

Laboratorio de Ideas 2

El tratamiento del parque inmobiliario existente en los nuevos planes de vivienda. Vivienda vacía y sobre-ocupación.

Lugar y Fecha: 04 de Marzo del 2011
Bizkaia Aretoa (UPV/EHU)
Avda. Abandoibarra 3 Bilbao

Director: Miguel Angel García Herrera
Comité Organizador: Pilar Garrido Gutiérrez
Igone Guerra Gurrutxaga

Información:
Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** Ikasketa Taldea
info@ekitenthinking.org
www.ekitenthinking.org

El grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** agradece la participación y entrega de todos y todas los asistentes al primer laboratorio de ideas y reconoce el acto de generosidad de todas y cada una de ellas al compartir el valioso conocimiento que poseen.

Somos conscientes de que sin las aportaciones e intercambio de información y opinión, no se hubiera podido aglutinar tanta riqueza de pensamiento y debate que en esta ocasión hemos intentado recoger a través de este documento que ponemos a vuestra disposición.

Os animamos a seguir colaborando con nuestro proyecto a través de la participación en futuros laboratorios de ideas, cursos o espacios que estamos diseñando para la transmisión del conocimiento.

Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** Ikasketa Taldea
Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación
Universidad del País Vasco/Euskal Herriko Unibertsitatea
Leioa, Junio 2011

Este documento está abierto a sugerencias, comentarios o aportaciones que los participantes en el taller quieran realizar con el objetivo de enriquecer el texto y compartir el conocimiento.

Por este motivo ponemos a su disposición las siguientes direcciones de correo electrónico: info@ekitenthinking.org
ascension.guerra@ehu.es

INDICE	Pag
Programa	4-5
Listado de participantes	6
Conclusiones de los talleres	
Taller 1. Vivienda Vacía	7-12
Taller 2. Sobre-ocupación	13-22
Informe de evaluación	23-30

1. PROGRAMA

Lugar: Plenaria Auditorio Barandiaran

09:00-09:30 Inauguración Jornada y presentación del laboratorio de ideas.

Mario Yoldi. Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno Vasco

Miguel Angel García Herrera. Director del Grupo de Estudios EKITEN-**Thinking** y Catedrático de Derecho Constitucional de la UPV/EHU

09:30- 10:00 Presentación relatores

- Relación entre el uso eficiente del parque inmobiliario en el planeamiento de vivienda y el planeamiento del desarrollo urbanístico. **Julio Tejedor.** Universidad de Zaragoza
- Tratamiento de la vivienda vacía y la sobreocupación en los planes municipales de vivienda: Obstáculos y retos. **Antoni Sorolla i Edo.** Ayuntamiento Barcelona

10:00- 10:45 Debate Participantes

11:15- 12:00 Presentación relatores

- Experiencia Europea en materia de vivienda vacía. **Joris Hoekstra.** Universidad DELFT (Holanda) **Cesare Ottolini** (International Alliance of Inhabitat)
- El concepto y declaración de vivienda vacía. Instrumentos de intervención sobre la vivienda vacía. **Jaume Assens.** ICAB

12:00-13:45 Debate Participantes

13:45- 13:15 Presentación relatores

- Experiencia Europea en materia de sobreocupación de vivienda. **Edesio Fernandes** (University College of London)
- La Sobreocupación. Problemas de detección y gestión. **Guillem Fernández**. Asoc. Prohabitatge

13:15- 14:00 Debate Participantes

15:30-17:30 Realización de los talleres

Taller 1. La Vivienda vacía. Intercambio de experiencias.

Director: Gerardo Pisarello. Universidad de Barcelona.

Secretaría Técnica: Miren Gorrotxategui. UPV/EHU

Lugar: Auditorio Barandiarán

Taller 2. La sobreocupación de viviendas. Intercambio de experiencias.

Director: Domenec Sibina. Universidad de Barcelona.

Secretaría Técnica: Leire Escajedo. UPV/EHU

Lugar: Auditorio Arriaga

17:30- 18:00 Clausura

2. LISTADO DE PARTICIPANTES

Nombre	INSTITUCIÓN
ALVAREZ MORA, ALFONSO	UNIV. VALLADOLID
ANTOLIN, JOSE ENRIQUE	UPV/EHU
ASSENS, JAUME	ICAB
BARCINA. CARLOS	ARARTEKO
BURON, JAVIER	CUATRECASAS
CACHO, ROBERTO	BIZIGUNE
CASTANEDO, JESÚS	GOIZTIRI
CLAVELL, DOLORS	ICAB
CORTES, VICENTE	EDERKILAN
DELGADO, LUIS CARLOS	SESTAOBERRI
ESCAJEDO, LEIRE	UPV/EHU
FERNANDES, EDESIO	INSTITUTE OF URBAN DEVELOPMENT AND HOUSING STUDIES
FERNANDEZ, GUILLEM	PRO-HABITATGE
GARCÍA HERRERA, MIGUEL ANGEL	UPV/EHU
GARCÍA, MONTSERRAT	EUDEL
GARRIDO, PILAR	UPV/EHU
GONZALEZ, SARA	SURBISA
GORROTXATEGUI, MIREN	UPV/EHU
GRIJALBA, OLATZ	UPV/EHU
GUERRA, IGONE	UPV/EHU
RUFINO HERNÁNDEZ	UPV/EHU
HOEKSTRA, JORIS	UNIV. DELFT
IBARBIA, MARTA	SURBISA
LEAL, JESUS	UNIV. COMPLUTENSE MADRID
LETAMENDIA, JORGE	AYTO. DONOSTIA/SAN SEBASTIAN
LOPEZ BASAGUREN, ALBERTO	UPV/EHU
MAESTRO, GONZALO	UPV/EHU
MAGUREGUI, IÑIGO	AYTO. BILBAO
OTTOLINI, CESARE	INTERNATIONAL ALLIANCE OF IN- HABITANTS
PAREJA, MONTSERRAT	UNIV. BARCELONA
PARRON, CARLOS	IKERTALDE
PENESSE, CLAUDIA	UPV/EHU
PISARELLO, GERARDO	UNIV. BARCELONA
SABARTE, ALEJANDRO	SESTAOBERRI
SIBINA, DOMENEC	UNIV. BARCELONA
SOROLLA I EDO, ANTONI	AYTO. BARCELONA
TEJEDOR, JULIO	UNIV. ZARAGOZA
TOYOS, PEDRO	BIDEBI BASAURI
UNCETA SATRUSTEGUI, ALFONSO	UPV/EHU
URRUTIA, VICTOR	EJ/GV
YOLDI, MARIO	EJ/GV
ZABALA, IRAUNTZU	ARARTEKO

