

promotores  
públicos

**Boletín Informativo**

**n° 94**

**abril 2009**

# **LA COMUNIDAD EUROPEA Y LA VIVIENDA SOCIAL**

**AUTORÍA**

Laurent Ghekiere

**TRADUCCIÓN**

Francisca Cabrera Marcet  
Ana Núñez Muelas

**SUPERVISIÓN**

Francisca Cabrera Marcet  
Gerente de AVS

**PRESIDENTE**

Francesc Villanueva i Margalef

**EDITA**

Asociación Española de Promotores Públicos  
de Vivienda y Suelo

**DOMICILIO SOCIAL**

Luis Vives, 2 Entlo 1º  
46003 VALENCIA  
Tels.: 96 392 42 98 - 96 391 90 13 - 96 392 40 53  
Fax: 96 392 23 96

**SITIO WEB**

[www.promotorespublicos.org](http://www.promotorespublicos.org)

**IMPRIME**

La Sénia  
Metge Amalio Marqués, 17 - Alginet  
Depósito Legal V. 1361 - 1989

# ÍNDICE

## **1. Introducción**

## **2. La vivienda social en la legislación de la Comunidad Europea**

- **El planteamiento en la legislación fiscal de la Comunidad Europea en relación con un sistema común del Impuesto Sobre el Valor Añadido.**
- **Vivienda social y el Derecho Comunitario sobre la competencia.**
- **La vivienda social como servicio de interés económico general.**
- **Las disposiciones del Tratado en materia de servicios de interés económico general aplicables a la vivienda social como se define en la legislación interna.**
- **La vivienda social en el Derecho Comunitario sobre contratación pública.**
- **La vivienda social en el Derecho Comunitario sobre Mercado Interior.**
- **La vivienda social y la discriminación directa e indirecta en el acceso a la vivienda.**
- **La vivienda social en la normativa del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).**
- **Primeras conclusiones sobre el enfoque de la vivienda social en la legislación derivada de la Comunidad.**

## **3. La vivienda social en la Soft Law de la Comisión Europea**

- **La vivienda social en el Libro Blanco sobre servicios de interés general.**
- **La vivienda social en la Comunicación sobre servicios sociales de interés general.**
- **La vivienda social en los informes conjuntos sobre inclusión social.**
- **La Comunicación sobre desarrollo urbano sostenible.**
- **La vivienda social en el contexto de la Unión Económica y Monetaria y de estabilidad de la Eurozona.**
- **Elementos para una conclusión sobre el enfoque de la vivienda social en la “soft law” de la Comunidad.**

# ÍNDICE

## **4. La vivienda social vista por el Consejo Europeo**

## **5. La vivienda social vista por el Parlamento Europeo**

- **El Parlamento está a favor de la notificación de Ayudas Públicas concedidas a empresas de vivienda social.**
- **El Parlamento Europeo en el origen de la exclusión de la vivienda social de la Directiva sobre Servicios.**
- **La Carta Europea sobre la Vivienda del Intergrupo de Política Urbana y Vivienda.**
- **El informe de iniciativa del Parlamento Europeo sobre vivienda y política regional.**
- **Principales recomendaciones del Parlamento Europeo sobre los Principios.**

## **6. La vivienda social según el Tribunal Europeo de Justicia**

## **7. La vivienda social en el Proyecto del Tratado Constitucional**

## **8. Conclusión**

## **9. La vivienda social en los 27 Estados Miembros (cuadros resumen)**

- **La vivienda social como instrumento de política de vivienda.**
- **Un instrumento de política de vivienda bajo control.**
- **Un instrumento de política de vivienda presente en los 27 Estados Miembros.**

# **1.- INTRODUCCIÓN**

La Comunidad Europea cuenta en la actualidad con un marco normativo para la vivienda social que ha ido tomando forma progresivamente, a falta de una alternativa viable y por derogación de las disposiciones generales del Tratado y la legislación derivada. Sin embargo, ni el Tratado de creación de la Comunidad Europea (CE), ni el Tratado sobre la Unión Europea, ni el borrador del Tratado Constitucional adoptado por los Jefes de Estado y de Gobierno de los Estados Miembros (y todavía no ratificado) confieren a la Unión Europea facultades específicas en el campo de la política de vivienda.

Como consecuencia y en cumplimiento del principio de subsidiariedad definido en el artículo 5 del Tratado, la Comunidad puede intervenir en el campo de la vivienda social “sólo y en la medida en que los objetivos de la acción que se proponga no puedan ser alcanzados suficientemente por los Estados Miembros y, en virtud de su dimensión o efectos de esa acción, puedan conseguirse mejor por la Comunidad” Artículo 5 del Tratado de Creación de la Comunidad Europea<sup>1</sup>. A modo de ejemplo de este principio, la Unión Europea garantiza la cofinanciación de la modernización de las viviendas sociales en los nuevos Estados Miembros a través de su política de cohesión 2007-2013, teniendo en cuenta el alcance de sus objetivos y su contribución a una convergencia efectiva de las Regiones de antiguos y nuevos Estados Miembros.

Además de la lógica de la cofinanciación, resulta legítimo preguntarse por qué una Unión entre Estados independientes (forma legal en la que se basa el tratado internacional) puede intervenir efectivamente en el campo de políticas públicas que no son de su competencia. La intervención en política de vivienda está profundamente arraigada en la historia de los Estados que forman la Unión y su desarrollo fue previo a la firma del Tratado o de la adhesión de los Estados<sup>2</sup>.

Resulta útil formularse esta pregunta en el contexto de la ordenación legal de la Comunidad Europea que define la naturaleza de la relación entre su legislación y el ordenamiento jurídico de los Estados Miembros.

La legislación de la Comunidad establece el principio de primacía de la legislación de la Comunidad sobre la legislación de los Estados Miembros y, por lo tanto, la capacidad potencial de la Unión para influir en la legislación de éstos en relación con la política de vivienda mediante la creación progresiva de su propio marco jurídico.

El análisis detallado del marco legal de la Comunidad aclara el contexto y las modalidades con las que la Unión Europea ha intentado (o se ha visto obligada) a definir, clasificar o circunscribir el concepto de vivienda social, sus objetivos, formas de organización, financiación y regulación.

Las definiciones de vivienda social adoptadas por las instituciones de la Comunidad, a saber, el Consejo, el Parlamento Europeo y también la Comisión Europea, revelan el actual enfoque del sector. Son el resultado, bien de la legislación derivada del Tratado, es decir, directivas, normas o decisiones, o de la denominada *soft law*, es decir, comunicaciones y comunicaciones interpretativas adicionales que sólo son vinculantes para la Comisión Europea.

---

<sup>1</sup> Artículo 5 del Tratado de Creación de la Comunidad Europea.

<sup>2</sup> Aunque las primeras formas de vivienda social aparecieron en la Edad Media en Reino Unido, los marcos legales específicos sobre vivienda social se implantaron en los Estados Miembros a finales del s. XIX y principios del XX; véase el párrafo II.1 dedicado a las políticas de vivienda de los Estados Miembros.

La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (TJCE) también ofrece mayor claridad en este contexto.

Este análisis de la normativa Comunitaria de la vivienda social también es muy útil para especificar de forma precisa las condiciones de desarrollo de la vivienda social en Europa. Nos permitirá formular una definición europea de vivienda social, o como mínimo, intentar encontrar una definición común dictada por dos requisitos: integrar el sistema de referencia legal de la Unión Europea y ser lo suficientemente abierta para abarcar a *priori* los diversos conceptos de vivienda social de los 27 Estados Miembros que forman la Unión.



## **2.- LA VIVIENDA SOCIAL EN LA LEGISLACIÓN DE LA COMUNIDAD EUROPEA**

El enfoque de la vivienda social en la legislación de la Comunidad no es uniforme ni coherente. Cada elemento de esa legislación se fija en base a sus propios fundamentos jurídicos, a la vista de sus propios problemas y con su propio vocabulario, sin buscar una coherencia global, pues en la Comisión Europea no existe ningún planteamiento horizontal e interdepartamental sobre vivienda social.

A modo de ejemplo, en la definición del ámbito de la vivienda social establecido en relación con las normas de la competencia y de control, se da un error manifiesto al no considerar en absoluto a la vivienda social como un servicio de interés general, e incluso está en contradicción con la definición europea de vivienda social adoptada por el Consejo Europeo en su Sexta Directiva sobre el IVA.

Otro ejemplo que ilustra el enfoque sectorial es que, mientras la Dirección General de Mercado Interior y Servicios preconiza la consecución de un mercado hipotecario interno para promover la oferta de préstamos para la construcción, los servicios de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros (DG ECFIN) envían recomendaciones a los Estados Miembros y a los bancos para que reduzcan su oferta de préstamos para la construcción con el objetivo de deshinchar la burbuja inmobiliaria, que es la fuente de desestabilización de la Eurozona.

En su informe sobre la Estrategia de Lisboa, Wim Kok recomendaba lo siguiente: *“...reducir las restricciones sobre la refinanciación de la deuda hipotecaria y ofrecer posibilidades de financiación de un porcentaje más elevado sobre el precio de compra a través de préstamos hipotecarios más generosos y baratos, podría ampliar la titularidad de viviendas y estimular también el consumo. El coste de las transacciones de vivienda es demasiado alto en la mayoría de Estados Miembros. Unos mercados inmobiliarios más flexibles estimularían la movilidad laboral, y el desarrollo y eficacia del sector de servicios financieros daría poder adquisitivo a los compradores de vivienda y respaldaría un mayor gasto de los consumidores...”*<sup>3</sup>.

Por tanto, cada Dirección General de la Comisión Europea aborda la cuestión de la vivienda, y concretamente de la vivienda social, de acuerdo con su propia lógica sin que exista coordinación con la Secretaría General de la Comisión. Sería útil, para aprobar las distintas normas en materia de vivienda de la legislación de la Comunidad que se están revisando, intentar extraer antes los posibles elementos de convergencia y divergencia de estos enfoques sectoriales.

El análisis comparativo del planteamiento sobre viviendas sociales de cada una de las Direcciones Generales de la Comisión Europea se presenta en el cuadro adjunto, donde queda perfectamente ilustrado ese eclecticismo.

Cuadro N° 1: El planteamiento de la vivienda social por los distintos servicios de la Comisión Europea

---

<sup>3</sup> Enfrentarse a los desafíos: La Estrategia de Lisboa para el crecimiento y el empleo, Informe de Wim Kok, Noviembre de 2004.

<p>Dirección General de Empleo y Asuntos Sociales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconocimiento de la especificidad de los objetivos y formas de organización.</li> <li>• El reto de la modernización para hacer frente al desarrollo de las necesidades.</li> <li>• Clarificación del marco aplicable de la Comunidad.</li> <li>• Definición de vivienda social.</li> <li>• Papel de la estrategia europea para la inclusión social y la estrategia de Lisboa.</li> <li>• Aspectos de la vivienda en relación con la implantación de la directiva sobre no discriminación.</li> <li>• Vínculos entre vivienda, empleo y movilidad laboral (directrices sobre empleo).</li> <li>• Estadísticas europeas en materia de vivienda (mandato del Consejo).</li> <li>• Exclusión del acceso a la vivienda y la falta de vivienda.</li> </ul>
<p>Dirección General de Política Regional</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribución de la vivienda social a la política de cohesión.</li> <li>• Elegibilidad del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para la modernización de las viviendas sociales, renovación de barriadas con dificultades y rendimiento energético.</li> </ul>
<p>Dirección General de la Competencia Concepción unitaria de políticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certeza legal para las Ayudas Estatales a la vivienda social como un servicio de interés general (compensaciones).</li> <li>• Marco aplicable a las Ayudas Estatales concedidas a empresas de vivienda social.</li> <li>• Condiciones para el cálculo y control de la compensación correcta.</li> <li>• Definición de vivienda social como servicio de interés general (SIG).</li> <li>• Transparencia de las condiciones establecidas a las empresas de vivienda social.</li> </ul>
<p>Dirección General de Concurrencia Aplicación unitaria de las normas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentación de impugnaciones (Suecia, Francia) y notificaciones de Ayudas Estatales concedidas para viviendas sociales por Estados Miembros (Países Bajos, República Checa).</li> <li>• Aplicación del marco legal en relación con las Ayudas Estatales.</li> <li>• Definición de vivienda social con control de la aplicación por parte de los Estados de los principios del Tratado (error manifiesto).</li> <li>• Control de la compatibilidad de derechos exclusivos o específicos.</li> <li>• Control de la aplicación de la directiva sobre transparencia.</li> </ul>

Dirección General de Mercado Interior	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Control de los requisitos de aprobación y acreditación.</li> <li>• Control de las barreras a la libertad de establecimiento y a la libertad de prestación de servicios.</li> <li>• Definición y control de las condiciones para la concesión de contratos públicos.</li> <li>• Normas de aplicación al partenariado Público-Privado (PPP) y PPP institucionales.</li> <li>• Normas de aplicación a la relación entre autoridades públicas y empresas de vivienda social (contratos, concesiones, normas internas, etc.).</li> <li>• Mercado Interior de préstamos para la construcción.</li> </ul>
Dirección General de Economía y Finanzas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impacto de la burbuja inmobiliaria en la Eurozona.</li> <li>• Recomendación de abolir las ventajas fiscales a la adquisición de viviendas y de moderar la distribución de préstamos para la construcción.</li> </ul>
Dirección General de Energía	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribución de la vivienda social a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero y en el desarrollo de energías renovables.</li> <li>• Financiación de proyectos piloto y de prácticas innovadoras.</li> </ul>
Dirección General de Empresa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estandarización de productos y servicios.</li> </ul>
Dirección General de Medio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entorno urbano, construcción.</li> </ul>
Dirección General de Fiscalidad y Unión Aduanera	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marco referido a un tipo de IVA reducido para la vivienda social.</li> <li>• Definición de vivienda social.</li> </ul>
Dirección General de Desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Idoneidad de la vivienda social para acceder al Fondo Europeo de Desarrollo.</li> </ul>
Secretaría General	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planteamiento horizontal de los SGI o Sistemas de Gestión Integral.</li> <li>• Principios comunes de aplicación a los SGI.</li> <li>• Evaluación de SGI.</li> </ul>
Fuente: <i>Union sociale pour l'habitat</i> , Representación ante la Unión Europea, 2006	

## **El planteamiento en la legislación fiscal de la Comunidad Europea en relación con un sistema común del Impuesto Sobre el Valor Añadido**

La cuestión de la definición comunitaria de vivienda social surgió por primera vez en el Consejo en los años setenta en relación con la armonización fiscal y concretamente por la implantación de un sistema común de IVA para todos los Estados Miembros. El objetivo se centraba en definir un tipo único de IVA reducido aplicable a una lista concreta de productos y servicios denominados artículos “*de primera necesidad*” o para “*objetivos sociales*”.

Más de treinta años después, este ambicioso proyecto queda lejos de materializarse. Tras una decisión unánime del Consejo, el sistema provisional sigue aplicándose hoy en día y limita la extensión de los tipos de IVA reducidos y su aplicación opcional a una lista cerrada de productos y servicios, entre ellos la vivienda social<sup>4</sup>.

En la práctica, los tipos de IVA que se aplican a las viviendas sociales en los Estados Miembros varían del 0 por ciento en Reino Unido al 25 por ciento en Suecia, mientras que Malta tiene una regulación especial que las exime de este impuesto. La definición común de vivienda social que adoptó el Consejo por unanimidad y que es el punto de partida para que los Jefes de Estado y de Gobierno introduzcan un tipo de IVA reducido es la siguiente: “*el suministro, construcción, renovación y modificación de viviendas que se proporcionan como parte de las políticas sociales*”.

Ésta es una definición global de vivienda social que fue adoptada por unanimidad y abarca la diversidad de definiciones nacionales. Se centra en la finalidad de las políticas públicas, en este caso, políticas sociales, que llevan a cabo los Estados Miembros al suministrar viviendas sociales como productos de primera necesidad y con un objetivo social.

De este modo, la definición ilustra las raíces sociales y los principios de intervención de los poderes públicos en el suministro de viviendas y en la regulación del mercado. La Comisión Europea es muy clara en relación con el alcance de su aplicación. En su informe al Consejo y al Parlamento de fecha 11 de noviembre de 1997 (COM 97 559), limita explícitamente el privilegio de un tipo de IVA reducido “para viviendas sociales exclusivamente”, pues ciertos Estados Miembros querían ampliarlo también a los servicios de construcción.

Esta cuestión del ámbito de aplicación de la definición de vivienda social es la clave de recientes negociaciones en el Consejo sobre la revocación de las normas provisionales relativas a los tipos de IVA reducidos para servicios que requieran mucha mano de obra. Polonia, República Checa y Eslovaquia bloquearon el acuerdo del Consejo al solicitar la ampliación de los tipos de IVA reducidos a todo el sector de la construcción inmobiliaria. Los nuevos Estados Miembros se han beneficiado de esta derogación hasta el 31 de diciembre de 2007.

En Polonia, el ámbito de aplicación de la definición de vivienda social fijada en base a los límites de superficie habitable entró en vigor el 1 de enero de 2007 (120 metros cuadrados para viviendas individuales y 200 metros cuadrados en alojamientos colectivos).

En la República Checa, la limitación de los tipos de IVA reducidos en relación con las viviendas sociales, según la definición de la directiva, ha provocado controversia. El proyecto para definir la vivienda social en base a unas superficies habitables limitadas (90 metros cuadrados en bloques de edificios y 150 metros en viviendas unifamiliares) fue discutido en el propio gobierno por el primer ministro, que quería aplicar

---

<sup>4</sup> Categoría 9 del Anexo H de la 6ª Directiva VAT 77/388 EEC del Consejo.

el espíritu de la legislación de la Comunidad, y el ministro de economía, que tenía la intención de prorrogar la no aplicación incluso después de 2008, calificando todas las viviendas como viviendas sociales. La perspectiva de pasar de un IVA del 5 por ciento al 19 por ciento para la construcción de viviendas estuvo a punto de afectar a las actividades de construcción y a su viabilidad económica. El Gobierno Checo tomó finalmente la decisión de definir la vivienda social dando una superficie máxima de 120 metros cuadrados para apartamentos y 350 metros cuadrados para viviendas unifamiliares. La superficie habitable media de viviendas de nueva construcción en la República Checa es actualmente de 105 metros cuadrados para pisos y 152 metros cuadrados para viviendas unifamiliares. Según el ministro checo de economía, esta nueva definición de "vivienda social" constituye una solución de compromiso entre los planes presentados a principios de 2006 por el anterior gobierno y los del Ministro de Economía que considera que todo piso o casa de reciente construcción es "vivienda social".

Estos criterios de definición de la vivienda social admitidos en el contexto de la Sexta Directiva IVA contradicen los establecidos en las normas de la competencia y el control de las Ayudas Estatales. Citando el dictamen del departamento responsable de asuntos de competencia en la Comisión Europea, *"la solución avanzada de las autoridades de los Países Bajos que consiste en limitar el valor máximo de las viviendas que se vayan a considerar "vivienda social", no soluciona este problema (de un abuso manifiesto de la definición de vivienda social como servicio de interés general)"*.

La perspectiva sobre vivienda social de la Dirección General de Competencia tiene sentido en relación con las disposiciones del Tratado sobre la competencia y le confiere el monopolio del control y de la legislación que se vaya a desarrollar, concretamente en vista del abuso manifiesto de la clasificación como servicio de interés general realizado por los Estados Miembros. El enfoque de la vivienda social de la Dirección General de Tributos y Unión Aduanera responsable de los asuntos fiscales, funciona dentro del marco de decisiones legislativas tomadas por unanimidad por los 27 Jefes de Estado y de Gobierno. Esto explica la situación.

El cuadro siguiente muestra la gran disparidad de tipos de IVA aplicados a las viviendas sociales entre los países que aplican sus tipos habituales (Austria, Chipre, Dinamarca, Estonia, Finlandia, Alemania, Hungría, Letonia, los Países Bajos, Eslovaquia y Suecia) y los otros Estados Miembros que aplican tipos reducidos (Bélgica, República Checa, Francia, Grecia, Italia, Lituania, Luxemburgo, Malta, Polonia, Portugal, Eslovenia, España y Reino Unido).

<b>Tipos de IVA aplicados a la vivienda social (categoría 9, Anexo H, Directiva 77/388/CEE) al 1 de septiembre de 2006</b>			
Estados Miembros antiguos		Estados Miembros nuevos	
Austria	20%	República Checa	5% (1)
Finlandia	22%	Estonia	18%
Alemania	16%	Hungría	20%
Grecia	9%	Letonia	18%
Francia	5.5%	Lituania	9%
Irlanda	13.5%	Malta	EX
Italia	4%	Polonia	7%
Luxemburgo	3%	Eslovaquia	19%
Países Bajos	19%	Eslovenia	8.5%
Portugal	5%	EX = exoneradas (1) viviendas sociales en edificación vertical	
España	4% y 7%		
Suecia	25%		
Reino Unido	0 – 5%		

Fuentes: Comisión Europea, Fiscalidad y Unión Aduanera, Doc. 1826/2006

Este trato diferenciado que se da a la vivienda social desde el punto de vista de los tipos de IVA que se aplican, aclara inicialmente los conceptos de vivienda social que dan los Estados Miembros y la naturaleza de su enfoque sectorial.

A modo de ejemplo, entre los antiguos Estados Miembros, la aplicación de los tipos normales de IVA está claramente vinculada a la concepción de vivienda social (a menudo clasificada como vivienda sin ánimo de lucro y no explícitamente como vivienda social) con un mercado inmobiliario muy regulado, como en Suecia, Dinamarca, Alemania hasta 2002, Austria y Países Bajos.

Los Estados Miembros que tienen un concepto de vivienda social más focalizado, en clara diferenciación con el mercado inmobiliario, tienden a aplicar tipos reducidos de IVA a la vivienda social, como un sector específico y claramente identificado, por ejemplo, Italia, España, Bélgica, Luxemburgo, Reino Unido e Irlanda.

Sin embargo, esta distinción es menos clara para los nuevos Estados Miembros en los que la aplicación de tipos de IVA reducidos tiene como objetivo estimular la construcción de nuevas viviendas y hacerlas más asequibles. En los nuevos Estados Miembros, el stock de viviendas de alquiler del período comunista ha sido privatizado en gran medida vendiendo las viviendas sociales a sus inquilinos a precios reducidos y sin ninguna contrapartida equivalente en forma de obligaciones sociales en caso de su posterior venta o alquiler.

Por lo tanto, esta definición de la Comunidad adoptada unánimemente por el Consejo da a los Estados Miembros gran libertad para limitar el alcance de su aplicación, como ilustran los ejemplos de Polonia y República Checa basados en el límite de superficie para las viviendas.

