

L'habitatge social als Països Baixos. El cas de Nijmegen

Social housing in the Netherlands. Nijmegen case

Sílvia Font Jansà¹

Resum

Amb aquest article es pretén mostrar quina és la situació de l'habitatge social als Països Baixos i se centra concretament en la ciutat de Nijmegen, de 170.000 habitants. Centrar el tema de l'article en un territori concret el fa molt més abastable. En aquest article situarem la ciutat, parlarem dels requisits i criteris d'accés, de diferents corporacions d'habitatge i d'una pràctica anomenada antiocupació entre altres coses.

Paraules clau: Països Baixos, Nijmegen, habitatge, social, criteris, corporacions.

Abstract

This article aims to show the condition of social housing in the Netherlands and focuses specifically in the city of Nijmegen and its 170.000 inhabitants. To focus the subject of the article in a particular territory makes it much more attainable. In this article we will place the city and discuss the requirements and criteria of access, we will observe the different housing corporations and a practice called anti-squatting, among other things.

Key words: Netherlands, Nijmegen, housing, social, criteria, corporations.

Per citar l'article: FONT JANSÀ, Sílvia. L'habitatge social als Països Baixos. El cas de Nijmegen. *Revista de Treball Social*. Col·legi Oficial de Treball Social de Catalunya, desembre 2016, n. 209, pàgines 83-95. ISSN 0212-7210.

¹ Terapeuta Gestalt, treballadora social i antropòloga. Vivint als Països Baixos des de desembre de 2013.

1. Introducció

Ens trobem davant d'un tema de naturalesa àmplia i ens centrem en una ciutat amb una clara orientació política i cultural d'esquerres, on els temes socials hi tenen molt de sentit.

Segons la Declaració Universal dels Drets Humans, *tota persona té dret a un nivell de vida que assegurui, per a ell i la seva família, la salut i el benestar, especialment quant a alimentació, vestir, habitatge, assistència mèdica i als serveis socials necessaris...*. És per això que la importància del tema d'aquesta revista és crucial.

2. La ciutat i l'entorn

Nijmegen és una ciutat dels Països Baixos, situada a només 8 quilòmetres de la frontera amb Alemanya, al costat del riu principal del país, el Waal, amb molt de trànsit fluvial, que comunica Alemanya amb el port de Rotterdam, el més important d'Europa. Té 170.000 habitants i és la ciutat més antiga del país. De la llista de ciutats més grans, Nijmegen ocupa la desena posició.

És una ciutat estudiantil, amb una universitat fundada el 1923, a la qual assisteixen molts estudiants nacionals i de fora de les fronteres dels Països Baixos. Està rodejada de natura, de camps de cultiu de cereal i de ramats sobretot de vaques.

El mitjà de transport més utilitzat a la ciutat i a tot el país és la bicicleta. També compta amb una estació de trens molt important, que comunica Nijmegen amb les principals ciutats del país, situades a poc més d'una hora.

Les activitats culturals de la ciutat són nombroses. Hi ha diversos museus de diferents temàtiques, ruïnes romanes, espais artístics, festivals a la primavera i a l'estiu, entre moltes altres.

A les eleccions de març de 2014 es van obtenir uns resultats que van permetre formar una coalició política d'esquerres. La coalició més d'esquerra de tot el país.

La ciutat ha guanyat aquest passat mes de juny el premi a la ciutat verda 2018 (**Green Capital Award 2018**), un premi que s'atorga des de l'any 2010. Aquest títol s'assigna anualment a una ciutat que lidera el camí en polítiques favorables per al medi ambient, com ara l'energia renovable, l'economia verda, el transport públic sostenible, el transport en bicicleta, la gestió de residus i la gestió sostenible de l'aigua.

Els Països Baixos és un dels països més densament poblats del món i el 2011 ocupava el tercer lloc en l'índex de Desenvolupament Humà publicat per les Nacions Unides.

