

SPIGLER, A. & J.M. PIJANOWSKI & J. HERNIK (2008): «Landscape identification and evaluation research with the help of the ecovast method, as a contribution to the process of implementation of the European landscape convention-exemplified by the municipality of WiÅŁsniowa», en: J.M. PIJANOWSKI, & J. HERNIK (Eds.) *Infrastructure and Ecology of Rural Areas*: 28-42, Polish Academy of Science, Commission of Technical Infrastructure, Kraków.

STOEGLEHNER, G. & J. SCHMID (2007): «Development of cultural landscapes - Austrian situation and future perspectives in the light of the ELC», en: HERNIK, J. & L.M. PIJANOWSKI (Eds.) *Cultural Landscape - Assessment, Protection, Shaping*. Wyd: 59-68, AR Kraków, Kraków.

ZOPPI, C. & S. LAI (2010): «Assessment of the Regional Landscape Plan of Sardinia (Italy): A participatory-action-research case study type», en: *Land Use Policy*, 27: 690-705.

Recibido: 09.09.2014

PAÍSES BAJOS

Demetrio MUÑOZ GIELEN (corresponsal)
& J. R. BOSMA (CRÓNICA)

ASVA Student Union Location Amsterdam Area.

Asequibilidad de la vivienda para estudiantes en Ámsterdam

1. Introducción

Para los estudiantes, Ámsterdam es una de las ciudades más encantadoras de Holanda en la que vivir. Durante las últimas décadas, se ha incrementado la cantidad de estudiantes que viven en la ciudad. A día de hoy, 41.000 estudiantes viven fuera de casa de sus padres en diversos tipos de alojamientos en Ámsterdam. A consecuencia de este crecimiento sostenido, hay una enorme falta de viviendas para estudiantes.

Esta breve crónica trata las consecuencias presentes y futuras de la falta de vivienda para estudiantes y se centra principalmente en los enormes incrementos de los alquileres, lo que hace que muchos estudiantes no puedan permitirse pagar una vivienda. Los siguientes párrafos ofrecen cifras y datos concretos sobre el mercado actual de las viviendas para estudiantes en Ámsterdam. El segundo apartado trata sobre las repercusiones y los avances de la oferta de vivienda para estudiantes. El tercer apartado indica algunas de las consecuen-

El autor agradece a Demetrio Muñoz Gielen sus comenta-

rios y sugerencias al texto original de esta crónica.

cias para los demandantes, los estudiantes de Ámsterdam.

1.1. Falta de vivienda para estudiantes

Durante los últimos cuatro años se han construido unas 8.000 nuevas unidades habitacionales destinadas a estudiantes. Esto constituye un logro notable, dado que la construcción de otro tipo de viviendas se ha detenido prácticamente desde que comenzó la crisis económica. Aún así, las viviendas para estudiantes recién construidas no bastan para seguir el ritmo de crecimiento de la demanda. Hasta 2018 se espera que haya un crecimiento adicional de la demanda de 8.000 viviendas (Duwo, 2014). Además, se estima que hay una escasez estructural de 9.000 viviendas. Esta demanda proviene de los estudiantes que *decidieron* posponer su búsqueda de viviendas (asequibles) y que en estos momentos viven en casa de sus padres o fuera de Ámsterdam.

1.2. Relación entre gasto en vivienda e ingresos

No resulta sencillo afirmar abiertamente si la vivienda es cara. Los estudiantes viven en diferentes tipos de viviendas y pagan una gran variedad de alquileres a sus caseros. Sus ingresos también son muy diferentes. Para superar este problema, los gastos de vivienda se pueden comparar a los ingresos disponibles. De este modo, se muestra qué parte de los ingresos mensuales se destinan a los costes de vivienda y nos ofrece la posibilidad de comprender mejor la asequibilidad de la vivienda para estudiantes. Una relación razonable sería aproximadamente el 30% según el *Nibud*, el Instituto Nacional de Información Financiera Familiar (citado en BOTERMAN & *al*, 2013: 31).

