

PALABRAS CLAVE | GENTRIFICACIÓN · REESTRUCTURACIÓN URBANA · HOLANDA · VIVIENDA SOCIAL · OBSOLESCENCIA URBANA

KEYWORDS | GENTRIFICATION · URBAN RESTRUCTURING · NETHERLANDS · SOCIAL HOUSING · URBAN OBSOLESCENCE

Restructuring of social housing in the Netherlands: the case of Europarei, Uithoorn

SUSANA APARICIO L.* + JUAN ALONSO*

Reestructuración de la vivienda social en Holanda

Caso Europarei, Uithoorn

| RESUMEN |

Hasta hace poco la reestructuración urbana basada en la gentrificación estaba a la orden del día en Holanda. Este tipo de intervenciones se basa en la demolición de una parte de la vivienda social (de alquiler) existente y la construcción de vivienda nueva (en su mayor parte de compra), lo que tiene consecuencias en la composición social del barrio ya que el número de habitantes de menor poder adquisitivo disminuye, la cantidad de habitantes de origen "no occidental" aumenta a menor velocidad y a su vez aumenta la población autóctona de clase media. En este artículo se habla del caso Europarei, su problemática y cómo se está enfrentando. Se calcula que su reestructuración se redondeará en 2020.

| ABSTRACT |

Until recently, urban restructuring based on gentrification was common in the Netherlands. This kind of intervention is based on the demolition of part of the existing social housing and the construction of new housing. This has consequences in the social composition of the neighbourhood since the number of people with less purchasing power decreases, the number of people of "non-Western" origin increases at a slower rate and, in turn, the local middle class population increases. This article deals with the case of Europarei, its problems and the way it is being faced. It is estimated that the restructure will be completed by 2020.

En 2007 el gobierno holandés publicó una lista de 40 barrios a los que dieron el nombre de *krachtwijken*, estos barrios fueron seleccionados por sus problemas sociales. La intención era reducir en ocho a diez años sus problemas y mejorar la situación económico-social de sus habitantes, la seguridad del barrio y su habitabilidad.

Desde entonces en muchos de estos barrios se ha hecho uso de la intervención más rigurosa que hay a la hora de enfrentar el problema: la reestructuración basada en la gentrificación. Este tipo de intervenciones se basa en el derribo de una parte de la vivienda (social de alquiler) existente y la construcción de vivienda nueva (en su mayor parte de compra), lo que tiene consecuencias en la composición social del barrio ya que el número de habitantes de menor poder adquisitivo disminuye y la cantidad de habitantes de origen "no occidental" aumenta a menor velocidad.

Europarei –la zona urbana de la que vamos a tratar en este artículo– no se encuentra en esta lista, pero sin embargo presenta una serie de problemas semejantes a los que tienen estos barrios. En este artículo pretendemos dejar ver su problemática, cómo surgió y cómo se está enfrentando. No es nuestra intención afirmar que la actuación que vamos a describir aquí sea la correcta, tampoco la incorrecta, ni pretende ser un ejemplo de cómo hacer o no hacer las cosas.

El artículo describe una situación que se ve como problemática en un momento y en un lugar determinados y un proyecto que todavía no ha sido finalizado. Pero para llegar a entender por qué es visto así aquí (en Holanda) y ahora (2000-2012) es necesario tener información de fondo para poder desenmarañar un poco la complejidad de la situación y el proyecto urbano del que hablamos.

* Susana Aparicio Lardiés (1973, Huesca, España) y Juan Alonso (1971, San Nicolás, Argentina) viven y trabajan en Holanda y forman desde 2003 SUJU, una propuesta de trabajo donde desarrollan sus intereses profesionales. Los últimos años se han dedicado tanto a la práctica de arquitectura y la dirección y gestión de proyectos a escala urbana como a la actividad académica, centrando su interés en el debate actual en torno a la vivienda y su relación con la ciudad en Holanda con el objetivo de poder llevarlo a otras realidades. Otro aspecto importante es la enseñanza infantil y su introducción en el mundo de la arquitectura y el urbanismo. Actividad que desarrollan desde 2012 en el centro de arquitectura de Haarlem, ABC.