Pel que fa al salari mínim, el govern holandès està considerant la possibilitat de revisar les normes que regeixen el salari mínim legal del país. Aquest salari ha de ser revisat cada cert

temps per adaptar-lo al clima financer dels Països Baixos. Aquesta quantitat es basa en una jornada de 40 hores la setmana.

Taula: salari mínim per mes, setmana i dia

(quantitats brutes a data 1 de juliol de 2016)

Edat	Mes	Setmana	Dia
23 anys o més gran	€ 1.537,20	€ 354,75	€ 70,95
22 anys	€ 1.306,60	€ 301,55	€ 60,31
21 anys	€ 1.114,45	€ 257,20	€ 51,44
20 anys	€ 945,40	€ 218,15	€ 43,63
19 anys	€ 807,05	€ 186,25	€ 37,25
18 anys	€ 699,45	€ 161,40	€ 32,28
17 anys	€ 607,20	€ 140,15	€ 28,03
16 anys	€ 530,35	€ 122,40	€ 24,48
15 anys	€ 461,15	€ 106,45	€ 21,29

3. Les corporacions d'habitatges

3.1. Què són les corporacions

Les corporacions d'habitatge són fundacions o associacions que lloguen o venen habitatge accessible. A la nova llei d'habitatge, que va entrar en funcionament l'1 de juliol de 2015, hi ha les normes de regulació d'aquestes corporacions. Un dels requisits és el de separar l'activitat comercial de la social.

El seu objectiu principal ha de ser garantir que les persones amb ingressos baixos puguin tenir accés a un habitatge assequible. Juntament amb les autoritats locals, els representants dels llogaters i l'ajuntament es tracen els objectius locals en qüestió d'habitatge.

L'any 1995 va ser un moment crucial en la història de l'habitatge públic als Països Baixos. Es va produir l'anomenat *bruteringsoperatie*, que va consistir en la privatització de les corporacions d'habitatge.

Fins el 1995 les corporacions d'habitatge rebien subvencions del govern per construir i renovar habitatges. Rebien diners en forma de préstecs i subvencions del govern per retornar-los. Però a partir de l'any 1995 tot va canviar. A partir d'aquell moment la relació econòmica entre les empreses i el govern es va acabar.

Durant els anys posteriors, les corporacions van passar a tenir els següents ingressos: arrendaments i interessos sobre el capital. Els habitatges de nova construcció i les reparacions són finançats amb fons propis i aliens. Recursos propis principalment a través de la venda d'habitatge de lloguer, i fons

prestats pels bancs amb una garantia del Fons de Garantia Social per a l'habitatge, diners que es devien amb unes taxes d'interès més baixes.

3.2. Algunes de les corporacions principals

ENTREE

Entree és un acord de 20 corporacions d'habitatge per treballar conjuntament en temes d'habitatge social. Entre totes elles lloguen fins a 90.000 habitatges a la regió d'Arnhem-Nijmegen. Per poder accedir a un habitatge de lloguer social, s'ha d'estar inscrit a les llistes de sol·licitants de cada corporació i aquest tràmit és gratuït. És molt important mantenir l'antiguitat en la inscripció, condicions que consten a la plataforma web. En canvi per a poder accedir a un habitatge de compra, el procés d'inscripció no és necessari.

No sempre, però, és important i imprescindible aquesta antiguitat. També hi ha habitatges als quals es pot optar per sorteig, i les corporacions poden també oferir-ne alguns d'accés directe. A la fitxa de cada habitatge, dins de les plataformes web de cada corporació, es poden trobar les seves característiques i les condicions d'accés.

Les corporacions també s'encarreguen de l'habitatge adreçat a grups especials com ara les persones grans i les persones amb discapacitat, els estudiants i les persones demandants d'asil que tenen un permís de residència.

TALIS

Talis és una corporació i constructora d'habitatges que lloga i gestiona uns 14000 habitatges a la regió. Proporciona un habitatge adequat, assequible amb una garantia de futur, considerant també l'assistència i la reparació dels edificis.