Diversas fuentes muestran que la relación entre gasto en vivienda e ingresos de los estudiantes es bastante alta y ha aumentado mucho durante la última década. Según BOTERMAN & *al*, (2013: 32), las personas entre 18 y 24 años de Ámsterdam, incluida la mayoría de la población estudiantil, ha experi-

mentado un fuerte aumento en los gastos de vivienda durante la última década. Mientras que en 2001 destinaban una media del 29 por ciento de sus ingresos en vivienda, en 2011 esta cifra se ha incrementado a más del 40 por ciento. Cifras recientes publicadas por KENCES (2014), la asociación de la industria para proveedores de viviendas sociales para estudiantes, muestran que los estudiantes destinan desde un 44% (en habitaciones en instalaciones compartidas) hasta un 60% (en viviendas privadas) de sus ingresos mensuales a la vivienda. El alquiler medio para viviendas en *Kamernet*, una página web que ofrece habitaciones privadas, era de 538€ (2014) lo que representa el 60 por ciento de los ingresos medios de los estudiantes (870€).

La diferencia entre esas cifras se explica por los diferentes sectores que comparan (viviendas sociales frente a privadas, vivienda exclusiva para estudiantes o todas las viviendas para gente joven). Aunque hay algunas discrepancias entre esas cifras, resulta evidente que los alquileres de las viviendas de estudiantes en Ámsterdam son bastante altos y se han incrementado en los últimos años.

2. Efectos relacionados con la oferta

En los siguientes párrafos, resaltaré algunas novedades de la oferta en el mercado de viviendas para estudiantes.

2.1. Oferta de viviendas sociales para estudiantes bajo presión

Las viviendas para estudiantes más asequibles de Ámsterdam las proporcionan corporaciones de viviendas sociales, promotores de viviendas sociales sin ánimo de lucro¹. Formalmente, dichas instituciones son privadas, pero siguen estando sometidas a alguna normativa gubernamental. Explicada brevemente, su tarea principal y legal es gestionar la provisión y explotación de viviendas asequibles. Para conseguir estos objetivos, las corporaciones reciben subvenciones de

¹ El sector sin ánimo de lucro es muy importante en Holanda. Entre mediados del siglo XIX y mediados del siglo XX el país vivió un proceso de segregación religiosa, social, política e institucional denominado *verzuiling* que provocó, entre otras cosas, que muchos equipamientos y tareas sociales (hospitales, casas de ancianos, educación básica, media y universitaria, vivienda social, etc.) estuviesen

a cargo de organizaciones religiosas, sociales y políticas. Dentro de este sector, las Corporaciones o Asociaciones de Vivienda [*Woningcorporaties*] ocupan un papel preponderante. Se trata de promotoras inmobiliarias sin ánimo de lucro dedicadas fundamentalmente a la construcción y gestión de viviendas sociales de alquiler.

diferentes maneras, por ejemplo mediante la reducción del precio de los solares edificables sobre los que construyen las viviendas².

Durante los últimos diez años, el ayuntamiento de la ciudad de Ámsterdam ha utilizado el precio del suelo urbanizado (solares listos para la edificación) para conseguir objetivos específicos para las viviendas de estudiantes. Antes de 2003, se utilizaba el mismo precio fijo para todos los tipos de viviendas sociales. No obstante, el ayuntamiento de la ciudad de Ámsterdam redujo los precios de los solares para viviendas para estudiantes un 50% para estimular la nueva construcción. Dos años después, se introdujo un precio especial para los solares para viviendas de estudiantes con instalaciones compartidas, que representaba el 33% del precio de las viviendas sociales ordinarias. Hasta 2012, dichos precios han estado incrementándose hasta alcanzar un 46%. Los precios del suelo de otros tipos de viviendas sociales han experimentado el mismo aumento. Dicho aumento en los precios del suelo hizo que fuera aún más complicado para las corporaciones de viviendas financiar nuevas viviendas sociales.

En 2013, se utilizaron dos métodos diferentes para fijar los precios del suelo destinado a las viviendas para estudiantes. Para las corporaciones de viviendas, este representaba todavía un porcentaje del precio de las viviendas sociales ordinarias. No obstante, otros promotores tuvieron la posibilidad de negociar y obtener un precio para un proyecto específico. Recientemente, esto provocó que algunos promotores comerciales obtuvieran unos precios de suelo inferiores, lo que desconcertó a las corporaciones de viviendas. Como consecuencia, en 2014 las corporaciones obtienen también precios para proyectos específicos, para garantizar que no se encontrarán en desventaja en comparación con los promotores comerciales. Parece que el ayuntamiento ha cometido un error al utilizar precios menores para las viviendas de estudiantes comerciales, ya que, ciertamente, esto no hace que los alquileres sean más asequibles.

