

50 Soluciones innovadoras de vivienda para el Sinhogarismo y la Exclusión Residencial



Housing
Solutions
Platform

Agradecimientos

COORDINACIÓN:

Clotilde Clark-Foulquier

Gracias por la impagable contribución de nuestros asistentes de proyectos
Alex Tingquist, Miriam Matthiessen y Talide Cividino

Gracias por la participación activa y la contribución de:

EL COMITÉ DIRECTIVO DEL PROYECTO:

Emmanuelle Causse, Directora de Asuntos Europeos, Unión Internacional de Propietarios

Michael Newey, ex presidente de RICS

Juha Kaakinen, director ejecutivo de Y-Foundation

Gyorgy Sumeghy, Director Asociado, Políticas e Incidencia, Habitat for Humanity International

Samir Kulenovic, Asesor Técnico de Vivienda y Desarrollo Urbano, Banco de desarrollo del Consejo de Europa - CEB

Daniela Unterholzner, directora, Neunerhaus

Bjorn Mallants, miembro del consejo de administración de Housing Europe

David Van Vooren, Asesor de políticas de vivienda, Región de Bruselas-Capital

Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar, Director de la Cátedra Unesco de Vivienda Universitat Rovira i Virgili

COLABORADORES

Los directores de proyecto de los 50 proyectos presentados en la publicación y todos los solicitantes de proyectos; Ruth Owen, Freek Spinnewijn, Sarah Coupechoux y Sorcha Edwards.

Este proyecto está financiado por Y-Foundation y King Baudouin Foundation



También nos gustaría agradecer a las siguientes personas por su ayuda y aportaciones: Laura Rahman, Ruby Silk, Caroline George, Orane Lamas, María José Aldanas, Koen Daenen de beëlzePub por el diseño gráfico, Alexander Colling por la corrección de pruebas y Joakim Breitenstein de Collaplan.com.

Housing Solutions Platform es una asociación entre
FEANTSA, Fondation Abbé Pierre y Housing Europe.
www.housing-solutions-platform.org



Traducido por: FACIAM



Con la colaboración de:



Traducción al castellano: Javier Sáez del Álamo

Índice

Capítulo

1



Vivienda de base, comunitaria y colaborativa

- 1 Vivienda de apoyo en comunidades de viviendas de estudiantes para jóvenes adultos sin hogar . 8
- 2 Una casa pero también un hogar: el proyecto de vivienda compartida Lazare 10
- 3 Athens Housing Collective 12
- 4 Vivimos juntos en 11 Nowa Street 14
- 5 VinziRast mittendrin y Lokal mittendrin 16
- 6 Diseñar soluciones de vivienda por, con y para ciudadanos sin hogar en Colonia: el modelo IBWA 18

Capítulo

2



2 Innovación en Construcción y Renovación

- 7 Un lugar para estar: construir una comunidad para acabar con el sinhogarismo con el proyecto BLOCK .. 22
- 8 Social Bite Village 24
- 9 Acción de Vivienda de las Iglesias de Escocia: programa de vivienda y propiedad de la Iglesia 26
- 10 Collectief Goed: vivienda asequible, participación y empoderamiento 28
- 11 Nettelbeckplatz: del aparcamiento a la comunidad 30
- 12 Competencias y formación en construcción por medio de los hogares de autoayuda 32
- 13 El Proyecto REELIH: facilitar el ecosistema de la eficiencia energética residencial 34
- 14 Toits d'Abord: un compromiso duradero para la integración a través de la vivienda 36

Capítulo

3



Activar casas y terrenos vacíos

- 15 Tranquilidad, seguridad y confianza: las casas vacías del Programa Bizigune 40
- 16 Movilización de viviendas vacías Estrasburgo 42
- 17 Proyecto Bethléem: movilizar a las comunidades de la Iglesia para facilitar vivienda a las personas pobres 44
- 18 Abordar la crisis de la vivienda en Irlanda: la iniciativa de hogares vacíos 46
- 19 Wohnen 60plus: garantizar la oferta de vivienda para personas mayores sin hogar 48
- 20 Convertir los albergues en alojamientos con apoyo 50

Capítulo

4



Políticas de suelo atrevidas

- 21 Bilbao-Bolueta: vivienda de alto nivel y de bajo consumo energético 54
 - 22 *Alojamientos Dotacionales*: reutilización de suelo no residencial sin utilizar en el País Vasco 56
 - 23 L'Autre Soie: la inclusión en el corazón de la planificación urbanística 58
 - 24 Construyamos en el aire: viviendas asequibles con instalaciones comunitarias 60
 - 25 Fideicomiso de terreno comunitario: una solución permanente a la exclusión residencial 62
-

Capítulo

5



Vivienda social para los más vulnerables

- 26 Un enfoque sostenible para una vivienda asequible 66
 - 27 10.000 unidades de vivienda social con apoyo: una iniciativa de proveedores de vivienda social "hecha a medida" 68
 - 28 Garantía de vivienda para personas sin hogar 70
 - 29 Un programa para gitanos rumanos en Wrocław 72
 - 30 Llevar a las personas mayores de bajos ingresos al corazón de una comunidad vibrante 74
 - 31 Iniciativa de vivienda mixta Majella Wonen 76
-

Capítulo

6



Enfoques integrados y colaboración entre agencias

- 32 La cooperación regional es clave para acabar con el sinhogarismo: un caso de Flandes Occidental 80
 - 33 Vivienda integral: un enfoque innovador de vivienda sobre la violencia machista en el hogar ... 82
 - 34 Startblok Riekerhaven 84
 - 35 Vivienda de apoyo y FUSE: rediseñar la salud comunitaria, la seguridad y la vivienda 86
 - 36 Hogares asequibles y ayuda si es necesario: ¿en realidad no es tan difícil! 88
-

Capítulo

7



Prevención

- 37 Ayudar a las familias vulnerables contra los préstamos abusivos 92
 - 38 El Servicio de Asesoramiento sobre Vivienda de la Ciudad de Helsinki aborda los desahucios de manera efectiva 94
 - 39 El Proyecto Upstream Canadá: prevención del sinhogarismo de personas jóvenes 96
 - 40 Prevención del sinhogarismo mediante la cooperación con propietarios privados 98
-

Capítulo

8



Mecanismos financieros y legales innovadores

- 41 ASTER: Acceso a la sostenibilidad a través de una modernización energética eficiente 102
 - 42 Ayudar a los propietarios-residentes más vulnerables de viviendas insalubres para rehabilitar su hogar 104
 - 43 Mejores viviendas para comunidades oprimidas socialmente o segregadas 106
 - 44 Un mecanismo financiero y legal innovador para crear viviendas más asequibles 108
 - 45 Proyecto de vivienda Sin Recurso a Fondos Públicos 110
 - 46 Tipos de propiedad de vivienda más asequibles: propiedad compartida y propiedad temporal..... 112
-

Capítulo

9



Movilización del sector privado del alquiler

- 47 Intermediación en el alquiler social: el modelo belga 116
 - 48 Una posible oportunidad: primera experiencia de una agencia de alquiler social en Varsovia .. 118
 - 49 La Ch'tite Maison Solidaire: utilizar de los ingresos de Airbnb para albergar a personas vulnerables 120
 - 50 Homelab Romodrom 122
-

50 Soluciones Innovadoras de Vivienda para

el Sinhogarismo y la Exclusión Social



“Hay más aspectos del sinhogarismo además de la vivienda, pero la vivienda es la base de todos ellos. El sinhogarismo no se puede detener sin abordar el problema de la vivienda... Solo combinando los conocimientos existentes y trabajando juntos para generar nuevas ideas se puede detener la crisis de la vivienda y del sinhogarismo”.

FEANTSA

“La escasez crónica de viviendas sociales, junto con los crecientes niveles de necesidad de vivienda y los recortes en el Estado del bienestar y la inversión, han conducido a aumentos alarmantes en el número de personas afectadas por el sinhogarismo. Esta crisis requiere una acción colectiva. Housing Europe ha unido fuerzas con FEANTSA y la Fundación Abbé Pierre para identificar y apoyar las innovaciones locales que trabajan para detener el sinhogarismo”.

Housing Europe

“En la Fundación Abbé Pierre creemos que somos más fuertes juntos... Esta plataforma es la herramienta que nos faltaba a nivel europeo para compartir nuestras prácticas y conocimientos, pero también para mostrar a los órganos de decisión que existen soluciones, que son accesibles y que hay suficiente apoyo para que prosperen”.

Fundación Abbé Pierre

El aumento de los costes de la vivienda y los recortes presupuestarios en el gasto social durante los últimos años han contribuido a que un número creciente de personas se vean excluidas de una vivienda decente y asequible. Se enfrentan a vivir en situación de sinhogarismo, en viviendas inadecuadas o inseguras.

FEANTSA (la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con las Personas sin Hogar), la Fundación Abbé Pierre y Housing Europe han unido sus fuerzas para abordar este deterioro de la situación de la vivienda para las personas vulnerables y con bajos ingresos en Europa, agravada por la comercialización de la vivienda, que se ha demostrado claramente por los aumentos recientes de sinhogarismo.

Juntos, establecimos una asociación, la Housing Solutions Platform, una nueva iniciativa impulsada por la experiencia y la práctica para identificar, debatir y promover soluciones innovadoras para viviendas asequibles en Europa. La plataforma busca contribuir a abordar la crisis de la vivienda en Europa. Conecta personas, ideas, herramientas y prácticas para ayudar a generar soluciones de vivienda. La Plataforma tiene como objetivo ir más allá de las recetas y debates habituales y centrarse en soluciones innovadoras, reuniendo a expertos de toda Europa, con una amplia gama de perspectivas de diferentes sectores.

Las 50 soluciones presentadas en esta publicación son el fruto de un proceso de un año y han sido seleccionadas por un grupo directivo de nueve especialistas en vivienda de más de 100 proyectos atrevidos y originales presentados por académicos, arquitectos, urbanistas, funcionarios, trabajadores sociales, activistas, proveedores de vivienda social y otras personas, en Europa y fuera de Europa. Los miembros del grupo de dirección presentarán cada uno de los capítulos de este libro y presentarán su perspectiva sobre los retos asociados a cada tema.

Estos 50 proyectos se centran en proporcionar viviendas dignas y asequibles a las personas afectadas o en riesgo de estar en situación de sinhogarismo. Los proyectos utilizan muchos medios diferentes, incluida la construcción innovadora, haciendo uso del sector del alquiler privado, viviendas sociales, enfoques integrados y otras ideas. Las soluciones de vivienda innovadoras seleccionadas por el comité también aportan modos de superar las barreras financieras y políticas dentro de los sistemas de vivienda europeos. Algunos proyectos pueden debatirse o cuestionarse. Pero ninguno de ellos pretende representar una solución milagrosa que resuelva la crisis de la vivienda. Todos representan esfuerzos ad hoc, locales, a veces a muy pequeña escala, para llenar el vacío dejado por los sistemas de vivienda existentes. Los hemos reunido con la esperanza de inspirar más valentía y creatividad en la política de vivienda.

Algunos de estos proyectos (los marcados en naranja) no han sido seleccionados, pero los miembros del comité directivo los han presentado como ejemplos complementarios notables.

Finalmente, nos gustaría expresar nuestro agradecimiento a la King Badouin Foundation y a la Y-Foundation, quienes fueron los primeros en confiarnos esta idea de abordar la carencia de ejemplos y la creación de redes transnacionales de expertos y profesionales para dar soluciones atrevidas de vivienda para los excluidos del mercado de la vivienda. Nuestra esperanza es que esta iniciativa sea el comienzo de una comunidad de prácticas sobre soluciones de vivienda a largo plazo decididas a conectar, identificar, compartir e implementar ideas impactantes que marquen la diferencia en la vida de las personas, proporcionando soluciones adecuadas de vivienda asequible para las personas excluidas. Puede encontrar más información y vincularse a esta red en www.housing-solutions-platform.org

Freek Spinnewijn
Director de FEANTSA

Sorcha Edwards
Directora de Housing Europe

Christophe Robert
*Director General de la
Fundación Abbé Pierre*



Vivienda de base, comunitaria y colaborativa

Introducción de **Gyorgy Sumeghy**



Gyorgy Sumeghy es Director Asociado de Políticas y Promoción de Habitat for Humanity International. Basándose en su experiencia en gestión en educación, voluntariado y en su interés en el desarrollo social, se unió a Habitat for Humanity Hungría como Director Nacional en 2005. Bajo su liderazgo, Habitat for Humanity Hungría se ha convertido en una organización de incidencia política donde los proyectos sobre el terreno apoyan iniciativas de sensibilización y promoción para cambiar las políticas de vivienda en el país. Gyorgy se unió a HFHI en 2013 para liderar iniciativas regionales de promoción y apoyar programas de promoción en la región EMEA. Representa a HFHI en Bruselas y en todo Europa en conferencias y reuniones regionales.

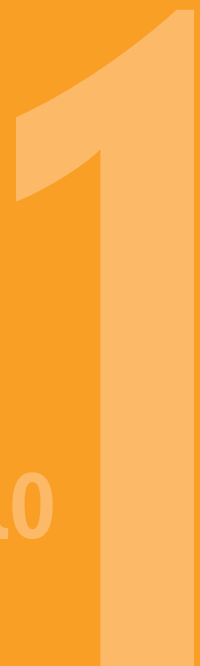
Al proceder de una organización que se estableció originalmente como un movimiento de base auto-organizado en los Estados Unidos, me siento como en casa compartiendo mi experiencia y presentando el capítulo sobre las mejores prácticas de vivienda dirigida por la comunidad.

Mi primer encuentro con la vivienda dirigida por la comunidad se remonta a casi 15 años cuando participé en el desarrollo de programas para las comunidades gitanas en Hungría. Un joven arquitecto británico organizó un taller de planificación participativa para una pequeña comunidad gitana de las afueras de Debrecen en la que pasaron dos días soñando y diseñando juntos qué tipo de vivienda realmente necesitarían para satisfacer las necesidades de su familia. Años más tarde, comencé a estudiar el problema de los edificios de multi-apartamentos de propiedad en los antiguos países socialistas en la Europa Central y Oriental y en los Balcanes Occidentales. Estos edificios son propiedad de una comunidad de propietarios de viviendas y tienen que tomar decisiones comunes sobre el mantenimiento y sobre remodelación o modernización. La clave del éxito en estos proyectos es cómo se puede movilizar e involucrar a la comunidad para que pueda trabajar de manera efectiva.

Involucrar a la comunidad en iniciativas de vivienda es un hecho en el Sur Global: los proyectos de mejora de los asentamientos informales en aumento comienzan con el empoderamiento de miembros de la comunidad para hacer la descripción de la comunidad, facilitar el diálogo entre la comunidad y el gobierno local e involucrar a la comunidad en la planificación de acciones participativas a medida, y ayudar a la comunidad a establecer una estructura para su autorrepresentación. Recientemente he conocido una iniciativa muy sugerente en Europa Central: la MOBA Housing Network es una cooperación regional entre nuevas y valientes iniciativas de vivienda cooperativa de Praga, Budapest y Zagreb en una región donde la palabra cooperativa todavía tiene malas connotaciones por el pasado comunista. En el nivel político, el Programa de Revitalización de Varsovia para 2014-2020 dedicó recientemente el 4% del presupuesto total del proyecto para garantizar durante más de 7 años la participación de la sociedad civil en el diseño e implementación del programa. Esta es una de las mejores prácticas de cómo hacer que las viviendas lideradas por la comunidad sean financieramente sostenibles.

Todos los ejemplos anteriores destacan que la vivienda dirigida por la comunidad es característica de la acción local, a menudo a pequeña escala, que se trata hacerla asequible, sin fines de lucro y que implica mucho esfuerzo voluntario. Los 5 proyectos presentados en este capítulo representan una amplia variedad de formas de vivienda dirigidas por la comunidad, desde fideicomisos de tierras comunitarias hasta autoconstrucción comunitaria para vivienda compartida. Espero que estos proyectos te sean tan sugerentes como lo fueron para mí.

Capítulo





Vivienda de apoyo en comunidades de viviendas de estudiantes para jóvenes adultos sin hogar



La Home for All Alliance (Alianza Hogar para Todos) representa a 19 socios de la sociedad civil, del sector público y del privado, y dirige un programa piloto de vivienda combinado con apoyo social y apoyo comunitario para jóvenes adultos sin hogar. La Alianza funciona para lograr una mayor y mejor colaboración entre diversos sectores, para aportar nuevas soluciones integrales que terminen con el sinhogarismo entre los jóvenes adultos.

El reto abordado

La Home for All Alliance trabaja para acabar con el sinhogarismo entre los adultos jóvenes de 18 a 29 años. Hay alrededor de 2000 jóvenes sin hogar en Dinamarca. Desde 2009, esta cifra ha aumentado en un 72%. La gran mayoría no tiene empleo ni en educación o formación, tiene problemas de salud mental y/o problemas de abuso de alcohol o drogas y carecen de habilidades sociales básicas y de una red positiva

y de apoyo. Los problemas que aborda este programa son tanto el sinhogarismo como la necesidad de un apoyo social adecuado y la falta de redes de apoyo, lo que a menudo conduce a la soledad.

La solución

El proyecto proporciona acceso a viviendas de estudiantes para personas sin hogar jóvenes que quieren convertirse en estudiantes en "un futuro próximo". El objetivo es proporcionar vivienda estable y permanente a jóvenes adultos sin hogar con Gestión de Casos Vivienda lo Primero (Housing First) con acceso a redes de apoyo saludables con estudiantes, que de lo contrario serían de difícil acceso para jóvenes sin hogar adultos. La idea es también permitir que los jóvenes sin hogar aprovechen recursos existentes de los que tradicionalmente están excluidos, de tales como viviendas para estudiantes de propiedad privada y comunidades de estudiantes. Para lograrlo, la Home for All Alliance trabaja para generar confianza entre municipios y fundaciones privadas que son propietarios de viviendas para estudiantes, para que alquilen el 10% de estas a jóvenes sin hogar que pretenden volver al sistema educativo. Mientras tanto, los municipios se comprometen a proporcionar un apoyo social adecuado para la gestión de los casos de jóvenes sin hogar.

1 <https://www.bikubenfonden.dk/uk/alliance-home-all> - Mapa del sinhogarismo en Dinamarca, 2017 y Caminos dentro y fuera del sinhogarismo, VIVE 2017

2 Dependiendo de cada adulto joven y su desarrollo, el período de tiempo puede ser de 1 a 2 años, y con la expectativa de que entre y salga del sistema educativo.

The Home for All Alliance

#Juventud #CooperaciónIntersectorial #Inclusión



Dinamarca

La historia

El programa está abriendo nuevos caminos de colaboración en todos los sectores, trabajando con un grupo objetivo complejo. Reúne a socios de diferentes sectores, proporcionando una solución nueva y más integrada. Los jóvenes adultos sin hogar reciben apoyo del municipio para la gestión de su caso, y vivienda permanente de organizaciones de vivienda social o privada, más un apoyo voluntario de organizaciones del tercer sector. El programa ha iniciado un proceso de contacto con la comunidad de viviendas para estudiantes trabajando para crear una comunidad social más abierta y solidaria.

Impacto

Hasta la fecha, se ha alojado a 25 jóvenes adultos sin hogar, en tres comunidades de viviendas para estudiantes. Veinte de esos jóvenes (80%) todavía están en residencias de estudiantes o en otra vivienda permanente. Se desconoce la situación de cinco de los adultos jóvenes (20%) y algunos podrían haber vuelto al sinhogarismo. Aquellos con los antecedentes más complicados han tenido más dificultades para integrarse. El programa está en una fase de prueba, pero el propósito es crear un modelo que se puede ampliar. Hay más ubicaciones en trámite. El objetivo es que haya 2000 viviendas asequibles con un apoyo social sólido e integrados. El programa se basa en el modelo Housing First (Primero la vivienda) cuyo principio básico es que una casa es

el fundamento vital de las personas, por lo tanto es el requisito previo para el éxito del apoyo social, la reducción del abuso de alcohol o drogas, la mejora del bienestar físico y psicológico, etc.

Innovación

Los 19 socios de la Alianza cooperan para desarrollar soluciones que proporcionen vivienda para los jóvenes sin hogar.

La Fundación Bikuben y la Fundación Lauritzen en particular han trabajado junto con los municipios de Copenhague, Odense y Herlev en la creación del Kollegiemodellen, el uso de residencias para jóvenes sin hogar.



Fondos

El modelo de vivienda para estudiantes utiliza principalmente el mecanismos existentes de ayuda social: el proyecto trabaja para capacitar a las personas sin hogar jóvenes para convertirse en estudiantes y, por lo tanto, para poderse beneficiarse de la asignación para estudiantes danesa (aproximadamente 700€ mensuales, que es superior a las prestaciones sociales que recibirían), así como subsidios de alquiler y un préstamo gubernamental sin intereses de 300€ al mes. Las fundaciones también cofinancian el proyecto reduciendo el alquiler o cubriendo los costes potenciales derivados de los atrasos en el alquiler, la falta de mantenimiento, etc. (Desde el inicio del proyecto, hace dos años y medio, han tenido que pagar unos 2500€ en total para cubrir estos costes). Las fundaciones están dispuestas a correr el riesgo porque la Home Alliance ha construido una relación entre fundaciones y municipios que financian la gestión de casos, para hacer que el proyecto tenga éxito, equipando y acompañando a los jóvenes. El programa de organización comunitaria está financiado por una fundación filantrópica.

Para más información:

Vibe Klarup
Directora General de Home for All Alliance
vibe@hjemtilalle.dk
<https://hjemtilalle.dk/>





Una casa pero también un hogar: el proyecto de vivienda compartida Lazare



Initiado en París, el proyecto de vivienda compartida Lazare reúne a personas que de otra manera nunca hubieran coincidido: jóvenes profesionales que buscan un fuerte compromiso con la solidaridad y personas que viven en situación de sinhogarismo, que necesitan un lugar al que llamar hogar.

El reto abordado

Los servicios de emergencia para personas sin hogar a menudo se centran en cubrir sus necesidades más básicas: comida, ropa, y refugio. El proyecto de co-vivienda Lazare nace del reconocimiento de que la experiencia del sinhogarismo no se limita a la falta de bienes materiales, también tiene un sentido de dignidad dañada o de visibilidad. Al proponer la convivencia cotidiana como solución, Lazare pone las relaciones humanas en el centro de su trabajo.

La solución

Lazare mantiene y desarrolla iniciativas de convivencia solidaria entre jóvenes profesionales de 25 a 35 años y personas sin hogar o en condiciones de vida muy precarias. Como alternativa a los refugios más grandes, las casas Lazare son de tamaño medio y normalmente puede albergar entre 6 y 12 personas. Cada casa está equipada con habitaciones individuales y una cocina, salón y baño. Las casas se rigen por principios de autoorganización y responsabilidad, y en cada casa los residentes son responsables de todas las actividades diarias, como la limpieza, comprar comestibles y cocinar. Lazare acoge a personas sin hogar que vivían en la calle o en un refugio, o que todavía se encuentran en un alojamiento temporal. Las estructuras están preparadas para garantizar un apoyo social continuo durante su estancia en Lazare. Además, además de sus propios compromisos profesionales y personales, los voluntarios se comprometen a estar presentes y disponibles como fuente adicional de apoyo.

La historia

En respuesta a la soledad y exclusión social vivida por personas sin hogar, dos jóvenes parisinos de veintitantos años decidieron vivir junto con personas que anteriormente habían vivido en la calle. En 2006, fundaron una organización sin ánimo de lucro en París y en 2011 fundaron Lazare, con el objetivo de ampliar el proyecto a otras ciudades francesas, así como a otros países. El proyecto actualmente existe en muchas ciudades de Francia, en Bruselas, en Madrid, y está en camino de establecerse en Suiza y en México and in Mexico.



Modelo financiero

Las casas de Lazare se ponen a disposición de Lazare por personas y entidades privadas, ya sea de forma gratuita o a cambio de una modesta renta. Cada mes, cada inquilino paga el mismo alquiler que cubre todos los gastos de funcionamiento, incluidas las facturas de alimentos y servicios. Esto significa que cada casa, una vez abierta, se autofinanciará en su totalidad. La recaudación de fondos la lleva a cabo Lazare para los costes de renovación y la adquisición y apertura de nuevas viviendas.



Impacto

Desde su fundación en 2011, Lazare ha abierto 7 viviendas en Francia (Lyon, Nantes, Marsella, Angers, Toulouse, Lille, Vaumoise), 1 en España (Madrid) y 1 en Bélgica (Bruselas). En 2018, había más de 250 personas viviendo en co-viviendas Lazare. En 2016, la consultora KiMSO llevó a cabo una evaluación de impacto del proyecto, que detectó que el 85% de las personas sin hogar que habían estado en una casa de Lazare pudieron encontrar una vivienda estable después de irse, y el 40% pudo para encontrar empleo. El 95% de los residentes de Lazare expresaron que se sentían satisfechos con su situación de vivienda.

Retos y limitaciones

El primer gran reto fue encontrar el modelo ideal para la proyecto. Era importante encontrar un marco que también permitiera que las familias se quedaran en Lazare. Se

requería capacitación para garantizar el bienestar de todos los inquilinos, y esta formación debía ser accesible para todos. Para garantizar un modelo financiero sostenible, era importante encontrar viviendas que estuvieran disponibles gratis o a cambio de un modesto alquiler. Finalmente, fue importante encontrar una forma de dar a los inquilinos que antes habían vivido en situación de sinhogarismo una posibilidad de salir adelante. A resolver este reto, Lazare colaboró con los servicios sociales y con estructuras que ayudan a proporcionar un apoyo continuo para sus residentes. Una limitación concreta del alcance del proyecto es que abrir una residencia Lazare requiere un importante número de jóvenes profesionales que vivan en la ciudad. El proyecto se probó en una ciudad pequeña, con poco éxito. Por tanto, el proyecto sigue limitado a ciudades más grandes. A veces, los residentes vuelven a la calle (5%). Sin embargo, es importante respetar la libertad cada uno para tomar sus propias decisiones



Para más información

Sibylle de Malet
Desarrollo internacional
Gerente
sibylle@lazare.eu
www.lazare.eu





Athens Housing Collective



Athens Housing Collective (AHC) es un proyecto que fue cofundado por Safe Place International y Joseph Baruku, un refugiado y activista LGBT de Uganda. AHC fue creado para combatir la grave crisis de vivienda y la afluencia a Atenas de personas LGBT sin hogar refugiadas.

El reto abordado

Safe Place International surgió como una respuesta a la brecha en apoyo a los grupos de solicitantes de asilo doblemente marginados y refugiados. Athens Housing Collective fue creado para ayudar a una población desatendida y abordar una crisis de vivienda que ninguna organización, o muy pocas, estaban atendiendo. Actualmente, Athens Housing Collective es la única organización en la zona que combina el apoyo a la vivienda con un programa estructurado de clases obligatorias y horas de participación para refugiados LGBT.

La solución

Por medio de un análisis de casos con los beneficiarios y estableciendo contactos con socios sobre el terreno en Atenas, el equipo de AHC pudo identificar los principales problemas relacionados con el sinhogarismo en la zona para los refugiados como el racismo, la ausencia de viviendas asequibles y la falta de empleo; y posteriormente desarrolló un programa de vivienda no solo para sacar a las personas de la calle y llevarlas a un lugar seguro que respetara su orientación sexual y/o identidad de género, sino también para apoyar su futura independencia y darles herramientas para integrarse en la sociedad griega.

La historia

Athens Housing Collective comenzó en 2017 a través de una asociación entre Safe Place International y el refugiado y activista LGBT Joseph Baruku en Atenas, Grecia. El objetivo inicial del proyecto era proporcionar vivienda de emergencia a corto plazo para refugiados y solicitantes de asilo LGBT que estuvieran en peligro. El objetivo demográfico ha consistido principalmente en beneficiarios de la Región OMNA (Oriente Medio y Norte de África). Desde su apertura, el proyecto ha crecido hasta llegar a alojar actualmente a 50 beneficiarios.



Impacto

En el corto año y medio que ha estado funcionando Athens Housing Collective, ha logrado albergar formalmente a 95 beneficiarios en alojamiento compartido. Se proporcionan estancias en albergues para beneficiarios potenciales que no tienen ningún otro lugar donde quedarse mientras se realizan entrevistas de admisión. En el contexto de Atenas, esto significa que cada una de las personas alojadas fue sacada de la calle y protegida de situaciones potencialmente peligrosas u hostiles. AHC también ha participado en paneles de discusión para fomentar una puente en la comunidad entre personas del país e inmigrantes.

Retos

AHC se ha enfrentado a una serie de retos en el desarrollo del proyecto. Si bien el trabajo inicial fue eficaz para sacar a las personas de la calle, los beneficiarios no recibieron las herramientas para convertirse en autosuficientes. Dado que las personas con trauma o TEPT a menudo enfrentan enormes obstáculos para ser más independientes, la estructura del programa se cambió, pasó de solo proporcionar viviendas con un seguimiento mínimo, a un trabajo de casos más intensivo en todo el período de alojamiento, y apoyo psicosocial opcional. Adicionalmente, dado que la empleabilidad de los refugiados era muy baja, AHC se asoció con organizaciones para ofrecer formación laboral y programas para titularse. Por ejemplo, un beneficiario fue contratado en un salón de peluquería dirigido por refugiados después de que AHC lo apoyara dándole formación. El objetivo a largo plazo es abrir un café 'de la granja a la mesa' que emplee a refugiados LGBT y otras personas de grupos doblemente marginados. Los retos estructurales del proyecto incluyen problemas que enfrentan la mayoría de las nuevas



organizaciones de base, como conseguir financiación para garantizar que el proyecto pueda ofrecer una formación más completa y efectiva. Para abordar esto, AHC está desarrollando vínculos con organizaciones afines y otorgando subvenciones para causas específicas que merecen más atención.

Transferir el proyecto a contextos parecidos

Existe un alto potencial de transferibilidad en múltiples escalas. Por ejemplo, tener patrocinadores que cubran la totalidad o la mitad del alquiler del alojamiento para grupos vulnerables se puede reproducir fácilmente. Áreas del sur de Europa que han experimentado una afluencia de solicitantes de asilo y de refugiados podrían adoptar este modelo de inmediato. El resultado final de la adopción de este modelo es positivo en la comunidad de acogida, en primer lugar, porque hay menos personas sin hogar refugiadas, y en segundo lugar porque la población de refugiados puede volverse menos dependiente de la comunidad y, en cambio, trabajar para su independencia y para mantener a su nuevo hogar. La clave del modelo es combinar los contratos de vivienda con un compromiso con un programa. Por ejemplo, cada beneficiario alojado también debe aceptar asistir a cursos de idiomas y ver a su asesor cada semana para intentar mejorar.



Para más información

[www.safeplaceinternational.org/
athenshousingcollective](http://www.safeplaceinternational.org/athenshousingcollective)





Vivimos juntos en 11 Nowa Street



Vivimos juntos en 11 Nowa Street es una vivienda alternativa financiada por la UE proyecto en el pequeño pueblo de Nowe, al norte de Polonia, que combina la reforma de la infraestructura, la inclusión social, y el apoyo individualizado para reintegrar a sus participantes.

El reto abordado

Una de las áreas más importantes del trabajo de la Fundación es ofrecer soluciones alternativas de vivienda dirigidas a personas que están socialmente excluidas. El principal objetivo de sus actividades es crear un modelo de vivienda solidaria que pueda integrar a las familias y a las personas excluidas en la comunidad.

La solución

Vivimos juntos en 11 Nowa Street es una acción innovadora dirigida a los residentes de la ciudad de Nowe, al norte de Polonia. Consta de dos partes: una primera etapa de inversión a partir de noviembre 2017 hasta julio de 2018 con el objetivo de revitalizar y transformar una antigua instalación industrial

en un edificio residencial. Como resultado de esto, se crearon 9 pisos. La segunda etapa consistió en actividades sociales y se llevó a cabo desde mayo de 2018 hasta noviembre de 2019. El objetivo de esta acción es crear una comunidad de vecinos diversa y solidaria que coopere, tome decisiones colectivas, resuelva problemas y cree un espacio de vida seguro. Los 38 participantes del proyecto son personas con discapacidad, familias numerosas y personas que anteriormente no tenían un hogar. Un elemento crucial del proyecto era que debía incluir a los futuros residentes en el proceso del diseño. Se tuvieron en cuenta sus necesidades y expectativas, y sus pisos fueron diseñados de acuerdo con ellas. Durante el proceso de realización, la comunidad tuvo acceso a una amplia gama de apoyos individualizados (que incluían la activación para el trabajo, cursos de formación profesional, prácticas laborales, asesoramiento, apoyo a la familia y terapia para adicciones).

La historia

Detrás de este proyecto está Marcin Tylman, que es de Nowe y lidera la Fundación de Activación e Integración. Él trabaja sobre política social en su comunidad local, especialmente con personas sin hogar y personas con discapacidad. Una de las áreas más importantes de su trabajo es ofrecer soluciones alternativas de vivienda dirigidas a personas socialmente excluidas. Su objetivo es crear un modelo de apoyo habitacional que pueda integrar a las familias y a las personas excluidas en la comunidad.

La Fundación de Activación e Integración

#Inclusión #Empoderamiento #Construcción&Renovación



Nowa, Polonia

Información financiera

Las fuentes de financiación del proyecto son la Unión Europea y la ciudad de Nowe. La iniciativa consta de dos proyectos integrados. El primer proyecto es de infraestructura: *el cambio de uso de las aulas de la escuela y del taller para servir de pisos sociales en Nowe, en 11 Nowa Street. La financiación total para este proyecto es de 237.150 € incluyendo 47.161 € de financiación propia del municipio.* El segundo proyecto es social: *Vivimos juntos en 11 Nowa Street*, que asciende a 74.895 € incluyendo 11.223 € de autofinanciación.



Resultados

Aunque el proyecto *Vivimos juntos en 11 Nowa Street* aún no ha terminado, hay algunos resultados preliminares: en primer lugar, se renovó un edificio postindustrial y se crearon nueve pisos nuevos. En segundo lugar, 38 personas de 9 familias han tomado parte del proyecto. A pesar de ser un corto período de tiempo, las familias que viven juntas están bien integradas en su mayor parte. Cooperan unos con otros, se apoyan como comunidad y resuelven juntos los problemas cotidianos. En la actualidad se ocupan de cosas simples, incluidos los problemas cotidianos y, lo que es más importante, ellos mismos manejan sus asuntos. También se ha observado que aquellos que antes eran personas sin hogar se han adaptado bien a sus nuevas circunstancias, y lo más importante, no sufren ningún estigma, sino que son tratados por igual por los otros residentes de Nowa Street. Esto significa un gran cambio en el entorno local, ya que al principio, los vecinos mostraron una actitud negativa hacia los nuevos residentes.

Retos y obstáculos

Hubo algunos retos, incluido uno técnico: el equipo, junto con los arquitectos, tuvo la tarea de diseñar la restauración de un edificio del siglo XIX muy antiguo y deteriorado, que sirvió como instalación industrial durante más de 100 años. La tarea era extremadamente difícil porque cada piso debía ajustarse a las necesidades específicas de una familia determinada. El proyecto aún no se ha terminado, pero han surgido algunos obstáculos. En primer lugar, los residentes a veces son incoherentes en sus acciones, en lo que atañe a la realización de sus trayectorias profesionales individuales. En segundo lugar, miembros de la comunidad a veces adoptan hábitos negativos adquiridos en sus anteriores lugares de alojamiento. En tercer lugar, el gobierno local carece de confianza en el éxito de implementar patrones comunitarios mixtos en Nowe. En esta etapa del proyecto hay una clara diferencia entre los residentes de 11 Nowa Street y otras comunidades que reciben financiación municipal para sus proyectos. Sin embargo, la Fundación seguirá insistiendo en que vale la pena emprender estos proyectos porque tienen un claro potencial para mejorar el funcionamiento de la sociedad local mediante la reintegración de personas de grupos desfavorecidos.



Para más información

Marcin Tylman
scarpanove@o2.pl

aktywizacji i integracji
fundacja





VinziRast mittendrin y Lokal mittendrin



Nacido a partir de la Ocupación Viena Audimax por estudiantes en 2009, VinziRast mittendrin es una colaboración entre estudiantes de la Universidad de Viena, el estudio de arquitectura gaupenraub +/- y la ONG VinziRast. Es un proyecto piloto en el ámbito de la vida comunitaria y reúne a estudiantes y a personas que antes vivían en situación de sinhogarismo, que viven juntas en diez apartamentos de tres habitaciones. El edificio, que es céntrico, también tiene habitaciones comunes, un restaurante y espacios para eventos.

El reto abordado

Este proyecto aborda dos retos separados. Busca abordar las necesidades urgentes de los ciudadanos sin hogar de Viena mientras plantea una pregunta más amplia: ¿cuál es el papel de la arquitectura para abordar el problema de las personas sin hogar? ¿Pueden los arquitectos contribuir a resolver el problema? ¿Si es así, cómo? A través de este proyecto de colaboración, VinziRast muestra cómo los arquitectos pueden ayudar a sacar a las personas de la calle y llevarlas a un hogar.