1. Granja entre los bloques de apartamentos Europarei en 1972 (Fuente: J. Woerden).

2. Vista aérea Europarei (Fuente: Plan Integral Europarei, mayo 2010, ayuntamiento de Uithoorn).



Empezaremos explicando algo muy básico, pero que muchas veces se pasa por encima cuando se habla de estos temas: no es lo mismo hablar de vivienda social en Holanda que en otros países. A pesar de que la vivienda social ha surgido en la mayoría de ellos con un mismo objetivo (que todos los ciudadanos tengan opción a una vivienda digna, creando una base de estándares higiénicos y habitacionales) el sistema aplicado en cada país es posiblemente diferente y el grupo al que está destinada quizás también. Por supuesto, la vivienda social va destinada principalmente a todos aquellos que no pueden acceder fácilmente a una vivienda, y aquí está la diferencia por país: de qué grupo se está hablando realmente.

En Holanda, hasta el año 2011 todo el mundo tenía acceso a la vivienda social. En 2011 la vivienda social fue limitada por normativa europea a aquellos (individuos o familias, según quien ocupe la vivienda) que no ganaran más de €33.614 anualmente (en 2011 alrededor del 40% de la población holandesa). También es importante saber que la mayor parte de la vivienda social en este país es de alquiler y que está gestionada por corporaciones llamadas “de vivienda social”. El 90% de las viviendas que construyen estas corporaciones tiene que ser destinado al

alquiler social, el restante 10% puede ser de alquiler o venta particular.

Por parte del gobierno se conceden ayudas a los particulares para facilitar el pago de los alquileres de vivienda social, este año un millón y medio de familias han hecho uso de estas ayudas. Para recibir estas ayudas hay una serie de exigencias, actualmente se puede hablar de las siguientes: tener la nacionalidad holandesa o un permiso de residencia si eres extranjero; estar pagando un alquiler entre los €209,37 y los €647,43; no tener un salario anual mayor a €21.450 (bruto, y es la suma de los salarios de todos los miembros que vivan en la vivienda), no tener una cantidad de ahorros superior a €20.661, etc. Los próximos años estas ayudas van a ir disminuyendo gradualmente debido a los ajustes económicos (recortes) que está sufriendo el sector de la vivienda y más específicamente el de la vivienda social por la crisis económica actual.

No solamente son los particulares los que reciben ayudas, también se conceden ayudas a las corporaciones para la construcción de vivienda social. Estas ayudas son tanto a nivel estatal como provincial o municipal y pueden ser: venta por parte del municipio del terreno para construir vivienda social por un valor

mínimo, la concesión de garantías por parte del estado o el municipio a la hora de pedir préstamos al banco para la construcción de vivienda social, ayudas para tomar medidas para ahorrar energía en las viviendas, etcétera.

Y es dentro de este contexto que nos encontramos con la problemática de Europarei, una zona de un barrio limítrofe de la ciudad Uithoorn (municipio situado a 15 km de Ámsterdam).

EUROPAREI

LA CONFIGURACIÓN DEL BARRIO

El barrio Europarei fue construido en los años 60 para paliar la necesidad de vivienda que había en Ámsterdam, se encuentra en la periferia de Uithoorn y se destaca por su alta densidad y su estructura urbana: nueve grandes edificios de apartamentos en medio de una gran zona verde, mientras que el resto de la ciudad está formada por barrios de viviendas adosadas o unifamiliares con algunos pequeños edificios de apartamentos entre ellas. Europarei es con sus 1.080 apartamentos un barrio en sí mismo.

3. Habitantes de Europarei (área urbana de estudio) y Uithoorn (ciudad donde se encuentra el área de estudio) categorizados por edad, 2004-2010 (Fuente: GBA ayuntamiento Uithoorn).

