



FUNDACIÓN
EGUZKILORE

BIZITZA DUIN BATERAKO ETXEBIZITZA EGOKI BAT
UNA VIVIENDA ADECUADA PARA UNA VIDA DIGNA

Etxebizitza arloko gizarteratze ekimen eta politikak
Iniciativas y políticas de inclusión residencial

**ALGUNAS EXPERIENCIAS EUROPEAS DE GESTIÓN DE VIVIENDA
POR EL SECTOR DE INICIATIVA SOCIAL.**

Javier Buron Cuadrado, socio de Urbania ZH Gestion



MARCO

TIPOLOGÍA EUROPEA DE SIN HOGAR Y EXCLUSIÓN RESIDENCIAL (FEANTSA - ETHOS)

A. SIN TECHO (ROOFLESS)

1. Vivir en un espacio público (sin domicilio).
2. Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público.

B. SIN VIVIENDA (HOUSELESS)

3. Estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia).
4. Vivir en refugios para mujeres.
5. Vivir en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo.
6. Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc.).
7. Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento).

C. VIVIENDA INSEGURA (INSECURE HOUSING)

8. Vivir en una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento –se excluyen los ocupas-, etc.).
9. Notificación legal de abandono de la vivienda.
10. Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.

D. VIVIENDA INADECUADA

11. Vivir en una estructura temporal o chabola.
12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal.
13. Vivir en una vivienda masificada.

ALGUNAS EXPERIENCIAS EUROPEAS DE GESTIÓN DE VIVIENDA POR EL SECTOR DE INICIATIVA SOCIAL.

DOS HITOS A RESEÑAR EN RELACION A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL (PERSONAS SIN HOGAR) EN EUROPA:

- **EUROPEAN CONSENSUS CONFERENCE ON HOMELESSNESS (2010)** - COM de UE, FEANTSA, Presidencia belga y Francia -: RECOMIENDA QUE LOS ENFOQUES CENTRADOS EN LA VIVIENDA **HOUSING-LED Y HOUSING FIRST** FORMEN PARTE DE LAS ESTRATEGIAS SIN HOGAR.

- SE CONSIDERA PREFERIBLE SOLUCIONES EN VIVIENDA NORMALIZADA, MAS QUE EN CENTROS DE ACOGIDA.
- EN ESPAÑA ESTO VA POCO A POCO. BARCELONA, POR EJEMPLO, SE HA IDO AUMENTANDO A LO LARGO DE LOS AÑOS EL NUMERO DE VIVIENDAS PARA ABORDAR SITUACIONES DE PERSONAS SIN HOGAR.

- **CONFRONTING HOMELESSNESS IN THE EU (2013)**: INCLUYE EL SINHOGARISMO COMO UNO DE LOS **OBJETIVOS DE GASTO DEL FONDO SOCIAL EUROPEO 2014-2020**.

- LOS ESTADOS MIEMBROS, CCAA Y CIUDADES QUE SE MUEVAN ANTES Y MEJOR SERÁN CAPACES DE CAPTAR RECURSOS. LAS QUE NO ...
- LOS PROGRAMAS MIXTOS (URBANISMO, VIVIENDA, ENERGÍA, ENFOQUE SOCIAL ... + PUBLICOS, PRIVADOS, SOCIALES ... + TRANSNACIONALES ...) SERÁN LOS MEJOR FINANCIADOS.

UNA VIVIENDA ADECUADA PARA UNA VIDA DIGNA: INICIATIVAS Y POLÍTICAS DE INCLUSIÓN RESIDENCIAL

BUENAS PRACTICAS EUROPEAS

FINLANDIA – FUNDACION - Y



- OPERAN DESDE 1985 .
- MIEMBROS:
 - AYUNTAMIENTOS DE HELSINKI, ESPOO, VANTAA, TURKU y TAMPERE (1,5 / 5,5 millones)
 - SUOMEN KAUPUNKILIITO (su EUDEL o FEMP).
 - IGLESIAS EVANGELICA Y ORTODOXA
 - LA CRUZ ROJA
 - LA CONFEDERACION DE INDUSTRIAS DE LA CONSTRUCCION
 - EL SINDICATOS DE LA CONSTRUCCION
 - ALKO (RED DE COMERCIOS DE ALIMENTACION)
 - ASOCIACION DE PROFESIONALES DE LA SALUD MENTAL
- GESTIONAN 6789 APARTAMENTOS EN 52 MUNICIPIOS (si comparamos la población de los dos estados, es el equivalente a más de 55,000 aquí).
- QUE PROCEDEN DE TRES FUENTES: **ALQUILAN (Y DESPUES SUBARRIENDAN) COMPRAN Y CONSTRUYEN.**
- **GESTOR PRIVADO NON PROFIT DE ENFOQUE INTEGRAL Y QUE OPERA COMO UNA CENTRAL DE COMPRAS FINANCIADO CON DINERO PUBLICO Y DONACIONES PRIVADAS** (DIRECTAS O A TRAVÉS DE LAS ENTIDADES QUE LO INTEGRAN).
- FINALISTAS DEL WORLD HABITAT AWARD 2014-2015 DE UN-HABITAT