3. CONCLUSIONES DE LOS TALLERES

3.1 TALLER 1. LA VIVIENDA VACÍA. INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS

Directores: Jaume Assens (ICAB)

Gerardo Pisarello. Universidad de Barcelona

Secretaria Técnica: Miren Gorritxategui. UPV/EHU

Lugar: Auditorio Baroja

Una buena parte de las intervenciones en este taller se ha reservado, por una parte, a poner de manifiesto las incertezas, dificultades y limitaciones que la vivienda vacía presenta como objeto de intervención en el marco de una política pública de vivienda (I) y, por otra, a llamar la atención sobre el hecho de que tales objeciones no parten de un enfoque adecuado de la cuestión y subrayar la importancia de su consideración como un instrumento, entre otros, de intervención (II). Y ello, en referencia a varios elementos del debate:

- el dimensionamiento, tanto del problema de la vivienda vacía como de su capacidad de solucionar el problema de vivienda,
- la definición de lo que ha de considerarse por vivienda vacía, instrumentos de detección e intervención,
- la posibilidad real de puesta en marcha de formas de intervención en la vivienda vacía.

Otro tipo de intervenciones, finalmente, pueden recogerse aquí como la formulación de propuestas concretas para avanzar en la reflexión sobre la intervención pública en materia de vivienda vacía. (III)

(I). Las objeciones presentadas en relación a la pertinencia de considerar la vivienda vacía como elemento de intervención en el marco de la política pública de vivienda, reflejan cierta artificialidad del debate. En concreto:

- Dimensionamiento. Por lo que respecta a la importancia real del problema de vivienda vacía, se ha señalado que, al menos en el País Vasco, los censos que distintas instancias han elaborado muestran que el número de viviendas vacías es relativamente pequeño, por lo que no parece que merezca una intervención prioritaria. A esta objeción se le añade además otra en el sentido de que las políticas de intervención practicadas en el marco de programas de incentivación a los propietarios de las viviendas vacías para su movilización en el mercado de alquiler, como Bizigune, son demasiados caros. Por lo que respecta a la capacidad de la intervención en la vivienda vacía para mejorar el problema de la vivienda y, relacionado con la observación anterior, se subraya la escasa incidencia práctica de la medida ya que, el número de viviendas necesario para satisfacer las demandas en este ámbito es muy superior al de las viviendas vacías existentes. Por ello, un dimensionamiento correcto desde las perspectivas señaladas nos muestra la apuesta prioritaria que el poder público debe hacer: crear un parque público de vivienda capaz de atender a la demanda existente.
- Problemas conceptuales. Se constata que no existe una definición única de vivienda vacía ni de los modos de detección que han de tenerse en cuenta para determinar su existencia. De la misma manera, no existen estadísticas de carácter supranacional (Comunitario, por ejemplo) que permitan, además de comparar los datos entre los distintos países, utilizar conceptos universales. Esta falta de unicidad en los criterios y las definiciones se ha considerado, cuando menos, un obstáculo para la racionalidad del debate y para la comparabilidad de las situaciones. En ocasiones el problema conceptual se considera, incluso, como una muestra del limitado alcance práctico del debate.
- Dificultades de puesta en marcha. La realidad nos muestra que a pesar de las previsiones legales de instrumentos de carácter incentivo

y punitivo para luchar contra la desocupación de las viviendas, las primeras no consiguen incentivar a todos los propietarios y las segundas no llegan a aplicarse. Esto mostraría las dificultades, cuando no imposibilidad, que presentan en la realidad la aplicación de estas medidas, especialmente las más gravosas para el propietario.

(II). Sin negar que las objeciones planteadas responden a realidades ciertas, un adecuado enfoque de las mismas permite ver que éstas no representan, en modo alguno, la prueba de que la política pública de vivienda deba alejarse de considerar la intervención en la vivienda vacía. Así:

- Dimensionamiento. En relación al número de viviendas vacías, es posible que en el País Vasco sea relativamente bajo, pero esto no es así en todas las Comunidades Autónomas o municipios de España. Además, la desocupación de las viviendas que implica un uso antisocial de las mismas existe, y una prueba de ello, al margen de las estadísticas, la ofrece la existencia del movimiento okupa, que establece la ocupación de las viviendas vacías como modo de satisfacer su necesidad de vivienda. En cualquier caso, el número relativamente bajo de viviendas vacías y su capacidad limitada para hacer frente al problema global de vivienda, no debe llevar a la conclusión de que es mejor no prestar atención a ellas. Y ello, por dos motivos. Por una parte, porque no es necesario señalar un único instrumento, el mejor instrumento, de política pública de vivienda, sino que tiene sentido combinar distintos instrumentos para llegar a un mismo fin. En este sentido, las viviendas vacías, más allá de un problema, pueden reflejar parte de la solución del problema de vivienda. En relación a la carestía de los programas de incentivación para la movilización de la vivienda vacía y su puesta en el mercado de alquiler, hay que tener en cuenta que en este caso se ahorran los gastos de la construcción. Por otra parte, porque la intervención contra la desocupación de la vivienda tiene un valor pedagógico en sí

mismo y permite reflejar un valor social: que la vivienda es algo más que una mercancía y que su uso antisocial es injusto y por ello un objeto a combatir.

