

# La vivienda social en los Países Bajos. El caso de Nijmegen

Social housing in the Netherlands. Nijmegen case

Sílvia Font Jansà<sup>1</sup>

## Resumen

Con este artículo se pretende mostrar cuál es la situación de la vivienda social en los Países Bajos y se centra concretamente en la ciudad de Nijmegen, de 170.000 habitantes. Centrar el tema del artículo en un territorio concreto lo hace mucho más alcanzable.

En este artículo situaremos la ciudad, hablaremos de los requisitos y criterios de acceso, de diferentes corporaciones de vivienda y de una práctica llamada anti-ocupación entre otras cosas.

**Palabras clave:** Países Bajos, Nijmegen, vivienda, social, criterios, corporaciones.

## Abstract

This article aims to show the condition of social housing in the Netherlands and focuses specifically in the city of Nijmegen and its 170.000 inhabitants. To focus the subject of the article in a particular territory makes it much more attainable.

In this article we will place the city and discuss the requirements and criteria of access, we will observe the different housing corporations and a practice called anti-squatting, among other things.

**Key words:** Netherlands, Nijmegen, housing, social, criteria, corporations.

**Para citar el artículo:** FONT JANSÀ, Sílvia. La vivienda social en los Países Bajos. El caso de Nijmegen. *Revista de Treball Social*. Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya, diciembre 2016, n. 209, páginas 83-95. ISSN 0212-7210.

<sup>1</sup> Terapeuta Gestalt, trabajadora social y antropóloga. Vive en los Países Bajos desde diciembre de 2013.

### 1. Introducción

Nos encontramos ante un tema de naturaleza amplia y nos centramos en una ciudad con una clara orientación política y cultural de izquierdas, donde los temas sociales tienen mucho sentido.

Según la Declaración Universal de Derechos Humanos, *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida que asegure, para él y su familia, la salud y el bienestar, en especial la alimentación, el vestido, vivienda, asistencia médica y los servicios sociales necesarios...”*. Es por ello que la importancia del tema de esta revista es crucial.

### 2. La ciudad y el entorno

Nijmegen es una ciudad de los Países Bajos, situada a sólo 8 kilómetros de la frontera con Alemania, junto al río principal del país, el Waal, con mucho tráfico fluvial, que comunica Alemania con el puerto de Rotterdam, el más importante de Europa. Tiene 170.000 habitantes y es la ciudad más antigua del país. De la lista de ciudades más grandes, Nijmegen ocupa la décima posición.

Es una ciudad estudiantil, con una universidad fundada en 1923, a la que asisten muchos estudiantes nacionales y fuera de las fronteras de los Países Bajos. Está rodeada de naturaleza, de campos de cultivo de cereal y de rebaños sobretodo de vacas.

El medio de transporte más utilizado en la ciudad y en todo el país es la bicicleta. También cuenta con una estación de trenes muy importante, que comunica Nijmegen con las principales ciudades del país, situadas a poco más de una hora.

Las actividades culturales de la ciudad son numerosas. Hay varios museos de diferentes temáticas, ruinas romanas, espacios artísticos, festivales en primavera y en verano, entre muchas otras.

En las elecciones de marzo de 2014 se obtuvieron unos resultados que permitieron formar una coalición política de izquierdas. La coalición más de izquierda de todo el país.

La ciudad ha ganado este pasado mes de junio el premio a la ciudad verde 2018 (**Green Capital Award 2018**), un premio que se otorga desde el año 2010. Este título se asigna anualmente a una ciudad que lidera el camino en políticas favorables para el medio ambiente, tales como la energía renovable, la economía verde, el transporte público sostenible, el transporte en bicicleta, la gestión de residuos y la gestión sostenible del agua.

Los Países Bajos es uno de los países más densamente poblados del mundo y en 2011 ocupaba el tercer lugar en el índice de Desarrollo Humano publicado por las Naciones Unidas.