La solución

El proyecto VinziRast consta de viviendas comunes para estudiantes y personas sin hogar (VinziRast mittendrin) y también de un espacio de trabajo y de encuentro (Lokal mittendrin). La casa es ante todo un lugar de encuentro para el público. Los restaurante Lokal mittendrin, es un lugar ideal para reunirse con los residentes. Esto significa que el restaurante funciona como un crisol de razas, facilitando encuentros que de otro modo nunca se darían. En segundo lugar, la casa ofrece oportunidades laborales. Los residentes pueden trabajar en el restaurante o asistir a cursos de idiomas o a otros cursos para desarrollar su competencias. También hay talleres ubicados alrededor del patio interior, como uno de reparación de bicicletas. Los talleres cumplen la doble función de ayudar a las personas vulnerables que necesitan un trabajo o algunos ingresos, y al público en general que necesita ayuda con tareas tales como el mantenimiento o reparación de bicicletas. En tercer lugar, y lo más importante, la casa es un hogar para los residentes. Cada piso acoge a tres residentes, un estudiante y dos personas que antes no tenían hogar, o dos estudiantes y una persona que antes no tenía hogar. Un dormitorio privado ofrece absoluta privacidad para cada residente, que es algo importante cuando se habla de proyectos comunitarios. El tres las personas comparten una pequeña cocina y otras instalaciones conjuntamente. En cada piso hay tres apartamentos y una cocina y una sala de estar comunes para el grupo.



La historia

La primera idea del proyecto surgió durante la protesta estudiantil en 2009, cuando los estudiantes ocuparon durante tres meses la Auditorio de la Universidad de Viena. Algunas personas sin hogar asistieron a la protesta y una simbiosis llamativa entre estudiantes y personas sin hogar dio lugar a la idea de un proyecto común para ambos. Dos de los estudiantes presentaron el proyecto -la intención de desarrollar un espacio interior donde los estudiantes y las personas sin hogar pudieran pasar su tiempo libre — a VinziRast. La organización benéfica desarrolló la idea en colaboración con los arquitectos de gaupenraub +/-Juntos encontraron una casa abandonada de estilo Biedermeier ubicada en el centro de la ciudad. La idea original cambió: en lugar de ser solo un lugar para que la gente pasara su tiempo libre, se empezó a trabajar en un proyecto híbrido que consistía en viviendas comunes para estudiantes y personas sin hogar junto con posibilidades de trabajo y encuentro. Esto se convertiría en VinziRast mittendrin y Lokal mittendrin respectivamente.

ofrecer vivienda para dos grupos diferentes: estudiantes y personas sin hogar, y combinar la vivienda con el empleo potencial. Los trabajos se eligen cuidadosamente para que se beneficien tanto los vecinos como la comunidad local. Hay una treintena de residentes que viven juntos en los tres pisos de la casa. La mitad de los residentes son personas sin hogar de cualquier edad y la segunda mitad son estudiantes. Todos pagan el mismo alquiler. Los residentes pueden vivir en la casa todo el tiempo que quieran o que necesiten. El proyecto ha ofrecido con éxito un hogar a sus habitantes desde 2013. También juega un papel importante de influencia en la opinión pública; la sociedad puede conocer a quienes antes eran personas sin hogar y hablar con ellos y conocerlos. Otro proyecto, Symbios, inspirado en la idea de VinziRast, se va a abrir en Brno, República Checa, este año.

Originalidad y transferibilidad

VinziRast mittendrin viene con un mensaje especial: el futuro de la ciudad radica en la mezcla de funcionalidad y habitabilidad. En este caso la originalidad está en la idea de

Para más información

<https://www.vinzirast.at/projekte/vinzirast-mittendrin/>
office@gaupenraub.net





Diseñar soluciones de vivienda por, con y para ciudadanos sin hogar en Colonia: el modelo IBWA



El lema “Personas sin hogar que construyen para personas sin hogar” ilustra los objetivos de la IBWA: **Bauen - construir, Wohnen - vivir, y Arbeiten - trabajar.** La iniciativa integra y cualifica a ciudadanos que son personas sin hogar y desempleados de larga duración, estudiantes, ancianos, familias con bajos recursos y personas con problemas mentales o limitaciones físicas. Esto se logra por medio de la vivienda, el apoyo y el empleo de este grupo objetivo.

El reto abordado

Aunque, por un lado, los ingresos estatales de Alemania han crecido constantemente durante los últimos años, el desempleo está en un mínimo histórico y el país es considerado uno de los más ricos de Europa, Alemania también está experimentando un aumento récord del sinhogarismo.

La solución

La IBWA es una organización ubicada en el distrito de Ossendorf en Colonia, que trabaja directamente para resolver las raíces del sinhogarismo. Proporciona vivienda asequible y permanente a 130 personas que son personas con recursos

limitados, familias, estudiantes o ciudadanos que antes eran personas sin hogar. Además, ofrece apoyo personal con ayuda a quienes lo necesitan (por parte de un pequeño equipo que incluye trabajadores sociales y Expertos por Experiencia - EpE). Por último, ofrece oportunidades laborales para todos los gustos: en la cocina, edificio, en la finca, en la huerta, entre otros. Estos tres aspectos son cruciales para la iniciativa, para crear una comunidad que construya, viva y trabaje unida. Similar al modelo Housing First, el modelo IBWA también se basa en las necesidades del usuario. Sin embargo, funciona con un grupo objetivo más amplio y va un paso más allá utilizando a la comunidad como un herramienta de apoyo al proceso de reintegración social a través de grupos trabajo, espacios comunes y toma de decisiones participativa.

La historia

La IBWA consiste en una cooperación entre particulares y organizaciones. Fue fundada hace más de 20 años por Dieter Breuer, y luego lo hizo realidad junto con un equipo de arquitectos, organizaciones y el arduo trabajo de los ciudadanos sin hogar. El objetivo era construir un lugar donde a todos les guste vivir. Como la vivienda aún no se reconoce como lo primero que una persona necesita para poder salir del sinhogarismo, todavía se realizan inversiones en servicios que gestionan problema con soluciones temporales como refugios, duchas, comedores sociales, entre otras cosas. Lo que se necesita es un cambio de paradigma que facilite una vivienda como la base que una persona sin hogar necesita reconstruir su vida.

Initiative Bauen, Wohnen Arbeiten (IBWA)

#Comunidad #Construcción&Renovación

#CooperaciónIntersectorial



Colonia, Alemania

Financiación

Las tres principales fuentes de financiación de la iniciativa son *Landschaftsverband Rheinland* (LVR) (Asociación regional de Renania), el Jobcenter, y los ingresos por alquiler de los habitantes. Los gastos salariales anuales rondan los 250.000 euros. La IBWA es una organización sin ánimo de lucro, por lo que todas las ganancias se invierten en el logro del objetivo de su misión: la reintegración de ciudadanos sin hogar a través de la creación de viviendas económicas y vivienda amigable. La IBWA funciona como una comunidad donde la comunicación entre y dentro de los equipos es un factor importante. Los habitantes trabajan en pequeños equipos donde cada persona es esencial y no puede ser reemplazada.

Logros

Para evaluar el éxito de la IBWA, se hicieron una serie de entrevistas cualitativas con miembros del personal y residentes. Se extrajeron las siguientes conclusiones y, en algunos casos, estas se dedujeron de los datos cualitativos recopilados. Actualmente 130 personas viven allí, y entre 400 y 500 personas se han alojado hasta el día de hoy. 45 personas están actualmente empleadas, y alrededor de 1000 personas han trabajado en la iniciativa hasta hoy. La IBWA tiene una tasa de estabilidad en la vivienda del 99%, y los residentes han expresado que se sienten más independientes, libres, autocontrolados, apoyados, socialmente integrados, más sanos y como en un hogar desde que se mudaron allí. Iniciativas como esta también tienen una gran demanda: IBWA recibe 40 solicitudes en persona mensualmente, y otras 80 solicitudes telefónicas cada mes. Hay mucha gente haciendo cola para vivir allí, y la lista de espera es al menos de 1 o 2 años.



Participación comunitaria

Reconociendo como punto de partida que las personas que sobrevivieron en las calles tienen enormes recursos y capacidades, primero se les preguntó sobre sus requisitos y, por lo general, solo quería un remolque de construcción, un lugar donde pudieran sentarse, hacer una hoguera y aparcar su furgoneta. Una vez que tuvieron un techo empezaron a construir. El acto de construir no era un requisito para acceder a la vivienda, sino una contribución voluntaria de muchos de los recién llegados. Hoy en día, la convivencia en la Iniciativa se basa en un conjunto de reglas con las que se identifican, al haber sido creadas por ellos mismos. Residentes y personal participan activamente en los procesos de toma de decisiones. Por ejemplo, cada cuatro años se celebra una reunión para decidir quién consigue un piso vacante o un remolque de construcción. Todos los que viven allí pueden proponerse a sí mismos para ser parte del comité. Así, la IBWA pone en la práctica dos enfoques principales: un enfoque de grupo de autoayuda y un enfoque de coproducción.



Para más información

- Modelo y evaluación IBWA
Vanessa Valeri Espinosa Ureta
espinosaureta@gmail.com
- IBWA
<http://www.bauenwohnenarbeiten.de/>





Innovación en Construcción y Renovación

Introducción de **Samir Kulenovic**



Samir Kulenovic es Asesor Técnico del Banco de Desarrollo del Consejo de Europa, responsable de su cartera de proyectos de Vivienda y Desarrollo Urbano en cuarenta y un Estados miembros. Samir es un ingeniero con más de 20 años de experiencia en la implementación de proyectos de infraestructura social sostenible. Antes de unirse a CEB, trabajó para Arup, una consultoría de ingeniería multidisciplinaria global, donde gestionó proyectos de ingeniería innovadores y prestigiosos con sede en Europa, Estados Unidos y Asia. Samir aborda los proyectos de una manera holística, centrándose en los aspectos políticos, de ingeniería, financiación, sociales y ambientales, así como en las medidas de implementación de proyectos que garanticen la sostenibilidad y el retorno social de las inversiones. Su trabajo incluye la preparación, evaluación y seguimiento de proyectos financiados con préstamos y donaciones. Aporta conocimientos técnicos y asesora a los responsables de la toma de decisiones del CEB sobre la calidad y los riesgos de las inversiones propuestas.

Europa se enfrenta a una crisis de viviendas asequibles, que está agravando la paradoja urbana de las desigualdades sociales dentro de las ciudades europeas más florecientes. La crisis de la vivienda urbana se extiende a todo el continente, pero los países de Europa del Este se enfrentan a más retos todavía, ya que suelen tener medios más limitados para responder a las necesidades emergentes de vivienda.

Los proveedores de viviendas sociales y asequibles, incluidas las organizaciones sin ánimo de lucro, responden a esta situación recurriendo a la innovación técnica o social para construir o renovar con el fin de que las viviendas asequibles estén disponibles lo más rápido posible, a un coste razonable.

Las soluciones presentadas en esta publicación han sido seleccionadas entre más de 100 proyectos provenientes de 20 países y 2 continentes, incluidas 18 propuestas de construcción y renovación innovadoras. Los proyectos presentados en este capítulo están destinados a lograr un cambio, basando su enfoque en un pensamiento original y osado. Algunos proyectos juegan un papel de intermediario invirtiendo en propiedades deterioradas, renovándolas, y proponiendo modelos innovadores y replicables basados en la cooperación. Otros proponen la vivienda modular como una solución innovadora y económica para el sinhogarismo crónico, haciendo uso de terrenos libres y proporcionando numerosos servicios a los usuarios, ofreciendo enfoques fácilmente transferibles pero que a veces son cuestionables en un contexto europeo. Estas soluciones son discutibles, y algunos considerarán que corren el riesgo de reforzar la polarización de la sociedad y de condenar a las personas a permanecer en casas de baja calidad auto renovadas o construidas por ellos mismos o en guetos. ¡Algunos de los proyectos presentados en este capítulo han provocado una acalorada discusión en nuestro grupo directivo!

Los proyectos propuestos en este libro no son soluciones perfectas, y creo que algunos de ellos provocarán controversias entre los expertos en vivienda y personas sin hogar. Sin embargo, todos tienen en común el objetivo de proporcionar vías para salir de la exclusión y el sinhogarismo a través de un enfoque integrado que no solo busque una vivienda, sino también una mayor integración social y una movilización comunitaria. La vivienda es un comienzo y debería ser el comienzo. Para empezar, ¿cuáles son las formas de lograr que haya viviendas disponibles para todos, ahora mismo?



Un lugar para estar: construir una comunidad para terminar con el sinhogarismo con el proyecto BLOCK



El concepto de BLOCK Project fue creado por BLOCK Architects en 2016, con el objetivo de sentar un nuevo precedente en las soluciones de vivienda para personas que están en situación de sinhogarismo. BLOCK Architects diseña, facilita y gestiona la construcción de las Casas Block. BLOCK Architects se vinculó a Facing Homelessness para llevar el proyecto BLOCK a la comunidad y que esta se apropiara de esta iniciativa en crecimiento. Facing Homelessness es una organización sin ánimo de lucro que promueve una nueva toma de conciencia sobre la relación con las personas en situación de sinhogarismo.

El reto abordado

Todos los días, 41 personas se mudan a Seattle y solo se han construido 14 unidades de vivienda. El sinhogarismo y las diferencias económicas están aumentando en tasas sin precedentes y los modelos existentes de oferta de vivienda y los servicios humanos no están equipados para satisfacer la creciente demanda. Nunca acabaremos con el sinhogarismo

solo por medio de la vivienda. Se necesita un nuevo enfoque, que reconozca que las relaciones son los pilares para sanar nuestras comunidades y que ya no podemos ver a los que están sin hogar como otros. Este nuevo y audaz modelo nos invita a todos a dar un paso adelante con nuestras propias capacidades para crear un cambio social.

La solución

El proyecto BLOCK construye comunidades de solidaridad en todo Seattle, implicando a las personas y sus vecindarios para acoger en sus vidas a personas que se encuentran en situación de sinhogarismo. Construimos unidades de vivienda permanentes en los patios traseros de los propietarios de viviendas que lo autorizan, dando a los miembros de la comunidad una oportunidad para marcar la diferencia, y a los residentes un lugar al que llamar hogar. Nuestra visión es ayudar a acabar con el sinhogarismo mediante la construcción de un hogar BLOCK y movilizándolo a la comunidad en cada bloque residencial de Seattle. Las casas BLOCK son Unidades de Vivienda Accesorias Independientes de 125 pies, diseñadas para lograr el más alto nivel de sostenibilidad en el entorno construido. Las casas BLOCK son unidades en pleno funcionamiento, que incluyen cocina y baño con agua corriente, calefacción, un cuarto de estar - dormitorio, armarios, y un porche delantero cubierto. El proyecto BLOCK representa un avance innovador en los problemas de las personas sin hogar, una integración entre clases sociales, inclusión social y diseño arquitectónico.

Abordar el sinhogarismo y BLOCK Architects

#Comunidad #Empoderamiento #Inclusión



Seattle, EE.UU.

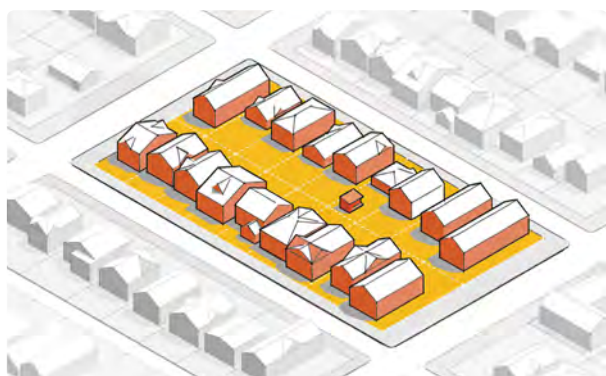
La historia

No en mi patio trasero es un concepto que mantiene muchas injusticias sociales muy cerca de nosotros. En el tema de las personas sin hogar, nos permite reconocer que hay que hacer algo, sin asumir que compartimos una responsabilidad en ese problema. El proyecto BLOCK se opone a esta tendencia y activa el poder de comunidad mostrando que cada uno de nosotros puede jugar un papel para acabar con el sinhogarismo. Iniciado por la pareja de arquitectos padre-hija, Rex Hohlbein y Jennifer LaFreniere, el proyecto empodera a las personas para crear cambios y alterar el paradigma a *¡Sí, en mi patio trasero!*

Beneficiarios

BLOCK Homes proporciona alojamiento a personas que han experimentado situaciones de sinhogarismo y trabaja muy de cerca con las agencias de servicios para derivar a los residentes. Los gestores de casos de estas agencias derivan a los clientes al Proyecto BLOCK cuando confían en que su cliente podrá mejorar con nuestro programa. Los gestores de casos también están dispuestos a aportar servicios sociales y de salud mental tras el realojo, lo que permite al propietario simplemente actuar como un amigo solidario de su nuevo vecino.

Innovación: el empoderamiento de la comunidad



El apoyo y la participación de la comunidad es lo que hace del Proyecto BLOCK algo único. Cuando se creó el proyecto, más de 100 propietarios de viviendas de Seattle se ofrecieron como voluntarios para tener un hogar BLOCK en su patio trasero, sin la necesidad de una solicitud formal. Cientos de voluntarios dieron un paso al frente para ayudar a construir las viviendas, con un total de nueve terminadas y ocupadas a finales de 2019. La comunidad también ha donado fondos para construir 14



casas BLOCK utilizando un innovador modelo de recaudación de fondos entre iguales. El proyecto BLOCK está diseñado para construir comunidad en cada etapa del proceso, para que los anfitriones y los residentes sean primero vecinos y amigos. Con este fin, ambas partes acuerdan un código de conducta basado en sus necesidades y preferencias específicas. El proyecto BLOCK está diseñado para prevenir, reducir y eliminar cualquier carga para el propietario.

Información financiera

El proyecto BLOCK está impulsado por la comunidad. Esta solución exige apoyo de base, por eso promovemos la educación comunitaria y la participación en cada fase del proyecto. Actualmente, BLOCK Homes está financiado al 100% por campañas de recaudación de fondos con base social y donaciones en especie. Según vamos creciendo es importante mantener la financiación basada en nuestra comunidad local. Representa la inversión de la comunidad en poner fin al sinhogarismo y requiere que permanezcamos conectados con las necesidades de la comunidad.

El proyecto BLOCK hace uso de las propiedades gratuitas disponibles y aprovecha el deseo de la comunidad de involucrarse en reducir de forma drástica el coste de la vivienda. Con un precio de aproximadamente 100,000 \$ por unidad, BLOCK Homes cuesta el 30% del precio medio de una vivienda pública para personas de bajos ingresos en Seattle

Para más información

<http://the-block-project.org/>

<https://www.facebook.com/HomelessInSeattle/>





Social Bite Village



Social Bite es una cadena de cafés que trabaja para terminar con el sinhogarismo en Escocia. Actualmente proporcionamos empleo y formación profesional, hacemos campañas públicas líderes en el mundo, gestionamos Social Bite Village y lideramos el Proyecto Housing First más grande del Reino Unido. Un tercio de nuestro personal ha vivido una experiencia directa de sinhogarismo

El reto abordado

El sinhogarismo es una parte importante del panorama de la vivienda de Edimburgo: alrededor de 3.000 personas se encuentran actualmente en alojamientos temporales. La ciudad depende especialmente de Bed and Breakfast privados, que, como sabemos por experiencia, limita las oportunidades para tener una vida digna

La solución

Social Bite Village es una comunidad con muchos apoyos para 20 personas, en un sitio facilitado para un período de cuatro años por el Ayuntamiento de Edimburgo. El Village se compone de 10 NestHouses (Casas nido), cada una compartida por dos residentes, más una unidad para el personal. También

hay un módulo central, que es el foco de la vida del Village y proporciona una base para experiencias compartidas, como la formación. Está diseñado como una plataforma para personas afectadas por el sinhogarismo, para avanzar en el acceso al alojamiento convencional, el empleo y la educación.

La historia

Necesitábamos fondos para ejecutar nuestra idea, además de lo que pudimos generar solo de nuestros cafés. El Sleep Out de 2016 invito a 300 líderes empresariales y responsables políticos para pasar una noche en la calle con nosotros, recaudando 550.000 libras. Hablamos con las autoridades de la ciudad sobre los altos costes del sistema actual (que gasta alrededor de 6 millones de libras al año en un sistema de alojamiento temporal que está sobrecargado) y les propusimos un modelo alternativo. Empezamos a construir en Granton, uno de los terrenos ofrecido por el ayuntamiento, apoyados por más de 200 empresas. La donación de materiales, tiempo y experiencia logró que proyecto se terminara dentro del presupuesto y en un tiempo récord.

Innovación

Mecanismo legal: según los términos del contrato de arrendamiento con el ayuntamiento, no pagamos alquiler ni impuestos municipales. Sin embargo, Social Bite no es propietario de la tierra y se le puede exigir que deje el lugar después de 4 años. Por lo tanto, tuvimos que diseñar una vivienda ambiciosa que pudiera ser transportada a nuevos espacios.

Social Bite

#Comunidad #CooperaciónIntersectorial #Empoderamiento



Reino Unido

Diseño¹: el diseñador Jonathan Avery co-diseñó un modelo que puede alojar cómodamente a dos personas y que al mismo tiempo permite la privacidad. El Village ofrece un hogar seguro y acogedor, y a la vez es medioambientalmente sostenible, fácil de transportar y capaz de alimentar la vida comunitaria.

Apoyo in situ: nos asociamos con dos organizaciones para maximizar el impacto duradero del Village. Hillcrest Housing Association proporciona servicios de gestión de instalaciones y una experiencia que es esencial para la ejecución del proyecto. Cyrenians aporta apoyo inmediato, asegurando que haya un trabajador clave presente en el módulo del Village en todo momento.

Trabajamos con más de 160 empresas que se comprometieron a ofrecer empleos durante la campaña Sleep in the Park. También apoyamos el acceso a la educación superior a través de la asociación con nuestro vecindario, Edinburgh College y la Open University.

Impacto

El Social Bite Village es un espacio transitorio, no un hogar permanente, con residentes que reciben apoyo para mudarse a alojamientos normalizados, y para tener empleo y formarse, después de 12-18 meses. Acoge a personas que se ven

atrapadas en alojamientos temporales y ofrece una base de operaciones de apoyo para romper el ciclo del sinhogarismo. Los 20 miembros de la comunidad que hay en el Village llegaron a través de su propia iniciativa y por asociaciones con otras organizaciones y todos han vivido en un alojamiento temporal.

Cinco residentes han conseguido un empleo remunerado mientras que siete se han matriculado en cursos de educación superior a través de nuestras asociaciones con Edinburgh College y Open University. Nuestros cafés emplean a algunos residentes y apoyamos una amplia variedad de oportunidades de formación y voluntariado. Seis antiguos residentes ya se han ido a vivir a hogares normalizados.

Parte del valor social del Village reside en la capacidad del proyecto para hacer un llamamiento más amplio sobre la justicia en la vivienda. El año pasado, en asociación con otras entidades, lanzamos Housing First Scotland. A finales de octubre de 2019, había alojado a 156 personas.

Información financiera

Los residentes reciben apoyo para solicitar ayudas para vivienda y/o conseguir un empleo, lo que facilita el pago de la renta. Nuestro objetivo es lograr el 80% de la financiación del Village a través de pagos de alquiler, recaudando fondos para el déficit a través de diversos medios. Social Bite continúa contribuyendo con 150.000 libras al Village, lo que garantiza un sólido nivel de apoyo para los residentes.



Para más información

Andrew Bailie
Gerente de Asociaciones, Social Bite
andrew.bailie@social-bite.co.uk
<https://social-bite.co.uk/>



1 Nuestro diseño fue recientemente preseleccionado en los premios RICS Scotland Awards <https://www.edinburghlive.co.uk/news/edinburgh-news/socialbite-village-queensferry-crossing-15836488> y en los premios Scottish Design Awards <https://2019.scottishdesignawards.com/public-realm/landscaping/social-bite-village/>



Acción de vivienda de las iglesias escocesas: programa de vivienda y propiedades de la Iglesia



SCHA es una asociación entre las principales confesiones y organizaciones cristianas en Escocia, una sociedad de responsabilidad limitada y una asociación solidaria registrada. Nuestro objetivo es una Escocia libre de sinhogarismo. Nuestro propósito es apoyar y fomentar la contribución de todas las iglesias de Escocia, en sus comunidades locales, para cumplir este objetivo

El reto abordado

Muchas de las principales confesiones de las iglesias escocesas han estado revisando su base de activos inmobiliarios como resultado del descenso de asistentes a la iglesia, con la consecuente caída de la demanda de locales. Aunque no tan públicamente como en el caso de la Iglesia de Escocia, con su política de *espacios bien equipados en los lugares correctos*, las confesiones principales ahora están buscando desarrollar un enfoque para la eliminación de propiedades eclesíásticas sobrantes con el fin de tener una base de activos apta para el futuro.

Mientras tanto, el gobierno escocés se ha comprometido a promover 50.000 nuevas viviendas asequibles en ubicaciones

adecuadas en el corazón de las comunidades locales. Esto es particularmente difícil en áreas rurales donde la obtención de zonas de tierra dentro las comunidades existentes es una tarea importante que abre el camino para una búsqueda más amplia de lugares potenciales.

La solución

Conocemos el mundo de las asociaciones de vivienda, a las autoridades locales y a otros organismos profesionales y financieros que juntos promueven vivienda asequible. Y entendemos a las iglesias. A través del Programa de Vivienda y Propiedades de la Iglesia vinculamos a las iglesias con organismos de vivienda, creando nuevas oportunidades. Orientamos a las iglesias, ayudando a identificar lo que es necesario en negociaciones a menudo complejas. Este programa se ha creado para que trabajemos con las confesiones de la iglesia, con el fin de buscar propiedades adecuadas para el desarrollo de viviendas asequibles. Promueve el uso de propiedades sobrantes o infrautilizadas para crear viviendas asequibles, mediante el establecimiento de vínculos con autoridades locales y asociaciones de vivienda y congregaciones de apoyo donde sea necesario: esto ha llevado a proyectos en lugares tan diversos como el oeste de Glasgow y la isla de Iona.

Tenemos una amplia gama de clientes, incluidas las autoridades locales, grupos de iglesias locales y organizaciones comunitarias preocupadas por las personas sin hogar.

Acción de Vivienda de las Iglesias Escocesas (SCHA)

#CooperaciónInterSectorial #Vacante #Comunidad



Reino Unido

La historia

SCHA reúne a 12 congregaciones y organizaciones cristianas de Escocia, comprometidas en acabar con el sinhogarismo. Es el único organismo coordinador de las iglesias de Escocia sobre sinhogarismo y el único organismo nacional que trabaja sobre sinhogarismo con el cometido específico de proporcionar servicios de desarrollo para iniciativas de base local para abordar el sinhogarismo. Nuestro enfoque es trabajar con un grupo pequeño para ayudarles a encontrar información sobre sinhogarismo en su área y decidir qué pueden hacer. Confiamos en ellos para hacer el trabajo, no intentamos gestionarlo desde el centro. Estamos para apoyarles, ayudarles a crear vínculos y desarrollar su plan. Trabajamos asociados con organizaciones locales y nacionales establecidas y con locales autoridades.

Innovación

Creemos que SCHA es único al reunir a la mayoría de las iglesias y organizaciones cristianas para abordar juntos la necesidad de que haya viviendas más asequibles. También se basa en una amplia gama de otras actividades como la sensibilización y las campañas por el cambio, formación para organizaciones de vivienda, autoridades locales, grupos voluntarios e iglesias, así como apoyo en el establecimiento de servicios, entablar amistades y aportar recursos para empezar una vida en casa.

Beneficiarios

Los beneficiarios finales de nuestro trabajo son las personas sin hogar vulnerables de toda Escocia, incluyendo ex reclusos, personas con adicciones, personas con problemas de salud mental, personas que salen de un centro de salud y personas que huyen de la violencia.

Impacto

En 2007, a través de la base de datos establecida por el Programa de Propiedades y Vivienda de la Iglesia, se identificó que 23 asociaciones de vivienda en 14 áreas de autoridades locales han desarrollado más de 400 unidades de vivienda asequible, 12% en zonas rurales, 40% en pueblos pequeños y 48% en ciudades. Esto supone una media de 8,5 unidades por proyecto.

La investigación realizada en 2008 estableció que había más de 4.000 estructuras eclesióásticas protegidas, más una estimación de 6.000 a 10.000 edificios desprotegidos de los cuales la mayor parte es propiedad de la Iglesia de Escocia. Tomando

ambos factores en consideración, el impacto potencial puede ser transformador

Fondos

El gobierno escocés es un contribuyente importante, proporcionando actualmente 30% de nuestros ingresos. El dinero de nuestros asociados también es una parte clave de nuestros ingresos. Esto complementa el apoyo obtenemos de nuestras congregaciones, del gobierno escocés y de fideicomisos



Para más información

Richard Howat

Director Ejecutivo, Acción de Vivienda de las Iglesias de Escocia

Richard@churches-housing.org

<https://www.churches-housing.org>



Scottish Churches
Housing Action



Collectief Goed: vivienda asequible, participación y empoderamiento



De Ideale Woning es una empresa de vivienda social de Amberes. Juntos con otras tres organizaciones, fundaron Collectief Goed como una cooperativa con el objetivo específico de mejorar las condiciones de vida de personas con muy bajos ingresos. Buscan proporcionar viviendas asequibles con un fuerte énfasis en la participación y el empoderamiento de los inquilinos.

El reto abordado

180.000 niños y niñas viven en la pobreza en Flandes. Para las familias pobres, comprar una casa no es una opción, pero encontrar una vivienda decente y una casa de alquiler asequible en el mercado de alquiler privado también es un reto. Solo el 6% del mercado de la vivienda es vivienda social. Esta oferta es mucho menor que la demanda, lo que ha llevado a una lista de espera de 130.000 familias. Es muy probable que estas familias terminen en viviendas de mala calidad, demasiado

pequeñas y, a menudo, deterioradas, lo que tiene muchos efectos secundarios negativos, como riesgos para la salud, elevadas facturas de electricidad y problemas relacionados con el estrés. Esto deja poca energía para superar cualquier obstáculo adicional que las familias puedan tener.

La solución

A pesar de la gran escasez de viviendas asequibles, hay muchas que están vacías. Collectief Goed tiene como objetivo adquirir viviendas, reformarlas y ponerlas a disposición de las familias vulnerables a precios asequibles, a través de un nuevo modelo de vivienda cooperativa. Para alquilar las casas a un precio asequible, Collectief Goed mantiene el precio de renovación bajo, renovándolas de forma creativa sin que ello afecte a la calidad. Las escuelas técnicas realizan el trabajo. Los trabajadores de economía social realizan los trabajos de demolición. Los materiales son comprados colectivamente, y una gran parte de los costes se paga a través de préstamos complementarios. Se invierte mucho tiempo y esfuerzo en averiguar qué subsidios y ayudas son elegibles el proyecto. La participación y cooperación con las familias es de suma importancia, por lo que los futuros inquilinos están implicados en cada parte del proceso como accionistas de la cooperativa.



La historia

Collectief Goed es una iniciativa creada por un grupo de personas que viven en la pobreza. Se enfrentaron a una serie de problemas, las viviendas buenas y asequibles es uno de ellos, y decidieron abordar esos problemas juntos. Collectief Goed ha mejorado significativamente sus condiciones de vivienda: las viviendas están totalmente reformadas, los inquilinos pagan una renta social y los contratos son a largo plazo. Esto significa que tienen un hogar seguro y asequible de alta calidad que es lo suficientemente grande para su familia. Esta seguridad es un importante punto de partida para resolver muchos otros problemas. Collectief Goed también trabaja junto con los inquilinos en estos aspectos de autodesarrollo y empoderamiento. El grupo de inquilinos toma el control de sus propias vidas y trabajan juntos todos los días aspectos de la vida tales como compartir herramientas de jardinería, resolver problemas o la compra de electrodomésticos de forma colectiva. Los inquilinos también son accionistas de la cooperativa y tienen un papel en el proceso. Ellos deciden sobre la dirección general de la política de Collectief Goed.

Modelo financiero

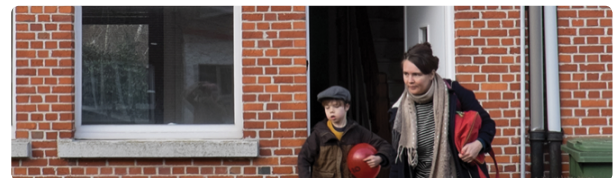
Los fundadores de Collectief Goed invirtieron el capital inicial y también hay inversores privados que compran acciones. Las casas se transfieren a cambio de acciones y préstamos complementarios, y los préstamos bancarios se usan para financiar las renovaciones. El alquiler de los inquilinos es una fuente adicional de ingresos. La empresa ha estimado que



podrán alcanzar el punto de equilibrio cuando posean y alquilen 75 viviendas.

Impacto

Collectief Goed ahora tiene 25 casas: 12 están en alquiler, mientras que las demás están siendo renovadas. El impacto inicial del proyecto implicaba principalmente al grupo inicial, pero como el proyecto se expande, está teniendo un impacto en un grupo mucho más grande. A nivel regional, también está afectando la forma en que las personas ven la vivienda: en Flandes, Collectief Goed es ampliamente reconocido como un modelo de vivienda alternativo.



Retos y limitaciones

Uno de los mayores retos fue diseñar un modelo de empresa que alcanzara el punto de equilibrio después de un período determinado de inversión. Asegurar la sostenibilidad financiera del proyecto sigue siendo un punto principal de atención. Además, diseñar el modelo de participación de los inquilinos también fue un reto y se está en constante evaluación para buscar una mejora continua.

Para más información

www.samenlevingsopbouw-antwerpenstad.be/wat-doen-we/projecten/collectiefgoed





Nettelbeckplatz: del aparcamiento a la comunidad



tafkaoo architects es un estudio de arquitectura con oficinas en Berlín, Helsinki y Viena. En 2014, fue contactado por la cooperativa de vivienda con sede en Berlín 1892 para un desarrollo conjunto de una mejora residencial integral para un bloque de viviendas que existía en Berlín desde 1970. Desde entonces, el proyecto se ha terminado, aportando al vecindario nuevos espacios que responden a las necesidades de una amplia gama de residentes.

El reto abordado

El asentamiento existente que la Cooperativa 1892 quería actualizar está ubicado en un barrio que en los últimos tiempos se ha ido degradando mucho, con una escalada de tensiones sociales, problemas relacionados con las drogas y otras dificultades socioeconómicas. Mediante el establecimiento de una gestión social del barrio por parte de la ciudad de Berlín para fomentar iniciativas culturales y sociales, junto con las iniciativas privadas de 1892 y el proyecto vecinal *Silent Green*, que ha transformado partes de un cementerio y un espacio creativo, estas tendencias han cambiado y el barrio es cada vez más atractivo.

La solución

Para seguir mejorando el barrio, tafkao architects y la cooperativa de vivienda 1892 se propusieron renovar y mejorar Nettelbeckplatz para convertirlo en un espacio de convivencia basado en principios de vida intergeneracional, eficiencia energética y vivienda asequible. Las principales características del proyecto incluyen: 10 apartamentos agrupados y con apoyo para permitir que las personas mayores que han vivido en el bloque durante décadas puedan quedarse a pesar de los cambios en sus circunstancias personales; apartamentos de estudiantes para atraer a un nuevo grupo de usuarios a ese entorno y proporcionar viviendas asequibles actualmente no disponibles en el mercado; un edificio residencial que reemplaza un antiguo aparcamiento con 40 apartamentos y cuatro espacios comerciales; y finalmente un espacio común para todos, que incluye una sala de reuniones, un espacio multifuncional, una lavandería, una cafetería y baños accesibles.

La historia

La cooperativa de vivienda 1892 con sede en Berlín contactó con tafkao architects en 2014 con la idea de desarrollar estrategias de proyectos para uno de sus bloques de edificios, que existía desde la década de 1970, con aproximadamente 160 apartamentos, locales comerciales; más del 70% de los residentes eran nuevos inquilinos. Junto con un gran equipo de participantes, esta idea inicial se transformó en algo concreto, un espacio de convivencia de usos múltiples. 1892 quería ampliar Nettelbeckplatz para incluir a una comunidad de



personas mayores, y apartamentos para estudiantes y artistas. Tres de las principales prioridades del proyecto tuvieron en cuenta las características específicas del barrio, implicando a los residentes en la transformación y respondiendo a una amplia variedad de etapas vitales y situaciones personales (solteros, familias, jubilados, estudiantes, artistas, parejas o pisos compartidos).

Información financiera

El coste total del proyecto es de 19 millones de euros. El modelo de financiación incluye una subvención del Ayuntamiento de Berlín por haber recibido un premio en el concurso Experimental Housing Innovation, así como un bono de ahorro con el que los miembros de la cooperativa tenían la oportunidad de invertir sus ahorros en el proyecto

Desafíos

Por supuesto, hubo multitud de problemas y desafíos durante la ejecución del proyecto, pero la voluntad de todos para ayudar a resolver los problemas, apoyarse unos a otros más allá de las tareas asignadas de trabajo individual y superarlos como un equipo tuvo éxito en casi todos los casos. Los mayores retos del proyecto se relacionaron principalmente con las difíciles negociaciones de los permisos, así como una situación de mercado de la construcción muy tensa, con costes de construcción en constante aumento en todo el proyecto que fueron superados con éxito mediante la introducción de un modelo de alianzas para obras de construcción.