Aquesta corporació treballa per fer els barris més socials. Treballen conjuntament amb organitzacions socials com ara entitats de cura i benestar, ajuntaments i els mateixos habitants dels barris. Busquen un equilibri entre la responsabilitat i la preocupació per la convivència. Talis també treballa per fer una "atenció a mida" amb l'objectiu d'ajudar a viure de la manera més independent i agradable possible.

Per aquest article no s'ha pogut comprovar si aquests principis de la corporació es duen a terme barri a barri.

La seva visió com a corporació és que tenen la responsabilitat, com a proveïdors d'habitatge social a la xarxa de l'habitatge, del benestar i de l'atenció i la cura de les persones, i tenen com a objectiu la creació de comunitats sostenibles i vitals.

La seva missió és proporcionar un impuls a través de l'habitatge adequat i accessible als clients que no poden accedir a l'habitatge del mercat lliure.

Busquen un equilibri entre la responsabilitat i la preocupació per la convivència.

PORTAAL

L'associació Portaal és l'empresa mare del Holding Portaal BV. Aquest holding desenvolupa projectes d'habitatge social i també en realitza el manteniment. Està regulat per l'autoritat holandesa de cooperatives d'habitatges.

Algunes persones en recerca d'habitatge social tenen prioritat, com per exemple aquelles que necessiten cures, que han d'abandonar les seves llars a causa de plans de demolició o persones que no tenen permís de residència. Aquestes persones reben un certificat d'urgència per part de l'ajuntament.

3.3. Obligació i dret de les corporacions

Les corporacions d'habitatge estan obligades, des de l'1 de gener de 2016, a oferir un lloguer "accessible" per almenys un 95% dels habitatges que es destinen al seu públic més important: els habitants que tenen dret a l'ajut de l'habitatge. A les llars amb una o dues persones es pot demanar com a màxim 586,68€, a les llars de tres o més persones es pot demanar un màxim de 628,76 euros.

Tenen un 5% de marge per assignar preus una mica més alts, per exemple quan es tracta de cases adaptades per a persones grans o per persones amb discapacitat.

Es pot també augmentar lleugerament el preu d'un nombre d'habitatges per persones que cerquen habitatge amb ingressos una mica més alts.

El segon grup més important per a les corporacions d'habitatge són les persones que busquen habitatge amb uns ingressos massa alts per aconseguir l'ajuda de lloguer però massa baixos per llogar al sector del mercat lliure o per aconseguir una hipoteca per a una casa de compra.

A les persones que opten a un lloguer que s'inclouen dins del límit d'ingressos per l'ajuda d'habitatge i del límit d'ingressos per ser considerat habitatge social les corporacions els pot assignar un lloguer de com a màxim 710,68€.

4. Habitatges socials

Les corporacions han d'oferir anualment el 80% dels habitatges a les persones amb uns ingressos màxims de 35.739 euros (2016). Un 10 % els han d'oferir a persones amb ingressos entre 35.739 i 39.874 euros.

El 10% restant es podrà assignar lliurement per part de les corporacions. S'ha de donar prioritat, però, a les famílies vulnerables, a les persones en espera d'un habitatge d'urgència, per exemple, per raons mèdiques o per altres situacions per les quals necessitin protecció.

4.1. Regles i condicions per anomenar-ho lloguer social

Per a que un habitatge pugui ser anomenat *habitatge de lloguer social* ha de complir un seguit de condicions. El preu i les condicions de lloguer han de fer-lo accessible a persones amb baixos ingressos i a d'altres col·lectius amb dificultats. Algunes condicions establertes són aquestes:

- Preu màxim mensual del lloguer (establert) i percentatge d'augment anual màxim (regulat).
- Control del nivell d'ingressos de la persona que vol llogar (màxim establert).
- Que sigui possible accedir a una prestació del govern per al lloguer. L'import de l'ajuda depèn del preu del lloguer, dels ingressos del llogater, de la seva edat i de la seva situació personal.²
- Es pot demanar la intervenció d'una comissió específica en el cas de desacord entre les dues parts.

