear comunidades intergeneracionales, pero en la mayoría de los casos se tiende a crear comunidades con perfiles homogéneos, principalmente personas mayores y jóvenes.

Es muy importante que las personas que vayan a formar parte de esta comunidad entiendan bien este modelo, puesto que aunque está muy extendido en otros países, supone un gran cambio respecto de los modelos tradicionales de vivienda.

La fórmula más habitual para la puesta en marcha del "cohousing" es la creación de una cooperativa de cesión de uso, en la que cada cooperativista tiene derecho al uso y disfrute de una parte privativa (vivienda), y al uso de los servicios comunes.

Sin embargo, ésta no tiene porqué ser la única fórmula para crear un modelo de viviendas colaborativas, puesto que se podía acudir a la fórmula de la propiedad privada de la vivienda con unas áreas comunes que son propiedad de la asociación de residentes. En algunos países como el Reino Unido también se crean "cohousing" con otras fórmulas como el alquiler a largo plazo, el "leasehold property" o la propiedad compartida.

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

Es decir, puede existir "cohousing" sin crear una cooperativa de cesión de uso, y de la misma manera, se puede crear una cooperativa de cesión de uso para acceder a viviendas pero sin tener las características propias de las viviendas colaborativas.

En conclusión, estas son las principales ventajas del "cohousing":

- La autogestión. Son los propios usuarios quienes toman las decisiones y aunque existen tareas directivas, a través de un Consejo Rector, no hay directores ni líderes.
- El diseño de los espacios lo hacen las propias personas, por lo que responde directamente a sus necesidades.
- Las zonas comunes suponen la continuación de la propia casa, que tienen un uso diario y nunca cierran: se evita el aislamiento, la soledad.
- Fomenta la afinidad, el vivir juntos, que no significa que sean comunas, ya que se respeta la vida privada.
- En un "cohousing" no existe una economía común, no es un negocio, sin embargo existen iniciativas que velan por el ahorro con nuevas fórmulas medioambientales.
- La participación vecinal es constante, pero voluntaria, dependiendo de la capacidad y habilidades de cada persona. Se consigue una integración social, apelando al principio de solidaridad y se evita el aislamiento y la exclusión social.
- Ahorran en gasto al ayudarse unos a otros.
- Los hogares son adaptados y adaptables, porque se generan criterios a la hora de diseñarlos: eficaz, barato y eficiente.

Otro de los modelos analizados es el de Suecia. En este país existen dos modelos de autoadministración de viviendas para personas mayores:

- Con servicios incluidos (casas de servicios), o
- Basadas en el trabajo colaborativo ("cohousing" y la vida en comunidad).

Estos modelos constituyen sólo una pequeña parte del sector de viviendas para personas mayores en Suecia, en torno al 5% y una parte aún menor de la vivienda total de sólo 0,05%.

Las casas de servicios cuentan con personal contratado, mientras que el "cohousing" se basa en la ayuda mutua y hacer cosas juntos. Los propios habitantes son responsables de las actividades y la gestión.

La tenencia puede ser o bien de alquiler (Proyecto Tersen, Färdknäppen) o la forma sueca de cooperativa de propiedad llamada BOSTADSRÄTT (Proyecto Bataljonen, y las cooperativas para la vida independiente). Se forma una asociación con los habitantes como miembros como manera de gestionar las actividades comunes.

A diferencia de Suecia, Dinamarca y Países Bajos, países en los que el "cohousing" está muy desarrollado, en el Reino Unido todavía no está muy extendido puesto que hace pocos años que algunas iniciativas han comenzado a desarrollarse. El primer proyecto de este tipo vio la luz en 2013 y a partir de ahí numerosos grupos están trabajando con una asociación de viviendas (Hanover Housing) con el fin de desarrollar próximamente iniciativas de "cohousing" en Londres:

- OWCH (Older Women's Cohousing): para mujeres mayores de 50 años.

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

- Cohousing Woodside y Featherstone Lodge Community: grupos mixto para mayores de 50 años.

El modelo está pensado principalmente para personas mayores activas y puede contribuir a reducir o retrasar las necesidades de atención del envejecimiento. A lo largo de todo el país están comenzando a surgir iniciativas de este tipo.

Italia recientemente ha comenzado a tratar el tema de las nuevas formas de vivienda de colaboración. Desde los primeros años del siglo XX algunas experiencias de vivienda colaborativa han empezado a dar sus primeros pasos. Hoy en día cuenta con casi diez proyectos diferentes de “cohousing”.

Italia es un país muy envejecido y los servicios de asistencia social para las personas mayores exigen una atención más amplia. Sólo unos pocos de estos proyectos se dirigen a las personas mayores de alta dependencia, puesto que en general son destinados a personas mayores activas.

Además de estos ejemplos se encuentran algunas prácticas interesantes de la vivienda social/colaborativa donde los adultos mayores (algunos de los cuales son altamente dependientes) juegan un papel participativo, principalmente gracias a la colaboración de las cooperativas sociales con los organismos públicos.

A continuación se incluye el detalle de las siguientes iniciativas:


9. PROYECTO TERSEN (Falun, Suecia)
10. FÄRDKNÄPPEN (Estocolmo, Suecia)
11. THE THRESHOLD CENTRE (Gillingham, Reino Unido)
12. WAKEFIELD & DISTRICT HOUSING (Inglaterra)
13. PROGRAMA HOMESHARE (Reino Unido)
14. PROYECTO ZIA JESSY (Turín, Italia)
15. PROYECTO VIEDOME (Noord-Brabant, Holanda)
16. LOGIPARC (Poitiers, Francia)
17. ACER BOLONIA (Bologna, Italia)
18. PROYECTO ZONDERWIJK (Veldhoven, Holanda)
19. NABOSKABET (Dinamarca)
20. GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CANADA



### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.1. Vivienda cooperativa en Falun, Suecia

Ficha 9 Proyecto Tersen en Falun, Suecia

9. PROYECTO TERSEN	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Falun SUECIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda cooperativa
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>La idea del Proyecto Tersen es construir una comunidad basada en autoservicios tales como comidas comunes y actividades de tiempo libre con el fin de promover la colaboración, vecindad, amistad y solidaridad.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Al inicio, es necesario pagar un depósito equivalente a nueve meses de alquiler del apartamento seleccionado. El apartamento más pequeño cuesta 2.870 SEK (335€), mientras que un apartamento de dos dormitorios de 65 metros cuadrados tiene unos costes de 5.567 SEK (650€) por mes.</p> <p>El coste de las zonas comunes está incluido. Los costes de mantenimiento se reducen gracias al trabajo voluntario de los propios residentes.</p> <p>En el año 2012 se estimó que los costes de vivienda son un 8-10% inferiores a los costes de viviendas cercanas equivalentes.</p> <p>Al salir, el residente obtiene su depósito inicial (sin ningún tipo de interés en el original).</p> <p>El <u>Proyecto Tersen</u> forma parte de <u>Kollektivhus NU</u>, la <u>Asociación nacional de "cohousing" de Suecia</u>. Esta asociación cuenta actualmente con 42 unidades de "cohousing" como miembros de pleno derecho, y 15 organizaciones que trabajan en favor de la vivienda colaborativa. También hay una serie de elementos de soporte individuales.</p> <p>Los más de 40 unidades de "cohousing" que existen en Suecia son principalmente el resultado de las campañas de la sociedad civil y las respuestas positivas de las autoridades de vivienda pública durante la década de 1980.</p> <p>Las unidades de "cohousing" existentes se concentran en los principales centros urbanos.</p> <p>Aunque en los últimos cinco años se han construido sólo unas pocas unidades nuevas, en la actualidad hay varios proyectos en marcha, especialmente en Gotemburgo y Estocolmo.</p> <p>Kollektivhus NU tiene una colaboración activa con SABO, la organización que agrupa a la Asociación Sueca de Empresas Municipales de la Vivienda.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Todo tipo de personas de diferentes edades, principalmente personas mayores.</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

El proyecto Tersen muestra que es posible que un grupo independiente de personas de tercera edad se haga cargo de un edificio existente y lo convierta en una vivienda cooperativa sin ningún apoyo de fondos públicos. El proyecto también muestra que los residentes con discapacidades reciben apoyo de sus vecinos de manera espontánea debido al hecho de que todos se conocen entre sí y piensan en términos de reciprocidad.

#### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

En sociedades envejecidas como la navarra, es necesario buscar fórmulas que permitan mantener por más tiempo a las personas en sus viviendas de forma autónoma. Está demostrado que la autonomía de las personas mayores proporciona una mayor calidad de vida.

El modelo de vivienda colaborativa o "cohousing" es una fórmula muy indicada para personas mayores pero desconocida en nuestra sociedad por lo que será necesario acompañarla de importantes campañas de información.



#### MÁS INFORMACIÓN:

[http://www.kollektivhus.nu/english/index\\_eng.html](http://www.kollektivhus.nu/english/index_eng.html)

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.2. Vivienda cooperativa en Estocolmo, Suecia

Ficha 10 Proyecto Färdknäppen en Estocolmo, Suecia

10. FÄRDKNÄPPEN	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Estocolmo SUECIA  
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda cooperativa
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>La iniciativa parte de un grupo de personas mayores ante la preocupación de cómo pueden evolucionar sus condiciones de vida con el paso de los años. El principal objetivo de este proyecto era desarrollar un modelo de vivienda, donde personas de mediana edad y ancianos se ayudaran unos a otros a adquirir más contacto social, obtener una mejor calidad de vida y ser menos dependientes de los servicios municipales.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Los residentes participaron en el proceso de diseño de las viviendas, lo que significa que fueron capaces de adaptar los apartamentos a sus propios deseos, lo cual era algo nuevo en las prácticas de planificación de Suecia. Este modelo fue más tarde copiado en otros cohousing.</p> <p>La forma de tenencia es el alquiler y el propietario de las viviendas es una de las tres grandes empresas municipales de Estocolmo (Familjebostäder). Todos los inquilinos forman parte de la asociación Färdknäppen.</p> <p>Es un edificio compuesto por 43 viviendas que van desde 38 a 74 m<sup>2</sup>. Todos los apartamentos cuentan con su propia cocina.</p> <p>Los espacios comunes consisten en una cocina central, un comedor, una sala de estar, una sala de tejer, una sala de ocio, un taller, un gimnasio, dos habitaciones con ordenadores, trasteros, etc.</p> <p>El apartamento más pequeño (38 m<sup>2</sup>) cuesta 6.120 SEK (714€) por mes, mientras que un apartamento de dos habitaciones de 74 m<sup>2</sup> cuesta 9.725 SEK (1.134 €) al mes. El alquiler de los espacios comunes está incluido en estos costes.</p> <p>La empresa de vivienda se hizo cargo de todos los costes de construcción.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Personas mayores de 50 años.</p> <p>No hay una subvención del sector público.</p>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>En 2013, Färdknäppen comprendía 53 miembros, la mayoría mujeres solteras, pero también hay diez parejas y un pequeño número de hombres solteros. Los miembros son personas mayores sin problemas de dependencia, pero existen algunas personas con discapacidad que reciben apoyo en</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

sus hogares desde el Concejo municipal y del Condado, al tiempo que los miembros de la Comunidad proporcionan apoyo humano de una manera que no existe en la vivienda convencional.

Un pequeño número de habitantes han recibido servicios de asistencia o cuidados médicos en casa desde el municipio y solo unos pocos han tenido que desplazarse a los hospitales o casas de asistencia, sobre todo debido a la demencia.

El proyecto también muestra que los residentes con algunas discapacidades reciben apoyo de sus vecinos debido a que todos se conocen entre sí y piensan en términos de reciprocidad.

#### **Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda**

En sociedades envejecidas como la navarra, es necesario buscar fórmulas que permitan mantener por más tiempo a las personas en sus viviendas de forma autónoma. Está demostrado que la autonomía de las personas mayores proporciona una mayor calidad de vida.

El modelo de vivienda colaborativa o "cohousing" es una fórmula muy indicada para personas mayores pero desconocida en nuestra sociedad por lo que será necesario acompañarla de importantes campañas de información.

#### **MÁS INFORMACIÓN:**

<http://www.kollektivhus.nu/pdf/BestPracticeReport131116.pdf>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.3. Vivienda cooperativa en Inglaterra

Ficha 11 The Threshold Center, Gillingham.

11. THE THRESHOLD CENTRE	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Gillingham REINO UNIDO  
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda cooperativa
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>De las diferentes iniciativas de "cohousing" existentes, únicamente una (<a href="#">Threshold Centre</a>) se ha desarrollado en colaboración con una asociación de vivienda (Housing Association), de modo que acceden a la vivienda personas en calidad de inquilinos que no pueden permitirse comprar una vivienda y reciben ayudas del Sistema de vivienda social (Social housing system).</p> <p>En el resto de las iniciativas de "cohousing" los cohabitantes son propietarios de las viviendas.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Threshold Centre es una comunidad de "cohousing" única y pionera, además de un centro de educación sostenible, que tiene como objetivo demostrar que es posible una forma de vida diferente: más ecológica, más asequible y de buena vecindad.</p> <p>El Cohousing Threshold combina casas pequeñas, independientes, con elementos compartidos. La mitad de las viviendas son ocupadas en régimen de alquiler y propiedad compartida con una Asociación local de vivienda. La primera iniciativa de estas características en el Reino Unido.</p> <p>Threshold Centre ofrece además regularmente workshops en cohousing.</p> <p>La Red "cohousing" Reino Unido (<a href="#">UK Cohousing Network</a>), es una pequeña organización sin ánimo de lucro con un coordinador y un sitio web que tiene objetivo promover "cohousing" para mayores y comunidades basadas en la familia. Su objetivo es ayudar a los individuos y los grupos en la creación de sus propias comunidades.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Personas mayores de 50 años	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Hay más de 12 grupos de personas mayores que están participando en un proceso de formación en "cohousing" lo que demuestra el creciente interés en este nuevo concepto de vivienda. Las personas mayores se están dando cuenta de que a menos que hagan un esfuerzo por sí mismos, su vejez no coincidirá con estándares del consumidor y la autonomía a la que se han acostumbrado.</p> <p>Los importantes recortes en la seguridad social y la merma en las condiciones de vida de los mayores, han llevado a estos a agruparse para decidir cómo quieren vivir la última etapa de su vida. El "cohousing" es un medio por el cual pueden trabajar juntos para desarrollar viviendas de colaboración para anticipar y tomar medidas preventivas para la etapa de alta dependencia de la vida.</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

En sociedades envejecidas como la navarra, es necesario buscar fórmulas que permitan mantener por más tiempo a las personas en sus viviendas de forma autónoma. Está demostrado que la autonomía de las personas mayores proporciona una mayor calidad de vida.

