



Mecanismos de provisión de vivienda para adultos mayores.

Países Bajos, Dinamarca y Reino Unido

Autor

Marcela Cáceres L.
mcaceres@bcn.cl
Verónica de la Paz M.
vdelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 140846

Resumen

Se revisa la experiencia de Dinamarca, Países Bajos y Reino Unido, que proponen alternativas de provisión de viviendas para los adultos mayores considerando propuestas particulares para este grupo de la población.

De la revisión de estos casos se observa lo siguiente:

- Las respuestas contemplan tanto adquisición de una vivienda en propiedad como unidades habitacionales en arrendamiento, en distintos modelos de tenencia.
- Se observa que las estrategias para facilitar el acceso a la vivienda a los adultos mayores se desarrollan en dos ámbitos principales, por una parte, asignar especial reconocimiento a la condición de adulto mayor, y a las características que trae consigo esta etapa, o programas específicos para este grupo de población.
- En el caso de **Países Bajos**, la vivienda social corresponde a un modelo en arrendamiento con precios regulados proporcionado por prestadores sociales. Sin embargo, con la finalidad de adquirir una vivienda existen beneficios específicos para los adultos mayores, a fin de asegurar el acceso al crédito, así como cubrir otras necesidades que surgen en esta etapa vital como unidades más pequeñas o en otra localización. También se contempla una serie de beneficios a los desarrolladores de vivienda para que incluyan en los proyectos unidades adaptadas al uso de adultos mayores independientes o, en otros casos, en el marco de conjuntos en donde también exista algún tipo de cuidados; lo anterior, con el objeto de promover la integración social.
- En el caso **danés**, la provisión de la vivienda es una prestación universal en arrendamiento dirigida por el Fondo Nacional de Vivienda que administra el arrendamiento social y provee los recursos para el desarrollo de nuevas iniciativas, con una lógica de autofinanciamiento y sin fines de lucro. En este marco, se han fomentado iniciativas de viviendas colectivas, que desde 1981 se han visto potenciadas por la dictación de una Ley de Cooperativas que

facilitó la implementación de mecanismos de financiamiento colectivo con apoyo de créditos gubernamentales.

- Finalmente, en el **Reino Unido**, existe un *stock* de viviendas sociales, administradas por los gobiernos locales, por asociaciones de vivienda o con acuerdos entre ambas instancias, destinadas a la población entre las que se encuentran los adultos mayores, que accederán a ellas según las normas que establezca cada gobierno local para priorizar la entrega. Adicionalmente existe una categoría de viviendas que, además de la unidad, dispone de condiciones de accesibilidad universal y otras medidas de apoyo según las necesidades de sus ocupantes.

Introducción

El informe de Vivienda Asequible de agosto de 2023 de la Asamblea General de las Naciones Unidas, da cuenta que el acceso a una vivienda adecuada es un elemento central del derecho a la vivienda que establece el derecho internacional.

Particularmente, en relación a las personas mayores, el informe señalado en el párrafo anterior, señala la relevancia de que los estados implementen medidas que aborden las distintas necesidades y en diferentes momentos del ciclo vital:

La asequibilidad de la vivienda debe tener en cuenta cambios en los hogares, como el envejecimiento, la discapacidad y los cambios en el tamaño de la familia. La asequibilidad sigue siendo vital, ya que las necesidades cambian a lo largo del ciclo vital de una persona. La asequibilidad universal no puede deducirse únicamente de las estadísticas de los hogares medios; requiere tener en cuenta las diversas composiciones de los hogares, los niveles de ingresos y las vulnerabilidades.

En razón de lo anterior, varios países otorgan alternativas para resolver las necesidades de habitación de su población en general y de la población de adultos mayores en particular. Con este objeto se revisan las alternativas de solución que se han propuesto en distintos países para abordar estas necesidades, considerando experiencias que dan cuenta de alternativas distintas de la sola provisión de vivienda en el marco general de ayuda habitacional.

De la revisión, se observan tanto soluciones enmarcadas en los programas habitacionales regulares de provisión de vivienda social, con consideraciones especiales al segmento como otras alternativas destinadas específicamente a los adultos mayores.

