



## VIVIENDA ASEQUIBLE PARA CIUDADES INCLUSIVAS

El pasado 16 de mayo tuvo lugar en la Oficina Europea de la Ciudad de Gotemburgo en Bruselas un seminario sobre cómo diferentes actores e instituciones pueden trabajar en conjunto y aprender unos de otros, a fin de crear ciudades inclusivas y financiar vivienda sostenible y accesible para todos. Los diferentes ponentes trataron temas como el Pilar Europeo de los Derechos Sociales y la inclusión social, las oportunidades de financiación para vivienda asequible, o la situación de la vivienda en la UE. Se presentaron además varias iniciativas que ilustraron las diferentes acciones conjuntas que se están realizando en este frente.

### **1. El Pilar Europeo de los Derechos Sociales y su trabajo hacia una mayor protección e inclusión social.** *Por Raquel Cortes Herrera, Jefa de Unidad Adjunta, DG Empleo - Comisión Europea.*

De acuerdo con Raquel Cortes Herrera, el **Pilar Europeo de Derechos Sociales (PEDS)** no crea nuevos derechos, sino un marco que ofrece una base sobre la que ir construyendo nuestro Estado de Bienestar europeo. El PEDS se trata de un conjunto de 20 principios, estructurados a su vez en tres capítulos:

- Igualdad de oportunidades y de acceso al mercado de trabajo.
- Condiciones de trabajo justas.
- Protección e inclusión social.

Dentro de este último capítulo se encuentra el principio número 19 sobre “*vivienda y asistencia para las personas sin hogar*”, que establece el deber de proporcionar acceso a viviendas sociales o ayudas a la vivienda de buena calidad a las personas necesitadas. Las personas vulnerables tienen además derecho a una asistencia y una protección adecuadas frente a un desalojo forzoso.

El respeto y la aplicación de dichos derechos depende principalmente de la voluntad de los Estados miembro, quienes deciden cómo implementar los principios formulados por la Comisión. La Unión Europea no puede más que ofrecer su apoyo para facilitar su adopción a nivel local mediante:

- *Asesoramiento político*: seguimiento de la implementación de los países de la UE del Pilar Europeo de Derechos Sociales mediante el **cuadro de indicadores sociales y el Semestre Europeo**.
- *Financiación*: la inclusión va a seguir recibiendo fondos europeos, ya que está incluido en el nuevo Marco Financiero Plurianual 2021-2027.



- *La Agenda Urbana*: esta ha facilitado la creación de Asociaciones Temáticas entre actores clave para tratar la vivienda o la pobreza en las ciudades, como la Asociación Para la Vivienda que se presentará más adelante.

La ponente quiso enfatizar que es del interés (y la responsabilidad) de las ciudades y de las regiones presionar a sus respectivos Estados miembro para que implementen estos estándares, ya que son las ciudades y las regiones las que se encuentran en la primera línea de batalla en lo que a la pobreza, inclusión y vivienda se refiere.

## **2. La importancia de la vivienda asequible para las ciudades inclusivas y cómo financiarla.**

*Por Andrea Colantonio, Especialista Senior en Desarrollo Urbano, Banco Europeo de Inversiones.*

El Banco Europeo de Inversiones (BEI) contribuye a estos esfuerzos principalmente mediante la **participación en el proceso de la Agenda Urbana** de la UE. La financiación del BEI para las áreas cubiertas por la Agenda Urbana se estima en 95.000 millones de euros durante el período quinquenal 2011-2015.

