

¿Qué políticas pueden ayudar a garantizar el derecho a la vivienda para las familias?

Isabelle Anguelovski

Universitat Autònoma de Barcelona

El contexto social actual de la vivienda en Europa y en América del Norte es un contexto muy frágil. Según el Eurostat de 2011, en el 2009 el incremento de las personas sin hogar alcanza los 30 millones de personas, es decir, el 6 % de la población de la zona de la UE sufrían de privación severa de vivienda, mientras que el 12% vivía en hogares afectados por los altos costes de la vivienda. Del 2000 a 2007, la deuda de los hogares en la Unión Europea aumentó en un promedio de casi 19 %. Según la investigadora Rachel Bratt, en el 2006 en los EE.UU había 100 millones de personas, casi un tercio de la población, que vivía en viviendas físicamente inadecuadas, o en barrios inseguros, o abarrotados, o mucho más allá de lo que podían pagar.

Es importante tener en cuenta que existen múltiples dimensiones de la vivienda: la necesidad básica de albergar, de sentirse seguras, de ser un elemento de reconocimiento social y un espacio para la sociabilidad, también es clave para la economía al ser un lugar de crecimiento económico y por tanto de creación de empleo.

Los problemas que ponen en peligro el derecho a la vivienda son básicamente tres.

Primero, pensar en la vivienda como objeto de especulación o máquina de crecimiento, esto lleva a crear problemas como las burbujas inmobiliarias. Los precios de la vivienda entre 2002-2007 en Europa se elevaron por encima del 6 % anual, considerándose ya un umbral de alarma. Un ejemplo cercano: el incremento del precio de la vivienda media en España se disparó hasta un 250 % (155 % en términos reales) entre 1996-2007.

Segundo, el aumento de la brecha entre ricos y pobres, la desigualdad de ingresos tanto en Europa como en EEUU; así como la discriminación – en temas de vivienda, de un modo persistente y generalizado. Es el caso de la Administración de Vivienda Federal HUD) en los EE.UU y su actitud en este tema con negros y latinos que ven muy limitado su derecho a alquilar.

Tercero, el decrecimiento de las políticas de equidad de vivienda así como del apoyo de los gobiernos en forma de subsidios de vivienda

Otro punto a estudiar son las condiciones en las ciudades que afectan a los derechos de vivienda.

Básicamente existe un desarrollo desigual, con enormes desigualdades espaciales (en ciudades de Estados Unidos en particular). Es decir, muchas ciudades han visto una fuga de blancos a los suburbios y una pérdida de la industria en la ciudad, dejando algunos barrios sin inversión suficiente, semi abandonados y

degradados. En estas condiciones el derecho a la vivienda no está garantizado para los bajos ingresos y residentes de color.

Además, impera la expansión urbana descontrolada o un exceso de inversión en construcciones masivas, con espacios siempre más grandes y casas que se están construyendo en los suburbios.

En general, existe una división entre las zonas residenciales exclusivas con viviendas muy caras y las de menor valor. Aquellos en los que la crisis de la vivienda se ha traducido en ejecuciones hipotecarias masivas y pérdida de vivienda frente a la multiplicación de segundas residencias con muchas casas vacías, el 22% en España.

Por tanto, el derecho a la vivienda no se puede garantizar sin una intervención más amplia en el espacio urbano tanto a nivel municipal como de barrio. Así pues, hay dos tipos de políticas que garanticen el derecho a la vivienda: las políticas de vivienda social que van de arriba hacia abajo; y de abajo hacia arriba y que puede permitir un derecho más integral y sostenible de la vivienda.

Una vez aclarado este punto paso a abordar la siguiente pregunta: **¿Cuáles son las políticas de vivienda social en los países del Norte y en qué medida garantizan el derecho a la vivienda?**

Actualmente existe una gran diversidad y concepciones de viviendas sociales, desde mi punto de vista destaca aquella en la que el inquilino no paga más del 30% de su alquiler, con una calidad de vida digna residencial, independiente de si la casa es pública, cooperativa o privada.

