

Índice

Abreviaturas	19
Agradecimientos	23
Prólogo	25
Introducción	29

Capítulo I

¿QUÉ ES UNA VIVIENDA SOCIAL?

1. Inexistencia de un concepto unitario a nivel europeo	35
2. Funciones de la vivienda social en los Estados Miembros de la UE.....	39
3. La vivienda social como instrumento para cumplir con el derecho a la vivienda	44
3.1. La vivienda como pilar fundamental y distintivo del Estado del bienestar	44
3.2. Instrumentos supranacionales	45
3.3. La vivienda social como servicio de interés económico general	51
3.3.1. Políticas de la UE en materia de vivienda	51
3.3.2. La competencia desleal en el ámbito de la vivienda social: los casos de los Países Bajos y Suecia	61
3.4. El derecho a la vivienda en España y la vivienda social.....	68
3.5. El derecho a la vivienda en el contexto del derecho a la ciudad	74
4. Rasgos principales de la vivienda social	80
5. Vivienda social, vivienda pública y vivienda asequible	88
6. Vivienda social en alquiler y en propiedad.....	96
7. El concepto de vivienda social en los modelos de gestión de estudio	100
7.1. La vivienda social en España.....	100
7.2. La vivienda social en Inglaterra y en los Países Bajos	114
8. ¿Qué se entiende por “gestión de vivienda social”?	116
9. Conclusiones.....	118

Capítulo II

MODELOS COMPARADOS. LOS PAÍSES BAJOS E INGLATERRA

1. Introducción.....	121
1.1. Interés de su estudio.....	121
1.2. Datos relevantes del sector	123

1.3. La gestión privada sin ánimo de lucro	126
2. La privatización de la gestión de la vivienda social	127
2.1. Fase de privatización.....	127
2.2. Inglaterra.....	129
2.3. Países Bajos.....	136
2.4. Resultado de la privatización	139
2.5. Observaciones finales	146
3. Las <i>housing associations</i>	147
3.1. Concepto y forma jurídica	147
3.2. Marco legal de la gestión de vivienda social	153
3.2.1. Importancia de su regulación.....	153
3.2.2. Legislación inglesa.....	154
3.2.3. Legislación neerlandesa.....	161
3.3. Control público. El Registro de proveedores de vivienda social	164
3.3.1. La importancia del control público.....	164
3.3.2. Proveedores registrados (RP) en Inglaterra	166
3.3.3. Instituciones admitidas en los Países Bajos.....	171
3.3.4. Reflexiones finales sobre el marco legal, el registro y el control públicos	177
3.4. Formas de tenencia de vivienda social	179
3.4.1. En los Países Bajos	179
3.4.2. En Inglaterra.....	188
3.4.3. Las tenencias intermedias	198
3.4.4. Observaciones finales	206
3.5. Financiación.....	208
3.5.1. Fuentes privadas	208
3.5.1.1. Entidades privadas sin ánimo de lucro	208
3.5.1.2. Ingresos por actividades propias: el mecanismo de la <i>cross-subsidization</i>	210
3.5.1.3. Préstamos bancarios y otras fuentes	219
3.5.2. Fuentes públicas y fiscalidad de las entidades	226
3.5.2.1. Inglaterra	226
3.5.2.2. Los Países Bajos	229
3.5.2.3. Pago de ayudas al alquiler directamente a la <i>housing association</i>	234
3.5.3. Necesidad de separar actividades	237
3.5.4. Observaciones finales	239
3.6. La implicación de los arrendatarios en la <i>housing association</i>	241
3.7. Más allá del acceso a una vivienda. El concepto de <i>Housing Plus</i>	248
3.7.1. Servicios para las personas arrendatarias	252
3.7.2. Impacto en la comunidad	254
3.7.3. Observaciones finales del papel de las <i>housing associations</i> más allá de la provisión de vivienda y del papel del arrendatario social	257
3.8. Sistemas de adjudicación de la vivienda social	258

3.8.1. ¿Hacia un modelo más restringido (<i>targeted</i>) de adjudicación de vivienda social?.....	258
3.8.2. Sistema de adjudicación en Inglaterra.....	260
3.8.3. Sistema de adjudicación en los Países Bajos.....	264
3.8.4. Adecuar la oferta a la demanda. Fenómeno del <i>skewness</i>	267
3.8.5. Observaciones finales.....	270
4. Conclusiones de los modelos comparados.....	271