Resultado

Los espacios compartidos se han terminado y ya están siendo disfrutados por la comunidad. Los apartamentos de estudiantes se han terminado y 10 estudiantes han encontrado un lugar para vivir, integrándose en la comunidad e influyendo positivamente en el barrio con su energía. Los apartamentos del grupo de personas mayores se han terminado y su vida continua con la asistencia necesaria para las personas mayores residentes. El nuevo edificio se terminó en otoño de 2019 junto con las instalaciones exteriores y el jardín, proporcionando apartamentos asequibles adicionales. Para acceder a estas propiedades, los posibles inquilinos podían presentar una solicitud a partir del verano de 2019, y la demanda ha superado la oferta. La iniciativa ha sido recibida positivamente por el vecindario, lo que ha llevado a una mejor interacción y una mejora del atractivo general del barrio, como se demostró por el gran interés en los apartamentos y los espacios comerciales. El proyecto fue seleccionado para el Premio de la ciudad de Berlín a la innovación en viviendas experimentales (SIWA), se convirtió en un proyecto piloto DREEAM para los objetivos de EU Horizonte 2020 en estrategias de renovación de edificios energéticamente eficientes, y recientemente fue galardonado con el Premio Iniciativa Europea sobre Vivienda Responsable (ERHIN) 2019.



Para más información

Oliver Scheifinger
os@tafkaoo.com
<https://www.tafkaoo.com/>





Competencias y formación en construcción por medio de hogares de autoayuda



La Red de Vivienda de Autoayuda apoya proyectos de vivienda impulsados por la comunidad en toda Inglaterra que restauran propiedades desocupadas para proporcionar vivienda para sus miembros o para otros ciudadanos. De este modo, estas organizaciones ofrecen formación y oportunidades de empleo para la población local y contribuyen a la regeneración de las áreas en las que trabajan. Este es un importante área de oferta de vivienda en un momento en que muchos proveedores de vivienda convencionales están creciendo, dejan de restaurar propiedades del centro de la ciudad, y ya no trabajan con los jóvenes vulnerables.

El reto abordado

Creada en 1987, Community Campus '87 es una empresa social de base comunitaria que trabaja en Teesside, en el noreste de Inglaterra. Se desarrolló como respuesta de un grupo de personas preocupadas, que se sentían motivadas para hacer algo respecto a la creciente crisis del sinhogarismo entre las

personas jóvenes de Teesside a mediados de década de 1980. En la actualidad, ofrece arrendamientos y servicios en cuatro áreas municipales del Reino Unido.

La solución

La rehabilitación de inmuebles se realiza a través de su Proyecto Competencias Clave, que se inició en Middlesbrough a principios de la década de 1990. El proyecto nació de la compra y renovación de la primera propiedad en 1989. Es un plan de autorrenovación que vincula la necesidad de vivienda con educación formal e informal y propiedades vacías. Las propiedades vacías se restauran implicando a jóvenes que son formados y obtienen una cualificación reconocida en construcción. Las propiedades, una vez terminadas, proporcionan alojamiento con apoyo para que los jóvenes adquieran competencias para una vida independiente y experiencia en la gestión de un piso de alquiler antes de la transición a una vivienda convencional.

La historia

Inicialmente hubo algunas dificultades con el constructor local contratado para reformar la propiedad. Cuando los jóvenes se mudaron a la casa comentaron que podrían haber ayudado y en algunos casos haber hecho un mejor trabajo. De hecho, durante los últimos veinte años los jóvenes implicados han realizado proyecto tras proyecto hasta alcanzar un alto nivel.



Impacto

El trabajo del Proyecto de Competencias Clave también ha permitido a Community Campus '87 albergar a 105 inquilinos en 65 casas. A lo largo de la historia de la organización, estas casas antes vacías se han vuelto a poner en uso y se han mantenido para reducir el deterioro de las propiedades vacías en los vecindarios. Durante el Programa de subvenciones comunitarias Viviendas vacías 2012-2015 del gobierno de coalición, las 50 propiedades abandonadas que se volvieron a utilizar proporcionaron alojamiento estable para 98 hogares. Este trabajo creó 23 puestos de aprendiz y 60 puestos de trabajo para jóvenes desempleados. Dos años después del programa el 80% de los aprendices todavía estaban empleados. En 2016/17 renovamos otras 10 casas, creando 30 oportunidades de formación, incluyendo a 5 aprendices, y esto creó 15 plazas de camas para personas sin hogar. La remodelación de propiedades vacías ofrece amplios beneficios para la comunidad que incluyen mejora de la eficiencia energética para reducir la pobreza energética y mejoras en la salud y el bienestar.



Innovación

La innovación del proyecto radica en el enfoque creativo de aunar intervenciones y soluciones para abordar los problemas comunitarios de las propiedades vacías, mejorar las oportunidades de empleo para los jóvenes desfavorecidos a través de formación en construcción y la creación de viviendas para personas sin hogar jóvenes para que puedan ganar estabilidad y mejorar sus oportunidades vitales. Con este enfoque, los jóvenes se han implicado para contribuir a una solución que satisface sus necesidades de vivienda

Información financiera y transferibilidad

La organización es 80% autosuficiente gracias a la generación de ingresos por alquileres, contratos de prestación de servicios de apoyo e ingresos por obras adicionales de construcción.

La replicación se puede lograr utilizando una serie de diferentes opciones de financiación y recursos. Community Campus '87 comenzó con fondos de ingresos limitados y sin fondos de capital o bienes. Al principio, alquiló su primera propiedad al ayuntamiento con un precio de alquiler simbólico. La propiedad proporcionó pisos de alquiler para seis jóvenes. Después de veinticinco años de propiedad proporcionando un ingreso de alquiler Community Campus pasó a comprar la propiedad del ayuntamiento. Ahora forma parte de la sólida base de activos de la organización y contribuye a fortalecer la sostenibilidad de la organización al respaldar su capacidad para refinanciar y desarrollar más viviendas asequibles. Community Campus '87 ha utilizado diversas formas combinadas de financiación y recursos para la obtención y rehabilitación de propiedades:

- **Arrendamiento:** Una propiedad puede ser arrendada al propietario a valor bajo o a un "precio de alquiler simbólico" (1 libra al año). El alquiler recibido de la propiedad debería ser suficiente para cubrir sus costes de funcionamiento y puede ser suficiente para servir como un préstamo para cubrir los costes iniciales de remodelación.
- **Adquisición:** también se puede comprar una propiedad utilizando subvenciones, préstamos o una combinación de ambos. En el caso de propiedades que son propiedad de entidades sociales o sin ánimo de lucro se puede comprar una sobre la base de un descuento en su valor de tasación.
- **Renovación:** estos costes se pueden complementar utilizando voluntarios y aprendices y haciendo uso de donaciones y materiales de construcción reutilizados.

Para más información

Jon Fitzmaurice OBE
Director de la Red de Vivienda de Autoayuda
jnf@agents-for-change.com

Carl Ditchburn
Director ejecutivo, Community Campus '87
Carl@cc87.co.uk
www.self-help-housing.org





El Proyecto REELIH: facilitar el ecosistema de la eficiencia energética residencial



Junto con la Agencia para el Desarrollo Internacional de EE.UU. (USAID), Habitat for Humanity ha promovido proyectos de eficiencia energética residencial en Armenia, Bosnia Herzegovina y Macedonia, cuyo objetivo es ayudar a los propietarios de viviendas de bloques de apartamentos a administrar colectivamente sus edificios para mejorar la eficiencia energética y reducir de la pobreza energética.

El reto abordado

Habitat for Humanity y USAID consideran que la pobreza energética en el este Europa y Asia Central es un problema de vivienda que afecta a la mayoría de la gente de la región. Por tanto, es fundamental abordar el problema directamente, interactuando con las comunidades y ayudándolas a desarrollar sus propias soluciones a los problemas de las viviendas pobres.

La solución

Este proyecto ayuda a los residentes a mejorar sus edificios fomentando que trabajen juntos para organizar y financiar obras de eficiencia energética. El proyecto apoya a propietarios de

viviendas individuales que viven en bloques de apartamentos para movilizar y actuar como asociaciones de propietarios para gestionar colectivamente sus edificios. Estos grupos dirigidos por residentes pueden acceder a una experiencia técnica a través del proyecto para poder hacer sus edificios más eficientes energéticamente. Como resultado, los residentes gastan menos en energía y se benefician de una mejor calidad del aire, eficiencia energética y una vida más cómoda. Habitat for Humanity trabaja en cada país para desarrollar modelos financieros con el fin de que las mejoras se puedan financiar. Una de las formas de lograr esto es a través de la mediación que se lleva a cabo entre residentes, el sector público y el sector privado. Esto ha ayudado a aumentar la financiación disponible para este tipo de obras y ha facilitado que personas de diferentes orígenes e instituciones trabajen juntos para lograr mejoras para la comunidad en general.

La historia

Históricamente, la mayoría de estos edificios de Europa del Este y Asia Central era propiedad de los gobiernos estatales o locales, pero después de la transición a principios de la década de 1990, una gran ola de privatizaciones barrió la región dando como resultado que los inquilinos se convirtieran en propietarios de la noche a la mañana. Pero no hubo una estructura ni una cultura para determinar cómo estos recién creados grupos de propietarios debían cuidar sus edificios. Muchos de estos edificios han terminado en mal estado y ahora son ineficientes y resulta caro calentarlos.



Resultados

Como resultado del trabajo de Habitat for Humanity y USAID, más de 3.800 personas ahora viven en viviendas más cómodas y eficientes en los tres países. La modernización ha reducido las facturas de energía para propietarios de viviendas de bajos ingresos hasta en un 50%, ayudando a reducir la pobreza y hacer frente a los crecientes costes de la energía. El proyecto ha llevado a varios gobiernos locales a dar subsidios para intervenciones de eficiencia energética. En Armenia, el ayuntamiento de Ereván ha facilitado un subsidio del 40% para todas las intervenciones de eficiencia energética a través del proyecto REELIH. En Bosnia Herzegovina, el gobierno local del cantón de Tuzla ha elaborado un plan quinquenal centrado en el uso de energía en edificios residenciales. Es el primero de su tipo en el país y apoyará inversiones a gran escala en eficiencia energética residencial. Además, Habitat for Humanity está trabajando actualmente para reformar las leyes de asociaciones de propietarios en los tres países.

Desafíos y limitaciones

Los países de gran parte de Eurasia se encuentran principalmente en zonas con inviernos fríos, por lo que la eficiencia energética y de calefacción debería ser una preocupación importante para los gobiernos y los residentes. Sin embargo, los costes de la energía estaban fuertemente subsidiados en el pasado, lo que significa que la conciencia sobre el ahorro de energía es baja. Además, hay poca claridad sobre los derechos y responsabilidades de los propietarios relativas a la gestión y mantenimiento de espacios comunes. Esto significa que hay poca confianza entre

propietarios de viviendas y otros socios cuando se trata de organizar las obras en edificios y compartir costes. En Armenia, Habitat for Humanity ha tratado de superar esto trabajando con otras personas sobre la reforma Ley nacional de Vivienda de Armenia para aclarar estos temas y crear un mejor ambiente para la cooperación y la inversión.



Las disposiciones gubernamentales en toda la región son increíblemente complejas, lo que presenta un desafío adicional para la transferencia del enfoque, no solo entre países, sino dentro de cada uno de ellos. Finalmente, los bancos de fuera de la UE generalmente son reacios a ofrecer préstamos a asociaciones de propietarios (que es una práctica comercial estándar en Europa Central); en cambio, piden a los residentes individuales que aporten garantías personales, lo que puede ser difícil y llevar mucho tiempo. El proyecto ha facilitado nuevos mecanismos de préstamo para que se puedan otorgar préstamos a asociaciones de propietarios en nombre de todo el edificio. Esto se ha logrado gracias a una buena comunicación con los bancos y proporcionando asistencia técnica a los residentes y a asociaciones de propietarios.



Para más información

<https://getwarmhomes.org/>
[www.habitat.org/emea/about/what-we-do/
residential-energy-efficiency-households](http://www.habitat.org/emea/about/what-we-do/residential-energy-efficiency-households)
residentialmgt@habitat.org

Zita Kakalejcikova
Técnico de Incidencia Política
Habitat for Humanity International EMEA
zkakalejcikova@habitat.org





Toits d'Abord: un compromiso duradero para la integración a través de la vivienda



La Fondation Abbé Pierre trabaja para reducir la exclusión residencial proporcionando recursos significativos para empoderar a las organizaciones con el fin de desarrollar viviendas de calidad asequibles. Con Toits d'Abord, una media de 600 unidades de vivienda al año son renovadas o construidas a través de la financiación de la Fundación: cada año, entre 900 y 1.200 personas dejan de residir en viviendas pobres y de sufrir pobreza energética.

El reto abordado

Mientras que el estándar de vida medio de los hogares más pobres se ha estancado en Francia durante los últimos diez años, el esfuerzo por encontrar una vivienda ha aumentado constantemente. Se estima que en Francia hay alrededor de 4 millones de personas sin hogar o que viven en infraviviendas. Esto afecta gravemente su salud y tiene consecuencias sociales.

La solución

El programa *Toits d'Abord* de la Fondation Abbé Pierre apoya la creación de soluciones de vivienda concretas mediante la financiación de la renovación (93%) o de la construcción

(7%) de unidades de vivienda que sean asequibles para los hogares de bajos ingresos, pero que también sean cómodos y energéticamente eficientes. Se da apoyo financiero a asociaciones locales sin ánimo de lucro que se convierten en socios y apoyan la renovación de viviendas para familias de bajos ingresos que luego se beneficiarán de las asignaciones de vivienda pública y alquileres limitados, en los niveles más bajos.

También se analizan los gastos de energía; el objetivo es que las nuevas construcciones alcancen una eficiencia energética de clase A o B de la clasificación francesa, mientras que para las viviendas renovadas el objetivo es lograr una clase A, B o C para edificios previamente clasificados como E, F y G. El objetivo del proyecto es reducir las facturas de energía de los inquilinos a un nivel aceptable, mediante la mejora de sus condiciones de vida: la idea es garantizar que después del pago de todas las facturas relacionadas con la vivienda, los inquilinos dispongan de al menos 300 € mensuales por unidad de consumo (Referencia OCDE) para vivir.

La historia

A partir de la larga lucha por la justicia social del sacerdote católico francés Abbé Pierre, la Fondation Abbé Pierre se creó en enero de 1988 con el doble objetivo del cambio social y de concienciar sobre las viviendas inadecuadas y el sinhogarismo. La Fondation Abbé Pierre, desde 2005, ha trabajado enormemente para apoyar el desarrollo de viviendas asequibles en todo el país. Con el proyecto *Toits d'Abord* unas 600 viviendas han sido financiadas para ser renovadas o construidas cada año desde 2012.



Información financiera

La Fondation Abbé Pierre apoya hasta el 10% del total coste de las operaciones (renovación o construcción). La cantidad de la ayuda de la Fundación se determina de acuerdo con la características y necesidades de los proyectos, y también según su coherencia con los objetivos del programa *Toits d'Abord*: operaciones más pequeñas, o actividades donde el mercado de la vivienda está bajo más presión pueden beneficiarse de un mayor apoyo. Desde 2012, el programa ha apoyado a más de 1.000 operaciones invirtiendo cerca de 30 millones de euros para crear 3.800 viviendas. La financiación media es de 8.000 € por unidad.

Innovación

La Fondation Abbé Pierre ha descubierto que la participación de todas las partes interesadas es la clave decisiva necesaria para lograr respuestas concretas, localmente integradas y a medida. En un contexto donde los recursos públicos son cada vez más escasos, mientras aumentan las limitaciones financieras y de otro tipo, el programa *Toits d'Abord* funciona sobre la base de una fuerte asociación con el proveedor de energía EDF, que ha apoyado financieramente la lucha contra la pobreza energética desde 2012, y con la región administrativa de Île-de-France.

Beneficiarios

El programa se centra en las personas más afectadas por la infravivienda. El 90% de las familias alojadas después de la construcción o rehabilitación tienen unos recursos por debajo del umbral de la pobreza (1.015 € por unidad de consumo al mes), el 50% vive por debajo del nivel de la pobreza (672 €). Los niños constituyen la mitad de las personas que viven en las viviendas promovidas por el programa *Toits d'Abord*.

Los posibles beneficiarios son identificados localmente por los servicios sociales vinculados a autoridades públicas locales, asociaciones u otros interlocutores sociales. Todos son hogares de bajos ingresos y menos del 20% tienen empleo. Son hogares pobres o muy modestos, que, en su gran diversidad, comparten la incapacidad para acceder a la vivienda social convencional o

al parque de viviendas privadas debido a circunstancias de la vida o a recursos que se consideran insuficiente. Para uno de cada tres hogares, el acceso a esta vivienda se produce tras una estancia en vivienda temporal, mientras que una de cada cinco familias había vivido alojada en casas de familiares o amigos; un 8% había estado en situación de sinhogarismo y sin una dirección fija, un 4% había sufrido un desahucio y un 3% se alojaba en viviendas inadecuadas



Para más información

<https://www.fondation-abbe-pierre.fr/toits-dabord>





Activar casas y terrenos vacíos

Introducción de **David Van Vooren**



David Van Vooren es Asesor de Política de Vivienda en la Región de Bruselas-Capital (Bélgica). Tiene 20 años de experiencia en trabajo social y política de vivienda. Promover una vida asequible y de calidad para los grupos desfavorecidos es el hilo conductor de toda su carrera profesional. Como ex trabajador comunitario en Bruselas y técnico de políticas en la Agencia Flamenca de Vivienda y la Fundación King Badouin, tiene una amplia experiencia práctica y política. Expresa su opinión personal.

Más de 11 millones de casas están vacías en toda Europa: por supuesto, no todos están en los lugares adecuados, pero hay suficientes viviendas vacías para abordar la falta de vivienda¹, dos veces.

Esto es un desperdicio. Especialmente en las ciudades, donde los hogares de bajos ingresos buscan desesperadamente una vivienda decente y asequible; y la falta de vivienda está aumentando. Las casas vacías tienen efectos negativos en los barrios, lo que genera su deterioro, vandalismo e inseguridad. Poner en uso las casas vacías ayuda a los barrios. La creación de viviendas a partir de propiedades vacías también ahorra cantidades sustanciales de material en comparación con la construcción de nuevas viviendas y minimiza la cantidad de terreno utilizado para el desarrollo. Tiene sentido desde el punto de vista ambiental activar las existencias de viviendas vacías². Entonces, ¿por qué no está sucediendo esto (mucho más)?

Necesitamos distinguir la vivienda vacía "involuntaria" de la vivienda vacía *especulativa*. La primera puede ser el resultado de diversos fenómenos, incluyendo a los pequeños propietarios que carecen de conocimientos o de medios económicos para renovar y posteriormente alquilar viviendas. La mayoría de las soluciones de *vivienda* presentadas aquí tienen como objetivo abordar este problema. El plan típico es la transferencia de propiedades vacías a organizaciones que las rehabilitan antes de ofertarlas a precios asequibles, aportando una asistencia social a inquilinos vulnerables. Ese es el enfoque de la *zanahoria*, que funciona bien en muchos casos..

Lo que falta, desde mi punto de vista personal, son ejemplos exitosos del enfoque del *palo*. La especulación inmobiliaria está muy extendida, no solo de una forma clásica, a menudo vinculada a procesos planificados de regeneración urbana, sino también en una versión *moderna*, donde la vivienda se trata como una mercancía, como un vehículo para la inversión en vez de como un bien social: la *mercantilización de la vivienda*³. Los gobiernos están luchando para hacer frente a las casas vacías especulativas. Promover ejemplos exitosos de medidas obligatorias para alquilar viviendas vacías y otras iniciativas podrían ser de gran utilidad para las autoridades locales y los activistas de la vivienda. ¿Quizás una idea para un próximo número de otras *50 Soluciones Innovadoras de Vivienda*?

1 <https://www.theguardian.com/society/2014/feb/23/europe-11m-empty-properties-enough-house-homeless-continent-twice>

2 <https://www.actiononemptyhomes.org/why-empty-homes-matter>

3 <https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/FinancializationHousing.aspx>



Tranquilidad, seguridad y confianza: las casas vacías del Programa Bizigune



El programa Bizigune de Alokabide busca promover la movilización de casas privadas y viviendas públicas para aumentar la oferta de viviendas de alquiler público y responder a la función social de la vivienda

El reto abordado

Muchas casas particulares de todo el País Vasco están vacías a pesar de las crecientes presiones sobre el mercado de la vivienda, con una demanda creciente. El reto del programa Bizigune es asegurar que las personas en situaciones difíciles tengan acceso a una vivienda digna a un precio proporcional a sus realidades económicas.

La solución

El Programa Bizigune Casas Vacías tiene como objetivo atraer viviendas de propietarios privados que se colocarán en el mercado público de alquiler. En los últimos años, a través del Programa Bizigune, Alokabide ha ofrecido más de 5.000 viviendas de propiedad privada para alquiler público para

familias desfavorecidas en la Comunidad Autónoma Vasca. Su propósito es dar un uso social a las viviendas vacías, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. El grupo objetivo son personas cuyo los recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre. El propietario de una vivienda vacía la transfiere a Alokabide, la agencia de vivienda pública de alquiler, mediante un contrato de usufructo a cambio de una serie de garantías. A su vez, Alokabide otorga la vivienda a un solicitante registrado en el Servicio de Vivienda Vasco Etxebide, que pagará el alquiler de Alokabide según sus ingresos.

La historia

Alokabide es una agencia de vivienda pública de alquiler dependiente del Gobierno Vasco, vinculada al Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, que trabaja para promover y ofrecer viviendas públicas de alquiler de alta calidad. Ofrece servicios para garantizar la cobertura de las necesidades de vivienda de grupos específicos mediante vivienda de alquiler en coordinación con el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y otros agentes públicos y privados implicados de la Comunidad Autónoma Vasca y bajo criterios de sostenibilidad.



Información financiera

La iniciativa se financia a través de los Presupuestos Generales Anuales de la Comunidad Autónoma Vasca. La asignación para el año 2018 fue de 23,5 millones de euros. El Gobierno Vasco garantiza que el dueño perciba puntualmente la renta mensual por un período de 6 años, el mantenimiento de la vivienda, así como su devolución a los propietarios en óptimas condiciones. El alquiler pagado a los propietarios nunca supera los 600 € mensuales, lo que no influye en la inflación del mercado. Las viviendas se adjudican a personas con necesidad de vivienda pública cuyos ingresos sean inferiores a 21.100 € y el alquiler equivale al 30% de la renta anual de los inquilinos. La cantidad media pagada a los propietarios es de 501,40 € al mes en los tres territorios, pero la media del alquiler pagado por los inquilinos asciende a solo 224,95 € al mes. El importe destinado a rehabilitaciones es de 3.985.233 € anuales. Si necesario, se ofrece un préstamo sin intereses de hasta 18.000 € para obras de reforma, que se descontarán del alquiler que se paga al propietario.

Impacto

Actualmente, el Programa Bizigune gestiona más de 5.590 viviendas, de las cuales 5.123 tienen contrato de alquiler firmado con Alokabide y 467 se encuentran en fase de estudio y admisión en el programa. Todas las viviendas incluidas en el programa cumplen los requisitos de idoneidad establecidos en la normativa: cuentan con sistema de agua y calefacción,

baño equipado y una cocina con electrodomésticos. En algunos casos las casas están amuebladas. Actualmente más de 5.100 familias pueden acceder a una vivienda con alquiler que nunca supera el 30% de sus ingresos. Tras la aprobación de la Ley Vasca de Vivienda y el reconocimiento del derecho a la vivienda, el Programa Bizigune ha sido un agente importante para garantizar este derecho, proporcionando un gran número de hogares a la sociedad.

Retos y obstáculos

El mayor reto ha sido establecer una estructura de organización adecuada para responder a la enorme demanda del programa por parte de los propietarios de viviendas. Debido a la escasez de recursos humanos, el desarrollo de la gestión integrada de los procesos ha sido la clave para superar el reto. Otro gran reto ha sido integrar la gestión del programa en la propia organización, como un programa transversal que afecta a todas las áreas de gestión de Alokabide. La cantidad máxima que se pagó por la cesión de vivienda osciló entre 450 € y 625 € al mes entre 2013 y 2016. Esta cantidad asignada está por debajo del precio medio del mercado de la vivienda de alquiler en el País Vasco. Entre 2017 y 2018 las rentas máximas a pagar subieron de 525 € a 600 € al mes. Durante el período, con 450 € de alquiler mensual, nuestro gran reto era mantener el número de hogares en el programa. En las grandes ciudades el programa ha tenido un impacto menor debido a la existencia de una alta demanda de vivienda y a los altos precios de alquiler, lo que hace que haya menos propietarios de viviendas que deseen acceder al programa, considerando su rentabilidad comparativamente baja.



Para más información

Patricia Ainhoa Val Hevia
Directora General de Alokabide
alokabide@alokabide.eus
www.alokabide.euskadi.eus/que-es-el-programa-bizigune





Movilización de viviendas vacías en Estrasburgo



La Eurometrópolis de Estrasburgo ha establecido una estrategia para luchar contra las viviendas vacías en el parque de viviendas privadas y para permitir que hogares modestos y muy modestos puedan acceder a las viviendas nuevamente movilizadas, *Cómo alquilar mi casa vacía*.

El reto abordado

La Eurometrópolis tiene 33 municipalidades y 500.000 habitantes. El 60% de su población son inquilinos (la media nacional es del 40%). El 63% de los hogares son elegibles para vivienda social (hay pendientes 22.300 solicitudes de vivienda social). El territorio está marcado por un aumento de hogares de ancianos, familias monoparentales y parejas separadas. Las viviendas privadas vacías representan casi 3.300 viviendas (desocupadas durante al menos 3 años consecutivos).

La solución

La Eurometrópolis de Estrasburgo y la Agencia Nacional de Vivienda (ANAH) han desarrollado varios instrumentos para fomentar y facilitar la rehabilitación de viviendas. La estrategia se basaba en:

- mejorar el conocimiento del volumen de casas y las razones de que estuvieran vacías
- establecer una asociación de prueba con dos municipalidades para establecer un vínculo con los actores locales y comprender las razones de que las casas estuvieran vacías
- optimizar, ajustar y coordinar los instrumentos existentes para luchar contra las viviendas vacías y facilitar su acceso a los propietarios
- crear una guía caja de herramientas diseñada para responder a las dificultades de los propietarios y las necesidades de los hogares de inquilinos de bajos ingresos.

La marca ANAH de Francia es un acuerdo entre el organismo público francés para la vivienda y el propietario, quien, mediante la firma del contrato, acepta alquilar su vivienda a hogares vulnerables por un período mínimo de 6 o 9 años. Los hogares vulnerables están definidos según su nivel de recursos. A cambio, el propietario puede beneficiarse de recortes de impuestos, subvenciones y ayudas.

La historia

Durante varios años, se han hecho una serie de estimaciones aproximadas de casas vacías, que van de 9.000 a 18.000 unidades. En febrero de 2015, la Eurometrópolis realizó una evaluación para estimar el volumen real de vacantes. Basó

Eurometrópolis de Estrasburgo

#Empoderamiento #CooperaciónIntersectorial

#ConstrucciónYRenovación



Estrasburgo, Francia

su estimación en los datos de la Administración Nacional de Finanzas Públicas que registra todas las casas que llevan vacías al menos un año. Después de un filtrado adicional (la eliminación de garajes, viviendas que llevan vacías menos de 3 años o las pertenecientes a propietarios de entidades sociales y sus socios como el Estado o los bancos) se identificaron 3.314 viviendas que llevaban vacantes al menos 3 años. Esto equivale a 2 años de producción de viviendas de alquiler social.

Innovación

Participaron dos municipios (Vendenheim y Schiltigheim) en un estudio para comprender mejor las causas de que las casas estuvieran vacías. Las entrevistas a los propietarios ayudaron a identificar las causas, que incluían experiencias de alquiler negativas (impago de alquiler, daños a la propiedad), dificultades para administrar la propiedad (tal vez como consecuencia del traslado del propietario a un alojamiento protegido, fallecimiento, o miedo a los procedimientos administrativos), dificultades para planificar y realizar obras de renovación (incluyendo solicitar un préstamo o supervisar la obra) y prejuicios contra las familias de bajos ingresos. El estudio también desveló los perfiles de los propietarios: muchos eran pequeños propietarios o ancianos (y por lo tanto con poco margen para acceder a financiación adicional). En algunos casos, los trabajos de renovación requeridos no necesitaban préstamos o subsidios y podrían haberse realizado mediante unos retoques o una restauración menor.

Transferibilidad

Se creó una guía - *caja de herramientas* para reunir ejemplos de los instrumentos existentes para abordar el problema de las viviendas vacías. El objetivo era facilitar el acceso de los propietarios a información clara y proponer soluciones a las dificultades experimentadas (obras de construcción, financiación y gestión de inmuebles). La guía también está diseñada para alentar a los propietarios a buscar el apoyo necesario para volver a poner la vivienda en el mercado. La estrategia contribuyó al inicio de un plan de acción nacional para la movilización de viviendas desocupadas

Beneficiarios

Las unidades movilizadas se alquilan con tarifas *sociales o muy sociales* (al menos una reducción del 25% del alquiler medio) a familias que de lo contrario quedarían excluidas del mercado de alquiler. La Eurometrópolis se basa cada año en su Observatorio Local de Renta para ajustar el máximo nivel de renta de mercado, según vivienda y barrio. Anima a los propietarios a reducir el

alquiler por debajo del tope acordado autorizado para garantizar al inquilino una mayor solvencia, evitar atrasos y reducir la rotación de inquilinos. Cerca del 50% de las viviendas desocupadas se movilizan mediante intermediación en el alquiler y por tanto hacia los hogares más frágiles (casi 100 viviendas). Los beneficiarios son representativos de una diversidad de hogares modestos (trabajadores jóvenes, personas que han salido de instituciones públicas, refugiados, familias monoparentales, etc.).



Información financiera

Desde mayo de 2016, la Eurometrópolis ha gastado 320.000 € (1.400 € por vivienda). Ha movilizó 230 viviendas desocupadas (todas alquiladas a tarifas de alquiler social), 87 de las cuales se alquilan mediante intermediación de alquileres (40%). Diez municipios se han involucrados y se ha implicado a más de 500 propietarios.

Tres municipios otorgan bonificaciones por cada vivienda desocupada que vuelve al mercado del alquiler (1.500 € para alquileres sociales y 1.500 € adicionales para propiedades desocupadas durante más de 24 meses)

Para más información

Alison Christiani
Asistente del Sr. Syamak AGHA BABAEI,
Vicepresidente encargado de vivienda y HABITACT,
Concejal municipal de Estrasburgo.

Strasbourg.eu
eurometropole



Proyecto Bethléem: movilizar a las comunidades de la Iglesia para facilitar vivienda a las personas pobres



Durante la sesión de clausura de la *Conferencia de Todos los Santos de Bruselas de 2006*, el ahora fallecido Cardenal Danneels abrió una convocatoria para abordar los problemas de la escasez de vivienda social en la ciudad. Destacó que en Bruselas debe darse prioridad a la vivienda social y que cada metro cuadrado disponible debería asignarse a los pobres. En respuesta a su solicitud, se creó el Proyecto Bethléem

El reto abordado

Los precios de alquiler siguen aumentando mientras que el ingreso medio permanece estancado. El resultado es que el acceso a una vivienda adecuada y asequible se vuelve cada vez más difícil para más familias. Estudios recientes estiman que el número de personas sin hogar en Bruselas se ha duplicado en los últimos diez años. Además, más de 40.000 personas están en lista de espera para acceder a una vivienda social. Desafortunadamente, hay más personas en esta lista de espera que unidades de vivienda social disponibles.

La solución

Project Bethléem asigna propiedades de la Iglesia desocupadas o infra-ocupadas a familias de ingresos bajos y medios. Estos inmuebles suelen pertenecer a parroquias (antiguas escuelas parroquiales), congregaciones religiosas (antiguos conventos), particulares (apartamentos privados o casas) o han sido legados a la archidiócesis. En 2019, *Bethléem* abrió una casa para cuatro jóvenes mujeres: dos que habían estado en la cárcel y dos que habían dejado la prostitución. Con esto, *Bethléem* no solo cuida de los pobres, sino que también se ocupa de las personas que viven al margen de sociedad. *Project Bethléem* trabaja en colaboración con Agencias de Renta Social (SRAs). Estas aplican rentas moderadas (aproximadamente un 15% más bajas que la tasa del mercado) permitiendo a las personas con bajos ingresos pagar un alquiler asequible. A cambio, ofrecen ventajas a los propietarios, como la garantía de que el alquiler mensual siempre se pagará, subvenciones para reformas o préstamos sin intereses. *Bethléem* en sí no es una SRA, ni es una gestora de bienes inmuebles o un estudio de arquitectura. Es un puente que conecta a los propietarios y a la SRA; un hilo que une a la comunidad cristiana con la sociedad civil. Anima a los cristianos, junto con las autoridades políticas y locales, a asumir la responsabilidad en la crisis de la vivienda: un importante reto dentro de la sociedad.

Bethléem

ConstrucciónYRenovación #Comunidad
#CooperaciónInterSectorial



Bélgica

La historia

Poco después de su elección, el Papa Francisco expresó el deseo de tener “una iglesia pobre, para los pobres”. Anteriormente en 2006, y con el mismo espíritu, el cardenal Danneels hizo un llamamiento para abordar la escasez de viviendas sociales en la ciudad. Esto ocurrió ante una audiencia de 20.000 personas cerca del plaza de la Catedral de San Miguel y Santa Gudula en Bruselas. El *Proyecto Bethléem* fue la respuesta a su llamado. La Iglesia católica de Bruselas ha estado particularmente comprometida con este proyecto desde el principio, y la mayoría de la propiedad inmobiliaria del proyecto está ubicada en la ciudad. El nombre Bethléem (Belén) se refiere al pueblo donde nació Jesucristo. La Iglesia enseña que nació en un pesebre ya que no había otro lugar donde sus padres pudieran refugiarse



Innovación

- Empoderamiento de la comunidad: el proyecto moviliza a las instituciones de la Iglesia y a los feligreses para encontrar soluciones para que haya viviendas mejores y más asequibles. Intenta reutilizar propiedades que de otro modo quedan vacías, o se alquilan o venden a precio de mercado en el mercado privado
- Apoyo: una congregación, una parroquia o un feligrés pueden ponerse en contacto con Bethléem para solicitar información sobre el alquiler de inmuebles, para hacer una estimación de costes de reforma, asesoramiento en urbanismo y determinar los precios de alquiler. Después de un acuerdo con el propietario, y según el tipo y la escala de la obra, se analizan varias cuestiones, incluyendo la elección de un arquitecto y un contratista y se tramitan las solicitudes de permiso de planificación o de fondos públicos si están disponibles. Las SRAs se ocupan de los trámites necesarios en gran parte, pero muchos voluntarios ayudan utilizando sus conocimientos.



Información financiera

La propiedad confiada a las SRA debe cumplir con las normas de alquiler de la Región de Bruselas-Capital y esto puede implicar

grandes gastos de remodelación. Los costes correrán a cargo del propietario, pero la archidiócesis tiene varias herramientas para apoyar a los *propietarios diocesanos* (parroquias y comunidades religiosas) en todo su territorio geográfico: Bruselas, Brabante Valona y Brabante Flamenca.

El *Fondo Bethléem*, creado en colaboración con la Fundación King Badouin y financiada principalmente a través de donaciones, puede otorgar subvenciones para la renovación u ofrecer préstamos sin intereses, que pueden permitir el desarrollo de proyectos que soportan una pesada carga financiera.

Impacto

Entre 2006 y 2016, más de 63 propiedades de la Iglesia han sido renovadas y convertidas en viviendas sociales en Bruselas, y también en Brabante Valona, Brabante Flamenca y Brujas. *Bethléem* es responsable de las casas ubicadas en 15 de los 19 municipios del área de Bruselas. Esto ha permitido que varios cientos de personas vulnerables disfruten de viviendas de calidad, adecuadas y asequibles.

Para más información

Marie-Françoise Boveroulle
Coordinadora de proyectos
bethleem@diomb.be
www.bethleem.be





Abordar la crisis de vivienda de Irlanda: la iniciativa Casas Vacías



Irlanda se enfrenta a una crisis de vivienda debido al crecimiento de la demanda y a la falta de construcciones. Y sin embargo, hay cientos de miles de propiedades vacías en ciudades y pueblos de todo el país. Peter McVerry Trust, una organización de vivienda sin ánimo de lucro creó la Iniciativa Casas Vacías para abordar esta situación aparentemente paradójica.

El reto abordado

La crisis inmobiliaria de Irlanda ha sido el resultado de una ausencia de construcción de casas durante la última década, el aumento de los alquileres y el crecimiento de la demanda. Esta crisis ha provocado que haya más de 10.000 personas sin hogar. Y al mismo tiempo, hay más de 182.000 propiedades residenciales vacías en el país. Estas propiedades están en ciudades, pueblos y aldeas de Irlanda donde hay una alta demanda de vivienda.

La solución

La Iniciativa Casas Vacías tiene como objetivo volver a poner en uso estas propiedades vacías como vivienda social, aportando soluciones de vivienda en las comunidades para personas sin hogar y aquellas personas en riesgo de quedarse sin hogar. La metodología utilizada por la Iniciativa Casas Vacías es *Incidencia + Acción = Solución*. Como defensor de la acción en las viviendas vacías, los espacios abandonados y los espacios infrutilizados, Peter McVerry Trust ha participado activamente implicando a la sociedad en el tema a través de las redes sociales y tradicionales. El trabajo de incidencia también implica hacer campañas sobre el problema de las casas vacías. Peter McVerry Trust ha trabajado sobre este tema mediante el uso de una serie de iniciativas que son parte de Reconstruir Irlanda, que facilita la búsqueda y la reutilización de edificios vacíos.