Debemos tener en consideración cuatro elementos principales para definir este enfoque fiscal de la vivienda social:

1. La vivienda social pertenece a una categoría específica de mercancías y servicios a los que se hace referencia como “de primera necesidad” y con un “objetivo social” en la legislación del IVA de la Comunidad.
2. La vivienda social se define como *“un acto que se realiza como parte de una política social”*. Es claramente distintiva debido a su vínculo explícito con una política pública y social, mediante el acto de suministrar, que supone una planificación física de la oferta de viviendas complementaria de la oferta espontánea del mercado.
3. La vivienda social se define conforme al análisis de la Comisión responsable de supervisar la aplicación de la directiva sobre el IVA en relación con su base social y la regulación de las fuerzas del mercado.
4. La vivienda social viene definida de esta forma por un acto legislativo adoptado unánimemente por el Consejo, que permite la integración de los conceptos de vivienda social de todos los Estados Miembros, en oposición a la definición restrictiva de vivienda social como servicio de interés general, la cual contradice los conceptos universales de ciertos Estados Miembros, concretamente, los de los Países Bajos y de Suecia.

## Vivienda social y el Derecho Comunitario sobre la competencia

Este enfoque inicial para definir la vivienda social en la legislación fiscal de la Comunidad debe completarse con el resultante de la legislación sobre la competencia, especialmente las disposiciones que hacen referencia al control de las Ayudas Estatales vinculadas al cumplimiento de una actividad de interés general.

Sin entrar en más detalles sobre otras disposiciones, la vivienda social es (de acuerdo con una reciente decisión de la Comisión Europea<sup>5</sup>) un servicio económico de interés general en cuanto sea clasificada como tal en el sistema legal interno del Estado Miembro. A este respecto, toda Ayuda Estatal de cualquier clase<sup>6</sup> que se conceda a empresas responsables de proveer estas viviendas se considera a *priori* que es compatible con la normativa de la UE sobre Ayudas Estatales sólo y cuando esté estrictamente limitada a compensar los costes específicos de viviendas sociales y las obligaciones de un servicio público vinculado a ellas.

Este tipo de financiación mediante Ayudas Estatales que cubre el 100 por cien de los costes netos (teniendo también en cuenta los ingresos posibles) está autorizada por la legislación sobre la competencia de la Comunidad sólo si el objetivo específico está clasificado como servicio de interés general. Si no está dentro de esa clasificación, la correspondiente Ayuda Estatal está, o prohibida o limitada a ciertas cantidades máximas, con referencia concreta a mapas regionales<sup>7</sup>, o regulada por disposiciones sectoriales en cuanto supere los límites establecidos por las normas de la ayuda sobre los mínimos<sup>8</sup>.

Al contrario que la definición de vivienda social adoptada por el Consejo en relación con el IVA, la definición propuesta en el contexto de la política de la competencia es una iniciativa de la Comisión Europea. La Comisión actuó basándose en su autoridad en asuntos de competencia que le han delegado los Estados Miembros para el control de las Ayudas Estatales y el error manifiesto en la calificación de las viviendas sociales como servicio de interés general. De hecho, los Estados Miembros han delegado una competencia legislativa específica para ello en la Comisión y, en consecuencia, de ahí la posibilidad de adoptar unilateralmente directivas o decisiones comunitarias sobre la base del artículo 86§3 del Tratado de la UE. Este artículo permite a la Comisión sustituir a los Estados Miembros en la definición del alcance de vivienda social como servicio de interés general en caso de un error manifiesto de clasificación.

---

<sup>5</sup> Véase: Decisión de la Comisión del 28 de noviembre de 2005 sobre la aplicación del Artículo 86(2) del Tratado de la CE para Ayudas Estatales en forma de compensación por servicios públicos concedidos a determinadas empresas encomendadas de la operación de servicios de interés económico general, Diario Oficial de la Unión Europea L312/67-73, de 29 de noviembre de 2005.

<sup>6</sup> La noción de Ayuda Estatal incluye toda ventaja directa o indirecta concedida por autoridades públicas para empresas o grupos de empresas, concretamente: subvenciones, ventajas fiscales en cualquier forma, aminoración de deudas, amortización de préstamos, concesión de garantías, financiación de patrimonios, subsidios en tipos de intereses, préstamos reembolsables con interés cero o pagos anticipados o aquéllos más favorables en comparación con el tipo medio de obligaciones, préstamos o suministro de bienes muebles, inmuebles o personal, rebajas en precios de venta, alquiler y compraventa a plazos de terrenos urbanizados o no urbanizados y edificios nuevos o rehabilitados. Los artículos 87 y 88 del Tratado de creación de la Comunidad Europea instituyen el principio de prohibición de esas ayudas, salvo las derogaciones estipuladas en las regulaciones del Consejo, es decir, a favor de la investigación e innovación, o resultantes de decisiones de la Comisión relacionadas con compensaciones por obligaciones del servicio público.

<sup>7</sup> Cf. concretamente, la Decisión de la Comunidad Europea sobre Ayudas Estatales para la resolución de problemas estructurales que afecten a edificios prefabricados de paneles (prefabs) en la República Checa.

<sup>8</sup> Esta normativa estipula que las Ayudas Estatales que no superen un límite de 200.000 EUR en un período de tres años no se consideran Ayudas Estatales. Las garantías en préstamos también están cubiertas, salvo que no superen un límite de 1,5 millones EUR.

Esta definición propuesta tiene un alcance más general que la basada en el IVA, pues proviene de las disposiciones relativas a servicios de interés general y también es más precisa y menos amplia que la definición adoptada por el Consejo, ya que permite el arbitraje en decisiones concretas en materia de política de competencia entre empresas de viviendas sociales y cualquier otra empresa comercial de viviendas que actúe en el mercado. Las dos impugnaciones a la Ayuda Estatal formuladas por la Federación Europea de la Propiedad Inmobiliaria contra la regulación aplicable a empresas inmobiliarias municipales en Suecia es un ejemplo concreto<sup>9</sup>.

El texto establecido por la Comisión Europea es el siguiente: *“Las empresas a cargo de viviendas sociales que proporcionen vivienda a ciudadanos desfavorecidos o grupos menos aventajados socialmente, que por limitaciones de solvencia sean incapaces de obtener vivienda en las condiciones del mercado, deberían beneficiarse de una exención de la notificación contemplada por esta Decisión (incluso si el importe de la compensación que reciban supera los umbrales establecidos en esta Decisión) si los servicios prestados son calificados como servicios de interés económico general por los Estados Miembros”*.

Por lo tanto están exentas de notificación y son compatibles con las disposiciones del Derecho Comunitario, *“las compensaciones por servicio público concedidas a (...) empresas de viviendas sociales que realicen actividades calificadas como servicios de interés económico general por el Estado Miembro”*.

Además la introducción en la legislación de la Comunidad de la noción de *empresas de viviendas sociales que realicen actividades calificadas como servicios de interés económico general*, reconoce la existencia de las 20.000 empresas dedicadas a este fin en la Unión Europea. Esta disposición también da una definición de vivienda social basada en un objetivo específico que aseguran las empresas de vivienda social y que tiene relación con proporcionar vivienda:

1. *“a personas desfavorecidas”*;
2. o a *“grupos menos aventajados socialmente, que por limitaciones de solvencia sean incapaces de obtener vivienda en las condiciones del mercado”*.

Esta definición da pie a muchos comentarios:

1. Aparece la noción de ofertar viviendas complementarias a las de mercado, que hace referencia a una planificación física y territorial, una noción que está presente también en materia de IVA pero con una redacción diferente: *“procurar vivienda” en lugar de “proporcionar vivienda”*.
2. Se basa en dirigirse a los beneficiarios a través de clasificaciones de personas, es decir, personas desfavorecidas, pero también grupos socialmente vulnerables, sin definir con exactitud la noción de personas desfavorecidas o los criterios de vulnerabilidad, definiciones que se dejan a discreción de los Estados Miembros.
3. Limita los grupos de personas haciendo referencia a su solvencia relativa en comparación con las condiciones del mercado en términos de precio de la vivienda. Así, aborda claramente la cuestión de la accesibilidad económica a las viviendas de mercado al justificar las viviendas sociales como un servicio de interés general.
4. Plantea la cuestión del acceso a la vivienda por personas desfavorecidas o grupos menos aventajados en el mercado inmobiliario, considerando que son incapaces de conseguir una vivienda en las condiciones de mercado.

---

<sup>9</sup> Cf. en capítulo 5 el párrafo dedicado al litigio de la Comunidad en la página XX.

5. Reconoce el principio de la segmentación del mercado de la vivienda, entre un segmento que funciona de acuerdo con las condiciones del mercado y excluye de hecho a una parte de los solicitantes de vivienda que no son lo suficientemente solventes o se considera que presentan un riesgo demasiado alto (lo que denominaríamos **demanda social**), y un segundo segmento cuya tarea es proporcionar vivienda para esa demanda social, es decir, los solicitantes a los que el mercado no satisface.

Esta definición de vivienda social en el Derecho Comunitario sobre la competencia, muestra de forma innegable nuevas formas de limitar el alcance del sector a escala de la Unión Europea.

La incapacidad del mercado para satisfacer todas las necesidades de vivienda se expresa de manera implícita y explícita para grupos específicos. A través de la noción de solvencia se pone especial énfasis en la accesibilidad económica a la vivienda. Así, la noción de personas desfavorecidas es relativamente clara y hace referencia a la modestia de sus recursos y, por deducción, a su grado de dependencia de los sistemas de protección y asistencia social.

Sin embargo, la noción de grupos socialmente vulnerables todavía tiene una geometría variable. Puede cubrir, por ejemplo, personas jóvenes, ancianos, familias monoparentales, familias con muchos hijos, etc. También puede variar dependiendo del grado de las tensiones existentes en el mercado de la vivienda de alquiler y del nivel de desregulación. Un mercado especulativo y totalmente desregulado (como el del suroeste de Inglaterra y en ciertas ciudades españolas grandes en las que la oferta de alquileres es insuficiente) causa una mayor exclusión de estos grupos antes mencionados que un mercado regulado por el poder público y formado principalmente por viviendas de alquiler (como en las ciudades alemanas o suecas).

En las grandes aglomeraciones europeas, los grupos socialmente vulnerables no están limitados exclusivamente a personas desfavorecidas, sino también a personas con ingresos modestos, es decir, ingresos medios, a saber: empleados y funcionarios de servicios públicos denominados generalmente "key worker" (trabajadores claves), como profesores, enfermeras y conductores de autobús por ejemplo, que tienen mayores dificultades para obtener vivienda en el lugar donde trabajan con la limitación de que el aumento de sus ingresos no va en la actualidad parejo al precio de los inmuebles<sup>10</sup>.

Si la accesibilidad económica plantea la cuestión del acceso a la vivienda, otros obstáculos que la impiden no son considerados en esta definición de vivienda social, tales como la discriminación (prohibida explícitamente por una directiva comunitaria, que se aplica sobre todo a *"el acceso y el suministro de bienes y servicios a disposición del público, incluyendo la vivienda"*<sup>11</sup>), invalidez, el tamaño de la familia, la precariedad laboral resultante de los contratos de empleo temporal, todos ellos factores de exclusión a la vivienda que no se pueden reducir a un problema de accesibilidad económica, sino que influirán en la valoración del riesgo que hace el arrendador o el banco.

Estos factores revelan de forma más global la percepción y selección de riesgos en los trámites necesarios para acceder a una vivienda en alquiler (agentes inmobiliarios) o en el mercado hipotecario en caso de compraventa (los métodos de puntuación de los bancos hipotecarios y su evaluación del riesgo para cada cliente que no están limitados a la cuestión de la solvencia y que pueden comprender los antecedentes familiares o el estado de salud).

<sup>10</sup> Cf. concretamente el "Programa de vida del trabajador clave", un programa especial de Inglaterra para ayudar a obtener vivienda a este grupo de personas: <http://direct.gov.uk>

<sup>11</sup> Directiva 2000/43/CE que implanta el principio del mismo trato entre personas sin consideración de su origen racial o étnico, y la Directiva 2000/78/CE que establece un marco general para un trato igualitario en el empleo y la ocupación.

El desajuste entre la oferta de viviendas y las características de los solicitantes y sus necesidades específicas (concretamente, para familias con muchos hijos o personas discapacitadas) también es un factor de exclusión que no depende de la solvencia del solicitante.

Al contrario que la definición del Consejo en relación con el IVA, la definición de la Dirección General de la Competencia no pretende englobar las concepciones de vivienda social que tienen los Estados Miembros. Se esfuerza por definir de la forma más precisa posible la delimitación entre vivienda social como servicio de interés general y el “servicio de interés privado” de la vivienda, y en garantizar la coexistencia de ambos segmentos del mercado sin deformar la competencia.

Así prima el modelo de segmentación y selección del objetivo, que ya existe en la mayoría de Estados Miembros, como un modelo universal basado en la continuidad de estos dos segmentos, con las viviendas sociales por un lado y regulando el segmento de mercado de la vivienda privada por el otro.

El actual litigio europeo con los Países Bajos y Suecia es una consecuencia directa. Es el resultado concreto de una tensión entre la interpretación de la vivienda social que hace la Comunidad (que proviene de las normas de la competencia sobre la base de sistemas que existen en la mayoría de Estados Miembros) y el concepto universal de vivienda social que existe en estos dos Estados Miembros. Esto se asemeja en cierta medida a un servicio de interés general, histórica y culturalmente enraizado en el modelo social en estrecha coherencia con el concepto universal de estado del bienestar y los servicios sociales gestionados a nivel local.

Esta tensión es especialmente tangible en los casos en que prevalece esa concepción universal de la vivienda social con el objetivo de garantizar la regulación global del mercado de la vivienda, como en Suecia y los Países Bajos. Por contraste, en países como Alemania, que optó por regulación del mercado de la vivienda aplicable a todos los agentes, conceptualizada por el término “*economía social del mercado de la vivienda*”, no parece ser un problema para las normas de la competencia. Ese sistema se basa en la regulación del uso de todas las viviendas en pro del interés general (sanciona las viviendas desocupadas, protege al inquilino y modera las fuerzas especulativas del mercado marcando a nivel local las rentas –*rack-rent*–<sup>12</sup>) y definiendo un alquiler de usura que está prohibido, por lo que la vivienda social queda considerada como servicio de interés general, por cuanto las obligaciones del servicio público se aplican de manera uniforme a todos los agentes del sector.

---

<sup>12</sup> De acuerdo con un mecanismo denominado *Mietspiegel* o “tabla de alquileres”, es decir, los índices locales de alquiler supervisados por los municipios alemanes en cumplimiento de la legislación federal.

## La vivienda social como servicio de interés económico general

Más allá de esta delimitación del ámbito, la decisión de la Comisión Europea sobre las Ayudas Estatales concedidas a empresas de vivienda social contribuye a la creación de un marco específico sobre la jurisprudencia aplicable a servicios de interés económico general. De hecho, la decisión de compatibilidad está condicionada por los principios generales del Tratado, concretamente en términos de transparencia y proporcionalidad. Si un Estado Miembro califica la vivienda social como un servicio de interés general, tiene que definirlo en relación con:

1. un objetivo concreto de interés general conferido a las empresas de vivienda social a través de un acto oficial;
2. obligaciones específicas del servicio público derivadas de ese objetivo concreto de interés general;
3. una clara separación entre actividades de interés general y las demás actividades comerciales posibles que desarrollan las empresas de vivienda social.

Por lo tanto, las ayudas públicas concedidas a estas empresas responsables de llevar a cabo un objetivo concreto se consideran una compensación otorgada para cubrir los costes inherentes al cumplimiento de obligaciones específicas derivadas del servicio público, deduciendo los ingresos que se generan en el cumplimiento de ese objetivo, como los ingresos por alquileres o los ingresos por la venta de las viviendas.

Acorde con las disposiciones del Tratado y la constante jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, en casos de servicios de interés económico general, corresponde a los Estados Miembros con sujeción al error manifiesto (es decir que los Estados Miembros deben cumplir los principios del Tratado) definir a la vivienda social como un objetivo específico de interés general, confiar a las empresas de vivienda social su cumplimiento, definir las obligaciones concretas, las modalidades de financiación, las subsidiaciones y derechos exclusivos.

La Comisión Europea, como autoridad en materia de competencia con el mandato de los Estados Miembros y del Tratado, tiene la capacidad para controlar si esos objetivos asignados a las empresas de vivienda social cumplen los requisitos para ser considerados de interés general. Este control se lleva a cabo en cumplimiento del principio del error manifiesto, o incluso abuso manifiesto, en la legislación de la Comunidad. La Comisión también tiene derecho a controlar el respeto del principio de transparencia y la correcta compensación de las Ayudas Estatales concedidas a empresas de vivienda social por los costes inherentes al cumplimiento de las obligaciones específicas del servicio público.

Un posible exceso en la compensación o subvención concedida a una empresa de vivienda social a cargo de la gestión de un servicio de interés económico general, podría inducir de hecho la deformación de la competencia entre esa empresa y otras empresas de vivienda social que también lleven a cabo un servicio de interés económico general (o entre esta empresa de vivienda social y otras compañías inmobiliarias del mercado), si la empresa beneficiaria utilizara esa ventaja comparativa para realizar actividades comerciales además de la actividad objeto del servicio de interés general.

La Comisión Europea define de manera constante a la vivienda social como servicio de interés económico general. A modo de ejemplo, en la respuesta a la notificación de la República de Irlanda por las ayudas concedidas a la Agencia de Financiación a la Vivienda<sup>13</sup>, la Comisión Europea validó el sistema de Ayudas Estatales a la vivienda social: *“El objetivo de la política de vivienda del Gobierno Irlandés, tal como establecen*

<sup>13</sup> Comisión Europea, Ayuda Estatal 209/2001 de fecha 3 de julio de 2001.

*las Leyes de la Vivienda, es garantizar que cada familia, y especialmente las más desfavorecidas socialmente, puedan tener una vivienda digna, y en particular, esas familias que debido a sus circunstancias económicas sean incapaces de acceder por sus propios medios al mercado de la vivienda”.*

Cuatro años después, al responder a una notificación de los Países Bajos, la Comisión ha condicionado la conformidad del sistema holandés de financiación a la vivienda social en base a este principio<sup>14</sup>. De hecho, la Comisión Europea constató que *“se espera que las empresas de vivienda, cuando alquilen sus viviendas sociales, den prioridad a personas que tengan dificultades para encontrar vivienda apropiada debido a la insuficiencia de sus ingresos o a otras circunstancias”*. Sin embargo, la Comisión Europea también determinó que *“sus actividades inmobiliarias ya no estén limitadas a personas desfavorecidas socialmente. En caso de tener un exceso de viviendas sociales, estas corporaciones también pueden alquilar las viviendas a personas con ingresos relativamente altos, lo que significa que los competidores comerciales que no se beneficien de esas ayudas estatales estarían por lo tanto en desventaja”*.

Y concluye que *“la posibilidad de alquilar viviendas sociales a grupos con mayores ingresos o a empresas, se debe considerar como un error manifiesto (no aplicación de los principios del Tratado) en la calificación de la vivienda social como un servicio de interés general”* por tanto, las ayudas públicas y las exenciones fiscales de las empresas de vivienda, dirigidas exclusivamente a estas empresas, provocan una distorsión de la competencia.

Por otro lado, la situación en materia del IVA aplicable a las viviendas sociales, que ciertos Estados Miembros las definen en función de la limitación del tamaño de las viviendas, la Comisión Europea considera que *“la solución propuesta por las autoridades holandesas, que consiste en limitar el valor máximo de las viviendas susceptibles de ser consideradas como viviendas sociales, no resuelve el problema”*. Como el servicio de interés general tiene un carácter social, *“la definición de las actividades de las empresas de vivienda deben tener un vínculo directo con las familias socialmente desfavorecidas”*.

La Comisión Europea afirma por tanto con claridad *“que alquilar viviendas a otros hogares que no sean los desfavorecidos socialmente no se puede considerar un servicio de interés general”*. La Comisión Europea concluye en los siguientes términos: *“Se debe evitar tener un parque de viviendas sociales excesivo y este problema se puede resolver vendiendo parte de estas viviendas, y limitarlo a un porcentaje reducido del total de viviendas”*.

En relación con las modalidades de alquiler de ese porcentaje admisible de viviendas sociales, la Comisión Europea aclara que *“las empresas de vivienda, si alquilan viviendas sociales a personas que pueden no considerarse socialmente desfavorecidas, deben reinvertir sus beneficios en el sector de la construcción de viviendas sociales y estos beneficios deben ser tenidos en consideración a la hora de determinar la necesidad o no de una ayuda pública”*.

Este clásico ejemplo ilustra la nueva fase alcanzada en la definición del servicio de interés general de las viviendas en la legislación de la Comunidad. Después de todo, un servicio de interés general como las viviendas sociales tiene por definición un carácter social, *“su definición por tanto debe establecer un vínculo directo con las familias desfavorecidas socialmente (...)”* sin considerar el principio de servicio universal de los servicios sociales.

---

<sup>14</sup> Comisión Europea, Dirección General de Competencia, Bruselas, 14 de julio de 2005, O / 55413, COMP H1FSP / lc (2005) A / 30854 D / 1001.

Además, la Comisión Europea admite que las empresas de vivienda holandesas pueden alquilar en el mercado de la vivienda un porcentaje admisible de su sobrecapacidad de viviendas sociales como un servicio de interés general, a condición de que el beneficio resultante de esta actividad se asigne a la financiación de las viviendas sociales y se deduzca así de la Ayuda Estatal requerida como compensación. No obstante, la Comisión no aclara la noción de porcentaje admisible; por lo tanto, esta opción deja cierto margen de maniobra para definir el alcance de la vivienda social como servicio de interés general y la delimitación de la frontera entre las actividades de interés general y las que son de interés privado.

La aplicación del error manifiesto (comprobación de si las normas de los Estados Miembros se ajustan a los principios del Tratado) en la definición de vivienda social como un servicio de interés general, introduce tres elementos claves en el debate sobre una definición europea de vivienda social, elementos que son perfectamente complementarios de los enfoques anteriores en términos de IVA y accesibilidad económica:

1. La cuestión de las condiciones de acceso y adjudicación de las viviendas sociales es crucial, pues corrobora el postulado de un vínculo directo con el grupo social objetivo. Los criterios de asignación de viviendas y la selección de las familias beneficiarias desde este punto de vista estricto, el núcleo de las obligaciones específicas resultantes del objetivo al que aspira la vivienda social definida como tal.
2. La cuestión del tratamiento en la legislación de la Comunidad de las políticas de vivienda de los países miembros, no corresponde a esta concepción comunitaria de la vivienda como servicio de interés general, tal como demuestra el ejemplo holandés. Ello origina de nuevo el dilema sobre si poner en línea los sistemas nacionales con la percepción de la Comunidad, es decir, dirigir la vivienda a ciertos grupos sociales, o simplemente impugnar este enfoque de la Comisión Europea, como ha hecho el gobierno holandés.
3. La cuestión de cómo trata la legislación de la Comunidad a las políticas nacionales de vivienda que rechazan el concepto de vivienda social pero se apoyan en que la vivienda es un servicio de interés general de la vivienda con un enfoque universal abierto, por definición, abierto a todas las familias y rechazan explícitamente el atender únicamente a una demanda social, como en Suecia por ejemplo.