En cuanto al salario mínimo, el gobierno holandés está considerando la posibilidad de revisar las normas que rigen el salario mínimo legal del país. Este salario debe ser revisado

cada cierto tiempo para adaptarlo al clima financiero de los Países Bajos. Esta cantidad se basa en una jornada de 40 horas la semana.

**Tabla: Salario mínimo por mes, semana y día**  
(Cantidades brutas en fecha 1 de julio de 2016)

Edad	Mes	Semana	Día
23 años o mayor	€ 1.537,20	€ 354,75	€ 70,95
22 años	€ 1.306,60	€ 301,55	€ 60,31
21 años	€ 1.114,45	€ 257,20	€ 51,44
20 años	€ 945,40	€ 218,15	€ 43,63
19 años	€ 807,05	€ 186,25	€ 37,25
18 años	€ 699,45	€ 161,40	€ 32,28
17 años	€ 607,20	€ 140,15	€ 28,03
16 años	€ 530,35	€ 122,40	€ 24,48
15 años	€ 461,15	€ 106,45	€ 21,29

### 3. Las corporaciones de viviendas

#### 3.1. ¿Qué son las corporaciones?

Las corporaciones de vivienda son fundaciones o asociaciones que alquilan o venden vivienda accesible. En la nueva ley de vivienda, que entró en funcionamiento el 1 de julio de 2015, están las normas de regulación de estas corporaciones. Uno de los requisitos es el de separar la actividad comercial de la social.

Su objetivo principal debe ser garantizar que las personas con bajos ingresos puedan tener acceso a una vivienda asequible. Junto con las autoridades locales, los representantes de los inquilinos y el ayuntamiento se trazan los objetivos locales en cuestión de vivienda.

El año 1995 fue un momento crucial en la historia de la vivienda pública en los Países Bajos. Se produjo el llamado *bruteringsoperatie*, que consistió en la privatización de las corporaciones de vivienda.

Hasta 1995 las corporaciones de vivienda recibían subvenciones del gobierno para construir y renovar viviendas. Recibían dinero en forma de préstamos y subvenciones del gobierno para devolverlos. Pero a partir de 1995 todo cambió. A partir de ese momento la relación económica entre las empresas y el gobierno se acabó.

Durante los años posteriores, las corporaciones pasaron a tener los siguientes ingresos: arrendamientos e intereses sobre el capital. Las viviendas de nueva construcción y las reparaciones están financiadas con fondos propios y ajenos. Recursos propios principalmente a través de la venta de vivienda de

alquiler, y fondos prestados por los bancos con una garantía del Fondo de Garantía Social para la vivienda, dinero que se debía con unas tasas de interés más bajas.

### *3.2. Algunas de las corporaciones principales*

#### **ENTREE**

ENTREE es un acuerdo de 20 corporaciones de vivienda para trabajar conjuntamente en temas de vivienda social. Entre todas ellas alquilan hasta 90.000 viviendas en la región de Arnhem-Nijmegen. Para poder acceder a una vivienda de alquiler social, hay que estar inscrito en las listas de solicitantes de cada corporación y este trámite es gratuito. Es muy importante mantener la antigüedad en la inscripción, condiciones que constan en la plataforma web. En cambio para poder acceder a una vivienda de compra, el proceso de inscripción no es necesario.

No siempre, sin embargo, es importante e imprescindible esta antigüedad. También hay viviendas a los que se puede optar por sorteo, y las corporaciones pueden también ofrecer algunas de acceso directo. En la ficha de cada vivienda, dentro de las plataformas web de cada corporación, se pueden encontrar sus características y las condiciones de acceso.

Las corporaciones también se encargan de la vivienda dirigida a grupos especiales como las personas mayores y las personas con discapacidad, los estudiantes y las personas demandantes de asilo que tienen un permiso de residencia.

#### **TALIS**

TALIS es una corporación y constructora de viviendas que alquila y gestiona unas 14000 viviendas en la región. Proporciona una vivienda adecuada, asequible con una garantía de futuro, considerando también la asistencia y la reparación de los edificios.