La historia

Peter McVerry Trust es la principal asociación de viviendas sin ánimo de lucro en esta área, con iniciativas en toda Irlanda desde Dublín hasta Cork y desde Limerick hasta Louth. Su iniciativa sobre los hogares vacíos se inició en 2015 en respuesta a la crisis nacional de vivienda en Irlanda, donde hay una escasez sin precedentes de vivienda pública y privada. La Iniciativa Casas Vacías ahora es un proyecto nacional que se lleva a cabo en 14 condados de Irlanda en colaboración con las autoridades locales pertinentes. El proyecto trabaja con viviendas vacías en las ciudades y pueblos de Irlanda.

Peter McVerry Trust

#ConstrucciónYRenovación #HerramientaFinanciera
#CooperaciónInterSectorial



Dublín, Irlanda

Financiación

La Iniciativa Casas Vacías está financiada conjuntamente por Peter McVerry Trust y la renovación o reparación de las obras está cofinanciada por organizaciones solidarias y el Departamento de Vivienda, Planificación y Gobierno Local. Peter McVerry Trust cubre los costes de personal y de administración y financia el trabajo de incidencia y la Conferencia Nacional de Casas Vacías. La financiación para reactivar las propiedades proviene del gobierno central, de la Estrategia Irlandesa de Reconstrucción. Hay dos planes disponibles para reactivar las propiedades vacías: el plan de Reparación y Arrendamiento (un préstamo sin intereses de hasta 40.000 € para utilizar la propiedad vacía para vivienda social), y el plan de Compra y Renovación (financiación para comprar la propiedad vacía y volver a ponerla en uso).

Política e influencia política

El trabajo de incidencia ha tenido un impacto tangible en el nivel de las políticas. Ha llevado a la inclusión de un eje sobre Viviendas Vacías en la Estrategia Irlandesa sobre Personas sin Hogar y Vivienda 2016-2021, al desarrollo de una estrategia nacional de reutilización de viviendas vacías, al nombramiento

de un responsable de viviendas vacías en cada autoridad local y a la introducción de los dos planes para reactivar las propiedades vacías. También ha llevado a un análisis de un impuesto a las viviendas vacías, un aumento significativo en el uso de las Órdenes de Compra Obligatorias de casas vacías y a revisar las leyes de planificación para permitir la reutilización de edificios comerciales que llevan mucho tiempo vacíos para vivienda. El trabajo de incidencia también ha aumentado la concienciación pública, la comprensión y la intervención sobre este problema.

Retos y limitaciones

La iniciativa no ha estado exenta de retos. El plan de Reparación y Arrendamiento (un préstamo sin intereses de 40.000 €) no es suficiente en casos de reparaciones importantes y no tiene en cuenta los costes de inflación en la construcción. Superar este reto requiere un enfoque pragmático de las reparaciones. Además, hay una comprensión insuficiente de los recursos disponibles por parte de las autoridades locales y los propietarios de viviendas, lo que requiere una intensa gestión de relaciones con los propietarios de viviendas y una disposición a trabajar en colaboración con el personal de las autoridades locales para garantizar la éxito de los planes. Poner en marcha el proyecto fue una ardua tarea de aprendizaje. Inicialmente, el número de propiedades que se puso de nuevo en uso fue bajo. Sin embargo, estos números han ido aumentando a medida que el proyecto se ha ido consolidando. En términos de tiempo, a menudo lleva más tiempo del que se ha previsto originalmente para que las propiedades vuelvan a estar en uso. Cada propiedad es única y pueden aparecer problemas inesperados cuando se emprenden renovaciones.



Para más información

<https://pmvtrust.ie/housing/empty-homes/>





Wohnen 60plus: garantizar la oferta de vivienda para personas mayores sin hogar



La búsqueda de una vivienda adecuada se hace más difícil cuando se opera bajo las condiciones de un mercado de la vivienda tensionado. Con el apoyo de una empresa de vivienda como inversor, Förderverein für Wohnhilfen e.V. fue capaz de reformar una antigua iglesia de la ciudad de Münster con el fin de proporcionar vivienda a personas mayores que anteriormente vivía en albergues de emergencia.

El reto abordado

El mercado inmobiliario de Münster está bajo tanta presión que resulta muy difícil abordar o acabar con el sinhogarismo en la ciudad. Simplemente no hay suficiente vivienda barata y adecuada disponible. Por ello muchas personas mayores que necesitan apoyo pasan mucho tiempo, en muchos casos hasta el final de su vida, en albergues de emergencia. La falta de vivienda para este colectivo de personas solo se puede terminar si se crean viviendas adecuadas y asequibles, y si se desarrolla una ayuda orientada a la demanda.

La solución

La antigua Dreifaltigkeitskirche (Iglesia de la Santísima Trinidad) fue reconvertida para fines residenciales y comerciales en 2011 con Wohn- und Stadtbau GmbH (una empresa de vivienda urbana) como inversor. Construyeron dos pisos residenciales con ocho apartamentos y áreas comunes así como tres pisos para inquilinos comerciales. En febrero de 2013, ocho hombres mayores que antes estaban sin hogar pudieron mudarse a esos apartamentos en la planta baja. Todos los apartamentos están libres de barreras y dos son incluso accesible para sillas de ruedas. La zona comunitaria es la antigua sacristía, donde ahora cocinan y comen las personas. El éxito del proyecto de vivienda también se puede atribuir al cuidado y la oferta de servicios de higiene, enfermería, socioeducativos, domésticos y de apoyo médico, que se ponen a disposición de los residentes.

La historia

Después de seis años buscando una propiedad adecuada, el Förderverein für Wohnhilfen e. V. tuvo conocimiento por casualidad de la iglesia vacía, un edificio protegido de Münster. Una vez que el Förderverein logró implicar al Wohn- und Stadtbau GmbH en el proyecto como inversor, se obtuvo la aprobación de la junta de la iglesia para reconvertirla.



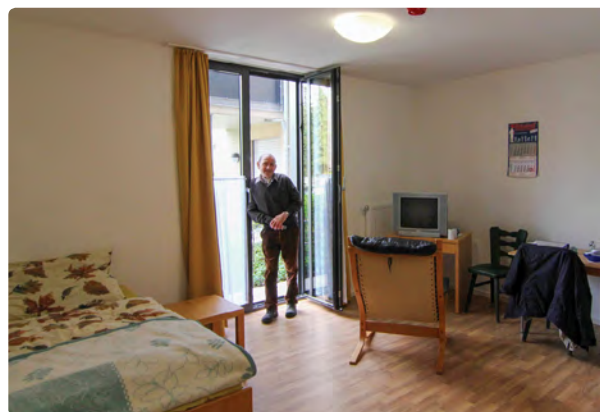
Información financiera

Desde abril de 2012 hasta diciembre de 2014 se apoyó el proyecto por medio de un modelo estatal de financiación del Ministerio de Trabajo, Integración y Asuntos Sociales de Renania del Norte-Westfalia (MAIS NRW). Esto incluyó la financiación del 80% de un puesto de trabajo social a tiempo completo. Desde enero de 2015, el Förderverein für Wohnhilfen e. V. ha firmado un contrato de servicio de asistencia y de remuneración con la ciudad de Münster. La asociación que da el apoyo recibe un subsidio mensual de 786 € por persona de la Oficina de Bienestar Social de la Ciudad de Münster. Además, la asociación recibe aproximadamente 25.000 € al año por el trabajo social realizado. Los costes de conversión de la iglesia fueron asumidos por Wohn- und Stadtbau GmbH como inversor. Los alquileres y los gastos de manutención de los residentes individuales (inquilinos) corren a cargo de forma individual, como exige la oficina de bienestar social de la ciudad de Münster.



Impacto y participación comunitaria

Wohnen 60plus es hasta ahora algo único en Alemania y una evaluación de impacto realizada por la Universidad de Münster de Ciencias Aplicadas descubrió que hace una contribución significativa para mejorar las condiciones de vida de las personas. Hasta el momento, 14 personas se han beneficiado del proyecto. Las personas tenían y tienen vivienda con un apoyo en recursos hasta el final de sus vidas. La calidad de vida de los inquilinos ha mejorado significativamente en áreas como la salud, la autopercepción, la autonomía y la privacidad. La acogida del proyecto dentro de la comunidad urbana de Münster ha sido muy positiva, tanto en términos de percepción como de apoyo. Allí hubo y sigue habiendo un gran interés mediático en el proyecto. Además de las reuniones vecinales semanales establecidas y del vivo intercambio entre los inquilinos y el barrio, el proyecto de vivienda es visitado por



muchos profesionales que trabajan en las áreas del cuidado de ancianos, la asistencia sanitaria, la ayuda a personas sin hogar y el trabajo comunitario, la política local y las organizaciones independientes.

Debido a esta experiencia positiva, el Förderverein für Wohnhilfen e. V. pudo abrir un segundo Wohnen 60plus en diciembre de 2018 cerca de la antigua iglesia y nuevamente en cooperación con Wohn- und Stadtbau GmbH. Esta vez, once apartamentos podrían estar disponibles para personas mayores que antes estaban sin hogar. Además, otras áreas de Alemania han desarrollado proyectos como Wohnen 60plus en sus ciudades

Retos y limitaciones

La financiación de los servicios asistenciales era un reto que podía abordarse con la ayuda del modelo de financiación MAIS-NRW. Negociar la suma fija mensual para cuidados con la oficina de asistencia social de la ciudad de Münster fue menos difícil porque el Förderverein fue capaz de hacer una defensa convincente sobre la importancia del proyecto. Para hacer posible que personas sin hogar tuvieran acceso a estos apartamentos, la Förderverein, como propietario general, tuvo que alquilar todos los apartamentos y áreas comunes y subarrendarlas a quienes antes eran personas sin hogar. Con este modelo, la asociación corre el riesgo de perder los alquileres.

Para más información

www.wohnhilfen-muenster.de





Convertir los albergues en alojamiento con apoyo



El reto abordado

En muchos países europeos, los albergues todavía tienen un papel fuerte, e incluso predominante, para alojar a las personas sin hogar. En muchos casos, se han establecido albergues como solución temporal, pero la falta de alternativas viables ha llevado a que se utilicen albergues como alojamiento permanente. Hay una gran variedad de albergues dependiendo de su finalidad, sus residentes y su estado general, pero los albergues tienen deficiencias comunes como la falta de espacio privado, y la falta de contratos de alquiler y de servicios de apoyo, que los hacen inadecuados para la recuperación, la rehabilitación, la vida independiente y para solucionar el problema de la falta de vivienda de forma sostenible.

La solución

Finlandia convirtió los albergues en viviendas modernas y asequibles, pisos independientes con facilidades y apoyo adaptado a cada persona. Los planes de reconversión deben definir el grupo objetivo, el grado de apoyo necesario, el nivel de renovación necesario, la asignación de apartamentos, la oferta de servicios y el modelo de financiación. Finlandia ha demolido los albergues inadecuados o bien los ha convertido en alojamientos con apoyo, especialmente en Helsinki. Hoy, la vivienda ofertada en casas renovadas y nuevas es regulado por la Ley de Arrendamientos Residenciales y adopta el modelo

de Housing First (Primero la vivienda). El objetivo principal es promover la seguridad de la vivienda y mejorar las condiciones de vida independiente de los clientes. Los servicios de apoyo están disponibles 24 horas al día, 7 días a la semana. Los apartamentos están amueblados con mini cocinas y baños e incluyen un microondas, una cama con sus sábanas, una mesa con dos sillas y un armario. El contacto social, el diálogo en la vida diaria y la rehabilitación son excepcionalmente importantes y ello pone de relieve la importancia de tener instalaciones comunes.

La historia

El número de plazas para hombres y mujeres en albergues nocturnos y dormitorios para la atención por abuso de drogas en Helsinki a principios de la década de 1970 era de 3.665. Desde la década de 1980, la ciudad comenzó a reducir gradualmente las viviendas de los albergues demoliendo las unidades más inadecuadas, haciendo reparaciones a pequeña escala, construyendo casas de apoyo modernas y comprando en el mercado apartamentos de alquiler respaldados por subvenciones estatales y pequeños apartamentos para vivienda independiente. Las últimas 580 plazas de albergues se convirtieron en alojamientos subvencionados como parte del programa para reducir la falta de vivienda en Finlandia a largo plazo entre 2008 y 2015.

El Programa Nacional del Gobierno de Finlandia

#ConstrucciónYRenovación #Inclusión #Empoderamiento



Finlandia

Información financiera

Los costes del programa de reconversión fueron de unos 35,5 millones de euros. Aproximadamente el 25% se financió a través del programa de financiación pública asignado al programa para personas sin hogar a largo plazo; el 50% de los costes fueron cubiertos por una ayuda de inversión del Centro Nacional de Desarrollo y Finanzas, ARA (16,5 millones de euros), una ayuda de inversión de Slott's Machine Association (2,15 millones de euros) y financiación del Ayuntamiento de Helsinki (6 millones de euros). El resto fue financiado por un préstamo estatal con interés subsidiado a 40 años, que será reembolsado con los alquileres.



Para más información

Peter Fredriksson
Presidente, Suoja-Pirtti ry
(Asociación para personas sin hogar de larga duración)
+358503698437
pfredriksson63@gmail.com





Políticas de suelo atrevidas

Introducción de **Sergio Nasarre Aznar**



El Profesor Dr. Sergio Nasarre Aznar es Catedrático de Derecho Civil y Director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universitat Rovira i Virgili (España). Es Doctor en Derecho Europeo y tiene una licenciatura en Economía Territorial de la Universidad de Cambridge.

Desde 2008 es persona de contacto de la Real Academia Española de Jurisprudencia y Legislación. Ha obtenido la Beca ICREA a la excelencia en la investigación 2016-2020

Las políticas de suelo atrevidas en el campo de la vivienda surgen de las necesidades de vivienda cuando se dan circunstancias especiales. Por lo general, surgen cuando los enfoques tradicionales (por ejemplo, los planes de construcción para la venta) no satisfacen la necesidad universal de vivienda en lo relativo a cantidad, tipo, precio asequible o ubicación. El suelo es un recurso escaso y sus usos deben combinarse para satisfacer las necesidades agrícolas, industriales, residenciales y de otro tipo. El Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la ONU sobre ciudades sostenibles reconoce que “existen muchos retos para mantener las ciudades de una manera que continúen creando empleos y prosperidad sin agotar el suelo y los recursos”. Este capítulo destaca iniciativas que abordan este difícil equilibrio.

En este capítulo, dos proyectos del País Vasco buscan la reutilización de terrenos infrautilizados originalmente concebidos para otros usos. Esta práctica responde a una tendencia internacional de creciente concentración poblacional en las ciudades y sus periferias: la *España vaciada* es un concepto que nace de la migración interna masiva hacia ciudades como Madrid, Barcelona y Bilbao. A nivel regional, la reconversión industrial de la región vasca durante las décadas de los ochenta y los noventa produjo grandes extensiones de suelo industrial sin uso, una transición difícil a una economía de servicios y efectos como el desempleo y los bajos salarios. Por lo tanto, las iniciativas que convierten el antiguo suelo industrial en vivienda o utilizan suelo para servicios públicos (*dotacional*) con fines de alojamiento por tiempo limitado para grupos específicos abordan muchos problemas: acomodar a los recién llegados, reutilizar los terrenos desperdiciados o no utilizados entre ciudades, ayudar a la creación de nuevos hogares y apoyar la transformación socioeconómica de las ciudades.

La escasez de suelo disponible en áreas urbanas específicas y la falta de vivienda asequible son dos elementos compartidos por el resto de los proyectos incluidos en este capítulo. Cada uno adopta una forma legal algo diferente que combina el precio asequible y los servicios autoorganizados para la comunidad: fondos de terrenos comunitarios (estructuras de organización del suelo donde la construcción y la propiedad del suelo están separadas y la comunidad administra el suelo), el arrendamiento de *bienes comunes* (construcción de apartamentos asequibles en la parte alta de las instalaciones comunitarias) o cooperativas de vivienda participativas.



Bilbao-Boluetta: vivienda de alto nivel y de bajo consumo energético



El proyecto de regeneración urbana Bilbao-Boluetta busca reutilizar terrenos industriales no utilizados de las afueras de Bilbao para el beneficio colectivo de la sociedad. En el proceso, VISESA ha logrado construir el edificio más alto del mundo con el certificado de Vivienda Pasiva.

El reto abordado

Boluetta está bien comunicado con la ciudad de Bilbao, pero está en un estado de degradación y abandono medioambiental. La intervención en Boluetta es una operación estratégica de regeneración urbana con el objetivo de recuperar suelo industrial contaminado y en desuso para el beneficio de la sociedad. Esta operación combina el valor intrínseco de desarrollar viviendas protegidas con la recuperación ecológica del suelo, y se presenta como una oportunidad para adaptar las instalaciones residenciales y productivas y las actividades económicas anteriores. Todo esto se lleva a cabo en un contexto de promoción de la participación ciudadana en la toma de decisiones

La solución

La solución propone la integración de este territorio en el tejido urbano, social y medioambiental de Bilbao mediante la utilización de la ría como elemento central para la recuperación y puesta en valor del paisaje natural. El espacio renovado apoya un programa de vivienda social pública, que triplica el mínimo de las reservas previstas por la normativa (608 del total 1100 viviendas construidas son viviendas sociales públicas). Además, responde a las demandas de los ciudadanos de una vivienda digna y asequible y contribuye a la cohesión social. El proyecto de construcción de vivienda pública se basa en cuatro principios fundamentales: ahorro de energía, alto confort acústico y térmico, calidad del aire interior y uso de materiales de construcción naturales y saludables.

La historia

VISESA es una empresa pública dependiente del Gobierno Vasco para el desarrollo de su política de suelo y vivienda. Fundada en 1992, ha construido un total de 15.283 viviendas en el País Vasco. VISESA gestiona el suelo y promueve vivienda pública social sostenible, según el derecho a la vivienda reconocido por la ley vasca de vivienda. VISESA promueve, colabora y participa activamente en la renovación y en la rehabilitación de viviendas, promoviendo la accesibilidad, buscando mejorar la calidad de vida de las personas y la promoción de un desarrollo territorial sostenible.



Información financiera

La viabilidad económica del proyecto está respaldada por una contribución del sector privado que es responsable de la construcción (40% de la construcción, que luego pasaría al mercado privado). La inversión realizada para la compra de terrenos, descontaminación y urbanización se dividió entre actores públicos y privados. VIESA aportó el 30%, Neinor Barria, S.A. el 67% y el Ayuntamiento de Bilbao el 3% restante

Impacto e interés internacional

El principal impacto positivo para la comunidad ha sido la dotación de 1100 viviendas nuevas para los ciudadanos. De estas 1100 viviendas, 608 viviendas serán vivienda pública social con el fin de satisfacer las necesidades de los colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda decente de calidad. El desarrollo residencial también ha generado espacio público, que se enriquece con elementos totalmente interconectados de estancia, paseos y juegos; 25.386,38 metros cuadrados de zonas peatonales de estancia y



convivencia se han creado a lo largo del paseo fluvial que da continuidad al corredor de la ría. El diseño propuesto ha mejorado significativamente todas las condiciones de accesibilidad, movilidad, confort y calidad del aire, riesgo de inundaciones, complejidad urbana, cohesión social, eficiencia de servicios urbanos, espacios verdes y biodiversidad. La vivienda pública social se ha desarrollado para cumplir con el estándar de calidad de la Vivienda Pasiva, y ha sido certificada como el edificio más alto del mundo con este estándar, que fue reconocido en la 22ª Conferencia Internacional de Vivienda Pasiva de 2018. El proyecto ha generado así interés nacional e internacional, dando lugar a visitas de delegaciones internacionales de países como India, Canadá y Colombia, y visitas nacionales de 800 profesionales interesados en aprender de la experiencia Bolueta.

Retos y obstáculos

Los principales retos fueron medioambientales, financieros y económicos. En primer lugar, en 2003, las regulaciones de gestión de residuos estaban en sus comienzos, y con poca experiencia previa era difícil que las autoridades previeran la magnitud de su impacto ambiental y de sus implicaciones económicas. La falta de experiencia en la gestión del suelo condujo a soluciones cuestionables, como depositar los residuos en vertederos en lugar de facilitar el reciclaje y la reutilización. En segundo lugar, el proyecto Bilbao-Bolueta empezó a tomar forma en 2003 y, debido al largo proceso de maduración, los primeros socios privados tuvieron que abandonar la actividad durante el crisis financiera de 2007-2008, que dejó el proyecto en una fase de incertidumbre. Como resultado, el periodo de tiempo inicialmente previsto para el desarrollo era demasiado ambicioso y tuvo que ajustarse en consecuencia. Por último, a pesar del esfuerzo para garantizar la supervivencia de las actividades económicas preexistentes, no fue posible asegurar la continuidad de todas ellas.

Para más información

<http://www.viesa.euskadi.eus/bolueta>





Alojamientos Dotacionales: reutilización de suelo no residencial sin utilizar en el País Vasco



El Departamento de Vivienda en el País Vasco está reutilizando parcelas sin construir originalmente destinadas a instalaciones municipales según la normativa urbanística, reconvirtiéndolas en alojamientos con arrendamientos de hasta cinco años. A través de esta innovación esperan ayudar a los jóvenes o a las personas socialmente desfavorecidas a entrar en el mercado de la vivienda.

El reto abordado

El País Vasco es una comunidad autónoma de España con alrededor de 2,2 millones de habitantes, y con una oferta muy limitada de alojamiento de alquiler público o privado. La edad promedio para la emancipación de los jóvenes está por encima de los 30 años.

La solución

El Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco espera compartir una fórmula poco conocida pero eficaz que en los últimos años le ha permitido ofrecer nuevas formas de vivir, a través de un programa de dotaciones para alojamiento temporal (para un máximo de 5 años) denominado Alojamiento Dotacional, que permite la reconversión de parcelas no construidas -originalmente previstas para otros tipos de edificios que por diversas razones no se van a construir— en edificios residenciales.

La historia

En 2006 se desarrolló un modelo para convertir las parcelas resultantes de la aplicación de estándares de planificación urbana en una nueva solución para vivienda, aunque fuera sólo temporal. Estas son parcelas originalmente destinadas a instalaciones municipales, la mayoría de las cuales ya existen en el País Vasco, pero que se imponen por la aplicación obligatoria de los estatutos urbanísticos, por lo que crea el modelo de *Alojamiento Dotacional*.



Información financiera

El coste de este tipo de operación depende del número de unidades de alojamiento, la ubicación y los aspectos concretos de la rehabilitación que se deben realizar. La inversión media que se requiere por unidad de alojamiento es de 75.000 €. Estas operaciones están totalmente financiadas por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y están previstas en los presupuestos operativos del Departamento.

Resultados

El Gobierno Vasco cuenta actualmente con 459 alojamientos en siete edificios dedicados a este tipo de vivienda en siete municipios: Iruña de Oca, Vitoria, Ermua, Bilbao, Eibar, Hernani y San Sebastián. 212 están actualmente en construcción en Bilbao, Santurce, Rentería e Irún, y 946 están previstos en Vitoria, Bilbao, San Sebastián, Basauri, Ciérvana, Lekeitio, Irún, Lezo, Azpeitia, Arrasate, Orio y Zarautz, y además 164 en Eibar, Deba, Basauri, Ermua y Ortuella. Esto equivale a un total de 1789 unidades. Este modelo ha permitido a muchos jóvenes ganar autonomía accediendo a una vivienda donde pueden vivir de forma independiente. Estas viviendas también han hecho posible hacer frente a ciertos tipos de necesidades de vivienda de emergencia. En la actualidad los beneficiarios no son ya exclusivamente los jóvenes. De hecho, uno de los recientes cambios en el estatuto que rige este tipo de vivienda es que las personas mayores pueden acceder a ella durante un período de tiempo limitado. En el caso de que sean propietarios, ofrecen sus casas para programas



de alquiler social y, a cambio, acceden a una vivienda más pequeña y adecuada que se adapte a sus necesidades: accesible, equipada y moderna. Mientras tanto, otras familias pueden acceder a viviendas más grandes con los programas de alquiler social. El reciente desarrollo para permitir que las personas mayores accedan a este tipo de modelo de vivienda marca su evolución hacia una convivencia intergeneracional gestionada de forma pública, y también permitirá la liberación de otras viviendas para necesidades sociales.

Retos y obstáculos

El principal reto es la comunicación, tanto con los ayuntamientos y municipios como con los usuarios finales de las unidades de alojamiento. Para los primeros, a veces se necesita una aclaración ya que no es habitual construir edificios residenciales en un suelo que inicialmente no está destinado para eso, y para los segundos, es importante aclarar que el contrato de arrendamiento no es indefinido sino que es una solución temporal por un máximo de cinco años. El Departamento de Vivienda ha realizado grandes esfuerzos para trabajar con los técnicos de las distintas comunidades y los servicios sociales. Si, después de 5 años, los inquilinos no han encontrado una solución de vivienda más permanente, es muy difícil gestionar la salida de su alojamiento temporal. Los primeros casos están apareciendo ahora. La mayoría de los inquilinos son derivados a las soluciones tradicionales de política de vivienda del Departamento. La comunicación con respecto a la finalización de los contratos debe comenzar muy temprano. Finalmente, áreas comunes como las instalaciones para cocinar o lavar la ropa suelen generar problemas de convivencia y en ocasiones incluso de seguridad, lo que ha supuesto el cierre definitivo de algunas de estas áreas comunes.

Para más información

Pablo Garcia Astrain
Director de Vivienda y Arquitectura del
Departamento de Vivienda, País Vasco





L'Autre Soie: inclusión en el corazón de la planificación urbanística



L'Autre Soie es un proyecto de vivienda inclusiva ubicado en el distrito Carré de Soie al este de Lyon, el distrito emblemático de la industria de la seda artificial de la década de 1920, y cuando esté terminado cubrirá 23.500 metros cuadrados. Ha sido promovido por el CCO (Centro Cultural Ecuménico) y GIE La Ville Autrement, un consorcio formado por Alynéa, Aralys, Est Métropole Habitat (EMH) y Rhône Saône Habitat (RSH) que tiene una experiencia combinada en albergues de emergencias, inclusión social, provisión de vivienda social y gestión inmobiliaria.

El reto abordado

Las zonas urbanas francesas se enfrentan a un creciente empobrecimiento, principalmente en los barrios de clase trabajadora de las afueras de las ciudades, lo que genera situaciones críticas para el acceso a la vivienda y situaciones de sinhogarismo.

En 2016, el 15% de los habitantes de Lyon estaba por debajo del umbral de pobreza, el 67% tenía ingresos por debajo del umbral de la vivienda social y 8500 solicitudes de vivienda no fueron resueltas por la Maison de Veille Sociale (servicio integrado de recepción y orientación).

La solución

L'Autre Soie, que cubrirá 23.500 metros cuadrados, incluyendo 311 unidades reservadas para vivienda social, como soluciones de vivienda social y de emergencia, es un proyecto de vivienda inclusiva que se construirá entre 2018 y 2025 en el distrito de Carré de Soie, un nuevo centro en el este de Lyon que combina el desarrollo económico y el residencial.

El objetivo del proyecto es cambiar el paradigma de la vivienda colocando a grupos vulnerables en el corazón de la ciudad, demostrando que estos pueden aportar valor social y económico a su barrio.

Ubicado dentro de la ciudad de Lyon, el proyecto tiene como objetivo responder a tres retos principales:

- El acceso a la vivienda para grupos vulnerables
- La lucha contra la segregación urbana
- La rehabilitación urbana con fuerte impacto medioambiental

L'Autre Soie tiene como objetivo dar nueva vida a un antiguo terreno baldío urbano a través de cinco acciones de vivienda y construcción con el objetivo de construir una ciudad inclusiva donde cada habitante tenga su lugar:

- Crear viviendas accesibles para todos en un distrito céntrico, permitiendo que las personas vulnerables encuentren una vivienda, deteniendo los mecanismos de gentrificación por medio de viviendas adaptadas y diversificadas. Se trata de fomentar la iniciativa, la oferta de servicios y el intercambio.

L'Autre Soie

#Empoderamiento #Comunidad #CooperaciónIntersectorial



Villeurbanne, Francia

- Hacer que el lugar sea inmediatamente habitable mediante el desarrollo de una solución habitacional modular: alojar lo más rápido posible a las familias sin hogar haciéndoles partícipes de la realización del proyecto
- Trabajar para incluir a personas vulnerables: fortalecer el integración económica, cultural y cívica de grupos vulnerables. El objetivo es abordar el tema de la interconexión de los factores de pobreza proponiendo en el mismo espacio actividades muy diversas gestionadas por actores sociales con el fin de crear los vínculos y las dinámicas de inclusión.
- Devolver a las personas al corazón de la ciudad: hacer de la cultura un motor de ciudadanía y de mezcla social ofreciendo actividades culturales. El objetivo es movilizar los propios recursos de los habitantes y su capacidad de compromiso en torno a la cultura y a proyectos sociales. También es una oportunidad para escuchar, probar y acompañar las transformaciones del espacio, vinculando a las poblaciones del barrio nuevas con las ya existentes, permitiéndoles identificarse con el lugar.
- Renovación sostenible de la ciudad: rehabilitación y uso de los recursos de la demolición para construir un nuevo proyecto que tenga sentido.



Escuela Normal Superior de Aprendizaje en 1946. De 1990 a 2013, el IUFM formó a profesionales de educación pública. En noviembre de 2016, el sitio albergó a 145 migrantes a través de un centro de acogida y orientación tras el desmantelamiento de la *Jungla de Calais*. En julio de 2018, se transformó en un Centro de Alojamiento de Urgencia, gestionado por Alynéa.

Financiación

Seleccionado por la iniciativa europea Urban Innovative Actions (UIA), Home Silk Road es el primer paso de L'Autre Soie. El proyecto recibió una subvención de 5 millones de euros del FEDER. Home Silk Road rehabilitará la antigua residencia TASE para jóvenes mujeres y organizará la ocupación temporal del sitio por el público al que se dirige (familias monoparentales, estudiantes y migrantes). Home Silk Road propone una asociación innovadora entre autoridades públicas, organizaciones de vivienda y construcción, con economía circular, cultura, economía social, inclusión social y el empleo como prioridad. El proyecto lo ejecuta Métropole de Lyon con EMH, Alynéa, CCO y la ciudad de Villeurbanne.

La historia

L'Autre Soie se encuentra en el lugar del antiguo IUFM de Villeurbanne. Fue construido en 1926 por la Fábrica de Seda Artificial del Sureste (más tarde conocida como Fábrica TASE); la casa Juana de Arco es representativa de este período. Su propósito principal era albergar a mujeres jóvenes de Europa del Este. Luego se usó como cuartel en 1932, como hospital en 1939, como anexo de la escuela politécnica en 1940 y como



Para más información

<https://autresoeie.com/>





Construyamos en el aire: juntar viviendas asequibles con instalaciones comunitarias



Shepherds Bush Housing Association (SBHA) posee y administra 5200 viviendas en el oeste de Londres y es un Propietario Social Registrado. Como propietario que opera en una de las zonas más caras de Europa, debe utilizar el ingenio y la innovación para seguir ofertando viviendas asequibles. Este proyecto es solo un ejemplo de lo que esa innovación puede suponer. Más allá de la vivienda, SBHA también tiene una larga experiencia en dar apoyo a través de la participación de los vecinos y de apoyar las actividades comunitarias y las instalaciones.

El reto abordado

Este proyecto tiene como objetivo resolver dos problemas: la escasez de terreno disponible para viviendas asequibles en una zona muy cara, y la mala calidad de las instalaciones comunitarias que carecen de resiliencia a largo plazo debido a arrendamientos cortos y a una falta de sentido de comunidad.

La solución

La idea es trabajar con grupos comunitarios para adquirir el suelo en la que se asientan sus edificios, a menudo de mala calidad, reurbanizar todo el lugar para poner las instalaciones comunitarias en el nivel del suelo y luego construir pisos asequibles en la parte superior, utilizando eficazmente el espacio que hay encima de las instalaciones para ofertar viviendas. Los grupos comunitarios luego obtienen el suelo como propiedad vitalicia y la Asociación firma un arrendamiento de larga duración con un contrato de gestión para mantener todo el edificio. El resultado: nuevas instalaciones comunitarias a largo plazo y nuevas viviendas asequibles a un precio razonable. La Asociación construye las instalaciones comunitarias a cuenta del valor de la tierra y utiliza subvenciones y préstamos para financiar las viviendas.

La historia

Dawes Road, Fulham es un proyecto en el que el edificio de una vieja escuela fue comprado por un grupo comunitario que apoya a todas las organizaciones voluntarias locales. No tenían dinero para renovar las propiedades. SBHA propuso al grupo que construyera encima de la planta baja de la escuela y utilizara el valor del terreno para renovar la planta baja como oficinas para grupos de voluntarios. Se construyeron 20 casas en los pisos superiores, con un nuevo diseño del tejado que obtuvo un premio. El proyecto ahora apoya con éxito a muchos pequeños grupos de voluntarios y a 20 familias que viven felices en alojamientos de una o dos camas

Asociación de Vivienda Shepherds Bush

#Comunidad # ConstrucciónYRenovación #Vacías



Reino Unido

Beneficiarios

Cada proyecto tiene dos tipos de beneficiarios. En primer lugar, los residentes que viven en los hogares y en segundo lugar, los beneficiarios de las instalaciones comunitarias.

Todos los residentes de SBHA son inquilinos o propietarios de forma compartida. En Dawes Road hay 20 pisos de alquiler intermedio (que ofrecen niveles de alquiler ligeramente por encima de los alquileres sociales) y todos se alquilan a familias de la lista de espera del ayuntamiento o a familias transferidas de hogares donde estaban hacinados. El mismo grupo se benefició de los 25 pisos que están encima del Centro Irlandés, donde todos se alquilan a precios asequibles a nuevos inquilinos de la lista de los ayuntamientos. Los 30 pisos construidos encima del edificio de Acción para la Discapacidad se alquilarán a precio de alquiler social a personas de la ciudad o serán vendidos en acciones baratas como propiedad compartida a jóvenes de la ciudad que luchan por acceder al mercado de la vivienda. En Emlyn Gardens (14 pisos encima de un nuevo centro comunitario para que quienes necesitan casas de protección oficial lo usen de forma gratuita manteniendo la propiedad vitalicia), 8 pisos son para arrendatarios sociales y 6 para personas con una discapacidad de aprendizaje.

Los beneficiarios de las instalaciones comunitarias son los siguientes: para Dawes Road es una serie de organizaciones voluntarias locales que anteriormente no tenían un espacio, y que llegan a más de 4000 personas. En el Centro Irlandés es la comunidad irlandesa del oeste de Londres quien corría el riesgo de perder su espacio. Ofrecen actividades de arte, música, educación y formación lingüística para la comunidad irlandesa, apoyando a más 8000 visitantes al año. En el centro Acción para

la Discapacidad es la comunidad de personas con discapacidad de Hammersmith quien se beneficia de oficinas, formación, educación y adquisición de competencias en un edificio adaptado. Aproximadamente 6000 personas con discapacidad lo utilizarán cada año. En Emlyn Gardens son las personas que viven en casas de protección oficial, 500 personas que necesitan un centro comunitario de alta calidad para sus actividades.

Información financiera

Cada casa cuesta alrededor de 250.000 libras, incluido el terreno, el edificio y las cuotas. El terreno donde está ubicada la instalación comunitaria actual o la instalación propuesta es tasado, y ese valor de tasación se aplica al coste de construcción de la instalación comunitaria, por lo que si su valor es de 1 millón de libras, entonces este dinero se utiliza para financiar la instalación comunitaria. A menudo los valores son más bajos porque no se considera que el terreno tenga un valor para el mercado, sino un valor para la comunidad. Es necesario trabajar muy de cerca con los planificadores para sacar el mayor partido posible a las casas que están arriba y al espacio que está debajo.

Para más información

www.sbhg.co.uk
pauljdoe@hotmail.com





Fideicomiso de terreno comunitario: una solución permanente a la exclusión residencial



Vivienda Sostenible para Ciudades Inclusivas y Cohesionadas (SHICC) es un Proyecto Interreg del Noroeste de Europa financiado por la UE que se basa en defender y difundir el modelo de Fideicomiso de terreno comunitario (CLT) en ciudades europeas

El reto abordado

La vivienda asequible se ha convertido en un reto generalizado al que se enfrentan las ciudades de todo el mundo. Muchas familias de Europa ven que no pueden comprar o alquilar una casa debido al aumento de los precios, en parte por la compra especulativa de tierras y por la comercialización del mercado de la vivienda.

La solución

Los elementos fundamentales del modelo CLT son la separación entre el suelo y las edificaciones, el acceso permanente a la vivienda mediante la introducción de mecanismos de reventa antiespeculativos, y la administración de los terrenos y los activos a perpetuidad por las comunidades a través de su control de la dirección de los CLT. De esta manera, los CLT abordan el problema del aumento de los precios de la vivienda en toda Europa. Al eliminar el suelo de la ecuación, los CLT logran que la vivienda sea más asequible y garantizan que ya no se pueda especular con el suelo.

