

Primer Encuentro Virtual de la Comunidad de Práctica sobre Vivienda de CGLU

Protegiendo el derecho a la vivienda en el contexto de la COVID-19 y
más allá de la pandemia

Viernes, 22 de mayo 2020

La primera reunión virtual de la Comunidad de Práctica sobre Vivienda de CGLU evaluó desafíos e iniciativas emergentes de parte de los gobiernos locales en el contexto de la COVID-19 en vistas de proteger el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. Dió seguimiento a la Experiencia de Aprendizaje de CGLU #BeyondTheOutbreak sobre vivienda celebrada el pasado 1 de abril. La reunión también construyó sobre la base de documentos desarrollados en CGLU, tales como la Declaración “Ciudades por la Vivienda Adecuada” y el Decálogo CGLU para la era post-COVID-19.

El encuentro acogió representantes de vivienda de **Barcelona** (Concejala de Vivienda Lucía Martín), **París** (Teniente de Alcaldía sobre Vivienda Ian Brossat), **Londres** (Teniente de Alcaldía sobre Vivienda y Desarrollo Residencial Tom Copley), **Montreal** (Concejal de Vivienda, Estrategia Inmobiliaria y Parques Públicos Robert Beaudry), **Ciudad del Cabo** (Concejal Xolani Sotashe), **Rivas Vaciamadrid** (Concejal de Vivienda José Luis Alfaro) y **Valencia** (Concejala de Vivienda Isabel Lozano), el Presidente de **Plaine Commune** y co-presidente de la Comisión de Inclusión Social, Democracia Participativa y Derechos Humanos de CGLU, Patrick Braouezec, la Directora Global de **The Shift** y ex-Relatora Especial de la ONU por el Derecho a la Vivienda, Leilani Farha, y la Secretaria General de **CGLU** Emilia Sáiz.

COVID-19: Principales retos e impactos en vivienda

Varias cuestiones relacionadas con la vivienda están teniendo un papel central en la crisis social causada por la pandemia

El impacto global de la COVID-19 está exacerbando vulnerabilidades ya existentes y creando de nuevas. Según la Secretaria General de CGLU, **Emilia Sáiz**, los gobiernos locales y regionales (GLR) pronto identificaron la vivienda como una cuestión crítica en relación con estos impactos. Según **Leilani Farha** (The Shift), “*la crisis amplifica retos que ya existían antes del brote, como la falta de vivienda, la incapacidad de pagar los alquileres, los desalojos o la financiarización de la vivienda*”.

Según los tenientes de alcaldía de **París y Londres**, la COVID-19 ha vuelto a poner en primer plano las desigualdades de vivienda, ya que no todo el mundo experimentó de la misma manera la cuarentena en función de dónde o cómo vivía. En **Barcelona**, aquellos que se han visto más afectados son aquellos a quienes es más difícil canalizar ayudas (como migrantes, trabajadores precarios o familias monomarentales). Según el concejal de **Montreal**, este impacto social muestra *“cómo las políticas de vivienda social desarrolladas por los gobiernos locales no son un capricho, sino una necesidad real y una condición para garantizar el bienestar de sus residentes”*.

Vulnerabilidades exacerbadas y fallos sistémicas: Impacto sobre la asequibilidad, los desalojos y el sinhogarismo

La inasequibilidad de la vivienda, los desahucios y el sinhogarismo fueron identificados como los tres principales desafíos exacerbados por la COVID-19. El Teniente de Alcalde de **París** sobre Vivienda, Ian Brossat, subrayó que la crisis había repercutido directamente en la capacidad de muchos hogares para pagar sus alquileres, lo que aumenta el riesgo de desalojo. Aunque se han establecido moratorias, las soluciones sostenibles deben basarse en sistemas de seguridad social sólidos, según el Teniente de Alcalde de **Londres** para la Vivienda, Tom Copley. La Concejala sobre Vivienda de **Barcelona**, Lucía Martín, también subrayó la importancia de proteger a largo plazo a los residentes vulnerables en caso de que se produzca un aumento masivo del desempleo y las prestaciones temporales puestas en marcha en los últimos meses dejen de estar disponibles.