De las doce prioridades temáticas y asociaciones existentes ya han comenzado las cuatro primeras, y el Banco participa activamente en dos de ellas: vivienda e inclusión de migrantes y refugiados. El BEI ha participado en las dos primeras reuniones de la Asociación para la Vivienda y en la primera reunión de la Asociación para la Integración de los Refugiados. En lo que respecta a la Vivienda, BEI es probablemente el mayor prestamista en el sector de vivienda social y asequible en toda Europa, y está familiarizado con las restricciones de inversión y los modelos de financiación. Su contribución se resume en las siguientes áreas:

- Préstamo de inversión directa para un proyecto o programa de inversión específico, normalmente con un costo de proyecto superior a 100 millones de euros.
- Préstamo marco hecho directamente a una ciudad, normalmente para financiar un programa de inversión multisectorial de 3 a 5 años que supere los 100 millones de euros.
- Préstamo marco a través de un intermediario financiero (como un Banco de Desarrollo Nacional) para financiar municipalidades más pequeñas.
- **Fondo Europeo para Inversiones Estratégicas (FEIE)**. Se trata de una garantía que permite al Banco financiar proyectos urbanos que implican mayores niveles de riesgo, por ejemplo compartiendo riesgos con bancos promotores públicos, otorgando préstamos a municipios o



empresas municipales de menor calificación, financiando la prestación de servicios del sector privado a los municipios a través de asociaciones público-privadas.

- Apoyo consultivo a través de iniciativas tales como el [Centro Europeo de Asesoramiento para la Inversión, JASPERS](#) (Ayuda conjunta en apoyo de proyectos en regiones europeas) y otros instrumentos de asesoramiento que benefician a ciudades.

### 3. La situación de la vivienda en la UE. *Sorcha Edwards, Secretaria General, Housing Europe.*

La urbanización es un hecho, la población se está moviendo hacia las ciudades, creando nuevos problemas y retos para las autoridades locales. A esto hay que sumarle el hecho de que a pesar de que Europa se encuentra en una fase de crecimiento tras la crisis, las desigualdades sociales son cada vez más acusadas.

Existe un fuerte vínculo entre la desigualdad y la vivienda. El hecho de que una persona no se pueda permitir vivir en una zona bien comunicada, con servicios de calidad y accesibles (educación o sanidad), condiciona sus oportunidades de encontrar un trabajo digno, y asimismo, su capacidad para encontrar una vivienda digna depende del empleo que tenga. Esto es crucial para entender los problemas existentes hoy en día con la vivienda.

Housing Europe realiza informes bianuales sobre el [Estado de la Vivienda en Europa](#), y del último, publicado en 2017, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La recuperación del crecimiento tras la crisis financiera ha resultado en una recuperación de los precios de la vivienda, que están subiendo a mayores niveles que los ingresos de los ciudadanos. La tasa de sobrecarga<sup>1</sup> se mantiene estable a un alto nivel, afectando desproporcionadamente a los pobres.
- La desigualdad y la exclusión en materia de vivienda se refuerzan mutuamente.
- La recuperación del sector de la construcción está siendo insuficiente para abarcar la demanda. Como el nivel de construcción de viviendas sigue siendo bajo, especialmente las principales ciudades se enfrentan a una escasez estructural de viviendas, reforzada por olas recientes de migración.

---

<sup>1</sup> Según Eurostat, la tasa de sobrecarga es el porcentaje de la población que vive en un hogar donde los costes totales de la vivienda representan más del 40% del ingreso total disponible del hogar.  
<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&plugin=1&language=en&pcode=tespm140>



- La brecha territorial se está exacerbando. Hay regiones y áreas que se encuentran en declive y gravemente degradadas debido a fenómenos como la desindustrialización. Encontrar viviendas adecuadas y asequibles en lugares donde existan oportunidades laborales es cada vez más difícil.
- La respuesta política al desafío de la vivienda en Europa sigue siendo deficiente, un hecho que se refleja en el aumento de los niveles de personas sin hogar. Solo las ciudades que están a la vanguardia de la crisis de la vivienda están desempeñando un papel más destacado en la búsqueda de soluciones.

**4. La Asociación Para la Vivienda de la UE.** *Barbara Steenbergen, Jefa de la oficina de enlace para la UE, Unión Internacional de Arrendatarios (IUT por sus siglas en inglés).*

El acceso a la vivienda afecta la cohesión social y la estabilidad, y está directamente relacionado con desafíos actuales que necesitan ser abordados, como el desarrollo post-crisis, el aumento de la inmigración, o las tensiones sociales. [La Asociación para la Vivienda](#), dentro de la Agenda Urbana de la UE, se fija como objetivo fomentar viviendas asequibles de buena calidad con un enfoque en la vivienda pública asequible, con una mejora de las normas europeas de ayuda estatal y política general de vivienda.