1. Países Bajos

El derecho a la vivienda está garantizado por la Constitución, según el art. 22-2, corresponde a las autoridades proporcionar alojamiento suficiente. Concordantemente, la Ley de Vivienda o *Housing Act* de 1901, reconoce que la vivienda accesible es una responsabilidad nacional compartida entre el sector público y el sector privado.

La provisión de vivienda opera, en el caso de la vivienda en arriendo mediante un mercado de arrendamiento regulado de vivienda social o protegida, provisto mayoritariamente, por asociaciones de vivienda o propietarios individuales, calificados como proveedores sociales, que arriendan a un precio regulado, así como con condiciones contractuales específicas sobre el arrendamiento relacionadas con los incrementos de la renta, la duración de los contratos y las notificaciones de término de contrato.

Estas viviendas están destinadas prioritariamente a personas con algún tipo de vulnerabilidad o cuya edad sea avanzada. Además, el sistema contempla que, según el nivel de ingreso y las condiciones particulares de cada caso, el monto del arrendamiento puede ser sujeto de un subsidio. (Housing europe,2010)

Para el año 2024 el monto máximo de la renta social es de 879,66 euros para los contratos de arrendamiento que comiencen durante este año. Las asociaciones deben arrendar al menos el 92,5% de sus viviendas disponibles a personas cuyos ingresos anuales sean inferiores a 47.699 euros para hogares unipersonales y de 52.671 euros para hogares pluripersonales. La proporción del subsidio se calcula en cada caso, según los ingresos y las condiciones de cada grupo familiar como, por ejemplo, la edad.

En el caso de la venta de viviendas, es posible solicitar un crédito a la Garantía Hipotecaria Nacional (NGH), para la adquisición de viviendas cuyo precio de venta, para 2024 no exceda de los 435.000 euros. Este monto incluye el costo de adquisición de la vivienda, así como posibles costos de renovación. Esta prevista también la posibilidad de solicitar un crédito adicional de hasta 461.100 euros para medidas de ahorro energético. (Gobierno Países Bajos, 2024)

Una hipoteca con NGH garantiza algunos elementos como que el monto de la mensualidad será proporcional al ingreso, dispone de una red de seguridad ante imprevistos como el fallecimientos o divorcios, presta a sectores no considerados habitualmente como personas mayores, emprendedores o personas sin antigüedad laboral, o sin un contrato estable, y permite créditos para acondicionamiento energético o la renovación de una vivienda y también considera la posibilidad de cancelar la deuda residual de una vivienda que se esté vendiendo si el valor de venta es inferior al de adquisición. Además, en el caso de personas mayores de 57 años contempla consideraciones especiales como la posibilidad de optar a créditos, la posibilidad de mudarse y mantener iguales o más bajos costos de vivienda (plan de reubicación de personas mayores), solicitar una hipoteca en conjunto con una pareja próxima a jubilarse lo que implica una disminución de los ingresos (plan de escasez temporal).

En el marco de las asociaciones de vivienda y la forma de administración descrita, es posible distinguir distintas tipologías de viviendas como, por ejemplo, viviendas sociales familiares, viviendas sociales para adultos mayores y viviendas sociales para jóvenes.

Planes de incentivos

Entre las experiencias para adultos mayores es posible destacar:

a) Plan de Incentivos de Vivienda y Cuidados (SWZ)

Surge en respuesta a la necesidad de viviendas permanentes o fácilmente adaptables para personas mayores de 55 años, que les permita seguir viviendo de forma independiente y cómoda en un ambiente familiar durante el mayor tiempo posible. Para fomentar el desarrollo de este tipo de viviendas, el Estado implementó una ayuda a iniciativas privadas y emprendedores (as) sociales para financiar opciones de viviendas innovadoras a pequeña escala que combinen alojamiento, apoyo y posiblemente cuidados.

El plan de incentivos consta de tres partes:

1. Subvención en la fase de iniciativa: Se proporciona un monto de 20.000 euros para financiar los costos del estudio de factibilidad del proyecto incluido el estudio de los costos de asistencia residencial.
2. Préstamo en fase de desarrollo del plan: Cuando se disponga de un costo financiado de un tercio del costo del proyecto, se puede optar a solicitar un préstamo por un monto máximo de hasta 200.000 euros.
3. Garantía en la fase de construcción/postfinanciamiento: En esta fase se establece un acuerdo de atención residencial que luego se alquila o se vende. El gobierno ofrece una garantía para solicitar un préstamo de hasta el 15% de los costos de hasta 1.600.000 euros.