La crisis muestra la interdependencia entre el derecho a la vivienda y el resto de derechos humanos

Según la Concejala de Vivienda de **Valencia**, Isabel Lozano, si bien es cierto que en los últimos años se ha conseguido reforzar los sistemas de asistencia social, aún queda mucho por hacer para reconocer y proteger el derecho a la vivienda como tal. Muchos participantes señalaron la interconexión entre el acceso a la vivienda y el acceso a muchos otros derechos humanos. Como enfatizó la coordinadora de la **CGLU-CISDPDH**, Amanda Fléty, los GLR han venido asumiendo sus responsabilidades, desarrollando innovaciones para avanzar la función social de la vivienda. **Leilani Farha** recordó que, en el contexto de la COVID-19, *“los gobiernos no tienen nuevas obligaciones en materia de derechos humanos, sino que deben respetar y cumplir las que ya tenían, ya que los derechos humanos no son particulares de ninguna crisis”*.

Distintos contextos de ciudad, retos institucionales similares

Según el Concejal de Vivienda de **Rivas Vaciamadrid**, José Luis Alfaro, los gobiernos locales se enfrentan a problemas similares cuando se trata de políticas de vivienda: falta de capacidad reguladora y de financiación adecuada. En el caso de **Londres**, y a pesar de no contar con un sistema de control de alquileres ni tener facultades para establecerlo, el alcalde se ha mostrado especialmente activo en lo que respecta a la incidencia política, pidiendo más regulación y protección para los inquilinos.

A pesar de estos retos, los gobiernos locales demostraron su capacidad para adaptarse rápidamente a los nuevos desafíos que plantea la COVID-19 sobre los sistemas locales de vivienda, como señaló el Concejal de Vivienda de **Montreal**, Robert Beaudry. El Concejal de **Ciudad del Cabo** Xolani Sotashe apoyó la afirmación del concejal de Montreal, aunque afirmó que la pandemia está aportando responsabilidades adicionales a los municipios en paralelo con menores recursos financieros para hacerles frente.

Otros impactos sobre los sistemas de vivienda locales

París señaló que la crisis está desencadenando transformaciones que ofrecen nuevas oportunidades para promover el derecho a la vivienda. La crisis afecta por ejemplo a los apartamentos turísticos de alquiler a corto plazo. Esta tendencia podría ayudar a aumentar la oferta del mercado de alquiler. Sin embargo, como señaló **Barcelona**, algunos propietarios están aprovechando vacíos legales para seguir ofreciendo contratos de alquiler a corto plazo en condiciones fraudulentas. Esto permite a los propietarios evitar contratos de alquiler estándar más estables sin que el gobierno de la ciudad pueda hacer nada al respecto y evitar estos comportamientos.

París también mencionó cómo, con el auge del teletrabajo, muchos espacios de oficinas podrían quedar vacantes, lo que ofrece la oportunidad de añadir más unidades de vivienda al mercado. En París, alrededor de 350.000 m² de espacios de oficinas se han transformado en unidades de vivienda. **Londres** también está transformando oficinas vacías en viviendas asequibles, aunque el Sr. Copley reconoció que estas nuevas unidades deberían mantener condiciones adecuadas. Según **Barcelona**, aunque parecía que la crisis podía dar lugar a una disminución de los precios de la vivienda, es posible que esto no termine siendo así debido a la realidad de la distribución de la propiedad.

Respuestas de emergencia implementadas por los gobiernos locales

Soluciones de emergencia: Sinhogarismo

Junto con el gobierno nacional, **París** ha llegado a un acuerdo con los hoteles de la ciudad y ha proporcionado habitaciones para 1.500 personas sin hogar en la ciudad y 3.000 en la región. **Londres** puso en marcha una estrategia similar justo antes del confinamiento. Se reservó habitaciones de hotel y alojamiento de emergencia a 1.300 personas en el Gran Londres y 250 en la misma ciudad. Tales esfuerzos contemplan una estrategia a largo plazo: en este sentido, el Sr. Copley planteó el punto de que la financiación nacional había sido clave para proveer estas viviendas de emergencia, y que para evitar que esos residentes vuelvan a las calles esta financiación debía mantenerse. **Barcelona** puso a disposición habitaciones de hotel e instalaciones de alojamiento para aproximadamente 3.000 personas, incluidas personas sin hogar así como personas con trabajos precarios.