En esta fase del análisis, ¿qué podemos aprender de este enfoque particular de las viviendas sociales desarrollado bajo el prisma de la legislación de la Comunidad sobre la competencia?

1. **La coherencia del enfoque de la vivienda social como un concepto dirigido y centrado en el acceso a la vivienda como respuesta a una demanda social**, es decir, para personas desfavorecidas y grupos socialmente vulnerables, ligado al tema de la accesibilidad económica a la vivienda, que depende de las condiciones reales y específicas del mercado. Resulta útil ser conscientes de que este problema de accesibilidad económica a la vivienda, la Comisión sólo lo aborda desde la perspectiva de la demanda, que considera que la demanda social se tiene que basar en los insuficientes ingresos de las familias, pero no lo considera desde el punto de vista de la oferta ni valora una probable alza de los precios globales de la vivienda (si se reduce el parque de vivienda social). En otras palabras, una política de vivienda basada en la oferta conduce a que las condiciones del precio real en el mercado inmobiliario son impuestas por las autoridades públicas y que el alcance de la vivienda social como servicio de interés general y de la demanda social está abierto a todas las viviendas y a todas las familias.

2. **La constatación del fracaso del mercado inmobiliario** en su capacidad para satisfacer al conjunto de necesidades de vivienda y la afirmación del carácter de servicio de interés general del objetivo consistente en proporcionar una oferta de viviendas sociales complementaria de aquella definida en función de la demanda social.
3. **La falta de consideración de otros factores de exclusión de vivienda** más allá de la accesibilidad económica, como los factores relacionados con la discriminación racial, minusvalía, precariedad de los contratos de trabajo o el tamaño de la familia. Todos éstos son factores que no dependen del nivel de ingresos o de otros factores, como el hecho de que la oferta actual no haya estado en línea con la demanda.
4. De mayor importancia, **la falta de consideración de otros objetivos de interés general de la vivienda social**, por ejemplo, la preservación de la diversidad social, la diversidad del hábitat y el desarrollo de comunidades sostenibles.
5. Finalmente y basado en la valoración del error manifiesto, **el rechazo de un concepto universal de la vivienda social como servicio de interés general**, como existe en determinados Estados Miembros, concretamente en Suecia y los Países Bajos, estados en litigio con la Comunidad precisamente por ese punto.

### **Las disposiciones del Tratado en materia de servicios de interés económico general aplicables a la vivienda social como se define en la legislación interna**

En la medida que los Estados Miembros califican a la vivienda social como un servicio de interés general, ésta se beneficia de un tratamiento específico por el Tratado que ratifica el requisito de buen cumplimiento de sus objetivos concretos.

De hecho, los servicios de interés general tienen como tema central del debate político el papel que desempeñan las autoridades públicas en una economía de mercado para garantizar el buen funcionamiento del mercado y el cumplimiento de las reglas de juego por todos los agentes intervinientes salvaguardando el interés general, y en especial, la satisfacción de las necesidades básicas de los ciudadanos y la preservación de los bienes públicos cuando fracasa el mercado.

La satisfacción de las necesidades básicas y la preservación de los bienes públicos son parte del papel central del estado, por lo que no pueden ser refutados por las disposiciones de ningún tratado internacional. Esta “sacralización” de la consecución de los objetivos del interés general muestra claramente el reto de la calificación de la vivienda social como servicio de interés general y el juicio del error manifiesto en relación con su ámbito de aplicación en cuanto a una demanda dirigida a los sectores de población más desfavorecidos o a una demanda universal.

La Comisión Europea y el Consejo han definido cuatro conceptos por extensión de la noción de servicio económico de interés general del Tratado:

- **Los servicios de interés general (SIG)** no mencionados en el Tratado: son “*servicios del mercado y de no-mercado que las autoridades públicas catalogan como de interés general y que están sujetos a las obligaciones específicas de los servicios públicos*”. Incluyen servicios de interés económico general (SIEG) y servicios de interés general no económico (SIGNE).
- **Los servicios de interés económico general (SIEG)** son mencionados en los artículos 16 y 86 del Tratado de creación de la Comunidad Europea. Son “*servicios de naturaleza económica que los Estados Miembros o la Comunidad*

*someten a obligaciones específicas de servicio público en virtud de un criterio de interés general*". Una actividad económica es cualquier actividad consistente en el suministro de mercancías o servicios en un mercado determinado. El concepto de servicios de interés económico general cubre así y en particular ciertos servicios prestados por las industrias de grandes redes, como transporte, servicios postales, energía y comunicaciones. Sin embargo, el término se extiende también a otras actividades económicas sujetas a obligaciones de servicio público sin importar su propósito, incluyendo por lo tanto a la vivienda social.

- **Los servicios de interés general no económico (SIGNE)**, formalizados recientemente, por ejemplo en la Directiva Europea sobre servicios en el Mercado Interior, son servicios de interés general de naturaleza no económica que no tienen ningún mercado, lo que significa que son, o gratuitos (sin remuneración) basados en el principio de solidaridad a través de redistribución, por ejemplo, desvinculando la cotización de la prestación sobre todo de los sistemas obligatorios de seguridad social. Las normas de la competencia y el Mercado Interior no son de aplicación a esos servicios.
- **Los servicios sociales y sanitarios de interés general (SSIG)** son mencionados por primera vez en el Libro Blanco de la Comisión Europea sobre servicios de interés general y desarrollados en una Comunicación específica como servicios con requisitos especiales impuestos como obligaciones de servicio público por las autoridades públicas por razón de sus políticas sociales o de salud. Estos servicios sociales y sanitarios de interés general son actividades no económicas. Las viviendas sociales figuran en la lista de servicios sociales definidos de esta forma.

Estos servicios de interés general difieren de los servicios ordinarios en la medida en que las autoridades públicas consideren su prestación como una necesidad, incluso si el mercado no es lo suficientemente rentable para el aprovisionamiento de esos servicios. La noción de servicio de interés general se basa de hecho en el esfuerzo por prestar servicios de calidad a precios asequibles para todo el mundo y en cualquier lugar. Los servicios de interés general contribuyen a los objetivos de solidaridad e igualdad de trato que constituyen los fundamentos del modelo europeo de sociedad.

Los servicios de interés económico general se citan en tres disposiciones:

- **Artículo 16 del Tratado**, que pide a la Comunidad y a sus Estados Miembros que se aseguren de que sus políticas posibiliten que los servicios de interés económico general lleven a cabo sus objetivos como valores comunes. Este artículo del Tratado, que se pretende que tenga carácter horizontal, enuncia un principio y el reconocimiento como un valor común, pero no da a la Comunidad medios específicos para actuar ni una base legal para legislar.
- **Artículo 86§2 del Tratado**, el cual reconoce implícitamente el derecho de los Estados Miembros a imponer obligaciones específicas de servicio público a los operadores al confiarles la gestión de un servicio de interés económico general. Establece un principio fundamental que garantiza el suministro y desarrollo de servicios de interés económico general en el Mercado Interior. Las empresas a las que se les encomienda la gestión de estos servicios (que incluye empresas de vivienda social) están por tanto exentas de la aplicación de las normas del Tratado, es decir, las normas sobre la competencia y el Mercado Interior, siempre y cuando esta exención sea estrictamente necesaria para que puedan llevar a cabo su misión de interés general. En consecuencia, la realización de su objetivo prevalece sobre la aplicación de las normas de la Comunidad en caso

de conflicto, pero el Estado Miembro tiene que demostrarlo como, por ejemplo, en el caso de la financiación de la vivienda social en Francia, que tiene derechos específicos basados en el afectación de ahorros de las familias para la financiación de la vivienda social.

- **Artículo 36 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea**, según el cual, la Unión reconoce y respeta el acceso a los servicios de interés económico general a fin de fomentar la cohesión social y territorial de la Unión, y en consecuencia, el acceso a la vivienda social.

El artículo 16 del Tratado de la CE reconoce explícitamente el papel desempeñado por los servicios de interés económico general para promover la cohesión social y territorial. La misión asignada a estos servicios y los derechos específicos que pueden derivarse de ellos son el resultado de consideraciones de interés general, como la seguridad del suministro, la protección del medio ambiente, la solidaridad económica y social, la ordenación del territorio y la salvaguarda de los intereses de los consumidores.

Los principios que inspiran estos servicios son la continuidad, igualdad de acceso, universalidad y transparencia. Así, contribuyen en gran medida a la competitividad de la industria europea y a la cohesión económica, social y territorial. Su noción es por definición flexible y evolutiva en la medida que se adapta constantemente a las características del sector y al cambio tecnológico y social.

Como el artículo 86§2 del Tratado de la CE afirma que los servicios de interés económico general *“estarán sujetos a las normas contenidas en este Tratado, en particular a las normas sobre la competencia, en la medida en que la aplicación de esas normas no obstruya la ejecución, en derecho o de hecho, de las tareas específicas a ellas asignadas”*, la compatibilidad con estas normas sobre la competencia se basa en tres principios:

- Neutralidad en relación con la titularidad pública o privada de las empresas.
- Libertad de los Estados Miembros para definir los servicios de interés general, con sujeción al control del error manifiesto (supervisión por parte de la Comisión).
- La proporcionalidad de las restricciones a la competencia y al mercado interior para garantizar el cumplimiento efectivo del objetivo social.

Dado el hecho de que los Estados Miembros son libres de elegir la forma para garantizar el servicio y que pueden decidir prestar ellos mismos ese servicio, sea directa o indirectamente, cuando decidan confiar a empresas el aprovisionamiento del servicio deben cumplir los principios de transparencia, igualdad de trato y no discriminación.

Estas disposiciones generales del Tratado se resaltan:

1. La calificación de vivienda social como servicio de interés económico general es básica para el reconocimiento de su papel específico y las formas de regulación pública en relación con las normas de la competencia y del Mercado Interior.
2. Esa calificación convierte a la vivienda social en un valor común de la Unión Europea como un servicio **del que la Unión Europea es responsable conjuntamente con los Estados Miembros del buen cumplimiento de este objetivo específico**, y por tanto reconoce y respeta con el fin de fomentar la cohesión social y territorial.

3. El alcance de la definición de vivienda social como servicio de interés general en relación con la apreciación del error manifiesto (control de la Comisión de la aplicación por parte de los Estados de los principios del Tratado) por un lado, y por otro, la composición de la demanda social, son determinantes para el desarrollo de la vivienda social en la Unión Europea y su capacidad para hacer frente a los desafíos actuales y futuros.

### **La vivienda social en el Derecho Comunitario sobre contratación pública**

No existe ninguna disposición específica relativa a la vivienda social en el Derecho Comunitario referente a contratación pública. Sin embargo, en el contexto del litigio entre Francia y la Comisión Europea relacionado con la aplicación de las directivas sobre contratación pública en las empresas de viviendas sociales francesas (*organismes d'habitations à loyer modéré, Hlm*), el Tribunal de Justicia afirmaba en su sentencia<sup>15</sup> que estos organismos, sin importar su forma legal pública o privada, son “*organismos regidos por el derecho público*” y por tanto están sometidos a las directivas sobre contratación pública.

El Tribunal estimó que los organismos *d'Hlm* franceses son “*entidades creadas con el fin específico de satisfacer necesidades de interés general*” y cuya “*gestión está sujeta a supervisión por las autoridades públicas*”. Esta sentencia ha sido aplicada desde entonces por extensión a los *Registered Social Landlords* en Reino Unido.

Así pues, el Tribunal de Justicia afirma que los organismos *d'Hlm* en Francia y los *Registered Social Landlords* en Reino Unido están sometidos a las disposiciones sobre contratación pública y reconoce que han sido creados con el propósito específico de satisfacer necesidades en el interés general. Por lo tanto, aquí encontramos de nuevo la calificación de interés general, pero desde la perspectiva de una necesidad que se debe satisfacer y el concepto de empresas de vivienda social como “*entidades creadas para un fin específico*”.

Vuelven a aparecer así, aunque formulados de manera diferente, los principios de especialidad y de misión específica en relación con la satisfacción de una necesidad en interés general, así como el concepto de operadores específicos denominados “*entidades creadas para el fin específico*” que coincide con “*empresas de vivienda social*” en la normativa sobre la competencia. Cada rama del Derecho Comunitario tiene capacidad propia para generar su propio vocabulario para expresar la misma realidad.

### **La vivienda social en el Derecho Comunitario sobre Mercado Interior**

En la legislación sobre el Mercado Interior, la Directiva de servicios adoptada el 12 de diciembre de 2006 reconoce ciertas especificidades de la vivienda social, pero deja la decisión en manos de los Estados Miembros en la transposición de esta directiva al derecho de cada país que debe materializarse en 2010. De hecho, la Directiva excluye “*servicios sociales en el área de la vivienda (...), que serán asegurados por las Administraciones Públicas o por las empresas con mandato de las Administraciones Públicas (...)*”.

Esta exclusión del alcance de la aplicación de la Directiva sobre servicios se justifica por dos consideraciones específicas. Por un lado: “*esta Directiva no debe cubrir los servicios sociales relativos a la vivienda, el cuidado infantil y el apoyo a familias y personas en situación de necesidad que sean prestados por la Administración a escala nacional, regional o local mediante prestatarios que hayan recibido el mandato de las Administraciones o por organizaciones benéficas reconocidas por dichas*”.

---

<sup>15</sup> Sentencia del Tribunal (Cámara Quinta) de 1 de febrero de 2001 “Incumplimiento por un Estado Miembro - Directiva 93/37/EEC – Contratos de obras públicas – Concepto de autoridad contratante”. Caso C-237/99.

*Administraciones, con el objetivo de asegurar apoyo a aquellos que se encuentren de forma permanente o temporal en un particular estado de necesidad, debido a la insuficiencia de los ingresos familiares o la ausencia total o parcial de independencia y para aquellos en riesgo de marginación. Estos servicios son esenciales para garantizar los derechos humanos fundamentales a la dignidad e integridad y son manifestación de los principios de cohesión social y solidaridad y no deben resultar afectados por esta Directiva”.*

Por otro lado: *“esta Directiva no se ocupa de la financiación de los servicios sociales o del sistema de ayudas vinculadas a éstos, ni afecta a los criterios o condiciones establecidos por los Estados Miembros para asegurar que los servicios sociales lleven a cabo efectivamente una función a beneficio del interés público y de la cohesión social. Además, esta Directiva no afecta a los principios de servicio universal que se ejecutan en los servicios sociales de los Estados Miembros”.*

El texto de estas dos consideraciones hace incluso más explícito el motivo para excluir la vivienda social de la Directiva de servicios debido a numerosos factores suplementarios. Se trata de un texto que fue adoptado según el procedimiento de codecisión del Parlamento Europeo y del Consejo, los Estados Miembros fueron partícipes en la redacción del texto, en contraste con la Decisión sobre Ayudas de Estado (Públicas) que son competencia exclusiva de la Comisión Europea.

Conviene mencionar que la exclusión de la vivienda social no se basa explícitamente en su calificación de servicio de interés general, sino como un servicio público que prestarán empresas con mandato de la Administración.

Así, el razonamiento se estructura alrededor de las siguientes justificaciones suplementarias:

1. El objetivo de la vivienda social es ayudar a personas que se encuentren en una situación de particular necesidad debido a la insuficiencia de sus ingresos, a la falta de autonomía y a su riesgo de marginación.
2. La vivienda social es esencial para garantizar el derecho fundamental de dignidad e integridad de las personas y cumple el principio de un servicio universal.
3. La vivienda social cumple una función a beneficio del interés público y de la cohesión social.
4. La vivienda social es una manifestación del principio de solidaridad.

Este razonamiento desarrolla el carácter de interés general de la vivienda social y afirma de nuevo el vínculo entre personas en estado de necesidad debido a una solvencia insuficiente, pero añade los motivos de falta de autonomía y riesgo de marginación. De nuevo encontramos el concepto de una *“necesidad de interés general”* mencionada en la sentencia del Tribunal que se ha señalado anteriormente. El razonamiento afirma especialmente que la vivienda social está fuertemente enraizada en derechos fundamentales relacionados con la dignidad e integridad de las personas, así como ser una herramienta para la puesta en práctica de los principios de cohesión social y solidaridad.

Vemos que la Decisión contribuye a enriquecer el razonamiento desarrollado por el Consejo y el Parlamento Europeo y su carácter global en relación con los derechos fundamentales, la cohesión social, la solidaridad y el principio de servicio universal.

La afirmación de su inclusión en la aplicación de los derechos fundamentales y el principio de cohesión social nos devuelve directamente al interés de la Comunidad y a los objetivos y misiones que los Estados Miembros desean encomendarle.

Además de ello, la segunda consideración debate esta exclusión con referencia al principio de no impacto en las modalidades concretas de implantación de la vivienda y otros servicios sociales, especialmente su financiación, el sistema de ayudas y prestaciones, y más globalmente, en las formas en que se organiza la vivienda social y la buena consecución de sus objetivos a beneficio del interés general y de la cohesión social.

Para finalizar, se ha añadido una frase por demanda explícita de los Estados Miembros escandinavos y la propuesta formal de la presidencia finlandesa de la Unión Europea en relación con el principio de *no impacto* por esta Directiva en base al principio de servicio universal de los servicios sociales y de la vivienda social. Este principio de *no impacto* es una clara señal dirigida por los Estados Miembros escandinavos a la Comisión Europea que se enfrenta a la polémica sobre la misión universal de los servicios sociales, concretamente, de la vivienda social, con referencia a la legislación Comunitaria sobre la competencia.

Las tensiones mencionadas anteriormente relacionadas con las condiciones de definición del “error manifiesto” en relación con la vivienda social como servicio de interés general, aparecen de nuevo desde la perspectiva del Mercado Interior y el marco de la codecisión del Consejo-Parlamento como una contradicción del principio universal de los servicios sociales y de la vivienda social.

Se debe indicar que el concepto de “*empresas de vivienda social*” en la ley sobre la competencia, asimilada en la legislación aplicable sobre contratación pública, se enuncia como “*entidades creadas con el propósito específico de satisfacer necesidades de interés general*”, es tratada en la Directiva sobre Mercado Interior de la Comunidad como “*empresas con mandato de la Administración*”, un nuevo ejemplo de la riqueza del vocabulario desarrollado por la legislación de la Comunidad para calificar la noción de operadores de vivienda social y las características específicas de su encargo público y su especificidad.

No obstante, la diversidad de los términos utilizados sigue siendo coherente en la determinación de evidenciar el vínculo entre operadores de viviendas sociales y autoridades públicas para la puesta en marcha efectiva de un objetivo de interés general, en este caso de la política de vivienda, y también para la aplicación del derecho fundamental a la dignidad humana y los principios de cohesión social, solidaridad y acceso universal.

## **La vivienda social y la discriminación directa e indirecta en el acceso a la vivienda**

Solicitado por el Gobierno Valón en diciembre de 2005, la Comisión tuvo que dar su opinión sobre la modificación del “Código Flamenco de la Vivienda” que introducía una obligación de aprender el holandés para poder acceder a la vivienda social. Todos los demandantes de viviendas sociales que no hablaran holandés serían dirigidos a un centro y animados a pasar un examen del idioma, y si fuera necesario, asistir a 240 clases gratuitas de holandés.

Sobre la base del principio de igualdad de trato, la Comisión recordaba que “*no sólo las formas manifiestas de discriminación basada en la nacionalidad, sino también las formas abiertas de discriminación por aplicación de otros criterios de diferenciación que conducen de hecho al mismo resultado*” están prohibidas. Y “*éste es el caso de una actividad que prevé una distinción basada en el criterio del idioma para obtener una prestación social, que tiene el riesgo de ser perjudicial para los ciudadanos de otros Estados Miembros de la Unión Europea*”.

*“La condición solicitada de estar dispuesto a aprender holandés alberga el riesgo de ser perjudicial para ciudadanos de otros Estados Miembros de la UE”. En consecuencia, “ello podría constituir discriminación indirecta por cuestión de la nacionalidad (...).”*

*En su respuesta a esta Decisión, el Gobierno Flamenco estimaba que “la medida no es discriminatoria”, es “proporcional” ya que evidencia “un objetivo legítimo de integración justificado por el interés general”. En su propia defensa, el Gobierno Flamenco postula concretamente la mejora de la calidad de vida en las viviendas sociales. Afirma que es imposible organizar la coexistencia de residentes en las viviendas sociales si no hacen un esfuerzo por adquirir como mínimo un conocimiento básico del idioma holandés.*

Estos argumentos de interés general e integración tienen que ser declarados como no válidos por la Comisión Europea puesto que *“el aprendizaje del idioma holandés como medio de integración de ciudadanos que no hablan el holandés, desde la perspectiva de la región, no puede constituir en ningún caso un objetivo legítimo que valga la pena proteger y no puede justificarse de ninguna manera por razones imperativas de interés general”.*

Éste es un caso que vale la pena considerar en el contexto tan específico de las relaciones entre los Gobiernos Flamenco, Valón y de Bruselas y de los conflictos lingüísticos entre las comunidades francófona y de habla holandesa en Bélgica. De hecho, el Gobierno Valón ha presentado una reclamación contra esta nueva disposición del Código Flamenco de la Vivienda.

## **La vivienda social en la normativa del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)**

La cuestión de la definición de vivienda social también apareció en el reglamento general de los fondos estructurales, y en particular, el reglamento de los FEDER, cuando la vivienda social pasó a ser un objetivo elegible (con derecho a financiación) para los diez nuevos Estados Miembros.

En la normativa FEDER para el período 2007-2013 <sup>16</sup>, se manifiesta en las consideraciones 5 y 6 que *“dentro del marco de una operación integral de desarrollo urbano se considera necesario, en los Estados Miembros que accedieron a la Unión Europea tras el 1 de mayo de 2004, apoyar acciones limitadas para renovar viviendas en zonas que experimenten o estén amenazadas por el deterioro físico y la exclusión social. Es necesario establecer que la contribución del FEDER al gasto en vivienda debe realizarse sobre la oferta de alojamiento de buena calidad para familias con bajos niveles de ingresos, incluyendo tanto el parque de viviendas recientemente privatizado, como el suministro de viviendas para grupos sociales vulnerables”.*

También se estipula en el artículo 7§1 que *“sólo tendrán derecho a las ayudas económicas en vivienda los Estados Miembros que accedieron a la Unión Europea el 1 de mayo de 2004 o posteriormente y en las siguientes circunstancias:*

- a) que el gasto se programe dentro del marco de una operación integral de desarrollo urbano o eje de prioridad para zonas que experimenten o estén amenazadas por el deterioro físico y la exclusión social;*
- b) que la asignación de gastos para vivienda sea, bien un máximo del 3% de la asignación FEDER para los programas operativos implicados o el 2% de la asignación FEDER total;*

---

<sup>16</sup> REGULACIÓN (CE) Nº 1080/2006 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 5 de julio de 2006, sobre los Fondos Europeos de Desarrollo Regional y la Normativa de revocación (CE) Nº 1783/1999.

c) que el gasto esté limitado a:

- viviendas multifamiliares,
- edificios de propiedad de autoridades públicas u operadores sin ánimo de lucro para uso como viviendas designadas para hogares con bajos ingresos o personas con necesidades específicas”.

