



Proceso de participación con agentes para identificar de forma colaborativa soluciones en materia de vivienda ante el escenario generado por el COVID-19

Taller 1- Prospectiva. La vivienda del futuro. Nuevas necesidades y modelos de vivienda

CONCLUSIONES

Participantes

Participantes

Total: 25 personas participantes, 10 del ámbito privado-social y 15 del ámbito público, de las siguientes organizaciones:

- Alokabide
- Ametsak Sortzen
- Ayuntamiento de Bilbao
- ASCOBI-BIEBA
- Asociación Egunsentia para la promoción de la convivencia para mayores
- COAVN - Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro
- Cohousing Spain
- Colegio Vasco de Economistas
- Debegesa
- Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda (EJ-GV)
- Donostiako Etxegintza
- Euskadiko Gazteriaren Kontseilua (EGK)
- Kaleratzeak Stop Araba
- Laboral Kutxa
- Observatorio Vasco de la Vivienda
- Suradesa
- Visesa

Cuestiones abordadas

Cuestiones abordadas en el Taller

- ❑ ¿Qué tendencias sociales, económicas y medioambientales van a tener un mayor impacto en la vivienda del futuro? ¿Es previsible que alguna de estas tendencias se vea acelerada por el escenario post COVID-19? ¿Cuál(es)? ¿Qué nuevas necesidades y modelos de vivienda se derivan de estas tendencias?
- ❑ ¿Cuáles son a vuestro juicio las necesidades y modelos de vivienda para las que estamos MEJOR preparados/as actualmente? ¿Y para las que lo estamos PEOR?
- ❑ ¿Qué líneas de trabajo actuales deberíamos INCORPORAR o REFORZAR en el futuro Plan Director para dar respuesta a estas nuevas necesidades y modelos de vivienda? ¿Cuáles deberíamos ABANDONAR u OTORGARLES MENOS PESO O RECURSOS?
- ❑ ¿Qué AGENTES deberían colaborar en estas líneas a incorporar o reforzar? ¿Qué deberían aportar?
- ❑ ¿Hay algún PROYECTO CONCRETO (iniciativa, proyecto piloto,...) que consideras prioritario desarrollar en este ámbito? ¿Qué valor podría aportar? ¿Quién debería participar? ¿Qué papel podrías jugar en el mismo?

Conclusiones

Tendencias, necesidades y modelos de vivienda

- Consecuencias del COVID-19. Previsible una mayor dificultad de acceso por menores recursos económicos. Se ha visibilizado la realidad invisible de las personas sin hogar. Necesidad de potenciar el alquiler a precio asequible y para ello es necesario movilizar la vivienda vacía. También agravadas las dificultades de emancipación.
- Éxito de lo comunitario en la crisis COVID. Aprovecharlo a largo plazo.
- Posible nuevo equilibrio entre vivienda turística y vivienda residencial.
- Tendencia a potenciar el ahorro energético. Viviendas de energía positiva
- Tendencia a una mayor sostenibilidad y economía circular. Potenciar el reciclaje.
- Vuelta a lo local, al barrio. ¿Tendencia o coyuntura?
- Necesidad de incrementar exigencia de salubridad y estado de la vivienda.
- Nuevos usos internos dentro de la vivienda. La nueva realidad del teletrabajo exige espacios amplios y conexiones adecuadas y seguras. No solo wifi. Red. Necesitamos modelos más flexibles y versátiles (interna y externa)
- Consecuencias del COVID-19. Se ha puesto de manifiesto la necesidad de que las viviendas cuenten con terrazas habitables y bien orientadas.
- Nuevos modelos: edificios que representen diversidad (vivienda privada, social, ADA, servicios sociales,..)
- La vivienda como oportunidad para revitalizar el entorno rural.
- Necesitamos cambiar el modelo residencial. Tendencia al barrio compacto, diverso, en el que la vivienda colaborativa e intergeneracional deberá tener un mayor peso. La vivienda como un instrumento fundamental para la integración social.
- El nuevo modelo de cuidados exige nuevos modelos de vivienda. Co-cuidados.
- Necesitamos una nueva relación entre la vivienda y la ciudad. Buen urbanismo. Urbanismo amigable para la vida humana.
- La rehabilitación va a ser si cabe más importante para posibilitar la adaptación a las nuevas necesidades.

¿Cómo estamos de preparados/as ante estas necesidades y tendencias?

MEJOR PREPARADOS/AS

- Normativa actual avanzando hacia los nuevos modelos y necesidades (vivienda colaborativa, apoyo público a la rehabilitación).
- Nuevo decreto de habitabilidad y normas de diseño.
- Buena respuesta de las infraestructuras tecnológicas.
- Existen planes de amigabilidad (mayores, infancia) en muchos municipios.
- Ya hay pasos en el cambio en el modelo de cuidados.
- Tejido profesional adaptativo (público + privado), pero necesita formación.
- Datos buenos comparativos sobre la vivienda vacía. Poca de la existente es una vivienda con demanda real actual (una parte significativa está localizada en el ámbito rural).
- Voluntad.