GALES – Talf Housing Association



- MIEMBROS:
 - GOBIERNO DE GALES
 - AYUNTAMIENTO DE CARDIFF
 - VARIAS HOUSING ASSOCIATIONS
- QUE PROCEDEN DE TRES FUENTES: **ALQUILAN (Y DESPUES SUBARRIENDAN) COMPRAN Y CONSTRUYEN.**
- **GESTOR PRIVADO NON PROFIT DE ENFOQUE INTEGRAL Y QUE BUSCA UNA CADENA OPTIMA DE SUMINISTRO FINANCIADO CON DINERO PUBLICO, BENEFICIOS DEL MERCADO DEL ALQUILER NON PROFIT Y DONACIONES PRIVADAS** (DIRECTAS O A TRAVÉS DE LAS ENTIDADES QUE LO INTEGRAN).
- DISTINGUEN ENTRE:
 - THA
 - **SOCIOS DE GESTION** (ATIENDEN DIRECTAMENTE A LOS INQUILINOS):
 - BAWSO. MINORIAS ETNICAS
 - CARDIFF WOMEN`S AID
 - THE WALLICH. ALQUILER, ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL, FORMACION Y EMPLEO
 - BARBADOS. INFANCIA.
 - MIRUS. DISCAPACITADOS
 - **RED CONTRATOS** CON ENTIDADES DEL SECTOR PUBLICO FUNDAMENTALMENTE.
 - **TRUST.**

FLANDES - SOCIAL RENT AGENCIES



- DESDE 1980
- MISION: SOCIALIZAR EL SECTOR DEL ALQUILER PRIVADO.
- **GESTOR PRIVADO NON PROFIT DE ENFOQUE INTEGRAL Y QUE OPERA COMO EN ESPAÑA LO HAN HECHO LA SPA Y BIZIGUNE, FINANCIADO CON REDUCCIONES DEL PRECIO DE MERCADO, DINERO PUBLICO Y DONACIONES PRIVADAS.**
- EN 2009 DISPONIA DE ESTE NUMERO DE UNIDADES (tomando solo la población de ambos territorios equivale a unas 35,000 viviendas aquí):

	2004	2006	2009
Subsidized	2385	2905	4600
Non-subsidized	407	638	313
Total	2792	3543	4913

	New applications	Total number of candidates	Candidates/dwelling
2006	6,739	11,100	3.1
2007	7,608	12,795	3.3
2008	7,164	13,718	3.1
2009	9,425	13,332	2.7

FRANCIA – AGENCES IMMOBILIER A VOCATION SOCIALE

- 19.000 UNIDADES
- EQUIVALDRÍA ENTRE NOSOTROS A UNAS 13.000 UNIDADES.



ALEMANIA – SOCIALE WOHNRAUMHILFEN



**ALGUNAS CONSIDERACIONES
EN RELACION A NUESTRO SITUACION**

**EN LA UE HAY UN MAYOR DIÁLOGO ENTRE ALQUILER PÚBLICO, ASISTENCIA SOCIAL
E INSERCIÓN LABORAL QUE ENTRE NOSOTROS.**

- HAN LLEGADO AL CONVENCIMIENTO DE QUE HAY QUE PARTIR DE TENER UNA VIVIENDA DIGNA INDEPENDIENTE PARA PODER TENER UN PROYECTO VITAL PROPIO (EVITAR LOS REFUGIOS Y VIVIENDAS COLECTIVAS) PARA QUE EL RESTO DE SERVICIOS PÚBLICOS (SOCIALES, LABORALES, SANITARIOS, ETC) SEAN EFECTIVOS: HOUSING FIRST. PERO NO HOUSING ONLY.
- NOSOTROS LOS VASCOS NO TENEMOS BIEN ORGANIZADO EL TRABAJO ENTRE:
 - VIVIENDA – ALOKABIDE – BIZIGUNE – AYUNTAMIENTOS – EMPRESAS PÚBLICAS AVS
 - SERVICIOS SOCIALES – RGI – AES - TRABAJADORES SOCIALES DE BASE DE AYUNTAMIENTOS
 - TRABAJO – COMPLEMENTO DE VIVIENDA – INSERCIÓN LABORAL
 - SANIDAD.
- YA TENEMOS UNAS 50.000 PERSONAS/FAMILIAS VIVIENDO EN ALQUILERES NO DE MERCADO. PERO ESE CONJUNTO NO ESTÁ BIEN COORDINADO/GESTIONADO.
- NECESITAMOS MAS DE ALGO QUE NOSOTROS LLAMAMOS **ISU**. SESTAOBERRI. ALOKABIDE.