Esta corporación trabaja para hacer los barrios más sociales. Trabajan conjuntamente con organizaciones sociales como entidades de cuidado y bienestar, ayuntamientos y los mismos habitantes de los barrios. Buscan un equilibrio entre la responsabilidad y la preocupación por la convivencia. TALIS también trabaja para hacer una "atención a medida" con el objetivo de ayudar a vivir de la manera más independiente y agradable posible.

Para este artículo no se ha podido comprobar si estos principios de la corporación se realizan barrio a barrio.

Su visión como corporación es que tienen la responsabilidad, como proveedores de vivienda social en la red de la vivienda, del bienestar, de la atención y el cuidado de las personas, y tienen como objetivo la creación de comunidades sostenibles y vitales.

Su misión es proporcionar un impulso a través de la vivienda adecuada y accesible a los clientes que no pueden acceder a la vivienda del mercado libre.

**Buscan un equilibrio entre la responsabilidad y la preocupación por la convivencia.**

## PORTAAL

La asociación PORTAAL es la empresa madre del Holding Portaal BV. Este holding desarrolla proyectos de vivienda social y también realiza su mantenimiento. Está regulado por la autoridad holandesa de cooperativas de viviendas.

Algunas personas en búsqueda de vivienda social tienen prioridad, como por ejemplo aquellas que necesitan cuidados, que deben abandonar sus hogares debido a planes de demolición o personas que no tienen permiso de residencia. Estas personas reciben un certificado de urgencia por parte del ayuntamiento.

### 3.3. Obligación y derecho de las corporaciones

Las corporaciones de vivienda están obligadas, desde el 1 de enero de 2016, a ofrecer un alquiler “accesible” por al menos un 95% de las viviendas que se destinan a su público más importante: los habitantes que tienen derecho a la ayuda de la vivienda. En los hogares con una o dos personas se puede pedir como máximo 586,68€, en los hogares de tres o más personas se puede pedir un máximo de 628,76 euros.

Tienen un 5% de margen para asignar precios un poco más altos, por ejemplo cuando se trata de casas adaptadas para personas mayores o para personas con discapacidad.

También se puede aumentar ligeramente el precio de un número de viviendas para personas que buscan vivienda con ingresos un poco más altos.

El segundo grupo más importante para las corporaciones de vivienda son las personas que buscan vivienda con unos ingresos demasiado altos para conseguir la ayuda de alquiler pero demasiado bajos para alquilar en el sector del mercado libre o para conseguir una hipoteca para una casa de compra.

A las personas que opten a un alquiler que se incluyen dentro del límite de ingresos para la ayuda de vivienda y del límite de ingresos para ser considerado vivienda social, las corporaciones les pueden asignar un alquiler de como máximo 710,68€.

## 4. Viviendas sociales

Las corporaciones deben ofrecer anualmente el 80% de las viviendas a las personas con unos ingresos máximos de 35.739 euros (2016). Un 10% las tienen que ofrecer a personas con ingresos entre 35.739 y 39.874 euros.

El 10% restante se podrá asignar libremente por parte de las corporaciones. Se dará prioridad, sin embargo, a las familias vulnerables, a las personas en espera de una vivienda de urgencia, por ejemplo, por razones médicas o por otras situaciones por las que necesiten protección.

### 4.1. Reglas y condiciones para denominarlo de alquiler social

Para que una vivienda pueda ser denominada *vivienda de alquiler social* debe cumplir una serie de condiciones. El precio y las condiciones de alquiler deben hacerlo accesible a personas con bajos ingresos y otros colectivos con dificultades. Algunas condiciones establecidas son estas:

- Precio máximo mensual del alquiler (establecido) y porcentaje de aumento anual máximo (regulado).
- Control del nivel de ingresos de la persona que quiere alquilar (máximo establecido).
- Que sea posible acceder a una prestación del gobierno para el alquiler. El importe de la ayuda depende del precio del alquiler, de los ingresos del inquilino, de su edad y de su situación personal.<sup>2</sup>
- Se puede pedir la intervención de una comisión específica en el caso de desacuerdo entre las dos partes.