4.2. Criteris d'accés

Llista d'espera: La majoria d'habitatges s'assignen fent una tria entre les persones/famílies amb més urgència o amb més antiguitat a la llista d'espera.

Sorteig: Quan la condició d'accés a l'habitatge és per sorteig, no importa el temps que la persona sol·licitant porta a la llista. Tothom que sol·licita té les mateixes opcions.

Lloguer directe: Una altra via de sol·licitud d'habitatges disponibles és la directa. En aquest cas, el temps que una persona o família porta a la llista d'espera tampoc es té en compte per assignar l'habitatge. L'ordre de sol·licitud sí que es pot tenir en compte (tot i que és la mateixa corporació que ofereix l'habitatge qui decideix si ho té en compte o no). Aquest requisit consta per escrit a la fitxa de cada vivenda.

En general els habitatges de lloguer directe tenen un preu més alt que està per sobre del llindar per poder sol·licitar l'ajuda del lloguer (710,68€)³.

Una persona també pot sol·licitar un habitatge amb una quota de lloguer més alt. En aquest cas, la corporació Portaal, per exemple, pot adaptar la quota mensual de lloguer si està per sobre del límit per poder demanar l'ajuda. Això, no obstant, s'ha d'acordar directament amb aquesta corporació.

En la següent taula es poden veure les condicions econòmiques necessàries per poder sol·licitar un habitatge de lloguer social.

² Viure fora de l'habitatge per causes com ara ingrés a presó, ingrés hospitalari o a una residència de persones grans o sociosanitari; persones amb discapacitat; pares separats i habitatge; persones que necessiten cures a domicili, etc.

³ Preu mensual del lloguer màxim per poder sol·licitar l'ajuda.

Condicions econòmiques per poder sol·licitar un habitatge de lloguer social⁴

Assignació apropiada		Lloguer base per mes		
Grandària de la llar	Ingressos totals	≤ 586,68€	> 586,68€ ≤ 628,76€	> 628,76€ ≤ 710,68€
1 persona	≤ 22.100	✓		
	> 22.100€ = 30.050€	✓	✓	
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€ *			✓
2 persones	≤ 30.050€	✓		
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€*			✓
3 persones	≤ 30.050€	✓	✓	
	> 30.050€ = 35.739€	✓	✓	✓
	> 35.739€*			✓

Límits adaptats per l'ajuda d'habitatge

Els llogaters amb ingressos baixos tenen dret a l'ajuda d'habitatge.

- La renda màxima per tenir dret a l'ajuda d'habitatge és de 22.100€ per a solters, 30.000€ per a famílies de diverses persones per sota de l'edat de jubilació estatal i 30.050€ per a famílies de diversos membres per sobre de l'edat de pensió estatal.

L'import de l'ajuda per a l'habitatge que s'assigna a les persones sol·licitants depèn dels ingressos de totes les persones majors d'edat que viuen al domicili, de si hi ha infants o no i del cost mensual del lloguer entre altres. L'habitatge llogat ha de ser independent (no habitatge compartit), l'import de lloguer mensual no ha de superar el límit establert del que s'ha parlat amb anterioritat en aquest article, entre d'altres.

Ajuda d'habitatge i estalvis

Qui supera el límit d'estalvis o té algun altre tipus de propietats/valors no pot rebre cap ajuda d'habitatge, encara que els seus ingressos siguin baixos. Aquest principi no ha canviat en els últims anys, però sí que han variat els límits màxims d'estalvis.

⁴ ✓ Es pot sol·licitar i es té preferència per davant de ✓.

✓ Es pot sol·licitar però les persones que recerquen habitatge amb ✓ tenen preferència.

*Es poden sol·licitar alguns habitatges amb ingressos fins 39874€ o 43000€. Per conèixer les condicions, consultar l'anunci.