EN LA UE NO HAY MUCHOS EJEMPLOS EN LOS QUE MIRARSE EN TÉRMINOS DE OPTIMIZACIÓN DE STOCK MASIVO DE VIVIENDA DESOCUPADA.

- IRLANDA TIENE UN PROBLEMA SIMILAR AL NUESTRO DE STOCK NUEVO: NAMA.
- ALEMANIA TIENE UN PROBLEMA DIFERIDO. FMSA = ERSTE ABWICKLUNGSANSTALT + SOFFIN NO PARECE UN FONDO INMOBILIARIO. AUNQUE SU ORIGEN, EN PARTE, ESTÁ EN LAS ARRIESGADAS APUESTAS INMOBILIARIAS EN EL EXTRANJERO DE LA BANCA ALEMANA. PERO TIENEN POCO STOCK.
- NOSOTROS TENEMOS EL MISMO O MÁS STOCK QUE LOS IRLANDESES (SAREB) Y ADEMÁS YA ARRASTRÁBAMOS UN STOCK DE VIVIENDA USADA VACÍA.

LA COLABORACIÓN QUE ESTÁ HABIENDO HASTA LA FECHA EN MATERIA DE ALQUILER ASEQUIBLE ENTRE ESTADO, BANCA, COOPERATIVAS Y TERCER SECTOR ES AÚN ESCASA.

- PROVIVIENDA, CARITAS, ETC. REALIDADES AUN MODESTAS EN TAMAÑO.
- FONDO SOCIAL DE VIVIENDA ESTATAL. NON NATO.
- CONVENIOS ENTRE CCAA Y SAREB Y ENTIDADES FINANCIERAS. FRACASO (INFRAVIVIENDA).
- CONVENIOS ENTRE AYUNTAMIENTOS Y ENTIDADES FINANCIERAS. FRACASO (INFRAVIVIENDA).
- CONVENIOS ENTRE AYUNTAMIENTOS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR. DESDE LAS CARITAS HASTA **HABITAT3**. INCIPIENTE.
- CONVENIOS ENTRE CCAA Y ASOCIACIONES DE COOPERATIVAS. **INMOBILIARIA SOCIAL ANDALUCÍA** (JUNTA Y CEPES – A). EN LA MESA DE DISEÑO.

ANTE ESTE PANORAMA NO NOS DEBE EXTRAÑAR QUE LA PAH Y OTRAS PLATAFORMAS CIUDADANAS ESTÉN IMPULSANDO OKUPACIONES DE EDIFICIOS PÚBLICOS Y DE BANCOS PARA QUE VIVAN EN ELLOS FAMILIAS QUE HAN SIDO DESAHUCIADAS.

- **LO QUE SI DEBE SORPRENDERNOS ES QUE ESTAS OKUPACIONES NO ACABEN EN ACUERDOS DE ALQUILER ENTRE PROPIEDAD Y OKUPANTES.**
- **COMO POR EJEMPLO ES PRÁCTICA HABITUAL EN HOLANDA Y MUY FRECUENTE EN ITALIA.**

DISPONEMOS DE LOS BIENES FÍSICOS (LA PARTE DEL STOCK DE LA BANCA QUE NO VA A SER VENDIDA O ALQUILADA A CORTO PLAZO A PRECIOS DE MERCADO)

INCLUSO TIENE SENTIDO ECONÓMICO EL ALQUILER A PRECIOS INFERIORES A LOS DEL MERCADO

HACE FALTA VOLUNTAD POLÍTICA

Y CUANDO ESTA EXISTA, VAMOS A NECESITAR GESTORES PÚBLICO Y PRIVADOS SIN ÁNIMO DE LUCRO MUY PROFESIONALES Y A LA VEZ MUY MOTIVADOS.

- LA VIA HABITAT3 Y LA DE LA INMOBILIARIA SOCIAL ANDALUZA NO SON INCOMPATIBLES.
- PUEDEN/DEBEN CONVIVIR.
- AUNQUE TIENEN MATICES DIFERENTES: ATENCIÓN SOCIAL VS. ECONOMÍA SOCIAL.



FUNDACIÓN
EGUZKILORE

Blog	LEOLO
Email	javier@urbaniazhgestion.com
Web	http://urbaniazhgestion.com
Twitter	@URBANIA_GESTION @javierburonc
Skype	Javier Burón Cuadrado