Como ejemplo paradigmático están los Países Bajos que tienen la mayor proporción de viviendas sociales de Europa (el 32% del parque total de viviendas), seguido de Austria (23 %) y Dinamarca (19 %). En el extremo opuesto están los países del sur de Europa como Grecia y España, con un claro predominio de sistema de propiedad y en un sector muy pequeño o casi inexistente de alquiler social. Por otro lado, la mayoría de los países de la Europa central y oriental, donde la privatización de la vivienda es masiva, después de 1990, han dejado municipios con un pequeño parque de viviendas públicas, que en gran medida sigue siendo la única forma de vivienda social en la actualidad.

Hoy por hoy, existen dos modelos de vivienda de interés social (Pittini, 2013), el modelo universalista y el modelo enfocado. En el universalista, abierto a todos, la meta es poner presión en los precios de mercado, es el caso de Dinamarca y Suecia. Mientras que el modelo enfocado se divide en dos: el modelo residual, en que solo una población relativamente pequeña puede acceder a los pisos sociales, como en España, Reino Unido e Irlanda; y el modelo generalista, en el que un gran grupo puede acceder a este tipo de vivienda a partir de unos determinados niveles de ingresos como en el caso de Holanda¹, Italia y Polonia.

Desde el punto de vista del proveedor podemos hablar de otros dos tipos de modelos de vivienda social: los proveedores mixtos y el sistema de bonos. Los proveedores mixtos es un modelo en el que el suministro público (por lo general los municipios o empresas públicas) coexisten con un sector privado, con entidades sin ánimo de lucro o fines de lucro limitado o especializados. Este modelo se encuentra básicamente en el Reino Unido. Por otro lado, el sistema de bonos es propio de EEUU que arranca del

¹ Holanda es un ejemplo de un país a menudo citado como un modelo para las políticas sociales de vivienda. Más o menos hay 2,4 millones de viviendas de alquiler social en los Países Bajos (31 % del parque total de viviendas). Alquilado por asociaciones de vivienda, que pueden definirse como organizaciones privadas con una misión de servicio público (Ouweland y van Daalen, 2002). El precio de alquiler, es por lo general muy por debajo del precio de mercado y los alquileres están regulados por el gobierno.

año 1970, consiste en financiar la vivienda a través de vales de alquiler en lugar de una construcción de unidades subsidiadas. Es un intento de subsidiar la demanda del mercado de la vivienda y no el de la oferta, completando la indemnización por alquiler de una casa hasta que sean capaces de pagar las tasas de mercado. Actualmente son 1,4 millones de hogares que reciben asistencia.

Los desafíos fundamentales de la vivienda social son: la disponibilidad y los estigmas causados por ésta.

En primer lugar, la disponibilidad es difícil dado el aumento de la escasez de la oferta de vivienda y los problemas de accesibilidad; además del incremento de la lista de espera y la demanda. Segundo, los estigmas asociados con la vivienda pública están centrados en los problemas que suponen demoler proyectos de vivienda pública de baja calidad y sustituirlos por los desarrollos de baja densidad así como mover a los residentes a nuevos barrios para dispersar la pobreza.

Las políticas de alquiler se dividen en varios grupos: la primera en que la renta es generalmente menos regulada en los países con cuotas de *renting* más pequeñas, o las de sistemas avanzados como Alemania en que el alquiler está indexado a la inflación no pudiéndose aumentar si las condiciones del servicio de alquiler no mejoran o el caso de Suecia, donde el alquiler debe coincidir con las rentas.

También existe la posibilidad de políticas de reciclaje, utilizando más eficientemente cada metro cuadrado de construcción del espacio, y la reutilización de suelo urbanizado y residuos de la construcción haciendo un inventario general de viviendas vacías para ser utilizadas o no para la vivienda social, o prohibiendo los desahucios. El Estado puede también adquirir los edificios vacíos.