² Los ayuntamientos holandeses siguen practicando, aunque mucho menos que hasta los años 1980, una política activa de suelo, que consiste en que la empresa de suelo municipal adquiere los suelos antes de la reclasificación y/o calificación urbanística, los urbaniza y vende los solares edificables a promotoras comerciales y a corporaciones de vivienda social. Ámsterdam es uno de los pocos municipios holandeses que sigue aplicando esta política activa en la mayoría del territorio municipal. Los solares destinados a vivienda social suelen tener precios menores a los destinados a vivienda libre.

Últimamente, la asequibilidad de las viviendas sociales para estudiantes ha estado expuesta a una creciente presión por otras causas. Bajo el gobierno actual (coalición conservadora-social demócrata), la envergadura del sector de la vivienda social se reduce y la financiación destinada a las corporaciones de vivienda disminuye de formas diferentes. Un ejemplo de esta tendencia es la introducción del impuesto para caseros (*verhuurdersheffing*), que se cobra sobre todos los ingresos procedentes de los alquileres de las viviendas sociales. Las corporaciones de viviendas anuncian que tendrán que cobrar dichos costes a los inquilinos de las viviendas sociales, los cuales, por consiguiente, tendrán que pagar alquileres más altos. Además, otra consecuencia es que a corto plazo, la construcción de nuevas viviendas sociales, incluidas las viviendas para estudiantes, se reducirá.

2.2. Más inversión privada

A pesar de estas expectativas en materia de nuevas viviendas sociales para estudiantes a corto plazo, durante los últimos cuatro años se han creado bastantes viviendas nuevas para estudiantes. Estas incorporaciones se pueden atribuir en gran medida al aumento de la inversión privada en viviendas para estudiantes. A los inversores les atraen los elevados y estables rendimientos y la escasez de viviendas.

No obstante, el incremento de las inversiones tiene un coste. Gran parte de estas inversiones se destinan a viviendas para estudiantes comerciales. Estos conceptos comerciales buscan formas de evadir la legislación en materia de alquileres (*woningwaarderings-telsel o puntensysteem*)³. Una de las formas más notables de conseguirlo es el concepto de hotel para estudiantes. Estas viviendas se inscriben como habitaciones de hotel, lo que las excluye de la normativa en materia de alquileres además de otras leyes de protección para inquilinos. Las habitaciones se

³ En Holanda la cuantía máxima del alquiler de viviendas que no llegan a unos niveles mínimos de tamaño y calidad está regulada. En estas viviendas el alquiler máximo legal se fija en función de un sistema de puntuación de las características y cualidades de la vivienda. Generalmente, una vivienda por debajo de los 60 m² se encuentra siempre bajo esta regulación, lo que limita el alquiler máximo a 699 €, y viviendas por encima de los 70 m² fuera de ella. La cuantía del alquiler de viviendas situadas fuera de esta regulación se fija en el libre mercado, donde los precios para una viviendas de uno a dos dormitorios en zonas pericentrales y centrales exceden desde hace ya unos años los 1.000 € mensuales.

ofrecen con todo tipo de servicios y están destinadas principalmente a estudiantes extranjeros. No obstante, el alquiler de dichas viviendas es bastante alto, desde 795 € al mes, lo cual es más del 90 por ciento de la renta media de los estudiantes que asciende a 870 €.

2.3. Aumento de las *'woningdelen'*

Otra consecuencia del incremento de los alquileres es el aumento en la cantidad de estudiantes que comparten vivienda (lo que recibe el nombre de *woningdelen* en Ámsterdam). En un primer momento esto parece una práctica habitual, sin embargo existen algunas particularidades legislativas relativas a la misma. Oficialmente, se hace un contrato de alquiler para una unidad familiar, que puede ser por ejemplo, un estudiante, una pareja o una familia. No obstante, en los últimos años cada vez más contratos de alquiler se hacen para grupos de estudiantes. Esta práctica tiene varias consecuencias relativas a la protección de los propietarios y a la regulación del alquiler.