Sin embargo, recientemente la Comisión ha adoptado una propuesta que faculta a todos los Estados Miembros para que inviertan en medidas de eficiencia energética y energías renovables en vivienda con cargo a los Fondos Estructurales. Esta propuesta enmienda el Reglamento de los FEDER de la siguiente manera: “1.a. Los gastos en la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en las viviendas de las familias con bajos ingresos serán elegibles en todos los Estados Miembros”.

Falta la aprobación definitiva de esta medida que podría estar operativa en abril del 2009.

En Política Regional, el concepto de vivienda social ha desaparecido explícitamente y ha sido sustituido por el concepto de “edificios designados para hogares con bajos ingresos o personas con necesidades especiales”, y esos edificios tienen que pertenecer, bien a “autoridades públicas” u “operadores sin ánimo de lucro”, con variantes de estos últimos para cualificar empresas de viviendas.

### **Primeras conclusiones sobre el enfoque de la vivienda social en la legislación derivada de la Comunidad**

De un rápido análisis de la legislación derivada de la Comunidad sobre la vivienda social, vemos unos pocos elementos claves y es útil formularlos en la primera fase de nuestra reflexión:

1. El planteamiento de la vivienda social no es monolítico, adolece de una verdadera coherencia global, en ocasiones es contradictorio y estrechamente vinculado a cada sistema legal de referencia (competencia, mercado interior, contratos públicos, IVA, desarrollo regional, etc.).
2. El enfoque de la vivienda social converge, no obstante, en cuanto al papel central de la Administración en asuntos de vivienda social, a través de cómo se definen las políticas sociales (IVA), el encargo de empresas de viviendas sociales responsables de la gestión de un servicio de interés económico general (competencia), el encargo de los organismos de viviendas sociales (Mercado Interior) y finalmente, la supervisión de la gestión de entidades creadas con el propósito específico de satisfacer necesidades en el interés general (contratos públicos).
3. El enfoque de la vivienda social, en tanto más respetuosa con las realidades nacionales y la globalidad de sus objetivos, es definida por codecisión del Consejo-Parlamento Europeo en línea con los ejemplos de la Directiva sobre Servicios y la Directiva del Consejo sobre el IVA.
4. El enfoque de la vivienda social bajo el prisma de la proporcionalidad y el error manifiesto en lo referente a los servicios de interés general, sigue siendo sin embargo determinativo, pues condiciona el ámbito de aplicación de las disposiciones relativas a la compatibilidad *a priori* de las Ayudas Públicas para empresas de vivienda social. En ausencia de derecho positivo que defina el posible ámbito de aplicación de la vivienda social como servicio de interés general, bajo los auspicios del Consejo y del Parlamento Europeo, el

juicio del error manifiesto queda como competencia exclusiva de la Comisión Europea, dado que es la autoridad en asuntos de esa competencia, y en caso de impugnación, al Tribunal Europeo de Justicia de Luxemburgo, cuyas sentencias no se pueden impugnar y se aplican directamente.

Los enfoques de la vivienda social en la legislación positiva de la Comunidad se pueden resumir como sigue:

Base legal	Vocabulario usado	Elementos de definición de la vivienda social y sus operadores
<p><b>Competencia:</b> Decisión de la Comisión.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicio de interés general.</li> <li>• Misión Específica.</li> <li>• Obligaciones de Servicio Público.</li> <li>• Empresas de vivienda social encomendadas por las Administraciones de la gestión de servicios de interés económico general.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proporcionar vivienda a ciudadanos desfavorecidos o grupos sociales vulnerables que debido a limitaciones de solvencia sean incapaces de obtener vivienda a precio de mercado.</li> </ul>
<p><b>Mercado Interior:</b> Directiva del Consejo y del Parlamento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicio Social.</li> <li>• Organismos con mandato de las Administraciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apoyo a las familias y personas en situación de necesidad que sea proporcionado por las Administraciones a escala nacional, regional o local por organismos, empresas o asociaciones benéficas con mandato de las Administraciones con el objetivo de asegurar asistencia a personas que se encuentren de forma permanente o temporal en estado de necesidad, debido a la insuficiencia de ingresos familiares o una falta total o parcial de independencia y que corren el riesgo de ser marginados.</li> <li>• Servicios esenciales para garantizar el derecho fundamental a la dignidad e integridad del ser humano.</li> <li>• Manifestación de los principios de cohesión social y solidaridad.</li> <li>• Principio de un servicio universal.</li> </ul>
<p><b>Contratos públicos:</b> Sentencia de TJCE (Tribunal de Justicia de la CE).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entes públicos.</li> <li>• Autoridades adjudicadoras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entes creados con el propósito específico de satisfacer necesidades de interés general cuya gestión esté sujeta a supervisión de las autoridades públicas.</li> </ul>
<p><b>IVA:</b> Directiva del Consejo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprovisionamiento de vivienda en marco de la política social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El suministro, construcción, rehabilitación y renovación de viviendas en el marco de la política social.</li> </ul>
<p><b>Política regional:</b> Reglamento de los FEDER.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajos ingresos.</li> <li>• Personas con necesidades específicas.</li> <li>• Operadores sin ánimo de lucro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificios pertenecientes a las autoridades públicas u operadores sin ánimo de lucro, cuyas viviendas se destinan a familias con bajos ingresos o personas con necesidades especiales.</li> </ul>



### **3.- LA VIVIENDA SOCIAL EN LA SOFT LAW DE LA COMISIÓN EUROPEA**

Este enfoque de la vivienda social en la legislación de la Comunidad derivada de los Tratados está muy presente en la denominada *soft law*, es decir, un grupo de textos dispares de la Comunidad sin valor legal efectivo, ya que no es una legislación vinculante para los Estados Miembros, pero que sin embargo contribuye a la reflexión, a probar nuevas ideas, a anunciar futuras iniciativas legislativas o que aclara la interpretación de ciertos elementos de la legislación de la Comunidad.

## **La vivienda social en el Libro Blanco sobre servicios de interés general**

La primera Comunicación de la Comisión para abordar la vivienda social fue el Libro Blanco de la Comisión sobre Servicios de Interés General, publicado el 12 de abril de 2004<sup>17</sup>. El propósito de este Libro Blanco era concluir una gran consulta a escala de la Comunidad Europea sobre los servicios de interés general, realizada a través de un Libro Verde y anunciar una serie de iniciativas en la materia.

En este Libro Blanco, la Comisión Europea menciona el interés de todos los participantes en el debate sobre el campo de los servicios sociales, concretamente de la salud, cuidados de larga duración, seguridad social, empleo y vivienda social. La Comisión se manifestó sorprendida y subrayó en esta Comunicación que el debate sobre servicios de interés general en la Comunidad había estado monopolizado hasta entonces por las grandes redes y calificaba por primera vez esta nueva subcategoría de servicios de interés general como “*servicios sociales y de salud de interés general*”, además de los servicios relacionados con las grandes redes (energía, telecomunicaciones, correo, audiovisuales, etc.) y con los servicios locales de interés general (agua, saneamiento, gestión de residuos, etc.).

En este Libro Blanco, la Comisión precisa el papel de los servicios sociales y de salud de interés general y las actividades que pretende lanzar en este campo:

*«Los servicios sociales de interés general tienen un papel específico a desarrollar como parte íntegra del modelo europeo de sociedad. Sobre la base del principio de solidaridad, los servicios sociales y de salud de interés general se centran en la persona y garantizan que los ciudadanos puedan disfrutar efectivamente de sus derechos fundamentales y un alto nivel de protección social, y refuerzan la cohesión social y territorial. Su abastecimiento, desarrollo y modernización están plenamente en línea con la consecución de los objetivos fijados en el Consejo Europeo de Lisboa en marzo de 2000, y en particular, con la creación de un vínculo positivo entre las políticas económicas, sociales y de empleo.»*

*La consulta pública ha mostrado que los proveedores de servicios sociales están preparados para implicarse en un proceso de modernización para responder mejor a las necesidades cambiantes de los ciudadanos europeos. Sin embargo, también han indicado la necesidad de mayor claridad y la previsión necesaria para asegurar una evolución sin problemas de los servicios sociales, incluyendo los servicios sanitarios. Aunque en principio, la definición de los objetivos y trabajos a realizar de los servicios sociales y sanitarios es competencia de los Estados Miembros, las normas de la Comunidad pueden tener un impacto en los instrumentos para su prestación y financiación. Un claro reconocimiento de la diferencia entre los objetivos e instrumentos debería ayudar a establecer mayor claridad con vistas a la modernización de estos servicios en el contexto de unas necesidades cambiantes de los usuarios, mientras se preserva su naturaleza específica ligada a los requisitos particulares de, entre otros, solidaridad, voluntariado y la inclusión de grupos vulnerables.*

---

<sup>17</sup> Libro Blanco de la Comisión sobre Servicios de interés general, COM 2004 374, versión final de fecha 12 de abril de 2004.

*Clarificar esta diferencia ayudará a que los Estados Miembros que utilizan sistemas basados en el mercado para prestar servicios sociales y sanitarios, puedan medir anticipadamente el posible impacto que podría tener sobre ellos la ley sobre la competencia de la UE. Naturalmente, seguirá siendo una cuestión de opción política para los Estados Miembros usar esos sistemas o prestar directamente los servicios a través de organismos públicos financiados vía impuestos. La Comisión opina que es útil desarrollar un enfoque sistemático para identificar y reconocer las características específicas de los servicios sociales y de salud de interés general y para aclarar el marco en el que funcionan y se puedan modernizar. Este enfoque se expondrá en una Comunicación sobre servicios sociales de interés general, incluyendo los servicios sanitarios, que se adoptará en el transcurso de 2005. Esta Comunicación hará un balance de las políticas de la Comunidad que estén relacionadas con el suministro de servicios sociales y de salud. Describirá la organización y funcionamiento en los Estados Miembros. Esta descripción se preparará en estrecha colaboración con los Estados Miembros y con organizaciones de la sociedad civil. La Comunicación también expondrá, en línea con los principios generales de la Comisión sobre evaluación, un mecanismo que permita valorar y evaluar de forma regular los marcos nacionales. Los actuales métodos abiertos de colaboración en el campo de la inclusión social y de la protección social se podrían utilizar a este efecto (...). La Comisión presentará una Comunicación sobre servicios sociales y sanitarios de interés general en el transcurso de 2005; facilitará la colaboración entre los Estados Miembros en el campo de los servicios sociales y atención sanitaria. Los Estados Miembros deben mejorar la colaboración en servicios sanitarios y atención médica para garantizar un alto nivel de protección de la salud en toda la Unión.»*

La reacción a estas propuestas de la Comisión fue la afirmación muy compartida por todos los partícipes de la incertidumbre legal en la que se están desarrollando los servicios sociales y de sanidad en la Unión Europea.

Remarcamos los siguientes puntos de este primer enfoque de la vivienda social como servicio social y de salud de interés general:

1. La singularidad de los servicios sociales de interés general postulada por la Comisión en relación con los requisitos específicos de objetivos de interés general, es decir, solidaridad, inclusión social de grupos vulnerables, implantación efectiva de los derechos fundamentales y alto nivel de protección social.
2. La contribución a reforzar la cohesión social y territorial y la materialización de los objetivos de la estrategia de Lisboa en el sentido de la creación de un vínculo positivo entre las políticas económicas, sociales y de empleo.
3. El impacto de la Unión Europea sobre los instrumentos para la implantación de la vivienda social y su financiación, la definición de sus misiones y los objetivos correspondientes, los cuales provienen, en principio, de las competencias de los Estados Miembros, con sujeción al error manifiesto.
4. Finalmente, el enfoque dinámico de los servicios sociales y la vivienda social desarrollado por la Comisión y su posicionamiento en vista de los desafíos del desarrollo de la vivienda social, su modernización y la respuesta a las cambiantes necesidades de los ciudadanos europeos.

## La vivienda social en la Comunicación sobre servicios sociales de interés general

Como se anunciaba en el Libro Blanco sobre servicios de interés general, la Comisión publicó una Comunicación específica sobre servicios sociales de interés general<sup>18</sup> dos años después, el 26 de abril de 2006.

Esta comunicación define la vivienda social de la siguiente forma: *“vivienda social que proporcione alojamiento a ciudadanos desfavorecidos o grupos menos aventajados socialmente”*, haciendo referencia así a la definición de vivienda social contenida en la Decisión de noviembre de 2005, de la Comisión sobre Ayudas Públicas para vivienda social como servicio de interés general, en plena conformidad con la decisión sobre la compatibilidad de las Ayudas Públicas para viviendas sociales en Irlanda (julio de 2001) y con el aviso formal dirigido a los Países Bajos en relación con la financiación de las corporaciones inmobiliarias holandesas (julio de 2005).

Desde el punto de vista estricto de la definición de vivienda social, se debe señalar la coherencia de la Comisión, así como que la calificación de vivienda social como un interés general es neutra para la definición de vivienda social, pues sólo reitera lo que la Comisión había enunciado para los servicios de interés económico general.

Ello resulta del hecho de que el concepto de servicio social de interés general no constituye una categoría legal diferente a los servicios de interés general, sino sólo ilustra la singularidad de las misiones de interés general y sus modos de organización.

La Comisión tenía la ambición de presentar *“un enfoque sistemático a fin de identificar y reconocer las características específicas de los servicios sociales y de salud de interés general, y clarificar el marco en el que operan y si pueden ser modernizados”*. Se coloca a sí misma en el contexto *“de una responsabilidad compartida de la Comunidad y los Estados Miembros para servicios de interés general, establecida por el Artículo 16 del Tratado de la CE”*.

Así, la vivienda social se considera una responsabilidad compartida de la Comunidad y de los Estados Miembros como un servicio de interés general. La Comunicación no sólo recuerda el objetivo fundamental de la vivienda social y de los demás servicios sociales de interés general, es decir, cohesión social; también pretende aclarar qué responsabilidades tienen que ser compartidas por la Comunidad y los Estados Miembros.

*“Los Estados Miembros tienen libertad para definir qué significa para ellos los servicios de interés económico general, o en particular, servicios de interés general. Dentro de los Estados Miembros son las autoridades públicas las que definen cuáles son las obligaciones y objetivos de esos servicios y cómo se deben organizar. Por otro lado, el marco comunitario exige a los Estados Miembros que tomen en cuenta ciertas reglas cuando determinen los preparativos para aplicar los objetivos y principios que han establecido.”*

Este párrafo reitera las amplias competencias de los Estados Miembros al definir las políticas, misiones y obligaciones de la vivienda social como servicio público, su financiación y regulación, así como la prohibición de abusar del concepto de interés general.

Por tanto, muestra claramente los límites de este ejercicio a la vista de la legislación comunitaria aplicable y centra el análisis sobre su papel específico en el modelo social europeo.

---

<sup>18</sup> Comunicación de la Comisión: Implantación del programa de Lisboa de la Comunidad: Servicio social de interés general en la Unión Europea [SEC(2006) 516] Bruselas, 26 de abril de 2006 COM(2006) 177 final.

*“Los servicios sociales (...) no constituyen una categoría jurídica distinta dentro de los servicios de interés general; esta enumeración muestra aquellos que sin embargo ocupan un lugar específico como pilares de la sociedad y economía europea, principalmente como resultado de su contribución a diversos valores y objetivos básicos de la Comunidad, tales como lograr un alto nivel de empleo y protección social, un alto nivel de protección de la salud humana, igualdad entre hombres y mujeres y cohesión económica, social y territorial. Sus valores también están en función de la naturaleza vital de las necesidades que pretenden cubrir, garantizando así la aplicación de derechos fundamentales como la dignidad y la integridad de la persona”.*

De acuerdo con esta Comunicación, los servicios sociales de interés general tienen características específicas en su organización y se distinguen de otros servicios de interés general. Entre sus características se encuentran:

- *“Funcionan sobre la base del principio de solidaridad, algo que es requerido especialmente por la no valoración de riesgos o la ausencia de equivalencia a título individual entre contribución y prestación.*
- *Son amplios y personalizados, integrando la respuesta a distintas necesidades a fin de garantizar los derechos humanos fundamentales y proteger a los más vulnerables.*
- *No tienen ánimo de lucro<sup>19</sup> y abordan en particular las situaciones más difíciles y que se explican a menudo por razones históricas.*
- *Incluyen la participación del voluntariado y organizaciones sin ánimo de lucro, expresión de la capacidad de ciudadanía.*
- *Están muy enraizados en las tradiciones culturales (locales). A menudo encuentran su expresión en la proximidad entre el proveedor del servicio y el beneficiario, lo que permite tener en cuenta las necesidades específicas de estos últimos.*
- *Una relación asimétrica entre proveedores y beneficiarios que no puede ser asimilada a una relación ‘normal’ proveedor/consumidor y que exige la participación de un tercero que financia”.*

De acuerdo con la Comunicación, *“todos los Estados Miembros han iniciado procesos de modernización de sus servicios sociales para hacer frente de mejor manera a las tensiones entre universalidad, calidad y sostenibilidad económica. Aunque los servicios sociales están organizados de forma muy distinta en los Estados Miembros, se pueden observar ciertos aspectos generales de este proceso de modernización:*

- *La introducción de los métodos de ‘benchmarking’ (evaluación comparativa), de control de la calidad y la implicación de los usuarios en la gestión.*
- *Descentralización de la organización de estos servicios a escala local o regional.*
- *Externalización de tareas del sector público hacia el sector privado, convirtiéndose las autoridades públicas en reguladores y supervisores de una “competencia regulada” y de una buena organización a escala nacional, local o regional.*
- *El desarrollo del partenariado público y privado y el uso de otras formas de financiación para complementar la financiación pública”.*

---

<sup>19</sup> En su sentencia Sodemare, el Tribunal estima que una condición de no rentabilidad puede ser compatible con el principio de libertad de establecimiento.

Las condiciones de aplicación de Derecho Comunitario se exponen con precisión, por ejemplo, en materia de no discriminación de los instrumentos de implantación y de aplicación de las disposiciones relativas a contratos y concesiones públicas. Asimismo, se deben respetar las libertades fundamentales de establecimiento y prestación de servicios, así como las reglas de la competencia y el control de las Ayudas Públicas. El factor esencial para los servicios sociales prestados a cambio de remuneración es que, de acuerdo con la Comunicación, casi todos estos servicios se pueden considerar actividad económica en el sentido de los artículos 43 y 49 del Tratado de la CE.

La Comunicación precisa igualmente que si una autoridad pública decide encomendar a un operador la realización de un servicio de interés general, tiene que respetar los principios de transparencia, igualdad de trato y proporcionalidad. En caso de concesiones o de partenariado público-privado, nuevas Comunicaciones a finales de 2007 aclararán las normas a aplicar.

La Comunicación reconoce además que las viviendas sociales, las residencias de ancianos y los hospitales necesitan tener una infraestructura, lo cual supone que el prestatario del servicio se establecerá de forma estable en el Estado Miembro. Esta referencia a la infraestructura inmobiliaria y al necesario establecimiento de la empresa a la que se encomiende la gestión de viviendas sociales en el Estado Miembro que preste el servicio, es una novedad en un documento oficial de la Comunidad. Contribuye a aumentar la percepción de que la vivienda social es un servicio muy específico, al mismo nivel que los hospitales, y del vínculo existente entre el servicio del interés general y la existencia de una infraestructura inmobiliaria que permite su realización tanto desde el punto de vista de la financiación, como en relación con su adquisición, mantenimiento, continuidad del servicio y el necesario arraigo territorial de las empresas de vivienda social a las que se le encomiende.

Para finalizar, la Comunicación anuncia el inicio de una consulta más amplia sobre las características específicas de los servicios sociales de interés general en Europa, incluyendo la vivienda social, así como la publicación de una nueva Comunicación a finales de 2007 en un esfuerzo por proponer una estrategia europea para los servicios sociales de interés general y, probablemente, sugerir una nueva iniciativa legislativa específica.

En esta Comunicación sobre servicios sociales de interés general observamos:

1. La confirmación de la inclusión de los objetivos y realización de la viviendas en la lista de objetivos y valores esenciales del Tratado de la CE y de la estrategia de Lisboa, y en consecuencia, en interés de la Comunidad (misión fundamental para la cohesión económica, social y territorial, alto nivel de protección social, carácter vital para la satisfacción de las necesidades, aplicación efectiva de derechos fundamentales como la dignidad e integridad de las personas).
2. La confirmación del carácter fundamental del concepto de abuso del significado de interés general en la vivienda social.
3. La neutralidad de la calificación de vivienda *social* como servicio de interés general en relación con la definición de vivienda social establecida anteriormente como servicio de interés *económico* general.
4. La aplicación de las normas sobre la competencia y sobre el Mercado Interior a las formas de organización y financiación de la vivienda social.
5. Las especificidades de las misiones de interés general y sus formas de organización, incluyendo a la vivienda social, concretamente, la dimensión de una verdadera infraestructura necesaria para el acceso a los servicios de interés general.

## La vivienda social en los informes conjuntos sobre inclusión social

El primer informe conjunto sobre inclusión social<sup>20</sup>, preparado por el Consejo y la Comisión Europea en relación con la estrategia europea para la inclusión social, afirma que *“todos los Estados Miembros reconocen la posibilidad de acceder a una vivienda digna de calidad, es una condición indispensable para la integración y participación en la vida social”*.

Y que *“dada la importancia del gasto en vivienda en el presupuesto total de una familia (el 25% de media en la UE), unos alquileres más altos provocan una reacción en cadena particularmente grave sobre la renta restante de los más desfavorecidos, empujándoles a menudo por debajo del límite de la pobreza”*.

Y manifiesta precisamente que *“las iniciativas de los Estados Miembros en sus planes nacionales de acción, están dirigidas para superar las deficiencias de sus mercados inmobiliarios nacionales a fin de asegurar a los sectores de la población con menores ingresos el acceso a una vivienda digna y asequible”* y que *“los Estados Miembros hacen uso de diversas medidas para estimular y aumentar la oferta de viviendas dignas a bajo coste. Por ejemplo, la mayor parte de países otorgan ayudas a la vivienda social”*.

Incluso si el propósito está más matizado y argumentado, el papel de la vivienda social queda claramente establecido en la manifestación sobre *“deficiencias del mercado inmobiliario”*, un reto en materia de accesibilidad económica y aumento de la oferta de viviendas para las *“familias menos afortunadas”*. Se debe resaltar una nueva variante utilizada en este informe respecto a la expresión habitualmente usada de *“familias desfavorecidas”*.

