



© citydev

En Bélgica, la política de vivienda se centra en apoyar el acceso a la propiedad privada en lugar de potenciar la producción de vivienda pública. Sin esta tradición de "ayuda a la piedra", que proviene de más allá del siglo XX, otros modelos de colaboración público-privada para la construcción de vivienda social pública se están llevando a cabo en la capital.

La Región de Bruselas, en pleno crecimiento demográfico, dedica alrededor de un 10% de su presupuesto a políticas de vivienda: ayudas de adquisición (en forma de deducciones de cuotas de inscripción), hipotecas de tarifas reducidas (fondo de Vivienda), bonificaciones de renovación energética y de embellecimiento de fachadas, etc. Además de estas medidas, que apoyan las familias en el mercado de adquisiciones privadas, la Región también revitaliza algunos barrios mediante operaciones de vivienda pública a través de asociaciones público-privadas (PPP). El principio es subvencionar, a través de la empresa pública Citydev

, empresas inmobiliarias para la producción de viviendas nuevas o renovadas de alta calidad, que se venden a precios reducidos (un 30% más económicos que a precio libre de mercado).

Suelen ser proyectos complejos que combinan viviendas subvencionadas, áreas económicas, instalaciones comunitarias, tiendas, talleres, escuelas, espacios culturales y otros dentro de una única isla multifuncional para revitalizar una ciudad o un barrio. Para apoyar el desarrollo económico y el empleo en la Región de Bruselas, citydev identifica, a través de estudios y análisis, las necesidades específicas de los diferentes actores económicos en Bruselas, los artesanos en la industria y de los numerosos Pymes y empresas muy pequeñas. Con esta experiencia, los proyectos ofrecen soluciones y servicios adaptados a su perfil: parques industriales, parques científicos, parques para pymes y pequeñas empresas, edificios para empresas, incubadoras, FabLab, etc. El último gran principio de la Región es la creación de viviendas accesibles para todos, que permita que las familias de ingresos medios se conviertan en propietarios de los barrios caracterizados por un déficit en la construcción residencial. Su objetivo es mantener o recuperar los habitantes de la región de Bruselas-Capital.

Estas viviendas son accesibles en determinadas condiciones y están sujetos a determinadas obligaciones. Por un lado, para poder inscribirse en la lista de espera para poder adquirir una vivienda es necesario que los ingresos de la unidad familiar sean por debajo de un umbral definido; umbral que se sitúa por encima del promedio de la Región para favorecer que también las clases medias se puedan beneficiar. Por otra parte, el comprador adquiere el compromiso de uso de la vivienda como vivienda habitual durante 20 años, transcurridos los cuales la vivienda pasa al mercado libre. Los proyectos integran también espacios públicos y equipamientos de barrio de calidad. Están diseñados para optimizar la convivencia y crear una ciudad de proximidad. Las ventajas no sólo están del lado de los compradores de la vivienda de CityDev. Para los promotores las subvenciones regionales también son una buena ayuda. En efecto, según la asociación [inter-environnement bruxelles](#) [2], no siempre ha sido fácil para Citydev convencer a los socios privados de participar en sus proyectos de vivienda, especialmente en los barrios considerados "complicados" (donde la rentabilidad de la construcción es más difícil de lograr) Pero en los últimos años, esta tendencia se está dando la vuelta gracias a la disminución de los riesgos de la operación. La subvención regional garantiza la rentabilidad de la operación, además Citydev suministra el cliente sin ningún gasto publicitario. Estas viviendas disfrutaban también de una reducción del IVA (6% en lugar de la tasa habitual de 21% para las nuevas viviendas). Por otro lado, a menudo estas promociones son combinadas con un porcentaje de vivienda a precio libre, oficinas, actividades productivas, comercios y al mismo tiempo se benefician también de otras inversiones y públicas destinadas a la renovación del espacio público ya la creación de nuevos equipamientos para regenerar el barrio.

Marina Berbel, arquitecta. Corresponsal del COAC en Bruselas, Bélgica. Enero 2019



[3]

Tornar

[4]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <https://www.arquitectes.cat/ca/node/17647>

Links:

[1] <https://www.citydev.brussels/>

[2] <http://www.ieb.be/>

[3] <https://www.arquitectes.cat/ca/printpdf/printpdf/17647>

[4] <https://www.arquitectes.cat/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>