La historia

El modelo CLT surgió en Estados Unidos en la década de 1960 como parte del movimiento de derechos civiles. Trató de responder a los problemas que tenían los grupos más desfavorecidos de la sociedad estadounidense en el acceso a la tierra y a la vivienda. Desde entonces se ha convertido en algo generalizado en los EE.UU., donde existen más de 250 CLT actualmente. En Europa, el modelo se extendió por primera vez por Inglaterra y Gales desde 1983, donde ahora hay 335 CLT que han construido 935 hogares. El primer CLT de Europa continental se estableció en Bruselas en 2012, y el modelo se adaptó a la legislación francesa en 2014. El proyecto SHICC está contribuyendo a su difusión en nuevas ubicaciones; se están iniciando nuevos proyectos en Alemania, Países Bajos e Italia, y España, Portugal y otros países ya han mostrado su interés.

Modelo financiero

Los CLT se financian mediante una combinación de inversión pública y privada. Las autoridades públicas alquilan o venden el suelo con un descuento en los precios. Luego, el suelo es gestionado por CLT o por gestores éticos en nombre de los CLT. La vivienda producida se vende o alquila a familias con bajos o medios ingresos a un precio de entre el 30% y el 50% del precio de mercado. Los CLT generalmente se financian mediante subvenciones para la fase de inicio. Luego requieren financiación por los ciudadanos o préstamos para comenzar la construcción inicial. La construcción es financiada a través de bancos éticos u organismos públicos cuyas subvenciones son cruciales para reducir el precio de las viviendas. En cuanto a

Vivienda sostenible para ciudades inclusivas y cohesionadas (SHICC), Noroeste de Europa (varios países)

#HerramientaLegal #Comunidad #HerramientaFinanciera



Bélgica

los costes operativos, los CLT reciben subvenciones o generan ingresos por arrendamientos de terrenos.

Impacto

Los CLT han permitido que familias con bajos ingresos permanezcan en áreas donde los precios de la vivienda han aumentado sustancialmente. Familias que llevaban mucho tiempo viviendo en casas inadecuadas han podido acceder a un alojamiento de calidad. Además, los CLT normalmente buscan tener un impacto en sus comunidades generando un mayor sentimiento de propiedad y mediante el desarrollo de instalaciones que beneficien a todo el barrio. En concreto, London CLT ha entregado sus primeras viviendas con precios vinculados a la renta media del área. En Bruselas, las casas llevan habitadas desde 2015 y nuevos proyectos están a punto de terminarse. En Francia, las primeras construcciones tienen un precio del 25% al 40% del precio de mercado.

Retos y limitaciones

El primer reto ha sido la superación de las barreras legales, financieras y políticas para la adopción de este nuevo modelo. El apoyo político suele ser fundamental para superar estas barreras, pero no siempre es posible y puede cambiar con el tiempo. Otro reto para los CLT es el acceso al suelo. Los proyectos CLT normalmente se desarrollan en áreas urbanas con una presión significativa sobre el suelo y con precios en rápido aumento. Los bajos ingresos de los miembros de los CLT les impide comprar terrenos en el mercado privado sin financiación barata a largo plazo. La financiación sigue siendo un problema para muchos proyectos CLT. La falta de préstamos o subvenciones a largo plazo y a tipos de interés reducidos y la falta de una financiación adecuada para todas las fases del proyecto dificultan los proyectos CLT. Crear vivienda de alquiler social implica la inversión de cantidades sustanciales de dinero a muy largo plazo, condiciones que lamentablemente no existen en las soluciones de financiación actuales. Debido a estos obstáculos, los proyectos CLT normalmente tardan entre 4 y 8 años en crear el grupo y terminar las viviendas, lo que no les permite dar soluciones rápidas a corto plazo para los más necesitados.

Para más información

<https://www.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/>

- OFS/CLT Lille
Jean-Baptiste Debrandt
jbdebrandt@mairie-lille.fr
- CLT Bruselas
Geert De Pauw
geert.depauw@cltb.be
- Red nacional CLT de Inglaterra y Gales
Tom Chance
tom@communitylandtrusts.org.uk
- Fondo mundial para el desarrollo de las ciudades
Charlotte Boulanger
cboulanger@fmdv.net
- CLT Gante
Emma Van Mullem
emma.van.mullem@samenlevingsopbouw.be
- CLT Londres
Hannah Emery-Wright
hannah@londonclt.org

Interreg 
North-West Europe
SHICC
Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities





Vivienda Social para los más vulnerables

Introducción de **Michael Newey**



Michael Newey es el Director Ejecutivo de Broadland Housing Group desde mayo de 2003. Es miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors y del Chartered Institute of Housing y ha trabajado en el sector de las viviendas asequibles desde 1997. Es el ex presidente mundial de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Es miembro visitante y presidente de la Junta Asesora de Gestión de Tierras y Bienes Raíces de la Royal Agricultural University. También es presidente del Consejo Asesor Profesional de Topografía de la Universidad de Portsmouth, donde estudió hace 30 años, que le otorgó un Doctorado Honorario en Ciencias en 2015 por sus servicios tanto para la vivienda como para la educación en materia inmobiliaria.

Si bien los gobiernos nacionales pueden debatir el derecho absoluto a la vivienda, la realidad es que en el siglo XXI seguramente es inaceptable que las personas sean excluidas de viviendas decentes y asequibles simplemente por sus circunstancias económicas.

En 1966, la obra de televisión de la BBC *Cathy Come Home* expuso las pésimas condiciones en las que vivían muchas familias en el Reino Unido, a pesar de la construcción de millones de viviendas sociales por parte de los municipios en años anteriores. El acceso a estas viviendas era difícil y todavía no había suficientes para satisfacer la demanda. En el mismo año, se crearon las campañas solidarias Shelter and Crisis, y nadie se imaginaba que todavía serían necesarias 53 años después. La falta de vivienda no ha desaparecido y ha crecido la necesidad de más viviendas sociales.

Una *sociedad saludable*, donde las personas se sienten cómodas con sus vecinos y donde las personas pueden desarrollar su potencial, es aquella en la que todos tienen un lugar al que pueden llamar hogar: un lugar decente, bien equipado y con costes de funcionamiento asequibles. Lamentablemente, con demasiada frecuencia no hay fondos suficientes para que los municipios y las asociaciones de vivienda construyan suficientes viviendas sociales nuevas donde el alquiler sea realmente asequible. Los diferentes gobiernos dan prioridad a distintos segmentos del electorado en lugar de presionar para dar respuestas unitarias a nuestra crisis de vivienda. Las decisiones arbitrarias e ideológicamente motivadas para hacer cuadrar las cuentas han significado un dolor significativo para los más vulnerables.

Hemos recorrido un largo camino desde la primera vivienda municipal en Inglaterra en 1869. Entre 1900 y la década de 1970, vimos un gran progreso en la oferta de viviendas alquiladas de buena calidad por los municipios y las asociaciones de vivienda. Sin embargo, desde 1979 este enfoque ya no ha sido unitario, sino que la adquisición de vivienda se ha visto como un generador de votos y la política de vivienda, como un partido de fútbol político.

Necesitamos volver a centrarnos. Necesitamos juzgar a una nación no solo por el PIB, los ingresos medios y otros indicadores económicos, sino por la forma en que esa sociedad cuida a sus vecinos más vulnerables en términos de vivienda y salud. La vivienda social puede mejorar enormemente la vida de las personas, pero solo lo hará cuando los gobiernos la prioricen, y le den un apoyo financiero para poder ofrecer alquileres asequibles a los inquilinos y viabilidad financiera a los propietarios. En la actual crisis de la vivienda, están surgiendo nuevas soluciones de vivienda para los más vulnerables en muchos contextos. Estas soluciones existen dentro, junto o, en ocasiones, en ausencia de un sector de vivienda social establecido. Este capítulo aporta una instantánea de ellas.



Un enfoque sostenible para una vivienda asequible



neunerimmo nace en 2017 como una filial de la organización sin ánimo de lucro neunerhaus y ofrece pisos asequibles para personas sin hogar a través de la mediación entre las empresas inmobiliarias y los usuarios finales. Actúa como una Agencia de Alquiler Social ampliada al incluir una co-planificación arquitectónica en el contexto del desarrollo inmobiliario con un objetivo en mente: acabar con la falta de vivienda. Funciona principalmente como puente de comunicación, coordinación y transferencia de conocimiento entre la industria de la vivienda, los inversores y las organizaciones sociales.

Fundado en 1819 y con sede en Viena, Erste Bank es un banco muy asentado en Europa. Siguiendo su misión fundadora de “proporcionar acceso a servicios para todos y con ello asegurar la prosperidad”, Erste Bank también participa en una amplia variedad de actividades de banca social en Austria y en Europa Central y del Este a través de sus bancos locales. La nueva iniciativa, Vivienda Social Erste Bank, coincide con la celebración del 200º aniversario de Erste Bank en 2019 y tiene como objetivo involucrar a los socios en un esfuerzo conjunto para remediar los obstáculos financieros y permitir viviendas asequibles a largo plazo.

El reto abordado

Viena tiene alrededor de 220.000 pisos municipales y unidades de vivienda cooperativa, dando servicio a cerca del 60% de los inquilinos de la ciudad. Sin embargo, la cantidad de personas sin hogar en Austria ha aumentado en un 26,6%, pasando de 15.826 en 2009 a 21.567 en 2017¹ y el 70% de las personas afectadas se encuentran en Viena.

Una de las causas de la falta de vivienda está vinculada a las políticas del programa de vivienda social: aunque a primera vista la gran mayoría de los usuarios puedan pagarlas, y tienen derecho a solicitar dichas unidades de vivienda, una serie de reglas establecidas hace que los posibles usuarios no sean elegibles para hacerlo. Por lo tanto, aquellos con mayores ingresos o con más tiempo de residencia en Viena se ven favorecidos en el proceso. Además, la construcción de viviendas municipal se ha detenido desde el comienzo del milenio, mientras que la demanda ha seguido aumentando. Por ello el sector de las viviendas cooperativas financiadas con fondos públicos ha ganado relevancia y neunerimmo se ha centrado en este sector de vivienda.

Por último, pero no menos importante, este proyecto se basa en el enfoque Housing First, lo que significa que el objetivo para todos es tener una vivienda permanente y estable. Por tanto, el proyecto no puede basarse en una oferta limitada en la que los beneficiarios van y vienen. Por eso ampliar los enfoques de Housing First desde el estado de neunerimmo y Erste Bank de pisos pilotos individuales a un estándar establecido, para así fomentar un cambio de paradigma en la adquisición de vivienda a largo plazo, es fundamental.

1 Statistik Austria (2019): Messung von registrierter Wohnungslosigkeit. Ergebnisse, Methode, Ausblick. Viena

neunerimmo y Erste Bank

#CooperaciónIntersectorial #HerramientaFinanciera

#Prevención



Austria, Viena

La solución

El objetivo del proyecto es adquirir 200 pisos antes de 2021 y hacerlos permanentemente accesibles para personas necesitadas. Erste Bank es el promotor del proyecto y cubre la contribución del coste de construcción, así como los costes operativos del proyecto, y al mismo tiempo incorpora socios de sector de las cooperativas de vivienda. neunerimmo asume la responsabilidad del diseño general de los proyectos y del desarrollo de los procesos, y sirve de enlace de comunicación entre la industria de la vivienda y los propietarios, el banco y los servicios de obra social. En cooperación con las organizaciones sociales neunerhaus y Volkshilfe Wien, neunerimmo asegura la separación entre la viviendas, el apoyo social y la prestación de asistencia sanitaria.

Además de proporcionar pisos, otro objetivo del proyecto es asegurar la estabilidad de la vivienda. Por tanto, neunerimmo diseña e implementa un proceso estandarizado que permite a los profesionales intervenir mucho antes de que los desahucios parezcan inevitables.

La historia

Aunque el proyecto comenzó en julio de 2019, varios de hitos importantes ya se han alcanzado: desde julio a agosto de 2019 cuatro empresas constructoras del mercado del sector inmobiliario se incorporaron al proyecto y los primeros seis pisos se entregaron en octubre, lo que supone un éxito.

Innovación: una iniciativa de vanguardia, ¿por qué?

- Un puente entre un banco que cotiza en bolsa impulsado por el mercado, la economía social y el mercado inmobiliario: el objetivo del proyecto es crear un impacto cuantitativo medible a través Housing First, abordando la imperiosa necesidad de adquirir permanentemente pisos nuevos del mercado inmobiliario.
- Separar la vivienda, el apoyo social y la asistencia sanitaria: neunerimmo actúa como puente entre los proyectos Housing First y los administradores de propiedades para evitar conflictos entre sus funciones².

- Sostenibilidad por medio del seguimiento: el riesgo de sufrir un desahucio alcanza su punto máximo después 3 años de residencia, mientras que el apoyo de los trabajadores sociales por lo general dura mucho menos tiempo. Por ello el seguimiento del proyecto fue diseñado como un sistema de alarma: es muy respetuoso con la privacidad, pero también tiene un impacto y es eficaz para prever y difundir el potencial riesgo, con el fin de asegurar el espacio vital a largo plazo. Permite medidas preventivas que se deben implementar antes de que la situación se vuelva irresoluble.



El aspecto atrevido de la Vivienda Social Erste Bank no es solo el adquisición de una cantidad relevante de pisos asequibles, sino también sentar las bases para generar confianza y una red de cooperación sostenible para seguir avanzando en el futuro.

Información financiera

Erste Bank cubre los costes del proyecto. Esto incluye costes de personal, operativos, administrativos y sobre todo la contribución financiera de los costes de construcción de 200 viviendas. En el caso que termine un arrendamiento, el valor actual de la contribución del coste de construcción anterior se devuelve al fondo de vivienda del Erste Bank para ser reinvertido, con el fin de proporcionar un nuevo hogar a una persona en situación de sinhogarismo.

Los costes adicionales de los servicios del trabajo social individual no son incluidos en el presupuesto del proyecto, ya que están cubiertos por una financiación pública en cooperación con el Fonds Soziales Wien (Fondo Social de Viena)

Para más información

<http://www.neunerimmo.at>



neuner
immo

2 Estos conflictos en las funciones no están justificados conceptualmente, sino pragmáticamente: con el fin de conseguir apartamentos hay una presión sobre los proyectos Housing First para satisfacer a las empresas administradoras de propiedades. Este doble enfoque de satisfacer las necesidades tanto de los clientes como de los propietarios influye en la atención profesional e interfiere con el enfoque de mantener la vivienda y el apoyo separados.



10.000 Unidades de Vivienda Social con Apoyo: una iniciativa de oferta de vivienda social “a medida”



El proyecto 10.000 Unidades de Vivienda Social con Apoyo es en sí mismo una convocatoria de propuestas que tiene como objetivo financiar y promover asociaciones innovadoras entre las propietarios y las ONG locales para dar un mejor apoyo a los inquilinos que se enfrentan a importantes problemas sociales y económicos. En este sentido, el proyecto actúa como puente entre la vivienda social y ciertas ONG para mejorar el apoyo a la inclusión social.

El reto abordado

El proyecto se puso en marcha en el contexto de una creciente precariedad en Francia: la precarización de los solicitantes o inquilinos de viviendas sociales y las dificultades que enfrenta el sector de las ONG, es decir, la vivienda social es con demasiada frecuencia el último bastión antes de la exclusión. También entra dentro del ámbito del nuevo marco de Housing First en Francia, que busca cambiar la respuesta al sinhogarismo, desde el llamado *modelo de escalera* -pasos progresivos que conducen a la vivienda- hacia el acceso directo a la vivienda.

La solución

La convocatoria apoya proyectos locales de propietarios sociales de Francia que deseen garantizar la inclusión sostenible de familias desfavorecidas concretas en sus viviendas. En particular, apoya nuevos enfoques y asociaciones experimentales entre las asociaciones de vivienda social y ONGs de nivel local para garantizar un apoyo integral a la vivienda. El propietario social gestiona el proyecto como líder y coordinador y es responsable para su implementación. El apoyo social a medida es proporcionado principalmente por ONGs de inclusión. Como resultado, este programa ha podido desarrollar sistemas de apoyo a medida para personas en una amplia gama de situaciones diferentes, por ejemplo hogares en riesgo de desahucio, personas con enfermedades mentales, víctimas de violencia doméstica, ex presos y jóvenes en exclusión social.

La historia

La convocatoria de propuestas fue abierta en 2014 por la Federación Francesa de Proveedores de Vivienda Social, en cooperación con autoridades nacionales y ONGs (*Fédération des acteurs de la solidarité*), para proporcionar acceso a vivienda social y garantizar arrendamientos para hogares que se enfrentan a diversas dificultades económicas y sociales. Desde su lanzamiento en 2014, la convocatoria se ha realizado 4 veces: dos veces en 2014, una en 2016 y una en 2018, con niveles siempre elevados de participación social por parte de los propietarios. Casi 200 proyectos, que representan

Unión Social para la Vivienda (USH) - Federación Francesa de Proveedores de Vivienda Social

#CooperaciónIntersectorial #Inclusión #Prevención



Francia

aproximadamente 8500 viviendas sociales, han sido apoyados por la convocatoria hasta ahora. Estas convocatorias han permitido encontrar nuevas soluciones en materia de acceso a la vivienda y al mantenimiento del arrendamiento, así como enfoques novedosos o una renovación de las prácticas actuales entre propietarios y ONGs.

La cooperación permite la innovación

Aunque el programa en sí puede no ser una innovación, representa un paso importante hacia compromisos más sólidos de los propietarios sociales y alianzas más sólidas con ONGs locales, y el marco colaborativo en sí mismo puede ser utilizado para generar soluciones innovadoras basadas en un enfoque de necesidades. USH y el Ministerio de Vivienda francés están trabajando para mantener este programa dentro de Marco Nacional Housing First.

Ejemplos

- Una ONG era responsable de apoyar a las familias en riesgo de desahucio en barrios desatendidos: 2 trabajadores sociales con horarios de trabajo específicos pudimos conocer a las familias en sus viviendas y apoyarlas en el proceso judicial o una vez finalizado el contrato de alquiler.
- En Normandía, una cooperativa proporcionó directamente acceso a vivienda social a 20 familias en graves dificultades (desahucios, adicción, personas sin hogar, enfermedad mental), que dejaron de vivir en albergues. Dar un apoyo personalizado en situaciones de emergencia puede ayudar a facilitar un acceso más rápido a la vivienda social.
- Se creó un equipo móvil para responder a las necesidades de salud mental después identificar cerca de 30 situaciones como demasiado complejas para ser resueltas solo por los propietarios sociales. Un equipo integral de psicólogos se reúne con los inquilinos y se coordina con las ONGs para darles más seguridad y estabilidad.



Para más información

Maryse Sylvestre
Asesora de política social
maryse.sylvestre@union-habitat.org
www.union-habitat.org





Garantía de vivienda para personas sin hogar



Mediante un acuerdo firmado por responsables políticos y empresas de vivienda pública, el Ayuntamiento de Odense (el tercera ciudad más grande de Dinamarca) ha establecido una garantía de vivienda para personas sin hogar tras el éxito del enfoque Housing First.

El reto abordado

Aunque hay variaciones según las ciudades, la falta de vivienda se ha aumentado en Dinamarca durante la última década. El reto al que se enfrentan los municipios de todo el país es construir y mantener viviendas asequibles, y reducir o erradicar el sinhogarismo de forma sostenible.

La solución

Durante muchos años, Odense ha sido proactivo en la búsqueda de vivienda para personas sin hogar y ciudadanos socialmente vulnerables. Esto se ha hecho trabajando con el enfoque Housing First. Dar a las personas sin hogar acceso a su propia casa puede ayudar a crear un cambio positivo en sus vidas. Tener un techo sobre tu cabeza te da un respiro para poder centrarte en problemas de adicción, enfermedad mental o relaciones sociales, problemas que las personas sin hogar

viven a menudo. Para poder aprovechar su éxito, la garantía de vivienda se considera el próximo paso para Odense. Con la garantía de vivienda tanto los responsables políticos como las empresas de vivienda se han comprometido a resolver los obstáculos en el futuro con respecto a la búsqueda de vivienda barata para personas sin hogar y para ciudadanos socialmente vulnerables. Con esta nueva garantía de vivienda, que se estableció en febrero de 2019, en 3 meses se ofrecerá una vivienda a las personas sin hogar de Odense. Estas casas serán facilitadas por proveedores de vivienda social. La garantía de la vivienda entra en vigor cuando el ciudadano es autorizado para recibir una vivienda municipal.

La historia

Odense ha logrado reducir su población de personas sin hogar en un 40% en los últimos diez años. En el mismo período, la población de personas sin hogar a nivel nacional ha aumentado un 29% en Dinamarca. Utilizando la garantía de la vivienda como último elemento de éxito en su estrategia habitacional, el municipio de Odense quiere inspirar a otros para encontrar las soluciones adecuadas en su contexto nacional o local.



Requisitos previos para el éxito

Los políticos y las empresas inmobiliarias saben que para que Odense pueda ofrecer una garantía de vivienda para las personas sin hogar deben cumplirse algunos requisitos previos; con la garantía de vivienda acuerdan los siguientes requisitos previos:

- Que en Odense existan varias viviendas asequibles que sean lo suficientemente baratas para los ciudadanos que reciben ayudas públicas.
- Que Odense esté trabajando con el enfoque Housing First.
- Que exista una estrecha colaboración entre los servicios de vivienda municipales y los departamentos de alquiler de las organizaciones de vivienda.

A través de la garantía de vivienda, los responsables políticos y las empresas de vivienda se comprometen a garantizar que los requisitos previos se cumplan, para asegurar un éxito continuado en el futuro.

Transferencia

Sin duda es posible transferir este modelo a nivel nacional en Dinamarca. Eso es posible en menor medida a nivel internacional ya que la configuración particular de Dinamarca con respecto a las responsabilidades de las empresas de vivienda puede no aplicarse en otros lugares. Otros municipios de Dinamarca ya ha expresado su interés y algunos han comenzado a crear su propia garantía de vivienda. Además, la garantía ya ha sido recogida por la asociación de vivienda nacional, que quiere motivar a otros municipios de Dinamarca para establecer su propia garantía de vivienda y así asegurar a las personas sin hogar el derecho a tener su propio hogar. Desde el punto de vista financiero, en el caso de Odense la garantía de vivienda no conlleva gastos adicionales para el municipio porque es más económico que las personas sin hogar tengan una casa propia que lo que le corresponde al municipio cubrir la estancia de una persona sin hogar en una institución.

Una responsabilidad compartida para un reto colectivo

Considerando los enfoques más convencionales para abordar el sinhogarismo, es arriesgado dar una garantía de vivienda regular a ciudadanos sin hogar y socialmente vulnerables. Es destacable que esto se hace de forma conjunta por los responsables políticos y el sector de la vivienda sin ánimo de lucro. De este modo se asume una responsabilidad social común, que es necesaria para mantener los buenos resultados que se han logrado trabajando con el enfoque Housing First. En el proceso de desarrollar la ciudad, renovar viviendas y construir más vivienda, debe existir una responsabilidad conjunta para asegurar que las necesidades de vivienda de las personas que estaban en situación de sinhogarismo y de los ciudadanos socialmente vulnerables son parte del desarrollo de la ciudad. Este es el caso de la corresponsabilidad en la garantía de vivienda



Para más información

Tom Pedersen Rønning
troe@odense.dk



ODENSE KOMMUNE



Un programa para gitanos rumanos en Wrocław



La Fundación House of Peace es una ONG con sede en Wrocław, Polonia. Ejecuta programas en el campo de la educación para la paz, la gestión de conflictos y la mediación entre iguales. Desde 2013, en estrecha colaboración con el Ayuntamiento de Wrocław y el Centro de Asistencia Social Municipal, ha estado realizando proyectos piloto que implementan métodos de gestión de conflictos en el sistema educativo polaco y en las comunidades locales. Su estrategia está liderada por la presidenta de la junta, Karolina Mróz, quien tiene una amplia experiencia en gestión de conflictos y mejora del diálogo, y es coautora de varias estrategias urbanas y de análisis interdisciplinarios.

El reto abordado

En Polonia, ninguna agencia o institución pública tiene una responsabilidad clara en la ayuda a ciudadanos gitanos o vulnerables de la UE que vienen de otros Estados miembros. Desde 1994, Wrocław, la cuarta ciudad más grande de Polonia,

ha sido un destino de ciudadanos gitanos que emigran por razones económicas. Ellos construyeron y ocuparon un asentamiento ilegal que se expandió después de que Polonia y Rumania se unieran a la Unión Europea. Después de 25 años, hay unas 150 personas (adultos y niños) viviendo en terribles condiciones y en conflicto con el barrio.

La solución

En abril de 2018, el asentamiento fue desmantelado y las 31 familias se mudaron a pisos alquilados a propietarios privados por el Fundación House of Peace. Durante el año algunas familias se fueron de Wrocław o de las casas alquiladas y el programa ahora beneficia a 23 familias. Toda la comunidad de Wrocław participa en el programa: propietarios privados, vecinos, comunidades escolares, proveedores de atención médica, ONGs, la policía, los tribunales, los voluntarios y los funcionarios locales y gubernamentales. Para trabajar de forma conjunta con empleados de los diferentes servicios públicos, la cooperación se organiza en grupos temáticos. Se reúnen regularmente diagnosticar la situación de las familias y ayudar a las familias resolver sus problemas.

La historia

La existencia de este asentamiento se convirtió en objeto de conflicto entre el gobierno local y nacional, así como entre el gobierno local y las ONG o los activistas. La Fundación



House of Peace, como ONG centrada en gestión de conflictos, asistió al proceso con métodos de mediación y asesoramiento, lo que dio lugar al Programa de Residentes Gitanos Rumanos de Wrocław. La Fundación se convirtió en líder del programa coordinando el trabajo entre instituciones, ONG, escuelas, e impartiendo formación en los hogares y asistencia a las familias



que decidieron comenzar su propio viaje hacia una vida independiente. Eso ocurrió así porque hay no había otra organización preparada para asumir la responsabilidad de un proyecto de tal tamaño y complejidad. La fundación no tenía ninguna experiencia previa en este campo. Después de firmar un contrato, las familias se mudan a pisos de formación. No pueden elegir su primer alojamiento pero es adecuado para cumplir sus necesidades. Se decidió una tarifa de pago por habitación de 80 €, que equivale a más o menos el 40% de los precios del mercado de alquiler y tiene aproximadamente el mismo precio que la vivienda social. Cada familia se beneficia de asistencia personalizada, basada en la cooperación con los miembros de la familia. Las familias pueden pagar el alquiler

con la ayuda de la renta básica polaca por hijo (una asignación mensual para cada niño/a) y la mayoría de las familias tienen al menos un miembro que gana dinero. El mayor impacto observado es para las familias más excluidas socialmente. Ahora son las familias más integradas en la sociedad polaca y respetan las reglas polacas mejor que otras familias.

Información financiera

Para resolver el problema de la falta de fondos, el alcalde de Wrocław decidió financiar este programa como un programa social estable para los ciudadanos de Wrocław. Está planificado como un proyecto temporal que prepara a las familias gitanas rumanas para incorporarse al sistema social estándar o para independizarse. El programa durará de 2016 a 2020 con un presupuesto anual de 420.000 € (de los cuales 25.000 € corren a cargo de las propias familias). El presupuesto consiste en los sueldos del equipo directivo, del equipo de asistencia, de los costes de vivienda y de otros costes necesarios como la formación del personal y la difusión. Está totalmente financiado por el Ayuntamiento de Wrocław.

Para más información

Karolina Mróz
k.mroz@dompokoju.org





Llevar a las personas mayores de bajos ingresos al corazón de una comunidad vibrante



El Consejo Irlandés de Vivienda Social (ICSH) actúa como representante nacional y federación asesora para aproximadamente 270 asociaciones de vivienda afiliadas y otras organizaciones voluntarias, proporcionando más de 35.000 hogares para personas mayores, personas sin hogar y vulnerables, personas con discapacidades e individuos y familias de bajos ingresos.

El reto abordado

En Irlanda, como en el resto de Europa, el envejecimiento de la población va acompañado por los desafíos sociales del aislamiento y la dependencia, especialmente para los inquilinos mayores de bajos ingresos. Un significativo número de personas mayores de 65 años viven en una situación precaria y el 10,7% de los pensionistas viven con ingresos por debajo del nivel de la pobreza. ¿Cómo podemos asegurarnos de que la población dependiente mayor, que va en aumento, pueda vivir en una vivienda asequible y adecuada y obtener el apoyo comunitario que necesita?

La solución

Muchas asociaciones de vivienda afiliadas al ICSH están ofertando viviendas de alta calidad para personas mayores de bajos ingresos. Dos de estas asociaciones se destacan aquí como ejemplos particularmente fuertes de lo que puede ofrecer el sector de la vivienda voluntaria en Irlanda. Fold Ireland y la Asociación de Vivienda Nás na Ríogh, miembros de la ICSH, participa activamente en el desarrollo de soluciones de vivienda para personas mayores vulnerables de bajos ingresos que de otro modo estarían excluidos del mercado inmobiliario de alquiler o de propiedad privada.

Ballygall Road, dirigida por Fold Ireland, supuso la transferencia de acciones a Fold Ireland de un proyecto del Ayuntamiento de Dublín para viviendas de personas mayores que necesitaban restauración. Esta transferencia fue la primera de este tipo en Irlanda y funciona como modelo para futuras asociaciones. Se realizó una reconfiguración y restauración completa de los 5 edificios, que incluía medidas para mejorar la eficiencia energética.

McAuley Place, administrado por la Asociación de Vivienda Nás na Ríogh, es un proyecto de vivienda de 53 apartamentos, ubicado en la ciudad centro de Naas, Co. Kildare y con un fuerte enfoque en la solidaridad intergeneracional. Sus apartamentos están destinados a personas que experimentan aislamiento social o de otro tipo, y que no podrían pagar los alquileres del sector privado de otra manera

Los miembros del Consejo Irlandés de Vivienda Social: Fold Ireland y la Asociación de Vivienda Nás na Ríogh #Inclusión # ConstrucciónYRenovación #Comunidad



Irlanda

La historia

La restauración de Fold Ireland por el proyecto Ballygall Road comenzó en 2014 tras una amplia consulta con el ayuntamiento de Dublín (DCC). Consistió restaurar 39 viviendas para personas mayores sobre los cimientos de un antiguo edificio del DCC y utilizando los estándares más modernos. Se construyeron otras 11 nuevas viviendas, llevando el proyecto total a 50 casas. Los apartamentos, modernos y totalmente accesibles, de uno o dos dormitorios, tienen acceso a un centro comunitario adjunto.

La idea de McAuley Place nació en enero de 2000, cuando un grupo de profesionales residentes en Naas y conscientes de su propio envejecimiento, planificaron el tipo de entorno que elegirían para vivir si ya no pudieran seguir siendo independientes en su casa pero no necesitaran cuidados de enfermería completos. Se comprometieron a desarrollar una alternativa al cuidado residencial institucional para personas mayores y un modelo que crearía una sociedad para todas las edades en una ubicación céntrica y fácil de gestionar

Innovación

Las viviendas Ballygall Road de Fold Ireland están estratégicamente ubicadas en medio de todos los servicios necesarios. Su objetivo es empoderar a los inquilinos para que tengan vidas más satisfactorias y se integren plenamente en la comunidad. Fold Ireland tiene una amplia experiencia en realizar y gestionar proyectos de vivienda con apoyo y han comprobado que la integración con la comunidad local crea un sentido de normalidad, dignidad y respeto. Fold Ireland intenta (y lo ha logrado) crear un ambiente hogareño y no institucional.

McAuley Place, de la Asociación de Vivienda Nás na Ríogh, se ocupa de la vivienda, pero es mucho más que eso. También es un centro comunitario, con salones de té, una tienda benéfica y un centro cultural y artístico donde los voluntarios ofrecen todo tipo de actividades para los residentes y para el pueblo de Naas para fomentar el intercambio intergeneracional y la inclusión, así como oportunidades de aprendizaje permanente. Es una comunidad intergeneracional en el corazón de un centro histórico de la ciudad.

Grupo objetivo

Los inquilinos son todas las personas mayores de bajos ingresos que tienen derecho a vivienda social.

Información financiera

Ballygall Road se financió a través de un modelo de financiación innovador que implicó la transferencia de propiedad del proyecto del DCC a Fold Ireland, quienes luego pudieron aprovechar el valor existente del proyecto para acceder a fondos privados; una forma de financiación que sólo está disponible para asociaciones de vivienda, no para autoridades locales. McAuley Place se financió a través de fondos legales como así como del apoyo de la comunidad local, en forma de contribuciones financieras y de un increíble trabajo voluntario de la junta directiva y de la comunidad en general. Junto con un equipo de personal asignado de 8 personas, más de 50 voluntarios trabajan en el proyecto, lo que permite mantener los costes salariales al mínimo.



Para más información

<https://www.icsh.ie/>
<https://www.foldireland.ie/>
<https://mcauleyplace.ie/>





Iniciativa de vivienda mixta Majella Wonen



Hay un dicho holandés que dice que es mejor tener un buen vecino que un amigo lejano. Y esto es especialmente cierto para las personas que han experimentado el *sinhogarismo*. Por eso de *Tussenvoorziening* (una organización que da servicios y apoyo a personas sin hogar) y la corporación de vivienda social *Portaal* han desarrollado y promovido varios proyectos de vivienda mixta en Utrecht.

El reto abordado

Muchas personas sin hogar han experimentado el hecho de que otras personas que no quieren interactuar con ellas. Investigaciones recientes han demostrado que el 50% de las personas que viven en albergues para personas sin hogar tienen una débil red social de 0 a 1 personas. Esta falta de una red social es una razón importante para volver a caer en el *sinhogarismo*. La vida mixta conduce a nuevas estructuras sociales y a la rehabilitación, permitiendo que las personas vivan con vecinos que les hacen sentirse acogidos, que les saludan, que les animan y les invitan a actividades sociales. Para alguien que ha experimentado el *sinhogarismo*, vivir en

un ambiente agradable y acogedor hace que sea más fácil recuperar el control de su vida.

La solución

En la comunidad de *Majella Wonen*, los inquilinos habituales comparten su entorno de vivienda con inquilinos que anteriormente se encontraban en situación de *sinhogarismo*. Juntos, participan en actividades sociales y mantienen regularmente el contacto, como hacen los buenos vecinos. La pertenencia a una asociación de los residentes es obligatoria para todos los inquilinos. Los inquilinos habituales son admitidos en función de su motivación, y los inquilinos que antes eran personas sin hogar son seleccionados por *Tussenvoorziening*. Lo que importa es seleccionar a personas que estén dispuestas a ser un buen vecino. Los inquilinos que antes se encontraban sin hogar reciben apoyo durante 3 años. Después de esto, los inquilinos serán autosuficientes y el contrato de alquiler se pone a su nombre. Después de los 3 años iniciales de apoyo, los inquilinos que todavía necesitan asistencia tienen derecho a ayuda y orientación de los *Buurtteams* (equipos de vecinos). Proporcionan una forma de apoyo menos intensiva. La asociación de los residentes seguirá formando parte del sistema de apoyo para estos inquilinos que antes eran personas sin hogar. Y en el futuro, cuando los inquilinos se van, las casas desocupadas están disponibles de nuevo para personas que antes estaban sin hogar.



La historia

Construir juntos una comunidad sostenible es fundamental para Majella Wonen. En 2016, Portaal, la corporación de vivienda social, restauró 70 viviendas debido a las renovaciones de la ciudad. Junto con Tussenvoorziening, este edificio residencial fue convertido en un proyecto de vida mixto. El número de inquilinos que antes eran personas sin hogar es igual a la cantidad de inquilinos habituales (a través de Portaal). El objetivo es crear un entorno de vida social en el que ser buen vecino contribuye a reintegrar en la sociedad a personas que antes no tenían un hogar. En 2017, Majella Wonen ganó el premio I-OPENER Innovation, otorgado por Aedes, la organización paraguas de empresas de vivienda en Países Bajos.

Información financiera

Hay 35 programas de asistencia individual en total. El coste medio del programa de asistencia es de 12.000 € anuales, por un máximo de tres años. Los programas de asistencia individual disminuyen gradualmente en intensidad. Cada año, la intensidad de la ayuda se reduce en un tercio. Durante el primer año, el programa de asistencia medio cuesta 18.000 €. Durante el último año, estos costes bajan a 6.000 €. Los Tussenvoorziening cubren el riesgo de cualquier coste adicional. Esto es posible porque algunos programas de apoyo individual son menos fuertes que otros.

Retos y obstáculos

Un desafío hasta la fecha es que los residentes difieren en sus necesidades de contacto. Para los residentes que reciben asistencia, un nivel superficial de contacto (simplemente

saludar a sus vecinos, una pequeña charla, tomar un café) suele ser suficiente. Participar en todas las actividades pueden resultar abrumador. Otro desafío es adaptarse a las distintas situaciones y antecedentes de los residentes. Por ejemplo, para una persona que está endeudada por gastos de vivienda, hablar de las próximas vacaciones puede no ser muy adecuado. Lo mismo ocurre con los ex alcohólicos, a quienes no les ayuda participar en eventos sociales donde haya alcohol. Estos cuellos de botella muestran lo difícil que es en realidad trabajar hacia una sociedad inclusiva. Las buenas intenciones y el idealismo son necesarios pero no siempre son suficientes. Los resultados hasta la fecha sugieren que lograr una vida independiente y duradera probablemente seguirá siendo una lucha para varios participantes, particularmente aquellos que han estado previamente en albergues para personas sin hogar o han vivido en albergues. Aun así, cuando las personas se sienten bienvenidas y se les da tiempo, pueden prosperar, y descubrir y utilizar sus capacidades. Los residentes difieren en la interpretación sobre cómo poner en práctica su compromiso semanal de organizar actividades. Las diferentes expectativas en torno a esto a veces generan fricciones. Pero también hay una paradoja: si todos los residentes utilizaran su medio día a la semana, habría demasiada actividad. Por tanto, el sistema tiene en cuenta que el compromiso de los residentes puede variar. Para nuevos residentes y nuevos proyectos, es fundamental tener muy claro qué es lo que se espera (y lo que no) de todas las personas implicadas.