### 4.2. Criterios de acceso

**Lista de espera:** La mayoría de viviendas se asignan haciendo una elección entre las personas / familias con más urgencia o con más antigüedad en la lista de espera.

**Sorteo:** Cuando la condición de acceso a la vivienda es por sorteo, no importa el tiempo que la persona solicitante lleva en la lista. Todo el mundo que solicita tiene las mismas opciones.

**Alquiler directo:** Otra vía de solicitud de viviendas disponibles es la directa. En este caso, el tiempo que una persona o familia lleva a la lista de espera tampoco se tiene en cuenta para asignar la vivienda. El orden de solicitud sí se puede tener en cuenta (aunque es la misma corporación que ofrece la vivienda quien decide si lo tiene en cuenta o no). Este requisito consta por escrito en la ficha de cada vivienda.

En general las viviendas de alquiler directo tienen un precio más alto que está por encima del umbral para poder solicitar la ayuda del alquiler (710,68€)<sup>3</sup>.

Una persona también puede solicitar una vivienda con una cuota de alquiler más alto. En este caso, la corporación PORTAAL, por ejemplo, puede adaptar la cuota mensual de alquiler si está por encima del límite para poder solicitar la ayuda. Esto, sin embargo, se acordará directamente con esta corporación.

En la siguiente tabla se pueden ver las condiciones económicas necesarias para poder solicitar una vivienda de alquiler social.

<sup>2</sup> Vivir fuera de la vivienda por causas tales como ingreso en prisión, ingreso hospitalario o en una residencia de ancianos o sociosanitario; personas con discapacidad; padres separados y vivienda; personas que necesitan cuidados a domicilio, etc.

<sup>3</sup> Precio mensual del alquiler máximo para poder solicitar la ayuda.

Condiciones económicas para poder solicitar una vivienda de alquiler social<sup>4</sup>

Asignación apropiada		Alquiler base por mes		
Tamaño del hogar	Ingresos totales	≤ 586,68€	> 586,68€ ≤ 628,76€	> 628,76€ ≤ 710,68€
1 persona	≤ 22.100	✓		
	> 22.100€ = 30.050€	✓	✓	
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€ *			✓
2 personas	≤ 30.050€	✓		
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€*			✓
3 personas	≤ 30.050€	✓	✓	
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€*			✓

## Límites adaptados para la ayuda de vivienda

Los inquilinos con ingresos bajos tienen derecho a la ayuda de vivienda.

- La renta máxima para tener derecho a la ayuda de vivienda es de 22.100€ para solteros, 30.000€ para familias de varias personas por debajo de la edad de jubilación estatal y 30.050€ para familias de varios miembros por encima de la edad de pensión estatal.

El importe de la ayuda para la vivienda que se asigna a los solicitantes depende de los ingresos de todas las personas mayores de edad que viven en el domicilio, de si hay niños o no y del coste mensual del alquiler entre otros. La vivienda alquilada debe ser independiente (no vivienda compartida), el importe de alquiler mensual no debe superar el límite establecido de lo hablado con anterioridad en este artículo, entre otros.

## Ayuda de vivienda y ahorros

Quien supera el límite de ahorros o tiene algún otro tipo de propiedades/valores no puede recibir ninguna ayuda de vivienda, aunque sus ingresos sean bajos. Este principio no ha cambiado en los últimos años, pero sí han variado los límites máximos de ahorros.

<sup>4</sup> ✓ Se puede solicitar y se tiene preferencia por delante de ✓.

✓ Se puede solicitar pero las personas que buscan vivienda con ✓ tienen preferencia.

\* Se pueden solicitar algunas viviendas con ingresos hasta 39.874 € o 43000 €. Para conocer las condiciones, consultar el anuncio.