Según el Concejal Robert Beaudry, **Montreal** ya se enfrentaba a una crisis de vivienda antes de la pandemia, y esta no ha hecho más que agravar esta crisis. También destacó que, a pesar del gran número de viviendas sociales existentes en la ciudad, la necesidad de asegurar el distanciamiento físico implicaba que la ciudad tuvo que requisar más espacios para ofrecer soluciones, como instalaciones culturales y habitaciones de hotel.

Soluciones de emergencia: Alquiler y desalojos

París, Londres y Barcelona aplicaron medidas para proteger a los residentes en riesgo de desalojo, en la mayoría de los casos en coordinación con autoridades nacionales. **París** introdujo, por ejemplo, la posibilidad de escalonar el pago del alquiler e introdujo una moratoria de los desalojos hasta marzo de 2021 en el sistema de viviendas sociales de la ciudad. **Londres** también protege a los inquilinos de desalojos hasta finales de junio, mientras que en **Barcelona** se está aplicando una moratoria de los desalojos en las viviendas públicas de alquiler. La ciudad también está aplicando una moratoria en el cobro de alquileres del parque de viviendas sociales de la ciudad, así como un presupuesto de 5,5 millones de euros para apoyar los pagos de los que lo necesiten. La ciudad también proporciona subsidios para proteger a los residentes que viven en alquileres privados.

Box 1 | Estrategia de vivienda social de Montreal: Garantizar una vivienda asequible y una metrópolis inclusiva para 2021

Montreal compartió su plan local de vivienda social, que se puso en marcha en 2018 y tiene previsto entregar 12.000 nuevas viviendas sociales para 2021. Según el Concejal de Vivienda, Estrategia Inmobiliaria y Parques Públicos de Montreal, Robert Beaudry, esta medida desempeñará un papel crucial para garantizar la asequibilidad y apoyar a los que más sufrieron tras la pandemia. A largo plazo, también forma parte de una visión más estructural de la ciudad, centrada en el logro de un modelo integrado e inclusivo de desarrollo metropolitano. El plan se estructura en torno a 5 ejes:

- Apoyo a la vivienda comunitaria: La mitad de las 12.000 nuevas viviendas sociales se desarrollan bajo un esquema cooperativo;
- Asequibilidad: Desde 2005 cada nuevo edificio debe ofrecer un 15% de las nuevas unidades en la forma de alquiler asequible;
- Lanzamiento de un presupuesto de 15 millones dedicado a fomentar la innovación - la sociedad civil proponen nuevos formatos de vivienda;
- Mantener un programa de subsidios para la adecuación y reforma, evitando que los residentes vivan en condiciones insalubres;
- Apoyar el acceso a la propiedad asequibles para familias jóvenes, algo que libera el parque de alquiler y evita la expansión urbana;

El Sr. Beaudry también mencionó cómo Montreal ya *“comenzó a trabajar en un proyecto de reglamento para una metrópoli mixta, con la obligación para cualquier promotor de viviendas de más de 5 unidades de ofrecer un 20% de ellas como viviendas asequibles”*. En lo que respecta a la vivienda asequible, la ciudad también quiere garantizar la sostenibilidad de esas medidas, lo que significa que las unidades de vivienda seguirán siendo asequibles en 2025, evitando la especulación y la financiarización de la vivienda.

Nuevos horizontes y propuestas para garantizar el derecho a la vivienda en la era posterior a la COVID-19

Los cambios sistémicos necesarios en vivienda

Según el Sr. **Brossat**, *“Uno de los fenómenos más chocantes es como existe un gran número de personas que proporcionan servicios básicos a nuestras ciudades, como enfermeras o cajeros de supermercado, y al mismo tiempo no pueden vivir en ellas. Lo sabíamos pero es aún más indignante en el contexto actual. El principio a defender es simple: los que apoyan el funcionamiento de nuestras ciudades deben tener el derecho de vivir en ellas”*. Según **Patrick Braouezec**, copresidente de la CGLU-CISDPDH, este fenómeno no puede desconectarse de la metropolización y el policentrismo desde el derecho a la ciudad.

Este debate trata también la promoción de la inclusión y diversidad social y funcional de los barrios - *“La multifuncionalidad va más allá de la vivienda: Debemos asegurarnos de que todos los servicios públicos, los de la cultura, el ocio o la actividad económica, sean accesibles y estén al alcance de todos”*. Estas ideas coinciden con las de **Rivas Vaciamadrid**, que argumentó que *“la realización del derecho a la vivienda a través de políticas públicas va más allá de la construcción de viviendas, sino que se trata también de diseñar el tipo de ciudades en las que queremos que vivan nuestros vecinos”*.