Para más información

nicoooms@tussenvoorziening.nl

www.portaal.nl/over-ons/iedereen-hoort-erbij/onze-inclusieve-buurten/majella-wonen/





Enfoques integrados y colaboración entre agencias

Introducción de **Juha Kaakinen**



Juha Kaakinen ha sido consejero delegado de Y-Foundation desde 2013 (y miembro experto de la Junta de Y-Foundation de 1986 a 2003), la mayor ONG finlandesa que adquiere viviendas del mercado privado para personas sin hogar y proporciona viviendas sociales. De 2008 a 2012, trabajó para el Ministerio de Medio Ambiente de Finlandia como líder del programa nacional para reducir el sinhogarismo de larga duración. También fue Secretario del grupo de trabajo de "Sabios" designado por el Ministerio de Vivienda para formular los principios básicos del Programa de Reducción del Sinhogarismo. De 1990 a 2011, fue director ejecutivo de Sosiaalikehitys Oy (Social Development Ltd), una empresa de investigación y desarrollo propiedad de 11 municipios.

Dicen que las mejores cosas de la vida son gratis. Esto también se aplica a la vida laboral. La colaboración, trabajar juntos es algo que en realidad no cuesta nada, pero los posibles beneficios son inconmensurables. Un enfoque integrado para la resolución de problemas sociales y para la innovación está estrechamente vinculado a la colaboración. Parece que las innovaciones sociales tienen más eficacia y se amplían más fácilmente cuando se basan en un enfoque integrado desde el principio.

Un enfoque integrado basado en la colaboración es fundamental para acabar con el sinhogarismo. Especialmente Housing First, con el principio de separar vivienda y servicios, ofrece una valiosa plataforma para la colaboración. También parece que para muchos proveedores de servicios que trabajan con personas sin hogar, el suministro de vivienda es la parte más importante, pero también la más difícil, para sacar a las personas de la situación de sinhogarismo. La adquisición de viviendas nuevas, ya sea comprándolas o construyendo, requiere inversiones de capital sustanciales y, a menudo, está lejos de las posibilidades financieras de la mayoría de las ONGs que trabajan en el sector. Pero la colaboración con algunos proveedores de vivienda social puede suponer un beneficio mutuo.

Los proyectos y actividades presentados en esta sección ofrecen una variedad muy interesante de ideas sobre la colaboración y los enfoques integrados entre agencias. ¿Existe algún denominador común entre estos proyectos? Hay al menos una cosa muy obvia: todas estas agencias comprometidas en la colaboración piensan en primer lugar en lo que es más beneficioso para su grupo objetivo, las personas a las que pretenden ayudar. La colaboración parece tener formas muy diferentes y, en algunos casos, es difícil ver qué fue primero, si la idea de una forma específica de colaboración o la idea de colaborar con una agencia específica. Una colaboración fructífera depende de la idea de los comunes: es algo que crean y poseen juntos. Cuando se trabaja con problemas complejos, es obvio que no puedes apropiarte de tus clientes o de tu grupo objetivo. Nadie puede apropiarse del sinhogarismo; nadie puede resolverlo solo.

En Y-Foundation hemos trabajado en colaboración con más de 100 agencias, algunas incluso desde el principio, durante más de 30 años. Si algo hemos aprendido es sin duda esto: no importa si nuestro socio es grande o pequeño, es igualmente importantes para nosotros. La colaboración entre agencias no difiere de la colaboración entre personas individuales. Se trata de confianza y respeto. Cuanto más das, más recibes



La cooperación regional es clave para terminar con el sinhogarismo: un caso de Flandes Occidental



W13 es una asociación regional de los Centros de Asistencia Social Pública y del Centro de Trabajo Social regional del sur de Flandes Occidental. Su objetivo es implementar una política común social y de ayudas, prestando especial atención a las personas en situaciones de pobreza, centrándose en conectar socios y facilitar la coordinación y la cooperación. Para encontrar soluciones para las personas sin hogar, W13 adopta un enfoque intersectorial de prevención de desahucios y de oferta de vivienda temporal para personas sin hogar con grandes necesidades de apoyo.

El reto abordado

Bélgica actualmente no tiene una estrategia nacional integrada para reducir el sinhogarismo. A veces, hay organizaciones que trabajan para apoyar a las personas sin hogar que no pueden encontrar soluciones por sí mismas, y a veces diferentes organizaciones tienen diferentes puntos de vista sobre cómo apoyar mejor a las personas en situaciones vulnerables. Es aquí donde una asociación global puede jugar un papel importante, y por eso W13 busca facilitar la cooperación entre organizaciones y canalizar una visión regional de apoyo compartido para las personas sin hogar.

La solución

W13 actúa para fomentar una política coherente entre todos los socios en toda la cadena de servicios para las personas sin hogar. Un Plan de Acción Regional, basado en recomendaciones europeas, es la base de la cooperación. W13 trabaja en las siguientes líneas: prevención de los desalojos (a través de puntos de contacto regionales), un Club de Vivienda Regional (RHC) y una asociación regional intersectorial con viviendas sociales, Kracht.wonen, para acelerar el acceso y abordar el sinhogarismo de larga duración. El apoyo lo proporciona un equipo asignado y multidisciplinar con personas de diferentes sectores. Se prevé que el enfoque integrado con todas las organizaciones evite los desahucios y encuentre soluciones al problema. Este enfoque preventivo y la intervención temprana, en combinación con el mantenimiento del apoyo, es esencial y funciona de la misma manera para el RHC. El RHC ayuda a las personas a encontrar viviendas asequibles en el ámbito del mercado de la vivienda privada o en el social gracias a once puntos de contacto de fácil acceso en la región que están informados, asesorados y formados en encontrar un hogar, pero que también conocen de los enfoques de acceso a la vivienda basados en derechos.

La historia

W13 movilizó a la región para trabajar juntos con el fin de encontrar viviendas accesibles para personas en situación de pobreza. La investigación en el región muestra que para muchas situaciones de crisis, no se encuentran soluciones a través de las redes u organizaciones existentes. Los 14 Centros Públicos



de Asistencia Social y el Centro Regional de Trabajo Social unieron sus fuerzas para crear un enfoque integrado regional, para proporcionar acceso a la vivienda para personas sin hogar de larga duración. Los elementos clave de esta asociación regional son la implicación, el compromiso y la solidaridad de políticos locales y de centros públicos locales. Se trata de agrupar fortalezas de diferentes sectores, generando confianza y autorizando a un socio *neutral* en la región para facilitar la asociación. También se trata de ser transparentes con todos los socios y compartir los éxitos, pero estando dispuestos a fracasar juntos a veces.

Financiación

La iniciativa de coordinación cuenta con el apoyo financiero de la provincia de Flandes Occidental. La potencia de la cooperación regional deriva de la agrupación de todas las fuerzas financieras, basándose en el principio de la solidaridad regional. Los 14 Centros Públicos de Asistencia Social proporcionan viviendas para personas sin hogar de larga duración. El Centro Regional de Bienestar Social financia el proyecto a través de apoyo profesional (el equivalente a 2,5 puestos de trabajo a tiempo completo). El centro recibió el apoyo financiero del gobierno flamenco para formar un equipo multidisciplinar. W13 actualmente busca financiación adicional como impulso para nuevas oportunidades, y también para ampliar su enfoque innovador hacia servicios esenciales.

Impacto

El Club Regional de Vivienda ha apoyado hasta ahora a 708 familias en su búsqueda de vivienda. En un año, Kracht.wonen dio apoyo a 44 personas sin hogar con necesidades complejas. 32 personas consiguieron una casa en Kracht.wonen y una de cada cuatro se ha mudado a un hogar permanente con



el apoyo del dedicado equipo. La agrupación de hogares y el apoyo de diferentes organizaciones y la voluntad explícita de centrarse en estas personas marca una gran diferencia en el acceso a la vivienda. Antes del apoyo de Kracht.wonen, estas personas pasaban sus noches en albergues, en un hospital o con amigos.

Retos

La capacidad de apoyo sigue siendo limitada y es necesaria para aprovechar el proyecto, así como para encontrar apoyo financiero estructural para ampliar los equipos especializados que han tenido éxito. Estos son algunos de los próximos retos del proyecto. W13 se enfrenta a numerosos retos para proporcionar una vivienda segura a las personas que están en situaciones vulnerables. Muchas situaciones de crisis no se pueden resolver: por ejemplo, no hay suficientes camas de albergue nocturno para personas sin hogar y refugiadas; hay una falta de viviendas de buena calidad y asequibles en el mercado privado, especialmente para grandes familias en situación de vulnerabilidad; y los propietarios privados y las inmobiliarias son difíciles de contactar. Se necesita un nuevo incentivo para la vivienda asequible y para la renovación de viviendas.



Para más información

Liesbet Mullie
 President Kennedypark 10
 8500 Kortrijk, Belgium
www.welzijn13.be
liesbet.mullie@welzijn13.be





Vivienda integral: un enfoque innovador sobre la violencia machista en el hogar



Unidos Contra la Violencia Machista en el Hogar (STADV) es un servicio contra la violencia machista en el hogar con sede en Londres que fue pionero del enfoque de Respuesta Comunitaria Coordinada en el Reino Unido y que cambia la forma en que los servicios locales responden a la violencia machista. Ellos cofundaron la Alianza de Vivienda para casos de Violencia Machista (DAHA) junto con dos asociaciones de vivienda, Gentoo y Peabody, en 2014, que es un proyecto de todo el Reino Unido para mejorar la respuesta del sector de la vivienda en lo referente a la violencia machista. Standing Together es también un socio líder en el desarrollo del proyecto “Enfoque de vivienda integral”, que es un proyecto de múltiples agencias creado en 2018 y que fue desarrollado de forma conjunta por servicios de atención a la violencia machista, proveedores de vivienda y autoridades locales en tres lugares piloto en Inglaterra.

El reto abordado

El censo de feminicidios, desarrollado por Karen Ingala Smith y Women’s Aid, ha demostrado que el 75% de las mujeres asesinadas por parejas o exparejas en 2016 fueron asesinadas en sus propias casas. Las víctimas de la violencia machista en el hogar viven en diversos tipos de viviendas y de propiedad, y un gran número de víctimas y sus hijos se convierten en personas sin hogar cada año en un intento de permanecer a salvo.

La solución

El objetivo de este programa es mejorar las opciones de vivienda para familias afectadas por violencia machista a través de un enfoque de *Vivienda Integral*. El proyecto ofrece una gran cantidad de opciones de vivienda para personas que sufren violencia machista en el hogar, entendiendo que las familias pueden tener necesidades muy diversas, para eliminar la necesidad que tienen las mujeres de quedarse sin hogar para escapar del abuso. El programa abarca 10 áreas de autoridades locales en Inglaterra y aborda este problema trabajando con el sector especializado en la violencia machista en el hogar, proveedores de vivienda, propietarios privados e instituciones financieras. Las víctimas reciben apoyo de especialistas para aumentar la seguridad en sus hogares y, cuando sea necesario, poder trasladarse a una zona diferente sin sacrificar su alquiler social. El programa incluye la dotación de fondos para aumentar la seguridad, la estabilidad y prevenir el sinhogarismo. Se ha

Unidos contra la Violencia Machista en el Hogar

#Prevención #Empoderamiento #Comunidad



Reino Unido

realizado una formación específica diseñada para aumentar las habilidades y el conocimiento de los proveedores y propietarios de vivienda, para ayudarles a identificar cuándo y dónde se produce violencia machista en el hogar, y cuál es la mejor manera de dar información y apoyo.

La historia

El desafío más significativo ha sido reunir a todas las partes interesadas necesarias para lograr el máximo impacto en las diversas organizaciones y sistemas que ya están en funcionamiento. Los servicios para personas sin hogar, los de vivienda y los de asistencia en violencia machista en el hogar a menudo trabajan de forma separada, y este proyecto tiene como objetivo reunir a esos sectores para apoyar a las familias afectadas por la violencia machista en el hogar. Esto se logró mediante el desarrollo de una asociación de más de 25 organizaciones en 3 regiones. Esto significaba establecer un equipo específico capaz de articular el trabajo de las organizaciones en partenariat, para identificar y prevenir con antelación la violencia machista en el hogar.

Impacto

El proyecto está siendo evaluado para valorar su efectividad. El proyecto aumenta las habilidades y el conocimiento de una serie de profesionales de la vivienda para que, a su vez, puedan



apoyar a las víctimas de violencia machista en el hogar y a sus hijos. Se calcula que más de 6.000 víctimas y sus hijos se beneficiarán de este trabajo, y muchos más se beneficiarán en el futuro de políticas y procedimientos mejorados.

Transferibilidad

El objetivo del programa del enfoque de *Vivienda Integral* es que sea transferido a todas las áreas, y para hacer esto de forma efectiva, se va a generar un conjunto de herramientas para cada parte del proyecto, para permitir que otras áreas desarrollen sus respuestas a la violencia machista en el hogar, al sinhogarismo y a la vivienda. El proyecto ha recibido financiación para realizar un evento nacional para presentar sus beneficios y sus resultados. Los resultados de la evaluación serán presentados, junto con un conjunto de herramientas, en este evento.

Información financiera

El programa está financiado por el Ministerio de Vivienda y el Fondo contra la Violencia Machista en el Hogar del Gobierno Local 2018-2020 y recibió 1,45 millones de libras esterlinas durante 18 meses. Peabody actualmente está tratando de acceder a más financiación para ampliar el proyecto para permitir una investigación sobre su evolución temporal

Para más información

Gudrun Burnet
gudrun.burnet@peabody.org.uk





Startblok Riekerhaven



De los 565 inquilinos de Startblok Riekerhaven, la mitad son jóvenes holandeses y la otra mitad son jóvenes con el estatuto de refugiado. El objetivo de Startblok es contribuir a una integración más rápida, para fomentar el autodesarrollo y lograr que todos los inquilinos accedan al mercado de la vivienda después de vivir en Startblok.

El reto abordado

La guerra civil en Siria y la situación política en Eritrea han dado lugar a un gran aumento de las solicitudes de asilo en los Países Bajos. Los ayuntamientos han acogido a un porcentaje de los titulares de la condición de refugiado según el tamaño de su ciudad. Debido a esto, Ámsterdam ha tenido que albergar a un número relativamente grande de recién llegados a pesar de afrontar ya una escasez de viviendas.

La solución

Startblok Riekerhaven se creó con el objetivo de mejorar la integración y la cohesión social de los recién llegados. Los inquilinos pueden acceder a viviendas relativamente baratas en la capital, y gracias a contratos para jóvenes, pueden prolongar su tiempo de espera para acceder a vivienda social, ya que normalmente el tiempo de espera se paraliza una vez que se ha encontrado una casa. Los inquilinos son colectivamente responsables de su propio entorno de vida, lo que crea un sentido de comunidad. Además de eso, hay autogestores, administradores de portales (que se aseguran voluntariamente de que su portal es acogedor, seguro y limpio), un equipo de traducción, un equipo sobre el terreno, un equipo de mantenimiento y la fundación Startblok Actief! (un grupo de residentes que organiza eventos), es decir hay muchas oportunidades para una participación mayor en la comunidad.

La historia

Startblok Riekerhaven nació en julio de 2016 a través de una colaboración entre el municipio de Ámsterdam, la corporación de vivienda De Key y la organización Socius Wonen. De Key colaboró con el municipio para desarrollar el proyecto y pidió ayuda al proveedor de vivienda Socius Wonen durante los primeros años para establecer una comunidad y un equipo de autogestión, ya que tenían experiencia previa en este campo. De Key aprendió cómo mantenerlo y cómo implementar proyectos similares en nuevos entornos.



Modelo financiero

Las casas ya existían pero estaban situadas en otra zona de Ámsterdam. El traslado de las unidades y las renovaciones cuestan a De Key aproximadamente 14.000 € por vivienda. También invirtieron en la Clubhouse, la oficina del equipo y el área exterior, que cuestan alrededor de 310.000 € en total. En la comunidad, cada portal tiene dos administradores de portales (uno holandés, y el otro con estatus de refugiado) que velan por la higiene, la seguridad y la cohesión social en el portal a cambio de un descuento mensual en el alquiler de 50 €. Los inquilinos también pagan 1 € al mes a la fundación. Startblok Actief!, que se utiliza para organizar actividades y eventos para los residentes. Startblok Riekerhaven no es enormemente rentable para De Key, pero como asociación de vivienda no puede beneficiarse legalmente de sus empresas.



Impacto y difusión

Una investigación realizada por TU Delft sobre si los recién llegados se integran más fácilmente después de vivir en Startblok sugirió que generalmente les resulta más fácil conocer la ciudad, la cultura y el idioma porque al conocer a sus vecinos y participar eventos, piden ayuda antes y construyen su red más rápido. Startblok fue el primero proyecto de este tipo y desde entonces se han financiado proyectos similares, tanto por De Key como por otras asociaciones de vivienda a nivel nacional e internacional. El mismo proyecto ha sido replicado por De Key en otra parte de la ciudad. Se llama Startblok Elzenhagen e incluye mejoras basadas en la experiencia de Riekerhaven.



Retos y limitaciones

Algunos de los retos a los que se enfrentan son el idioma y las barreras culturales, asegurarse de que todos estén incluidos y una serie de casos de problemas de salud mental debidos a experiencias traumáticas. Estos desafíos se resuelven principalmente a través de un enfoque de ensayo y error, mediante la evaluación continua de las prácticas actuales y haciendo los ajustes necesarios en consecuencia. Mantener estrecho contacto con socios como el ayuntamiento, la concejalía sobre refugiados, médicos locales, policía local y psicólogos locales también es fundamental para garantizar un apoyo adecuado. El concepto en que se basa Startblok tiene ciertas limitaciones. Algunos portales no funcionan tan bien como los demás y una vez que un portal no funciona según lo previsto, puede ser difícil volver a reorientarlo. Otro límite es que los titulares de estatuto de refugiado no siempre eligen vivir en esta comunidad; a veces no tienen otra opción. A veces, a los recién llegados les gustaría idealmente vivir en un pueblo más tranquilo, o más pequeño, o tienen expectativas diferentes, lo que pueden ser perjudicial para la cohesión social general.

Para más información

www.startblokriekerhaven.nl





Vivienda de apoyo y FUSE: rediseñar la salud comunitaria, la seguridad y la vivienda



CSH es una organización sin ánimo de lucro con sede en la ciudad de Nueva York. Trabaja para crear viviendas de apoyo - viviendas asequibles con servicios de apoyo - en los Estados Unidos. CSH desarrolla la vivienda de apoyo como enfoque de cambio, que rompe la separación entre servicios, crea sistemas más inteligentes e integrados, y construye comunidades más resilientes.

El reto abordado

Miles de millones de dólares se desperdician debido a la falta de coordinación entre las respuestas del servicio y el trabajo del servicio, que se llevan a cabo de forma separada. Debido a los sistemas mal integrados, las comunidades frecuentemente no responden eficazmente a las personas sin vivienda, que a menudo entran en un ciclo de albergues, hospitales, cárceles y vuelta a la calle.

La solución

Usuarios Frecuentes de Participación de Sistemas (FUSE) de CSH ayudan a las comunidades a desarrollar viviendas de apoyo para las personas que más utilizan los sistemas de crisis, y utilizan datos para identificar los recursos para las personas que utilizan con frecuencia servicios de crisis, como salas de emergencia de hospitales y de justicia, con un gran coste público pero con malos resultados. Las comunidades utilizan datos de múltiples sistemas de correspondencias y análisis para rediseñar la prestación de servicios y vincularla a la vivienda solidaria. A través de FUSE, la vivienda de apoyo se mejora con una selección de personal adaptada para llegar a las cárceles, albergues, hospitales y a otros entornos, para conectar con las personas más necesitadas, a las que no se llega con los enfoques tradicionales, con soluciones a largo plazo.

La historia

Crear viviendas asequibles con servicios no es fácil, pero la vivienda de apoyo ha pasado de ser una novedad a ser un enfoque generalizado en solo dos décadas. CSH lo considera esencial para que los proveedores sean transparentes en cuanto a sus esfuerzos y trabajen estrecha y regularmente con todas las partes interesadas locales, incluidos los cargos electos, así como los vecinos y personas que han vivido esa experiencia, con el fin de ganar aceptación.



Modelo financiero

La financiación de las viviendas de apoyo incluye costes relacionados con cómo llegar a las personas, ayudarlas a acceder a una unidad de vivienda, y los subsidios al alquiler de vivienda y servicios intensivos para estabilizar y apoyar a los inquilinos, dado que viven en una casa de forma autónoma. Las viviendas de apoyo pueden ser apartamentos alquilados en la comunidad con propietarios del mercado privado o pueden ser unidades construidas, a menudo con financiación de capital público, por empresarios privados con o sin fines de lucro. Para los proyectos FUSE, que se centran en las personas alojadas de forma inestable y que utilizan con frecuencia servicios públicos de crisis que son costosos, también se necesita financiación para el trabajo de datos y de evaluación. Aunque no es suficiente para alcanzar la dimensión necesaria, el gobierno federal y muchos estados, comunidades y organizaciones filantrópicas, ofrecen diversas posibilidades de financiación para la creación y puesta en marcha de viviendas de apoyo.

Impacto

A través de su trabajo, CSH ha permitido que 335.000 casas sean accesibles a personas que necesitan vivienda y servicios de apoyo para lograr una estabilidad. La investigación muestra que la vivienda de apoyo tiene efectos positivos en la estabilidad de la vivienda, el empleo y la salud mental y física. Los estudios de costes muestran que las viviendas de apoyo reducen el uso de los albergues, hospitales, salas de emergencia y cárceles. CSH ha ayudado a implantar FUSE en más de 30 comunidades a nivel nacional y sigue constatando que genera cambios positivos. Las localidades están ampliando FUSE a través de mecanismos de financiación innovadores como Pay for Success, que atrae inversiones para estas iniciativas por parte de hospitales y de otros responsables del sistema de salud.



Retos y limitaciones

Las comunidades utilizan la comparación de datos y la financiación de viviendas y servicios, e intentan ver cuál es la mejor manera de medir las mejoras en la vida de las personas de forma integral, con unas implicaciones y un impacto que van mucho más allá de los análisis sectoriales que simplemente reflejan el número de personas alojadas. Trabajamos de cerca con cada comunidad para crear enfoques sostenibles a largo plazo, apoyando a las comunidades a través del financiamiento de la promoción, la asistencia y la formación de CSH. En lo relativo a la promoción y creación de vivienda de apoyo, trabajamos con las comunidades para superar la oposición a ubicar y financiar nuevas unidades, y gestionar las incertidumbres cuando el liderazgo político y las prioridades del presupuesto público cambian. También ayudamos a romper las separaciones entre los servicios a las personas, los de salud y los de vivienda, para aprovechar los recursos limitados. A veces nos encontramos con algunos retos en los proyectos FUSE, al trabajar con varios sistemas, y al pasar de una implementación piloto a una implementación en todo el sistema. CSH enfrenta cada uno de estos problemas con la comunidad hasta que se encuentra una solución que garantice una vivienda permanente, para que las personas vulnerables puedan abordar las causas profundas de su inestabilidad.

Para más información

CSH
61 Broadway, piso 23
Nueva York, Nueva York 10006
212-986-2966
info@csh.org
www.csh.org/FUSE





Hogares asequibles y ayuda si es necesario: ¡en realidad no es tan difícil!



Y-Foundation es un proveedor de vivienda sin ánimo de lucro fundado en 1985. Es una organización nacional que opera en 54 ciudades y municipios de Finlandia. Complementa los mercados inmobiliarios locales y funciona como socio de las autoridades locales. Sus principales objetivos son poner fin al sinhogarismo en Finlandia y sensibilizar en materia de vivienda. El fin es proporcionar viviendas a las personas sin hogar: una propiedad segura y apoyo cuando sea necesario

El reto abordado

A mediados de la década de 1980 había casi 20.000 personas sin hogar en Finlandia. La mayoría de las viviendas nuevas se construyeron para familias, pero para personas solteras sin hogar prácticamente no había nada disponible, salvo los albergues. La idea básica y el modelo presentado por la Y-Foundation fue innovadora y atrevida: comprar vivienda del mercado privado y concertar servicios de apoyo para los inquilinos en cooperación con las autoridades locales y las ONGs. Para tener éxito en esta idea, una amplia asociación de ciudades, varias federaciones nacionales y la Iglesia fueron invitadas para ser los miembros fundadores de Y-Foundation

La solución

Un hogar permanente es la base de la vida. Proporcionar vivienda de alquiler de calidad fue un método excepcional para ayudar a las personas sin hogar en Finlandia en la década de 1980. Antes de esto, tener una casa propia era a menudo sólo un sueño, una especie de premio final después de completar varios pasos en el sistema de servicios y de demostrar la capacidad para tener una vivienda. Para la Y-Foundation, los principales principios para proporcionar vivienda y revertir la tendencia han sido los siguientes: soluciones basadas en necesidades, pisos de buena calidad, contratos de alquiler normales, que sean asequibles y una ubicación *donde también viven otras personas*. Un piso independiente es la base, tanto en viviendas dispersas como en las llamadas unidades de vivienda, y debe haber espacio para actividades grupales y también servicios. Algunas personas pueden necesitar algo más que una vivienda: el apoyo, si es necesario, se organiza en asociación con otras organizaciones. Esto ha ayudado a lograr soluciones de vivienda sostenibles y prevenir el sinhogarismo recurrente. Para las autoridades locales, la asociación con Y-Foundation ha supuesto recursos adicionales, vivienda asequible y de buena calidad. También ha ayudado a las ciudades a evitar la segregación. Las ciudades han podido utilizar viviendas dispersas en lugar de utilizar solo sus propias viviendas sociales.

La historia

Hasta la década de 1980, las autoridades responsables de la vivienda tenían relativamente poca comunicación con los servicios sociales y de salud, y muchas personas sin hogar

Y-Foundation

#ConstrucciónYRenovación #Empoderamiento #Inclusión



Finlandia

se quedaban fuera de estos sectores, debido a sus múltiples necesidades. La Y-Foundation ha sido pionera en el fomento de la cooperación tanto a nivel nacional como local. Durante varios años, la compra de viviendas dispersas a empresas privadas de vivienda fue la actividad principal de Y-Foundation y es una de sus funciones clave hoy en día. Con los años, las necesidades han cambiado y han surgido nuevos grupos que necesitan vivienda, como los refugiados. También se han construido instalaciones de vivienda asistida para personas que padecen graves problemas de salud mental. Durante los últimos 10 años se ha proporcionado viviendas al Programas Nacional contra el Sinhogarismo basándose en el enfoque Housing First (La vivienda primero). Recientemente, el parque de viviendas sociales ha aumentado significativamente y se han desarrollado nuevos enfoques tanto para las viviendas de alquiler como para el apoyo, para satisfacer las necesidades de la población sin hogar y para prevenir el sinhogarismo.



Información financiera

El modelo se basa principalmente en las opciones financieras nacionales y el principio de los servicios sociales universales. Un importante requisito previo para las operaciones ha sido el apoyo financiero de fuentes públicas como ARA, Housing Finance y el Centro de Desarrollo de Finlandia. Las ciudades también han hecho contribuciones, por ejemplo, ofreciendo espacios de construcción asequibles. También se utilizan los préstamos de bancos y de otras instituciones financieras. Los ingresos por el alquiler se utilizan para cubrir los costes operativos y para incrementar el parque de viviendas. Desde el punto de vista del inquilino el sistema social general es esencial, ya que les permite cubrir el alquiler

Impacto

Hasta la fecha, la Y-Foundation posee un parque de viviendas de 17.200 pisos. Con más de cien organizaciones asociadas,



es el cuarto propietario más grande en Finlandia y es internacionalmente activo en el trabajo de creación de redes y en la promoción para abordar el sinhogarismo. A finales de 2018 había 5.482 personas sin hogar en Finlandia. La mayoría eran personas que vivían temporalmente con familiares o amigos.

Transferibilidad

La creciente adopción del enfoque Housing First en servicios para personas sin hogar demuestra que el modelo de la Y-Foundation es transferible. Proporcionar viviendas de alquiler asequibles es un requisito previo en Housing First y podría lograrse mediante una adecuada oferta de vivienda social. Otros requisitos importantes son servicios de apoyo flexibles y protección social. El sistema de ayudas sociales debe cubrir los costes necesarios de alquiler y de supervivencia, para garantizar la vivienda en caso de desempleo o enfermedad



Para más información

Juha Kaakinen
Director Ejecutivo, Y-Foundation





Prevención

Introducción de **Björn Mallants**



Björn Mallants es director de la Asociación de Empresas de Vivienda Flamenca (VVH), director ejecutivo del proyecto ELENA H2020 ASTER (Acceso a la sostenibilidad para los inquilinos a través de la modernización con eficiencia energética), dirigido por VVH. También es miembro de la junta directiva de Housing Europe, donde es vicepresidente del Comité de Asuntos Económicos y Financieros. Es ex vicepresidente de la empresa de vivienda social De Ark y autor de varios libros sobre política de vivienda social.

La prevención es la mejor solución para abordar todo tipo de problemas, incluida la falta de vivienda. Si nos centramos en la prevención, no solo se reducirá la falta de vivienda, sino que también se abordarán las circunstancias que conducen a la falta de vivienda. Problemas de salud mental, problemas financieros, conflictos con los propietarios... la prevención es un modelo que supone un triple beneficio para los inquilinos, los proveedores de vivienda y la sociedad.

Trabajar en prevención, especialmente con organizaciones sociales especializadas, realmente puede marcar la diferencia. Durante la última década, las empresas de vivienda social de Flandes se han centrado mucho en la prevención. Ese enfoque ha conducido a una tasa de desahucios muy baja, en este momento más de cuatro veces más baja que en el mercado privado. El enfoque es muy amplio. Reducir los atrasos en el pago de alquileres es el objetivo más importante. En los últimos años, el porcentaje se ha reducido a más de la mitad. A continuación, es importante trabajar con diferentes organizaciones que puedan ayudar a los inquilinos que tienen problemas financieros o de otro tipo. También es muy importante trabajar con grupos objetivo especiales. En Amberes, el proyecto SSeGa ofrece apoyo con equipos móviles a inquilinos con problemas de salud mental que no están registrados para recibir atención médica. Esto ahora se está implementando en todas partes en Flandes.

Los ejemplos presentados en esta publicación dan una idea muy clara de los diferentes modelos de prevención posibles: centrarse en un grupo objetivo específico como los estudiantes en Canadá, desarrollar un modelo a nivel nacional como en Alemania, centrarse en el mercado de propiedad como en España o un enfoque basado en el nivel municipal, con especial énfasis en los grupos migratorios, como en Helsinki.

Este enfoque y este objetivo en la prevención proporcionan a las empresas de vivienda social y a otros proveedores de vivienda un instrumento muy importante para garantizar que la situación de las personas sin hogar se aborde en el mejor momento: ¡antes de que suceda!

Proporcionar un acceso equitativo a viviendas asequibles y de calidad es uno de los principales retos en todos los países. Las empresas de vivienda social y los ayuntamientos desempeñan un papel muy importante para afrontar ese reto. Para los grupos vulnerables, proporcionan un modelo en el que se pueden (y deben) encontrar soluciones. Un mensaje muy importante que envía esta publicación es que cuando nos centramos en las soluciones, todos somos socios. Y que cuando trabajamos juntos, las casas pueden convertirse en hogares. Y que todas las personas deberían tener un hogar...



Ayudar a las familias vulnerables contra los préstamos abusivos



Nuestra Asociación, AHINOR, Afectados por la hipoteca Norte Gran Canaria, se dedica a asesorar a las personas afectadas por préstamos abusivos y por malas prácticas bancarias en sus viviendas. Opera en las Islas Canarias, con sede en la isla de Gran Canaria, en el municipio de Teror. AHINOR tiene abogados, psicólogos y trabajadores sociales disponibles que colaboran de forma altruista para ayudar a las familias en riesgo de quedarse sin hogar para que encuentren la mejor solución posible.

El reto abordado

Los bancos españoles han aplicado cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios concedidos a las familias para la compra de viviendas. Como resultado de la crisis de 2008, algunas familias se retrasaron en el pago de sus cuotas del préstamo, y las instituciones financieras aplicaron cláusulas abusivas, prohibidas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea. El problema fundamental que AHINOR está tratando de resolver es la injusticia potencial que ocurre cuando una institución financiera trata abusivamente de recuperar una casa. Estos abusos han llevado a que muchas familias pierdan sus hogares, a tragedias familiares, a la disolución de las familias, o en el peor de los casos, a suicidios.

La solución

El principal objetivo es ofrecer formación a familias con problemas financieros. El equipo de AHINOR está formado por un psicólogo, un abogado que los representa en los tribunales y abogados que vienen de toda España para compartir sus experiencias en los tribunales, tras haber ayudado a familias que han sido víctimas de abusos en los préstamos. AHINOR es una organización de voluntarios que ayuda a que las familias entiendan sus derechos y les ofrece la posibilidad de defenderlos en los tribunales para evitar situaciones que puedan conducir a la indigencia o incluso al suicidio. Para llegar a las familias, AHINOR ofrece charlas semanales en las que miembros de la Asociación comparten su experiencia sobre los problemas que han vivido, cómo se han sentido y la forma en que están siendo resueltos. Para AHINOR, la solución a muchos problemas de vivienda en Canarias es que las familias estén bien informadas, de modo que sepan cómo actuar frente a posibles conductas abusivas por parte de las instituciones financieras. El aspecto psicológico es muy importante, y discutir situaciones similares entre las familias afectadas les ayuda a entender que no son casos aislados, sino que las entidades financieras han actuado de forma generalizada para intentar obtener el máximo beneficio posible. Lo importante es informar a las familias de que no deben tener miedo, porque los tribunales fallarán a su favor.



Impacto

La Asociación ha estado activa desde 2010 y desde entonces ha ayudado aproximadamente a 250 familias, impidiendo que se aislaran de la sociedad por los problemas financieros que estaban sufriendo como resultado de la aplicación de cláusulas e intereses abusivos. Poco a poco, la Asociación ha ido creciendo y ha podido llegar a más familias. Gracias al apoyo de instituciones públicas que están al tanto de este trabajo, AHINOR ha podido organizar varios congresos nacionales, invitando a jueces, magistrados y profesores de prestigio. En cuanto al retorno de la inversión, al garantizar que muchas familias no se vean en la necesidad de solicitar asistencia social a instituciones públicas, además de incrementar la autoestima y la sensación de que los afectados pueden actuar contra los abusos de los bancos, se evita la asignación de recursos de las administraciones públicas para acoger a familias que de otro modo serían desahuciadas

Transferibilidad

El modelo de la Asociación es sin duda transferible a otros territorios. De hecho, en otras partes de España existen Asociaciones con protocolos de acción muy similares a los de AHINOR que ya han ayudado a muchas familias.

Recursos

Los profesionales que colaboran con la asociación (psicólogos, abogados y trabajadores sociales) lo hacen de forma voluntaria. Las autoridades proporcionan la ubicación para las reuniones semanales y apoyo económico para la organización de congresos. Además, cuando es necesario, los interesados aportan dinero y comida de su propio bolsillo para organizar eventos.



Para más información

Asociación de Afectados por la Hipoteca Norte Gran Canaria (AHINOR)
Francisco Santana-Hernández (Kiko)
Teléfono: +34-648088751
ahinor.asociacion@gmail.com
<https://www.facebook.com/PAH-Norte-Gran-Canaria-941264782631361/>





El Servicio de Asesoramiento sobre Vivienda de la ciudad de Helsinki aborda los desahucios de manera efectiva



El Servicio de Asesoramiento sobre Vivienda de la ciudad de Helsinki es un proyecto social de vivienda que tiene como objetivo prevenir el sinhogarismo. Las actuaciones se basan en dar un servicio al cliente y en estructuras de cooperación local entre las autoridades, la ciudad de Helsinki y otros actores locales

El reto abordado

En 2008, el número de desahucios en Helsinki había aumentado hasta un total de 340. En este punto, los servicios sociales y las empresas propietarias iniciaron un esfuerzo conjunto contra el sinhogarismo, para la prevención de los desahucios y para hacer una labor social práctica. Según las empresas inmobiliarias, las cuestiones más urgentes en los diversos distritos de Helsinki eran el retraso en el pago de los alquileres, el consumo de drogas, problemas de salud mental y el escaso mantenimiento de los pisos, así como diversos conflictos culturales entre los vecinos.