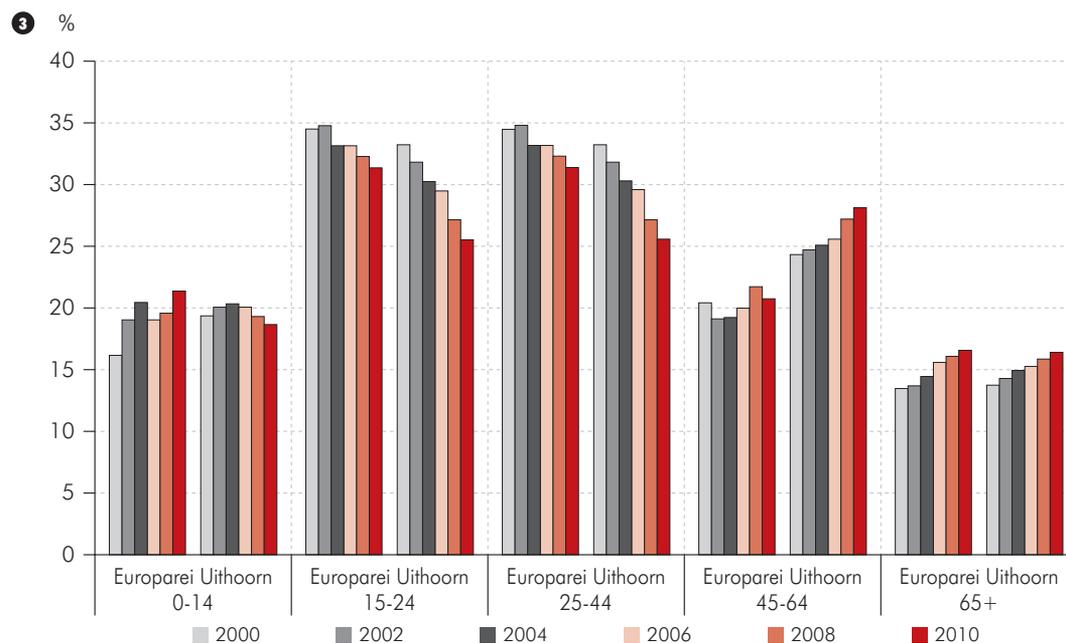
Al este lo delimita el parque Libellebos y un área industrial, mientras que la zona sur y oeste se encuentran delimitadas por otros barrios de viviendas adosadas y unifamiliares. El área norte mira a las afueras de la ciudad, sobre los campos de la ciudad colindante. El área de Europarei contiene 9 bloques de apartamentos idénticos, cada uno de ellos tiene 127 viviendas sociales. Siendo el 95% de las viviendas propiedad de la corporación y conformando el 25% de la vivienda social de la ciudad de Uithoorn. El 5% restante son apartamentos que la corporación ha ido vendiendo a sus habitantes durante los últimos 10 años.

A comienzos de 2010 Europarei contaba con 2.424 habitantes, el 8,6% de la población de Uithoorn (\pm 30.000 habitantes). Los últimos años ha aumentado el número de jóvenes de menos de 15 años que vive en esta zona (del 16% al 21%), mientras que en el resto de la ciudad ha ido disminuyendo. También ha aumentado el número de habitantes entre 15 y 44 años y los de 45 años en adelante, al igual que en el resto de la ciudad. Es decir, es una zona donde viven sobre todo familias con hijos jóvenes.

Más de la mitad de los habitantes de Europarei son de origen autóctono (52%), el 8% es de origen occidental y el 40% restante de origen no occidental. En Uithoorn los porcentajes son respectivamente el 80%, el 9% y el 11%. El porcentaje de habitantes de origen no occidental aumenta más rápidamente en el área urbana de Europarei que en el resto de la ciudad. Según estadísticas, en Europarei los habitantes de origen marroquí (pueden ser de primera, segunda o incluso tercera generación) están representados fuertemente (16%), seguidos por otros habitantes de origen no occidental (14%) y de surinameses/antillanos (5%).

EL CASO EUROPAREI

En el caso a tratar, el municipio de Uithoorn y la corporación (vivienda social) Eigen Haard (EH) se aunaron en 2000 para mejorar la zona urbana denominada Europarei mediante



su reestructuración. Las primeras acciones fueron dirigidas en su mayor parte a la mejora de los aspectos físicos del barrio, como la rehabilitación de las viviendas propiedad de EH y la mejora del espacio público. También se hizo uso del instrumento "administración barrial Europarei", a través del cual se establece un programa anual de actividades y acciones necesarias para mejorar el entorno físico y social (limpieza de rastros en el entorno, limpieza de graffiti, iluminación de algunas áreas, etc.). Este programa surge de la interacción entre los habitantes del barrio, el ayuntamiento, la corporación y la policía local. En él se decide qué actividades o acciones se van a desarrollar, quién es el responsable de la organización de las actividades, la duración de las mismas y el presupuesto disponible para su realización.