### Límite de ahorros y edad

Los inquilinos que aún no han alcanzado la edad de jubilación pueden tener 3.000€ más de ahorro. Esto es consecuencia del plan de impuestos que a finales de 2015, a última hora, fue aprobado por el Senado. En este plan también se acordó que con un ahorro de hasta 24.437€ no se tenía que pagar ningún impuesto.

Para los inquilinos que están por encima de la edad de jubilación, la medida sobre los ahorros fue modificada de forma desventajosa. Hasta 2015 las personas con ingresos entre 14.000 y 20.000€ podían tener unos 35.000€ de ahorro sin que ello les afectara en su derecho a la ayuda a la vivienda. Para las personas con menos ingresos todavía se permitía una cantidad más alta.

Esta exención adicional para dar cabida a las personas mayores con ingresos bajos era conocida como "ayuda para personas de edad avanzada". El 1 de enero de 2016 fue abolida. Ahora hay un máximo de 24.437€ igual para todos.

### 4.3. *Certificados de urgencia*

Cómo funcionan los certificados de urgencia y qué "grupos" tienen derecho?

La Ley de Vivienda de 2014 establece que los municipios pueden establecer reglas para la adjudicación de vivienda de interés social en el municipio. Estas normas se definen en una regulación de la vivienda, que será válida durante un máximo de cuatro años.

En esta, el ayuntamiento puede incluir una regulación de urgencia, especificando qué grupos de personas que buscan vivienda tienen prioridad. Los siguientes grupos, según la ley de vivienda, deben ser llamados investigadores de vivienda en situación urgente, y son llamados así si hay una urgencia en cuanto al tema de la vivienda (en su situación personal):

- Cuidadores y personas que necesitan atención en las actividades de la vida diaria.
- Personas que viven en casas protegidas en situaciones de violencia.
- Personas que están alojadas en albergues municipales.
- Solicitantes de asilo con un permiso de residencia<sup>5</sup>.

Los ayuntamientos también pueden designar otros grupos, por ejemplo personas sin techo o gente con niños a su cargo que necesitan una casa de manera rápida debido a un divor-

<sup>5</sup> El parlamento holandés decidió en septiembre de 2016 eliminar la prioridad en el acceso a la vivienda de los refugiados. La Cámara quiere evitar aglomeraciones en el mercado de la vivienda para las personas que buscan vivienda y cree que los solicitantes de asilo deben ser alojados en lo posible fuera de la oferta de vivienda habitual. Esta propuesta aún está en debate.

Los municipios pueden decidir ellos mismos. Con esta modificación ya no es necesario registrar los "refugiados" como una categoría dentro de la regulación de urgencia.

cio, o personas que deben abandonar su casa por una enfermedad grave o por un problema estructural y/o de seguridad de la casa. También pueden designar ciertos grupos de casas que se destinan a los solicitantes de viviendas que sean socialmente o económicamente dependientes del ayuntamiento o región.

El gobierno holandés apuesta para que los ciudadanos puedan vivir en viviendas asequibles, seguras, saludables y eficientes energéticamente. Tanto el inquilino como el propietario están sujetos a ciertas regulaciones. Estas medidas incluirán el control de los precios del alquiler, de los aumentos, del mantenimiento y de los servicios relacionados (en caso de que existan).

El primer paso para poder pasar por la comisión de urgencia es la solicitud oficial. Las personas que lo necesiten deben contactar con la corporación de vivienda de la zona donde viven. La primera entrevista sirve para mirar las posibilidades que hay, y un trabajador de esta corporación estudia cómo son de grandes las posibilidades de recibir un certificado de urgencia. Seguidamente esta persona aconseja al interesado iniciar el proceso o no. Si se decide iniciarlo, se deben pagar 55€ de costes de gestión del procedimiento.

El segundo paso consiste en que un trabajador de la corporación investiga la situación personal/familiar y elabora un informe de la misma. Si hay alguna situación médica o física a destacar, se necesita un informe específico. Esta persona envía toda la documentación requerida, más su informe, a la comisión de urgencia.