La solución

Mantener una casa es una necesidad básica. Por eso es muy importante organizar los servicios públicos para que las personas reciban el apoyo adecuado cuando corren el riesgo de convertirse en personas sin hogar. La prevención de los desahucios reduce el sinhogarismo y el empeoramiento de diversos problemas sociales y de salud. Asesoramiento sobre Vivienda de Helsinki se ha centrado en el desarrollo de la cooperación con la empresa inmobiliaria más grande de Helsinki (Heka) en la cuestión de los atrasos en el pago del alquiler y otros problemas de vivienda. Ha desarrollado un servicio multicanal, que comienza con una evaluación de los problemas de vivienda a través de una reunión en la oficina, una visita domiciliaria o una consulta telefónica o por correo electrónico. Las reuniones y los contactos se organizan en función de la necesidad de dar respuesta a un problema de vivienda concreto. Además de tener asesores de vivienda (actualmente 16), el servicio se ha mejorado con la entrada de una enfermera psiquiátrica. También incluye un programa de apoyo al inquilino para residentes de origen migrante. En el programa, madres y mujeres migrantes bien integradas apoyan a los residentes de origen migrante que necesiten ayuda. Los servicios digitales se han desarrollado para satisfacer las necesidades relacionadas con el asesoramiento y la orientación. Además, el servicio de vivienda también ofrece asesoramiento financiero y sobre deudas para los residentes endeudados.



La historia

El servicio de asesoramiento sobre vivienda se inició en Helsinki en 2006 en respuesta a las crecientes demandas de los servicios sociales y de las empresas inmobiliarias. En 2009, se introdujeron los objetivos nacionales para el servicio de asesoramiento sobre vivienda y el servicio se desarrolló hacia la prevención del sinhogarismo, convirtiéndose en parte de la política de vivienda del gobierno para reducir el sinhogarismo de larga duración. Helsinki se encuentra actualmente en proceso de preparar un plan de acción para personas sin hogar, que enfatizará la prevención de la falta de vivienda. Como centro especial con experiencia en vivienda y trabajo social, el grupo de asesoramiento de vivienda es una parte integral del plan de acción relativo a la prevención del aumento de personas sin hogar, la segregación y los desahucios en el futuro.

Información financiera

El servicio de asesoramiento sobre vivienda forma parte de la División de Servicios Sociales y Salud de la ciudad de Helsinki. Algunos de los gastos de personal son pagados por Heka y por el Departamento de Financiación de Vivienda y el Centro de Desarrollo de Finlandia (ARA). Los ahorros estimados generados por el servicio de asesoramiento a la vivienda oscilan entre 5.000 € y 20.000 € por cada desahucio evitado. Basado en el mínimo ahorro (5.000 €), el servicio cubre sus propios gastos siempre que logre prevenir al menos 23 desahucios a lo largo de un año. Esta evaluación se basa únicamente en los ahorros económicos derivados de la prevención del desahucio, sin considerar el impacto humano de prevenir los desahucios, cuyos efectos acumulados pueden ser considerables.



Impacto

Se ha comprobado que las operaciones de asesoramiento sobre vivienda son eficaces en la reducción de los atrasos en el pago de los alquileres, disminuyendo el número de desahucios y fortaleciendo las competencias del trabajo social relacionado con la vivienda de la ciudad. Los procesos de cooperación estandarizados y las intervenciones rápidas han reducido el riesgo de sinhogarismo de aquellas personas que necesitan apoyo y han generado importantes ahorros en las arcas públicas. Entre 2009 y 2018, el número total de contactos de clientes con el servicio fue 62.153. Las intervenciones realizadas por los asesores de vivienda en el mismo período incluyeron:

- 464 desahucios anulados en tribunales
- 6689 acuerdos de pago de atrasos de alquiler
- 6356 casos de seguimiento de la deuda del alquiler
- 2145 casos exitosos de personas que encuentran nuevas viviendas
- Una disminución del 45% en los desahucios dentro de las empresas Heka (193 en 2009; 106 en 2018)

Transferibilidad

El servicio de asesoramiento de vivienda en Helsinki se puede transferir a otros países adaptándolo a los entornos operativos locales, a las estructuras de la administración pública y las formas de financiación. En Helsinki, el asesoramiento sobre vivienda ha sido la respuesta a los cambios sistémicos relacionados con las estructuras sociales, la segregación y la administración Pública. Para que la iniciativa tenga éxito, es crucial colaborar con los operadores del tercer sector que se ocupan de los problemas del sinhogarismo.

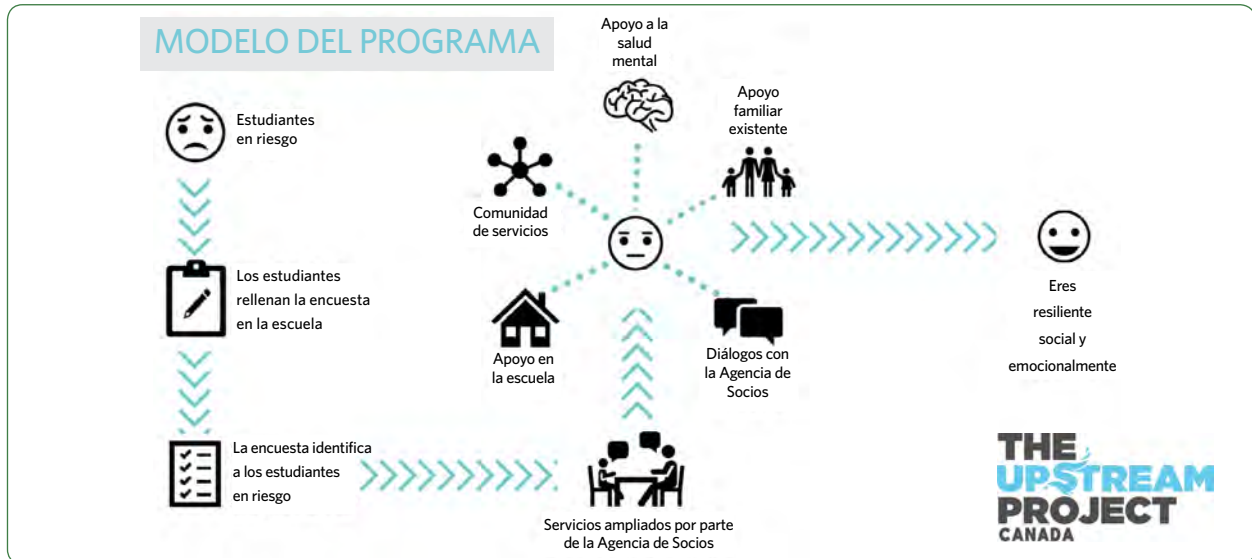
Para más información

Anne Kinni
Asistente social senior
Departamento de Servicios Sociales y Atención a la Salud de la Ciudad de Helsinki

Helsinki



El Proyecto Upstream Canadá: prevención del sinhogarismo de personas jóvenes



El Proyecto Upstream Canadá (TUPC) es una iniciativa innovadora dirigida a prevenir, en lugar de responder, al sinhogarismo de personas jóvenes en Canadá. Es una adaptación del Proyecto Geelong de Australia, y es parte del International Living Lab junto con Australia, Gales y Estados Unidos. Utilizando una herramienta de evaluación de la población, el proyecto identifica a jóvenes en riesgo y los conecta para lograr que se les ayude a permanecer en la escuela y a mantener una vivienda estable.

El reto abordado

Todos los días, estudiantes de todo Canadá se enfrentan a problemas en casa y en la escuela, como el estrés, encontrar el equilibrio adecuado entre escuela, amigos y familia, y establecer su propia identidad. Estos retos combinados con otros factores de riesgo pueden aumentar la probabilidad de que los estudiantes abandonen la escuela, o incluso se conviertan en personas sin hogar.

La solución

La misión de TUPC es promover el bienestar de los estudiantes trabajando de manera proactiva para identificar a los estudiantes vulnerables y apoyarlos para evitar que abandonen la escuela y que dejen su hogar. El objetivo es mejorar el apoyo a los estudiantes en el país ayudándoles a obtener acceso a servicios en sus comunidades y a cambiar la respuesta, de ser reactivos a ser proactivos. Concretamente, el proyecto utiliza el Índice Canadiense de Desarrollo Adolescente, una herramienta de evaluación de la población que realizan todos los estudiantes desde el final de la escuela primaria hasta el final del bachillerato, para identificar a los estudiantes vulnerables y sus necesidades. La herramienta hace preguntas sobre su situación vital, su bienestar mental, la conexión con los compañeros y la resiliencia, entre otras cosas. Luego, el equipo de TUPC analiza las respuestas para identificar a los estudiantes que necesitan apoyo; estos serán coordinados por un trabajador de caso local y se les ofrecerán los servicios adecuados que puedan necesitar para permanecer en la escuela y en una vivienda segura.

La historia

El proyecto está adaptado del Proyecto Geelong que es original de Australia. El trabajo de The Upstream Project Canadá es parte del Upstream International Living Lab (UILL), que es una investigación social y un consorcio de desarrollo

Llamar la atención; el Observatorio Canadiense sobre Sinhogarismo (COH); un camino al hogar en Canadá

#Juventud #CooperaciónIntersectorial #Comunidad



Canadá

social internacional centrado en el diseño, implementación y estudio del programa, y en intervenciones políticas que fomentan un cambio de sistemas para prevenir el sinhogarismo de los jóvenes. Es una asociación dirigida por universidades en colaboración con socios comunitarios de gran impacto en Australia, Estados Unidos, Canadá y Gales.

OBJETIVOS

- 1) Mejorar el bienestar general y mental del estudiante
- 2) Aumentar el compromiso con la escuela
- 3) Reducir el sinhogarismo juvenil

El impacto

El consorcio UILL es parte de un creciente movimiento internacional por el cambio. Aunque en su nivel más básico, el proyecto Upstream implica la colaboración entre escuelas y proveedores de servicios, el papel de la investigación integrada es fundamental para el éxito del modelo. La recopilación y el análisis continuos de datos es importante para la mejora constante, la garantía de calidad, apoyar el cambio en los sistemas y promover políticas públicas sólidas e inversiones. Por esta razón, las principales instituciones de investigación desempeñan un papel central como parte del consorcio. El Proyecto Upstream Canadá se ha probado en cinco comunidades de Ontario desde 2017, con un total de casi 3000 estudiantes participantes. Los resultados del proyecto muestran que el 3,3% de los participantes se percibe en riesgo de llegar al sinhogarismo, y otro 3,2% está en riesgo de sufrir angustia psicológica y abandono escolar. Durante la prueba piloto del proyecto, un total de 128 estudiantes estaban conectados entre sí. De esos 128 estudiantes, 38 demandaron recibir varios niveles de apoyo en la gestión de casos con un trabajador juvenil y los 90 restantes recibieron apoyo, fueron reorientados a otro programa, o declararon que se comunicarían con el trabajador juvenil en el futuro si fuera necesario.

Factores de éxito

La clave del éxito del proyecto es la respuesta coordinada de la comunidad y asegurarse de que las escuelas y los proveedores de servicios trabajen juntos. TUPC confía en el éxito de este enfoque ya que se basa en la COSS de Australia (Comunidad de Escuelas y Servicios), que demostró que el sinhogarismo juvenil, el fracaso y el abandono escolar pueden ser reducidos significativamente con una intervención temprana.

Para más información

Dr. Stephen Gaetz
SGaetz@edu.yorku.ca

Melanie Redman
mredman@awayhome.ca





Prevención del sinhogarismo mediante la cooperación con propietarios privados



Haus & Grund Deutschland es la asociación más grande de propietarios de vivienda y arrendadores privados de Alemania. Representamos a unos 900.000 miembros en 22 asociaciones regionales y a más de 900 asociaciones locales. Además de nuestras actividades principales de ofrecer asesoría legal sobre alquiler, apartamentos, derecho tributario y urbanístico, nuestras asociaciones regionales y locales ofrecen muchos otros servicios y cooperación, incluida la colaboración con agencias de alquiler social o con quienes trabajan para prevenir el sinhogarismo o para ayudar a las personas a salir de la situación de sinhogarismo.

El reto abordado

El 66% de todas las viviendas de Alemania son propiedad de particulares y, por lo tanto, estos son un actor clave a la hora de proporcionar vivienda a los excluidos. Pero los propietarios privados y los arrendadores son un grupo muy diverso y fragmentado, que es difícil de contactar. Paralelamente, los propietarios privados están interesados en alquilar su propiedad

a largo plazo, vivir de mutuo acuerdo con sus inquilinos (con suerte a largo plazo) y generar ingresos estables (pero no necesariamente altos). La situación económica individual es un factor importante a la hora de decidir sobre un inquilino. La asistencia a personas sin hogar o las agencias de alquiler social tienen un papel clave para ayudar a las personas vulnerables a acceder a un alojamiento. Como mediadores entre el inquilino y el propietario, aportan un nivel de confianza a la relación de arrendamiento tradicional, una confianza que podría no existir debido a la situación económica de un posible inquilino. Esta confianza puede ser reforzada cuando nuestra asociación local promueve activamente la colaboración.

La solución

Haus & Grund Deutschland, la mayor asociación de propietarios privados de vivienda y arrendadores, anima a sus miembros a cooperar con las ONGs (proveedores de servicios sociales para asistencia a personas sin hogar). Nuestras asociaciones locales tienen diferentes niveles de cooperación con las ONGs dependiendo del número de socios y de su capacidad para ofrecer servicios adicionales. Nosotros recomendamos diferentes tipos de cooperación:

- **Cooperación de bajo nivel:** es una mediación simple entre propietarios y servicios sociales que trabajan con personas sin hogar. Nuestros clubes locales informan a sus socios sobre la posibilidad de trabajar con los servicios sociales. Ellos aportan contactos e información y no juegan un papel en la relación de alquiler.



- Algunas de nuestras asociaciones locales cooperan a través de su propio servicio de administración de propiedades. Los gerentes de la propiedad firman un contrato de arrendamiento marco con las ONGs que trabajan con personas en riesgo de sinhogarismo o que ya son personas sin hogar. La agencia apoya al inquilino. Si el alquiler se muestra estable en el tiempo, el contrato marco pasa a ser un contrato de arrendamiento normal entre el individuo y el arrendador.
- Una colaboración *de muy largo alcance*: es la venta derechos de ocupación a una ONG a largo plazo. Esto tiene ventajas mutuas: las agencias se garantizan una cantidad de apartamentos y el propietario se garantiza unos ingresos.

La historia

Creemos que los miembros de Haus & Grund Deutschland tienen un papel clave que desempeñar para apoyar a los propietarios y arrendadores privados, y también para animarles a cooperar con las ONGs para contribuir a impedir que las personas vulnerables lleguen al sinhogarismo, o para sacarlas del sinhogarismo. Estas iniciativas han contribuido a aumentar el acceso a la vivienda para grupos de personas vulnerables, facilitando la cooperación entre propietarios y agencias sociales, fomentando la confianza entre ellos.



El reto actual

La acción vinculada a la prevención del sinhogarismo se enfrenta a problemas de protección de datos y de derecho privado, lo que dificulta la participación de las ONGs en una etapa inicial en caso de arrendamientos inestables. Las leyes impiden la transferencia de datos personales a las agencias de asistencia para personas sin hogar. Como resultado de ello, se toman acciones legales en lugar de una acción preventiva. Además, los cambios actuales en la ley de arrendamientos complican la cooperación entre las ONGs y los propietarios. Los cambios legales destinados a la protección de los inquilinos han debilitado la posición legal de los propietarios hasta tal punto que pueden ser reacios a alquilar a grupos vulnerables.

Innovación

Nuestros proyectos abren la puerta del mayor grupo proveedor de vivienda del mercado inmobiliario alemán a las personas vulnerables y a aquellos que demasiado a menudo se ven excluidos del mismo. Es atrevida porque implica a asociaciones que representan y trabajan para propietarios privados en Alemania. Al informar a los propietarios y hacer que se impliquen, logramos un cambio importante. Estos proyectos son innovadores de dos formas: proporcionan soluciones al sinhogarismo mediante el uso de las ONGs como intermediarias y previenen el sinhogarismo; un éxito que interesa a ambas partes, a los individuos vulnerables y a los propietarios privados.

Para más información

Matthias zu Eicken
Haus & Grund Deutschland
matthias.zueicken@hausundgrund.de
<https://www.hausundgrund.de>





Mecanismos financieros y legales innovadores

Introducción de **Emmanuelle Causse**



Emmanuelle Causse ha sido la directora de UIPI (Unión Internacional de Propietarios) desde 2009, cuando se estableció la representación de UIPI en Bruselas. Emmanuelle comenzó su carrera en Asuntos de la UE en 2001, trabajando para diferentes organizaciones, incluido el Parlamento Europeo, un conocido grupo de expertos europeo, la representación de la región Ile-de-France en Bruselas y una gran asociación de ámbito europeo. También fue investigadora sobre políticas de la UE en el Instituto Austriaco de Estudios Avanzados (IHS).

La innovación surge de la cooperación. El sinhogarismo, la exclusión de la vivienda y la pobreza energética son fenómenos multifacéticos que tienen un impacto horizontal en la sociedad. En ese contexto, las soluciones habituales nunca pueden ser la respuesta. Un enfoque de las cuestiones de la vivienda que tenga como objetivo ser eficaz para las personas en situación de exclusión debería aprovechar la cooperación activa de todos los actores de la sociedad civil. Sin embargo, la pregunta es: ¿cómo establecer modelos cooperativos duraderos que abarquen todos estos aspectos?

Gracias al creciente apoyo proveniente del sector privado, trabajando en conjunto con el sector de la vivienda social y terceras partes intermediarias, estos retos se están abordando y tratando continuamente a través de nuevos enfoques que utilizan esquemas legales y financieros innovadores. Desde iniciativas de convivencia, renovación de arrendamientos y estrategias de autorrenovación, hasta la creación de empresas con fines sociales, que financian y gestionan programas de inversión que abordan tanto la pobreza energética como las viviendas vacías; las personas sin hogar, los jóvenes, los estudiantes y los propietarios-residentes cuentan con los medios adecuados para acceder y permanecer en el mercado de la vivienda.

Este capítulo presentará experiencias de modelos cooperativos integrados desarrollados entre los sectores público y privado, cuyas metas van desde ofrecer alojamiento a personas sin hogar hasta apoyar financieramente a propietarios-residentes de bajos ingresos para que vivan en una vivienda adecuada. A pesar de la naturaleza diversa de los enfoques presentados en este capítulo, la idea de construir comunidad es algo central en todos ellos.



ASTER: Acceso a la sostenibilidad a través de una modernización energéticamente eficiente



Por medio de un mecanismo financiero innovador, la Asociación Flamenca de Empresas de Vivienda Social tiene como objetivo desarrollar un enfoque sectorial para abordar la pobreza modernizando viviendas sociales con paneles solares y socializando el rendimiento de la inversión para asegurar que los inquilinos se beneficien a través de las facturas de energía.

El reto abordado

El grupo de personas de bajos ingresos en Flandes tienen más probabilidades de experimentar pobreza energética que las personas con más ingresos, y se enfrentan a un mayor riesgo de desahucios y de falta de vivienda. El proyecto ASTER ofrece una manera de disminuir este riesgo reduciendo sus costes de vida. Mediante este proyecto, VVH desea impulsar la política de vivienda social para que los responsables y profesionales consideren utilizar áreas políticas como como la energía, donde hay un consenso social relativamente alto, para aprovechar el apoyo intersectorial de las partes interesadas y abordar todas las formas de la pobreza.

La solución

VVH está creando una empresa con fines sociales, una iniciativa entre el sector de la vivienda social y el sector privado,

para financiar y gestionar programas de inversión que aborden la pobreza energética. La empresa actuará como un impulsor de la inversión privada y del acceso a los beneficios de energías renovables y eficiencia energética para inquilinos sociales, para abordar la pobreza energética de forma sostenible financiera y socialmente. El primer programa de inversiones tiene como objetivo abordar la pobreza energética permitiendo que todos los inquilinos de viviendas sociales compartan los beneficios de la transición energética a través del acceso a las energías renovables.

La historia

Parte de la visión más amplia que está detrás del proyecto ASTER es iniciar un cambio en la forma en que las partes interesadas conciben la energía y los beneficios de la transición energética, pasando de lo que normalmente se entiende como una relación individual entre el inquilino y el proveedor de energía, hacia un modelo solidario con compañeros inquilinos y la comunidad local.

Modelo financiero

El proyecto ASTER cuenta con el apoyo del programa ELENA, un Programa Horizon 2020 para inversiones en eficiencia energética gestionado por el Banco Europeo de Inversiones (BEI). El proyecto tiene un valor mínimo de inversión de 42 millones de euros, para modernizar 20.000 viviendas sociales con aproximadamente 40 MW de paneles de energía solar. El programa está financiado por fuentes de organismos públicos y privados, y trabaja con la agencia de financiación de vivienda



social, recursos propios de las empresas de vivienda social y bancos nacionales belgas. Las actividades necesarias para preparar la puesta en marcha de la inversión está respaldada por ELENA del BEI, parte del programa Horizon 2020 de la Comisión Europea. Uno de los principales objetivos del proyecto es garantizar que los inquilinos compartan cualquier beneficio de la inversión del proyecto (por ejemplo, a través de mayores ahorros en sus facturas de energía).

Impacto y beneficiarios

Los principales actores afectados son las empresas de vivienda social y los inquilinos, específicamente aquellos que experimentan pobreza energética y aquellos en riesgo de quedar en situación de sinhogarismo. La instalación ofrece un mínimo del 20% de ahorro en la factura energética anual. Por consiguiente, las empresas de vivienda social pueden influir directamente en el riesgo de pobreza, poniendo más dinero en el bolsillo del inquilino y reduciendo la probabilidad de atrasos en los pagos.

Retos y limitaciones

El principal reto ha sido reunir al conjunto de actores adecuado para desarrollar e implementar el programa. El espíritu rector desde el principio fue minimizar los costes y que los beneficios se mantendrían y reinvertirían por parte del sector para maximizar el valor para los inquilinos y la comunidad local. Por lo tanto, era importante establecer relaciones duraderas con actores que compartieran este espíritu. El reto fue abordado utilizando el conocimiento del mercado de los expertos que podrían apoyar el programa y con minuciosos procedimientos en las adquisiciones, para garantizar que los expertos, con el conjunto de valores adecuado, fueran incorporados al equipo del proyecto. Todavía falta superar algunos problemas para reducir la pobreza energética, por ejemplo una regulación que facilite la producción de energía y que sea compartida por consumidores y organizaciones. Los precios de la energía en



Bélgica son de los más altos de Europa. La implementación del Paquete de Energía Limpia, y específicamente la Directiva sobre Energía Renovable II, tendrá un gran impacto en los costes energéticos.

El sector de la vivienda social seguirá enfatizando la importancia de implementar el Paquete de Energía Limpia para reducir los costes de energía para quienes viven en la pobreza.

Recompensas de la socialización: un enfoque colectivo innovador

Este proyecto es innovador por dos razones. En primer lugar, revoluciona de forma efectiva la manera en que se gestionan y se financian las inversiones que abordan la pobreza energética en Flandes, mediante la despolitización de estas inversiones (fuera del presupuesto regional y, por tanto, nacional), y permite que los profesionales estén más cerca del inquilino para definir las intervenciones apropiadas. En segundo lugar, asume un enfoque colectivo para garantizar que todos los inquilinos se beneficien de la transición energética y ahorren en su factura energética. Usar enfoques novedosos y tecnologías para compartir energía y los beneficios financieros de la integración de energías renovables es algo realmente vanguardista en el sector de la vivienda social.



Para más información

<https://www.aster.vlaanderen/nl>



Cofinanciado por el programa Horizon 2020 de la Unión Europea



Ayudar a los propietarios-residentes más vulnerables de viviendas insalubres para rehabilitar su hogar



APRÉMIS lucha contra la exclusión social, proporcionando ayuda a las personas sin hogar o a aquellas que residen en viviendas precarias. Aprémis ha desarrollado varios proyectos y mecanismos innovadores para empoderar a los hogares en riesgo de exclusión residencial y para acceder a una vivienda asequible adecuada o mejorar sus condiciones de vida. La ONG se estableció en 2011 a partir de la fusión de dos asociaciones fuertemente implicadas en el trabajo de la integración: APRES, que trabajaba en el prevención de la delincuencia y ADMI, que ayudaba a reducir la duración de las estancias de familias alojadas en refugios.

El reto abordado

Algunos propietarios-residentes no pueden cuidar de sus hogares por falta de recursos económicos. Sus dificultades pueden también estar vinculadas a una necesidad de apoyo social. Algunas viviendas se vuelven inadecuadas para vivir y los municipios tienen que declararlas no aptas y prohibir su

ocupación por motivos de seguridad. En casos tan extremos, es necesario encontrar soluciones para ayudar a los propietarios-residentes para que puedan permanecer en sus hogares.

La solución

Aprémis gestiona unas 20 viviendas bajo una *fianza de rehabilitación* en Amiens, con el departamento de la Somme en Francia. La asociación se encarga de la gestión del alquiler de estas viviendas. La *fianza de rehabilitación* es un instrumento legal complejo que permite a los propietarios reformar sus casas. Las obras pueden ser realizadas por un agente externo, que luego alquilará la vivienda al propietario inicial, para que el dueño pueda quedarse en ella.

Aprémis utiliza esto, junto con otros complejos procedimientos legales y modalidades financieras de cooperación con las autoridades públicas, para ayudar a los propietarios vulnerables a permanecer en sus hogares. Los propietarios firman este contrato de arrendamiento y delegan temporalmente la gestión de su propiedad a Aprémis. Aprémis reforma la vivienda y los propietarios se convierten, legal y temporalmente, en inquilinos. Este modelo es una buena herramienta para ayudar a propietarios-residentes muy vulnerables de viviendas no adecuadas, pero es bastante caro por su naturaleza. Es bastante inusual y se usa solo en casos extremos. Permite superar obstáculos económicos que de otro modo serían insuperables. Los trabajos realizados por Aprémis incluyen importantes medidas de eficiencia energética.



La historia

Esta es una historia entre otras muchas, no es la historia. En Amiens, Aprémis ayudó a una pareja con dificultades sociales asociadas con el síndrome de Diógenes (un trastorno caracterizado por auto-negligencia extrema, aislamiento social y un compulsivo acaparamiento de basura) que no podían quedarse en su casa porque había sido declarado inhabitable y, por lo tanto, inadecuada para vivir, por las autoridades locales, por razones de seguridad. Aprémis trabajó durante tres años con la familia para hacer la casa apta para vivir, superando las barreras financieras, administrativas y sociales. La pareja firmó un contrato para convertirse en inquilinos de su propia casa durante 25 años, con un alquiler de 369,36 € al mes (equivalente a los precios de la vivienda social). La casa estaba renovada y se había aumentado su superficie, así como su eficiencia energética. En el futuro, la casa podrá albergar a una familia. Hasta entonces, la pareja podrá permanecer en su hogar durante el tiempo que sea necesario.

Apoyo social e innovación legal

El proyecto duró tres años. Aprémis obtuvo por primera vez un permiso para un edificio que tuvo que ser abandonado porque el proyecto era muy caro. Aprémis luego propuso dividir la vivienda en dos, y se ofreció a alquilar la segunda vivienda para generar ingresos, pero los ocupantes no aceptaron la propuesta. Finalmente, Aprémis elaboró un proyecto completamente diferente diseñado en partenariat con los ocupantes. Los socios financieros y la junta directiva de la asociación aceptaron este proyecto y después de tres años la casa estaba lista para ser utilizada. Los residentes a veces pierden la confianza, debido a la lentitud administrativa y a las limitaciones de la autoridad financiera y de planificación. Sin embargo, durante todo el proyecto, un trabajador social acompañó a los residentes para explicarles las obras y tranquilizarlos. Aprémis sigue trabajando con los residentes para facilitar la gestión de alquileres y cualquier otro apoyo que sea necesario.

Información financiera

El ejemplo mencionado anteriormente costó 140.000 €. Debido a su tamaño y experiencia, Aprémis se beneficia de un estatus especial que le permite acceder a los subsidios nacionales de vivienda social. Del coste total, 91.000 € proceden de subvenciones, contratadas con diferentes socios (la agencia estatal de vivienda, diferentes autoridades locales y la organización Fondation Abbé Pierre). Parte del coste total fue financiado por un préstamo aportado por los propios inquilinos.

Transferibilidad

Al estar basado en varios aspectos muy específicos del marco legal y financiero francés de la rehabilitación de viviendas no adecuadas, el modelo es complicado de transferir. Sin embargo, puede ser una buena fuente de inspiración para las autoridades competentes o para organizaciones de incidencia en cualquier país que reconozca los derechos básicos de propiedad: los derechos de uso, de obtener ingresos, y de disponer, abandonar, destruir o transferir la propiedad.

Para más información

Bruno Fruitier

bruno.fruitier@apremis.fr

<http://www.association-apremis.org/>





Mejores viviendas para comunidades oprimidas socialmente o segregadas



En asociación con el banco social Slovenská sporiteľňa, el proyecto DOM.ov ha desarrollado una experiencia única en ofrecer servicios sociales, educativos y de apoyo para comunidades gitanas del este de Eslovaquia. Fue creado en 2016 y se beneficia del conocimiento de sus organizaciones fundadoras, que han estado en funcionamiento durante más de 10 años abordando la exclusión social, la pobreza y las dificultades de vivienda de las comunidades gitanas.

El reto abordado

La desesperada situación habitacional de las comunidades gitanas marginadas que viven en áreas segregadas, en asentamientos ilegales que son como barrios marginales, impacta negativamente en todos los aspectos de sus vidas.

La solución

Una cooperación única de diferentes partes implicadas – ONGs que trabajan en el terreno, municipios, arquitectos y un banco- ha generado un proyecto que permite a las familias gitanas construir pequeñas casas. Los arquitectos diseñaron una pequeña casa de 50 metros cuadrados que cumple con el estándar de energía A+. Cooperamos con las autoridades locales para preparar parcelas sobre las que se pudieran construir legalmente estas viviendas, y para preparar la infraestructura técnica (carreteras, agua, electricidad y alcantarillado). A través de una colaboración con trabajadores sociales y centros comunitarios, las familias son asistidas y motivadas para cambiar de forma sostenible su forma de vida. El proyecto proporciona educación financiera, asistencia presupuestaria y apoyo con búsqueda de empleo.

La historia

El esquema de micropréstamos para vivienda se lanzó en 2016 como una asociación única de DOM.ov y Slovenská sporiteľňa el mayor banco de ahorros de Eslovaquia, que tuvo el valor y la buena voluntad de llevar a cabo el proyecto. El gran reto al comienzo fue ganar la confianza y mejorar la motivación de las comunidades gitanas. El proyecto propuesto les pareció como ciencia ficción, no creían que fueran capaces de comprar un terreno y que el banco estuviera dispuesto a prestarles dinero. La mayoría de las familias no tienen propiedades ni ahorros y tienen trabajos irregulares en el mejor de los casos.



Lo que ayudó al proyecto a tener éxito fue la credibilidad de los trabajadores de campo de las ONGs, el apoyo de los alcaldes y la garantía ofrecida por los representantes bancarios.

¿Como funciona?

El banco estableció un fondo de garantía especial para cada lugar. Las familias comienzan con educación financiera y el valor de un año de ahorros regulares para demostrar su capacidad de reembolso y los fondos acumulados necesarios para la compra de parcelas. Después de comprar la parcela del municipio y la obtención del permiso de edificación, solicitan un micropréstamo de vivienda que cubre el coste del material de construcción. Con el apoyo de nuestros expertos, las familias construyen las casas ellas mismas, creando así un fuerte vínculo emocional con su casa y garantizando un adecuado



cuidado en el futuro. Al mudarse a la vivienda legalmente construida y registrar allí su residencia permanente, las familias son elegibles para recibir un subsidio de vivienda que proporciona fondos para el reembolso del préstamo. Con este proyecto piloto, hemos sido testigos de cómo pasar de vivir en una chabola a una casa normal cambió por completo la vida familiar en general.

Resultados

Participaron en el proyecto 10 municipios y 100 familias gitanas recibieron educación financiera y comenzaron a ahorrar. 60 familias gestionaron 12 meses de ahorro regular, a 23 se les concedieron micropréstamos para vivienda, el resto decidió invertir los ahorros en mejorar su vivienda actual. Se construyeron 19 casas en 3 pueblos. Una vez terminadas por completo, las familias que tenían una nueva casa pasaron a

ser elegibles para recibir subsidios de vivienda y pudieron comenzar a pagar su micropréstamo. Respecto a la ayuda a la búsqueda de empleo proporcionada, se desarrollaron planes de carrera individualizados para los clientes. 25 trabajadores sociales de diferentes áreas fueron formados para ayudar a las familias. Un proyecto de mejora de área fue desarrollado junto con



los socios del proyecto en el municipio de Lenartov, donde se estaba desarrollando una estrategia de vivienda más compleja. Para la siguiente fase, 8 municipios han comenzado a tener una cooperación más activa, 70 municipios han asistido a una reunión informativa y, dependiendo de la cantidad de financiación que se pueda obtener, existen posibilidades de iniciar proyectos con cientos de familias.

Información financiera

Para una casa, los costes de los materiales de construcción se estiman en 12.000 €, a los que hay que sumar de 600 a 900 € por el coste de la parcela. Estos costes se financian mediante una combinación de ahorros, préstamos de la banca social y subsidios. El beneficio en vivienda asciende a entre 550 € y 1200 € al mes, o entre 6600 € y 14,400 € anuales por familia. El coste del trabajo social del apoyo a las familias se estima en 8000 € por familia.

Para más información

Vladimír Frický
vlado.fricky@projektomov.sk

Rastislav Blazej
blazej.rastislav@slsp.sk

**Projekt
DOM.ov**



Un mecanismo financiero y legal innovador para crear viviendas más asequibles



Solidarités Nouvelles pour le Logement proporciona viviendas por un tiempo limitado para hogares muy vulnerables y los apoya hasta que puedan irse a un alojamiento permanente. En 2018, SNL alojó a 2894 personas. SNL utiliza su experiencia tanto en trabajo social como inmobiliaria para diseñar mecanismos financieros y legales innovadores para adquirir y renovar hogares y aumentar así el parque de vivienda asequible. Bertrand Lapostolet es el jefe de SNL-Prologues, la empresa de SNL creada para gestionar sus operaciones inmobiliarias, y está convencido de que la eficiencia es una prioridad cuando se trata de solidaridad.

El reto abordado

Aunque el gobierno francés estima que se necesitan 500.000 nuevas unidades de vivienda para garantizar que se satisfagan las necesidades de vivienda, apenas se producen 350.000 nuevas unidades cada año. A pesar de que los municipios tienen la obligación de ofrecer vivienda social, no siempre lo hacen y hay una clara falta de viviendas asequibles. Al mismo tiempo, algunas casas están vacías porque sus propietarios no se animan a alquilar y a gestionar sus propiedades debido a los impuestos.

La solución

SNL crea viviendas muy asequibles para albergar a familias vulnerables durante un período de tiempo limitado y ayudarlas a acceder a una vivienda permanente. Cada familia cuenta con el apoyo de un trabajador voluntario hasta que pueden acceder a un hogar. SNL ha creado SNL-Prologues, una empresa inmobiliaria social para liderar la adquisición, renovación y gestión de operaciones relacionadas con su parque de viviendas. SNL-Prologues es el propietario de las viviendas utilizadas por SNL para albergar a las familias vulnerables. SNL-Prologue, una cooperativa de economía social, abrió su capital a fondos de ahorro social y a inversores privados. Por su finalidad social, está exenta de pagar impuestos. Gracias a su capacidad financiera, experiencia y promoción de actividades, SNL-Prologues puede trabajar con los gobiernos locales y diseñar modelos complejos que incluyan subvenciones públicas para ofrecer viviendas muy asequibles.

Por ejemplo:

- En una pequeña ciudad que carece de viviendas muy asequibles, SNL convenció a la autoridad local para que esta delegara en ellos su *derecho de primera negativa* para comprar una casa alquilada ilegalmente por propietarios de un barrio pobre. SNL convenció al ayuntamiento para encontrar soluciones para cada uno de los hogares que viven en la casa. Gracias a este acceso prioritario, SNL pudo adquirir la propiedad en lugar de otro inversor y transformarla en una vivienda digna y muy asequible para 5 familias.

Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL)

ConstrucciónYRenovación #Prevención #Inclusión



Francia

■ En París, SNL utiliza una ley francesa de 2006 para asociarse con inversores privados que dan a SNL-Prologues su *derecho de usufructo* durante un período de tiempo determinado, lo que significa que SNL-Prologues compró este derecho y puede alquilar la propiedad. Por el coste de 150.000 €, financiado mediante subvenciones de las autoridades locales y las ONG, SNL podrá albergar a familias vulnerables en 6 viviendas asequibles durante 20 años.

■ También en París, SNL utilizó una herramienta específica de arrendamiento, *la fianza de renovación*, para convertirse en propietario temporal de un piso de 110 metros cuadrados en el centro de París. Mediante obras de rehabilitación, SNL redujo el consumo de energía de la propiedad en un 35% y la dividió en dos apartamentos más pequeños para alquilarlos a dos familias que antes no tenían un hogar. El propietario se beneficia de incentivos fiscales por alquilar el piso con ese estatuto, y se lo devolverán reformado después de 18 años.



promedio, las personas permanecen 3 años en un apartamento alquilado por SNL y el 97% de las personas que se fueron en 2018 se fueron a vivir en una vivienda permanente.