- Problemas conceptuales. Son dos las perspectivas que subrayan la poca importancia que tienen los problemas de conceptualización para determinar la apuesta por la intervención en la vivienda vacía. Por una parte, y aunque a nivel formal podría acordarse una definición unitaria, no tiene ningún sentido, desde un punto de vista práctico, llegar a tal definición. Y ello porque cada lugar se enfrenta a una problemática vinculada a la vivienda vacía distinta; en algunos lugares, es el abandono de las viviendas lo que determina su existencia (en este caso, por ejemplo, puede ser un buen indicador el hecho de que no se paguen los impuestos) en otros, prácticas especulativas, en otros, la temporalidad de su uso, en otros, un determinado régimen de planificación urbana, ... en algunos casos de trata de viviendas, en otros de inmuebles y en otro de terrenos... etc. . Por ello, tiene que existir un vínculo entre la definición de lo que se entiende por vivienda vacía y el problema que se quiere resolver. La norma tiene que ser capaz de plasmar en la definición los distintos casos de uso antisocial, previendo los mecanismos de detección adecuados y graduando las consecuencias desfavorables en función de su carácter antisocial. Desde esta perspectiva, la heterogeneidad de definiciones no son una muestra de la dificultad inherente a la gestión de la vivienda vacía sino consecuencia de los distintos problemas que representa su existencia, por esto mismo, estadísticas de ámbito supranacional con un único criterio de definición no tienen sentido práctico. Por otra parte, centrarse en los problemas conceptuales oculta la detección del verdadero problema que presenta la intervención en la vivienda vacía, que no tiene otra naturaleza que política. Lo que subyace al alcance de la intervención es el nivel de tolerancia con la hegemonía del mercado y el nivel de distribución social de los bienes que se acepta en un momento determinado. El de la vivienda es un problema social y de distribución y la firmeza en la intervención de la vivienda vacía y la propia definición del concepto, reflejan el nivel de alcance del conflicto social

ligado a la vivienda. Si el acuerdo político en torno al valor de la vivienda como derecho social se produjera, no sería difícil articular definiciones ajustadas y mecanismos de detección e intervención apropiados.

- Dificultades de puesta en marcha. Estrechamente relacionado con la reflexión anterior, la inactuación en la materia a pesar de la previsión de instrumentos legales para hacerlo, sería la muestra de una falta de voluntad política. De hecho, la experiencia comparada muestra que diversos instrumentos han sido puestos en práctica en otros países

(III). Propuestas para avanzar en la reflexión:

- Se ha señalado la utilidad de encontrar términos de referencia que permitan estudiar esta cuestión de forma comparada. También de recoger, para conocer las distintas modalidades existentes, las experiencias que en otros lugares tienen para determinar la existencia de una vivienda vacía y los instrumentos de intervención previstos. En respuesta a esta solicitud, algunos intervinientes han señalado algunos instrumentos concretos:
 - o En Nueva York, si se ve clara una emergencia habitacional, el gobierno local puede abrir la puerta de una casa, meter una familia dentro y pagarle el alquiler correspondiente al propietario de la vivienda.
 - o En otros casos, se combinan varios pasos: una declaración de interés de uso en primer lugar, imposición si aún así no se le da uso y, finalmente, si se persiste en la falta de uso, expropiación.
 - o En Italia, los propietarios tienen la obligación de declarar en el catastro el uso que se le da a la vivienda. El problema es que no se registra siempre la verdad.
- Debe tomarse conciencia de que, en materia de vivienda vacía, la forma de actuación debe de hacerse, no a escala global, sino de forma puntual, en barrios concretos, puesto que el problema se presenta en zonas concretas. Actuaciones ejemplares de gran

repercusión podrían ser especialmente útiles en la tarea de concienciación para un uso adecuado, no antisocial, de la vivienda.

- Una modalidad de intervención pública adecuada para la lucha contra la desocupación de las viviendas es la que ofrece la vía impositiva. A favor de ello se han apuntado diversos motivos: porque resulta más económico que las intervenciones de carácter incentivo, porque enfatiza la consecuencia gravosa que ha de tener un uso antisocial de la vivienda que se mantiene desocupada y, porque compensa mejor el gasto público –a través de los servicios, equipamientos, etc.- producido y no aprovechado que provocan viviendas que resultan no estar habitadas.
- Dar cabida a la participación ciudadana en el momento de la detección puede resultar útil.
- Debe tomarse conciencia de la naturaleza política del problema al que se enfrenta la intervención en la vivienda vacía.
- Debería detectarse la forma de construcción de la ciudad que se ha utilizado para llegar a generar este problema y cambiar dicho modelo. Matizando esta propuesta, se ha señalado también el peligro de incidir en la Planificación como forma de hacer política de vivienda, por las consecuencias contrarias a las deseadas que en ocasiones pueden producirse.

3.2 TALLER 2. La sobreocupación de viviendas: intercambio de experiencias

Directores: Domenec Sibina (Universidad de Barcelona)

Secretaria Técnica: Leire Escajedo, UPV/EHU

Lugar: Auditorio Arriaga

Materiales entregados para la lectura previa.

1. La definición y las causas de la sobreocupación. ¿Es principalmente la inmigración? ¿Es principalmente la existencia de áreas degradadas por incumplimiento del deber de conservación?
2. Prevención del fenómeno: por ejemplo, las áreas de tanteo y retracto o la lucha por la transformación sostenible de la ciudad
3. Sobreocupación y padrón (una vieja y nueva polémica)
4. Los servicios sociales de mediación
5. La visión del problema desde una ley concreta: La ley de derecho a la Vivienda de Cataluña

ASPECTOS TRABAJADOS EN EL TALLER

Como método de trabajo en el taller de sobreocupación, se procedió a ordenar el tema en diferentes focos de atención o subtemas. Presentado cada uno de ellos por el moderador, los participantes fueron aportando datos desde sus conocimientos y experiencias, añadiendo también inquietudes, opiniones y propuestas para futuras reflexiones. Un resumen de todo ello se recoge aquí, manteniendo el orden en el que las cuestiones fueron analizadas en el desarrollo del taller, junto con las conclusiones que a modo de cierre fueron presentadas por el Director en la sesión final de la Jornada.