El tercer paso consiste en que la comisión de urgencia estudia el caso y da una respuesta. Esta comisión es independiente. Dentro de las 11 semanas posteriores a la solicitud, la comisión emitirá una respuesta contra la que se puede presentar una reclamación. Esta respuesta es enviada a la persona/familia solicitante y también a la corporación de vivienda en cuestión.

El cuarto paso consiste en hacer uso de la declaración de urgencia en caso de que ésta haya sido favorable. Este certificado debe utilizarse dentro de los 4 meses posteriores, y es válido dentro de la región en la que se haya solicitado. La familia/persona en cuestión tiene preferencia entre todos los solicitantes.

Para algunos de los pisos ofertados no se consideran las declaraciones de urgencia y esto está especificado en el anuncio. Mientras el certificado es válido, un miembro de la corporación se convierte en la persona de referencia y apoya en la búsqueda de vivienda.

Si la persona/familia consigue una vivienda dentro de los 4 meses, el certificado de urgencia ya no es válido. En caso de que no lo consiga, por defecto este certificado caduca. En situaciones excepcionales la comisión puede decidir alargar el período de urgencia por un máximo de tres meses. Si durante el último mes en el que el certificado es válido no se encuentra una vivienda, en ese momento hay que pedir la prórroga.

**El gobierno holandés apuesta para que los ciudadanos puedan vivir en viviendas asequibles, seguras, saludables y eficientes energéticamente.**

### 5. OTROS

#### Investigación y cifras

El ayuntamiento de Nijmegen ha hecho una investigación en diferentes ámbitos políticos a varias partes de la ciudad y barrios.

Esta investigación y los datos estadísticos encontrados representan una fotografía de diferentes temas de investigación. Aquí, sin embargo, los datos que se reflejan hacen referencia a la vivienda.

El total de viviendas de alquiler se mantiene estable a pesar de la situación de crisis que se vive en el país. El total de viviendas sociales que anualmente se pueden llegar a alquilar en Nijmegen es de entre 1.800 y 2.000. Asimismo, las listas de espera de las diferentes corporaciones para poder acceder a una vivienda son largas, de años.

No siempre se puede dar respuesta a estas urgencias y menudo en los equipos de servicios sociales de cada barrio o de puntos de atención social sin cita previa (descentralizados) se reciben demandas y se plantean situaciones en las que tampoco se puede dar respuesta.

#### Presión al mercado de alquiler

Hay una gran demanda de vivienda social (y del mercado libre) y también listas de espera de años. Para los hogares que en 2011 fueron alquiladas había más de 15.000 personas interesadas. De cada 100 personas que buscaban vivienda, sólo 13 lo encontraron. Las posibilidades de éxito están desequilibradas, ya que los estudiantes tenían muchas más posibilidades de encontrar vivienda que por ejemplo personas con situaciones desfavorecidas o recién llegados a la ciudad.

#### Aumento del precio. Las viviendas de alquiler

El aumento de los alquileres ha sido muy grande en los últimos años. Si en 2008 el 91% de las viviendas aún tenía una renta mensual por debajo del límite (525€), en 2012 esta proporción se redujo al 80%.

#### Listas de espera

Las ciudades grandes como Amsterdam, Rotterdam, Den Haag y Utrecht tienen largas listas para este tipo de viviendas. El alquiler no debe estar por encima de 710,68€ mensuales. Esta cantidad no incluye los gastos<sup>6</sup> de servicio. El total de estos gastos puede ser de como máximo 12 euros por concepto hasta llegar a 48€/mensuales totales.

<sup>6</sup> Los gastos están divididos en cuatro conceptos: limpieza de los espacios comunes, luz y gas de los espacios comunes, gastos de administración, costos por servicios y reparaciones y por salas de recreación y esparcimiento comunes. Estas últimas suelen pagarse en edificios en los que una parte está destinada a residencia o viviendas para la tercera edad.