## La Comunicación sobre desarrollo urbano sostenible

La Comunicación de la Comisión de 27 de octubre de 1998, sobre Desarrollo Urbano Sostenible en la Unión Europea –relativa al Marco de Acción–<sup>21</sup>, reconoce en un capítulo dedicado a los desafíos relevantes para las ciudades europeas que *“en muchas zonas urbanas, la disparidad entre ricos y pobres se ha agravado debido a la reducción de las ayudas a la vivienda social y a otros servicios”*. Este análisis de la mayor desigualdad creciente de los ingresos en relación con la reducción de las Ayudas Públicas a la vivienda social, pone de manifiesto las funciones de la redistribución de la renta que asegura la vivienda social con otros servicios sociales.

## La vivienda social en el contexto de la Unión Económica y Monetaria y de estabilidad de la Eurozona

La incapacidad del mercado inmobiliario para satisfacer el conjunto de la demanda de viviendas, también se aborda desde una perspectiva económica y monetaria, concretamente su impacto sobre el crecimiento de la economía de la Eurozona y su estabilidad monetaria. Así, el fenómeno de la especulación en el mercado inmobiliario y la burbuja inmobiliaria, caracterizados por un rápido aumento del valor de las propiedades inmobiliarias sin ninguna referencia al desarrollo de otros factores económicos fundamentales, como los salarios o el rendimiento del alquiler, son asunto de preocupación para la Comisión Europea<sup>22</sup> y el Banco Central Europeo<sup>23</sup> (BCE).

<sup>20</sup> Consejo 15223/01, de fecha 12 de diciembre de 2001.

<sup>21</sup> COM (98) 605 versión final de fecha 27 de octubre de 1998.

<sup>22</sup> Cf. “La débil respuesta del suministro de viviendas al aumento de los precios” y “Deuda acumulada de los hogares: – un duplicado del precio de la vivienda en la zona Euro” en el Informe Trimestral de la zona Euro, Volumen 5, N°1, Comisión Europea, 2006.

<sup>23</sup> Cf. el informe del Banco Central Europeo “Factores estructurales en los mercados inmobiliarios de la UE”, BCE, Marzo de 2003.

En marzo de 2006, la Comisión Europea abordó una recomendación a los Estados Miembros para que pusieran fin a las ayudas fiscales que se otorgan a la vivienda sin ninguna contrapartida, y a moderar la distribución de préstamos hipotecarios en vista del crecimiento neto de la tasa de endeudamiento de las familias, concretamente en España, Francia e Irlanda.

El desajuste entre el precio de los inmuebles respecto de otros valores económicos conduce, por un lado, a gravar el crecimiento en la Eurozona, pues afecta mucho al poder adquisitivo residual de las familias, es decir, los ingresos que quedan después de deducir los gastos de vivienda. Por otro lado, el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria podría tener serias consecuencias en la estabilidad monetaria de la Eurozona. La vulnerabilidad de los hogares debido a un nivel de endeudamiento históricamente alto podría poner en marcha de hecho una masiva ralentización del consumo privado.

Sin embargo, el informe indica que esta burbuja inmobiliaria no existe en todos los Estados Miembros de la Eurozona y que la situación está bien equilibrada en algunos de ellos, como Finlandia, Alemania (con su alto índice de casas desocupadas/habitaciones libres en los nuevos estados federales de Alemania Oriental) y Austria. Al revés que en España, donde los precios medios han aumentado un 150 por ciento desde 1998 y donde el mercado inmobiliario está sobrevalorado en un 35% según los expertos. Una burbuja y los riesgos de su estallido también preocupan al Banco de España y a los economistas responsables. Agravaría el proceso de exclusión al mercado de la vivienda, especialmente a los jóvenes asalariados españoles, que más del 40 por ciento de ellos está trabajando con contratos temporales con salarios inferiores a 1.000 EUR al mes y alquileres hasta de 700 EUR en zonas urbanas, lo que les deja sólo 300 EUR al mes para vivir.

Esta captación desproporcionada del poder adquisitivo debido a la especulación inmobiliaria y el desarrollo de soluciones alternativas para acceder a la vivienda (por ejemplo, jóvenes que permanecen en el hogar familiar o la ocupación ilegal de viviendas desocupadas) animaron al gobierno de Cataluña a introducir disposiciones legales que permitirán requisar pisos vacíos, proteger a las familias contra comportamientos especulativos por parte de las sociedades inmobiliarias y controlar el precio de las viviendas construidas con ayudas fiscales.

Dadas las consecuencias sociales de las deficiencias del mercado inmobiliario que lamentaba la Comisión Europea y la justificación de la vivienda social como servicio de interés general, resulta aconsejable considerar también las consecuencias económicas y monetarias de los ciclos que caracterizan el mercado inmobiliario, así como la burbuja especulativa inherente a la ausencia de una regulación clara de este mercado en términos de cuantificación de la oferta y precios en todos los Estados Miembros con la excepción de Suecia, Finlandia y Alemania, que se caracterizan por una fuerte regulación de su mercado de la vivienda en virtud del interés general.

Junto con su recomendación de abolir las ayudas fiscales a la vivienda, la Comisión también planteó la cuestión de la justificación de las ayudas públicas para vivienda concedidas a inversores sin ninguna contrapartida en términos de accesibilidad económica. De hecho, esas ayudas públicas contribuyen a acentuar los picos de los ciclos inmobiliarios cuando se producen, en combinación con tipos de interés de los préstamos hipotecarios históricamente bajos, como ocurre actualmente en la Eurozona.

## Elementos para una conclusión sobre el enfoque de la vivienda social en la 'soft law' de la Comunidad

Las Comunicaciones relativas al Libro Blanco sobre los servicios de interés general de abril del 2006, constituyen, junto con los informes sobre la estrategia europea para la inclusión, las fuentes principales de la *soft law* relativas a la vivienda social.

El planteamiento de la vivienda social como servicio de interés general es perfectamente coherente con el derecho positivo de la Comunidad, establecido en la Decisión sobre la compatibilidad en la UE de las ayudas públicas para vivienda social como un servicio de interés económico general.

La principal contribución de estas comunicaciones es su explicación de la especificidad de las actividades consideradas de interés general y las correspondientes formas de organización. Esa especificidad se puede resumir de la siguiente forma:

Elementos de definición de vivienda social.	<ul style="list-style-type: none"><li>• La vivienda social proporciona vivienda a personas vulnerables o grupos sociales menos favorecidos.</li></ul>
Especificidad de las misiones de interés general.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Principio de solidaridad (sin valoración de riesgo económico).</li><li>• Alto nivel de protección social.</li><li>• Cohesión económica, social y territorial.</li><li>• Carácter vital de las necesidades a satisfacer.</li><li>• Implantación efectiva de derechos fundamentales.</li><li>• Inclusión social de grupos vulnerables.</li><li>• Dependencia de una infraestructura inmobiliaria (vivienda social).</li></ul>
Especificidad de las formas de organización.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausencia de ánimo de lucro.</li><li>• Establecimiento local: competencia territorial limitada.</li><li>• Registro: asimetría de la información proveedor – beneficiario.</li></ul>



# **4.- LA VIVIENDA SOCIAL VISTA POR EL CONSEJO EUROPEO**

Como no existe ninguna facultad explícita en materia de vivienda social, no existe un Consejo Europeo de la Vivienda. Sin embargo, los ministros europeos del ramo se han venido reuniendo con regularidad desde 1989 para intercambiar opiniones sobre diversos asuntos.

Dos consejos europeos, el de Niza y el de Laken, adoptaron resoluciones específicas sobre asuntos de vivienda. La primera en Niza animó a los Jefes de Estado y de Gobierno a comprometerse en la implantación de políticas para proporcionar acceso a todos a una vivienda digna y a todos los servicios ligados a la misma. Este compromiso forma parte del marco de implantación de la estrategia europea para la inclusión social. Con ocasión del Consejo Europeo de Laken, los Jefes de Estado y de Gobierno consideraron que el primer informe conjunto sobre inclusión social y la definición de un conjunto de indicadores comunes constituían elementos importantes en la política definida en Lisboa para erradicar la pobreza y fomentar la inclusión social, teniendo en consideración la salud y la vivienda. El Consejo Europeo ha puesto énfasis en la necesidad de reforzar la maquinaria estadística y reclamó a la Comisión que implique gradualmente a los países candidatos en este proceso.

Durante el Consejo Europeo del 21 y 22 de junio de 2007, donde se llegó a un acuerdo político para un nuevo Tratado sobre el funcionamiento de la Unión, el Primer Ministro holandés, Jan Peter Balkenende, sugirió (y consiguió) que para hacer más explícitas las competencias de los Estados Miembros en esta materia, al Tratado se adjuntara un protocolo sobre servicios de interés general.

Este postulado de clarificación está directamente vinculado con el litigio que enfrenta a la Comisión Europea y al gobierno holandés desde 2005 sobre la definición holandesa de vivienda social y la obligación de venta de viviendas en alquiler social, valoradas como "sobrecapacidad", que establecen las autoridades responsables de la competencia de la UE.

El protocolo, que tiene el mismo valor legal que las disposiciones del Tratado, pretende afirmar explícitamente en el derecho primario, las facultades discrecionales de los Estados Miembros para definir, organizar y financiar las viviendas sociales como servicio de interés económico general, afirmando así su diversidad y fomentando el acceso universal para todos. Ello representa una clara respuesta de los Estados Miembros a la Comisión Europea en vista de su uso restrictivo del error manifiesto en relación con la vivienda social como servicio de interés general, no dirigido exclusivamente a satisfacer las necesidades de vivienda de las personas desfavorecidas.

### ***Protocolo sobre servicios de interés general anexo al Tratado de la CE y al Tratado sobre el Funcionamiento de la Unión.***

Los Jefes de Estado y de Gobierno reunidos en el Consejo Europeo el 23 de junio de 2007, acordaron un mandato para la Conferencia Intergubernamental con vista a la adopción de un nuevo Tratado de Funcionamiento de la Unión, y adoptaron un protocolo sobre los servicios de interés general que se adjuntará a los Tratados.

#### **- Protocolo de los servicios de interés general**

Las Altas Partes Contratantes, desean poner énfasis en la importancia de los servicios de interés general, para lo cual han acordado las siguientes disposiciones interpretativas que se adjuntarán al Tratado sobre la Unión Europea y al Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea:

## **Artículo 1**

Los valores compartidos de la Unión en relación con los servicios de interés económico general dentro del significado del artículo 16 del Tratado de la CE incluyen principalmente:

- el papel esencial y la amplia discrecionalidad de las autoridades nacionales, regionales y locales en el aprovisionamiento, realización y organización de los servicios de interés económico general, de manera que respondan lo máximo posible a las necesidades de los usuarios;
- la diversidad entre los distintos servicios de interés económico general y las diferencias que pueden existir en las necesidades y preferencias de los usuarios que pueden resultar de las diferentes situaciones geográficas, sociales o culturales;
- un alto nivel de calidad, seguridad y asequibilidad, igual trato y promoción del acceso universal y de los derechos de los usuarios.

## **Artículo 2**

Las disposiciones de los Tratados no afectan de ninguna manera a la competencia de los Estados Miembros para proporcionar, encargar y organizar servicios no económicos de interés general.



# **5.- LA VIVIENDA SOCIAL VISTA POR EL PARLAMENTO EUROPEO**

En el actual período legislativo (2004-2009), el Parlamento Europeo ha abordado frecuentemente la cuestión de la vivienda social en forma de Dictámenes, Resoluciones, Codecisiones sobre textos legislativos y, más específicamente, en la “Carta Europea para la Vivienda”, proclamada por iniciativa del Intergrupo de Política Urbana y Vivienda.

El marco de políticas del Parlamento Europeo en materia de vivienda social no es menos indefinido. Las posiciones adoptadas en las sesiones plenarias son el resultado de grupos temáticos de trabajo y a menudo dependen de enfoques e intereses muy específicos.

### **El Parlamento está a favor de la notificación de Ayudas Públicas concedidas a empresas de vivienda social**

En un informe adoptado en la sesión plenaria del 9 de febrero de 2005<sup>24</sup>, el Parlamento Europeo respondió negativamente a la propuesta de la Comisión de excluir la notificación de Ayudas Públicas concedidas a empresas de viviendas sociales en forma de compensación.

De hecho, el Parlamento señala “... que el alcance de la Decisión incluye (...) empresas de vivienda social, incluso si en este campo se otorgan ayudas elevadas pueden conducir a distorsiones de la competencia. Apunta que estos sectores son también de interés para operadores privados; señala además que la concesión de subsidios puede tener un efecto perjudicial sobre la competencia; en vista de ello, considera que se deben aplicar estrictamente las normas acordadas sobre transparencia y la obligación de cada Estado Miembro de entregar una descripción detallada de la forma que (...) se organizan y financian las empresas de viviendas”.

Con esta apreciación, el Parlamento Europeo se muestra más exigente en materia de supervisión de las Ayudas Públicas concedidas a empresas de viviendas sociales que la propia autoridad en asuntos de la competencia, es decir, la Comisión Europea, que ha sugerido eximir las de notificación. Finalmente, el Parlamento solicita a la Comisión Europea que sólo exima “las compensaciones por servicios públicos concedidas a empresas de vivienda social que realicen actividades que impliquen servicios de interés económico general”, pero “siempre que el Estado Miembro entregue a la Comisión descripción detallada de la forma en que se organizan y financian las empresas de vivienda social en ese Estado Miembro, para que la Comisión pueda valorar si esa compensación es compatible con el Tratado. El Estado Miembro correspondiente notificará a la Comisión cualquier nuevo cambio en la organización o financiación de esas empresas”.

Es conveniente precisar que quien elaboró el informe del Parlamento Europeo sobre este asunto era de origen holandés, por lo que este texto encontró cierto eco en el debate nacional sobre el papel de la vivienda social, lo que ha llevado a la notificación del sistema de financiación de la vivienda social por el gobierno holandés a la Comisión Europea en virtud, principalmente, de la falta de delimitación de las actividades de interés general y las actividades comerciales de las empresas de vivienda holandesas.

Como la Comisión estaba convencida de que es materialmente imposible imponer a cada autoridad pública la obligación de notificar las Ayudas Públicas concedidas a empresas de vivienda social, no tuvo en cuenta la opinión del Parlamento. Se ciñó a su decisión de eximir de notificación a las Ayudas Públicas concedidas a las empresas de viviendas sociales bajo las condiciones de transparencia, justa compensación y contabilidad independiente de las actividades de interés general respecto de las otras actividades.

---

<sup>24</sup> Informe Internacional Veld PE 349.828v01-00.

## **El Parlamento Europeo en el origen de la exclusión de la vivienda social de la Directiva sobre Servicios**

Esta incursión del debate holandés sobre la vivienda social en el debate de la Comunidad, tuvo un impacto bastante limitado. Cuando el debate de la Directiva de Servicios y su aplicación a la vivienda social estuvo en el orden del día como sugería la Comisión, los Miembros del Parlamento Europeo adoptaron el 16 de febrero de 2006 (después del debate inicial y por una gran mayoría) excluir a la vivienda social del ámbito de aplicación de la propuesta de directiva elaborada por la Comisión.

El Parlamento Europeo considera de hecho que *“esta Directiva no trata la financiación ni el sistema de ayudas vinculadas a la vivienda social, ni afecta a los criterios o condiciones establecidos por los Estados Miembros para asegurar que los servicios relativos a la vivienda social realicen efectivamente una función a beneficio del interés general y de la cohesión social”*.

Esta posición del Parlamento Europeo fue adoptada por la Comisión Europea en su propuesta revisada de la Directiva y validada por el Consejo Europeo en su posición común del 24 de julio de 2006. La exclusión de la vivienda social quedó ratificada en un segundo debate del Parlamento Europeo y de manera definitiva con la firma de la Directiva sobre Servicios por el Presidente del Consejo y el Presidente del Parlamento, el 12 de diciembre de 2006.

## **La Carta Europea sobre la Vivienda del Intergrupo de Política Urbana y Vivienda**

Entre todos los textos comunitarios relativos a la vivienda, la Carta Europea de la Vivienda, adoptada el 4 de abril de 2006 por el Intergrupo de Política Urbana y Vivienda<sup>25</sup> del Parlamento Europeo a iniciativa de su vicepresidente, el parlamentario belga Alain Hutchinson, ex ministro de vivienda de la región Bruselas/Capital, es con mucha diferencia el documento más completo sobre vivienda social que se ha adoptado por una institución europea. Esta Carta Europea de la Vivienda presenta en once párrafos el papel de la vivienda en las políticas de la UE y el papel que debería desempeñar la Unión Europea en materia de vivienda.

Esta Carta alentó al Parlamento Europeo a adoptar el 10 de mayo de 2007 un informe de iniciativa sobre vivienda y política regional (Informe Andria), así como el Comité de las Regiones (Informe Clucas) y el Comité Económico y Social Europeo (Informe Grasso<sup>26</sup>).

## **El informe de iniciativa del Parlamento Europeo sobre vivienda y política regional**

Con la adopción del Informe Andria en su sesión plenaria del 10 de mayo de 2007, el Parlamento Europeo abordaba la cuestión de la vivienda en la Unión Europea, su accesibilidad y su integración urbana como un campo totalmente válido que forma parte del interés de la Comunidad y contribuye a la puesta en práctica de los objetivos de la Unión Europea.

Dada la creciente incertidumbre jurídica y el desarrollo de litigios en la Comunidad en el campo de la vivienda, el Parlamento ha ratificado con su informe la importancia de las políticas sobre vivienda de los Estados Miembros, sobre la base de la implantación efectiva del derecho a la vivienda y su contribución activa a la política de cohesión.

---

<sup>25</sup> <http://www.urban-logement.eu>

<sup>26</sup> Presidente de CECODHAS de 2004 a 2006.

Entre las principales recomendaciones presentadas por la oposición, el Parlamento pide a la Comisión Europea que incluya la vivienda en el programa de trabajo del Grupo de Interservicios responsable de cuestiones urbanas y que emprenda un estudio sobre la dimensión comunitaria de temas vinculados a la accesibilidad a la vivienda y la evolución de las necesidades en vivienda de la Unión Europea (movilidad laboral, envejecimiento de la población, rupturas familiares, exclusión de los jóvenes, energía, desarrollo sostenible).

Finalmente y sobre todo, el Parlamento Europeo resalta la importancia para la UE de adoptar una *“Declaración europea sobre vivienda”* basada en la carta adoptada por el Intergrupo de Política Urbana y Vivienda, proponiendo en este contexto que el Comité de Desarrollo Regional emprenda acciones en esta cuestión.

### **Principales recomendaciones del Parlamento Europeo sobre los Principios**

- Considera que el derecho a una vivienda adecuada a un precio razonable es un importante derecho fundamental que está reconocido en diversas cartas internacionales y constituciones de los Estados Miembros.
- Pide la identificación a escala europea de una serie de indicadores de calidad que definan el concepto de “vivienda adecuada”.
- Hace hincapié en la importancia para la UE de adoptar una Declaración Europea sobre Vivienda basada en la carta adoptada por el Intergrupo de Política Urbana y Vivienda del Parlamento; a este respecto, propone que el Comité de Desarrollo Regional emprenda acciones sobre el asunto.
- Insiste en la necesidad, en el contexto de la Estrategia de Lisboa, de reforzar el derecho a la ayuda a la vivienda, así como otros derechos sociales, a fin de permitir que la movilidad de los trabajadores sea una realidad.
- Confía en que los responsables nacionales y locales adopten medidas para facilitar a los jóvenes el primer acceso a la vivienda.
- Pide a la Comisión que incluya la vivienda en el debate sobre ciudades y desarrollo sostenible de las regiones, y en el programa de trabajo del grupo interservicios creado para coordinar políticas que afecten a la dimensión urbana.
- También cree en la importancia de un enfoque coherente a la hora de hacer frente a las distintas dimensiones de desarrollo sostenible (solidaridad, medio ambiente y energía), accesibilidad, salud, seguridad y calidad de uso y asegurar que el coste de las mejoras en la vivienda se ajusten a los recursos familiares.
- Pone énfasis en la importancia que tienen los centros culturales, el diálogo intercultural y los proyectos conjuntos que impliquen a distintos barrios, porque permiten favorecer la integración de las diversas comunidades que viven en ciudades, barrios periféricos y zonas rurales cercanas.
- Anima a la Comisión a que realice un estudio sobre el coste y la demanda de vivienda y sobre el mercado inmobiliario e invita a los Estados Miembros a que mejoren la recopilación de datos en relación con estos temas, teniendo en cuenta la heterogeneidad de las formas de ocupación de viviendas, la modificación de las estructuras familiares tradicionales, las circunstancias específicas de los jóvenes, así como el envejecimiento y disminución de la población.

- Pide a los Estados Miembros que tengan en cuenta el acceso y el índice de utilización de las infraestructuras técnicas, sociales, culturales y de transporte cuando planifiquen y reestructuren los proyectos inmobiliarios y en la recopilación de datos.
- Pone énfasis en que, a la vista del principio de subsidiariedad, los problemas relacionados con la vivienda, en tanto que la competencia es nacional, deben tratarse principalmente a escala local, y desde esta perspectiva se debe prestar apoyo a los municipios.
- Considera que, dada la complejidad de los factores que afectan a la vivienda, se debe adoptar un enfoque integral basado en los principios de subsidiariedad y proximidad, para asegurar que de forma simultánea se consideren los diversos factores que faciliten el acceso a la vivienda, mejoren la calidad de los edificios, la calidad de vida de todas las generaciones y el atractivo de los entornos urbanos y rurales.
- Subraya que allí donde la mayoría de viviendas sociales no estén situadas en entornos saludables y su calidad no garantice unas buenas condiciones de vida, conviene no solo promover viviendas a través de programas de desarrollo financiados por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, sino también mejorar el medio ambiente y la situación sanitaria de los inquilinos de esas viviendas, y por tanto mejorar su calidad de vida.
- Considera además que la adopción de un enfoque integral tendrá mayores posibilidades de éxito si lo hacen las autoridades locales y regionales, que pueden asegurar una visión de conjunto, una coordinación óptima de las políticas e iniciativas existentes en las zonas urbanas y una planificación a largo plazo del desarrollo de la zona urbana en cuestión; en consecuencia, anima a los Estados Miembros, en conformidad con el artículo 11 de la Regulación del Consejo (CE) nº 1083/2006, de 11 de julio de 2006, a que preparen disposiciones generales sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y sobre el Fondo de Cohesión, para implicar a las ciudades en la programación y la gestión de las ayudas estructurales para cofinanciar acciones urbanas elegibles en el marco de los programas operativos, y a delegar en ellas su realización.
- Confía que en el contexto de la revisión de la normativa que rige la política de cohesión planificada para el 2009, se reabra el debate para extender a todos los Estados Miembros el acceso a los fondos comunitarios con destino a la rehabilitación de viviendas sociales para el ahorro de energía y protección del medio ambiente, que en la actualidad está previsto sólo en ciertos países, ya que las necesidades de vivienda son críticas en toda Europa.
- Pide a la Comisión y al BEI (Banco Europeo de Inversión) que implante la iniciativa Jessica con las mismas condiciones en todos los países, incluyendo la vivienda dentro de un enfoque integral de desarrollo.
- Pide a la Comisión que se asegure, cuando supervise la utilización de los Fondos Estructurales, que en el marco de la financiación de la construcción de viviendas con Fondos Estructurales europeos, sea plenamente respetado el considerando 6º del Reglamento (CE) nº 1080/2006 en lo que se refiere a la construcción de viviendas subvencionadas, con el establecimiento de alquileres sociales y límites conformes al principio de ayuda pública, permitiendo ofertar viviendas adecuadas a la población más desfavorecida.