El modelo de vivienda colaborativa o "cohousing" es una fórmula muy indicada para personas mayores pero desconocida en nuestra sociedad por lo que será necesario acompañarla de importantes campañas de información.

#### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.thresholdcentre.org.uk/>


<http://cohousing.org.uk/group/threshold-centre-dorset>

<http://www.kollektivhus.nu/pdf/BestPracticeReport131116.pdf>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.4. Vivienda social en Inglaterra

Ficha 12 Vivienda social en Wakefield & District Housing, England.

12. WAKEFIELD & DISTRICT HOUSING	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	INGLATERRA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Wakefield &amp; District Housing es una organización benéfica y una asociación de vivienda social registrada que proporciona alrededor de 31.000 viviendas (vivienda de alquiler y vivienda compartida).</p> <p>La asociación también ofrece servicios de reparaciones a otras organizaciones y propietarios de viviendas individuales, así como teleasistencia a las personas mayores y vulnerables</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Se ofrece todo un menú de opciones a los residentes para participar en el nivel que ellos elijan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estar involucrado en el gobierno de la organización mediante la adopción de un puesto en el Consejo o convirtiéndose en un miembro de la estructura de los comités de gestión local de la organización.</li> <li>• Convertirse en un "inspector de inquilino". Son inspectores voluntarios que verifican cómo se prestan los servicios (a través de inspecciones periódicas e informes), para ayudar a mejorar la calidad de los mismos.</li> <li>• Sesiones de sugerencias diseñadas para diversos grupos que están invitados a dar su opinión sobre temas específicos.</li> <li>• Foros donde los miembros participan activamente en las consultas y encuestas.</li> <li>• El Día de Diversión Familiar se lleva a cabo anualmente y atrae a más de 3.000 personas que dan sus puntos de vista, además se promocionan iniciativas tales como estilos de vida saludables.</li> </ul>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Residentes de viviendas sociales, organizaciones y propietarios de viviendas individuales	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>La participación efectiva aumenta la satisfacción con los servicios prestados. Esto también tiene un impacto directo en la calidad de la vivienda, puesto que cuando las personas están involucradas en la calidad y estándares de sus viviendas, se crea orgullo de la comunidad y la sostenibilidad.</p> <p>La relación entre el propietario y el inquilino ha mejorado mucho, y hay beneficios financieros ya que los servicios se adaptan a lo que los inquilinos realmente desean, en lugar de lo que el propietario cree que el inquilino puede desear.</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Fomentar la participación de las personas favorece la relación entre propietarios e inquilinos, se contribuye al sentimiento de pertenencia al barrio y se consiguen mejoras para el conjunto de la comunidad.

#### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.wdh.co.uk/>



### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.5. Vivienda compartida en el Reino Unido

Ficha 13 Homeshare, Reino Unido

13. HOMESHARE	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	REINO UNIDO 
ÁMBITO TEMÁTICO	Casa compartida
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
Homeshare (hogar compartido) es un programa que nace con el objetivo de satisfacer las necesidades de las personas que viven solas.	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
La organización se encarga de encontrar personas jóvenes que necesitan una vivienda y que desearían cuidar a una persona mayor que resida sola en una vivienda de su propiedad. La persona mayor ofrece su casa y sus recursos y la persona joven realiza un papel de atención y compañía a la persona mayor.	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Personas mayores y personas jóvenes	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
Ambos miembros se benefician del proyecto. Son experiencias muy satisfactorias para ambos miembros y de este modo las personas mayores pueden continuar residiendo en su vivienda sin necesidad de acudir a una residencia.	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
Programa muy interesante y de fácil puesta en práctica, solucionando, por un lado el problema de vivienda de los jóvenes (muy indicado para jóvenes estudiantes), y de personas mayores que viven solas. La mezcla intergeneracional enriquece además a ambas partes.	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b> <a href="http://sharedlivesplus.org.uk/">http://sharedlivesplus.org.uk/</a>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.6. Vivienda cooperativa en Turín, Italia

Ficha 14 Proyecto Zia Jessy, Turín, Italia

14. PROYECTO ZIA JESSY	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Turín ITALIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda cooperativa
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Proyecto de vivienda innovador que experimenta con nuevas políticas de vivienda en un contexto de mezcla de generaciones. En este programa de vivienda se incorpora un acompañamiento social y la promoción de la salud de los ciudadanos que viven en condiciones de fragilidad temporal, de acuerdo con el Plan de Vivienda de la Ciudad y el Plan Social de la Ciudad.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>La comunidad de viviendas es propiedad de la ciudad de Turín, y se asigna como una concesión a la Asociación AGS (Asociación Juvenil Salesianos). La financiación es proporcionada tanto por organismos públicos (Ciudad de Turín) y una Fundación bancaria (Fundación San Paolo). También está abierto a donaciones privadas.</p> <p>Se trata de un bloque multifamiliar de viviendas con una distribución interna según el destinatario. Se compone de 30 apartamentos, 18 de los cuales son para personas mayores, 8 para madres/mujeres solteras en situación temporal y 4 para madres/mujeres amigas.</p> <p>La planta baja consta de zona de juegos, cocina, "el espacio de la tercera edad"; espacio para los trabajadores sociales, asesores de empleo, servicios de mediación de vivienda, salas de estar, sala de música, baños y granja. Además cuenta con 4 hectáreas de terreno al aire libre.</p> <p>La idea del proyecto surgió de las asociaciones locales que animaron al Ayuntamiento a hacer frente a abordar un proyecto de "cohousing". El Ayuntamiento primero encontró fondos de una fundación privada y luego puso en marcha el proyecto de "cohousing".</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Los beneficiarios son personas de la tercera edad y madres solteras con hijos (estancia máxima 18 meses) que son seleccionadas por el municipio de acuerdo a sus necesidades especiales. Hay 4 apartamentos reservados para personas o familias que deciden unirse a la comunidad para servir de apoyo a las personas mayores y a las madres solteras con hijos.</p>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Las personas de la tercera edad, los inmigrantes y las personas jóvenes y niños han sido integrados en la vivienda cooperativa. Sin embargo no ha sido fácil cubrir los costes sólo con la financiación</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

privada, por lo que se estima necesario acudir a financiación mixta para desarrollar este tipo de proyectos.

La idea es extender el uso de los espacios comunes a toda la comunidad que la rodea.

#### **Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda**

Proyecto interesante para favorecer la integración social de los colectivos más desfavorecidos.


#### **MÁS INFORMACIÓN:**

<http://www.condominiosolidale.org/2013/>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.7. Vivienda social inteligente en Holanda

Ficha 15 Proyecto Viedome en Noord Brabant, Holanda

15. PROYECTO VIEDOME	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Noord-Brabant, Holanda 
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>El primer objetivo de VIEDOME era reemplazar residir en una institución tradicional, donde las personas de edad avanzada están obligadas a renunciar a su vida privada, con residir en una nueva organización en la que puedan encontrar comodidad y seguridad pero sin perder su independencia.</p> <p>Además de este aspecto social, los promotores del proyecto han sido conscientes de la importancia del aspecto financiero, pues el proyecto debe ser económicamente sostenible y ofrecer un modelo, que podría aplicarse a nivel nacional a costes razonables.</p> <p>VIEDOME se dirige a una población grande y por lo tanto el proyecto es económicamente atractivo para el ciudadano y para los líderes políticos.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Los apartamentos de VIEDOME están destinados únicamente el alquiler. El alquiler medio de un apartamento individual de 90 m<sup>2</sup> es de 500€/mes (475€ de alquiler y 25 € por los servicios de atención a distancia). Los servicios médicos, así como otros servicios opcionales tales como comidas y actividades sociales se pagan por separado. Los clientes pagan el precio total, no hay una subvención financiera de los servicios públicos (organizaciones de atención/ bienestar). Sin embargo, el coste de vivir en VIEDOME es un 25% menor que el coste de un apartamento en una institución tradicional.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Las personas mayores son los principales beneficiarios. Gracias a VIEDOME, reciben asistencia médica y social que les ayuda a vivir más tiempo de forma independiente. Se benefician de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Una vida cómoda (sala de estar, terraza, cocina, dormitorios y baño)</li> <li>• Espacio personal (un segundo dormitorio para visitas de familia)</li> <li>• Cuidado y seguridad (equipamiento tecnológico y contactos a distancia)</li> <li>• Asistencia médica (equipamiento tecnológico y asistencia médica a distancia y en el lugar)</li> <li>• Otros servicios (asistencia básica por video llamada en caso de buena salud, y una mayor asistencia y control en caso de enfermedad o discapacidad)</li> </ul> <p>En este programa se admiten también pacientes con Alzheimer. También las personas diabéticas se benefician de VIEDOME: se ha desarrollado un equipo especial para el análisis de sangre a distancia y revisión de peso y la presión arterial.</p> <p>La necesidad de seguridad también se consideró y se realizaron algunas adaptaciones:</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

- Software adaptado para registrar el estado psicológico de los pacientes, simplemente haciendo preguntas de rutina diaria.
- Etiquetas inalámbricas que emiten una señal y pueden limitar el espacio al que una persona puede tener acceso.

#### AGENTES IMPLICADOS EN EL PROGRAMA

El coste total del proyecto es de 427.550 €, de los cuales 209.499 € provienen del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

Los políticos en Holanda, especialmente los responsables de las políticas de la provincia de Noord-Brabant estaban preocupados por el envejecimiento de la población, por lo tanto crearon campañas para crear conciencia sobre una mayor independencia para las personas de edad avanzada. Como consecuencia, instituciones privadas se involucraron en el proyecto (ZuidZorg y Mextal) y mantuvieron contacto con agentes públicos en la región de Noord-Brabant y con el sector de atención sanitaria en Holanda (proveedores de atención, compañías de seguros, autoridades públicas).

Los expertos en atención sanitaria (ZuidZorg) y en las tecnologías (Mextal) colaboraron estrechamente. ZuidZorg se expandió rápidamente y ahora cuenta con más de 3.500 empleados (enfermeras y auxiliares), además estableció un centro de tele asistencia especialmente para VIEDOME. Mextal ha desarrollado tecnologías especiales para VIEDOME. Después de la finalización del proyecto, Mextal sigue trabajando con VIEDOME para desarrollar nuevas tecnologías y ampliar las tecnologías actuales.

AERT-SWAENS (una cooperativa de viviendas) ha proporcionado las viviendas y ha cofinanciado la tecnología. Tras la finalización del proyecto continúan proporcionando viviendas a Viedome con un bajo margen de beneficios.

Las tres empresas privadas involucradas (Zuidzorg, Mextal, Aert-Swaens) entregaron todos sus productos y servicios (servicios de atención sanitaria, alta tecnología, apartamentos en alquiler) a su coste y sin ánimo de lucro.

El cuarto socio, SIMAC (centrado en la tecnología), proporcionó y supervisó las conexiones DSL. Una vez finalizado el proyecto, su función de proporcionar conexiones fue asumida por el proveedor de comunicaciones privadas (Dutch KPN).

#### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

El objetivo de este proyecto era ofrecer la posibilidad a las personas de edad avanzada de vivir de forma independiente el mayor tiempo posible, pero con condiciones financieras aceptables. La eficacia de este proyecto es evidente ya que cumple con las necesidades de las personas mayores a un coste razonable.

El creciente número de personas de edad avanzada que han accedido a viviendas gracias al Proyecto Viedome es la primera demostración de su éxito. Todos los residentes parecen apreciar su casa y sentirse seguros con el cuidado a distancia (para la salud y seguridad) en combinación con la comunicación visual y vocal (para el contacto personal diario).

Se prevé que la demanda crecerá, ya que VIEDOME:

- Respeto la vida privada de las personas
- Genera diariamente información sobre los residentes.

Mientras tanto, varios estudios sobre los costes de atención sanitaria que se han llevado a cabo afirman que económicamente, es más ventajoso a largo plazo ayudar a las personas mayores en sus casas utilizando las nuevas tecnologías.

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

Sin embargo, esto implica una inversión importante de la organización de la atención sanitaria en las innovaciones tecnológicas y organizativas necesarias, pero sin duda es interesante desde el punto de vista macroeconómico.

Después de las primeras experiencias, otros municipios están siguiendo el ejemplo.

#### **Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda**

Un proyecto de estas características implica la colaboración público-privada y una inversión importante, puesto que tiene un importante componente de innovación tecnológica. Sin embargo, a la larga puede resultar más beneficioso económicamente que el coste en los servicios sociales y sanitarios tradicionales.



#### **MÁS INFORMACIÓN:**

<http://www.viedome.nl/>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.8. Vivienda social en Poitiers, Francia

Ficha 16 Logiparc, Poitiers, Francia.