Límit d'estalvis i edat

Els llogaters que encara no han assolit l'edat de jubilació poden tenir 3.000€ més d'estalvi. Això és conseqüència del pla d'impostos que a finals de 2015, a última hora, va ser aprovat pel Senat. En aquest pla també es va acordar que amb un estalvi de fins a 24.437€ no s'havia de pagar cap impost.

Per als llogaters que estan per sobre de l'edat de jubilació, la mesura sobre els estalvis va ser modificada de forma desavantajosa. Fins al 2015 les persones amb ingressos entre 14.000 i 20.000€ podien tenir uns 35.000€ d'estalvi sense que això els afectés en el seu dret a l'ajuda a l'habitatge. Per a les persones amb menys ingressos encara es permetia una quantitat més alta.

Aquesta exempció addicional per donar cabuda a la gent gran amb uns ingressos baixos era coneguda com "ajuda per persones d'edat avançada". L'1 de gener del 2016 va ser abolida. Ara hi ha un màxim de 24.437€ igual per tothom.

4.3. Certificats d'urgència

Com funcionen els certificats d'urgència i quins "grups" hi tenen dret?

La Llei d'Habitatge de 2014 estableix que els municipis poden establir regles per a l'adjudicació d'habitatge d'interès social al municipi. Aquestes normes es defineixen en una regulació de l'habitatge, que serà vàlida durant un màxim de quatre anys.

En aquesta, l'ajuntament hi pot incloure una regulació d'urgència, especificant quins grups de persones que cerquen habitatge hi tenen prioritat. Els següents grups, segons la llei d'habitatge, han de ser anomenats *recercadors* d'habitatge en situació urgent, i són anomenats així si hi ha una urgència en quant al tema de l'habitatge (en la seva situació personal):

- Cuidadors i persones que necessiten atenció en les activitats de la vida diària.
- Persones que viuen a cases protegides en situacions de violència.
- Persones que estan allotjades a albergs municipals.
- Sol·licitants d'asil amb un permís de residència⁵.

Els ajuntaments també poden designar altres grups, per exemple persones sense sostre o gent amb infants al seu càrrec que necessiten una casa de manera ràpida a causa d'un divor-

⁵ El parlament holandès va decidir al setembre de 2016 eliminar la prioritat en l'accés a l'habitatge dels refugiats. La Cambra vol evitar aglomeracions en el mercat de l'habitatge per a les persones que recerquen habitatge i creu que els sol·licitants d'asil han de ser allotjats tan com sigui possible fora de l'oferta d'habitatge habitual. Aquesta proposta encara està en debat.

Els municipis poden decidir ells mateixos. Amb aquesta modificació ja no és necessari registrar els "refugiats" com a una categoria dins de la regulació d'urgència.

ci, o persones que han d'abandonar casa seva per una malaltia greu o per un problema estructural i/o de seguretat de la casa. També poden designar certs grups de cases que es destinen als sol·licitants d'habitatges que siguin socialment o econòmicament dependents de l'ajuntament o regió.

El govern holandès aposta perquè els ciutadans puguin viure en habitatges assequibles, segurs, saludables i eficients energèticament. Tant el llogater com el propietari estan subjectes a certes regulacions. Aquestes mesures inclouran el control dels preus del lloguer, dels augments, del manteniment i dels serveis relacionats (en el cas que n'hi hagi).

El primer pas per poder passar per la comissió d'urgència és la sol·licitud oficial. Les persones que ho necessitin han de contactar amb la corporació d'habitatge de la zona on viuen. La primera entrevista serveix per mirar les possibilitats que hi ha, i un treballador d'aquesta corporació estudia com són de grans les possibilitats de rebre un certificat d'urgència. Seguidament aquesta persona aconsella a la persona interessada iniciar el procés o no. Si es decideix iniciar-lo, s'han de pagar 55€ de costos de gestió del procediment.