[PREGUNTA] ¿Puede sancionarse la sobreocupación que no cause daños a terceros?

En torno a esta primera pregunta, el taller propone un primer acercamiento al problema de la sobreocupación y al modo en que en la actualidad se aborda por las Administraciones públicas.

La intervención pública ante la sobreocupación invita a cuestionarse cuál ha de ser *el motivo concreto que justifica* la intervención. Uno conjunto de motivos se asocia a la preocupación por la salubridad, la molestia que se ocasiona a los vecinos (por ejemplo a causa del ruido que se genera), pero también deseo de control sobre el padrón, algo que en algún caso quizá esté relacionado con la obtención de renta social. Pero, de otra parte, la intervención puede tener su origen en la cuestión de la función social que se reconoce a la vivienda, abarcando también temas como si el límite fijado por la sobreocupación puede o no superarse cuando los inquilinos de la vivienda sobreocupada pertenecen a una misma unidad convivencial o cuando no hay efectos molestos a terceros.

En torno a esta pregunta surgen en el taller diferentes líneas o propuestas para la reflexión.

- La Ley de Vivienda de Cataluña era inicialmente una Ley pensada en el uso comercial de viviendas, y se amplió su planteamiento pero sin adaptar adecuadamente todo su contenido a la nueva realidad a abarcar. Se fija un parámetro de metros cuadrados por persona, con la excepción de que exista entre los inquilinos una relación de parentesco, si bien se condiciona a que no causen molestia.

- Las definiciones de *hogar* son variadas. Existe una definición económica, en la que además de compartir vivienda se presta atención a que las personas compartan un presupuesto económico común. Pero existen también definiciones aportadas desde las perspectivas jurídica (una de las claves puede ser el subarriendo), sociológica o estadística.

Del mismo modo, el hecho de que una concreta ley ofrezca una definición de la sobreocupación no implica, que esa definición sea la única posible o, si acaso, aquella que refleja lo que unánimemente ha de entenderse por tal. Se trata de una definición a los efectos de dicha ley.

- A los ayuntamientos la cuestión de la sobreocupación llega, por lo general, como consecuencia de una alarma social. Es decir, el comienzo de la intervención suele ser una denuncia de uno o varios vecinos con respecto a la sobreocupación de un inmueble.

- Regular, ¿para qué? ¿Para evitar el hacinamiento (es decir, como una medida a favor de las personas que habitan esa vivienda sobreocupada) o para evitar molestias a terceros? Si se quiere evitar molestias a terceros la medida tiende a ser el traslado de los inquilinos a otras zonas; si lo que se quiere

evitar es el hacinamiento, las medidas a adoptar son otras. Si hay un problema de personas sin vivienda que han decidido sobreocupar, ¿cuál ha de ser la respuesta?

- La segregación ha disminuido en todas las ciudades porque la inmigración tiende a alojarse en pisos que están en zonas consideradas de clase media. No obstante, la situación puede ser descrita como de un *juntos pero no revueltos*, en tanto se comparte un espacio público pero no se convive. Vivir en una misma zona no implica necesariamente una integración, aunque ésta pueda verse facilitada por esta circunstancia. La integración se produce cuando existe algún un elemento catalizador, como suelen ser los niños.

[PREGUNTA] ¿En qué punto puede considerarse sobreocupada una vivienda? Si la vivienda no está en un ámbito degradado o la propia vivienda no está degradada, ¿cuál es el aspecto negativo de ocupar conjuntamente?

En torno a esta pregunta, la reflexión del taller se centra en la causa por la cuál algunas personas llegan a compartir una vivienda que está sobreocupada.

Al hilo –aunque se profundizará en ello más adelante- se apunta a la necesidad de abordar no sólo la sobreocupación en sí misma. Es importante entender que la sobreocupación es o puede ser también el efecto, la consecuencia de otras circunstancias que es imprescindible abordar en un estadio previo. Es decir, que en algunos casos solucionar el problema de la sobreocupación requiere también prestar atención a aquello que propicia que algunas personas lleguen a esa situación.

- Desde los servicios sociales se constata que con frecuencia personas que están en un proceso de degradación personal terminan

compartiendo vivienda en una pensión (alegal) y ése suele ser el paso previo a vivir en la calle. Otro caso es el de jóvenes extranjeros que comienzan viviendo en la calle, son acogidos en cualquier sitio del que al tiempo son expulsados y la tendencia es la de terminar en un piso patera, sobreviviendo como se puede.

- ¿Cómo hacer equipamientos que contribuyan a la integración, inclusión? La ley de renta básica no permite más de dos rentas por vivienda y esto tiene un efecto perverso. Hace que las personas que comparten piso se trasladen a pensiones no legalizadas y con ello se empeora su situación.

- Si partimos de la base de que las zonas degradadas son más susceptibles de sobreocupación (que se traduce en un sobre-valor del piso), quizá pueda ayuda una herramienta como la del tanteo y el retracto.

Pero, ¿quién paga el tanteo/retracto y reintroduce después el piso en el mercado? Esta herramienta no ha funcionado adecuadamente en España, quizá por una falta de voluntad política.

- Se habla también de tratar de que no haya zonas *degradadas en sí mismas*, sino espacios degradados que no están ubicados de forma conjunta. Ello facilitaría la búsqueda de soluciones.

- No ha existido una capacidad real de ofrecer una alternativa social a las personas que eran desalojadas de viviendas sobreocupadas, a pesar de que el hacinamiento puede considerarse como una situación mejor que la de vivir en la calle.

- Hay que distinguir diferentes situaciones. Si es una situación estable o temporal, si es una persona inmigrante que se plantea la sobreocupación como algo temporal, si es una persona que estaba en situación normalizada y su situación se va deteriorando.