- Confirma su apoyo para fortalecer la colaboración entre autoridades públicas, grupos de interés social y económico y sociedad civil, y pone énfasis en la importancia potencial del partenariado público-privado, especialmente en la modernización de edificios prefabricados y la regeneración de zonas industriales.
- Pide a la Comisión que emprenda acciones prácticas de seguimiento de su proyecto piloto en el sector de la vivienda social bajo el programa SAVE,<sup>27</sup> a fin de fomentar y distribuir los proyectos de buenas prácticas seleccionados en materia de eficiencia energética.
- Pone énfasis en la importancia de intercambiar buenas prácticas en política de vivienda y anima a la Comisión a que desarrolle las redes temáticas de vivienda en línea con las establecidas a tenor del programa URBACT.
- En este contexto, acoge con interés la iniciativa de la Comisión sobre “Regiones, agentes del cambio económico” (COM(2006)0675) y espera la presentación de las distintas modalidades para llevar a la práctica esta iniciativa.
- Pide a la Comisión que prepare un estudio que muestre como es el reparto de competencias y responsabilidades entre los niveles nacional, regional y local, así como del marco legal de la vivienda en todos los Estados Miembros.
- Considera que ese estudio permitiría tomar decisiones conscientes, así como identificar posibles campos de acción de la UE a favor de la vivienda, a fin de asegurar un verdadero valor añadido en las medidas de la Comunidad en relación con las medidas nacionales, regionales y locales.
- Anima a las autoridades nacionales, regionales y locales a que identifiquen las distintas situaciones de las ciudades y territorios de los Estados Miembros, y a establecer y revisar sus políticas de vivienda de acuerdo con el principio de la viabilidad a largo plazo.
- Pide a las autoridades nacionales, regionales y locales que aborden urgentemente uno de los objetivos prioritarios de la política de vivienda, concretamente el de eliminar el problema de los “sin techo”.

---

<sup>27</sup> SAVE – programa plurianual que trabaja en pro de la eficiencia energética.

# **6.- LA VIVIENDA SOCIAL SEGÚN EL TRIBUNAL EUROPEO DE JUSTICIA**

Además de su sentencia, citada anteriormente, sobre las empresas francesas de vivienda social (*organismes d'Hlm*) en relación con la cualificación de los poderes adjudicadores, el Tribunal de Justicia ha tenido hasta ahora pocas ocasiones de arbitrar problemas de interpretación de la legislación comunitaria ligada a la vivienda social. Sin embargo, merecen ser mencionadas dos sentencias.

El primer caso se refiere al encargo de una gestión de residencias sociales de ancianos<sup>28</sup>. En este caso, el Tribunal decidió a favor de Italia que había afirmado que las disposiciones de los Tratados daban derecho al país a limitar esta atribución a asociaciones sin ánimo de lucro. El Tribunal consideró de hecho que: *“Los artículos 85 y 86, leídos en conjunción con los Artículos 3(g), 5 y 90 del Tratado, no se aplican a aquellas normativas nacionales que permiten solo a los operadores privados sin ánimo de lucro participar en la realización del sistema de asistencia social a través de contratos que les den derecho a que las autoridades públicas les reembolsen los costes de los servicios de asistencia social de naturaleza sanitaria”*.

La segunda sentencia está relacionada con una disposición existente en Austria que permite a las autoridades locales autorizar la adquisición de terrenos para construir segundas residencias en zonas turísticas para mantener una oferta de suelo y viviendas accesibles a la población local<sup>29</sup>. El Tribunal estableció el carácter de interés general de la siguiente forma: *“(…) restricciones sobre el establecimiento de segundas residencias en una zona geográfica específica que un Estado Miembro instaure a fin de mantener, a efectos de planificación territorial, una población permanente y una actividad económica independientes del sector turístico, pueden ser consideradas como que contribuyen a un objetivo en el interés público”*. Sin embargo, aunque el Tribunal autorizó a Austria a mantener una obligación de declaración previa, consideró que la obligación de declaración previa de la compra de parcelas era desproporcionada y contraria al libre movimiento de capitales, estimando que *“es conveniente precisar que la legislación nacional que regula la adquisición de terrenos con el fin de prohibir, en interés de la planificación territorial, el establecimiento de segundas residencias en ciertas áreas, debe cumplir las disposiciones del Tratado sobre la libertad de movimiento de capital. En primer lugar, (...) el derecho a adquirir, explotar o enajenar bienes inmuebles en el territorio de otro Estado Miembro, que constituye el complemento necesario de la libertad de establecimiento (...), genera cuando se ejerce movimientos de capital. En segundo lugar, (...) los movimientos de capital incluyen inversiones en bienes inmuebles en el territorio de un Estado Miembro por no residentes (...)”*.

Estas dos sentencias ilustran la complejidad de la legislación de la Comunidad relativa a las modalidades de regulación del mercado inmobiliario y de la vivienda social. Si los sistemas de financiación basados en los principios de solidaridad (como en Italia) o en objetivos de planificación del territorio (como en Austria) permiten a los Estados Miembros regular su oferta de terrenos o el sistema de sus operadores, esta regulación debe cumplir los principios de proporcionalidad y respetar las libertades fundamentales del Tratado de circulación de personas, capitales, bienes y servicios.

La sentencia de proporcionalidad se encuentra en el centro de nuestra problemática. Por otro lado, el carácter necesario de la medida debe ser proporcional al objetivo que persigue y limitada a aquello que es estrictamente necesario en tanto en cuanto tenga un impacto sobre las libertades fundamentales del Tratado, los intercambios intracomunitarios y el interés de la Comunidad Europea.

---

<sup>28</sup> Sentencia del Tribunal de 17 de junio de 1997 “Libertad de establecimiento - Libertad para prestar servicios - Residencias de Ancianos - No lucrativas”. Case C-70/95.

<sup>29</sup> Sentencia del Tribunal de 5 de marzo de 2002 “Libre movimiento de capitales - Artículo 56 CE - Procedimiento de notificación y autorización previa para la adquisición de parcelas - Ausencia de situación puramente interna”. Casos conjuntos C-515/99, C-519/99 a C-524/99 y C-526/99 a C-540/99.

# **7.- LA VIVIENDA SOCIAL EN EL PROYECTO DEL TRATADO CONSTITUCIONAL**

El Tratado que establece la Constitución para Europa, firmado por los Jefes de Estado y de Gobierno en Roma, el 29 de octubre de 2004, y ratificado el mismo día por 18 Estados Miembros, reproduce el artículo 86 del Tratado de la Comunidad Europea (nuevo artículo III-166) y añade una nueva disposición al artículo 16 de TCE (nuevo artículo III-122) relacionado con los principios que rigen los servicios de interés económico general, concretamente las condiciones económicas y financieras: “La legislación europea establecerá estos principios (...) *en cuanto a sus condiciones en relación con su aplicación especialmente las económicas y financieras (...)* y fija estas condiciones sin perjuicio de la competencia de los Estados Miembros, en cumplimiento de la Constitución, para proporcionar, encargar y financiar esos servicios”.

Esta disposición, que es de aplicación a la vivienda social como servicio de interés económico general, subraya su papel en medio de las competencias de los Estados Miembros y proporciona una base jurídica clara para legislar sobre las condiciones económicas y financieras de estos servicios. El modo de adopción de la legislación europea previsto por el Tratado establece una Constitución para Europa equivalente a la actual Decisión (que es de aplicación directa sin transposición al derecho interno de cada país) por lo que es parecido al actual procedimiento de codecisión, permitiendo al Parlamento Europeo participar en la toma de decisión en este campo.

Como la ratificación del Tratado ha quedado suspendida por el fracaso de los referéndums de mayo y junio en Francia y los Países Bajos, esta nueva disposición del Tratado no se puede aplicar como tal.

Asimismo, el artículo 34 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, especialmente en lo que se refiere al derecho a ayudas públicas a la vivienda, es perfectamente coherente con este enfoque ya que “(...) *reconoce y respeta el derecho a la asistencia social y a la vivienda para asegurar una existencia digna para todas las personas que no tienen recursos suficientes (...)*”.

## **8.- CONCLUSIÓN**

El concepto de vivienda social desarrollado por la Comisión Europea, como un servicio de interés económico general respondiendo a una demanda social, ¿permite abarcar la totalidad de concepciones de vivienda social que tienen los Estados Miembros, y concretamente aquellas que no se limitan a proporcionar viviendas accesibles para esa demanda social? ¿Constituye una base sólida para el desarrollo de la vivienda social en la Unión Europea?

El análisis de la concepción de vivienda social de la Unión Europea como servicio de interés general, proporciona una serie de parámetros comunes aplicables a cada Estado Miembro.

Se parte de un cometido concreto en relación con la política pública y de una actividad que el mercado no asegura de forma espontánea; este análisis conceptual hace referencia a las obligaciones específicas como resultado de esa misión concreta, a las modalidades de compensación de los costes generados por esas obligaciones y a las distintas formas de realizar esa misión, sea directamente por una autoridad pública o indirectamente por operadores con un mandato explícito y de las cargas necesarias para su consecución.

Por lo tanto, basándose en estos parámetros, se puede avanzar en la siguiente definición:

*Vivienda social es la vivienda en que las condiciones de su suministro y atribución están sujetas a obligaciones específicas a fin de permitir que las personas que tienen dificultades de acceso a la vivienda en las actuales condiciones del mercado, encuentren y puedan mantener una vivienda digna y asequible económicamente conforme al objetivo de interés general de la política de vivienda de cada Estado Miembro, consistente en garantizar el acceso a una vivienda digna para todos.*

Esta definición no permite *a priori* englobar toda la diversidad de conceptos y modalidades de políticas de vivienda social existentes en los Estados Miembros, sobre todo aquellas que tienen una concepción universal de la vivienda social. Integrando la sentencia de la Comisión Europea relativa al error manifiesto, esta definición material también integra deliberadamente la matriz conceptual que se deriva del análisis de la legislación de la Comunidad. Así pues:

1. El enraizamiento de la vivienda social en la política pública, es decir, políticas de vivienda basadas en el reconocimiento de los derechos fundamentales, sobre todo, el derecho a la vivienda, y contribución a la realización de los objetivos de solidaridad, redistribución de la renta y cohesión social.
2. La misión específica de la vivienda social que consiste en proporcionar una oferta de vivienda complementaria a la del mercado, a fin de implantar los objetivos de la política pública. Este es precisamente el punto en el que es necesario identificar cómo la han definido los Estados Miembros en relación con la demanda social, es decir, si la oferta la dirigen solo a los grupos que tienen dificultades para acceder a una vivienda en las condiciones del mercado o lo hacen en relación a un principio más abierto de acceso universal.
3. Las obligaciones específicas resultantes de esta misión concreta en términos de construcción y atribución de las viviendas, y también en términos de regulación de los precios o alquileres, planificación territorial, seguridad de ocupación de las viviendas por las familias y de su participación.
4. Las modalidades de financiación y de compensación de los costes necesarios para el desarrollo de esa misión específica en términos de ayudas públicas y mecanismos de financiación para las inversiones necesarias para el suministro del servicio de interés general.

5. Y para finalizar, las modalidades de los agentes en la promoción y gestión de las viviendas sociales, bien directamente las autoridades públicas o la encomienda a empresas de viviendas sociales en un contexto más general de sistemas de gestión y regulación de la vivienda social.

## LA VIVIENDA SOCIAL SEGÚN LA UNIÓN EUROPEA

Intento de resumir el enfoque de la Comunidad

### PRINCIPIOS FUNDADORES RECONOCIDOS

- ↓
- Derechos fundamentales  
*(dignidad e integridad humanas, acceso a una vivienda digna, derecho a la ayuda a la vivienda)*
  - Cohesión económica, social y territorial
  - Solidaridad - redistribución de la renta
  - Satisfacción de necesidades básicas y vitales

### MARCO RECONOCIDO DE REFERENCIA POLÍTICA

- ↓
- Política social – Política de vivienda

### CONTEXTO EXACTO PARA SATISFACER NECESIDADES BÁSICAS DE VIVIENDA

- ↓
- Fracaso del mercado inmobiliario en satisfacer la demanda global de vivienda
  - Exclusión o dificultades de acceso a la vivienda de determinada demanda social:
    - *Personas desfavorecidas – grupos sociales menos favorecidos*
    - *Grupos sociales vulnerables – grupos menos aventajados socialmente*
    - *Personas con necesidades específicas (ingresos insuficientes, dependientes en mayor o menor grado, riesgo de marginación)*
  - Criterio predominante de accesibilidad económica a la vivienda

### SERVICIO DE INTERÉS ECONÓMICO GENERAL (SIEG)

- ↓
- Proporcionar una oferta de viviendas complementaria al mercado en respuesta a una demanda social  
*(Condición explícita para la calificación SIEG + espacio de maniobra)*
  - La calificación de vivienda social como SIEG induce:
    - Valor común en la UE– corresponsabilidad de la UE en el cumplimiento de este objetivo
    - Primacía del cumplimiento de la misión vivienda social sobre las normas del Tratado
    - Reconocimiento y respeto del derecho de acceso a la vivienda social por la UE

### OBLIGACIONES DE SERVICIO PÚBLICO

- ↓
- Vinculadas directa y explícitamente con la demanda social
  - Vinculadas implícitamente con la exigencia de accesibilidad económica de las viviendas que se ofertan

## **COMPENSACIÓN DE LOS COSTES NETOS DE LAS OBLIGACIONES DEL SERVICIO PÚBLICO**



Cobertura del 100% de los costes ligados a la oferta de viviendas sociales, en relación con la demanda social, deducción de los ingresos generados por las viviendas (tolerancia de una sobrecompensación eventual del 20% en determinadas condiciones)

## **MODALIDADES DE LA OFERTA DE VIVIENDA SOCIAL**

Suministro del servicio directamente por una autoridad pública o por empresas de vivienda social, a las que se ha encomendado y dado el mandato explícitamente

# **9.- LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS 27 ESTADOS MIEMBROS**

## La vivienda social como instrumento de política de vivienda

Si bien la vivienda social estuvo en el origen de la definición de las políticas modernas de vivienda en los Estados Miembros de la UE, hoy en día no es más que una parte de esas políticas públicas que, en el seno de dispositivos globales, intervienen igualmente en el sector privado del mercado de la vivienda, sobre todo a través de medidas fiscales, con el objetivo de desarrollar la oferta de vivienda en alquiler privado o para mejorar o favorecer ciertas formas de ocupación de la vivienda, tales como el acceso a la propiedad para las familias y también a través de dispositivos como subvenciones a la vivienda con el objetivo de hacer favorecer la accesibilidad de las familias, independientemente de la tipología del alojamiento.

## Un instrumento de política de vivienda bajo control

Como instrumento de política de vivienda, la vivienda social figura en las disposiciones de los Tratados, si bien la Unión Europea no dispone de competencias explícitas en materia de definición y de ejecución de política de vivienda.

Los Estados Miembros son, en principio, libres de decidir su propia política de vivienda, sus objetivos específicos y los medios para lograrlos, pero las formas concretas de ejecución de estos medios de intervención –alcance de la vivienda social, las ayudas públicas, los operadores específicos autorizados, la regulación del mercado de la vivienda– respetan las disposiciones establecidas en los Tratados, y en especial las normas europeas sobre la competencia y mercado interior.

Estas normas son transversales y por tanto aplicables a toda actividad que tenga carácter económico, es decir, una actividad que se ejerce en un mercado concreto, en este caso el mercado de la vivienda, que es objeto de remuneración o de contrapartida económica, incluso cuando esta la paga íntegramente la Administración.

La Comisión Europea puede igualmente emitir recomendaciones a los Estados Miembros en relación con la oportunidad y la elección de instrumentos de política de vivienda de cara al interés de la Comunidad Europea. En un contexto de estabilidad financiera de la zona euro y teniendo en cuenta los posibles incidentes de la burbuja inmobiliaria presente en la mayoría de Estados de la zona euro, la Comisión Europea a pedido a los Estados Miembros que pongan término a las ayudas fiscales para el acceso a la propiedad y moderen la oferta de préstamos para las viviendas, considerando que estas contribuyen a ampliar el fenómeno de los ciclos inmobiliarios y a alimentar la burbuja inmobiliaria. Las primeras consecuencias de la explosión de la burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos, Reino Unido y España se han traducido en la bajada de la Bolsa vinculada a la quiebra de un gran número de entidades bancarias especializadas en los créditos a la vivienda de familias, especialmente endeudadas.

De hecho, el conjunto de instrumentos de política de vivienda figuran en las disposiciones de los Tratados y la vigilancia y control de la Comisión Europea en lo que concierne a:

- **Las ayudas públicas a la vivienda**, su naturaleza, si son directas o indirectas, fiscales, con o sin relación con las garantías públicas como las ayudas a la vivienda social, las ayudas fiscales a la inversión del alquiler privado de las personas jurídicas o físicas, con la excepción de las ayudas personales o fiscales para vivienda acordadas directamente con los hogares de uso propio; todas esas ayudas señalan el régimen de ayudas del Estado y deben notificarse a la Comisión Europea con el fin de controlar su conformidad con las reglas europeas de competencia; en ausencia de comunicación, tales ayudas son consideradas ilegales y el juez nacional o local puede exigir su reembolso.

- **Las ayudas específicas** bajo forma de tipo reducido del IVA, tanto para la vivienda social como para la rehabilitación del parque privado, que están incluidas en las disposiciones de la 6ª Directiva europea del IVA.
- **Los derechos exclusivos o los derechos especiales** acordados para ciertos agentes que intervienen en el mercado de la vivienda; estos derechos especiales o exclusivos deben otorgarse después de ser previamente publicitados en la medida en que son estrictamente necesarios para cumplir el objetivo específico que se les ha atribuido.
- **Las relaciones existentes entre la autoridad pública y los operadores**, en concreto en materia del mandato, concesión, delegación del servicio público o creación de operadores específicos tales como las sociedades mixtas público-privadas institucionales. El concurso es en general obligatorio en las disposiciones de Derecho Comunitario, o por lo menos, el respeto al principio de transparencia de tales mercados o de las concesiones. Tales disposiciones han sido objeto de textos específicos a finales de 2007 que han clarificado el marco comunitario aplicable a las sociedades mixtas y a las encomiendas y delegaciones de servicio público.

Conviene señalar que, hasta fechas muy recientes, pocos Estados Miembros habían aplicado esta exigencia de control previo, de sus instrumentos de política de vivienda, por parte de la Comisión Europea. Progresivamente, algunos Estados Miembros, como Irlanda, Reino Unido, Suecia, los Países Bajos, Alemania, República Checa o Italia, han comunicado total o parcialmente sus instrumentos políticos de vivienda para garantizar la seguridad jurídica y evitar el desarrollo de contenciosos comunitarios y, en consecuencia, algunos operadores de vivienda han interpuesto procedimientos precontenciosos contra sus propios Gobiernos, impugnando algunas disposiciones nacionales que apoyan el Derecho Comunitario.

Este es el caso, por ejemplo, de los propietarios inmobiliarios suecos contra el mecanismo de regulación de los alquileres en Suecia y las ayudas públicas para las sociedades municipales de vivienda, presuntamente ilegales porque no fueron notificadas por el gobierno sueco y no se relacionan explícitamente con un objetivo de interés general. En los Países Bajos, una denuncia similar se interpuso a principios de 2007 por parte de los operadores privados contra el sector de la vivienda social y su ámbito de intervención. El contencioso sobre los derechos especiales de captación de recursos del Livret A, asegurando la financiación de la vivienda social en Francia, se ha inscrito igualmente en esos términos por parte de los bancos franceses demandantes. Los nuevos Estados Miembros notifican sistemáticamente sus medidas de ayuda a la vivienda, que se dirigen a rehabilitar sus grandes parques privatizados, gestionados por copropietarios privados o para desarrollar una nueva oferta de viviendas sociales en alquiler moderna como en la República Checa.

En conjunto, estas disposiciones del Derecho Comunitario realizan un efecto estructurante sobre las formas de ejecución de políticas de vivienda en la Unión Europea, pero sin tener una visión global ni evaluar horizontalmente los efectos a corto y medio plazo de la eficacia de los instrumentos de intervención y de impacto sobre los modos de regulación que se derivan.

## **Un instrumento de política de vivienda presente en los 27 Estados Miembros**

Las políticas de vivienda están presentes en los 27 Estados Miembros. Estas se fundamentan en el reconocimiento del derecho a la vivienda o sobre su realización efectiva y bajo la constatación del fallo estructural del mercado de la vivienda para satisfacer el total de las necesidades existentes. Por supuesto, el lugar que ocupa la vivienda social en estas políticas varía de un Estado a otro en función de las tradiciones políticas, las estructuras, patrimonio existente y, sobre todo, de las elecciones políticas de sucesivos gobiernos.

Los cuadros que se muestran a continuación representan la importancia relativa del sector del alquiler social en los diferentes Estados Miembros, que se traduce en un parque de vivienda cuantificable en comparación con la vivienda social para la venta, fuertemente implantada en Italia, España y Grecia, la cual una vez vendida a las familias beneficiarias, es difícilmente identificable en términos de stock de vivienda.