Según la Secretaria General de **CGLU**, Emilia Sáiz, los cambios sistémicos que muchos GLR están promoviendo sobre desarrollo urbano se refieren también a la vivienda y el mercado: *“La producción de alimentos y forma en que los supermercados funcionan para obtener beneficios está siendo revisada, de la misma forma que la vivienda”*. La Sra. Sáiz subrayó que *“tenemos que cambiar mucho, y que muchas de las medidas adoptadas en los últimos meses para ayudarnos a superar la pandemia no pueden ser sólo temporales”*.

La Sra. Farha señaló que *“de pronto surgió un consenso mundial que nos dice que la mejor manera de combatir el virus es que las personas se queden en sus casas; por lo tanto, la vivienda está en el centro de las soluciones”*. Ella también cree que este momento ofrece una oportunidad para fomentar cambios profundos tanto en la narrativa como en la práctica: *“Podemos desplegar un nuevo consenso mundial en torno a la vivienda como bien social, en torno a la necesidad de eliminar el sinhogarismo o de poner nuestras energías en promover vivienda social y reexaminar la relación con el sector privado o entre los gobiernos nacionales y los gobiernos locales”*.

Box 2: Llevar perspectivas y políticas basadas en los derechos en el centro de la conversación sobre vivienda

El toolkit presentado por Leilani Farha ofrece *“instrumentos prácticos para que los gobiernos defiendan los derechos humanos y el derecho a la vivienda y, al mismo tiempo, garanticen la seguridad de la vivienda en el contexto actual y más allá”*. Este se basa en prácticas ya existentes - innovaciones que dependen de cada contexto y capacidad local. En efecto, y según la Sra. Farha, *“el derecho internacional de derechos humanos proporciona un objetivo que muestra adónde queremos llegar,*

pero corresponde a cada gobierno decidir cómo alcanzar esos objetivos". Este toolkit espera ayudar a los gobiernos a realizar transformaciones en esferas clave como el sinhogarismo (reconociendo que es una violación de los derechos y estableciendo medidas para eliminarlo) o la asequibilidad (reevaluando la forma en que se definen los alquileres en función de los tipos de mercado y fomentando a cambio alquileres asequibles en función de los ingresos de cada unidad de vivienda).

Transformando la relación con el mercado inmobiliario

La crisis actual plantea nuevos desafíos pero también oportunidades para introducir reformas estructurales que estén a la altura de las necesidades. Como destacó el **Sr. Brossat**, *"La crisis desencadena dificultades pero también oportunidades en lo que respecta a la vivienda, con la disminución del turismo y el aumento del teletrabajo"*. París tiene previsto crear *"una sociedad inmobiliaria compuesta de fondos públicos y privados para crear viviendas asequibles (un 20% por debajo del precio del mercado), muchas de las cuales procederán de apartamentos turísticos y oficinas reconvertidas"*.

La Sra. **Sáiz** pidió cambios en la conversación con el sector privado: *"No pueden simplemente vendernos cualquier tipo de producto que tengan. Tenemos que definir lo que queremos y co-definir la agenda"*. A este respecto, **París** aboga por la aplicación de nuevos instrumentos de regulación, incluidas las plataformas de apartamentos turísticos y los sistemas de regulación de los precios de los alquileres (*encadrement des loyers*).

En **Barcelona**, la prioridad ahora es tratar la emergencia a corto plazo. *"No podemos volver a la ola de desalojos de 2008. Tenemos que extender las medidas de prevención, conseguir que la leyes se afinen y haya mediación entre partes"*. A largo plazo, es necesario construir vivienda social, pero incluso si la ciudad apoya la construcción de más de 4.000 unidades, los recursos son escasos. *"Si queremos aumentar la producción de vivienda tenemos que incluir al sector privado"*, dijo, subrayando igualmente la necesidad de aplicar medidas contra la especulación: *"asociaciones público-privadas, sí, pero no a expensas de la venta de terrenos públicos"*. La Sra. **Lozano** se sumó a esta demanda: *"Ahora es el momento de mayor regulación para evitar que los precios vuelvan a dispararse una vez que la crisis haya terminado"*.