Las condiciones que deben cumplir las iniciativas para optar a este apoyo estatal son:

1. Pueden ser residentes o emprendedores sociales que quieran realizar un acuerdo de atención residencial (WZ) para conjuntos de pequeña escala, con un mínimo de cinco unidades las que podrán ser propiedades en arrendamiento u ocupadas por sus propietarios o una combinación de ambos.
2. Al menos un 25% de las unidades deben ser arrendadas bajo el límite de arrendamiento social o vendidas por debajo del límite de la Garantía Hipotecaria Nacional.
3. Debe disponer un régimen de atención residencial, para personas mayores de 55 años o prevenir una futura demanda de atención, o cuyos futuros residente necesiten prestaciones cubiertas por la Ley de Cuidados de Larga Duración y que cumplan el criterio de edad.
4. También es posible aplicar este mecanismo para la renovación sustancial de un complejo residencial existente.
5. El proyecto debe promover la cohesión social y el encuentro entre los residentes, además los servicios, el comercio y la cobertura de cuidados diarios deben ser cercanos y accesibles en el entorno del proyecto.

b) Plan de incentivos para viviendas adecuadas para el cuidado (SZGW)

Consiste en un plan de ayuda a las asociaciones de vivienda y proveedores de atención sanitaria para construir y/o transformar viviendas aptas para el cuidado de personas con esta indicación médica (residentes con indicación WLZ (según la Ley de cuidados a largo plazo) disponibles en alquiler social. Esto permite disponer de una oferta de vivienda para personas que pueden vivir independientes con determinados grados de cuidado. Estas unidades pueden estar dispuesta en conjuntos solo con viviendas destinadas a personas que requieren cuidados o en combinación con otro tipo de viviendas sociales.

El proyecto debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Las unidades residenciales aptas para el cuidado se deben arrendar con las condiciones establecidas para el alquiler social.
- Al menos el 30% de las unidades debe arrendarse a residentes que tengan la indicación de cuidados a largo plazo (WLZ) durante al menos 3 meses.
- Las instalaciones deben considerar el contacto telefónico y digital remoto con proveedores de atención médica y cuidados.
- Se deben tomar medidas durante el proceso constructivo de manera de no alterar a personas con demencia.
- En el caso de nuevas edificaciones, los edificios y las viviendas deben ser accesibles para una persona en silla de ruedas, en el caso de transformaciones el requisito de accesibilidad es exigibles a las unidades habitacionales.
- El inicio de las obras tiene un plazo máximo de tres años y para su entrega final de cinco años.

Las asociaciones de la vivienda también son responsables de:

- Alojar a personas mayores, discapacitadas y necesitadas de vivienda asistida;
- Construir y alquilar inmuebles sociales, como escuelas e instalaciones deportivas;
- Nombrar conserjes y gestores vecinales
- Mantener las viviendas y su entorno inmediato, como callejones y aparcamientos;
- Vender viviendas de alquiler a inquilinos y otros demandantes de vivienda (Government of the Netherlands)

Sistema de arrendamiento de viviendas sociales o privadas

De manera general, el sistema de arrendamiento en Países Bajos distingue el arriendo social de aquel estrictamente privado. La principal diferencia entre uno y otro, es que el primero tiene una renta limitada, denominada **límite máximo de alquiler de la vivienda**.

a) Normas para el arriendo de la vivienda social.

La vivienda social suele ser asequible para personas con ingresos más bajos. En este sentido se aplican los siguientes requisitos:

- **Límite máximo del precio del arriendo:** Existe un límite máximo de precio del arriendo que se puede cobrar en cada vivienda.
- **Límite al incremento máximo del precio del alquiler:** El incremento está fijado por norma, anualmente.
- **Ingresos:** Los ingresos de cada grupo familiar deben encontrarse en los límites que establezca el reglamento anualmente.
- **Subsidio de arriendo.** Para casos calificados es posible solicitar subsidios adicionales a las autoridades fiscales.