<b>Prioridades de la política de vivienda en 2007 en los 27 Estados Miembros</b>	
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adaptar a la disparidad creciente de los mercados de vivienda entre regiones.</li> <li>• Retirada del Bund en beneficio de los Länder.</li> </ul>
Austria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar una oferta de vivienda accesible para todos.</li> </ul>
Bélgica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar la oferta de vivienda social.</li> </ul>
Bulgaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nueva política de vivienda – carencia de viviendas sociales accesibles.</li> </ul>
Chipre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad y la rehabilitación de las viviendas para refugiados.</li> </ul>
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover la vivienda para algunos grupos específicos (jóvenes, 3ª edad y discapacitados).</li> <li>• Desarrollar una nueva oferta de viviendas en alquiler privado y social.</li> <li>• Fomentar la diversidad social para prevenir la guetificación de los barrios de vivienda social.</li> </ul>
España	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el primer acceso a la propiedad.</li> <li>• Promover la vivienda en alquiler social.</li> <li>• Revitalizar las ciudades y barrios.</li> </ul>
Estonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover la rehabilitación del parque existente.</li> <li>• Promover el desarrollo de una oferta de vivienda en alquiler.</li> </ul>
Finlandia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover la posibilidad de acceder a una vivienda para todas las personas respondiendo a sus necesidades y perspectivas.</li> <li>• Promover un desarrollo sostenible de la vivienda.</li> </ul>
Francia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan nacional de desarrollo de la vivienda social.</li> <li>• Programa nacional de revitalización urbana.</li> <li>• Promoción del acceso a la propiedad.</li> </ul>
Grecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad.</li> </ul>
Hungría	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad y el desarrollo de una oferta de alquiler social privado.</li> </ul>
Irlanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la vivienda y las comunidades sostenibles.</li> <li>• Programa plurianual de desarrollo de 60.000 nuevas viviendas sociales.</li> </ul>
Italia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad en grupos específicos (jóvenes, 3ª edad...).</li> <li>• Plan nacional de desarrollo de la vivienda social.</li> </ul>
Letonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovar las viviendas existentes.</li> <li>• Promover la vivienda social para las familias más vulnerables socialmente.</li> </ul>
Lituania	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar la oferta de alquiler, incluyendo el alquiler social, a través de la creación de asociaciones sin ánimo de lucro.</li> <li>• Desarrollar la construcción de viviendas.</li> <li>• Rehabilitar los grandes conjuntos de vivienda pública privatizada.</li> </ul>
Luxemburgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad para las familias con rentas bajas.</li> <li>• Estimular la oferta de alquiler privado y social.</li> </ul>

<b>Prioridades de la política de vivienda en 2007 en los 27 Estados Miembros</b>	
Malta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promover el acceso a la propiedad.</li> <li>• Promover la vivienda social para las familias con pocos recursos y grupos específicos.</li> </ul>
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantizar el acceso de la vivienda.</li> <li>• Revitalizar los barrios y centros históricos.</li> </ul>
Polonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar una oferta de vivienda en alquiler social.</li> </ul>
Portugal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realojar a las familias que viven en viviendas ruinosas.</li> </ul>
República Checa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimizar el uso del parque de vivienda y su rehabilitación.</li> <li>• Medidas políticas adaptadas a las necesidades de grupos específicos desfavorecidos en el acceso a la vivienda.</li> </ul>
Rumanía	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar un nuevo sector de alquiler social.</li> </ul>
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posibilitar el acceso a una vivienda digna y accesible para todos (objetivo &gt; 2010).</li> <li>• Desarrollar una oferta de viviendas accesibles.</li> <li>• Vinculación con el objetivo de comunidades sostenibles.</li> </ul>
Eslovaquia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desarrollar una oferta de vivienda en alquiler social por parte de los municipios.</li> </ul>
Eslovenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción de 10.000 nuevas viviendas entre 2000-2009.</li> <li>• Satisfacer el conjunto de necesidades de vivienda teniendo en cuenta la demanda social.</li> </ul>
Suecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reintroducir los mecanismos del mercado.</li> <li>• Desvincular el Estado y refuerzo del papel de los municipios.</li> <li>• Venta de viviendas municipales.</li> </ul>
Fuente: Encuesta de Cecodhas – USH – Dexia, 2007	

Evidentemente las formas que toma la vivienda social varían profundamente de un Estado a otro, sobre todo en cuanto al estatus de ocupación (en alquiler, en acceso a la propiedad o mixto) y en cuanto a las estructuras urbanas predominantes, desde parcelas de viviendas individuales a viviendas en bloque. Deben tenerse en cuenta los niveles relativos de tensión de los mercados nacionales, las situaciones locales o globales de crisis de vivienda en ciertos Estados Miembros, para analizar las prioridades actuales de las políticas de vivienda y el papel específico asignado a la vivienda social.

<b>Parque de alquiler social en los 27 Estados Miembros (2000-2005)</b>				
	Parque de alquiler social	Por cada 1.000 hab	En % sobre el parque total de vivienda	En % sobre el parque de alquiler
Alemania	2.471.000	28	6%	11%
Austria	840.000	102	21%	53%
Bélgica	337.000	26	7%	23%
Bulgaria	110.000	14	2%	40%
Chipre	900	9	3%	14%
Dinamarca	543.000	102	20%	43%
España	141.000	3	1%	9%
Estonia	25.000	18	7%	44%
Finlandia	438.000	74	18%	52%
Francia	4.300.000	71	19%	43%
Grecia	0	0	0%	0%

<b>Parque de alquiler social en los 27 Estados Miembros (2000-2005)</b>				
	Parque de alquiler social	Por cada 1.000 hab	En % sobre el parque total de vivienda	En % sobre el parque de alquiler
Hungría	165.000	16	4%	66%
Irlanda	126.000	29	8%	38%
Italia	1.061.000	18	5%	26%
Letonia	1.200	5	1%	4%
Lituania	29.000	8	2%	66%
Luxemburgo	2.200	5	2%	8%
Malta	7.600	22	6%	23%
Países Bajos	2.400.000	147	35%	77%
Polonia	1.520.000	39	12%	47%
Portugal	160.000	15	3%	14%
Rep. Checa	867.000	85	20%	61%
Rumanía	178.000	8	2%	58%
Reino Unido	5.123.000	85	21%	68%
Eslovaquia	75.000	14	4%	80%
Eslovenia	47.000	23	4%	57%
Suecia	860.000	95	18%	40%

<b>El derecho a la vivienda en los Estados Miembros</b>			
	<b>En la Constitución</b>	<b>Obligación de los municipios a realojar a las personas excluidas del mercado de vivienda</b>	<b>Ratificación del Acuerdo Social del Consejo de Europa</b>
Alemania	No a nivel Federal, sí en algunos Länders (CC.AA.).	Obligación de las provincias de proporcionar vivienda.	No
Austria	No	Competencia de vivienda de los Länder.	No
Bélgica	“Garantía del derecho a una vivienda digna”.	Obligación de los municipios de proporcionar vivienda.	Sí
Bulgaria	No	Los municipios son responsables de los problemas de vivienda.	Sí
Chipre	No	No	Sí
Dinamarca	No	Obligación de los municipios de proveer de vivienda a aquellos que la necesitan.	No
España	Art. 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...”.	No	No
Estonia	Sí	Los municipios son responsables de proveer de vivienda a aquellos que la necesitan.	Sí

<b>El derecho a la vivienda en los Estados Miembros</b>			
	<b>En la Constitución</b>	<b>Obligación de los municipios a realojar a las personas excluidas del mercado de vivienda</b>	<b>Ratificación del Acuerdo Social del Consejo de Europa</b>
Finlandia	“Las autoridades públicas deben promover el derecho de cada persona a una vivienda digna y de premiar los esfuerzos individuales por lograr la propia vivienda, lo que es responsabilidad de las autoridades públicas”.	Los municipios son responsables de mejorar las condiciones de vivienda.	Sí
Francia	No (objetivo como valor constitucional).	No, pero se introduce un derecho a la vivienda impuesto por la ley.	Sí
Grecia	“La adquisición de vivienda para los sin techo o de aquellos que residen en viviendas inadecuadas supone un objetivo de atención específica del Estado”.	No	No
Hungría	No	No	Sí
Irlanda	No	Los municipios son responsables de proveer de vivienda a las personas que la necesiten.	Sí
Italia	“La república apremia el acceso a la propiedad de la vivienda”.	No	Sí
Letonia	No	Los municipios son responsables de la vivienda social.	No
Lituania	Sí	No	Sí
Luxemburgo	No	No	No
Malta	No	No	Sí
Países Bajos	“Las autoridades públicas tienen el deber de proveer de vivienda accesible”.	Los municipios son responsables de proveer la vivienda.	Sí

<b>El derecho a la vivienda en los Estados Miembros</b>			
	<b>En la Constitución</b>	<b>Obligación de los municipios a realojar a las personas excluidas del mercado de vivienda</b>	<b>Ratificación del Acuerdo Social del Consejo de Europa</b>
Polonia	Art. 75: “los poderes públicos ejecutarán políticas que cubran las necesidades de vivienda de los ciudadanos, especialmente para evitar los sin techo, planificando el desarrollo de vivienda social y favoreciendo la actividad de los ciudadanos para acceder a la vivienda”.	No	No
Portugal	“Todas las personas tienen derecho a una vivienda de tamaño adecuado, que responda a standards de higiene, comodidad e intimidad personal y familiar”.	No	Sí
Rep. Checa	No	No	Sí
Reino Unido	No	Los municipios son responsables de alojar a las personas sin techo.	No
Eslovenia	“El Estado creará las condiciones para permitir a los ciudadanos que accedan a una vivienda digna”.	Los municipios son responsables de construir y proveer las viviendas sociales.	Sí
Suecia	“A la autoridad le incumbe la autoridad pública de garantizar el derecho a la vivienda”.	Los municipios son responsables de proveer la vivienda.	No

## CUADROS DE TIPOLOGÍA

<b>REPRESENTATIVIDAD</b> (parque de viviendas sociales en alquiler en % del parque total de viviendas)				
Muy débil menos del 5%	Débil del 5% al 9%	Moderado del 10% al 19%	Fuerte del 20% al 29%	Muy fuerte 30% y más
Grecia 0%	Italia 5%	Polonia 12%	Dinamarca 20%	Países Bajos 35%
<b>España</b> 1%	Alemania 6%	Finlandia 18%	Rep. Checa 20%	
Letonia 1%	Malta 6%	Suecia 18%	Austria 21%	
Lituania 2%	Bélgica 7%	Francia 19%	Reino Unido 21%	
Luxemburgo 2%	Estonia 7%			
Rumanía 2%	Irlanda 8%			
Bulgaria 2%				
Chipre 3%				
Portugal 3%				
Hungría 4%				
Eslovaquia 4%				
Eslovenia 4%				

<b>ESTRUCTURACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA</b>			
Predominio muy fuerte de propietarios ocupantes (+ del 75%)	Predominio de propietarios ocupantes (del 51% al 75%) + parque de alquiler privado > parque de alquiler social	Predominio de propietarios ocupantes (del 51% al 75%) + parque de alquiler privado < parque de alquiler social	Predominio del parque de alquiler
Bulgaria	Bélgica	Austria	Alemania
Chipre	Dinamarca	Finlandia	
<b>España</b>	Francia	Países Bajos	
Estonia	Grecia	República Checa	
Hungría	Italia	Reino Unido	
Irlanda	Luxemburgo		
Letonia	Malta		
Lituania	Portugal		
Polonia	Suecia		
Rumanía			
Eslovaquia			
Eslovenia			

CONCEPCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL		
Residual Familias desfavorecidas Grupos excluidos	Generalista Familias desfavorecidas Grupos excluidos Familias con rentas bajas por debajo de mínimos	Universal Todo tipo de familias
Bulgaria Chipre Estonia Hungria Irlanda Letonia Lituania Malta Rumanía Reino Unido Eslovaquia	Alemania Austria Bélgica <b>España</b> Finlandia Francia Grecia Italia Luxemburgo Polonia Portugal República Checa Eslovenia	Dinamarca Países Bajos Suecia

ESTATUS DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL				
SIN COMPRAVENTA		CON COMPRAVENTA		
Alquiler con prohibición de venta a los ocupantes	Alquiler + venta a los ocupantes	Alquiler con prohibición de venta a los ocupantes	Alquiler + venta a los ocupantes	Sin alquiler social
Bélgica (Bruselas)	Dinamarca Eslovaquia Eslovenia Suecia	Alemania Chipre Hungria Letonia Lituania	Austria Bélgica (Walonia y Flandes) Bulgaria <b>España</b> Estonia Finlandia Francia Irlanda Italia Luxemburgo Malta Países Bajos Polonia República Checa Rumanía Reino Unido	Grecia

COMPETENCIAS EN VIVIENDA SOCIAL			
Estado	Estado - Municipios	Estado – Municipios – CC. AA.	CC. AA. - Municipios
Chipre Grecia Malta	Bulgaria Dinamarca Estonia Finlandia Hungría Irlanda Letonia Lituania Luxemburgo Países Bajos Portugal República Checa Rumania Eslovaquia Eslovenia Suecia	Austria <b>España</b> Francia Italia Polonia	Alemania Bélgica Reino Unido

OPERADORES DE VIVIENDA SOCIAL MÁS PREDOMINANTES					
Controles públicos	Entidades y sociedades públicas	Asociaciones sin ánimo de lucro	Sociedades sin ánimo de lucro	Cooperativas	Sociedades de vivienda
Austria Bulgaria Estonia Irlanda Letonia Lituania Malta Polonia Portugal Rep. Checa Rumanía Eslovaquia Eslovenia	Bélgica Chipre <b>España</b> Finlandia Francia Grecia Hungría Italia Luxemburgo Suecia	Dinamarca Países Bajos Reino Unido	Austria Francia	<b>España</b> Estonia Italia	Alemania

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ALEMANIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proporcionar vivienda a un precio accesible a las familias con mayores dificultades para encontrarla y promover el acceso a la propiedad de las familias numerosas.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista (&gt; 2002) Residual (2002 &gt;)</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 2,5 millones de viviendas. 6% del parque total. 11% del parque de alquiler. 28 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 6%</p> <p>Alquiler privado 51%</p> <p>Propiedad 43%</p>
--	--	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Lista de espera / criterios de prioridad. Control de criterios y adjudicación por parte de los municipios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Generalizados en 1990.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
--	---	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales. Bancos públicos regionales. Fondos propios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Bonificaciones de los intereses en préstamos para el alquiler. Subvenciones en el acceso social.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas al alquiler (<i>Wohlgeld</i>).</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> Descentralización, retirada del <i>Bund</i> en 2007.</p> <p><b>Regional:</b> políticas regionales – financiación.</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, financiación complementaria, adjudicación, sociedades municipales de vivienda.</p>	<p><b>Entidades:</b> (derogación de la ley sobre la utilidad pública) Sociedades de vivienda. Sociedades cooperativas. Sociedades municipales de vivienda.</p>
---	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> políticas regionales de vivienda que apoyan a la promoción del acceso a la propiedad, la mejora de los resultados energéticos del parque de vivienda y la ayuda a las familias numerosas y la 3ª edad.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> diferencia de los mercados por regiones, desocupación y demolición masiva en la ex Rep. Democrática de Alemania, mercados en situación crítica en Munich, Frankfurt, Colonia y Stuttgart y algunos distritos de Berlín.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> transferencia importante de las sociedades públicas de alojamiento a fondos de inversión internacionales.</p> <p><b>Barrios:</b> erosión social de los barrios de vivienda social, reconducción del programa "ciudad social".</p>
--	--

**Más información: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

## LA VIVIENDA SOCIAL EN AUSTRIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de alojamiento digno a las familias con ingresos limitados.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixto.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 840.000 viviendas. 21% del parque total. 53% del parque de alquiler. 102 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 21%</p> <p>Otros 2%</p> <p>Alquiler privado 19%</p> <p>Propiedad 58%</p>
---	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límite de ingresos. Adjudicación a través de asociaciones o autoridades locales o sociedades de vivienda.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales. Préstamos públicos bonificados (50% coste de la construcción). Fondos propios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Bonificaciones de interés. Exoneraciones del impuesto de sociedades.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> préstamos públicos bonificados.</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, adjudicación, participación de sociedades de vivienda y control de la gestión.</p>	<p><b>Entidades:</b> 193 sociedades sin ánimo de lucro. 100 ciudades que controlan la gestión de su parque de viviendas.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> accesibilidad a la vivienda, energía y rehabilitación.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> aumento de la demanda de viviendas accesibles, como consecuencia de asimilación de la inmigración.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada pero poco común.</p> <p><b>Patrimonio:</b> importancia de la rehabilitación energética del parque de vivienda.</p>
---	--

**Más información: [www.gbv.at](http://www.gbv.at)**

## LA VIVIENDA SOCIAL EN BÉLGICA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de alojamiento digno y accesible a las familias con rentas más bajas.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 337.400 viviendas. 7% del parque total. 23% de alquiler. 26 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 7%</p> <p>Otros 2%</p> <p>Alquiler privado 23%</p> <p>Propiedad 68%</p>
---	---	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Lista de espera / criterios de prioridad y de tiempo en la lista de inscritos a nivel regional.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler en función de los ingresos.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

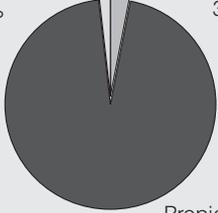
<p><b>Financiación de la inversión:</b> Instituciones públicas.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones de explotación. Reducción en el impuesto del IVA. Fiscalidad específica.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> ninguna.</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> fiscalidad y política de alquileres.</p> <p><b>Regional:</b> políticas regionales de vivienda y financiación de la vivienda social.</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, control de los operadores locales.</p>	<p><b>Entidades:</b> Sociedades inmobiliarias de servicio público. Cooperativas. Agencias inmobiliarias sociales. Institutos de crédito inmobiliario social.</p>
---	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> relanzamiento de la oferta de alojamiento social y rehabilitación del parque existente.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> dificultades crecientes de acceso al alojamiento para algunos tipos de hogares (familias monoparentales, 3ª edad, hogares unipersonales, jóvenes,...).</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> prohibida en Bruselas, autorizada en Valonia, derecho a la compra en Flandes.</p> <p><b>Barrios:</b> concentración, desarrollo de proyectos de partenariado público-privado.</p>
--	---

LA VIVIENDA SOCIAL EN <u>BULGARIA</u>		
OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN		
<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con necesidad de ella.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 109.853 viviendas. 3% del parque total. 40% de alquiler. 14 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 2%</p> <p>Alquiler privado 3%</p> <p>Propiedad 95%</p> 
OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL		
<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Grupos objetivos prioritarios. Adjudicación directa por parte de los municipios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alojamiento administrado.</p> <p><b>Operadores:</b> Control municipal.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL		
<p><b>Financiación de la inversión:</b> Sin nueva inversión.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> -</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayuda social para los gastos energéticos.</p>	
GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL		
<p><b>Estatal:</b> política de vivienda.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> responsables del alojamiento de las familias, control de la gestión del parque de viviendas.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal.</p>	
DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL		
<p><b>Política de vivienda:</b> nueva política de vivienda por definir, pero en proceso, ausencia de inversión, ausencia de operadores específicos y de subvención para relanzar la oferta de alojamiento social.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> como consecuencia del aumento de los precios del mercado de la vivienda, déficit de alojamientos accesibles y de atención a las necesidades más importantes en términos de rehabilitación del parque de alquiler.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada por disposiciones específicas de venta del parque público.</p> <p><b>Barríos:</b> es necesaria la rehabilitación del parque existente, la mejora de los servicios públicos y del medio ambiente.</p>	

## LA VIVIENDA SOCIAL EN CHIPRE

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a los refugiados y las familias con rentas más bajas.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 879 viviendas. 3% del parque total. 14% de alquiler. 9 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 3%</p> <p>Alquiler privado 18%</p> <p>Propiedad 79%</p>
---	--	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Refugiados. Personas con necesidad de vivienda. Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> nc</p> <p><b>Operadores:</b> Públicos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> nc</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	--	---

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Banca pública.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Primas.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general, financiación y puesta en marcha.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> -</p>	<p><b>Entidades:</b> Corporación para el Desarrollo del Suelo de Chipre.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> rehabilitación de las viviendas para refugiados y desarrollo de una oferta de alojamiento accesible para las familias con menos recursos.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> demanda creciente de alojamientos accesibles para estudiantes, trabajadores inmigrantes y 3ª edad en las ciudades.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada.</p> <p><b>Barrios:</b> renovación de los barrios de viviendas para refugiados.</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN DINAMARCA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer vivienda digna y de calidad a un precio de alquiler razonable para todas las personas.</p> <p><b>Concepción:</b> Universal.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 542.600 viviendas. 20% del parque total. 43% de alquiler. 102 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 20%</p> <p>Otros 1%</p> <p>Alquiler privado 26%</p> <p>Propiedad 53%</p>
---	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> No se tienen en cuenta límites de ingresos. Lista de espera / criterios de prioridad. Lista específica para necesidades específicas. Reserva del 25% del parque para la adjudicación directa por parte de los municipios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos. Papel de los arrendatarios.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Participación de los propios inquilinos, representación, creación de Consejos, implicación en los proyectos. Formación especializada.</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> 84% préstamo a 30 años / Entidades comerciales de crédito. 14% préstamo sin interés del municipio. 2% contribución del inquilino.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Bonificación de intereses. Subvenciones de explotación.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, financiación complementaria, adjudicación directa, control de ciertas asociaciones públicas.</p>	<p><b>Entidades:</b> 759 asociaciones sin ánimo de lucro. 7400 secciones de gestión autónoma. Servicios comunes de gestión de listas de espera. Bolsa de vivienda por Internet.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> prioridad al alojamiento de jóvenes y estudiantes, desarrollo de una oferta de alojamiento mixto, de una oferta de alojamiento social para las familias con rentas más bajas, para la 3ª edad, discapacitados y familias jóvenes.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> diversidad de precios entre CC. AA., exceso de oferta en el Oeste, fuerte tensión en el Este y carencia de alojamiento en alquiler accesible en la región de Copenhague.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> proyecto piloto en curso, nueva base legal en caso de viviendas desocupadas.</p> <p><b>Barrios:</b> formación de guetos en ciertos barrios y de formas de exclusión social, inversión de las asociaciones de vivienda para tratar de prevenir tales fenómenos reforzando la diversidad social y el hábitat.</p>
--	--

**Más información: [www.bl.dk](http://www.bl.dk)**

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Facilitar el acceso al alojamiento de las personas con menos recursos y con necesidades especiales no satisfechas por el mercado.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Alquiler con opción a compra. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 141.000 viviendas. 1% del parque total. 9% de alquiler. 3 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 1% Otros 7% Alquiler privado 10% Propiedad 82%</p>
--	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Grupos prioritarios. Registro de inscripción regional único.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes y en función de los ingresos. Precio de venta limitado.</p> <p><b>Operadores:</b> Todo tipo de operador bajo convenio.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contratos de alquiler ilimitados, o limitados a 5 años pero renovables.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Entidades de crédito con convenios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. Bonificaciones de intereses. IVA reducido. Exoneraciones fiscales (local e impuesto sobre las sociedades).</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política de financiación, regulación de las normas técnicas.</p> <p><b>Regional:</b> planes regionales de vivienda.</p> <p><b>Municipal:</b> políticas locales de vivienda.</p>	<p><b>Entidades:</b> Empresas regionales o locales de vivienda social 100% públicas o mixtas, cooperativas, asociaciones, inversores privados.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> incrementar la oferta de vivienda social para el acceso a la propiedad, oferta de vivienda en alquiler social y revitalización de barrios a través de áreas de rehabilitación.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> frenar la evolución de los precios por encima de las rentas, carencia de vivienda accesible en las ciudades.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada después de un período de ocupación.</p> <p><b>Barrios:</b> rehabilitación de viviendas y espacios públicos. Rehabilitación energética.</p>
---	--