16. LOGIPARC POITIERS	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Poitiers</p> <p>FRANCIA</p>  
ÁMBITO TEMÁTICO	Participación en la vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>LOGIPARC es la agencia de vivienda pública en Poitiers, que gestiona alrededor de 7.500 viviendas. Hace años, Logiparc estableció un presupuesto participativo de 500.000 €/año, donde los <u>inquilinos que lo deseen pueden proponer y debatir las futuras obras</u> a ser implementados en las viviendas.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestiona más de 7.800 viviendas situadas en Poitiers y una treintena de municipios del Departamento</li> <li>• Ofrece la garantía de un servicio local a través de cinco organismos de distrito que pueden satisfacer mejor las necesidades de los inquilinos.</li> <li>• Diferentes formas de acceso a la vivienda: acceso al alquiler o a la propiedad.</li> <li>• Escucha a profesionales y asociaciones para la oferta de locales y tiendas de alquiler y de venta</li> <li>• Beneficios para el conjunto de los municipios y socios institucionales</li> </ul>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Residentes de viviendas públicas</p> <p>Todos los inquilinos están invitados a participar</p>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>En 2010 este presupuesto ha permitido volver a pintar las puertas, instalar válvulas mezcladoras y herramientas de ahorro de agua, reconstruir caminos delante de las puertas de entrada, modificar la iluminación externa, y otras mejoras similares.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
<p>La gestión participativa de las viviendas sociales contribuye a una mayor satisfacción de los residentes, mayor sentimiento de pertenencia a la comunidad y una mayor implicación y compromiso en el mantenimiento de las viviendas y los edificios con el consiguiente beneficio para el conjunto de la comunidad.</p>	
<p><b>MÁS INFORMACIÓN:</b></p> <p><a href="http://www.logiparc.fr/c_23_36_Activites.html">http://www.logiparc.fr/c_23_36_Activites.html</a></p>	







### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.9. Participación en la vivienda social en Bolonia, Italia

Ficha 17 Acer Bolonia, Italia

17. ACER BOLONIA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Bolonia</p> <p>ITALIA</p>  
ÁMBITO TEMÁTICO	Participación en la vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>ACER Bolonia es la empresa pública que gestiona las viviendas sociales municipales en Bolonia, Italia. En 2009, ACER Bolonia puso en marcha un programa para <u>mejorar la integración y la inclusión social</u> en los barrios de viviendas públicas a través de los instrumentos de <u>mediación cultural</u>: participación de los habitantes en actividades tales como pequeños eventos y concentraciones.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>EL objetivo de la integración fue identificado gracias a la ayuda de un equipo experto en la mediación cultural (FELSIC medios de comunicación, una cooperativa sin ánimo de lucro).</p> <p>En primer lugar, expertos en mediación cultural, hicieron un cuestionario a los habitantes con el fin de recopilar información acerca de la composición de los hogares, las familias y sus necesidades y sus problemas de convivencia.</p> <p>Posteriormente, el análisis de los cuestionarios sirvió de base para crear eventos y oportunidades para <u>la integración cultural</u>, tales como actividades después de la escuela para los niños, centros de multimedia y clases de idiomas, etc.</p> <p>Finalmente el proceso dio lugar a la <u>creación de una nueva asociación de residentes</u>.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Residentes de viviendas sociales	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Los inquilinos demostraron una fuerte implicación e iniciativa y respondieron positivamente a la constitución de la asociación de inquilinos.</p> <p>La creación de una asociación de inquilinos dio oportunidad a sus miembros de reunirse, organizar eventos y discutir acerca de los problemas vecinales.</p> <p>Por otra parte, las iniciativas de participación y las actividades han contribuido a mejorar no sólo la integración entre los inquilinos, sino también sus habilidades personales (por ejemplo, idiomas y conocimientos de informática para familias inmigrantes).</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
La realización de actividades y la creación de una asociación de residentes es una fórmula muy interesante para favorecer la integración y la inclusión social.	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	
<a href="http://www.acerbologna.it/site/home.html">http://www.acerbologna.it/site/home.html</a>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.10. Participación en la vivienda social en Holanda

Ficha 18 Proyecto Zonderwijk, Veldhoven, Holanda

18. PROYECTO ZONDERWIJK	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Veldhoven HOLANDA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Participación en la vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>THUIS (anteriormente Aert Swaens) es una asociación de viviendas holandesa propietaria de alrededor de 4.200 viviendas. La asociación comenzó una intensa consulta con sus residentes con el fin de decidir juntos sobre las obras de mantenimiento a gran escala y, más en general, para devolver la identidad y <u>sentido de pertenencia al barrio</u>.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>En este proceso toda la organización participó activamente (todos los departamentos) y todos los inquilinos recibieron una carta personal invitándoles a conocer THUIS. Se mantuvieron conversaciones cara a cara, lo que permitió a los residentes hablar libremente sobre su experiencia de vivir en la el edificio.</p> <p>Este proyecto fue seguido con una <u>acción conjunta de las autoridades municipales y la asociación</u>, en cuanto a la inversión de tiempo y dinero, con el fin crear una identidad clara. Los residentes también participaron en este proceso a través de sesiones creativas para contribuir a la creación de un logotipo.</p> <p>Por otra parte, se llevó a cabo un proceso de planificación abierto para el mantenimiento a gran escala de las viviendas (360 viviendas), y abordar la mejora de estas en fases. La consulta se dirigió a los residentes, escuchando sus ideas en lugar de presentar un plan final que las personas podrían no haber aprobado.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Residentes de viviendas sociales.	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>El período de consulta demostró que el inquilino estaba en primer lugar, lo que significó que la gran mayoría de las mejoras se correspondiera a las expectativas de los residentes y no se perdió tiempo durante la implementación debido a la oposición de los vecinos.</p> <p>El hecho de haber tomado la iniciativa de hablar con la gente y compartir los resultados con los socios, ha hecho de Zonderwijk un barrio muy activo.</p>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

La consulta y participación de los vecinos residentes en régimen de alquiler contribuye a conseguir un sentido de pertenencia al barrio con evidentes beneficios para el conjunto de la comunidad.



#### MÁS INFORMACIÓN:

<https://www.mijn-thuis.nl/Zoeken?q=ZONDERWIJK>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.11. Vivienda social en Dinamarca

Ficha 19 Herramienta Naboskabet, Dinamarca

19. NABOSKABET	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	DINAMARCA   naboskabet.dk
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Naboskabet es una herramienta online disponible tanto para los inquilinos como para las empresas de vivienda que permite investigar sobre el capital social en diferentes urbanizaciones.</p> <p>Ayuda a los usuarios a obtener una imagen de la vida en el barrio, mediante la recopilación de opiniones de los residentes sobre diferentes temas: la satisfacción general con la vida en la zona. Vida social, seguridad, mantenimiento del alojamiento, oportunidades del entorno físico, la aceptación de la diversidad...</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El sitio web proporciona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuestionarios específicos para niños, adolescentes y adultos.</li> <li>• Ayuda para llevar a cabo una encuesta, con la información de todos los pasos necesarios.</li> <li>• Resultados de visualización avanzada: los usuarios pueden obtener resultados de toda la zona y para los grupos específicos - y así comparar su área con las demás.</li> <li>• Catálogo de sugerencias</li> </ul>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Residentes de viviendas sociales	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Ofrece la posibilidad de evaluar la opinión del inquilino sobre diversas iniciativas antes y después de llevarse a cabo.</p> <p>Esta iniciativa ha servido como base para demostrar la necesidad de invertir en fines sociales. A raíz de una decisión del Parlamento en 2009, las asociaciones de viviendas van a gastar más de 135 millones de euros al año del Fondo Nacional de la Vivienda para fines sociales en sus viviendas.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
Con este programa se demuestra la importancia de contar con las opiniones y deseos de los residentes para favorecer la integración y crear vecindario, comunidad.	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	


### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

<https://www.naboskabet.dk/>

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

#### 3.12. Gestión de la vivienda social en Canadá

Ficha 20 Mejores prácticas en la gestión de la vivienda social, Canadá

20. GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL EN CANADA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	CANADA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Vivienda social
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Ante la reducción de fondos los proveedores de viviendas sociales en Canadá se enfrentan a la necesidad de seguir realizando su actividad con menos fondos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• proporcionando viviendas y servicios de apoyo que permitan a los residentes permanecer en sus hogares a medida que envejecen,</li> <li>• una gestión de los fondos de reserva de manera efectiva</li> <li>• y satisfacer las necesidades cambiantes de los residentes.</li> </ul> <p>Como consecuencia, <u>una tendencia hacia la autosuficiencia</u> ha surgido en el sector de la vivienda social, con iniciativas creativas para hacer frente a los recortes gubernamentales.</p> <p>Estas buenas prácticas se centran en seis áreas clave: la gestión financiera; el mantenimiento; la gobernabilidad y responsabilidad; la gestión de la vivienda; la planificación del desarrollo y la gestión de recursos humanos.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Gestión financiera</u> incluye prácticas que mejoran el control financiero, como las estrategias de presupuestos, planificación financiera a largo plazo y de inversión. Las mejores prácticas son desarrolladas por B.C. Non-Profit Housing Association (BCNPHA) y Co-operative Housing Federation of B.C. (CHF BC) en Columbia Británica. BCNPHA y CHF BC han desarrollado varios fondos de inversión colectiva para maximizar el rendimiento de las inversiones a corto y largo plazo para la cooperativa y sin ánimo de lucro y los fondos de operación para que coincida con los términos de inversión a las necesidades futuras de reserva de reemplazo.</li> <li>• El <u>mantenimiento</u> incluye medidas para mantenerse al tanto de la condición de las viviendas, la planificación innovadora para el trabajo de sustitución y la promoción de los servicios de reparación eficaces. Las mejores prácticas son desarrolladas por Peel Non-Profit Housing Corporation (Peel Living) en Brampton. Su programa de Protección de Activos proyecta requisitos de capital para cada edificio en la cartera de la organización durante 20 años y hace coincidir los fondos de reserva con los gastos de capital. La información sobre cada edificio se introduce en una base de datos para realizar un seguimiento continuo de trabajo de capital, priorizar las futuras necesidades de capital y los requisitos de flujo de caja del proyecto.</li> <li>• <u>Gobernabilidad y responsabilidad</u> implica medidas que mejoran las relaciones entre el personal y los residentes, estrategias eficaces para la comunicación con los residentes y</li> </ul>	

### 3. Políticas de vivienda que promuevan la cohesión social

políticas y procedimientos para eliminar la discriminación. Centretown Citizens 'Ottawa Corporation es una organización de vivienda sin ánimo de lucro basada en la comunidad que ha desarrollado una estructura impulsada por los inquilinos y miembros de su junta y sistema de comités. Metro Non-Profit Housing Association (MNPHA) es una asociación entre los inquilinos, el personal, la Junta y las personas que utilizan los servicios de apoyo de la organización. MNPHA adoptó un modelo de justicia social fundado en la equidad, la autoayuda, el respeto y la inclusión de un modelo de caridad y el principio de la participación de inquilino en su declaración de misión original.

- La gestión de vivienda incluye promover la participación de los residentes en la gestión y el desarrollo de procesos eficaces, no discriminatorios para la selección de los residentes. Saskatoon housing Authority (SHA) desarrolló un programa juvenil para ofrecer actividades alternativas para los jóvenes y para hacer frente a los problemas como el vandalismo juvenil y otros. A su vez, la guardería en el barrio no era asequible para los residentes, por lo que la organización desarrolló otra guardería en el lugar. Coopérative d'habitation des Cantons de l'Est es una cooperativa de vivienda sin ánimo de lucro que ha utilizado técnicas de gestión de la propiedad para involucrar a los miembros en la gestión de la vivienda y el mantenimiento desde el momento en el que se formó la cooperativa.
- La planificación del desarrollo incluye las políticas y estrategias para asegurar que la vivienda cumple con prioridades a largo plazo, la incorporación de la eficiencia energética y el desarrollo de las funciones de seguridad. Centretown Citizens Ottawa Corporation (CCOC) ha creado un sistema para el desarrollo de vivienda asequible después de la eliminación de la financiación del gobierno para nuevas viviendas sociales en Ontario.

#### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Residentes de viviendas sociales

#### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Mantener parques de vivienda en alquiler social requiere fórmulas innovadoras de gestión que pasan por la colaboración público-privada con asociaciones de vivienda. Los países que han conseguido desarrollar importantes parques de vivienda social en alquiler lo han hecho a través de asociaciones de vivienda y cooperativas y organizaciones sin ánimo de lucro.

#### MÁS INFORMACIÓN:

[Buenas prácticas para la gestión de la vivienda social](#)



## 4. Políticas de rehabilitación



## 4. Políticas de rehabilitación

Las políticas de rehabilitación están vinculadas en gran medida a programas de vivienda vacía y políticas de alquiler. Las fórmulas tratan de involucrar a los residentes con el fin de crear conciencia entre la población y lograr una reforma urbana exitosa.

Los programas de regeneración van más allá de la vivienda y la regeneración urbana, combinando programas para mejorar la integración social de las personas, buscando un sentido de pertenencia al barrio con instrumentos de mediación cultural o la creación de bancos de tiempo.

En todos estos programas se considera imprescindible la participación de los vecinos de cara a garantizar el éxito de las actuaciones.

También abundan las políticas de rehabilitación destinadas a mejorar la eficiencia energética de las viviendas con el objetivo de cumplir los compromisos de reducción de emisiones y de consumos energéticos de cara a alinearse con las estrategias europeas.

Las actuaciones que implican grandes regeneraciones a nivel de barrio requieren importantes inversiones que en parte deben ser asumidas por los propietarios de las viviendas. Además, en ocasiones son actuaciones a las que las personas no ven un beneficio inmediato, por lo que los programas de ayudas deben ir acompañados de importantes campañas de información y concienciación si se quiere garantizar el éxito de las operaciones.