Las figuras VPO propiedad/alquiler son para un sustrato de población muy concreto (clase media, estudiantes) y los Departamentos de vivienda no han estructurado alternativas para otros sustratos de población, como los colectivos vulnerables. Para estos últimos los Servicios Sociales han venido recurriendo a las ayudas para el pago de una pensión.

Se destaca también que en España no hay una escala o vía completa para llegar a *salir de la calle*. Esto contrasta con la tendencia en otros países de la Unión Europea en los que se está tendiendo a un acompañamiento de las personas en los pisos, con el objetivo de que la integración sea exitosa.

[PREGUNTA] Reflexión sobre la inclusión de una figura de mediación entre las medidas sociales y la intervención urbanística en aquellos casos en los que se ocupa una vivienda como parte de una política de asistencia social. El objetivo es que la integración residencial llegue a ser exitosa.

Se discute en el taller si esas tres claves: intervención asistencial, intervención urbanística y tarea de mediación pueden ser o no municipales.

- Quizá el sistema actual sea incapaz de resolver o intervenir ante las situaciones que se le plantean. ¿Deben usarse parte de los fondos municipales para integrar a los inmigrantes? ¿Corresponde a los ayuntamientos? Hay quien dice que después del boom inmobiliario la pelota parece estar en el tejado de los municipios, otros opinan que no, que no es así.

- La política de centralización de la vivienda está mercantilizando la vivienda, privatizándola. Las personas estigmatizadas no dan lugar a voto y los ciudadanos no parecen estar dispuestos a pagar con sus impuestos a los extranjeros, a los divorciados, los niños.

- En ese contexto, establecer prioridades es muy difícil, aunque hay experiencias de integración de cuyos errores y aciertos se puede aprender (como la experiencia del colectivo gitano). Se coincide, en cualquier caso, en que la dimensión del problema desborda a las instituciones públicas, especialmente considerándolo a largo plazo.

[PREGUNTA] De la teoría del *Housing First* al *Housing Plus*.

Sólo atajando las causas que llevan a sobreocupar vivienda es posible reducir de forma importante el problema. Medidas que únicamente desplazan a las personas de unos lugares a otros no encaran el problema, como tampoco lo hacen aquellas en las que el apoyo en la vivienda no viene acompañado de otras medidas que contribuyen a la interacción. Es el tránsito de la política de *Housing First* (lo primero, una vivienda), hacia el *Housing Plus*.

Como planteamiento teórico el *Housing Plus* permite múltiples soluciones residenciales, y es en su dimensión práctica dónde mayor dificultad encuentra, principalmente por la falta de medios para impulsar este tipo de estrategias.

Otra de las cuestiones que se trata en el taller es la de **a quien corresponde el acompañamiento**: hay quien opina que al tercer sector, hay quien opina que a los ayuntamientos.

En opinión de algunos de los participantes el modelo del tercer sector parece más estable que la intervención de los poderes públicos, que está bajo la influencia de otros factores. Sin embargo, se corre el riesgo de que la gestión se traduzca simplemente en desplazar las personas de unos municipios a otros.

Otra alternativa es el 4º sector, una conjunción entre el mercado, el tercer sector y el municipio. La propuesta es un nuevo concepto de colaboración público-privada con gestión pública. Es decir, un intento de abordar los tres esquemas juntos, en línea con lo que en otros países se conoce como *Social Housing Associations* o programas de actuación supramunicipal en los que participan varios actores. Entre las ventajas está el hecho de que las viviendas no se venden y que existe una intervención pública, aunque el gestor tiene autonomía en la gestión. No obstante, en la práctica de algunos países se están produciendo problemas. En Holanda no han sido suficientemente flexibles; también hay un problema de privatización y de riesgo de vuelta al mercado.

Algunos de estos modelos son considerados en otros países de 3er sector, porque las características que se emplean como referencia para describir al tercer sector son diferentes según el país. Así, las formulas de colaboración público-privada como el dar a una entidad suelo para que construya, o la cesión de viviendas a una entidad por parte de los promotores públicos (sea en propiedad o el derecho de uso), mediante figuras como el convenio, la prestación, el concierto.

[REFLEXIONES FINALES] Se abre un turno en el que se invita a los participantes a expresar sus conclusiones o a reseñar aspectos de interés para futuras reflexiones en el tema de la Sobreocupación.

- El sistema de alquiler de las viviendas tiene en la actualidad un perfil de prestación, mientras que las VPO tienen una potencialidad dirigida también a un público concreto (de clase media). Uno y otro modelo dejan fuera necesidades de vivienda de otros perfiles, que no son atendidas. La búsqueda de alternativas a los programas actuales, así como la coordinación institucional son vistas como algo importante

- El modelo de las Housing Association se ha visto como interesante, especialmente su orientación hacia la integración. Aunque se ve una cierta distancia cultural respecto a las políticas actualmente aplicadas en España.
- En el enfoque actual de la intervención ante la sobreocupación los instrumentos se orientan más a la defensa de derechos de terceros que a la garantía de la dignidad y del derecho a al vivienda digna. Es importante atender a ambas dimensiones y tratar de hallar fórmulas más imaginativas.
- El problema de hacinamiento es especialmente significativo en algunas ciudades. Las personas no acceden a esa situación por deseo, sino por imposibilidad de hallar alojamiento en el mercado de vivienda normal.
- El eje en el tratamiento de la sobreocupación debe ser la persona que está en esa situación. Además de la búsqueda de soluciones residenciales, es importante avanzar hacia modelos que además de alojamiento incluyan un acompañamiento, algo que tiene implicaciones de gestión.

CIERRE

(Director)

Un grupo reducido pero muy activo se ha iniciado en una fase analítica de lo que se entiende por sobreocupación, completando la diagnosis con propuestas para afrontarla.

En la sobreocupación confluyen dos preocupaciones. De una parte está la cuestión de la afectación vecinal, los problemas de convivencia con terceros, preocupación ésta que cuenta en nuestro ordenamiento vigente con algunas vías de solución. De otra parte está la preocupación vital, más de fondo, relativa a la persona que vive en esa situación de sobreocupación.