Las viviendas independientes (viviendas unifamiliares, apartamentos) también pueden ser propiedades de arriendo del sector privado (Gobierno Países Bajos, 2024).

b) Normas para el arriendo de viviendas en el sector privado

- **Vivienda independiente:** este tipo de alojamiento solo es considerado en el sector privado y son aquellas con acceso propio y en el que el hogar tiene su propia cocina y baño. Son viviendas unifamiliares o apartamentos.
- **Sin límite máximo de alquiler.** Sin monto regulado del monto del arrendamiento.
- **Aumento máximo del alquiler:** La renta puede aumentar cada año, según el límite establecido reglamentariamente para este efecto. Por ejemplo, actualmente existe un aumento máximo fijo del arriendo que opera entre el 1 de mayo de 2021 al 1 de mayo de 2024.
- **Sin subsidio de vivienda:** normalmente no tiene derecho a recibir este subsidio, porque la renta de arriendo o los ingresos familiares superan los límites establecidos para optar a estos beneficios (Rijksoverheid).

c) Alquiler social y privado

Quienes arriendan una vivienda gozan de un sistema de protección, ya que un arrendador no puede simplemente rescindir el contrato de arrendamiento, para ello debe haber una razón legal. De este modo, sólo un juez puede hacerlo. Esto se llama **protección de alquiler**, que se aplica a las propiedades de arriendo social y en arriendo en el sector privado.

En el caso de los contratos de arriendo temporal con plazos de máximo 2 años para viviendas independientes y de hasta 5 años para viviendas no independientes, como habitaciones de estudiantes. Este tipo de alquiler temporal finaliza transcurrido el plazo pactado en el contrato de arriendo. La condición es que el arrendador notifique la fecha de término. Esto deberá realizarse entre 1 mes y 3 meses antes de la fecha de término acordada por escrito (Rijksoverheid).

2. Dinamarca

En Dinamarca, la vivienda social es una parte central de la sociedad de bienestar. Es de carácter universal a fin de mantener una combinación social de residentes. Su objetivo principal es ofrecer viviendas accesibles para todos y, en la actualidad habitan estas residencias casi un millón de personas, es decir, una de cada seis personas en una proporción creciente (*Housing 2030*).

El sector de la vivienda social descansa en tres pilares: una democracia de arrendatarios, no tiene fines de lucro y dispone de financiamiento. En primer lugar y, como se señaló más arriba, es universal; el alquiler cubre los gastos de funcionamiento y mantenimiento, los de capital, así como los impuestos y las tasas. Esto también se conoce como principio de equilibrio del arriendo y significa que los ingresos y los gastos del proceso deben estar equilibrados, lo que contribuye a la ausencia de lucro en el proceso. Respecto del financiamiento el Fondo Nacional de la Construcción proporciona recursos para renovaciones habitacionales y también para el desarrollo de nuevas zonas de viviendas sociales. El Estado y los municipios apoyan la construcción de nuevas viviendas sociales (Landsbyggefonden).

Las viviendas sociales son construidas y, en la mayoría de los casos, gestionadas por organizaciones de vivienda social que las adjudican mediante listas de espera. Las entidades están bajo la supervisión municipal, la cual decide individualmente si se deben construir nuevas viviendas. El término vivienda social es una designación colectiva para tres tipos diferentes de residencias: viviendas familiares sociales, viviendas sociales para personas mayores y para jóvenes (Landsbyggefonden).

a. Fondo Nacional de Construcción o Landsbyggefonden, LBF

El Fondo Nacional de Construcción o Landsbyggefonden, LBF, es un aspecto fundamental del modelo danés de vivienda social y accesible, que garantiza un alto nivel de las propiedades y un mejor bienestar de los arrendatarios. El LBF se estableció en 1967 y se financia con los dineros de quienes arriendan las viviendas proporcionadas por organizaciones de vivienda sin fines de lucro (*Housing 2030*).

El fondo proporciona al sector apoyo financiero, conocimientos especializados, estadísticas y herramientas informáticas. Este se gestiona con recursos procedentes del propio sector. Esto significa que el dinero no forma parte del sistema fiscal general (Landsbyggefonden).