El segon pas consisteix en què un treballador de la corporació investiga la situació personal/familiar i elabora un informe de la mateixa. Si hi ha alguna situació mèdica o física a destacar, es necessita un informe específic. Aquesta persona envia tota la documentació requerida, més el seu informe, a la comissió d'urgència.

El tercer pas consisteix en què la comissió d'urgència estudia el cas i dona una resposta. Aquesta comissió és independent. Dins de les 11 setmanes posteriors a la sol·licitud, la comissió ha d'emetre una resposta contra la qual es pot presentar una reclamació. Aquesta resposta és enviada a la persona/família sol·licitant i també a la corporació d'habitatge en qüestió.

El quart pas consisteix en fer ús de la declaració d'urgència en el cas que aquesta hagi estat favorable. Aquest certificat s'ha de fer servir dins dels 4 mesos posteriors, i és vàlid dins de la regió en la que s'hagi sol·licitat. La família/persona en qüestió té preferència entre tots els sol·licitants.

Per a alguns dels pisos ofertats no es consideren les declaracions d'urgència i això està especificat en l'anunci. Mentre el certificat és vàlid, un membre de la corporació esdevé la persona de referència i dona suport en la recerca d'habitatge.

Si la persona/família aconsegueix un habitatge dins dels 4 mesos, el certificat d'urgència ja no és vàlid. En el cas que no l'aconsegueixi, per defecte aquest certificat caduca. En situacions excepcionals la comissió pot decidir allargar el període d'urgència per un màxim de tres mesos. Si durant l'últim mes en el qual el certificat és vàlid no es troba un habitatge, és en aquell moment que s'ha de demanar la pròrroga.

El govern holandès aposta perquè els ciutadans puguin viure en habitatges assequibles, segurs, saludables i eficients energèticament.

5. ALTRES

Recerca i xifres

L'ajuntament de Nijmegen ha fet una investigació en diferents àmbits polítics a diverses parts de la ciutat i barris.

Aquesta recerca i les dades estadístiques trobades representen una fotografia de diferents temes d'investigació. Aquí, però, les dades que es reflecteixen fan referència a l'habitatge.

El total d'habitatges de lloguer es manté estable tot i la situació de crisi que també es viu al país. El total d'habitatges socials que anualment es poden arribar a llogar a Nijmegen és d'entre 1.800 i 2.000. Alhora, les llistes d'espera de les diferents corporacions per poder accedir a un habitatge són llargues, d'anys.

No sempre es pot donar resposta a aquestes urgències i sovint als equips de serveis socials de cada barri o de punts d'atenció social sense cita prèvia (descentralitzats) es reben demandes i es plantegen situacions a les que tampoc es pot donar resposta.

Pressió al mercat de lloguer

Hi ha una gran demanda d'habitatge social (i del mercat lliure) i també llistes d'espera d'anys. Per les llars que el 2011 van ser llogades hi havia més de 15.000 persones interessades. De cada 100 persones que buscaven habitatge, només 13 en van trobar. Les possibilitats d'èxit estan desequilibrades, ja que els estudiants tenien moltes més possibilitats de trobar habitatge que per exemple persones amb situacions desfavorides o nouvinguts a la ciutat.

Augment del preu. Els habitatges de lloguer

L'augment dels lloguers ha estat molt gran en els últims anys. Si el 2008 el 91% dels habitatges encara tenia una renda mensual per sota del límit (525€), el 2012 aquesta proporció es va reduir al 80%.

Llistes d'espera

Les ciutats grans com ara Amsterdam, Rotterdam, Den Haag i Utrecht tenen llargues llistes per aquest tipus d'habitatges. El lloguer no ha d'estar per sobre de 710,68€ mensuals. Aquesta quantitat no inclou les despeses⁶ de servei. El total d'aquestes despeses pot ser de com a màxim 12 euros per concepte fins a arribar a 48€/mensuals totals.

⁶ Les despeses están dividides en quatre conceptes: neteja dels espais comuns, llum i gas dels espais comuns, despeses d'administració, costos per serveis i reparacions i per sales de recreació i esbarjo comunes. Aquestes últimes solen pagar-se a edificis en els que una part està destinada a residència o habitatges per a gent gran.