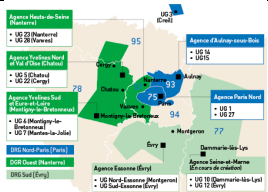
A continuación se incluye el detalle de las siguientes iniciativas:

21. LOGEMENT FRANCILIEN (Francia)
22. ZERO ENERGY HOMES AT ZERO UPFRONT COST – STROOMVERSNELLING (Países Bajos)
23. KREDEX (Estonia)
24. HABITER MIEUX (Francia)
25. SOZIALE STADT (Berlín, Alemania)
26. CONTRATTI DI QUARTIERE (Italia)
27. THE THAMES GATEWAY (Londres, Inglaterra)

## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.1. Participación en la reforma urbana en Francia

Ficha 21 Logement Francilien, Francia

21. LOGEMENT FRANCILIEN	
<p>ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN</p>	<p>FRANCIA</p>  
<p>ÁMBITO TEMÁTICO</p>	<p>Participación de los residentes en la Reforma Urbana</p>
<p>DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES</p> <p>Logement Francilien es una empresa social de viviendas que forma parte del Grupo Logement Français. La compañía gestiona 31.597 unidades de vivienda social en más de 90 municipios.</p> <p>Su objetivo es involucrar a los residentes con el fin de lograr una <u>reforma urbana exitosa</u>.</p> <p>Es una organización descentralizada para estar más cerca de las personas. Francilien Vivienda ha establecido seis agencias y quince unidades de gestión, agrupados en tres Direcciones Regionales de Gestión ( París Norte , Oeste y Sur ) , cada uno tiene la responsabilidad de unos 2. 000 hogares en un área geográfica determinada</p> <p>En cada Unidad de Gestión hay profesionales de diversos oficios que aseguran en el día a día:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• las relaciones entre los vecinos y los socios locales</li> <li>• la gestión administrativa y social</li> <li>• el mantenimiento de las viviendas</li> </ul>	
<p>TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS</p> <p>La primera acción para el despliegue del programa fue crear conciencia entre la población del proceso de renovación urbana. Después se comenzó a trabajar más en profundidad con pequeños grupos de residentes, centrándose en cuestiones específicas. De 20 a 25 personas estaban involucradas en cada taller, con el apoyo de una oficina para la participación de los residentes, y un informe completo de los talleres fue enviado a todos los inquilinos.</p> <p>Para garantizar un progreso óptimo del proyecto, se desarrolló un compromiso con las empresas que participan en el plan de renovación y con los habitantes.</p> <p>Se organizaron visitas a los barrios para permitir a las personas a aprender acerca de la naturaleza de las obras en curso y la organización.</p>	
<p>TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS</p> <p>Residentes de viviendas sociales</p>	
<p>EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS</p> <p>Los responsables del programa afirman que el trabajo es más eficaz y eficiente, una vez adoptado el proceso de escuchar el uno al otro y planificar las actividades conjuntamente. Asimismo, la participación de los residentes constituye un impulso increíble y un activo muy importante para el éxito de un proyecto.</p>	

## 4. Políticas de rehabilitación

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Una vez más, la participación de las personas es un aspecto clave de cara a garantizar el éxito de los programas a desarrollar.


#### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.logementfrancilien.fr/>

## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.2. Rehabilitación energética de vivienda en los Países Bajos

Ficha 22 Programa STROOMVERSNELLING en los Países Bajos

22. ZERO ENERGY HOMES AT ZERO UPFRONT COST - STROOMVERSNELLING	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	PAÍSES BAJOS 
ÁMBITO TEMÁTICO	Rehabilitación energética de vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Las viviendas sociales en Países Bajos son relativamente viejas y mal protegidas, pues casi la mitad de los edificios fueron construidos entre los años 1950 y 1970, es decir, antes de la introducción de los requisitos mínimos de eficiencia energética (1995).</p> <p>En el acuerdo de energía para el desarrollo sostenible (Energy Agreement for Sustainable Growth), las <u>cooperativas de viviendas sociales</u> aceptan el objetivo de lograr un promedio de "B" en calificación de eficiencia energética para el año 2020.</p> <p>Con el fin de lograr este objetivo, <u>Energiesprong</u> (una organización sin ánimo de lucro) desarrolló un <u>plan innovador</u> llamado <u>Stroomversnelling</u>, uniendo seis asociaciones de vivienda y cuatro empresas de construcción, con amplio grupo de apoyo de las instituciones bancarias y de crédito.</p> <p>El objetivo es rehabilitar 111.000 viviendas de alquiler de energía neta cero para el año 2020, que sería pagado con el ahorro de costes de energía durante los próximos 30 años. El plan también tiene como objetivo desarrollar las más modernas metodologías de restauración que serán ampliadas hasta niveles de producción industrializados utilizando elementos de construcción prefabricados. Con el fin de lograr esto, el proyecto se ha dividido en tres etapas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.000 viviendas en la fase de creación de prototipos, en donde las empresas constructoras desarrollan sus soluciones técnicas innovadoras.</li> <li>• 10.000 viviendas en la fase de producción y su aceptación en el mercado.</li> <li>• 100.000 viviendas en la implementación completa a escala industrial.</li> </ul>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Junto a la <u>innovación técnica</u> es necesaria también una <u>solución financiera</u> para llevar a cabo las renovaciones de energía cero, sin coste para los inquilinos. La ingeniería financiera se basa en la financiación de los costes de capital iniciales de WSW Social Bank (valorado en triple A) que ha puesto a disposición alrededor de 6,6 billones de € para financiar los préstamos respaldados por el gobierno a las asociaciones de viviendas, generando un rendimiento financiero del 5,25% de la inversión (usando la tasa de descuento del WSW Social Bank para proyectos corporativos) durante un período de 30 años.</p>	

## 4. Políticas de rehabilitación

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Residentes de viviendas sociales

### DATOS Y EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

WSW social bank pone a disposición de las asociaciones de vivienda 6,6 billones de €:

La Asociación de Vivienda invierte entre 40.000 y 70.000 € por edificio para financiar las obras de infraestructura.

Los residentes pagan un "alquiler + plan de energía", consistente en una factura combinada de alrededor de 650 € / mes para la asociación de vivienda (equivalente a, y sustituyendo, sus anteriores facturas de alquiler y servicios públicos).

Por su parte, la Asociación de Vivienda paga alrededor de 100 € /mes a la empresa constructora para mantener la propiedad (subsidio de mantenimiento existente por hogar).

El contratista garantiza un rendimiento de energía de más de 30 años.

Los promotores del proyecto estiman que el ahorro de CO2 neto medio, una vez que las 111.000 viviendas hayan sido renovadas, es de 0,43 toneladas de CO2 al año (ahorro total menos energía incorporada), lo que representa el 2,5% de las emisiones del sector residencial holandés.

A escala nacional, la entrada de la inversión en el proyecto generará empleo a más de 55.000 personas en la industria de la construcción.

El modelo se está aplicando también en el Reino Unido, con el establecimiento de Energiesprong UK, iniciativa creada por un grupo de proveedores de vivienda, organizaciones benéficas y las empresas de construcción, con la intención de replicar el sistema.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Es un proyecto de eficiencia energética muy interesante pero que para tener éxito necesita la implicación y colaboración de muchos agentes públicos y privados.

En Navarra se podría comenzar con alguna experiencia piloto de actuaciones de rehabilitación integral con criterios de eficiencia energética a nivel de barrio.


### MÁS INFORMACIÓN:

<http://energiesprong.nl/>

## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.3. Rehabilitación de vivienda en Estonia

Ficha 23 Proyecto Kredex, Estonia

23. KREDEX ESTONIA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	ESTONIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Rehabilitación de vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>El stock actual de viviendas fue construido mayormente antes de 1980, con muy poca atención hacia los requisitos de eficiencia energética, pues no existían obligaciones legales para proteger edificios o para proporcionar sistemas técnicos eficientes tales como la calefacción en los edificios.</p> <p>Como resultado del devastador desperdicio del consumo de energía combinado con el hecho de que la mayoría de la población de Estonia vive en ciudades, el <u>Gobierno de Estonia creó la fundación KredEx</u> (fondo de garantía y de crédito de Estonia), con el fin de proporcionar apoyo a la mejora de la eficiencia energética de las viviendas.</p> <p>Originalmente estaba basado en subvenciones, pero en 2009 cambió su estructura en un <u>fondo de préstamos renovables</u>. Este mecanismo de financiación proporciona al sector de la vivienda la oportunidad de reutilizar los fondos incluidos en el plan para la renovación de viviendas.</p> <p>En 2010, KredEx también inició un plan de subvenciones, permitiendo a las construcciones de viviendas subvencionadas recuperar hasta un 35% de los costes de renovación, para complementar el programa de préstamos renovables. Estas subvenciones se utilizan para cubrir los requisitos de autofinanciación de los préstamos.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El fondo rotatorio tiene un capital de 72 millones de €, financiado por los fondos FEDER (17 millones de €), Consejo del Banco Europeo de Desarrollo (28,8 millones de € de CEB) y el Estado (16 millones de €). La contribución de los fondos estructurales permite que las tasas de interés sean más bajas y así KredEx puede proporcionar a los destinatarios finales préstamos preferenciales:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El préstamo mínimo es de 6.400 € por vivienda.</li> <li>• El plazo de vencimiento del préstamo es de hasta 20 años.</li> <li>• Las tasas de interés promedio en 2012 fueron de entre 3,5% y 4%, fijo durante 10 años.</li> <li>• Al menos el 15% del total del préstamo adjudicado deberá ser cofinanciado por los destinatarios finales. La subvención KredEx se puede combinar con el préstamo. El porcentaje de subvención depende de los ahorros de energía esperados: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 15% de subvención si el ahorro es del 20-30% (calificación energética E y el consumo de energía &lt;250 mil Wh / m<sup>2</sup>);</li> <li>✓ 25% de subvención si el ahorro es del 40% (calificación energética D y el</li> </ul> </li> </ul>	

## 4. Políticas de rehabilitación

- consumo de energía <200 mil Wh / m<sup>2</sup>);
- ✓ 35% de subvención si el ahorro es del 50% (calificación energética C y el consumo de energía <150 mil Wh / m<sup>2</sup>).

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Apartamentos/asociaciones de viviendas y comunidades pueden solicitar los préstamos, siempre que el edificio contenga al menos 3 apartamentos.

Después de una auditoría energética obligatoria, los préstamos se pueden utilizar para financiar las obras que conduzcan a una mejora en la eficiencia energética de al menos un 20% para edificios de hasta 2.000 m<sup>2</sup>, o al menos el 30% de mejora de los edificios más grandes.

Los préstamos se pagan a través de los ahorros de energía.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

- o Plan de préstamos: Entre 2009 y 2013, hubo 533 renovaciones de edificios de apartamentos, que comprende 20.350 viviendas con un total de 47.000 habitantes. Estas actuaciones se financiaron a través de préstamos del fondo rotatorio, que asciende a un total de 57,3 millones de €, apoyando la inversión total de 79,6 millones de €. Desde que se inició el plan, se estima que los préstamos han logrado un ahorro medio del 39%.
- o Programa de subvenciones: Entre 2010 y 2013, el programa de subvenciones ha renovado 553 edificios que afectaban la vida de los 48.300 habitantes, lo que produjo un ahorro de energía promedio de 40%.

La población ha obtenido múltiples beneficios del plan de rehabilitación KredEx:

- Los edificios de apartamentos están mejorando, tanto en términos de consumo de energía como la apariencia general
- Reducción de las emisiones de carbono
- Se ha incrementado la seguridad energética y hay una menor necesidad de combustible
- Aumento del valor de las viviendas
- Mejora de la calidad del aire local
- La oportunidad de aumento del empleo en el sector de la construcción.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Este es un instrumento financiero que permite acometer actuaciones con criterios de eficiencia energética gracias a la obtención de préstamos en condiciones favorables. El programa se ha incluido dentro de los Fondos FEDER, pero se podría también poner en marcha un instrumento financiero de estas características entre el Gobierno de Navarra y las instituciones financieras.

### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.kredex.ee/en/>






## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.4. Rehabilitación de vivienda en Francia

Ficha 24 Habiter Mieux, Francia

24. HABITER MIEUX (LIVE BETTER)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	FRANCIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Rehabilitación de vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>El programa <u>Habiter Mieux</u> (Vivir Mejor) es el componente social del Plan de Renovación Térmica. El objetivo del Plan de Renovación se sitúa en 500.000 viviendas en el período 2010-2017, incluyendo 50.000 en el programa Habiter Mieux.</p> <p>El Gobierno francés pone en marcha este Plan para hacer frente a los problemas de escasez energética de las viviendas francesas, pues tres cuartas partes de las viviendas tienen una calificación energética de categoría D-G. El programa es supervisado por ANAH, el coordinador nacional de la vivienda, a cargo de los fondos para las renovaciones térmicas y administrado a nivel sub-regional. Este programa de 7 años ofrece subvenciones a los residentes que participan en las actividades de renovación térmica y eficiencia energética, con bajos ingresos.</p> <p>El Programa tiene tres objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Social</u>: mejorar el confort térmico de la vivienda y la lucha contra la pobreza energética, reducir la carga de los hogares.</li> <li>• <u>Medioambiental</u>: reducir el consumo de energía en la lucha contra el cambio climático. Con casi el 44% de la energía del país en consumo final y el 23% de las emisiones de gases de efecto invernadero, el sector de la construcción es el de mayor consumo energético. Los objetivos para 2020 son los siguientes: 38% de reducción del consumo de energía y el 50% de los gases de efecto invernadero.</li> <li>• <u>Económico</u>: estructurar y mejorar el sector de la rehabilitación energética. La renovación de 500.000 viviendas conduce a la creación o el mantenimiento de 75.000 puestos de trabajo directos e indirectos.</li> </ul>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Las viviendas recibirán una renovación completa, incluyendo el aislamiento térmico (techo, paredes, ventanas) y la sustitución de instalaciones de calefacción y agua caliente para mejorar la eficiencia energética del edificio.</p> <p>ANAH ofrece subsidios para los propietarios-residentes/propietarios para financiar hasta el 50% de la renovación.</p> <p>Las subvenciones del gobierno financiadas por Fondos de ayuda a la renovación térmica (Fonds d'aide à la rénovation thermique "FART") se proporcionan en forma de una subvención fija de hasta 3.000 €.</p> <p>ANAH ofrece ayudas de hasta 500 € por hogar.</p> <p>Apoyo adicional de las <u>sociedades cooperativas con objetivos sociales</u> (SACICAP) para los hogares</p>	

## 4. Políticas de rehabilitación

que no tienen patrimonio y que requieren el acceso a los créditos bancarios. Se les proporcionan préstamos sin intereses y sin gastos de gestión, hasta un importe máximo de 20.000 € con un plazo de amortización de hasta 10 años, o prefinanciación de las subvenciones.