## Cambios de 2016

El precio de alquiler máximo a través del cual una vivienda social puede ser alquilada (la frontera de liberalización), se mantiene durante 2016 en la misma cantidad que la del 2015. Para nuevos alquileres sociales se puede aplicar un máximo de 710,68€ (de renta básica) y si el alquiler que se paga no es superior a esta cantidad se puede solicitar una ayuda para la vivienda.

Por parte de las corporaciones existe la opción de reducir el alquiler mensual cuando la persona solicitante tiene menos ingresos. Con ello, se deduce que habrá una reducción de las viviendas disponibles.

### Anti-ocupación: Una solución para quién?

Históricamente se han relacionado los Países Bajos con los movimientos reivindicativos de empleo desde los años 60. Hasta el año 2010 ocupar edificios que habían estado vacíos durante los últimos 12 meses no era ilegal y no estaba penalizado.

Hace unos años se creó una forma de evitar la ocupación de las viviendas, y que literalmente es llamada "*anti-ocupación*".

Las personas que viven en esos edificios son literalmente llamadas *anti-ocupas* y viven en una casa o vivienda similar a una oficina. El objetivo de la creación de las empresas que gestionan este tipo de viviendas es evitar que las viviendas sean ocupadas.

Las personas que viven en ellas pagan cuotas mensuales muy reducidas, a veces de menos de 200€ al mes. Pero, por otro lado no da la estabilidad de una vivienda de alquiler o compra.

Las condiciones y los derechos de este tipo de acuerdo no son los mismos que los del alquiler regulado. No hay un contrato de alquiler ni tampoco ninguna protección. El plazo de preaviso para desocupar la vivienda es de entre 14 días a 3 meses. Esta es una alternativa a la vivienda *regulada* que eligen estudiantes y personas jóvenes y también es una opción elegida por personas que se acaban de separar y necesitan una vivienda rápida y económica. Sería una nueva forma de empleo de la cual los propietarios sacan un rendimiento sabiendo que en cualquier momento pueden disponer de su vivienda.

Normalmente estas viviendas/oficinas son gestionados por una oficina llamada "*anti-ocupación*".

El acuerdo establecido entre las dos partes vendría a ser un acuerdo de préstamo de este espacio para vivir. Si el propietario pide que se abandone la vivienda en un plazo concreto y cuando llega este día la persona que vive en ella no encontró ningún otro lugar para ir a vivir, está obligada a abandonar el espacio. No hay posibilidades de alargar este plazo o de dejar las pertenencias hasta encontrar otro lugar. Las oficinas *anti-ocupación* no proporcionan ninguna vivienda sustitutiva.

Hace unos años se creó una forma de evitar la ocupación de las viviendas, y que literalmente es llamada "*anti-ocupación*".

En esta alternativa a la vivienda social la gran ventaja para inquilino es que el precio del alquiler es muy bajo, y la ventaja para el propietario es que la casa no está vacía.

Esta forma de vivir es legal siempre y cuando se haya firmado un contrato de acuerdo para el préstamo entre ambas partes. Se establece un contrato que regula el préstamo de la vivienda.

El acceso a una vivienda anti-ocupación se hace mediante la inscripción a una oficina anti-ocupación. Las más conocidas son Camelot, Ad Hog Beheer y Interveste.

La persona que está viviendo en una de estas viviendas no puede ser expulsado de un día para otro, pero sí, como decíamos, puede ser requerido para dejar la vivienda dentro del plazo preestablecido.

### Vivienda social corporativa

Consiste en una iniciativa nacida en Dinamarca y que se empieza a aplicar en los Países Bajos en 1969 cuando una profesora pone un anuncio en el periódico en el que explica que busca un arquitecto para diseñar una vivienda con servicios compartidos en los que convivan niños, enfermos y ancianos.