**Más información: [www.av.s.org](http://www.av.s.org)**

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ESTONIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con necesidad de ella.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 25.000 viviendas. 7% del parque total. 44% de alquiler. 18 por 1.000 habitantes.</p>	<p>A pie chart illustrating the distribution of housing tenure in Estonia. The largest segment is 'Propiedad' (Ownership) at 84%, followed by 'Alquiler privado' (Private rental) at 9%, and 'Alquiler público' (Public rental) at 7%.</p>
---	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Grupos específicos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler de precio limitado.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> BEI Banco de Desarrollo del Consejo de Europa.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones (50% de los costes).</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayuda social global.</p>
--	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> construcción, gestión y adjudicación de alojamiento social.</p>	<p><b>Entidades:</b> Municipios. Cooperativas sin ánimo de lucro.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> renovación energética de los hogares.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de alojamiento accesible en las ciudades, dificultades de acceso a la vivienda para jóvenes, inmigrantes y 3ª edad, realojamiento de inquilinos de viviendas nacionalizadas restituidas a los propietarios.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> privatización del parque público a los residentes para la constitución de cooperativas de vivienda, las cuales agrupan el 60% de la población.</p> <p><b>Barrios:</b> concentración espacial del parque público y guetificación en aumento.</p>
--	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN FINLANDIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas que la necesiten y tengan ingresos limitados.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Alquiler con opción a compra.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 437.580 viviendas. 18% del parque total. 52% de alquiler. 74 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 18% Otros 3% Alquiler privado 16% Propiedad 63%</p>
---	---	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Grupos prioritarios. Programas especiales para SDF y personas discapacitadas.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler de precio limitado.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales. Fondos propios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. Bonificación de intereses. Garantías públicas.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> planificación y control de sus sociedades de vivienda.</p>	<p><b>Entidades:</b> Sociedades municipales de vivienda. Asociaciones de grupos específicos. Cooperativas de vivienda. Asociaciones sin ánimo de lucro.</p>
---	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> ampliación del campo de intervención de los operadores de vivienda social para mejorar la respuesta a la demanda en los centros urbanos.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> grandes diferencias entre los mercados regionales, se necesita vivienda accesible en zonas urbanas y en la región de Helsinki.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada pero marginal.</p> <p><b>Barrios:</b> -</p>
---	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN FRANCIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con ingresos limitados.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Alquiler con opción a compra.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 4,3 millones de viviendas. 19% del parque total. 43% de alquiler. 71 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 19%</p> <p>Alquiler privado 25%</p> <p>Propiedad 56%</p>
---	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Registro con número único de inscripción. Comisión para la adjudicación. Reserva para los municipios, el Estado y las empresas</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler de precio limitado.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Banca pública. Bancos comerciales en agregación. Fondos propios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. IVA reducido. Garantía pública. Exenciones fiscales.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayuda personalizada.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación, atribuciones.</p> <p><b>Regional:</b> planificación por delegación del Estado.</p> <p><b>Municipal:</b> financiación complementaria, Adjudicación, operadores.</p>	<p><b>Entidades:</b> Oficinas de vivienda (municipales y provinciales). Empresas sociales de vivienda. Sociedades cooperativas. Sociedades de crédito inmobiliario. Inversores privados.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> reactivación de la construcción de vivienda en alquiler social y renovación urbana de los barrios de vivienda social con dificultades.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> crisis de vivienda, carencia de oferta en los centros urbanos, carencia de alojamiento accesible.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada pero poco desarrollada.</p> <p><b>Barrios:</b> proceso plurianual de renovación urbana en curso.</p>
--	--

**Más información: [www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)**

## LA VIVIENDA SOCIAL EN GRECIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a los trabajadores, las víctimas de catástrofes naturales y refugiados.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista. Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Sin parque de alquiler social.</b></p>	<p>Otros 6%</p> <p>Alquiler privado 20%</p> <p>Propiedad 74%</p>
--	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Asalariados que coticen.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precio de venta.</p> <p><b>Operadores:</b> Un único operador paritario.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> -</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	---	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Cotización de los trabajadores.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. Hipoteca gratuita.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayuda personalizada.</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> -</p>	<p><b>Entidades:</b> OEK, Organización de Vivienda para trabajadores.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> promoción del acceso a la propiedad.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> -</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> -</p> <p><b>Barrios:</b> -</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN HUNGRÍA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con ingresos limitados y a los grupos sociales más vulnerables.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixto.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 165.360 viviendas. 4% del parque total. 66% de alquiler. 16 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 4%</p> <p>Alquiler privado 2%</p> <p>Propiedad 94%</p>
--	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Grupos específicos. Recursos inferiores a los de la renta mínima. Trabajadores del sector público que desempeñan funciones especiales en los servicios sociales.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Banca pública. BEI</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas (vivienda + energía).</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> constitución y gestión de los alojamientos sociales.</p>	<p><b>Entidades:</b> Sociedades municipales de alojamiento (IKVs). Entidades asociativas e iglesias.</p>
---	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> desarrollo de una oferta privada de alojamiento social, con la finalidad de desarrollar en los municipios una oferta de vivienda social y por otra parte promocionar el acceso a la propiedad.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> oferta insuficiente de vivienda accesible de alquiler.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> sí</p> <p><b>Barrios:</b> rehabilitación de antiguas viviendas públicas privatizadas en copropiedad.</p>
---	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN IRLANDA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con rentas más bajas y grupos desfavorecidos.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Propiedad compartida.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 125.509 viviendas. 8% del parque total. 38% de alquiler. 29 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 6%</p> <p>Alquiler privado 51%</p> <p>Propiedad 43%</p>
--	--	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Lista de espera con criterios de prioridad. Reserva municipal del 75% para las asociaciones de vivienda.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler en función de las rentas.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> "Autoridad de Vivienda": satisfacción de necesidades, adjudicación de viviendas, construcción y gestión de alojamientos sociales comunales.</p>	<p><b>Entidades:</b> Municipales (sujeción pública). Asociación de vivienda y trusts. Cooperativas.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> Plan de desarrollo de vivienda social 2007-2013, se han programado 60.000 viviendas sociales.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> insuficientes viviendas accesibles, lo que tiene como consecuencia el incremento de los precios de la vivienda (desarrollo económico, incremento de la población, inmigración).</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada en plena propiedad o propiedad compartida.</p> <p><b>Barrios:</b> diversificación de los productos y estatus de ocupación e integración de grupos sociales particulares.</p>
---	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ITALIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas que la necesitan, a los más desfavorecidos a través del alquiler y a las clases medias mediante el acceso a la vivienda social en propiedad.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista. Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 1.061.040 viviendas. 5% del parque total. 26% de alquiler. 18 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 5% Otros 8% Alquiler privado 14% Propiedad 73%</p>
--	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Listas de espera municipales. Límites de ingresos. Asignación directa por reserva municipal.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler fijo limitado. Alquiler en función de rentas.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos públicos.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
--	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> política regional de vivienda, financiación, regulación.</p> <p><b>Municipal:</b> política local de vivienda, planificación, adjudicación de la vivienda social.</p>	<p><b>Entidades:</b> Empresas territoriales de vivienda. Cooperativas.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> promoción del acceso a la propiedad, proyecto de Plan nacional de alojamiento social.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de vivienda en alquiler, inflación de los alquileres, exclusión de jóvenes y clases medias, insuficiente oferta de alquiler social.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada por las leyes regionales, pero marginal.</p> <p><b>Barrios:</b> programas de rehabilitación urbana (contratti di quartiere).</p>
--	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN LETONIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a los grupos sociales más vulnerables y en desventaja social.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixto.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 1.245 viviendas. 1% del parque total. 4% de alquiler. 5 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 1%</p> <p>Alquiler privado 20%</p> <p>Propiedad 79%</p>
---	--	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Grupos específicos. Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler bajo control de criterios cada 6 meses.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	--	---

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> no</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas a los gastos de calefacción.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> ejecución.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control por parte de los municipios.</p>
---	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> reforma energética para la rehabilitación del parque existente, desarrollo de la oferta de alojamiento accesible y alojamiento social para los más vulnerables.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> oferta insuficiente de alojamiento social.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> prohibida.</p> <p><b>Barrios:</b> guetificación creciente de algunos barrios de viviendas sociales públicas.</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN LITUANIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a los grupos sociales más vulnerables y las familias con rentas más bajas.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixto.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 29.000 viviendas. 2% del parque total. 66% de alquiler. 8 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 2%</p> <p>Alquiler privado 1%</p> <p>Propiedad 97%</p>
--	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Lista general según ingresos. Listas de espera específicas para grupos específicos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler limitado.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> -</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas (vivienda + gastos en energía).</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, financiación complementaria, construcción y gestión.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control por parte de los municipios.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> desarrollo de la oferta de vivienda social y de un sector de alquiler social sin ánimo de lucro.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> concentración en los centros urbanos, carencia de oferta de alquiler e incremento de las personas sin techo.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> prohibida hasta el final del proceso de privatización.</p> <p><b>Barrios:</b> procesos de guetificación limitado a aquellos barrios donde hay vivienda pública.</p>
---	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN LUXEMBURGO

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda de alquiler o propiedad a aquellas familias con rentas más bajas.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 2.250 viviendas. 2% del parque total. 8% de alquiler. 5 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 2%</p> <p>Otros 3%</p> <p>Alquiler privado 25%</p> <p>Propiedad 70%</p>
--	---	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Listas de espera. Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler en función de la renta y limitado según el tamaño de la vivienda.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> -</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> no</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, adjudicación de las viviendas.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal. Fondo de vivienda de costes moderados. Sociedades de vivienda abiertas al mercado.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> para reducir el incremento de los precios, se desarrolla la oferta del suelo, la oferta de vivienda en alquiler y el acceso a la propiedad para las familias con rentas bajas y medias.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de vivienda accesible unida a la inflación de los precios inmobiliarios.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada.</p> <p><b>Barrios:</b> ...</p>
---	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN MALTA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas que la necesiten.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixta (propiedad compartida).</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 7.585 viviendas. 6% del parque total. 23% de alquiler. 22 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 6%</p> <p>Alquiler privado 20%</p> <p>Propiedad 74%</p>
--	---	---

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Listas de espera por puntos. Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precios del alquiler limitados.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos. Responsabilidad de los propios inquilinos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> -</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> no</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general, financiación y ejecución.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> -</p>	<p><b>Entidades:</b> Housing Authority</p>
---	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> desarrollo del acceso a la propiedad, en particular a través de la propiedad compartida y movilizar las hipotecas y las viviendas vacías.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de alojamiento accesible, en especial de alquiler teniendo en cuenta la debilidad del sector de alquiler social.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> marginal pero en proyecto de desarrollo.</p> <p><b>Barrios:</b> creación de barrios específicos para personas con necesidades, que se deterioran rápidamente.</p>
---	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PAÍSES BAJOS

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con rentas bajas (prioritariamente) y a las clases medias.</p> <p><b>Concepción:</b> Universal.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 2.400.000 viviendas. 35% del parque total. 77% de alquiler. 147 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 35%</p> <p>Alquiler privado 11%</p> <p>Propiedad 54%</p>
--	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Lista de espera por puntos. Reserva del 1% del parque para los municipios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precio limitado en función de la calidad de la vivienda.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Según baremo.</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales. Fondos propios.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Garantía pública. Exención del IVA. Exención del impuesto de sociedades.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> adjudicación de las viviendas.</p>	<p><b>Entidades:</b> Corporaciones de vivienda.</p>
---	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> garantizar el acceso de la vivienda, reestructurar y revitalizar los barrios y los centros de las ciudades.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> promover la construcción de viviendas para hacer frente al aumento del número de familias.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> sí</p> <p><b>Barrios:</b> compromiso de las empresas de vivienda para prevenir la guetificación de algunos barrios (diversificación de la oferta, desarrollo de nuevos servicios de proximidad).</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN POLONIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proporcionar alojamiento de alquiler a las familias con rentas medias y a las comunidades locales que lo necesiten.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixta (propiedad compartida).</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 1.520.000 viviendas. 12% del parque total. 47% de alquiler. 39 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 12%</p> <p>Alquiler privado 13%</p> <p>Propiedad 75%</p>
--	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Criterios de prioridad.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Fondo nacional de Vivienda.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. IVA reducido. Exención de impuestos locales y de sociedades.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> -</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> Planes regionales.</p> <p><b>Municipal:</b> políticas locales de vivienda y ejecución controlada o por sociedades locales de vivienda.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal. Cooperativas (derechos de ocupación). TBS sociedades locales de vivienda (propiedad compartida).</p>
--	--

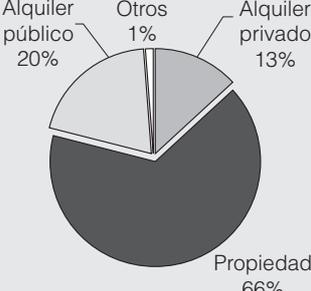
### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> Plan nacional de desarrollo 2007-2013 que pretende prevenir la exclusión al alojamiento y desarrollar una oferta de viviendas accesibles en un cuadro financiero estable.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> exclusión del mercado de vivienda, incremento del número de personas sin techo, viviendas no dignas.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> venta a los ocupantes a un 80% del precio de mercado.</p> <p><b>Barrios:</b> rehabilitación del parque de vivienda en alquiler público.</p>
--	--

LA VIVIENDA SOCIAL EN <u>PORTUGAL</u>		
<b>OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN</b>		
<p><b>Objetivo:</b> Responder a las dificultades de acceso al mercado de vivienda de las familias con rentas más débiles.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 159.540 viviendas. 3% del parque total. 14% de alquiler. 15 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 3% Otros 4% Alquiler privado 18% Propiedad 75%</p>
<b>OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL</b>		
<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precio en función de la renta.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
<b>FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL</b>		
<p><b>Financiación de la inversión:</b> Instituto nacional de Vivienda (préstamos públicos bonificados). Préstamos globales del BEI.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones cobrando el 50% de los costes. Bonificación de intereses.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> -</p>	
<b>GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL</b>		
<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> ejecución de la política de vivienda y principales proveedores de vivienda social.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal. Asociaciones de vivienda. Sociedades públicas del Estado. Cooperativas.</p>	
<b>DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL</b>		
<p><b>Política de vivienda:</b> programa nacional de modernización del parque de alquiler con la intención de promover la oferta de alquiler y especialmente la oferta de alquiler social.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> mejora de la calidad de las viviendas y de la oferta de las zonas urbanas.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> desarrollo de la venta a los inquilinos y de la transferencia del parque público a los inversores.</p> <p><b>Barrios:</b> desarrollo urbano integrado de los barrios con dificultades (vivienda, empleo, cultura, etc.).</p>	

## LA VIVIENDA SOCIAL EN REPÚBLICA CHECA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con rentas bajas y medias y a las personas con dificultades para acceder a la vivienda en propiedad o en alquiler al precio de mercado.</p> <p><b>Concepción:</b> Universal (público). Generalista (social).</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Propiedad progresiva.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 867.200 viviendas. 20% del parque total. 80% de alquiler. 85 por 1.000 habitantes.</p>	 <p>Alquiler público 20% Otros 1% Alquiler privado 13% Propiedad 66%</p>
---	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Criterios de prioridad.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precio según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Estatus de cooperativas.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado para los residentes, limitado para los nuevos contratos (de 1 a 5 años).</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	---	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Fondo nacional de desarrollo de la vivienda.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones. Bonificaciones de intereses.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> ejecución de la política de vivienda y provisión de alojamiento social.</p>	<p><b>Entidades:</b> Municipales: Sociedades de control municipal. Cooperativas. Todo tipo de inversor (en curso).</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> optimización del uso del parque de vivienda existente y desarrollo de una oferta de vivienda existente o nueva para las familias que tienen dificultades para acceder a la vivienda a precio de mercado.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> rehabilitación del parque existente y accesibilidad de las viviendas nuevas.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> venta del parque público y cooperativo a los ocupantes.</p> <p><b>Barrios:</b> gran concentración de parados en ciertos barrios de viviendas públicas.</p>
---	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN RUMANÍA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a grupos específicos.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Mixto.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 178.000 viviendas. 2,2% del parque total. 58% de alquiler. 8 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 2%    Otros 1%    Alquiler privado 2%    Propiedad 95%</p>
---	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Criterios de prioridad en grupos específicos (parejas jóvenes, jóvenes, discapacitados, jubilados, inquilinos expropiados de viviendas restituidas,...).</p>	<p><b>Tarificación:</b> Precio en función de la renta.</p> <p><b>Operadores:</b> Control municipal.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contratos de alquiler limitados a 5 años.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
---	---	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Agencia nacional de vivienda.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Bonificaciones de intereses.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> construcción, gestión, adjudicación de las viviendas sociales</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal. Estado (Agencia nacional de vivienda).</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> desarrollo de un programa de construcción de viviendas y de rehabilitación del parque existente, desarrollo de un nuevo sector de alquiler social.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de vivienda, poca calidad y necesidad de rehabilitación.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> venta masiva a los ocupantes del parque de alquiler público heredado del comunismo, prohibición de la venta del alojamiento de alquiler social constituido a partir de la ley de 1994.</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN REINO UNIDO

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las personas con necesidad de ella.</p> <p><b>Concepción:</b> Residual (política actual de Adjudicación y ocupación de las viviendas sociales no vendidas).</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler. Acceso a la propiedad. Propiedad compartida.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 5.123.400 viviendas. 21% del parque total. 68% de alquiler. 85 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 21%</p> <p>Alquiler privado 10%</p> <p>Propiedad 69%</p>
---	--	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Listas de espera. Criterios de prioridad.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Los propios inquilinos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Por participación.</p>
--	--	---

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvención cobrando el 50% de los costes. IVA al 0%</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> -</p> <p><b>Regional:</b> política general, regulación y financiación.</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, gestión de una parte del parque, adjudicación de los alojamientos sociales.</p>	<p><b>Entidades:</b> Control municipal. Sociedades municipales de gestión. Grupos de asociaciones de vivienda. Inversores privados.</p>
---	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> reformar el mercado de la vivienda, desarrollar el acceso a la propiedad, mejorar la calidad de la vivienda y de su efectividad energética, tener en cuenta las normas de calidad de las viviendas y promover los barrios sostenibles.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de vivienda accesible en los centros urbanos.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> derecho a la compra.</p> <p><b>Barrios:</b> política integrada de barrios sostenibles.</p>
---	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ESLOVAQUIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las familias de rentas bajas y a los grupos sociales que lo necesiten.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista. Residual.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 75.000 viviendas. 4% del parque total. 80% de alquiler. 14 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 4%</p> <p>Alquiler privado 1%</p> <p>Propiedad 95%</p>
---	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Lista de espera / criterios de prioridad en función de la necesidad. Límites de ingresos.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler regulado (limitado). Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contratos de alquiler limitados a 3 años.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Fondo nacional de desarrollo de la vivienda.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Subvenciones (del 30% al 80% de los costes). Garantías públicas.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> planificación, financiación complementaria, adjudicación.</p>	<p><b>Entidades:</b> Municipios. Organismos sin ánimo de lucro.</p>
--	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> reconstrucción y renovación de inmuebles colectivos prefabricados (37% del parque de vivienda), desarrollo de una oferta de vivienda en alquiler social en los municipios, desarrollo del acceso a la propiedad.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> carencia de oferta de alquiler tanto privada como social.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> privatización del parque público para la venta a los ocupantes.</p> <p><b>Barrios:</b> desarrollo de la segregación espacial en algunos barrios (se han contabilizado 168 barrios guetificados).</p>
--	---

## LA VIVIENDA SOCIAL EN ESLOVENIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a las familias con rentas débiles y medias.</p> <p><b>Concepción:</b> Generalista.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 47.000 viviendas. 4% del parque total. 57% de alquiler. 14 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 4%</p> <p>Alquiler privado 3%</p> <p>Propiedad 93%</p>
--	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Límites de ingresos. Grupos específicos prioritarios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Sin ánimo de lucro. Vinculados a los ayuntamientos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> -</p>
--	--	--

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Fondo de Vivienda.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Bonificación de intereses. Garantía pública.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
--	--

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> política general y financiación.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> programas locales de vivienda, financiación complementaria, lista de espera.</p>	<p><b>Entidades:</b> Municipios. Asociaciones sin ánimo de lucro.</p>
---	---

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> programa nacional de vivienda 2000-2009 que planifica la construcción de 10.000 viviendas y la satisfacción de las necesidades de vivienda y vivienda social. El Plan nacional de inclusión social prevé el desarrollo de un sector de alquiler sin ánimo de lucro.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> autorizada.</p>
---	--

## LA VIVIENDA SOCIAL EN SUECIA

### OBJETIVO, CONCEPCIÓN Y REPRESENTATIVIDAD / REPRESENTACIÓN

<p><b>Objetivo:</b> Proveer de vivienda a todos a un precio asequible.</p> <p><b>Concepción:</b> Universal.</p>	<p><b>Estatus de ocupación:</b> Alquiler.</p> <p><b>Parque de alquiler social:</b> 860.000 viviendas. 21% del parque total. 54% de alquiler. 95 por 1.000 habitantes.</p>	<p>Alquiler público 18%</p> <p>Alquiler privado 27%</p> <p>Propiedad 55%</p>
---	---	--

### OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Adjudicación de las viviendas:</b> Lista de espera / fecha de inscripción. Reserva del 1% del parque para la adjudicación directa por parte de los municipios.</p>	<p><b>Tarificación:</b> Alquiler según costes.</p> <p><b>Operadores:</b> Vinculados a los ayuntamientos. Los propios inquilinos.</p>	<p><b>Seguridad de ocupación:</b> Contrato de alquiler ilimitado.</p> <p><b>Hogares beneficiarios:</b> Negociación de los alquileres.</p>
--	--	---

### FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Financiación de la inversión:</b> Bancos comerciales.</p>	<p><b>Ayudas públicas a la inversión:</b> Garantías públicas. Exención de impuestos sobre sociedades.</p> <p><b>Ayudas públicas a los ocupantes:</b> Ayudas personalizadas.</p>
---	---

### GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Estatal:</b> marco legal.</p> <p><b>Regional:</b> -</p> <p><b>Municipal:</b> Municipal: planificación y propiedad de las sociedades municipales de alquiler.</p>	<p><b>Entidades:</b> Sociedades municipales de vivienda. Copropietarios en cooperativas.</p>
--	--

### DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

<p><b>Política de vivienda:</b> desarrollo de viviendas adaptadas a los jóvenes y 3ª edad.</p> <p><b>Necesidades en la vivienda:</b> disparidad de los mercados de vivienda en cada región, tensiones en Stockholm y en el sur-este del país.</p>	<p><b>Venta a los arrendatarios:</b> venta a los ocupantes y proyecto de venta a los inversores.</p> <p><b>Barrios:</b> acciones integradas de desarrollo de los barrios (acceso al empleo).</p>
---	--

**Más información: [www.sabo.se](http://www.sabo.se)**