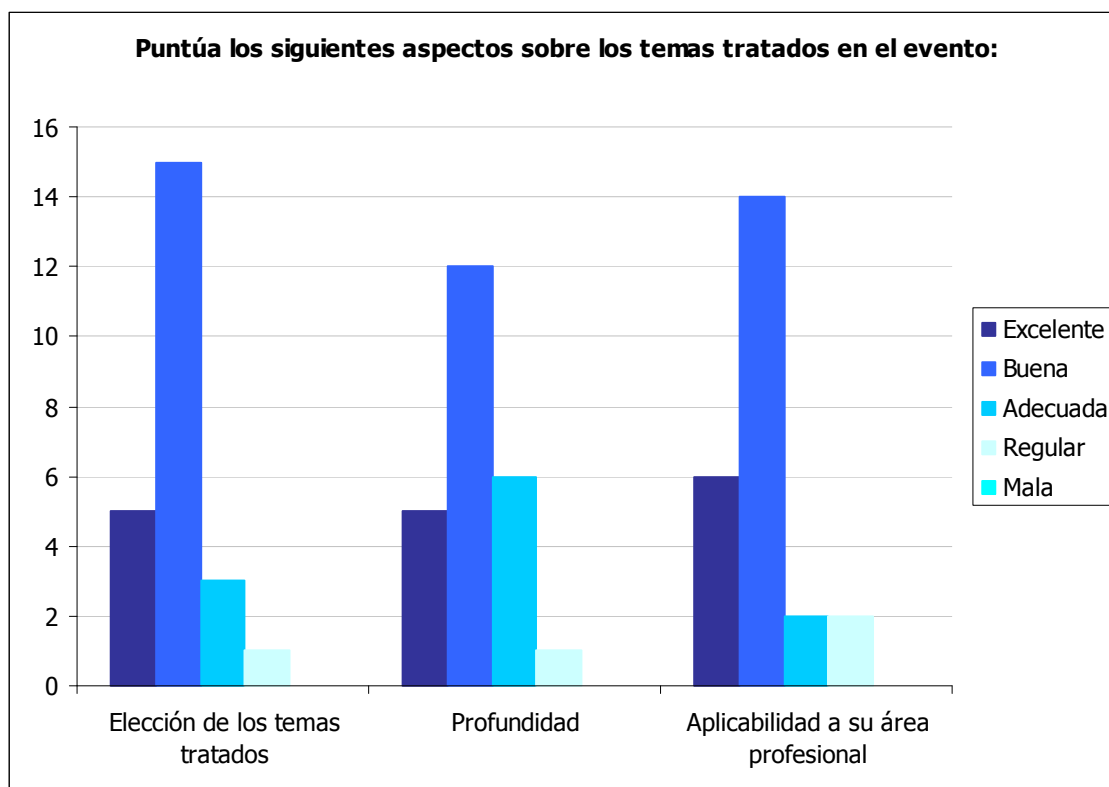
En lo propositivo, se ha comentado que:

- 1. Las personas que residen en viviendas sobreocupadas son colectivos con poca proyección social y electoral, aunque su situación sea grave.*
- 2. Aunque el colectivo más afectado sea el inmigrante, el problema tiende a no verse como inmediato porque son los conflictos tienden a aparecer en las generaciones sucesivas.*
- 3. Es importante tratar que las diferentes fórmulas de intervención sobre estos colectivos estén coordinadas. Es decir que la vivienda se vea acompañada de un programa de inserción, a poder ser con colaboración público-privada. Es imprescindible generar proyectos de asistencia integral.*

4. INFORME DE EVALUACIÓN DEL SEGUNDO LABORATORIO DE IDEAS

Pregunta 1. Puntúa los siguientes aspectos sobre los temas tratados en el evento

	Excelente	Buena	Adecuada	Regular	Mala	
Elección de los temas tratados	5	15	3	1	0	24
Profundidad	5	12	6	1	0	24
Aplicabilidad a su área profesional	6	14	2	2	0	24



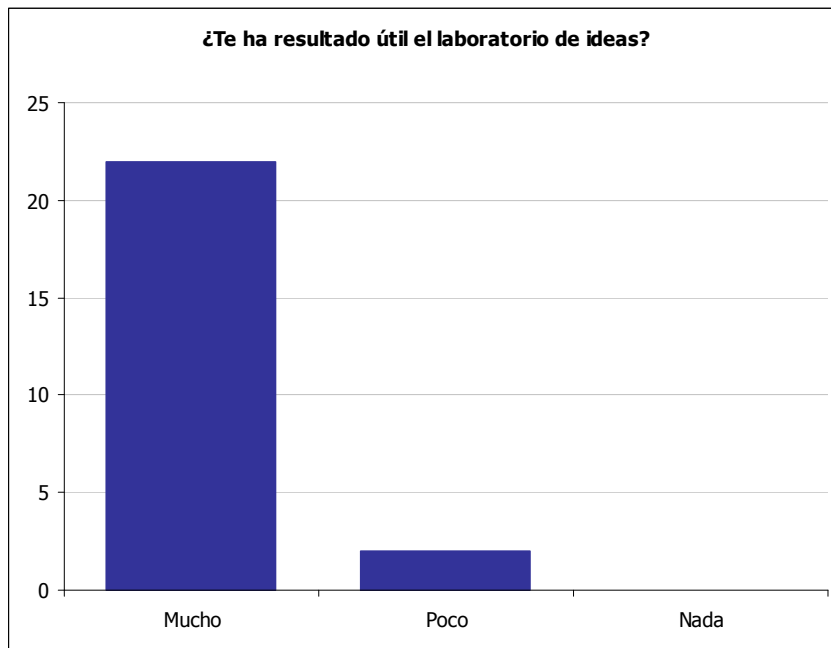
Análisis técnico - Población: 24

Elección de los temas tratados		Conclusiones destacadas
Media	2,000	El "83,33%" eligieron: Buena Excelente La opción "Mala" no fue elegida por nadie.
Intervalo de confianza (95%)	[1,711 - 2,289]	
Tamaño de la muestra	24	
Desviación típica	0,722	
Error estandar	0,147	

Profundidad		Conclusiones destacadas
Media	2,125	El "75,00%" eligieron: Buena Adecuada La opción "Mala" no fue elegida por nadie.
Intervalo de confianza (95%)	[1,806 - 2,444]	
Tamaño de la muestra	24	
Desviación típica	0,797	
Error estandar	0,163	

Pregunta 2. ¿ Te ha resultado útil el laboratorio de ideas?