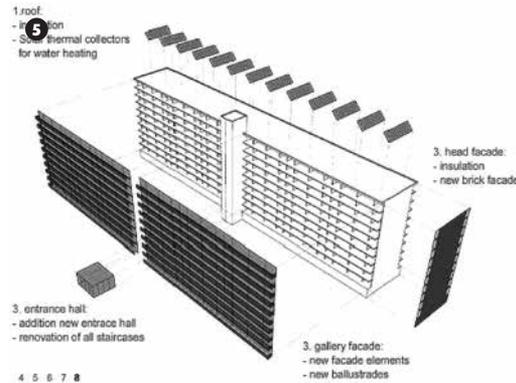
La rehabilitación de las viviendas propiedad de EH se realizó entre 2004 y 2005. Se decidió comenzar con seis de los nueve bloques para después pasar a su evaluación. La selección del estudio de arquitectura se hizo mediante una licitación y el proyecto fue ganado por el Atelier Kempe Thill. El objetivo fuera el rediseño de las fachadas (manteniendo la estructura principal), la ampliación de las entradas que daban acceso

a los bloques, la renovación de los equipos técnicos y modificaciones en la distribución de la vivienda.

Antes de su rehabilitación y redistribución, los bloques contaban con 1.080 viviendas de cuatro habitaciones y 62 viviendas de una habitación. Sus habitantes indicaron que había algunos aspectos que ya no respondían a las necesidades actuales: instalaciones (calefacción, ventilación), aislamiento de las viviendas (energético y acústico), los ascensores y entradas a los edificios (seguridad), etcétera.

El diseño de las fachadas se hizo conjuntamente con los habitantes y la rehabilitación de la fachada y la redistribución de las viviendas se realizaron sin trasladar a los habitantes. En algunos bloques las primeras dos plantas fueron adaptadas para el uso por personas mayores, haciendo posible el uso de silla de ruedas en la vivienda (pasillos amplios, cuartos de baño adaptados, etc.). Para la obtención de agua caliente se hace uso de colectores térmicos en el tejado de los bloques. Las viviendas disponen a su vez de medidores individuales de energía, para que los inquilinos paguen exclusivamente la energía que ellos consumen (agua, gas y luz) y

4. Vista de tres de los bloques y el espacio público entre ellos después de su rehabilitación (Fuente: Atelier Kempe Thill).
5. Mejoras realizadas en los edificios: aislamiento de fachadas y techos, rehabilitación de fachadas, ampliación de las entradas al edificio y uso de colectores térmicos para el agua caliente del edificio (Fuente: Atelier Kempe Thill).
6. Fachadas de los bloques de apartamentos antes y después de la rehabilitación (Fuente: Atelier Kempe Thill).



BEFORE

AFTER



no la media del edificio, ya que no es lo mismo una vivienda en la que vive una persona o aquella en la que vive una familia con dos hijos.

LA SITUACIÓN ACTUAL

A pesar de todas las iniciativas y los esfuerzos de todas las partes no se obtuvieron los objetivos esperados. Por esta razón el ayuntamiento de Uithoorn decidió en 2010 que era necesario darle otro enfoque a la solución del problema. El ayuntamiento y la corporación Eigen Haard decidieron trabajar conjuntamente

y de una forma más intensiva e integral para lograr una mejor perspectiva de futuro para el barrio.

La razón de este trabajo conjunto e integral era doble: por un lado se constató que la reestructuración física no había resultado en los objetivos esperados. Ya que no se había logrado satisfactoriamente alcanzar los objetivos dirigidos a la revitalización, la seguridad urbana y la diferenciación habitacional (había muchas viviendas del mismo tipo: apartamentos de 2 y 3 dormitorios, y pocas viviendas familiares o para personas solas). Por otro lado, se señaló que

la inseguridad y las molestias vecinales (ruido, botellón, etc.) habían ido en aumento.