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Propietarios-residentes/propietarios con bajos ingresos que residen en viviendas de baja eficiencia energética en Francia.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

El programa tiene un presupuesto total de 1,4 billones de € para 7 años, de los cuales 500 millones de € es financiado por el Estado, 600 millones de € son proporcionados por ANAH y 250 millones de € proceden de los proveedores de energía en el marco del sistema de certificación de ahorro de energía.

Los resultados del programa son crecientes cada año: 12.786 viviendas rehabilitadas en 2012, 31.235 en 2013, y aproximadamente 38.000 en 2014.

El promedio del ahorro energético en los hogares asciende al 41%, es decir, el umbral de ahorro mínimo del 25% se ha excedido considerablemente. El coste promedio incurrido por estas mejoras es de 17.000€.

Habiter Mieux comenzó en 2011, pero la aceptación inicial fue más lenta de lo previsto. Esto creó algunos problemas con los proveedores de energía que apoyaban el programa, ya que su contribución financiera estaba vinculada a la consecución de sus obligaciones de eficiencia energética. Los dos primeros años del proyecto, ANAH contribuyó ayudando a desarrollar aún más el esquema para adaptarse a las necesidades del sector de la vivienda "pobre" en términos de eficiencia energética.

En junio de 2013, se modificó el programa, haciéndolo más atractivo para los posibles participantes y en mayor escala. La reforma aumentó el número de hogares calificados a un 45% del stock de edificios residenciales. Uno de los principales cambios en el programa fue la contratación de los "embajadores de eficiencia energética" para identificar los hogares de bajos ingresos. La subvención para el diagnóstico inicial se incrementó, junto con un subsidio ofrecido para financiar una parte mayor del coste total de renovación, permitiendo a las personas sin recursos económicos participar en el programa.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Los programas de eficiencia energética requieren de importantes fondos para la financiación de las actuaciones puesto que implican importantes inversiones que muchos propietarios no tienen capacidad para afrontar. La mayoría de los programas combinan subvenciones con préstamos en condiciones favorables, así como asesoramiento.

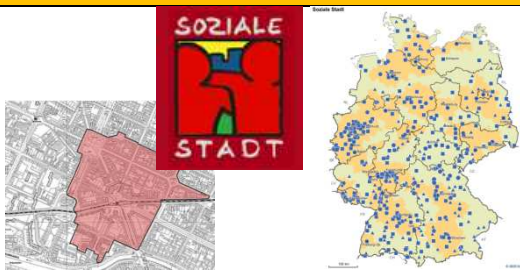
### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.ameliorer-mon-logement.fr/habiter-mieux.html>

## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.5. Regeneración social de barrios y ciudades

Ficha 25 Programa Soziale Stadt en Alemania

25. "SOZIALE STADT" (PROGRAMA CIUDAD SOCIAL)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Kreuzberg, Berlín</p> <p>ALEMANIA</p> 
ÁMBITO TEMÁTICO	Regeneración social de barrios y ciudades
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>En 1999, el gobierno alemán junto los gobiernos federales establecieron distritos con necesidades de desarrollo especiales y crearon el "Programa Ciudad Social" con el fin de crear <u>estructuras residenciales socialmente estables</u> y así contrarrestar las crecientes divisiones socio-espaciales de las ciudades.</p> <p>En el marco de este programa se llevan a cabo actuaciones de regeneración física de áreas degradadas y regeneración de zonas urbanas con población vulnerable.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Se conceden subvenciones a organismos públicos locales.</p> <p>Las autoridades locales o entes públicos pueden llevar a cabo acciones de regeneración del parque construido, así como la reordenación del espacio entre edificios o del espacio público, incluso cabe financiar intervenciones de rehabilitación, demolición y construcción de equipamientos colectivos o instalaciones públicas.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Los beneficiarios de la financiación pública son los organismos públicos locales.	
DATOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Más de 400 ciudades alemanas han participado en este programa con acciones variadas en el ámbito del empleo, actividades sociales, culturales, de integración de la diversidad social y étnica de los grupos y de mejora de los espacios públicos.</p> <p>En el año 2015, el gobierno federal destinó 150 millones de euros para este programa.</p> <p>El programa impulsa varios desafíos para las comunidades locales con respecto a la renovación urbana, el desarrollo del mercado de trabajo, la estructura económica y el crecimiento, la vivienda, la infraestructura social y cultural, la integración y la inclusión, las escuelas, la promoción de la salud, prevención de la delincuencia y las relaciones públicas. Proyectos más completos de este programa comienzan con medidas específicas para mejorar las condiciones de vida y el entorno social, como la renovación de las zonas públicas, patios de escuelas y parques.</p> <p>Un buen ejemplo es <u>Kreuzberg en Berlín</u>:</p> <p>Kreuzberg es un barrio en el que el desempleo alcanzaba casi el 30%, y una mayoría de población era inmigrante. De acuerdo con las escuelas locales, el 80% de los niños provenían de minorías</p>	

## 4. Políticas de rehabilitación

étnicas con una amplia gama de antecedentes. Como resultado de esta situación, el barrio de Kreuzberg fue seleccionado y subvencionado con 500.000 euros procedentes del programa Soziale Stadt.

Se llevaron a cabo las siguientes actuaciones:

- La educación, la formación, la juventud: mejorar la educación de la primera infancia, la participación de los padres/madres como socios educativos.
- Regeneración física: renovación de las áreas más degradadas.
- Trabajo y económica: fortalecimiento y operador de redes, la integración de la red de escuelas secundarias para mejorar las oportunidades de formación, la colaboración con empresas y profesionales.
- Barrio: actividades relacionadas con los vecindarios, la ayuda mutua entre las culturas y generaciones, estabilización y el desarrollo de los trabajos, estructura basada en la comunidad.
- El espacio público: participación de los vecinos en el mantenimiento y el diseño de las condiciones de vida, mantener y aumentar la calidad del entorno, aumentar la percepción de seguridad a través de la educación y la información.
- La participación, trabajo en red y la integración de los socios: mejorar la accesibilidad de los inmigrantes, la flexibilidad del trabajo del Comité, la participación de los jóvenes y la iniciación de las formas temáticas de participación.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

Hasta junio de 2015, se han adoptado 715 medidas totales en 418 ciudades y pueblos en el programa federal-estatal. En 2014, los fondos federales para el programa "Ciudad Social" se incrementaron en 40 millones de euros en 2013 alcanzando los 150 millones de euros.

En 2015, el gobierno federal también ha destinado 150 millones de euros para el programa "Ciudad Social". En el contexto del desarrollo urbano el programa "Ciudad Social" contribuye a la integración social y debe servir de base para una estrategia interinstitucional "Ciudad Social".

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Este es un programa con una larga trayectoria en Alemania a través del cual se consigue una renovación integral de los barrios puesto que interviene en todos los ámbitos: la vivienda, la educación, el empleo, el espacio público. Se han conseguido regeneraciones completas de barrios con una alta integración de la población residente y evitando la exclusión social. Esta es una iniciativa de gran interés para desarrollar en barrios problemáticos con altas necesidades de regeneración urbana y social.

### MÁS INFORMACIÓN:


<http://www.sozialestadt.de>

[http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Handlungskonzepte\\_2011/Zentrum\\_Kreuzberg.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Handlungskonzepte_2011/Zentrum_Kreuzberg.pdf)

## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.6. Regeneración de barrios en Italia

Ficha 26 Contratti di Quartiere, Italia

26. "CONTRATTI DI QUARTIERE" (CONTRATOS DE BARRIO)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	ITALIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	Regeneración de barrios
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Este es un programa de gran interés, llamado "<u>Contratti di Quartiere</u>" (Contratos de Barrio) que se centra en la construcción, rehabilitación, reurbanización, modernización y la adecuación tecnológica de las viviendas.</p> <p>También realiza actuaciones dirigidas a desarrollar y mejorar las infraestructuras urbanas y mejorar la movilidad y la accesibilidad del municipio. Los Contratos de Barrio son proyectos de revitalización urbana (física y/o social) promovidos por los municipios en los barrios marcados por el deterioro general de los edificios y del entorno urbano, y la falta de servicios en un contexto de baja cohesión social y graves problemas de vivienda. Estos contratos incluyen medidas para promover el desarrollo local, aumentar el empleo y la integración social.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Se conceden subvenciones por una parte proporcionadas por el Estado (65%), y por otra parte por la región (35%) a organismos públicos para llevar a cabo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La regeneración de edificios de vivienda</li> <li>Regeneración e incremento de la eficiencia energética de los edificios: las intervenciones deben alcanzar la eficiencia energética en las nuevas construcciones o en la rehabilitación de edificios.</li> <li>Construcción de vivienda social: construcción y regeneración de vivienda social</li> </ul> <p>Otras actuaciones financiadas frecuentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regeneración de viviendas construidas: regeneración de la estructura, la fachada, tejados y mejora de la accesibilidad.</li> <li>Rehabilitación de edificios históricos o de patrimonio cultural</li> <li>Reordenación del espacio libre a pie del inmueble</li> <li>Rehabilitación, demolición, construcción de viviendas e instalaciones para actividades económicas.</li> <li>Rehabilitación, demolición, construcción de equipamientos colectivos e instalaciones públicas.</li> <li>Reordenación del espacio público (incluyendo zonas verdes, parkings,...)</li> <li>Desarrollo urbano, ampliando la dotación de servicios públicos (agua, alcantarillado,...)</li> </ul>	

## 4. Políticas de rehabilitación

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Los principales beneficiarios de la financiación pública son los municipios, y están a cargo de la planificación, el diseño y la organización de las obras, además de otras consiguientes actividades requeridas.

Los beneficiarios indirectos son otras organizaciones participantes en el proyecto con sus propios recursos, cuyos intereses son la inversión, y los residentes de la zona.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

El programa ha tenido un buen impacto en la ciudad de Turín, en especial en los barrios populares de Via Sospello (unos 1.200 habitantes), construido en los años 30, y Via Fiesole (unos 2.800 habitantes), construido en los años 70.

Gracias a este programa de renovación urbana se reestructuraron dos complejos de viviendas públicas, se reurbanizaron espacios públicos, se recuperaron algunos clubes deportivos y centros de reuniones, además se crearon obras de iniciativa privada.

Se ha alcanzado una mejora de la calidad de vida gracias principalmente al fortalecimiento de la vecindad como la condición más importante. Al mismo tiempo, la estrategia propuesta considera la cuestión de la relación entre el barrio y el medio ambiente como un elemento clave del proceso de regeneración.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

El Contrato de Barrio es un instrumento para interactuar entre todos los ámbitos de trabajo y llegar así a la reconstrucción de un espacio múltiple, articulando múltiples proyectos puntuales y locales para la mejora de la zona y manteniendo una conexión con el resto de la ciudad.

Al igual que el Programa de Ciudad Social de Alemania, constituye una potente herramienta para actuar en barrios que combinan la degradación física con un componente de problemática social.

### MÁS INFORMACIÓN:

[http://www.mit.gov.it/mit/mop\\_all.php?p\\_id=19596](http://www.mit.gov.it/mit/mop_all.php?p_id=19596)

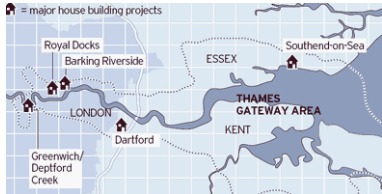
<http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana/recuperourbano/via-parenzo.htm>



## 4. Políticas de rehabilitación

### 4.7. Regeneración urbana en Londres

Ficha 27 The Thames Gateway, Londres

27. THE THAMES GATEWAY	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Londres</p> <p>INGLATERRA</p> 
ÁMBITO TEMÁTICO	Regeneración urbana
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>El Thames Gateway es el proyecto de regeneración más grande de Europa, que se extiende 40 millas a lo largo del estuario del Támesis desde Canary Wharf en Londres hasta Southend en Essex y Sittingbourne en Kent. El área incluye el emplazamiento abandonado designado más grande en el sur de Inglaterra, que está destinada a convertirse en un eco-región líder.</p> <p>Se trata de promover la regeneración y la dinamización económica a través de la creación de nuevos empleos, de atraer inversión para construir en antiguas zonas industriales, proveer viviendas de buena calidad, y el incremento de la calidad de vida para los actuales y futuros residentes de la zona. Además se busca que Gateway se constituya como una eco-región.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
Las subvenciones a fondo perdido es la principal ayuda pública, sin embargo, también destaca la inversión directa sobre el parque de vivienda social.	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Los beneficiarios de este proyecto son tanto los residentes de la zona como los municipios e inversores interesados.	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>La región de Thames Gateway compuesta por <u>London, Kent and Essex</u> se ha regenerado a gran escala. Mediante la regeneración de los centros urbanos y la construcción de nuevas ciudades desde cero, la región cuenta con nuevos negocios, tiendas, escuelas, parques y vías de transporte. La renovación todavía está en progreso y en total se han renovado más de 160.000 viviendas con bajas emisiones de carbono y se han creado más de 180.000 puestos de trabajo.</p> <p>Más detalladamente, el programa ha tenido un impacto muy positivo en el norte de Kent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Con la creación de un nuevo e importante centro urbano en el Valle de Ebbsfleet se generaron 20.000 puestos de trabajo y 10.000 viviendas, que están empezando a ser habitadas.</li> <li>• En Medway, Chatham Marítimo se ha transformado en una nueva marina, con más de 1.000 viviendas nuevas alrededor, un nuevo campus universitario para un máximo de 10.000 estudiantes, tiendas, oficinas, restaurantes y un cine;</li> <li>• Mayor inversión en el espacio verde que incluye el clúster verde de 800 hectáreas que rodea la histórica Cobham Park. Cinco proyectos estratégicos Zonas Verdes (Parklands) se están llevando a cabo en el norte de Kent para mejorar la calidad del medio ambiente.</li> </ul>	