Mucho	22
Poco	2
Nada	0



Análisis técnico		Conclusiones destacadas
Media	1,083	El "100,00%" eligieron: Mucho Poco La opción "Nada" no fue elegida por nadie.
Intervalo de confianza (95%)	[0,970 - 1,196]	
Tamaño de la muestra	24	
Desviación típica	0,282	
Error estandar	0,058	

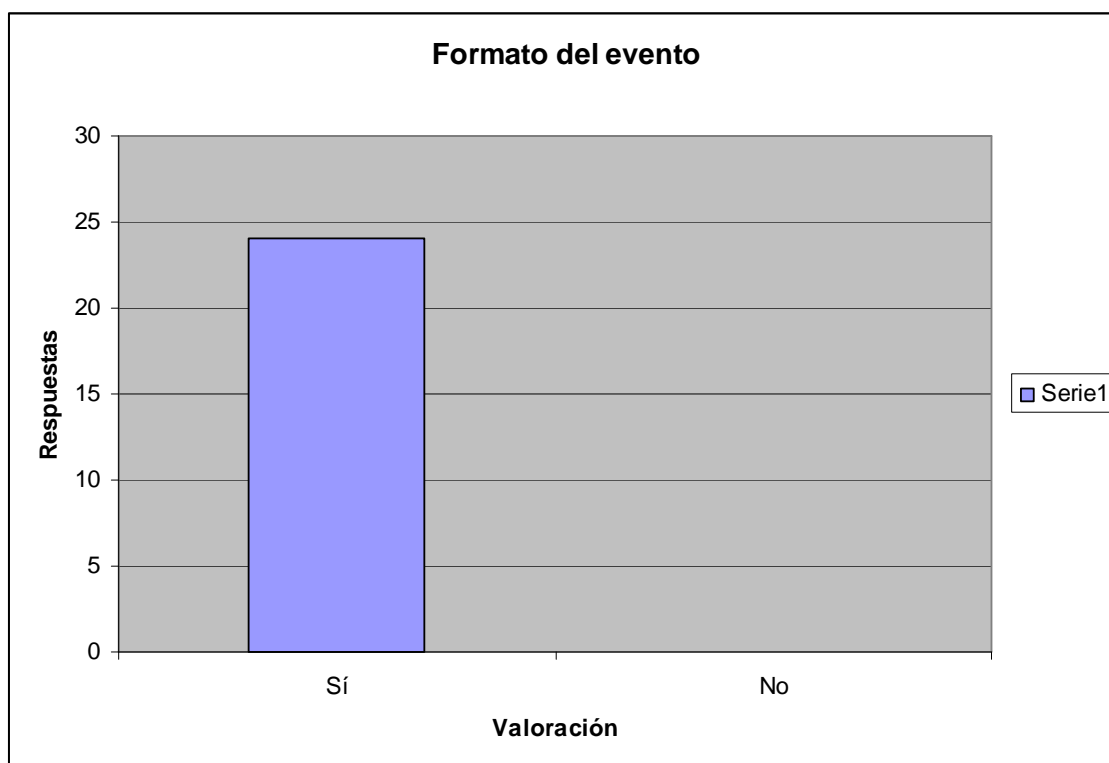
Pregunta 3. ¿Qué tema o temas tratados te resultaron de especial interés y te parecería importante ampliar?

- Definición y conceptualización de vivienda vacía y sobreocupación
- Relación entre la vivienda vacía y el funcionamiento del mercado de la vivienda en general
- Movilización de vivienda vacía
- En el marco del análisis de la evolución de las ciudades estas ultimas décadas, la relación de movimiento de la población, con la creación de núcleos de viviendas vacías y su influencia en la calidad urbana de ese entorno.
- Sobreocupación de vivienda. El caso de los llamados pisos patera
- La dificultad para resolver el problema del acceso a la vivienda y la complejidad para responder a la infra- y sobre- utilización de la vivienda.
- La relación entre la planificación urbana y la cuestión de la vivienda vacia y de la sobreocupación
- Comparativa de situación en España y otros países europeos
Prácticas de éxito en el tratamiento del problema
- El estigma de la vivienda sobreocupada versus su utilidad
- Expropiación de uso
- El futuro del planeamiento urbanístico como herramienta
- Sobreocupación, como problemática de exclusión Social y residencial
Coordinación necesaria de diferentes áreas(Padrón, Acción Social, Vivienda...); interinstitucional (G.V. Diputaciones, Ayuntamientos)

Pregunta 4. ¿Qué tema o temas no tratados te parecen importantes y deberían agregarse?