Esto dio pie a la constitución de una asociación a nivel nacional (Central Wonen) que reúne los llamados grupos de convivencia (cohousing en inglés), en los que viven personas de diferentes edades y con diferentes situaciones y que comparten servicios, espacios y actividades.

Una de las claves de éxito de este tipo de proyectos, aparte de que los precios de alquiler sean accesibles y se pueda solicitar la ayuda-subsidio para el pago del alquiler mensual, es que fomentan la discusión democrática, el cooperativismo, el respeto por el medio ambiente, el espíritu de compartir, todos ellos valores muy arraigados en la sociedad holandesa.

Hay toda una estructura de grupos y subgrupos y toda una organización detrás de este modelo de vivienda social. En los enlaces y webgrafía se puede encontrar información sobre el tema.

## 6. Conclusiones

Desde 1995 se produce una privatización de la vivienda social en los Países Bajos, pero se siguen creando acuerdos entre ayuntamientos y corporaciones para garantizar una construcción y una evolución “controlada” y que garantice unos mínimos directa e indirectamente establecidos por la administración local.

Nos falta información referente a si está permitida la venta de una vivienda comprada a una corporación y calificada como vivienda social.

Si se compara con la situación en Cataluña, el salario mínimo es mucho más alto, y cambia en función de la edad de la

persona y, al mismo tiempo, los límites de ingresos para poder acceder a una ayuda para la vivienda también son más altos.

El precio de los alquileres son elevados y eso hace que mucha gente quiera acceder a la vivienda social y que las listas de espera sean largas. En las plataformas web de las corporaciones se detalla la forma en que se tienen que solicitar las viviendas, como se puede crear el perfil de solicitante, cuántas se pueden solicitar por semana, cuáles son los requisitos de acceso, etc.

La vivienda es un derecho universal y una de las conclusiones que se sacan, si se comparan las situaciones de Cataluña y de los Países Bajos, es que también es universal la dificultad para acceder a un alquiler con un precio digno y accesible.

**El precio de los alquileres son elevados y eso hace que mucha gente quiera acceder a la vivienda social y que las listas de espera sean largas.**

## Webgrafia

- Vereniging van woningcorporaties. [www.aedes.nl](http://www.aedes.nl)
- Col·legi d'arquitectes de Catalunya. <https://www.arquitectes.cat/ca/revista-corresponsals/holanda-exemples-habitatge-social-corporatiu>
- De Gelderlander. Nieuwe linkse coalitie Nijmegen gaat nivelleren. <http://www.gelderlander.nl/regio/nijmegen-e-o/nijmegen/nieuwe-linkse-coalitie-nijmegen-gaat-nivelleren-1.4348470>
- De Gelderlander. Nijmegen wint Green Capital Award 2018. <http://www.gelderlander.nl/regio/nijmegen-e-o/nijmegen/nijmegen-wint-green-capital-award-2018-1.6130764>
- Sociale huurwoningen. <https://www.huurwoningen.nl/info/sociale-huurwoningen/>
- Iewan. <http://www.iewan.nl/>
- Landelijke Vereniging Centraal Wonen. <http://www.lvcw.nl/>
- Nijmegen. <https://www.nijmegen.nl/>
- Kraken in Nederland. [https://nl.wikipedia.org/wiki/Kraken\\_in\\_Nederland](https://nl.wikipedia.org/wiki/Kraken_in_Nederland)
- Wat is het verschil tussen een sociale-huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>
- Minimumloon. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/minimumloon/inhoud/bedragen-minimumloon-2016>
- Handreiking Prestatieafspraken (herzien). <http://woningwet2015.nl/handreiking-prestatieafspraken-herzien>
- Wat verandert er voor huurders in 2016?. <https://www.woonbond.nl/nieuws/wat-verandert-huurders-2016>
- Woningcorporaties op eigen benen. [http://www.canonsociaalwerk.eu/nl\\_vhv/details.php?cps=20&canon\\_id=489](http://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=20&canon_id=489)
- Wikipedia. [www.wikipedia.cat](http://www.wikipedia.cat)