Tanto Montreal como Ciudad del Cabo estuvieron de acuerdo en la necesidad de involucrar al sector privado, al que añadieron el refuerzo del papel de la sociedad civil. El Concejal de **Ciudad del Cabo** dijo sobre las comunidades locales como *"planificamos la distribución de los recursos que hemos emanado junto a las comunidades que representamos"*. A lo que el Concejal de **Montreal** añadió: *"Hablemos de la recuperación económica, pero aseguremonos de incluir a la sociedad civil (...) la vivienda social permite más diversidad e inclusión"*

Un énfasis renovado en la vivienda social

Los participantes destacaron la importancia de promover estrategias de vivienda social renovadas con el objetivo de garantizar asequibilidad y apoyar la recuperación económica. Según el Sr. Copley, *"las autoridades locales en los años sesenta construían casi la mitad del total de viviendas. Luego, tras el*

*enfoque neoliberal de los 80, la construcción de viviendas se dejó en manos del mercado privado, que ya no ofrece viviendas al precio que la gente puede pagar". El Sr. Copley compartió el plan de **Londres** de ampliar el parque de viviendas asequibles. "Los ayuntamientos distritales están respaldando la construcción de viviendas sociales y la ciudad tiene un presupuesto importante de vivienda asequible, aunque sigue siendo insuficiente. Necesitamos más apoyo del Gobierno Nacional", añadiendo también que "hay un argumento económico para apoyar la vivienda social: apoyar el alquiler social para impulsar nuestra recuperación económica". Sin embargo, también debería abordarse el problema de la financiación y escalabilidad: "La vivienda que construimos depende de la que vendemos, lo que significa que tenemos que encontrar el resto de los recursos en otro lugar". Por ello, pidió que se renueve la inversión en vivienda verdaderamente asequible.*

Cooperación multi-nivel para transformaciones estructurales

Como recordó la Sra. Sáiz, *"no hay una sola esfera de gobierno que pueda impulsar por sí sola este tipo de transformaciones"*. Se han mencionado varias observaciones e ideas expresadas por los participantes al respecto de la cooperación multi-nivel (principalmente, las dos secciones anteriores). El sr. Beaudry expuso un argumento sólido sobre la necesidad de dar más poderes y recursos a las ciudades: *"Los gobiernos nacionales juegan un papel de financiación, pero los gobiernos locales son los implementan y coordinan sobre el terreno"*. El Sr. Beaudry también añadió que *"durante muchos años, los gobiernos municipales fueron percibidos como una administración orientada puramente a la implementación, y que su potencial para liderar transformaciones sólo ha sido reconocido recientemente. Por eso debemos permitir que las ciudades cuenten con mayor financiación"*.

Un foco renovado en el trabajo en red sobre vivienda

La Sra. **Sáiz** destacó como *"la labor realizada por CGLU y sus miembros a través de nuestro compromiso con The Shift ayudó a situar la vivienda en el centro de las agendas globales"* y que ante el surgimiento de nuevas prácticas y aspiraciones compartidas *"tenemos que ir más allá como red, aprovechando estas iniciativas de incidencia y desarrollo de políticas"*.

Según el Sr. **Brossat**, una prioridad para el trabajo en red en el próximo período debería ser *"volver a poner la vivienda en el centro de la conversación"*, y que en nombre de París, *"contribuiríamos a fomentar estos debates, así como a compartir las medidas que ponemos en marcha y los desafíos que encontramos"*. La Sra. **Martín** hizo comentarios similares, argumentando que los gobiernos locales *"tienen un papel clave que desempeñar en fomentar cambios de fondo, tanto en el desarrollo de nuevas políticas como en la realización de esfuerzos de incidencia a nivel nacional e internacional"*. Según Martín, es imperativo *"que se hable de vivienda en el contexto de los cambios a hacerse en nuestras ciudades tras la pandemia"*.

Valencia argumentó que los gobiernos locales podían beneficiarse de la experiencia de sus pares en áreas como experiencias previas de colaboración público-privada, y que su ciudad estaba dispuesta a unirse a la Declaración "Ciudades por la Vivienda Adecuada". La **Sra. Farha** propuso su recién creada plataforma "The Shift" como espacio donde desarrollar la narrativa sobre el derecho a la vivienda tras

la pandemia, reuniendo a diferentes actores para crear un nuevo consenso mundial en torno a la vivienda.