Una vez reembolsados los préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas, los arrendatarios pagan arriendos al mismo nivel y el dinero extra se destina al LBF como ahorro. Este fondo financia la ampliación de nuevas viviendas sociales y la renovación de propiedades existentes. Esto incluye mejoras tanto en áreas interiores como exteriores, modernización de edificios para incluir acceso para personas mayores y discapacitadas, y mejoras energéticas. El fondo también puede financiar los costos de demolición en zonas vulnerables de viviendas sociales y apoyar cambios infraestructurales (*Housing 2030*).

El fondo se utiliza para grandes proyectos de renovación y planes de desarrollo social en zonas de viviendas con problemas. Un plan de desarrollo social suele ser un proyecto conjunto entre los inquilinos de una zona con problemas de vivienda, la organización u organizaciones de vivienda y el municipio local y, en la medida de lo posible, se coordina con otros proyectos e iniciativas pertinentes de la zona.

El objetivo principal es reforzar y apoyar la prevención de la delincuencia, la (sensación de) seguridad, la ciudadanía activa, las habilidades parentales y la responsabilidad parental, la educación y el empleo. (Landsbyggefonden).

El LBF proporciona un mecanismo útil para garantizar la autofinanciación en el sector de la vivienda social y accesible. Los ahorros se reciclan para ayudar a mantener y mejorar las viviendas y proporcionar viviendas adicionales. De este modo, proporciona un circuito financiero que reduce la necesidad del gobierno de reinvertir en nuevas viviendas sociales y facilita la planificación a largo plazo para la financiación de viviendas sociales. También ayuda a igualar las variaciones en la solidez financiera de diferentes proveedores de vivienda social, en los costos de desarrollo de diferentes propiedades y, por lo tanto, en los arriendos cobrados que reflejan los costos de desarrollo (*Housing 2030*).

El propósito del fondo es construir comunidades socialmente cohesivas, seguras y sostenibles. Se presta especial atención a las inversiones en actividades sociales y a la reducción de los precios de los arriendos. Los esfuerzos se organizan en asociaciones locales, como escuelas, municipios u ONG, con el objetivo de promover oportunidades de empleo para inquilinos y desempeño educativo (*Housing 2030*).

El fondo es gestionado por una junta de nueve miembros, incluidos representantes de organizaciones de vivienda, arrendatarios y los dos municipios más grandes de Dinamarca. Sin embargo, su presupuesto debe ser aprobado por el ministro de vivienda.

El gobierno danés quiere que LBF aumente las inversiones en renovaciones de eficiencia energética, para desempeñar un papel clave en el cumplimiento de los objetivos climáticos (*Housing 2030*).

b. Coviviendas o viviendas colectivas

En este marco regulatorio general, en Dinamarca se destacan algunas experiencias de **viviendas colectivas o coviviendas**, que han buscado distintas formas de integración de los adultos mayores con otros segmentos de la población o específicamente entre adultos mayores en conjuntos habitacionales con características particulares, en que se promueven las áreas comunes.

Estas formas de viviendas fueron muy populares entre los años 60 al 80 y actualmente están sufriendo un fuerte resurgimiento.

Una de las primeras experiencias documentadas es la comunidad de covivienda gestada por el arquitecto danés Jan Gudmand-Hoyer, que en el año 1964 adquirieron un terreno en Copenhague, y desarrollaron un proyecto de 12 viviendas en torno a un patio común. La iniciativa tuvo una fuerte oposición de los vecinos que provocó que la iniciativa no se concretara. A pesar de esto un artículo del autor en un medio de prensa nacional “El eslabón perdido entre la utopía y la casa familiar anticuada” obtuvo una amplia respuesta mediática.

Con el paso del tiempo se fueron concretando distintas iniciativas, que fueron construyendo los ejes principales de esta forma de habitabilidad relevando como elementos centrales, la participación de la comunidad y un énfasis en los espacios comunes.

Dado que la principal radicaba en el financiamiento, se implementaron entre las mismas comunidades grupos de apoyo y un gran impulso en este sentido fue la dictación en 1981 de la Ley para la Asociación

de Vivienda Cooperativas, que hizo más fácil y menos costosa la financiación de la covivienda. Desde entonces, la mayoría de las comunidades de covivienda danesas se han estructurado como cooperativas de capital limitado financiadas con préstamos patrocinados por el gobierno, incluidas comunidades de covivienda de alquiler.