Fue entonces cuando se decidió que el foco se tenía que dirigir más a la mejora del entorno social y asegurar la dinámica del barrio a largo plazo. A partir de aquí se generó la “visión Europarei” que resultó en un plan integral para la mejora del barrio.

La iniciativa para realizar el plan integral se fijó en un acuerdo entre la corporación y el municipio. En él se establecieron los pasos a dar para llevar a cabo el plan integral, uno de los puntos más importantes era que los habitantes de Europarei debían ser involucrados a la hora de establecer el plan integral (participación ciudadana).

Los objetivos del plan integral son:

- Mejora de la calidad de la vivienda y asegurar la dinámica del barrio a largo plazo.
- Reprimir los problemas sociales (pobreza, aislamiento social, violencia de género, paro).
- Mejora de la vida social (actividades barriales, servicios locales, etc.).
- Garantizar la realización equilibrada de tipologías de vivienda (ver artículo sobre “la carrera de la vivienda” en *La Ciudad Viva*) tanto ahora como en el futuro.

Bajo el concepto de “plan integral” se entiende el realizar un plan que abarque todos los campos de cara al futuro. El valor añadido de este enfoque se encuentra en que las medidas se fortalecen entre ellas y se complementan. Para ello el plan integral tiene que incluir los aspectos sociales, económicos, de seguridad y físicos del entorno. Una de las conclusiones del análisis de la zona y de la situación en la que se encuentra la corporación propietaria de los nueve bloques de apartamentos sociales, es que no pueden seguir invirtiendo en la rehabilitación de las viviendas. Las nuevas medidas de recorte estatales que se están anunciando para los próximos años implica que

7. Fachadas después de la rehabilitación (Fuente: Atelier Kempe Thill).



8. Vista de la galería que distribuye el acceso a las viviendas después de la rehabilitación (Fuente: Atelier Kempe Thill).



9. Ampliación de la entrada que da acceso a los bloques de apartamentos (Fuente: Atelier Kempe Thill).



muchas corporaciones no van a ser capaces de seguir construyendo o manteniendo las viviendas sociales de las que son propietarias.

Por supuesto la revitalización del barrio va más allá de las viviendas, hay muchas funciones que juegan un papel social muy importante, como puede ser la escuela básica ubicada entre los bloques de viviendas (donde se encuentran los padres a la hora de ir a buscar a los hijos); el edificio barrial en el que se aloja la escuela de baile; el gimnasio que es usado tanto por la escuela básica como por agrupaciones deportivas de las que hacen mucho uso los jóvenes del barrio; el espacio público, su uso, sus funciones y su estructura a lo largo del barrio como eje comunicador (bicisendas, caminos peatonales) con el centro de la ciudad y otros servicios (supermercado, biblioteca, etc.); sus

infraestructuras y sus servicios de transporte. Todas ellas están siendo analizadas, estudiadas y puestas en revisión para ver cómo se pueden incorporar o permanecer lo mejor posible dentro del futuro plan.

Como se puede observar, el proyecto es de larga duración y por ello está sometido a las situaciones económicas y sociales que van surgiendo a lo largo del tiempo. Hace 10 años las posibilidades económicas tenían una perspectiva mucho más optimista que en la situación actual, lo que implica que los puntos de partida y los objetivos deben ser revisados y actualizados constantemente. Y esto exige una gran flexibilidad y alta reacción de respuesta a todas las partes involucradas, ya que las normas, exigencias y situación económica se modifican cada vez más rápidamente.

En este momento nos encontramos en la antecámara de modificaciones que dependerán, sobre todo, de la capacidad económica de la que dispongamos conjuntamente y del entendimiento que se pueda crear entre todas las partes implicadas. Siendo todos conscientes de la situación precaria en la que se encuentran sus habitantes y de las responsabilidades que tenemos todos nosotros con respecto a ellos.

BIBLIOGRAFÍA

- Plan Integral Europarei, mayo 2010, ayuntamiento Uithoorn [www.uithoorn.nl/dsresource?objectid=134329&type=org].
- Urban renewal Europarei Uithoorn (2004-2008), Atelier Kempe Thill [<http://www.atelierkempethill.com/0020.html>].