SITUACIÓN INTERMEDIA

- Derecho subjetivo existe, aunque necesita mejorar en su aplicación.

PEOR PREPARADOS/AS

- El precio es lo peor.
- Escasa agilidad para la flexibilidad.
- Insuficiencia del parque de vivienda en alquiler a precio asequible.
- Necesidad de más financiación para la rehabilitación.
- Vivienda colaborativa. No tenemos experiencias.

Líneas de trabajo

A REFORZAR

- Pasar de modelos de cantidades a modelos prestacionales.
- Incidir en la colaboración público-privada para financiar la creación de parque de vivienda en alquiler. Experimentar modelos project finance, peaje en la sombra,... con control público.
- Apoyar los modelos Bizigune y ASAP para movilizar las viviendas vacías.
- Experiencias de cohousing.
- Soluciones a la pobreza energética.
- Aprovechar la política europea de reconstrucción. Supone pasar a trabajar en clave de proyectos.
- Flexibilizar y facilitar las permutas.
- Reforzar la transversalidad sectorial, especialmente con los servicios sociales.
- Proyectos piloto de recuperación de vivienda vacía con experiencias de vivienda compartida.
- Formalizar la participación social en las políticas de vivienda. Poner en marcha el Foro de Vivienda como espacio de participación estable.
- Intervención de los fondos de inversión, pero controlando para evitar la especulación y rentabilidades abusivas.
- Mayor coordinación dentro de la Administración.

A ABANDONAR O DARLES MENOR PESO

- Consumo de suelo nuevo.
- Urbanismo disperso y tan específico.

Agentes a implicar

- Fondos de inversión. Debate entre la necesidad de “atraerles” (les necesitamos por las limitaciones de la inversión/gasto público) y la necesidad de evitar la especulación. Necesitamos agentes dispuestos a obtener rentabilidad razonable (5%-6%). Ahora mismo hay 40.000M€ en busca de destino. Ejemplo: Atraer a Elkarkidetza y entidades similares.
- Registradores/as y notarios/as. Posible reducción de aranceles para proyectos sociales.
- Más papel de los Ayuntamientos en la promoción del alquiler (que no lo sientan como algo ajeno).

Fórmulas innovadoras y proyectos colaborativos a explorar

- Proyecto de vivienda colaborativa con cesión de uso de suelo público (en concurrencia) o ayudas económicas. 1 experiencia piloto en cada una de las 3 capitales.
- Concurso de reflexión a distintos niveles para obtener ideas (Participación o Innovación abierta).
- Proyecto bajo modelo de tipología mixta (Viena).
- Proyectos de cohousing con fundaciones que trabajan con los colectivos.
- Proyecto mixto ADA-Cohousing.
- Edificio de economía circular y valoración de la huella de carbono.
- Estudio de colmatación en zonas urbanas.

GRANDES CONCLUSIONES

1. Las tendencias en las nuevas necesidades en materia de acceso a la vivienda se han visto fuertemente aceleradas por el COVID-19. Algunas, como el uso de la vivienda para el teletrabajo, han venido para quedarse, seguramente con modelos mixtos (trabajo en la sede empresarial y teletrabajo en casa). Otras pueden tener un impacto a menor plazo, pero serán muy importantes en términos sociales (problemas de pago, mayor complicación para la independización de las personas jóvenes, problemas de sinhogarismo,...) y exigirán respuestas desde el ámbito público.
2. Todas estas nuevas necesidades van muy vinculadas al urbanismo, a la transición ecológica y a nuevos enfoques de convivencia. La política de vivienda debe incardinarse y colaborar en todos estos enfoques.
3. Nuestro grado actual de preparación a este nuevo escenario es diverso. Hay cuestiones en las que presentamos fortalezas, pero en otras presentamos debilidades o áreas de mejora (insuficiencia del parque de vivienda en alquiler a precio asequible, necesidad de más financiación para la rehabilitación y un muy escaso recorrido en el desarrollo de la vivienda colaborativa).
4. Esta realidad nos va a obligar a trabajar en 3 líneas fundamentales, que tienen la participación y la colaboración como nexos comunes:
 - ❑ Intensificar la participación del ámbito privado como complemento necesario a la financiación pública, pero garantizando que esta participación es responsable, justa y no-especulativa.
 - ❑ Conseguir un rol más activo de las entidades locales (ya activo en algunos municipios, pero no en todos), siempre alineado con una política de vivienda “de país”.
 - ❑ Desarrollar experiencias de forma progresiva (pudiendo comenzar por proyectos piloto) en cuestiones emergentes, como la vivienda colaborativa, la economía circular y la sostenibilidad energética.