Canvis del 2016

El preu de lloguer màxim a través del qual un habitatge social pot ser llogat (la frontera de liberalització), es manté durant el 2016 en la mateixa quantitat que la del 2015. Per nous lloguers socials es pot aplicar un màxim de 710,68€ (de renda bàsica) i si el lloguer que es paga no és superior a aquesta quantitat es pot sol·licitar una ajuda per a l'habitatge.

Per part de les corporacions hi ha l'opció de reduir el lloguer mensual quan la persona sol·licitant té menys ingressos. Amb això, es dedueix que hi haurà una reducció dels habitatges disponibles.

Antiocupació: Una solució per a qui?

Els Països Baixos, històricament, han estat relacionats amb els moviments reivindicatius d'ocupació des dels anys 60. Fins l'any 2010 ocupar edificis que havien estat buits durant els últims 12 mesos no era il·legal i no estava penalitzat.

Fa uns anys es va crear una forma d'evitar l'ocupació dels habitatges, i que literalment és anomenada "*antiocupació*".

Les persones que hi viuen són literalment anomenades *antiocupes* i viuen en una casa o habitatge semblant a una oficina. L'objectiu de la creació de les empreses que gestionen aquests tipus d'habitatges és evitar que les vivendes siguin ocupades.

Les persones que hi viuen paguen quotes mensuals molt reduïdes, a vegades de menys de 200€ al mes. Però, per altra banda no dona l'estabilitat d'un habitatge de lloguer o compra.

Les condicions i els drets d'aquest tipus d'acord no són els mateixos que els del lloguer regulat. No hi ha un contracte de lloguer ni tampoc cap protecció. El termini de preavís per desocupar l'habitatge és d'entre 14 dies a 3 mesos. Aquesta és una alternativa a l'habitatge *regulat* que trien estudiants i persones joves i també és una opció triada per persones que s'acaben de separar i necessiten un habitatge ràpid i econòmic. Seria una nova forma d'ocupació de la qual els propietaris en treuen un rendiment sabent que en qualsevol moment poden disposar del seu habitatge.

Normalment aquests habitatges/oficines són gestionats per una oficina anomenada "*antiocupació*".

L'acord que s'estableix entre les dues parts vindria a ser un acord de préstec d'aquest espai per viure-hi. Si el propietari demana que s'abandoni l'habitatge en un termini concret i quan arriba aquest dia la persona que hi viu no ha trobat cap altre lloc per anar a viure, és obligat a abandonar l'espai. No hi ha possibilitats d'allargar aquest termini o de deixar-hi les pertinences fins a trobar un altre lloc. Les oficines *antiocupació* no proporcionen cap habitatge substitutiu.

En aquesta alternativa a l'habitatge social el gran avantatge per a llogater és que el preu del lloguer és molt baix, i l'avantatge per al propietari és que la casa no està buida.

Fa uns anys es va crear una forma d'evitar l'ocupació dels habitatges, i que literalment és anomenada "*antiocupació*".

Aquesta forma de viure és legal sempre i quan s'hagi signat un contracte d'acord per al préstec entre ambdues parts. S'estableix un contracte que regula el préstec de l'habitatge.

L'accés a un habitatge *antioocupació* es fa mitjançant la inscripció a una oficina *antioocupació*. Les més conegudes són Camelot, Ad Hog Beheer i Interveste.

La persona que està vivint a un d'aquests habitatges no pot ser expulsat d'un dia per l'altre, però sí que, com dèiem, pot ser requerit per deixar l'habitatge dins del termini preestablert.

Habitatge social corporatiu

Consisteix en una iniciativa nascuda a Dinamarca i que es comença a aplicar als Països Baixos l'any 1969 quan una professora posa un anunci al diari en el que explica que busca un arquitecte per dissenyar un habitatge amb serveis compartits en els quals hi convisquin nens, malalts i avis.