Una residencia cooperativa es una propiedad que pertenece y es operada por una asociación en forma cooperativa. Cada integrante de la cooperativa no es propietario de su residencia, sino de un porcentaje de acción sobre el total de la propiedad y sobre otros activos que tenga la cooperativa, y además tiene el derecho de utilizar una de las unidades. Cuando se ingresa se paga una suma global a la cooperativa mensualmente un cargo por la unidad. Estos montos normalmente son menores al costo de comprar o alquilar directamente una casa. Adicionalmente las propias cooperativas disponen de créditos a sus asociados para financiar la suma global que es necesario disponer.

También existe un mercado de venta de acciones cooperativas o de arrendamiento de las unidades, transacciones que deben ser aprobadas por la junta directiva de cada cooperativa.

Este modelo ha sido muy utilizado por comunidades de personas mayores, fundamentado en que resuelve el problema habitacional y entrega una comunidad para abordar las necesidades del envejecimiento.

3. Reino Unido

Existen varias opciones de vivienda disponibles para la tercera edad, que van desde las viviendas asistidas y de cuidados especiales, vivir con la familia o soluciones para las personas sin hogar, parques residenciales y arriendo y vivienda social. En este último caso, se trata de viviendas de alquiler de bajo costo proporcionadas por propietarios registrados en el Regulador de la Vivienda Social, conocidos como arrendadores sociales. Los propietarios sociales pueden ser un municipio o un proveedor privado registrado, que incluye las asociaciones de vivienda¹ (Age UK, 2024).

Los arriendos de viviendas sociales se producen cuando los hogares rentan propiedades de viviendas sociales. Estos suelen ser más baratos que los que existen para arriendo privado (Department for Levelling Up, Housing & Communities, 2024) y pueden ofrecer mayor seguridad frente al desahucio. Puede ser una buena opción si se requiere una vivienda accesible o adaptada.

En muchas zonas, las viviendas sociales las adjudica el municipio², lo que significa que el organismo dispondrá de una lista de espera de personas interesadas. En este sentido, el municipio tendrá una política sobre quién puede optar a una vivienda social y quién tiene prioridad para ello - política de asignación de viviendas-. Las personas más necesitadas tendrán prioridad, no obstante, algunos municipios exigen un determinado número de años de residencia para acceder a ellas (Age UK, 2024).

¹ Se trata de proveedores de vivienda social que son organizaciones privadas o benéficas.

² Es conocida comúnmente como vivienda municipal. Se trata de viviendas sociales proporcionadas directamente por el gobierno local.

Muchas asociaciones de la vivienda tienen un acuerdo con el municipio para ofrecer residencias a las personas que ya están en la lista de espera, aunque algunas aceptan solicitudes directas.

a. Tipos de vivienda social

Según el tipo de necesidad, la vivienda social puede ser una **con apoyo** o para **necesidades generales**.

- Las **con apoyo**, son aquellas con instalaciones o características de diseño especiales dirigidas a un grupo de clientes específico que requiere algún soporte, por ejemplo, aquellas dirigidas a las personas mayores.
- Por su parte, el tipo más común es el de **necesidades generales**, la cual no está diseñada para un grupo de clientes específicos (Department for Levelling Up, Housing & Communities, 2024).

b. Tipos de arriendo

- **Renta social**, SR, es el más común y se fija teniendo en cuenta una fórmula nacional que considera los ingresos locales relativos, el valor relativo de la propiedad y el número de dormitorios que tiene la propiedad. El alquiler social representó la gran mayoría (83%) de los nuevos alquileres de viviendas sociales en 2022/23.
- **Alquiler asequible**, AR, se produce cuando el alquiler a pagar por los inquilinos no pueda exceder el 80% del valor de mercado del inmueble. El alquiler asequible representó el 16% de todos los alquileres sociales nuevos en 2022/23.
- **Renta intermedia**, IR. En este esquema, el alquiler no debe exceder el 80% del precio actual del mercado; el alquiler reducido es una oportunidad para que el inquilino ahorre para el depósito de compra de la casa. También puede haber una oportunidad futura de comprar la totalidad o una parte de la propiedad que actualmente se alquila. La renta intermedia en su conjunto representó el 1% de los nuevos alquileres en 2022/23, o 2.400 alquileres. De los 2.400 nuevos alquileres de alquiler intermedio en 2022/23, 600 eran alquileres con opción a compra, 400 eran alquileres residenciales en Londres y los 1.500 restantes eran otros tipos. (Department for Levelling Up, Housing & Communities, 2024).