## 4. Políticas de rehabilitación

- Se han puesto en funcionamiento nuevos servicios ferroviarios internacionales y nacionales de alta velocidad. El centro de Londres está a sólo 17 minutos de Ebbsfleet Internacional, y el tiempo de viaje de Londres a todo el norte de Kent se han reducido drásticamente. A escala internacional, se puede estar en París o Bruselas en menos de dos horas.
- Alrededor de 6.500 puestos de trabajo se han creado en Crossways Business Park en Dartford;
- La mayoría de la gente sustituye sus coches por los nuevos sistemas innovadores de transporte público - tales como el premiado sistema de autobuses de tránsito rápido de Fastrack, con el número de pasajeros en rápido crecimiento, que conecta los centros urbanos de Dartford y Gravesend con The Bridge, Ebbsfleet Valley y el centro comercial de Bluewater.
- Se han abierto centros diseñados especialmente para empresas innovadoras - The Nucleus en The Bridge, Centro de Innovación Medway cerca del aeropuerto de Rochester y the Joiners Shop para las industrias creativas en Chatham Maritime.
- Se han construido nuevas instalaciones deportivas, como el estadio de fútbol Princes Park y el de clase mundial de judo Kwai en Dartford; Mientras tanto, Black Lion centre está siendo renovado en Medway.
- Creación y expansión de parques científicos incluyendo Kent Science Park en Sittingbourne, donde se encuentran más de 80 empresas especializadas en biotecnología, ingeniería de alta calidad y productos farmacéuticos. También se prevé la construcción de un nuevo parque científico en Dartford.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Este es un proyecto a gran escala que muy probablemente no tenga cabida en Navarra, pero nuevamente se incide en la idea de la necesidad de realizar actuaciones integrales que combinen la reforma de las viviendas, con la regeneración de los espacios públicos, la mejora de las infraestructuras, el fomento del empleo y la integración social. Se trata de crear ciudad social y, en este sentido, se requiere la colaboración de todos los sectores públicos y privados.

### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.thames-gateway.org.uk/>





## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

La actual situación económica y social hace que las soluciones al problema de la vivienda se orienten fundamentalmente hacia el alquiler y la rehabilitación. Pero, el mercado de alquiler en Navarra es muy reducido y la mayoría de la población reside en régimen de propiedad, con un elevado número de familias que han perdido su empleo y no son capaces de afrontar el pago de su hipoteca.

El impulso de la vivienda protegida en régimen de alquiler, tal como se ha concebido hasta el momento, implica muchas dificultades puesto que los promotores públicos y privados han visto como en los últimos años la financiación para acometer VPO en régimen de alquiler ha desaparecido.

En este sentido, el alquiler con opción de compra puede ser una vía interesante para que algunas personas puedan acceder a las viviendas sin necesidad de acudir, por el momento, a un crédito hipotecario, pero pudiendo hacerse con la propiedad cuando su situación económica mejore.

Con el fin de superar el actual binomio propiedad-alquiler, la búsqueda de fórmulas imaginativas e innovadoras que ofrezcan soluciones intermedias entre ambos regímenes de tenencia, se presentan como una oportunidad de acceso a la vivienda para las personas con menores recursos económicos. Por otro lado, tratan de dar una mayor flexibilidad que facilite el paso de un régimen de tenencia a otro, dando respuesta a una demanda cambiante, puesto que las situaciones personales y familiares atraviesan diferentes momentos a lo largo de la vida.

Estas son fórmulas extendidas principalmente en Reino Unido e Irlanda, y también en los Estados Unidos. La propiedad compartida, la propiedad en arrendamiento o la tenencia totalmente flexible en la que se puede incrementar o disminuir la participación en la propiedad de la vivienda son modelos utilizados desde hace muchos años en estos países.

Por otro lado, en Cataluña se ha desarrollado la "masovería urbana", una fórmula según la cual se unen los intereses de propietarios de viviendas vacías que están deterioradas y de personas de reducidos ingresos que no pueden pagar un alquiler, pero sí tienen la capacidad de rehabilitar una vivienda.



A continuación se detallan las siguientes iniciativas:

28. SHARED OWNERSHIP SCHEME (Reino Unido)
29. SHARED OWNERSHIP FLEXIBLE TENURE POLICY (Reino Unido)
30. GRAND UNION HOUSING GROUP (Reino Unido)
31. LEASEHOLD PROPERTY (Reino Unido)
32. MASOVERÍA URBANA (Cataluña)

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

### 5.1. Propiedad compartida en el Reino Unido

Ficha 28 Shared Ownership Scheme, Reino Unido

28. SHARED OWNERSHIP SCHEME (PROGRAMA DE PROPIEDAD COMPARTIDA)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	REINO UNIDO  
ÁMBITO TEMÁTICO	Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Los programas de propiedad compartida (shared ownership, part-buy - part-rent) comenzaron a desarrollarse en los años 80 en el Reino Unido con el fin de ayudar a las personas que no podían afrontar el pago de una vivienda.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El comprador adquiere entre el 25% y el 75% de la propiedad de la casa y paga un alquiler por el resto. El comprador puede adquirir más participaciones de su vivienda ("staircasing") en cualquier momento, pero el precio de las participaciones se calculará en función del precio de la vivienda en ese momento, esto es, si el valor de la vivienda ha crecido, el precio a pagar será mayor, y si el valor de la vivienda ha decrecido el importe a pagar también será menor.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Personas con bajos ingresos</u> (los ingresos máximos para acceder a este programa son 80.000 £ anuales).</li> <li>• Programa especial de propiedad compartida para <u>personas mayores</u>: personas mayores (más de 55 años). El esquema general es similar al descrito, con la particularidad de que pueden adquirir hasta el 75% de la propiedad como máximo. Una vez que se ha accedido a la propiedad del 75%, no se paga ningún alquiler por la parte restante.</li> <li>• Programa para las <u>personas con discapacidad permanente</u> (Home Ownership for People with Long-Term Disabilities). Es una opción ofrecida únicamente por un pequeño número de Housing Associations.</li> </ul>	
DATOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Si el propietario quiere vender la vivienda, la Housing Association tiene el derecho de encontrar un comprador. En el caso de que el propietario haya adquirido la propiedad completa de la vivienda, la Housing Association podrá ejercer el derecho de tanteo. Este derecho se mantiene durante 21 años después de haber adquirido la plena propiedad de la vivienda.</p> <p>Es posible acceder a la compra de una vivienda en régimen de propiedad compartida de segunda mano, es lo que se llaman "reventas" ("resales", inglés). Las condiciones son las mismas que en el caso de las primeras adquisiciones.</p> <p>En la mayoría de los casos las viviendas en régimen de "shared ownership" se ofrecen para la venta por un arrendador social, pero hay que decir que la participación del gobierno no es imprescindible. No obstante, alguien tiene que retener la parte de propiedad que no se ha vendido, y éste debe ser</p>	

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

una Housing Association u organismo similar de carácter social.

Hay dos modalidades principales de "shared ownership". En la primera el comprador adquiere una cuota bajo un "trust", y en la segunda el valor de la cuota del comprador depende de un contrato de arrendamiento a largo plazo ("long lease").

El "trust" representa una forma de desmembración de la propiedad. El "trustee" es el propietario del suelo, y el beneficiario ("beneficial interest") adquiere un derecho real sobre dicho suelo, y todo el valor de la propiedad y su posible incremento de valor corresponden a este beneficiario. En el esquema de "shared ownership" descrito, los beneficiarios del trust son el propietario social (una Housing Association, por ejemplo) y la persona que ocupa la vivienda, en las proporciones y condiciones que indica el propietario social que es quien vende la vivienda.

Las propiedades que forman parte del programa de "shared ownership" constituyen siempre un "Leasehold property", esto es, se es propietario sólo por un período fijo de tiempo. Existe un acuerdo legal con el propietario de la otra parte (Housing Association) en el que se especifica la duración de la propiedad.

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

Shared ownership da opciones y control a las personas con bajos ingresos sobre el lugar en el que residen. Durante los últimos años en el Reino Unido se ha ayudado a muchas familias a convertirse en un propietario compartido. A partir del 2014, el programa "shared ownership" es ofrecido también a personas con discapacidades y personas mayores.

Advance es una Organización que en el Reino Unido ha conseguido en los últimos años que más de 600 personas hayan accedido a la compra de una participación de su vivienda. Han ayudado a integrarse en la comunidad a personas con problemas de salud o con discapacidades físicas y mentales proporcionando un hogar adecuado y un apoyo para las personas que tienen necesidades complejas, de modo que adquieren una mayor estabilidad y control sobre sus vidas. Se ha comprobado que las personas cambian a medida que cambian sus vidas.

Advance ha sido una de las primeras organizaciones en el Reino Unido en poner en marcha un programa de estas características y ahora son expertos reconocidos en este ámbito. En Space to live varios propietarios de viviendas compartidas describen el impacto positivo de poseer su propia casa.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Los programas de propiedad compartida son una fórmula muy extendida en países anglosajones pero inexistentes en España, por lo que su traslado a Navarra requeriría un estudio en profundidad para conocer sus implicaciones y la manera en que podrían ser implementados atendiendo a nuestro marco regulatorio, normativo y financiero.

### MÁS INFORMACIÓN:

<https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/overview>

<http://www.advanceuk.org/index.asp?m=647&t=Shared+Ownership>

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

### 5.2. La tenencia completamente flexible, Reino Unido

Ficha 29 Shared Ownership Flexible Tenure Policy, Reino Unido

29. SHARED OWNERSHIP FLEXIBLE TENURE POLICY (LA TENENCIA COMPLETAMENTE FLEXIBLE)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	REINO UNIDO
ÁMBITO TEMÁTICO	Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Esta fórmula implica mucha flexibilidad, puesto que permite no sólo incrementar la participación en la vivienda, sino “escalar hacia abajo”, es decir, reducir parte de la propiedad a aquellas familias que se encuentren en dificultades para pagar la hipoteca.</p> <p>En abril de 2012, <u>tres Asociaciones de Vivienda</u> (Moat, Radian y Sovereign) se unieron para realizar una investigación sobre la tenencia completamente flexible. En este trabajo de investigación se exploraron las oportunidades, limitaciones y riesgos de la tenencia totalmente flexible de manera que los inquilinos puedan avanzar hacia la propiedad de la vivienda y, del mismo modo, los propietarios puedan vender parte de su participación en la vivienda.</p> <p>El objetivo de este programa es desarrollar un modelo que proporcione un ajuste adecuado entre las circunstancias de las personas, sus gastos y aspiraciones con un plan que sea sostenible para asociaciones, residentes y comunidades.</p> <p>El programa entiende por flexibilidad completa que un ocupante pueda moverse a lo largo del tiempo entre todos los tipos posibles de tenencia (alquiler social, intermedio y de mercado, propiedad compartida y propiedad plena) sin tener que cambiar de vivienda.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Para desarrollar el proyecto es necesario diseñar un modelo con un apropiado ajuste entre las necesidades de la población, los costes de las viviendas y las aspiraciones y entender los retos de implementación y superar estos retos.</p> <p>Estas son las principales líneas del modelo de tenencia completamente flexible:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adquirir la propiedad en participaciones del 10%.</li> <li>• Reducir la renta proporcionalmente.</li> <li>• Mantener los cargos por servicio y la tasa de mantenimiento.</li> <li>• Garantizar la recompra de participaciones en caso de dificultad.</li> </ul>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Inicialmente: Inquilinos de viviendas sociales que han mejorado su situación y desean acceder a la	



## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

propiedad

### DATOS DE LAS ACTUACIONES

El programa se resume en:

- Propiedad compartida con una "red de seguridad" (posibilidad de desprenderse de parte de la vivienda).
- Tres puntos de entrada: desde alquiler, propiedad compartida o plena propiedad.
- Los residentes adquieren participaciones de la propiedad. Un mínimo del 10%, incrementándose hasta el 100% en la medida en que se incrementan los ingresos familiares.
- El coste del préstamo reemplaza el coste del alquiler (se invierte lo que de otra forma se perdía).
- El pago de los residentes a las Housing Association incluye: la tasa de ocupación, la tasa de servicio y la de mantenimiento.
- Las tasas de servicio y mantenimiento son fijas.
- La tasa de ocupación es un porcentaje de renta respecto de la participación no comprada.
- La garantía de recompra posibilita rebajar el "staircasing", esto es, vender parte de las participaciones, disminuyendo la parte que se tiene en propiedad.
- Se utiliza la forma actual de propiedad compartida "lease".
- Los cambios legales y reglamentarios son más manejables.
- Resulta familiar para los proveedores de hipotecas.

El modelo financiero es:

- Modelo basado en costes estándar.
- Con un rango de supuestos: se barajan diferentes opciones.
- La devolución de la subvención tendrá lugar por los tramos adquiridos.
- Todos los costes de transacción son asumidos por el comprador.
- Todos los programas tienen valores actuales netos positivos.
- Los costes para los residentes parecen manejables (los costes extra dependen del valor de la propiedad y de los niveles de renta).