Para ello, se centra en los siguientes ámbitos:

- Mejores regulaciones: formular propuestas prácticas para regular mejor el mercado de la vivienda y ofrecer orientación e información más clara sobre el apoyo estatal disponible y la vivienda social para los inversores públicos y privados.
- Mejor financiación: identificar e intercambiar buenas prácticas sobre modelos financieros innovadores.
- Mejor conocimiento: contribuir a mejorar la base de conocimientos sobre temas de vivienda social y asequible e intercambio de mejores prácticas y conocimiento, elaborando un kit de herramientas de políticas de vivienda asequible.

Dentro de la Asociación para la Vivienda se encuentran las ciudades de Viena, Lisboa, Poznan, Riga y la Alianza de ciudades Escocesas, además de los Estados miembro Eslovaquia, Letonia, Luxemburgo, Países Bajos y Eslovenia. También participan la Comisión Europea, [AEDES](#) (Asociación de Corporaciones de Vivienda), [EUROCITIES](#) (red de grandes ciudades europeas), el [Banco Europeo de Inversiones](#) (BEI), [Housing Europe](#), [Unión Internacional de Arrendatarios](#) (IUT), [URBACT](#) (promoción del desarrollo urbano sostenible) y [Union Habitat](#) (vivienda social).



**5. Buenas Prácticas.** *Joaquín de Santos, Responsable del Proyecto SHICC, Consorcio de Tierras Comunitarias (CLT) Bruselas.*

El proyecto de Vivienda Sostenible para Ciudades Inclusivas y Cohesivas (SHICC por sus siglas en inglés) busca apoyar el establecimiento de “Community Land Trusts” (CLTs, consorcios de tierras comunitarias) en el noroeste de Europa. El proyecto se encuentra operativo por el período comprendido entre 2017-2020 y cuenta con un presupuesto de 2.9 millones de euros, de los que 1.74 millones son aportados por la UE ([Interreg North-West Europe](#)).

El proyecto parte del hecho de que en solo cuatro años Bruselas ha visto un aumento del 34% en las personas que viven en la calle. La falta de vivienda, la segregación urbana y la marginación están en aumento en Europa. En ausencia de un suministro nuevo de viviendas a través de modelos de vivienda tradicionales, los CLT ofrecen una forma innovadora y económicamente sostenible de proporcionar viviendas permanentemente asequibles. Además de esto, están permitiendo a las comunidades recuperar el control de sus propios vecindarios.

Durante este proyecto de tres años de duración, se invertirá en cuatro CLTs en Bruselas, Gante, Lille y Londres. Según este modelo, la Fundación que dirige el proyecto adquiere, posee y administra permanentemente las tierras, donde construye viviendas que después vende a particulares. Como el valor del suelo no se tiene en cuenta, la vivienda es más barata. Cuando un propietario desea vender su propiedad, debe hacerlo a un precio límite, y puede recuperar todo lo que ha invertido con aproximadamente un 25% de ganancia. Este mecanismo, que considera el suelo como un bien común, permite evitar la especulación inmobiliaria y ofrecer viviendas accesibles y de calidad para personas de bajos ingresos.

La participación de los habitantes y la cogestión ocupan un lugar central en el proyecto, por lo que se intenta involucrar estrechamente a los futuros propietarios en su desarrollo. Al producir con los habitantes las infraestructuras para el vecindario, se contribuye a la cohesión social de los barrios y al desarrollo de una economía local.

A día de hoy, el proyecto cuenta con alrededor de 170 colaboradores y más de 400 interesados en participar. Actualmente ya se ha completado uno de los CLTs en la ciudad de Bruselas, que comprende nueve viviendas. Los otros tres restantes se encuentran en proceso de finalización y se están preparando para lanzar otros cinco CLTs más.