Capítulo III

EL SISTEMA DE GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

1. El acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible en España.....	277
1.1. Situación actual.....	277
1.2. Aumentando por todas las vías el parque de vivienda social en alquiler.....	285
1.3. Inexistencia de legislación y de políticas de gestión de vivienda social.....	303
2. El parque de vivienda pública y/o social en España y su gestión.....	310
2.1. Predominio de la tenencia en propiedad.....	310
2.2. Vivienda: política económica vs. política social.....	314
2.3. Competencia en materia de vivienda.....	318
2.4. Planteamiento de una Ley Estatal de Vivienda.....	322
3. Modelos de gestión de vivienda social y tipologías de vivienda social.....	326
3.1. Marco general de los modelos de gestión y de su forma jurídica ...	326
3.1.1. Sector público.....	327
3.1.2. Sector privado.....	334
3.2. La designación de la gestión de vivienda social en la normativa de vivienda. Agentes y federaciones.....	353
3.3. Predominancia de modelos de gestión públicos.....	364
3.4. Nuevas fronteras, nuevos gestores.....	366
3.5. Modelos de gestión representativos.....	369
3.5.1. Tipologías de vivienda social.....	369
3.5.2. Modelos de gestión.....	371
3.5.2.1. Modelos representativos seleccionados y su relevancia en el sector.....	371
3.5.2.2. Formas de tenencia de las viviendas sociales.....	377
3.5.2.3. Fuentes de financiación.....	404
3.5.2.4. El rol de los arrendatarios dentro de la entidad gestora.....	417
3.5.2.5. Más allá del acceso a una vivienda. Servicios a los arrendatarios y a la comunidad.....	420
3.5.2.6. El sistema de adjudicación de las viviendas.....	425
4. Conclusiones.....	438

*Capítulo IV***BUENAS PRÁCTICAS COMPARADAS EN LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL. UN NUEVO MARCO DE LA GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA**

1.	Buenas prácticas comparadas en la gestión de vivienda social.....	441
1.1.	Primer bloque. Regulación y control público.....	443
1.1.1.	El Registro de entidades proveedoras y gestoras de vivienda social.....	443
1.1.2.	Financiación pública y fiscalidad.....	449
1.2.	Segundo bloque. Estructuras de gestión.....	451
1.2.1.	Estructura a nivel interno.....	451
1.2.2.	Relaciones externas.....	454
1.3.	Tercer bloque. Cartera de actividades.....	455
1.3.1.	Formas de acceso a una vivienda social.....	455
1.3.1.1.	Adjudicación de la vivienda.....	455
1.3.1.2.	Tipo de tenencias.....	459
1.3.1.3.	Incumplimiento del contrato. Especial atención al pago del alquiler.....	466
1.3.2.	Actividades comerciales y otras fuentes de financiación privada.....	470
1.3.3.	Servicios complementarios al de la vivienda. Mirada a la comunidad.....	475
2.	Hacia un modelo híbrido de gestión.....	483
2.1.	La hibridación.....	483
2.2.	Los campos en los que puede reflejarse la hibridación.....	485
2.3.	Ventajas de una entidad híbrida en la gestión de vivienda social ...	487
2.4.	Potenciales riesgos de las entidades híbridas.....	490
3.	Tabla resumen de las buenas prácticas en los modelos comparados.....	494
4.	Una propuesta de marco legal común para las entidades proveedoras y gestoras de vivienda social en España.....	509
4.1.	Homologación de las entidades proveedoras y gestoras en el sector de la vivienda social.....	511
4.1.1.	Encaje legal en el ordenamiento jurídico español.....	511
4.1.2.	Requisitos de homologación.....	518
4.1.2.1.	Requisito subjetivo: la forma jurídica de la entidad.....	518
4.1.2.2.	Requisitos objetivos: de carácter constitutivo, económico y en referencia a la función principal.....	524
4.1.3.	Creación del Registro de entidades proveedoras y gestoras de vivienda social.....	529
4.1.4.	Sujeción a control público.....	535
4.1.5.	Acceso a las políticas públicas de vivienda.....	541
4.2.	Normativa básica de las EPGVS.....	553

Índice	13
4.2.1. Especial referencia a las formas de tenencia en el parque de vivienda social. Importancia de las tenencias intermedias...	558
4.2.2. Régimen especial para los alquileres sociales dentro de la LAU.....	561
4.2.3. La rehabilitación por renta y la masovería urbana.....	580
4.3. Propuesta de regulación de las entidades proveedoras y gestoras de vivienda social (EPGVS)	585
5. Reflexiones finales.....	589
Conclusiones	591
Bibliografía	603
Anexo. CUESTIONARIO SOBRE MODELOS DE GESTIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA	647