Respecto de las características de los inmuebles, el 38 % de los nuevos alquileres para necesidades generales en 2022/23 se realizaron en propiedades que tenían un dormitorio, el 41 % tenían dos dormitorios, el 19 % tenían tres dormitorios y el 2 % tenían cuatro o más dormitorios. Para los arriendos de viviendas con apoyo, no se recopila el número de habitaciones, por lo que no se pueden hacer comentarios equivalentes

En cuanto a la accesibilidad, el 6% de los nuevos arriendos para necesidades generales en 2022/23 (11.000 nuevos alquileres) se realizaron en propiedades construidas o adaptadas a los estándares para usuarios de sillas de ruedas (M4(3) del reglamento de construcción de 2010³.

Para los arriendos de viviendas con apoyo, se proporciona información sobre si una propiedad ha sido diseñada o adaptada al estándar general accesible o al estándar para usuarios de sillas de ruedas combinados (M4(2) y M4(3)⁴ de las normas de construcción de 2010. El 61% de los nuevos alquileres de Vivienda con Apoyo en 2022/23 (39.000 nuevos alquileres) se realizaron en propiedades construidas o adaptadas para usuarios de sillas de ruedas o según los estándares generales accesibles (Department for Levelling Up, Housing & Communities, 2024).

El valor medio de los nuevos arriendos de viviendas sociales en Inglaterra en 2022/23 fue de £93 por semana, un ligero aumento desde las £89 del año anterior. Además, a los arriendos se suman costos extras por concepto de servicios adicionales que sean elegibles para beneficio de vivienda o crédito universal. Estos incluyen limpieza y uso de muebles.

Otros cargos se aplican por servicio personal, tales como la calefacción y el uso de agua. Estos no son elegibles para beneficio de vivienda o crédito universal. Asimismo, los cargos de soporte, son los vinculados a apoyo relacionado con la vivienda que permite a una persona vivir de forma independiente. Los ejemplos incluyen el desarrollo de habilidades para la vida y permitir el acceso a la educación o al empleo.

Observaciones

De la revisión de los casos expuestos se puede señalar:

- Las respuestas contemplan tanto adquisición de una vivienda en propiedad como unidades habitacionales en arrendamiento, en distintos modelos de tenencia.
- Se observa que las estrategias para facilitar el acceso a la vivienda a los adultos mayores se desarrollan en dos ámbitos principales, por una parte, asignar especial reconocimiento a la condición de adulto mayor, y a las características que trae consigo esta etapa, o programas específicos para este grupo de población.
- En el caso de Países Bajos, la vivienda social corresponde a un modelo en arrendamiento con precios regulados proporcionado por prestadores sociales; sin embargo, para la adquisición de vivienda existen beneficios específicos para los adultos mayores a fin de asegurar el acceso al crédito y a cubrir otras necesidades que surgen en esta etapa vital como unidades más pequeñas o en otra localización. También se contempla una serie de beneficios a los desarrolladores de vivienda para que incluyan en los proyectos unidades adaptadas al uso de adultos mayores independientes o, en otros casos en el marco de conjuntos en donde también exista algún tipo de cuidados, lo anterior a fin de promover la integración social.

³ Ver más información sobre acceso a y uso de edificios: documento M en: <https://www.gov.uk/government/publications/access-to-and-use-of-buildings-approved-document-m>

⁴ Op. Cit.

- En el caso danés, la provisión de la vivienda es una prestación universal en arrendamiento dirigida por el Fondo Nacional de Vivienda que administra el arrendamiento social y provee los recursos para el desarrollo de nuevas iniciativas, con una lógica de autofinanciamiento y sin fines de lucro. En este marco, se ha fomentado iniciativas de viviendas colectivas, que desde 1981 se han visto potenciadas por la dictación de una Ley de Cooperativas que facilitó la implementación de mecanismos de financiamiento colectivo con apoyo de créditos gubernamentales.
- Finalmente, el caso del Reino Unido, existe un stock de viviendas sociales, administradas por los gobiernos locales, por asociaciones de vivienda o con acuerdos entre ambas instancias, destinadas a la población entre las que se encuentran los adultos mayores, que accederán a ellas según las normas que establezca cada gobierno local para priorizar la entrega. Adicionalmente existe una categoría de viviendas que, además de la unidad, dispone de condiciones de accesibilidad universal y otras medidas de apoyo según las necesidades de sus ocupantes.