Això va donar peu a la constitució d'una associació a nivell nacional (Central Wonen) que reuneix els anomenats grups de convivència (cohousing en anglès), en els que hi viuen persones de diferents edats i amb diferents situacions i que comparteixen serveis, espais i activitats.

Una de les claus d'èxit d'aquesta mena de projectes, a part que els preus de lloguer siguin accessibles i es pugui sol·licitar l'ajuda-subsidi per al pagament del lloguer mensual, és que fomenten la discussió democràtica, el cooperativisme, el respecte per al medi ambient, l'esperit de compartir, tots ells valors molt arrelats a la societat holandesa.

Hi ha tota una estructura de grups i subgrups i tota una organització al darrere d'aquest model d'habitatge social. Als enllaços i webgrafia es pot trobar informació sobre el tema.

6. Conclusions

Des del 1995 es produeix una privatització de l'habitatge social als Països Baixos, però se segueixen creant acords entre ajuntaments i corporacions per tal de garantir una construcció i una evolució "controlada" i que garanteixi uns mínims directa i indirectament establerts per l'administració local.

Ens manca informació referent a si està permesa la venda d'un habitatge comprat a una corporació i qualificat com a habitatge social.

Si es compara amb la situació a Catalunya, el salari mínim és molt més alt, i canvia en funció de l'edat de la persona, i alhora els límits d'ingressos per poder accedir a una ajuda per l'habitatge també és més alt.

El preu dels lloguers són elevats i això fa que molta gent vulgui accedir a l'habitatge social i que les llistes d'espera siguin llargues. A les plataformes web de les corporacions hi ha detallada la forma en què s'han de sol·licitar els habi-

El preu dels lloguers són elevats i això fa que molta gent vulgui accedir a l'habitatge social i que les llistes d'espera siguin llargues.

tatges, com es pot crear el perfil de sol·licitant, quants se'n poden sol·licitar per setmana, quins són els requisits d'accés, etc.

L'habitatge és un dret universal i una de les conclusions que es treuen, si es comparen les situacions de Catalunya i dels Països Baixos, és que també és universal la dificultat per accedir a un lloguer amb un preu digne i accessible.

Webgrafia

- Vereniging van woningcorporaties. www.aedes.nl
- Col·legi d'arquitectes de Catalunya. <https://www.arquitectes.cat/ca/revista-corresponsals/holanda-exemples-habitatge-social-corporatiu>
- De Gelderlander. Nieuwe linkse coalitie Nijmegen gaat nivellieren. <http://www.gelderlander.nl/regio/nijmegen-e-o/nijmegen/nieuwe-linkse-coalitie-nijmegen-gaat-nivellieren-1.4348470>
- De Gelderlander. Nijmegen wint Green Capital Award 2018. <http://www.gelderlander.nl/regio/nijmegen-e-o/nijmegen/nijmegen-wint-green-capital-award-2018-1.6130764>
- Sociale huurwoningen. <https://www.huurwoningen.nl/info/sociale-huurwoningen/>
- Iewan. <http://www.iewan.nl/>
- Landelijke Vereniging Centraal Wonen. <http://www.lvcw.nl/>
- Nijmegen. <https://www.nijmegen.nl/>
- Kraken in Nederlan. https://nl.wikipedia.org/wiki/Kraken_in_Nederland
- Wat is het verschil tussen een sociale-huurwoning en een huurwoning in de vrije sector?. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/verschil-sociale-huurwoning-woning-vrije-sector>
- Minimumloon. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/minimumloon/inhoud/bedragen-minimumloon-2016>
- Handreiking Prestatieafspraken (herzien). <http://woningwet2015.nl/handreiking-prestatieafspraken-herzien>
- Wat verandert er voor huurders in 2016?. <https://www.woonbond.nl/nieuws/wat-verandert-huurders-2016>
- Woningcorporaties op eigen benen. http://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=20&canon_id=489
- Wikipedia. www.wikipedia.cat