Dado que legalmente solo puede haber un estudiante que figure en el contrato, los otros inquilinos no tienen derechos oficiales directos si el estudiante a nombre del cual se hecho el contrato se muda. En el peor de los casos, esto podría significar que todos ellos tendrán que buscar otro alojamiento. En el mejor de los casos a los inquilinos que se quedan se les puede hacer un contrato nuevo, pero, normalmente, esto conlleva un aumento del alquiler.

Esto nos lleva a otro problema relacionado con los *woningdelen*, y es que la legislación relativa a la regulación de los alquileres con frecuencia no es de aplicación a este tipo de viviendas. El sistema de regulación de alquileres solo se aplica a viviendas de unas ciertas cualidades y superficies. El alquiler máximo es de 699,48 €. Las casas adecuadas para que vivan en ellas varios estudiantes tienen que ser bastante grandes, lo que en la mayoría de los casos implica que el alquiler máximo puede fijarse en el mercado libre. Por lo tanto, no se aplica la regulación de alquileres y el dueño de la propiedad puede cobrar el alquiler que quiera.

Recientemente, el ayuntamiento ha establecido unas nuevas normas para las casas compartidas. Dichas normas resuelven el problema de los inquilinos cuyo nombre

no figura en el contrato pero no resuelven el problema de la regulación de los alquileres. Además, todavía no se sabe cómo será el plan de ejecución de estas nuevas normas, por lo que, de momento, se desconocen cuáles serán los efectos exactos de esta normativa.

3. Efectos relacionados con la demanda

Los incrementos en los alquileres no solo tienen un efecto en la oferta, sino también en la demanda. La demanda de viviendas de estudiantes proviene, obviamente, de los estudiantes. En el resto de esta breve crónica indicaré las consecuencias para los estudiantes, tanto ahora como en el futuro. Para tener una idea clara de estas consecuencias, me centraré en la composición del presupuesto medio de los estudiantes, a saber, de prestaciones gubernamentales, contribuciones de los padres, préstamos y sueldos de trabajos a jornada parcial o *'mini jobs'*.

3.1. Reducción de las ayudas gubernamentales: crecimiento del endeudamiento

Todos los estudiantes holandeses reciben una beca del gobierno. La cuantía de esta beca para los estudiantes que no viven con sus padres es de 260 € al mes, lo que equivale al 30% del presupuesto medio mensual de los estudiantes. No obstante, a partir de 2015 esta beca se convertirá en préstamo. Las consecuencias exactas de dicha transformación todavía están por ver, pero se pueden hacer algunas conjeturas previas. Si un estudiante que vive en Ámsterdam solicita un préstamo por esta cantidad, un programa universitario completo de cuatro años acarreará una deuda inicial de unos 13.000 €, añadida a los préstamos que los estudiantes ya desde hace unos años pueden obtener del gobierno. No hay datos disponibles sobre la deuda media de los estudiantes por ciudad, pero es posible que el aumento de los costes de la vivienda se pague, al menos en parte, con estos préstamos adicionales. Aunque esto todavía es una conjetura, es bastante posible que los estudiantes en ciudades holandesas caras como Ámsterdam, tengan que asumir, en gran medida, las consecuencias de los recortes en las becas de estudios. Entre estas consecuencias para los licenciados, podrían estar la reducción de las

posibilidades de obtener una hipoteca y el aumento de los gastos mensuales para devolver las deudas estudiantiles.

Debería indicarse que una reducción en los presupuestos de los estudiantes, podría reducir también la demanda de viviendas de estudiantes. Esto podría aliviar parte de la presión a la que está sometido el mercado de viviendas para estudiantes en Ámsterdam, pero probablemente, no mejorará la asequibilidad en Ámsterdam de forma drástica, teniendo en cuenta la enorme escasez de la misma.

3.2. Apoyo de los padres

Una de las otras fuentes a las que los estudiantes pueden recurrir para pagar sus alquileres son las asignaciones de los padres. Seis de cada diez estudiantes reciben algún tipo de ayuda financiera de sus padres, que asciende a una media de 230 € al mes para los estudiantes que no viven con sus padres. El aumento de los alquileres podría provocar un aumento de las asignaciones de los padres, pero obviamente no todos los padres tienen la capacidad de hacerlo o no están dispuestos a proporcionar ninguna cantidad de dinero. Por consiguiente, podrían aumentar las desigualdades entre los jóvenes procedentes de hogares más y menos ricos. Con el tiempo, estudiar y vivir en Ámsterdam podría ser una opción únicamente para los estudiantes con suficiente capital familiar al que recurrir.