Referencias

- Informe sobre vivienda asequible, ONU 2023. Página 6 Disponible en <https://www.ohchr.org/es/documents/thematic-reports/a78192-place-live-dignity-all-make-housing-affordable-report-special> (abril 2024)

Países Bajos

- Arquitectura comunitaria. Martin Braathen. Disponible en <https://www.nasjonalmuseet.no/en/stories/bofellesskap/> (abril 2024)
- Gobiernos de los Países Bajos, alojamiento. Disponible en <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing> (abril 2024)
- Gobierno de los Países Bajos, asociaciones de vivienda. Disponible en <https://www.government.nl/topics/housing/housing-associations> (abril 2024)
- Gobierno de Países Bajos. Hogares para todos. Disponible en <https://www.rvo.nl/onderwerpen/woningen-voor-iedereen> (abril 2024)
- Gobierno de Países Bajos, vivienda alquilada. Disponible en <https://www.government.nl/topics/housing/rented-housing> (abril 2024)
- Desarrollo urbanístico y social de viviendas para personas mayores en los Países Bajos, 2021. Disponible en <https://www.unilim.fr/trahs/index.php?id=4296&lang=es> (abril 2024)
- Housing Europe, 2010. Disponible en 2010) <https://www.housingeurope.eu/resource-117/social-housing-in-europe> (abril 2024)
- Ley de vivienda 2014. Disponible en <https://www.global-regulation.com/translation/netherlands/3074371/housing-act-2014.html> (abril 2024)
- Ley de subsidios de alquiler, <https://wetten.overheid.nl/BWBR0008659/2024-01-01>
- Plan de incentivos para la vivienda y el cuidado. Disponible en <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/swz> (abril 2024) Las asociaciones de vivienda y la vivienda popular: Sistema de vivienda social holandés. Joint Center for Housing Studies Harvard University. Disponible en https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_the_peoples_housing_history_van_deursen_2023.pdf (abril 2024)

- Reglamento del Ministro de Salud, Bienestar y Deportes de 13 de marzo de 2019, referencia 1498910-188109-DMO, que contiene normas para proporcionar un subsidio para estimular el desarrollo y la realización de acuerdos de atención residencial (Plan de incentivos para la vida y el cuidado). Disponible en <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-15558.html> (abril 2024)

Dinamarca

- Contemporary Co-housing in Europe; Towards Sustainable Cities? Pernilla Hagbert y otros. Página 23 y sig. Disponible en <https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/12/contemporary-co-housing-in-europe.pdf>
- Housing 2030. Tiempo de pensar y hacer la diferencia. Disponible en <https://www.housing2030.org/project/landsbyggefonden-a-danish-national-fund-for-non-profit-housing/#:~:text=Description,housing%20for%20all%20in%20need>. (abril 2024)
- The National Building Fund, página web. Disponible en <https://lbf.dk/om-lbf/english/> (abril 2024)
- The National Building Fund, página web. Disponible en <https://lbf.dk/om-lbf/english-more-about-the-financing-model/> (abril 2024)

Reino Unido

- Age UK. Disponible en <https://www.ageuk.org.uk/information-advice/care/housing-options/renting-social-housing/> (abril 2024)
- Department for Levelling Up, Housing & Communities, 2024. Disponible en <https://www.gov.uk/browse/housing-local-services>
- Gobierno UK, página web institucional. Disponible en <https://www.gov.uk/government/statistics/social-housing-lettings-in-england-april-2022-to-march-2023/social-housing-lettings-in-england-tenancies-april-2022-to-march-2023> (abril 2024)
- Vivienda municipal y asociaciones de vivienda. Disponible en <https://www.gov.uk/browse/housing-local-services/council-housing-association> (abril 2024)

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Attribution 3.0
(CC BY 3.0 CL)