Otra opción es reducir los m² por persona con el *Co-housing* o compartiendo casa o piso. En un piso compartido el coste por persona es un 40% menor y en las comunidades *Co-Housing* se combinan las necesidades colectivas y privadas gracias a instalaciones privadas y comunes, llegando a albergar desde 15 hasta 35 familias. Esto es eficiente porque existe un intercambio fluido de herramientas, automóviles, juguetes, electrodomésticos y servicios. Sin embargo existe un problema al respecto: la falta de una legislación que favorece la propiedad comunal (Schneider et al 2013)

Todos estos modelos cuentan con dos problemas: la financiación que se ha reducido en las distintas administraciones de nivel nacional y municipal; y por otra parte el suelo que se ha convertido en más y más escaso, de modo paralelo al crecimiento de la población: motivo por el que es cada vez más objeto competencia y especulación.

Esto nos lleva a preguntarnos: ¿Cuáles son las formas más integrales de las políticas y programas para contribuir de forma sostenible a un derecho a la vivienda? Desde mi punto de vista la limitación de la expansión urbana, la rehabilitación de barrios y la revitalización integral.

Respecto al primer punto, la limitación de la expansión urbana, hay que contar con que esto supone cambiar el estado del suelo urbanizado a espacios agrícolas y naturales evitando así la expansión urbana descontrolada de nuestros núcleos urbanos y la colonización de nuevos espacios salvajes, haciendo de este modo el hábitat más compacto.

Por otra parte, la rehabilitación de barrios es arriesgada en términos del derecho a la vivienda, especialmente si está liderada por entidades públicas y privadas con intereses crematísticos, ya que general implica procesos de gentrificación y la pérdida de las casas de los residentes tradicionalmente vulnerables.

Por último, la base de la revitalización integral (Anguelovski, 2013) es aquella en la que los residentes, las organizaciones comunitarias y los grupos informales han tomado medidas para revitalizar de manera integral y comprensiva su barrio urbano históricamente marginado y para mejorar la calidad del medio ambiente local y la habitabilidad. En estos barrios existe desinversión a largo plazo, degradación y abandono estrechamente unidas a las condiciones ambientales y de salud muy deficientes. Un ejemplo de ello está en Boston.

Dudley es un barrio situado en el distrito más amplio de Roxbury, con una mayoría de residentes con bajos ingresos. Hay una población alta de afro-americanos, de inmigrantes del Cabo Verde y residentes latinos. En la década de 1980, Dudley tenía una asombrosa cantidad de terrenos baldíos (21 % o 1.300 parcelas). Sin embargo, desde finales de la década de 1980, los residentes y organizaciones de Dudley se han organizado para protestar contra el dumping y el abandono ilegal a través de la campaña "*no volcar sobre nosotros*", lo que llevó a la creación de una visión compartida de desarrollo sin desplazamiento. El barrio también tomó el control de 1.300 parcelas de tierra abandonada después de haber sido otorgado el poder de dominio eminente por la ciudad de Boston. A través de una variedad de esfuerzos de recaudación de fondos a fundaciones como la Fundación Ford, Riley o el apoyo de los departamentos municipales dentro de la Ciudad de Boston, y subvenciones del gobierno federal o regional, los residentes han sido capaces de reconvertir su vecindario.

Desde 1988, Dudley ha adquirido terrenos y parcelas vacantes propiedad de la ciudad de Boston y han arrendado a promotores privados y sin ánimo de lucro terrenos para la construcción de viviendas a precios razonables destinados a propietarios de viviendas individuales y a cooperativas de vivienda.

Hoy en día por fin, muchas organizaciones comunitarias han sido capaces de utilizar modelos de administración del suelo comunitario haciendo un mejor uso de él y preservando el desarrollo global. Ahora gozan de un aire limpio, huertos comunitarios, espacios para juego infantil y esparcimiento que son seguros, terrenos para ejercer la actividad física, y viviendas saludables.

En definitiva la crisis de la vivienda de la UE y EE.UU. ha puesto de manifiesto que las cuestiones sobre asequibilidad y vulnerabilidad de la vivienda afectan a una amplia gama de grupos cuya situación económica es muy diversa. Dicha situación requiere por tanto una conjunción más amplia de políticas sociales de vivienda y programas de apoyo a nivel nacional, estatal y municipal así como esfuerzos basados en el dinamismo de la comunidad.