- Contextualización de la problemática con el modelo económico que soporta el actual modelo urbano en la CAPV
- Los diferentes modelos de vivienda social en Europa
- Metodologías de detección y reincorporación al sistema urbano de las viviendas vacías en el marco de la regeneración urbana.
- La relación entre la realidad del fenómeno de las "viviendas vacías" y el proceso de producción espacial, y del instrumento utilizado para ello, el Plan de Ordenación Urbana, como responsable de la existencia del exceso de viviendas existentes en la actualidad.
- Desarrollar con mayor profundidad la puesta en común y el análisis comparado de los estudios y análisis que en los últimos años se han desarrollado en la CAE para estimar la vivienda vacía: conceptos empleados, metodologías, resultados obtenidos, niveles de consistencia estadística, etc
- Los modelos actuales de intervención urbanística del planeamiento
- La infravivienda: definición, consecuencias de regularla, transversalidad en su regulación y gestión.
- La vivienda sobreocupada: definición, decisión sobre su regulación o no, cómo gestionarla, su alcance en la convivencia.
- Otros modos de concebir el alojamiento, más amplio que el tradicional de vivienda. Concienciación, comunicación de estas realidades a la ciudadanía y a la esfera política.
- Lectura más global de todas las disfunciones del mercado inmobiliario más allá de la vivienda vacía y la sobreocupación: mobbing, parques públicos de alquiler, tratamiento de las situaciones de emergencia, información usuarios,...
- Explorar diversidad necesidades de alojamiento, no solo vivienda. Impacto sobreocupación comunidades vecinales (Mediación Social, convivencia)
- Alternativas para obtener financiación en operaciones suelo y vivienda. - Problemas y oportunidades para incrementar el alquiler de viviendas. - Comparativa autonómica en cuanto a políticas suelo y vivienda. Después comparativa europea. - Alternativas al modelo inmobiliario español.
- Derecho subjetivo al disfrute de una vivienda digna y adecuada.
- Proyecto de Ley de vivienda de la CAPV

Pregunta 5. ¿Crees que el formato del evento es el adecuado para poder definir aspectos concretos en relación con la temática propuesta?



Análisis técnico

El 100% de las personas que respondieron a la pregunta consideraron que el formato era adecuado o correcto. A continuación se muestran algunas propuestas y comentarios para la mejora:

- Muy centrado en aspectos teóricos (definición, cifras) y poco en temas prácticos.
- Mayor claridad en la definición de los temas a los ponentes
- Debería haber más tiempo para el debate
- Excesivamente concentrado
- Demasiados ponentes y escaso tiempo para exponer los planteamientos
- Enriquecer el formato con mayor participación institucional, de otros agentes, mayor diversidad disciplinar...

- Designar a una persona para que asuma el liderazgo del debate y estimule la concreción de los temas

Pregunta 6. ¿Qué elementos añadirías o excluirías para que el formato fuera más eficiente en relación con la obtención de propuestas concretas en materia del tema tratado?

- Promover intervenciones cortas que provoquen debate
- Solicitar "papers" a todos los participantes para agilizar el debate
- Reducir la parte de ponencias y dedicar más tiempo a generar ideas
- Dividir los bloques en ponencias y debate.
- Añadir una fase más en que en grupos mas pequeños se trabajaran objetivos concretos, para obtener resultados más operativos
- Contar previamente con un "abstract" de la ponencia del relator al objeto de que el resto de los participantes puedan proponer líneas de debate y poder aumentar la eficiencia del debate; aunque se perdería espontaneidad.
- Plantearía sesiones más pausadas, favoreciendo debate. El formato de ponencias breves me parece un acierto
- Los talleres de la tarde pueden ser mejorados para convertirse en propositivos
- Daría la oportunidad e invitaría a que todas las personas participantes, dieran su opinión en ronda, mayor número de opiniones
- Existencia de una persona que lidere el debate y asuma la responsabilidad de concretar ideas o emplazar a su concreción con posterioridad.
- Exigencia a los ponentes, no sólo de una exposición del tema, sino del lanzamiento de propuestas concretas de mejora.
- Ordenar más las intervenciones de los participantes, ya que fueron muy enriquecedoras para poder dedicar más tiempo al debate.

Pregunta 7. ¿Qué aspectos de la organización crees que pueden o deben ser mejorados?

- Estuvo bien organizado, si bien, un poco ajustada la convocatoria para poder disponer de la tarde del viernes.
- Me parece que no todas las intervenciones introductorias centraron el tema, habría que cuidar más en que las intervenciones iniciales contribuyeran a centrar el debate, o al menos se podrían dividir las intervenciones en dos tipos, las que tratan de forma genérica sobre el tema en cuestión y las que centran el debate
- El que las ponencias fueran mas cortas o menor cantidad de relatores y se diese mas tiempo para el debate.
- Mantener el control del tiempo para dejar espacio al debate; proponer ponencias cortas, mucho más cortas, menos descriptivas y más incisivas en algunos puntos
- Dejar más tiempo a los ponentes y abrir el debate de forma más sistemática o estructurada (por ejemplo, con el apoyo de fichas de valoración que pueden ser luego puestas en común).
- Tener los materiales antes para leerlos.
- Reducir el número de ponencias
- Informar sobre cómo se articulan las conclusiones y su continuidad para difundirlas
- Quizás menos ponentes y más talleres-debate
- Ajustarse a los tiempos
- La entrega de una lista de participantes, con su filiación
- Mejor centrados los temas y los tiempos

Pregunta 8. ¿Qué tema o temas te interesan para futuras actividades (eventos, foros, congresos, ediciones especiales)?

- La evolución futura de las necesidades de vivienda. La vivienda social: definición y gestión La estigmatización y los barrios desfavorecidos etc..
- Soluciones residenciales para personas sin techo, sinhogarismo exclusión residencial
- Rehabilitación y regeneración urbana
- Mejora cualitativa de la ciudad.

- Regeneración urbana versus derecho de propiedad. Sociedad versus individuo. Evaluación de la densidad urbana sostenible y metodología para la redensificación urbana.
- La recuperación de la Planificación Urbana como disciplina aplicada que analiza, aglutina, programa, vincula y espacializa, necesidades sociales. La Planificación Urbana como el proyecto de lo público.
- Derecho de realojo y traslado de actividades económicas
Recualificación de suelos industriales obsoletos
- La política fiscal de la vivienda Los modelos de políticas de vivienda (experiencias) La producción de suelo para vivienda y sus repercusiones en el planeamiento (el problema de las plusvalías)
- Sobre vivienda, rehabilitación, regeneración urbana, convivencia en el espacio urbano y aspectos sociales en lo urbanístico.
- Transversalidad abordar procesos complejos. La ciudad, diversidad, interculturalidad, convivencia
- Todo lo referente al desarrollo de las políticas de vivienda en la CAPV y lo referente a la vertiente.