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

En septiembre de 2012 fueron presentados los resultados iniciales de la investigación en la Conferencia Anual de Vivienda Social en Birmingham (17-19 septiembre 2012). El modelo financiero diseñado demostró que es posible implementar este tipo de esquema y se procedió a entablar conversaciones entre las asociaciones promotoras de la idea, el Organismo Regulador y las entidades prestamistas de cara a evaluar sus puntos de vista.

Las impresiones de los residentes en las viviendas eran también favorables: "La seguridad y la posibilidad de acceder a la propiedad y el hecho de poder hacerlo gradualmente si no tienen los ingresos suficientes, lo que les hace sentir "más cómodos". Por lo tanto, esta fórmula puede dar respuesta a una demanda de la sociedad.

La "red de salvación" (posibilidad de desprenderse de parte de la vivienda) y los pequeños tramos del 10% de la propiedad representan importantes atractivos para los potenciales compradores de manera que se puede extender el derecho a la compra a los inquilinos que no podrían acceder de

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

otra forma a la propiedad.

Las asociaciones de vivienda participantes son conscientes de las dificultades que tendrán al poner en práctica este proyecto (legales, financieras y regulatorias), pero están seguros de que este proyecto ofrecerá importantes oportunidades a los residentes, a las agencias de vivienda y a los proveedores de nuevas viviendas.

Este tipo de esquema tiene el potencial de ayudar a hacer realidad el derecho a comprar, al tiempo que conserva casas de viviendas sociales existentes y ayuda al desarrollo de miles de nuevas viviendas.

Por su parte, en 2012, la Asociación de Vivienda de Mild Wales ( MWAH ) en Gales, fue informada por el 43% de sus inquilinos que les gustaría comprar una parte de su casa. De ellos, el 17% sintieron que tenían la capacidad de hacerlo. En respuesta a esta demanda la Asociación puso en marcha un programa de tenencia flexible que permitía a los inquilinos adquirir participaciones de la vivienda, manteniendo una red de seguridad, de modo que si sus condiciones empeoraban podían "bajar escalones" en la participación.

Las estimaciones ponen de manifiesto que con un 15% de los inquilinos que adquirieran una cuota media del 25%, el Gobierno de Gales podría construir entre 1.000 y 4.000 nuevas viviendas destinadas al alquiler social.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Los programas de propiedad compartida son una fórmula muy extendida en países anglosajones pero inexistentes en España, por lo que su traslado a Navarra requeriría un estudio en profundidad para conocer sus implicaciones y la manera en que podrían ser implementados atendiendo a nuestro marco regulatorio, normativo y financiero.

### MÁS INFORMACIÓN:



<http://www.altairltd.co.uk/2015/06/innovative-alternative-to-right-to-buy-2/>



## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

### 5.3. La tenencia flexible en Bedfordshire, Inglaterra

Ficha 30 Grand Union Housing Group, Bedfordshire, England.

30. GRAND UNION HOUSING GROUP	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	<p>Bedfordshire, Northamptonshire y alrededores.</p> <p>INGLATERRA</p>  
ÁMBITO TEMÁTICO	Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Grand Union Housing Group (GUHG), creado en 2008 y formado por tres Housing Associations (Aragon Housing Association, South Northants Homes and MacIntyre Housing Association), ofrece la posibilidad de reducir la participación en la vivienda.</p> <p>En conjunto, poseen y gestionan más de 10.000 viviendas en todo Bedfordshire, Northamptonshire y alrededores. El grupo ofrece la posibilidad de acceder a viviendas <u>en régimen de alquiler o en propiedad compartida</u>.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El grupo ofrece a los propietarios en riesgo de pérdida de la vivienda, la posibilidad de vender parte de sus participaciones, disminuyendo así su porcentaje de participación en la vivienda: <u>Shared Ownership Flexible Tenure Policy</u>. No obstante, se deberá mantener como mínimo el 25% de la propiedad de la vivienda. Únicamente en algunos casos, y dependiendo de la disponibilidad de fondos se podría llegar a comprar la totalidad de la propiedad.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>Sólo podrán formar parte de este Programa aquellos propietarios que no hayan adquirido el 100% de la propiedad y que estén abonando un alquiler por la parte que no es de su propiedad. Además deberá haberse dado alguna circunstancia especial como la pérdida del empleo, reducción de jornada u otras circunstancias que hayan derivado en una disminución de los ingresos del hogar.</p>	
DATOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Según el Informe anual de 2015, desde su formación en 2008 el Grupo ha alcanzado la cifra de <u>1.000 nuevos hogares accesibles</u>. El grupo ha adquirido el compromiso de seguir ofreciendo viviendas asequibles de calidad para los hogares en el futuro y dar así respuesta a las necesidades de los ciudadanos de la región. El grupo está comprometido con la construcción de viviendas y de comunidades.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
<p>Los programas de propiedad compartida son una fórmula muy extendida en países anglosajones pero inexistentes en España, por lo que su traslado a Navarra requeriría un estudio en profundidad para conocer sus implicaciones y la manera en que podrían ser implementados atendiendo a nuestro marco regulatorio, normativo y financiero.</p>	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b>	
<p><a href="http://www.grandunionhousing.co.uk/">http://www.grandunionhousing.co.uk/</a></p> <p><a href="mailto:enquiry@grandunionhousing.co.uk">enquiry@grandunionhousing.co.uk</a></p>	



## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

### 5.4. La propiedad temporal en el Reino Unido

Ficha 31 Leashold Property, Reino Unido

31. LEASEHOLD PROPERTY (PROPIEDAD EN ARRENDAMIENTO)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	REINO UNIDO 
ÁMBITO TEMÁTICO	Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
Modalidad de propiedad compartida, pero con un contrato a largo plazo, lo que otorga un mayor control al arrendador social.	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
El arrendador social concede un arrendamiento a largo plazo (long lease) al adquirente, que toma un préstamo cuya garantía es el contrato de arrendamiento.	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Propietarios de vivienda	
DATOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Se trata de una propiedad temporal de la vivienda, pero una ocupación de largo plazo. El contrato se puede extender por un período de 90 años en el caso de los pisos y 50 años para las viviendas unifamiliares. A través de un contrato con el "freeholder" (la Housing Association), la persona puede adquirir la propiedad de la vivienda por un período determinado de tiempo, que vendrá establecido en el contrato. Cuando el contrato llega a su fin, la titularidad de la propiedad se devuelve al propietario.</p> <p>La ley ofrece un seguro a los ocupantes para quedarse en la propiedad una vez que el contrato llega a su fin. Así, es posible solicitar una extensión del contrato, pero es necesario obtener una calificación para ello. Entre las condiciones que debe cumplir el solicitante están:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• que la vivienda constituya la residencia principal</li> <li>• que el contrato original haya sido garantizado por un mínimo de 21 años (la mayor parte de los "leases" se garantizan por un período de 99 años). No es necesario que el solicitante sea la persona que firmó el contrato original.</li> <li>• que no se esté pagando un alquiler por el uso del suelo (ground rent) o éste sea bajo (la ley establece qué es un alquiler bajo).</li> </ul>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Los beneficios del "leasehold property" son muy variados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es una solución perfecta para una familia que crece: se puede acceder desde el principio a una vivienda más grande que se adapta a las necesidades cambiantes de la familia.</li> <li>• Se tiene la seguridad de no ser desalojado como en una vivienda en alquiler.</li> <li>• Es una opción más barata que sólo alquiler, al tiempo que representa una inversión.</li> </ul>	

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

Sin embargo, hay muchas malas experiencias debido a la mala comunicación. Debido a esto se han creado varias guías para comprar una "leasehold property" y foros de discusión.

Los usuarios comentan que no hay nada de malo en vivir en una "leasehold property", no obstante, "freehold property" es siempre preferible. También se aconseja averiguar el periodo restante de la "leasehold property" y no considerar la oferta a no ser que el contrato todavía tenga un mínimo de 99 años restantes.

### **Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda**

La introducción del "leasehold" o propiedad temporal en nuestro ordenamiento pasaría por la modificación del actual Derecho Civil con la introducción de la figura de la propiedad temporal o del dominio limitado en el tiempo.

Este derecho debería configurarse de manera que su duración fuera temporal (al igual que en el derecho de superficie, pero a diferencia del censo enfiteútico que es permanente), y el "leasehold" revirtiera al freeholder al finalizar la duración. Asimismo, el propietario tendría que mantener la titularidad dominical, pero al mismo tiempo (y a diferencia del censo enfiteútico) el "leaseholder" tuviera acceso al Registro y el dominio pleno del inmueble durante un tiempo determinado. El leaseholder pagaría un importe periódico y/o un pago inicial al freeholder y tanto uno como otro pueden transmitir y gravar (hipotecar) sus respectivos derechos.

### **MÁS INFORMACIÓN:**

<https://www.gov.uk/leasehold-property/overview>

<http://www.lease-advice.org/advice-guide/living-in-leasehold-flats-a-guide-to-how-it-works/>

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

### 5.5. La masovería urbana en Cataluña

Ficha 32 Programa de masovería urbana en Cataluña

32. MASOVERÍA URBANA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	Diversos municipios de Cataluña 
ÁMBITO TEMÁTICO	Fórmulas alternativas de acceso a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>La masovería urbana es una fórmula de acceso a la vivienda que consiste en ceder el uso de pisos vacíos y degradados a familias (masover) que pueden rehabilitarlos a cambio de un alquiler simbólico.</p> <p>Es un contrato típico previsto en los artículos 3.k, 42 y 74 de la Ley catalana 18/2007, y pretende ser una adaptación al mundo urbano del tradicional contrato catalán de masovería rústica. Su contenido y funcionamiento vienen previstos en la Disposición Adicional 5ª del Plan Territorial Sectorial de la Vivienda de Cataluña 2010.</p> <p>Son varios los municipios que en Cataluña han puesto en marcha programas de masovería urbana: Sant Cugat, Olot, Barcelona_Can Baró (Proyecto MULA),.....</p> <p>En el <u>caso de Olot</u>, se caracteriza por incorporar, como rasgo distintivo, la implicación del propio Ayuntamiento del municipio en la gestión del proyecto, asumiendo labores de intermediación que favorecen la seguridad percibida por los/as propietarios/as. Esta labor es asumida por la Oficina de Vivienda y Rehabilitación.</p> <p>La Fundación SerGi es una entidad que trabaja para mejorar la calidad de vida de los grupos que se encuentran con dificultades en su desarrollo personal, familiar o social. Esta fundación ofrece este servicio a través del área de servicios sociales de los Ayuntamientos y ha puesto en marcha varios programas de masovería urbana en diferentes municipios de Cataluña: Lloret de Mar, Girona, Figueres.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>El artículo 12 del Plan busca la optimización en el uso del parque de viviendas. Una de las fórmulas para ello es el establecimiento de contratos de masovería urbana. Los criterios que rigen los contratos de masovería urbana están recogidos en la disposición adicional quinta del Decreto que regula el Plan Territorial Sectorial de la Vivienda:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Las personas propietarias de viviendas que requieran rehabilitación ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que las personas cesionarias asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento.</li> <li>El contrato de masovería urbana se asimila al contrato de alquiler social a los efectos de que sus titulares pueden acceder a las ayudas contempladas en relación al pago del alquiler a las garantías públicas para alquilar viviendas.</li> </ol>	

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

3. Las obras comprometidas en el contrato de masovería pueden ser objeto de los beneficios contemplados en relación a la rehabilitación del parque de viviendas de Cataluña, y las ayudas previstas se extenderán también a la persona titular de la masovería para la realización de obras en elementos comunes.
4. Para que puedan optar a estas ayudas, las obras realizadas deben ser actuaciones protegibles y de entidad suficiente para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas para la vivienda usada. Para ello, la persona propietaria y la interesada en firmar el contrato de masovería deben encargar un proyecto y presupuesto de rehabilitación que contemple las actuaciones necesarias para que la vivienda reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y obtenga la cédula correspondiente.
5. La duración de los contratos de masovería urbana se ajustarán al plazo de amortización de las obras, que empezará a contar desde que se firme el acta del final de obra.
6. La vivienda debe destinarse a residencia habitual y permanente de la persona titular de la masovería y sin que sean permitidas otras actividades.
7. La masovería puede ser objeto de cesión, pero el propietario tiene derecho de tanteo y podrá recuperar el uso de la vivienda

### TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS

Propietarios de viviendas vacías en mal estado y personas de escasos recursos económicos pero con conocimientos y capacidad para rehabilitar las viviendas.

### DATOS DE LAS ACTUACIONES

Garantías ofrecidas a los propietarios:

- Asesoramiento, tramitación y formalización del contrato de alquiler
- Inventario inicial del contenido y el continente de la vivienda
- Seguimiento del contrato con visitas domiciliarias incluidas
- Control en el pago del alquiler
- Búsqueda y selección del inquilino para la vivienda
- Información y asesoramiento al inquilino sobre sus derechos y deberes (mantenimiento de la vivienda, convivencia con los vecinos, etc.)
- Control del número de personas que residen en la vivienda
- Mediación en los conflictos que puedan surgir
- Mejoras en la vivienda

### EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS

Aunque en Cataluña la masovería urbana es una fórmula que está recogida legalmente, algunos expertos afirman que esta modalidad es sencilla de llevar a la práctica puesto que se trata de un convenio entre dos partes.

En el marco del cuarto encuentro de Arquitecturas Colectivas celebrado en Valencia en Julio de 2011, se desarrolló un Taller de Masovería Urbana en torno a las estrategias alternativas de acceso a la vivienda. En estas jornadas se planteaba el contrato de masovería urbana como una posibilidad real que puede responder a la dificultad de acceso a la vivienda y a la exclusión social, fomentando al mismo tiempo la rehabilitación y el cuidado de las viviendas en desuso.