Beneficiarios

SNL alojó a 2894 personas en 2018, de las cuales 1285 eran niños. 80% de los beneficiarios viven por debajo del umbral de la pobreza, el 82% eran personas sin hogar (de las cuales el 44% fueron acogidas por familiares o amigos, el 23% vivía en hoteles, el 18% en albergues y el 14% dormía a la intemperie, en caravanas o en propiedades sin autorización). Un 44% de los beneficiarios eran familias monoparentales, 20% eran familias con ambos progenitores y 33% eran personas solteras. En



Información financiera

Las viviendas adquiridas por SNL-Prologues se alquilan a SNL, quien a su vez las alquila a familias pobres con un promedio de alquiler de 6,55 € el metro cuadrado. SNL estima que el coste de una operación de propiedad inmobiliaria será de 140.000 € por unidad de vivienda para las viviendas que compran y renuevan. Cuando SNL utiliza arrendamientos para adquirir viviendas durante un largo período de tiempo, el coste se estima en 131.000 € de media. En total, el coste promedio anual de un vivienda, incluidas las obras, es de 3660 €, de los cuales el 32% está financiado por el alquiler pagado por los hogares, 50% a través subsidios públicos y el 16% a través de donaciones privadas. El apoyo financiero de las autoridades públicas asciende a 1841 €, mientras que alojar a una familia en una habitación de hotel les cuesta 6240 € al año.

Para más información

Bertrand Lapostolet

b.lapostolet@solidarites-nouvelles-logement.org

www.solidarites-nouvelles-logement.org





El proyecto de vivienda Sin Recurso a Fondos Públicos



Commonweal Housing investiga, prueba y comparte soluciones de vivienda a la injusticia social junto a los socios expertos del proyecto. El proyecto Sin Recurso a Fondos Públicos (NRPF) se ejecuta en asociación con Praxis Community Projects, que proporciona apoyo práctico, legal y emocional a los migrantes en crisis o en riesgo, asegurando que se satisfagan sus necesidades humanas esenciales y que sean capaces de superar las barreras a las que se enfrentan.

El reto abordado

En el Reino Unido, *Sin Recurso a Fondos Públicos* (NRPF) se refiere a una condición impuesta a algunas personas debido a su estatus de inmigración. A pesar de que se les permite residir en el Reino Unido, estas personas no pueden beneficiarse de ningún tipo de apoyo, lo que los hace especialmente vulnerables y hace que tengan dificultades para acceder a la vivienda. Si bien existe una obligación legal para las autoridades locales de

albergar a familias migrantes en el Reino Unido, no existe tal obligación para las personas solteras, lo que significa que las personas que han huido de la violencia, el abuso y la explotación se ven obligadas a dormir en duras condiciones. Además, las familias que cuentan con alojamiento a menudo son ubicadas en viviendas de calidad inferior. Este proyecto busca satisfacer ambas necesidades simultáneamente al subvencionar la financiación asociada a la obligación de albergar a las familias migrantes, y proporcionar espacios donde dormir gratuitos a mujeres sin recursos.

La solución

El proyecto piloto NRPF proporciona alojamiento y apoyo para los migrantes sin recursos. Es un proyecto de vivienda compartida, donde las familias son alojadas junto a las mujeres solteras en siete propiedades de Commonweal Housing en Londres. Praxis toma referencias familiares de una serie de autoridades locales en toda la ciudad y referencias de mujeres solteras de organizaciones del tercer sector que trabajan para apoyar a los migrantes. Además de alojamientos de buena calidad, los beneficiarios se benefician de apoyo y asesoramiento en inmigración, para ayudarles a resolver sus estatus migratorios y pasar a un alojamiento más permanente.



Innovación

Muchos proyectos de vivienda existentes que operan para este grupo de personas en todo el Reino Unido dependen de las ofertas de buena voluntad de individuos u organizaciones. Este proyecto es innovador porque se propuso ofrecer un modelo de financiación autosostenible para proporcionar alojamiento a un grupo que tradicionalmente se considera difícil de alojar. Este proyecto muestra que un modelo de subsidio cruzado puede trabajar para apoyar a un grupo objetivo, con fondos dedicados a otros grupos objetivo como una posible fuente de ingresos. Mediante el desarrollo de este modelo de financiación y reconociendo la necesidad no solo de alojamiento, sino también de un apoyo personalizado, Commonweal y Praxis han tratado de mostrar que los modelos alternativos son viables



Retos

El primer reto son los precios de las propiedades en las grandes ciudades como Londres, lo que dificulta la búsqueda de vivienda y el mantenimiento del modelo. Otro reto para el proyecto ha sido construir relaciones con referentes de las autoridades locales. La mayoría de las 32 autoridades locales de Londres no se han comprometido con el proyecto. Había que establecer numerosas relaciones con las autoridades locales, y estas autoridades a menudo buscan el alojamiento más barato posible, que no era lo que deseaba este proyecto. Esto hace difícil mantener los niveles de ocupación del proyecto, lo que supone un reto continuo. Las referencias inapropiadas también incluyen a personas con antecedentes de abuso de violencia machista de alto riesgo, que el proyecto no pudo apoyar. Debido a la naturaleza del alojamiento compartido, ha sido importante para Praxis evaluar las referencias para asegurarse de que se llevarán bien con otras personas. Sin embargo, a lo largo del ciclo de vida del proyecto, solo ha habido un par de

incidentes dentro de una casa. La mayoría de las relaciones han sido positivas y han ayudado a forjar un apoyo mutuo entre los participantes.

Resultados

En 3 años, se alojaron a 46 familias, 14 de las cuales eran ocupantes solteros que de otro modo habrían sido personas sin hogar. Durante este período de tiempo, el número de autoridades locales referentes aumentaron de 2 a 7. Esto ilustra un cambio en la actitud de estos organismos para reconocer los beneficios de este modelo, ya que la vivienda proporcionada es más cara que la media de un alojamiento temporal. Además, una evaluación final del proyecto indicaba que el alojamiento de calidad, el asesoramiento y el apoyo integral han contribuido a que las solicitudes de asilo de las familias se resuelvan más rápidamente que antes de la existencia de este proyecto.

Información financiera

Commonweal Housing recaudó un fondo de inversión de 2,3 millones de libras de inversores sociales (Esmée Fairbairn, City Bridge Trust, Big Society Capital y Trust for London) para comprar siete propiedades. Este fondo también cubrió las reformas y los costes legales y de la evaluación externa. Las propiedades han sido arrendadas a Praxis por debajo de la tasa de mercado por un período de siete años. El coste anual del proyecto es 249.575 libras y se paga con los fondos recaudados de las autoridades locales referentes.

Para más información

<https://www.commonwealhousing.org.uk/projects/no-recourse-to-public-funds>

Maria Iglesias
maria.iglesias@praxis.org.uk

Megan Fereday
MeganF@commonweal.org.uk





Tipos de propiedad de vivienda más asequibles: propiedad compartida y propiedad temporal



Una ley aprobada en 2015 por el gobierno catalán permite que personas ordinarias puedan convertirse en propietarias sin arriesgarse a un sobreendeudamiento y sin necesidad de políticas públicas intrusivas. Desarrollada por la Cátedra UNESCO de Vivienda, consiste en fraccionar la propiedad por acciones o por tiempo, haciendo así las viviendas más accesibles y asequibles.

El reto abordado

Una razón central de la crisis financiera de 2007-2008 fue el rápido aumento de las tasas de propiedad de vivienda. Por consiguiente, muchos culparon a la titularidad de la vivienda (como forma de propiedad) y a las hipotecas (la forma de financiar su adquisición) del aumento de los desahucios y de la exclusión residencial en muchos países. Sin embargo, ahora sabemos que el problema no era la propiedad de la vivienda ni las hipotecas (que existen desde el siglo VI). El problema era la falta de formas alternativas de titularidad sobre la propiedad de la vivienda. Por lo tanto, muchas familias se vieron obligadas a comprar, independientemente de si podían pagarlo o no. Poco se ha hecho para redactar e implementar formas funcionales de titularidad de vivienda alternativas a la propiedad de la vivienda, especialmente cuando el Estado de bienestar es relativamente débil.

La solución

En este contexto, las denominadas titularidades intermedias juegan un papel especial, especialmente aquellas que mezclan las ventajas de la propiedad de vivienda (estabilidad, libertad, autonomía, etc.) y los arrendamientos (flexibilidad y, teóricamente al menos, que son asequibles). Cataluña ha implementado dos nuevos tipos de titularidad de vivienda alternativa en su Código Civil: la propiedad compartida y la propiedad temporal. Es la primera vez desde la época de Napoleón que una jurisdicción de derecho civil ha permitido el fraccionamiento de la propiedad por porcentaje (compartida) o por tiempo (temporal), haciéndola más asequible ya que evita sobreendeudamiento del hogar. La propiedad compartida da al comprador una parte de la propiedad, mientras que la otra parte es propiedad del vendedor. Los compradores utilizan la propiedad de forma exclusiva, y pagan el alquiler por la acción que aún no poseen. Tienen derecho a adquirir progresivamente más acciones de la propiedad. La propiedad temporal permite que un nuevo propietario adquiera la propiedad de un propietario original, pero solo durante un período de tiempo determinado: entre 10 y 99 años según la ley catalana. Durante este tiempo, él o ella tiene todos los poderes sobre la propiedad, ya que él o ella es considerado propietario temporal. La propiedad compartida y la propiedad temporal se pueden combinar, lo que hace que la vivienda sea aún más asequible sin perder la esencia de la propiedad de vivienda.



La historia

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili redactó la primera versión de la ley y la defendió hasta que el Parlamento de Cataluña la aprobó por unanimidad. Las medidas partieron de investigaciones que comenzaron en 2009 y terminaron en 2015 con la promulgación de la ley, después de hablar con muchas agentes interesados en desarrollar instrumentos fiables y flexibles. La Cátedra UNESCO de Vivienda es la primera de este tipo y es un socio de las Naciones Unidas para implementar su Nueva Agenda Urbana. Se basa en los últimos 20 años de investigación interdisciplinar y cuenta con 11 socios públicos y privados. La Cátedra ha impulsado el desarrollo de 5 leyes de vivienda, ha asesorado a entidades públicas y privadas y ha participado en 28 proyectos de investigación competitivos nacionales e internacionales. Cuenta con 18 investigadores y ha formado a más de 10.000 profesionales en vivienda.

Información financiera

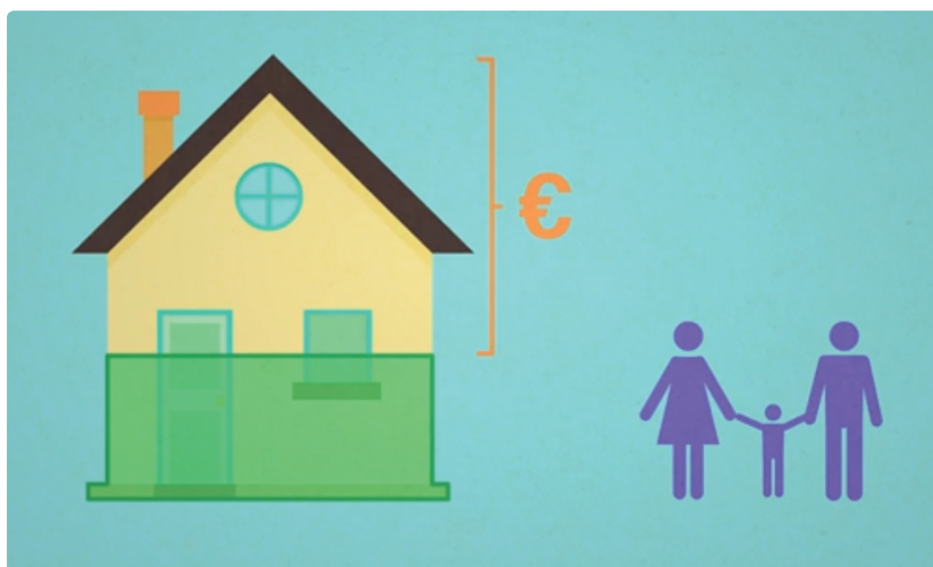
Al tratarse de una Ley, el proyecto no conlleva ningún coste cuando las dos titularidades intermedias se utilizan entre dos partes privadas (el vendedor y el comprador). También pueden ser utilizadas por la administración pública para emprender políticas públicas. De hecho, desde 2018 el gobierno catalán utiliza la propiedad temporal para vender viviendas temporalmente a los municipios e instituciones del tercer sector para que puedan incrementar su oferta de vivienda social.

Impacto y beneficiarios

Desde 2015, la propiedad compartida y temporal ha permitido acuerdos generales entre partes que a su vez han permitido a muchas personas convertirse en propietarios de viviendas evitando el sobreendeudamiento. La propiedad temporal ha permitido a los municipios menos ricos y a fundaciones y asociaciones del tercer sector aumentar su parque de viviendas sociales. Los principales beneficiarios de la iniciativa son hogares que ganan entre 1000 y 2000 € al mes, que no desean convertirse en inquilinos pero que no puede pagar la propiedad total de la vivienda. Como la propiedad compartida y la propiedad temporal son herramientas de derecho civil, cualquiera puede utilizarlas en cualquier tipo de inmueble, y no conllevan ningún gasto público. Simplemente pueden usarlas como una atractiva titularidad de vivienda alternativa a la propiedad de vivienda tradicional, y a titularidades generalmente no deseadas y costosas.

Para más información

Cátedra UNESCO de Vivienda
Universidad Rovira i Virgili (Tarragona, España)
office.housing@urv.cat
<http://housing.urv.cat/en/>





Movilización del sector privado del alquiler

Introducción de **Daniela Unterholzner**



Daniela Unterholzner es directora general de neuneurhaus y neuneurimmo en Austria. Es una experta en marketing que anteriormente ha trabajado en los campos de la gestión de la innovación, la gestión cultural y la educación. Empoderar a las personas en sus vidas y cambiar activamente la sociedad siempre ha sido su motivación interior

Algo esencial de la *vivienda para todos* es llegar a una amplia diversidad de personas al tiempo que se promueve la cohesión social entre un segmento de la población que de otro modo estaría excluido y desfavorecido. La vivienda puede jugar un papel clave en la mejora del tejido social de un área determinada.

La vivienda para los pobres en este sentido no es solo una cuestión de vivienda social, sino una cuestión de cohesión socioespacial y de deber y responsabilidad públicas. Entendida como un derecho humano, puede competir con el derecho humano a la propiedad y su protección, pero debe ser priorizada y protegida contra cualquier derecho de creación de valor (neoliberal). Especialmente cuando se trata de la creación de valor en las industrias inmobiliarias, es importante recordar que las premisas fundamentales de la oferta y la demanda no funcionan, porque la industria del mercado inmobiliario es imperfecta debido a su estructura: los equilibrios de oferta y demanda nunca se pueden lograr debido a la inmovilidad de los bienes de mercado y la incapacidad del tiempo de producción para reaccionar en consecuencia a los cambios en la demanda. Los efectos son alteraciones en la cadena de la oferta y la demanda que (re) producen y consolidan desigualdades que se hacen visibles en la estratificación socioespacial (segregación territorial).

La receta para evitar la estratificación social y territorial es desarrollar e implementar estrategias de vivienda que incluyan a todos los segmentos del mercado de la vivienda.

La cohesión social solo puede lograrse cuando las personas desfavorecidas ya no necesitan ser agrupadas en nichos predefinidos y estigmatizantes etiquetados como *viviendas para los pobres*, como *vulnerables o áreas con problemas sociales* en los segmentos de la vivienda social. Esto ocurre cuando las nuevas y prometedoras estrategias de inclusión, tanto en el mercado público como en el privado, ganan espacio e impacto. Los artículos de este capítulo muestran estas estrategias en varios contextos específicos de ciertos lugares y en diferentes escalas. También dan ejemplos de que tales estrategias no necesitan necesariamente (solo) seguir caminos trillados entre polos ideológicos que se consideran mutuamente excluyentes. Más bien, aportan información sobre las estrategias para crear situaciones en las que todos ganen, además de resaltar la voluntad y el potencial a menudo olvidados y subestimados de los actores del sector privado para trabajar conjuntamente y apoyar el cambio social.



Intermediación en el alquiler social: el modelo belga



La intermediación en el alquiler social es una forma relativamente nueva de movilizar el mercado privado de alquiler con fines sociales en Europa, pero tiene una larga tradición en Bélgica. La idea es incentivar a los propietarios privados para que hagan más asequible parte de su oferta de alquiler privado y sea más accesible a personas vulnerables.

El reto abordado

Intentar movilizar la oferta de viviendas de alquiler privadas para fines sociales puede parecer al principio paradójico. La vivienda privada es una propiedad de actores privados que esperan un beneficio legítimo en la inversión, y que no pretenden sustituir a los propietarios con fines sociales. Sin embargo, en Bélgica, el 70% de los propietarios privados son pequeños propietarios. Además, el sector del alquiler privado es cada vez más el hogar de familias modestas; más de una cuarta parte de los hogares europeos gastan más del 40% de sus ingresos en la vivienda, lo que hace que la cuestión social en el mercado del alquiler privado sea una preocupación política necesaria y relevante. Aunque hubiera una voluntad política para invertir y construir más vivienda social, se necesitarían varios años antes de poder lograrlo.

La solución

La intermediación en el alquiler social establece un vínculo entre propietarios privados y personas que generalmente están excluidas del mercado de la vivienda. El intermediario puede ser una autoridad pública o una organización sin ánimo de lucro, a menudo financiada con fondos públicos. Proporciona incentivos (financiados principalmente con fondos públicos) a los propietarios que acceden a alquilar su propiedad a un precio razonable y se beneficia a cambio de las garantías relativas al pago del alquiler y al mantenimiento de su propiedad. Las condiciones incluyen permitir que la agencia de alquiler social elija a los inquilinos y aplicar niveles de renta inferiores a los precios del mercado. La Agencia de Alquiler Social (SRA) asume los riesgos financieros vinculados a los alquileres impagados y al mantenimiento de la propiedad. Esto podría también incluir apoyo en la gestión de las renovaciones y otros incentivos como ventajas fiscales. Los hogares beneficiarios pueden acceder al apoyo social cuando sea necesario, que generalmente es gestionado por la organización que dirige la SRA.

La historia

En Bélgica, las SRA se crearon por primera vez a finales de la década de 1970 y ahora están institucionalizadas. En Bruselas, la SRA Logement pour Tous, por ejemplo, fue creada por primera vez como una iniciativa de una organización sin ánimo de lucro para ayudar a las familias migrantes a encontrar habitaciones baratas con la asistencia de los trabajadores sociales, ya

Agencias inmobiliarias sociales

#CasasVacías #CooperaciónIntersectorial #Inclusión



Bélgica

que eran discriminadas. Las SRA fueron institucionalizadas por la legislación de vivienda en 1997 y desde entonces son subvencionadas por el gobierno

Retos para el desarrollo

Los retos a los que se enfrentan los responsables de las políticas en el diseño de un esquema de intermediación de alquiler y su ampliación incluyen ser capaz de encontrar a los propietarios y las propiedades, algo especialmente difícil en áreas metropolitanas; apoyar los riesgos financieros vinculados principalmente al pago del alquiler; y definir los criterios de elegibilidad de los inquilinos. Otro reto es asegurarse de que las SRA lleguen a las familias con más dificultades y permitirles acceder con los mismos derechos que los demás inquilinos. En Flandes, el modelo está experimentando algunos cambios fundamentales, con gobiernos que intentan abrirlo a los hogares de clase media.

Financiación

Las SRA se financian con fondos públicos. Ahí está la dificultad: las SRA ahora representan una inversión atractiva para

propietarios como agencias de alquiler y autoridades públicas, que apoyan que ellas asuman los riesgos financieros y garanticen ingresos duraderos y exenciones fiscales. En Bruselas, algunos grandes inversores, animados por los incentivos fiscales, están comenzando a invertir de forma notable en la construcción de pisos destinados a la intermediación de alquiler. Esta política ha sido un verdadero éxito en Bélgica, donde las SRA han ganado 6500 unidades adicionales en los últimos 4 años.

El impacto

En Bruselas, hay 23 SRA que gestionan 5500 casas o pisos con un crecimiento anual del 10%. El éxito se puede explicar por los incentivos del gobierno regional, que incluyen exenciones de impuestos e IVA reducido en viviendas nuevas (12% en vez de 21%). Las empresas más grandes están invirtiendo en grandes operaciones, que generalmente suponen la construcción de 100 o 200 viviendas. Esto representa una oportunidad significativa para que las SRA aumenten rápidamente sus existencias de viviendas. Sin embargo, los incentivos que se aplican en Bruselas solo requieren poner los pisos a disposición de las agencias de alquiler por 15 años. ¿Qué pasará si los propietarios deciden recuperar su propiedad después de 15 años y alquilarla a precio de mercado?

El futuro de las SRA

En un contexto de aumento creciente de las personas sin hogar y de las necesidades de vivienda, la intermediación de alquiler puede ayudar a movilizar la oferta privada para hacer frente a las necesidades de vivienda a corto plazo. La intermediación de alquileres es una solución útil a corto plazo para crear más viviendas asequibles rápidamente. Permite el acceso a una parte muy importante del sistema de vivienda que no siempre se aprovecha adecuadamente, y puede añadir un valor adicional a través de la renovación, movilizandoviviendas privadas y luchando contra la discriminación. Sin embargo, es algo útil solo a corto plazo, y no debe considerarse como un reemplazo de la vivienda social, que constituye una garantía a largo plazo para proteger el parque de viviendas asequibles.

Para más información:

Fédération des Agences Immobilières Sociales/
De federatie van de SVK's

<https://www.fedais.be>

<https://www.fedsvk.be/>





Una posible oportunidad: la primera experiencia de una agencia de alquiler social en Varsovia



Habitat for Humanity se creó en Polonia en 1992 como la primera presencia de Habitat en Europa. Habitat ha estado luchando por la vivienda asequible a través de la construcción de nuevas viviendas asequibles, la renovación de bloques de apartamentos y la promoción de iniciativas. Nos gustaría compartir los resultados de nuestro trabajo en la puesta en marcha del modelo de la agencia de alquiler social en la etapa pionera en Polonia, como proyecto piloto en el marco del Programa europeo HomeLab.

El reto abordado

Polonia tiene un sector de viviendas de alquiler muy subdesarrollado: debido a la privatización masiva del parque de viviendas en la década de 1990, el 85% es propiedad de particulares. Solo el 8,7% pertenece o está gestionado por los ayuntamientos. El alquiler privado es muy pequeño: el 6% de las personas vive en propiedades alquiladas en el mercado privado. El período de espera medio para viviendas sociales en las grandes ciudades es de 2 a 7 años y hasta 20 años en ciudades más pequeñas. Hay una falta de instrumentos alternativos que podrían ayudar a las personas que necesitan vivienda. A pesar

de tener una tasa de desempleo muy baja, estimada en 1,5% en 2019, tanto la falta de empleo estable como los salarios bajos han sido una barrera para el alquiler de alojamiento en Varsovia, y los propietarios han sido reacios a alquilar a familias de bajos ingresos, madres solteras e inmigrantes.

La solución

La agencia de alquiler social combina el apoyo a la vivienda de alquiler, servicios de empleo y trabajo social dentro de una única institución marco denominada Empresa de Alquiler Social. Se aborda el problema de la escasez de viviendas, la pobreza y las desigualdades en las oportunidades laborales, basándose en la evidencia de que estos temas deben abordarse con un enfoque integrado. Proporciona acceso a viviendas asequibles para personas excluidas del mercado privado, que no puede pagar una hipoteca, no son elegibles para viviendas sociales, o que están en largas listas de espera para viviendas municipales, lo que significa que no se satisfacen sus necesidades de vivienda. 41 hogares cuentan con el apoyo de 3 especialistas en gestión de alquiler social, combinando administración de alquileres y trabajo social. El equipo ayuda a los clientes a participar en el mercado laboral y a mantener arrendamientos seguros. También garantizan que los clientes aprovechen al máximo los servicios sociales del gobierno disponibles para ellos, como subsidios para vivienda y agencias públicas de empleo. Los pisos son cedidos por el ayuntamiento o se encuentran en el mercado privado.



La historia

Teniendo en cuenta el contexto mencionado anteriormente, Habitat for Humanity Polonia estaba buscando oportunidades para implementar nuevas soluciones de vivienda para ayudar a las personas necesitadas. Habitat Polonia ha estado investigando y promoviendo activamente el modelo de agencia de alquiler social desde 2015. Esto condujo a la preparación de estudios de viabilidad para varias ciudades polacas, así como a varias publicaciones y al reconocimiento del modelo a nivel ministerial. Aunque se convocó una licitación para implementar el modelo realizado en 2016 por el gobierno polaco, el comienzo de la agencia de alquiler social se hizo posible gracias al proyecto HomeLab. El programa HomeLab está liderado por Metropolitan Research Institute, con sede en Budapest, Hungría. El proyecto se desarrolló de octubre de 2017 a septiembre de 2019 e incluyó 5 proyectos piloto implementados por ONGs en cuatro países de Europa Central: Polonia, Eslovaquia, República Checa y Hungría. El proyecto HomeLab es una empresa colaborativa entre países con características económicas e institucionales similares. El intercambio de conocimientos entre los diversos solicitantes a lo largo del proyecto ha sido crucial en términos del diseño del proyectos piloto, y para afrontar las dificultades durante la implementación, el seguimiento y la elaboración de los modelos nacionales.



Innovación

Aunque las agencias de alquiler social están muy implicadas en las políticas contra el sinhogarismo en países como Bélgica o Gran Bretaña, en Polonia la introducción de una solución basada en viviendas de este tipo se considera una verdadera novedad y algo pionero. Considerando la naturaleza subdesarrollada del

sector privado del alquiler en Polonia, junto con la grave escasez de viviendas en Polonia y la falta de vivienda social, el potencial de cambio social presentado por el modelo parece amplio, ya que claramente llena un vacío.

Impacto

Aunque el impacto del proyecto se limita a 41 hogares, una vez demostrado su éxito, presenta un alto potencial de mejora. La sostenibilidad y la posibilidad de transferirlo eran requisitos previos para recibir la financiación inicial de la UE. El programa será evaluado a finales de 2019.

Información financiera

La financiación estaba asegurada hasta septiembre 2019 gracias a la subvención del Programa de la UE para el Empleo y la Innovación Social. La subvención para el proyecto piloto ascendió a 320.000 € y además Hábitat Polonia contribuyó con otro 20%. La subvención cubrió la mayor parte de las actividades del proyecto. La propia financiación de Habitat Polonia fue utilizada para cubrir las renovaciones



de siete pisos y equipamiento para 14 viviendas, así como para crear un fondo de garantía. Habitat for Humanity Polonia ha estado tratando de recaudar fondos para permitir que el proyecto continúe. Los primeros intentos han conseguido un compromiso de 27.000 € al año por parte de Benefit Cosmetics.

Para más información

Agnieszka Głusińska
aglusinska@habitat.pl
<http://habitat.pl/en/social-rental-enterprise/>





La Ch'tite Maison Solidaire: utilizar los ingresos de Airbnb para albergar a personas vulnerables



La Ch'tite Maison Solidaire es un proyecto de pequeño tamaño creado por ciudadanos franceses en Lille y sus alrededores. La idea es hacer uso de espacios de vivienda sobrantes para ayudar a las personas que duermen en condiciones duras o en viviendas inadecuadas en los campamentos de inmigrantes de Lille.

El reto abordado

En Francia, 4 millones de personas se enfrentan a dificultades de vivienda. Sin embargo, muchos de nosotros vivimos con espacio de sobra para vivir (el promedio de espacio habitable sobrante disponible por persona es de 45 m²). Fundación Abbé Pierre dijo una vez, "no estamos condenados a la miseria; es solo el resultado de nuestra falta de imaginación para inventar formas de compartir". Este era el punto de partida: ¿cómo podíamos compartir la comodidad sobrante que tenemos?

La historia

Soy un banquero que, después del trabajo, cambio mi traje y mi corbata por mis vaqueros y mis zapatillas de correr y voy a ayudar en los campamentos de inmigrantes aquí en Lille, Francia. Nací en una familia privilegiada y estoy agradecido por eso. En la organización en la que trabajaba como voluntario conocí a Tony, nacido en un campo de inmigrantes.

Solo en una casa de 150 m², me enfrenté a la pregunta de cómo compartir la comodidad que me sobraba, y mi culpabilidad aumentó. Yo no estaba listo para abrir mi casa a los refugiados, debido al compromiso que eso requeriría y por mi hija: temía crear condiciones inestables para su educación. Pero un día, mi amigo Tony y su familia se enfrentaron al desahucio de su campamento. Tuve que pensar aún más.

La solución

Sabía que podía albergar a personas de vez en cuando, pero no quería comprometerme. Sabía que Tony y su familia necesitaban una vivienda estable. Mientras pensaba en ello, recordé mi divorcio y que entonces utilizaba los Airbnb cada dos semanas. En este momento, me grité a mí mismo: "¡Eureka!" Decidí no acoger a Tony, sino a turistas, y con este dinero le alquilaría una casa a Tony. ¡Aquí tenemos una nueva forma de compartir mi exceso de comodidad!

La Ch'tite Maison Solidaire

#Comunidad #HerramientaFinanciera #CasasVacías



Lille, Francia

Información financiera

Es un proyecto muy nuevo. En 2 años recaudamos y usamos 50.000 €. El dinero se utilizó para proporcionar vivienda a una mujer sin hogar durante 7 meses y a una familia de 5 miembros durante 2 años. También cubrimos los costes de construcción de una ducha y un retrete en un campamento de inmigrantes. El resto fue entregado como donación a varias organizaciones benéficas



Primer impacto y planes futuros

Empezamos con mi casa y ahora somos una red de 30 casas y voluntarios. Los que no tienen dormitorios de sobra para alquilar han participado prestando servicios tales como conserje u orientador. Una esperanza para el futuro del concepto de vivienda Ch'tite y de la red es establecer una plataforma que nos permita depender menos de los Airbnb

Para más información

La Ch'tite Maison Solidaire
chtitemaisonsolidaire@gmail.com
[Facebook.com/Chtitemaisonsolidaire](https://www.facebook.com/Chtitemaisonsolidaire)

Presentación de YouTube (en francés):
<https://www.youtube.com/watch?v=oeN3YjJQgT8>
<https://www.airbnb.com/rooms/18237737>





Homelab Romodrom



Homelab Romodrom es una empresa financiada con un proyecto piloto en la República Checa que busca cerrar la brecha entre las personas socialmente excluidas que luchan por encontrar una vivienda adecuada y propietarios privados con un stock de viviendas desocupadas.

El reto abordado

En la República Checa, las posibilidades de acoger a las personas en viviendas adecuadas son muy limitadas ya que hay muy poca vivienda social o municipal. La mayoría de las viviendas (aproximadamente el 80%) son de propiedad privada. Al mismo tiempo, hay muchos pisos, propiedad de propietarios privados, que están vacíos y no generan ningún beneficio. Romodrom ayuda a grupos vulnerables de personas que están socialmente excluidas o amenazadas por la exclusión social, principalmente de origen gitano. Los prejuicios contra los gitanos y las personas socialmente excluidas son muy fuertes. Sin embargo, cuando hay una prestación de servicios sociales en marcha y comunicación con ambas partes, en este caso los posibles inquilinos y los propietarios, se puede llegar a un acuerdo.

La solución

Homelab Romodrom es un proyecto piloto que tiene como objetivo conectar a las dos partes mencionadas anteriormente: personas en busca de mejores viviendas y propietarios privados que buscan inquilinos seguros. Romodrom busca posibilidades de vivienda para personas que provienen de entornos socialmente desfavorecidos. La mayoría de los clientes de Romodrom necesitan superar su situación de vivienda actual: viven en albergues caros, están amenazados de desahucio, viven en hogares superpoblados o viven en condiciones de vida inadecuadas (estándares de higiene deficientes, falta de espacio personal o en lugares con altos índices de criminalidad). Romodrom trabaja muy de cerca e intensamente con familias o individuos que quieren cambiar su situación de vivienda mientras cooperan con propietarios privados (explicando los pros y los contras de tener los inquilinos del grupo objetivo del proyecto, explicando el acompañamiento social, y el trato con los vecinos en el edificio). Si tiene éxito, el resultado es un contrato de arrendamiento entre el cliente y el arrendador. Los servicios sociales están presentes en la fase de preparación, durante el traslado del cliente y varios meses después de la mudanza de acuerdo con las necesidades del cliente. El proyecto es beneficioso para ambas partes: los clientes pueden asumir un alquiler a largo plazo mientras que el propietario tiene el piso ocupado y puede obtener ganancias. Para asegurar los ingresos del hogar, Romodrom también ofrece asesoramiento sobre deudas y motiva a los clientes a encontrar un empleo adecuado.



La historia

El proyecto piloto HomeLab Romodrom está financiado por el Programa de Empleo e Innovación Social de la UE. Actualmente opera en tres regiones: la región de Moravia-Silesia, Pardubice y Olomouc.

Resultados

Los resultados preliminares se basan en la participación piloto de 74 personas. De este grupo, Romodrom ayudó a mudarse a 24 personas, y ayudó a 15 personas a encontrar un empleo. 10 personas encontraron ambas cosas: una vivienda nueva y un trabajo nuevo. 5 personas encontraron trabajo pero aún no han encontrado una vivienda adecuada. Hubo un ahorro significativo de dinero público en los casos de familias que pudieron encontrar una nueva vivienda, especialmente en el subsidio de vivienda. Esto condujo a una reducción en el gasto público para vivienda social. Las familias dejaron de estar segregadas, algo que no solo es beneficioso para ellas sino que también tiene efectos secundarios positivos para toda la comunidad. Si los participantes prevén cualquier problema, son capaces de solucionarlo de antemano con la ayuda de

los trabajadores sociales. En el caso de los propietarios, el proyecto logró que tuvieran menos prejuicios y un cambio en la percepción de las personas socialmente excluidas.

Retos

El principal reto fue el personal. Después del primer año del piloto, Romodrom tuvo que cambiar completamente un equipo en la Región de Olomouc. Se tarda un promedio de dos años en consolidar la confianza de los clientes y convertirse en un socio de confianza para otras ONGs e instituciones. El proyecto piloto se retrasó en esta región debido a estas razones. Romodrom adoptó una nueva estrategia para ganar clientela. Comenzó a cooperar con los alojamientos temporales y tenía como objetivo interactuar con los clientes que estaban listos para mudarse, basándose en las opiniones de los trabajadores sociales de las instituciones. La estrategia no funcionó y los clientes no pasaron los criterios de Romodrom para ser realojados. El enfoque negativo de algunos municipios también fue un reto. Inicialmente Romodrom quería contar con viviendas municipales además de privadas, pero muchos ayuntamientos se negaron a cooperar.



Para más información

Nikola Taragoš
Director
taragos@romodrom.cz



CRÉDITOS DE LAS FOTOGRAFÍAS

La mayoría de las fotografías han sido proporcionadas por los proyectos para ilustrar sus presentaciones.

Créditos fotográficos específicos:

Proyecto 3 - Home for all: Alexandra Buhl

Proyecto 13 - Toits d'abord: Kelly Sikkema (Unsplash) y Shutterstock

Proyecto 15 - Mieux louer mon logement vacant: Frédéric Maigrot

Proyecto 22 - L'autre Soie: Collectif Floux Furieux, Noé Bravoux, DR

Proyecto 43 - SNL: Philippe Koch

Proyecto 39 - Haus und grund: shutterstock

Proyecto 45 - UNESCO: foto del edificio de la Universidad Rovira: Jake Bellucci

Proyecto 49 - Neunerimmo: Nilo Klotz

Las 50 soluciones presentadas en esta publicación han sido seleccionadas entre más de 100 iniciativas atrevidas e innovadoras por un grupo directivo de expertos en vivienda de todo el mundo. Fueron identificadas a través de una convocatoria abierta a la que respondieron académicos, arquitectos, urbanistas, funcionarios, trabajadores sociales, activistas, proveedores de vivienda social y otros agentes de Europa y de otros países.

Estos proyectos se centran en proporcionar viviendas dignas y asequibles a las personas afectadas o en riesgo de estar en situación de sinhogarismo, y utilizan muchos medios diferentes, incluyendo la construcción innovadora, la activación de terrenos baldíos, nuevos mecanismos financieros y legales, viviendas sociales innovadoras, etc. Representan esfuerzos locales para superar las barreras financieras y políticas en el campo de la vivienda y soluciones ad hoc para llenar el vacío dejado por los sistemas de vivienda existentes. Los hemos reunido con la esperanza de inspirar más valor y creatividad en la política de vivienda.

Nuestra esperanza es que esta iniciativa marque el comienzo de una comunidad de prácticas sobre soluciones de vivienda a largo plazo determinada a conectar, identificar, compartir e implementar ideas impactantes que marquen la diferencia en la vida de las personas, proporcionando soluciones adecuadas de vivienda asequible para las personas excluidas.

¿Estas soluciones te han sido sugerentes, te han animado o tal vez te han sorprendido? ¿Qué falta?

Sigue dialogando con nosotros accediendo a www.hsp.collaplan.com
[@SolutionHousing](https://twitter.com/SolutionHousing)

Gracias al apoyo de:



FEANTSA (la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con las Personas sin Hogar), la Fundación Abbé Pierre y Housing Europe han unido sus fuerzas para abordar el deterioro de la situación de la vivienda para las personas vulnerables y con bajos ingresos en Europa, agravada por la comercialización de la vivienda, que se ha demostrado claramente por los aumentos recientes de sinhogarismo. Juntos, establecimos una asociación, la Housing Solutions Platform, una nueva iniciativa impulsada por la experiencia y la práctica para identificar, debatir y promover soluciones innovadoras para viviendas asequibles en Europa.

Puede encontrar más información y vincularse con Housing Solutions Platform en www.housing-solutions-platform.org

Traducido por: FACIAM

Con la colaboración de:



Traducción al castellano: Javier Sáez del Álamo