3.3. Ingresos adicionales provenientes de trabajos

Normalmente, los estudiantes holandeses tienen un trabajo de jornada parcial o 'mini job' que les genera ingresos adicionales. Si trabajaran un poco más podrían conseguir el dinero extra que les permitiera pagar el incremento en los costes de la vivienda. Suponiendo que hubiera trabajos suficientes para hacerlo, esto seguiría constituyendo un problema dado que los estudiantes cada vez tienen más dificultades en terminar sus programas dentro del periodo convencional de cuatro años. Si los estudiantes tardan más en terminar sus programas, esto tiene consecuencias negativas para las becas universitarias. El gobierno pone cada vez más énfasis en que los estudiantes terminen sus estudios en los reglamentarios cuatro años,

pero esto entra en conflicto con la necesidad de trabajar más.

3.4. Soluciones de alojamientos temporales

Los altos alquileres y la falta de viviendas para estudiantes han propiciado la aparición de un mercado bastante amplio de alojamientos temporales. Estos tipos de alojamientos se alquilan con un contrato durante un cierto periodo predeterminado o con una reducción en la seguridad del arrendamiento. Con frecuencia, las propiedades vacías, además de otro tipo de edificios, se convierten así en opciones temporalmente disponibles en las que vivir. HOCHSTENBACH & BOTERMAN (2014) muestra cómo este tipo de arrendamientos resulta en tipos de evoluciones o 'carreras' habitacionales no lineales. En algunos casos, los jóvenes deciden deliberadamente vivir en alojamientos temporales porque les ofrece una vivienda temporal en lugares que, de otra forma, no podrían pagar. No obstante, otros se quedan «atrapados» en diferentes tipos de alojamientos temporales. Se ven obligados a pasar de una vivienda poco atractiva a la siguiente, sin poder satisfacer sus propias preferencias y necesidades.

4. Conclusión

Aunque Ámsterdam es una de las ciudades más encantadoras para los estudiantes holandeses, la asequibilidad de la vivienda se ha reducido enormemente en los últimos años. Como consecuencia, ha habido un crecimiento en la inversión en viviendas para estudiantes, de nuevos proveedores de viviendas comerciales y de la cantidad de estudiantes que comparten viviendas. Al mismo tiempo, los estudiantes se enfrentan a una reducción de sus ingresos a consecuencia de los recortes en las becas de estudios. En combinación con los altos alquileres, esto podría llevar a una burbuja en las deudas de los estudiantes. Además, los estudiantes podrían recurrir a mayores asignaciones por parte de los padres, pero esto podría provocar que aumentaran las desigualdades entre los que pueden hacerlo y los que no reciben apoyo por parte de sus padres. Algunos estudiantes se refugian en las viviendas temporales, no obstante, algunos podrían quedar atrapados en este tipo de alquileres, sin que su seguridad de arrendamiento quede garantizada.

5. Referencias y otras lecturas

- BOTERMAN, W. R. & C. HOCHSTENBACH & R. RONALD & M. SLEURINK (2013): *Duurzame Toegankelijkheid van de Amsterdamse Woningmarkt voor Starters* [Sustainable Accesibility of the Amsterdam Housing Market for Young People], University of Amsterdam, Amsterdam.
- HOCHSTENBACH, C. & W. R. BOTERMAN (2014): «Navigating the field of housing: housing pathways of young people in Amsterdam». *Journal of Housing and the Built Environment*.
- KAMERNET (2014): *Student housing market figures 2013* [news item]. Retrieved from <http://blog.kamernet.nl/en/kamermarkt2013/>
- KENCES (2014): *Student ligt krom voor kamer* [Students are on their uppers for rooms, news item]. Retrieved from <http://kences.nl/nl/nieuws/nieuwsberichten/28-08-2014-student-ligt-krom-voor-kamer.html>

Amsterdam, 22.09.2014