Entre las conclusiones a las que se llegó en este encuentro, caben destacar las siguientes:

- Se estima que es un modelo de gestión muy posible en este momento, puesto que existen

## 5. Fórmulas alternativas de acceso a la propiedad y alquiler

muchas viviendas vacías que se van deteriorando y van perdiendo valor.

- La importancia de crear redes para acompañar el proceso de masovería. Se considera interesante crear redes de materiales, de mano de obra, estrategias de reciclaje y reaprovechamiento de material, apoyo técnico y asesoramiento legal. Se puede entender la masovería como un posible reactivador social.
- La importancia de la regeneración de barrios. Se plantea la necesidad de involucrar a las instituciones públicas para que apoyen la masovería como alternativa posible de la regeneración de barrios con alto índice de vivienda vacía.
- La administración podría funcionar como propietario en el caso de vivienda social en mal estado.
- Posibilidad de crear una línea de trabajo en formación y autoformación que acompañe a los procesos de masovería urbana.
- Posibilidad de poner en práctica el banco de tiempo para el posible trabajo de los distintos agentes que participen en la red de adecuación de una vivienda para la realización de masovería.
- La labor más importante es la de sensibilización de los propietarios mostrándoles las ventajas de la masovería, puesto que los propietarios tienen miedo a perder el control de la vivienda. Por este motivo, se hace necesario que intervenga algún organismo público, de cara a ofrecer seguridad al propietario y mostrarle las ventajas del acuerdo.
- La masovería supone un beneficio para la sociedad puesto que se trata de una Puesta en Valor del Patrimonio Construido.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

Esta es una iniciativa que en principio parece sencilla de implementar pero que requiere encontrar a las personas con la capacitación necesaria para acometer las intervenciones en las viviendas. Se considera necesario la creación de redes y la participación de un organismo público que realice las labores de asesoramiento de cara a vencer los miedos iniciales de las personas propietarias.

#### MÁS INFORMACIÓN:

[Proyecto M.U.L.A](#)

<http://www.fundaciosergi.org/>

[Masovería urbana Olot](#)



## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

La aprobación de la Ley 3/2015 de Vivienda del País Vasco reconoce el derecho subjetivo a la vivienda, siendo la primera región de España en la que este derecho es reclamable ante los Tribunales.

En el resto de Europa, Francia garantiza el derecho a la vivienda, de modo que las personas que reúnan las condiciones establecidas, pueden realizar una solicitud al Comité de Mediación y presentar recurso ante un Tribunal Administrativo (Ley DALO).

En la revisión realizada no se ha encontrado ninguna otra región en la que este derecho esté reconocido y sea reclamable ante los tribunales.

Las diferentes Constituciones europeas reconocen el derecho a la vivienda, y se trabaja con el objetivo de reducir el volumen de personas sin hogar (homeless). Todos los países y regiones disponen de refugios para atender las situaciones de las personas sin hogar, pero únicamente determinados colectivos, como los niños que han sido puestos bajo custodia, o las mujeres víctimas de violencia de género tienen reconocido el derecho subjetivo a la vivienda como tal.

En diferentes Comunidades Autónomas de España, se han aprobado Leyes del Derecho a la Vivienda, si bien, muchos de sus artículos han sido recurridos ante el Tribunal Constitucional, quedando suspendidas cautelarmente, y alguna de ellas ha sido finalmente declarada inconstitucional. No obstante, en ninguna de estas legislaciones se ha incorporado la posibilidad de reclamar el derecho ante los tribunales como en el caso vasco.


A continuación se exponen las siguientes experiencias/casos:

33. EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN FRANCIA (LA LEY DALO: DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE)
34. DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO
35. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN HOLANDA
36. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN FINLANDIA

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

### 6.1. El derecho subjetivo a la vivienda en Francia (Ley DALO)

Ficha 33 La ley DALO: el derecho subjetivo a la vivienda en Francia

33. EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN FRANCIA (LA LEY DALO: DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE)	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	FRANCIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	El derecho subjetivo a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>Cualquier persona en crisis, cuya solicitud de vivienda no se ha satisfecho, puede solicitar a un Comité de Mediación y, a continuación, en ciertos casos, presentar una apelación ante un Tribunal Administrativo si desean continuar su aplicación. El Estado garantiza con ello el derecho a la vivienda</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>La solicitud debe ser hecha al Comité, que después toma la decisión. Si se considera que la aplicación es de carácter prioritario (lo que significa que el alojamiento debe ser asignado con urgencia al solicitante), la solicitud se envía al prefecto.</p> <p>El Prefecto dispone de un plazo de tres meses (seis meses en París y sus alrededores) en el que se hacen propuestas apropiadas para las necesidades del solicitante.</p> <p>Después de este tiempo, si al solicitante no se le ha ofrecido ningún alojamiento adecuado, este puede presentar una apelación ante el Tribunal Administrativo.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>El derecho a la vivienda está garantizado por el Estado, para las personas que reúnan las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Personas que tienen la nacionalidad francesa o un derecho de residencia o un permiso de residencia válido;</li> <li>• Personas que no son capaces de pagar con sus propios recursos un alojamiento decente, independiente (personas sin domicilio fijo, o corren el riesgo de desalojo sin tener un alojamiento alternativo para ir a, o alojados en alojamiento en un hotel proporcionar viviendas sociales, o alojados en locales no son aptos para la vida humana, los solicitantes de viviendas sociales, etc.);</li> <li>• Personas que reúnen las condiciones establecidas para los solicitantes de vivienda de interés social.</li> </ul>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Las evaluaciones del Alto Comité de la Lucha contra las Exclusiones Sociales estiman que aproximadamente unos seiscientos mil hogares, o sea un millón setecientos mil individuos sería el número de personas susceptibles de hacer valer el derecho a una vivienda (Ley DALO).</p> <p>Los primeros resultados del efecto de la ley DALO alimentan el debate sobre el alcance de este derecho, puesto que al término del primer trimestre 2010, un poco más de 182.000 recursos han sido presentados en el conjunto del territorio nacional, de lo que únicamente 55.000 demandas fueron aceptadas, y sólo la mitad han sido efectivamente alojados.</p>	



## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

El Gobierno de Navarra ha presentado recientemente una proposición de ley para "hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para la ciudadanía navarra", pero no contempla el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda con posibilidad de recurso ante los tribunales.

#### MÁS INFORMACIÓN:

<http://www.notaires.fr/en/enforceable-right-housing>


[Ley DALO](#)

[http://www.derechoycambiosocial.com/revista024/derecho\\_a\\_la\\_vivienda.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista024/derecho_a_la_vivienda.pdf)

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

### 6.2. El derecho subjetivo a la vivienda en el País Vasco

Ficha 34 El derecho subjetivo a la vivienda en el País Vasco

34. DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN EL PAÍS VASCO	
<p>ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN</p>	<p>PAÍS VASCO</p>  <p>LEY VASCA DE VIVIENDA</p>
<p>ÁMBITO TEMÁTICO</p>	<p>El derecho subjetivo a la vivienda</p>
<p>BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES</p>	
<p>La Ley de Vivienda, Ley 3/2015, de 18 de junio, fue publicada en el Boletín Oficial del País Vasco el 26 de junio de 2015. Esta Ley entró en vigor el 26 de septiembre de 2015, salvo en lo que respecta a la satisfacción del derecho subjetivo a la vivienda que está vigente desde el 1 de enero de 2016. La Ley incorpora el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda, con la posibilidad, para los titulares de este derecho, del recurso de la vía jurisdiccional para hacer efectivo el mismo.</p>	
<p>TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS</p>	
<p>La Ley Vasca de Vivienda es pionera en cuanto que es la primera que reconoce el derecho a <u>reclamar ante los tribunales el acceso a una vivienda digna</u>. Para acceder al derecho subjetivo a la vivienda deberán cumplirse determinadas condiciones que serán establecidas reglamentariamente, y se tratará de un derecho al acceso en régimen de alquiler, es decir, en ningún caso se adquiere el derecho a poseer una vivienda. En concreto, la Ley lo recoge como "el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada".</p> <p>El derecho subjetivo a la vivienda puede ser satisfecho de dos modos diferentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Puesta a disposición de una vivienda o alojamiento en alquiler.</li> <li>• Prestación económica: en los casos que no se disponga de vivienda para hacer frente a la necesidad.</li> </ul>	
<p>TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS</p>	
<p>La disposición transitoria cuarta de la Ley determina un régimen jurídico provisional para el establecimiento y aplicación gradual del derecho subjetivo a una vivienda digna y adecuada, que será de aplicación hasta que se promulguen las disposiciones reglamentarias previstas.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>En el primer año natural, a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la Ley, tendrán derecho las unidades de convivencia de tres o más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000 euros anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de cuatro o más años y como demandantes de alquiler.</li> <li>En el segundo año natural desde la entrada en vigor de esta ley, tendrán derecho, además de las previstas en la letra anterior, las unidades de convivencia de dos miembros, perceptoras de ingresos anuales inferiores a 12.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años en el registro oficial correspondiente.</li> <li>A partir del tercer año natural desde la entrada en vigor de esta ley, y además de las previstas en las dos letras anteriores, tendrán derecho las unidades de convivencia compuestas por un miembro, perceptoras de ingresos anuales en cuantía inferior a 9.000 euros e inscritas, como demandantes de alquiler, con una antigüedad de cuatro o más años</li> </ol>	

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

en el registro oficial correspondiente.

### Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda

El Gobierno de Navarra ha presentado recientemente una proposición de ley para "hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada para la ciudadanía navarra", pero no contempla el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda con posibilidad de recurso ante los tribunales.


#### MÁS INFORMACIÓN:

<https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf>

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

### 6.3. El derecho a la vivienda en Holanda

Ficha 35 El derecho a la vivienda en Holanda

35. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN HOLANDA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	HOLANDA 
ÁMBITO TEMÁTICO	El derecho subjetivo a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
A partir del 1 de enero de 2015, el derecho a la vivienda está garantizado por la Constitución holandesa y por lo tanto los ayuntamientos holandeses ya no rechazan a las personas sin documentación.	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
La solicitud debe ser hecha en el Ayuntamiento, la que es seguida posteriormente por un proceso de selección y una lista de espera.	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
Todas las personas con residencia holandesa que no tienen ingresos, ni vivienda, tienen derecho al pago de <u>bienestar social (bijstandsuitkering)</u> . El pago básico (por persona, sin niños, sin ingresos, sin propiedad) es 679,75 € al mes.	
Las personas con trastornos psicológicos graves y los niños tienen derecho a ayuda de las autoridades holandesas.	
Las mujeres (con o sin documentación) víctimas de violencia doméstica o sexual pueden encontrar alojamiento en un refugio para mujeres.	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
En la mayoría de los países europeos se reconoce una ayuda de bienestar social similar a las que ya existen en nuestro entorno, pero no se puede hablar de derecho subjetivo a la vivienda.	
<b>MÁS INFORMACIÓN:</b> <a href="http://whatsupwithamsterdam.com/homeless-in-amsterdam/">http://whatsupwithamsterdam.com/homeless-in-amsterdam/</a>	

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda

### 6.4. El derecho a la vivienda en Finlandia

Ficha 36 El derecho a la vivienda en Finlandia

36. EL DERECHO A LA VIVIENDA EN FINLANDIA	
ÁMBITO GEOGRÁFICO DE APLICACIÓN	FINLANDIA 
ÁMBITO TEMÁTICO	El derecho subjetivo a la vivienda
BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS MOTIVACIONES Y OBJETIVOS DE LAS ACTUACIONES	
<p>El derecho a la vivienda está aprobado en la Constitución de Finlandia, que incluye un derecho de alojamiento, si la vida o la salud están en peligro y sin alojamiento proporcionado. Finlandia ha aplicado con éxito una estrategia para reducir la falta de vivienda a largo plazo.</p>	
TIPO DE ACTUACIONES Y AYUDAS	
<p>Personas sin hogar o en riesgo de perder su hogar deben ponerse en contacto con la oficina de servicios sociales de su municipio de residencia, donde les ayudan a buscar un piso o un alojamiento temporal.</p> <p>El alojamiento temporal puede ser en un dormitorio, un refugio para la noche o alojamiento destinado a las personas sin hogar. La situación de cada persona se revisa con un trabajador social y el alojamiento depende de la cantidad de alquiler que el individuo es capaz de pagar, y si reúne los requisitos para una ayuda financiera para el alquiler. También se puede solicitar asesoramiento del servicio de orientación para los inmigrantes.</p>	
TIPO DE BENEFICIARIOS Y REQUISITOS	
<p>La ley del Bienestar de los niños exige a las autoridades sociales proporcionar viviendas de acuerdo con las necesidades si el bienestar de un niño está en peligro. La Constitución finlandesa no permite ningún tipo de discriminación debido al origen.</p> <p>Los menores de edad que han sido puestos bajo custodia son el único grupo de personas que tienen un derecho subjetivo a la vivienda.</p>	
EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS POLÍTICAS	
<p>Entre los años 2008 y 2010, el Programa del Gobierno logró alcanzar su objetivo de reducir a la mitad la falta de vivienda a largo plazo. El principio de la "Primera Vivienda" se ha recomendado como un ejemplo de cómo hacer frente a la falta de vivienda.</p>	
<b>Valoración de IKEI sobre la idoneidad de la experiencia en el marco del Plan de Vivienda</b>	
<p>En este caso se trata de un programa de Bienestar Social destinado a las personas sin hogar. Programas de este tipo existen en nuestro entorno con refugios y alojamientos para personas sin hogar.</p>	
<p><b>MÁS INFORMACIÓN:</b></p> <p><a href="http://www.housingrightswatch.org/page/state-housing-rights-4">http://www.housingrightswatch.org/page/state-housing-rights-4</a></p>	

## 6. Derecho subjetivo a la vivienda



OBSERVATORIO DE LA  
REALIDAD SOCIAL  
ERREALITATE SOZIALAREN  
BEHATOKIA