

Ampliación a Escala de Soluciones de Vivienda de la Comunidad

Documento de referencia para la consulta

Building and Social Housing Foundation

Consulta en la Casa de San Jorge, Castillo de Windsor

28 al 30 de mayo de 2014

Contenido

Introducción.....	3
Sobre las consultas de la BSHF en Windsor	5
Objetivos de la consulta	6
Políticas del Gobierno.....	7
Explicación de los términos	10
Vivienda de la Comunidad	10
Ampliación a escala.....	11
Casos prácticos	14
Caso práctico de ampliación a escala: intercambio de pares	15
Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)	15
La ampliación a escala en la práctica.....	18
Caso práctico de ampliación a escala: redes	19
Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Estados Unidos de América).....	19
Principios transferibles.....	21
La ampliación a escala en la práctica.....	21
Caso práctico de ampliación a escala: transferencia de comunidad a comunidad	23
Proyecto Piloto de Orangi: Instituto de Investigación y Capacitación (OPP-RTI, Pakistán).....	23
Principios transferibles.....	24
La ampliación a escala en la práctica.....	25
Caso práctico de ampliación a escala: campañas	27
La Campaña de las 100.000 Casas (Estados Unidos de América).....	27
Principios transferibles.....	28
La ampliación a escala en la práctica.....	29
Apéndice: la vivienda en el Reino Unido.....	31
Falta de suministro de vivienda	31
La construcción de vivienda en el Reino Unido	32
Referencias	34

Introducción

La BSHF ha estado interesada por mucho tiempo en modelos de provisión de vivienda que provean viviendas asequibles y de buena calidad y ayuden a desarrollar el sentido de comunidad. Nuestras consultas previas en Windsor sobre los fideicomisos de tierras comunitarias¹, modelos cooperativos² y vivienda de autoayuda³, demostraron el potencial de los enfoques orientados a la comunidad.

Las soluciones de vivienda de la comunidad pueden proporcionar una amplia gama de beneficios, incluyendo mayor cohesión de la comunidad a través del desarrollo de apoyo mutuo, proporcionando instalaciones comunitarias y empoderando a las personas a tener mayor control de sus viviendas y de sus vidas⁴. Además de los beneficios comunitarios, existen ventajas prácticas para las familias a nivel individual, tales como el aumento de la seguridad financiera y asequibilidad. Algunos de estos beneficios son explorados en los casos de estudio presentados en este documento.

Nuestro trabajo internacional a través de los Premios Mundiales del Hábitat⁵ ha identificado muchos proyectos de vivienda de la comunidad que no sólo han tenido un impacto significativo en su esfera de influencia inmediata, pero también han sido ampliados a escala de forma efectiva, a través de una serie de mecanismos para lograr un impacto más amplio a nivel nacional e internacional. Cuatro ejemplos de esto pueden encontrarse en las páginas 14 a 30.

El mercado de vivienda del Reino Unido es altamente disfuncional y la oferta no satisface la demanda, no simplemente en un sentido cuantitativo, pero también en relación con los estándares de espacio, calidad, diseño, asequibilidad y seguridad (para más detalles sobre la vivienda en el Reino Unido, vea el Apéndice 1). Mientras que algunos pueden ver como irrealista el hecho de ofrecer vivienda de la comunidad como un reemplazo para desarrollos privados de gran escala, el aumento en la concientización y el alcance de estos mecanismos de provisión alternativos pueden ser una forma efectiva de desafiar el *status quo*, creando una opción adicional, mejorando las aspiraciones y por lo tanto empoderando a los consumidores y a las comunidades.

Nuestra consulta de este año considera cómo podríamos ampliar la contribución de las soluciones de vivienda de la comunidad en el Reino Unido. Hemos utilizado el término *ampliación a escala* para describir esta contribución adicional, pero reconocemos que esto engloba una diversidad de enfoques, desde organizaciones individuales creciendo en alcance, hasta la proliferación de

organizaciones más pequeñas. Estos diversos enfoques en cuanto a la ampliación a escala serán el foco de nuestras discusiones.

Este documento prepara el escenario para la consulta a través de definir los objetivos, proporcionando un panorama de los modelos de vivienda y el entorno legislativo, y aprendiendo de los ejemplos de ampliación a escala de otros países y contextos. También provee definiciones de trabajo para los términos clave: soluciones de vivienda de la comunidad y ampliación a escala. Mientras que existe mucho debate en la definición de estos conceptos, no deseamos que ello nos distraiga de alcanzar conclusiones viables.

También es importante reconocer que las circunstancias para la vivienda de la comunidad a través del Reino Unido no son homogéneas. Los entornos normativos, mercados de vivienda, necesidades de vivienda y aspiraciones difieren a través y entre las cuatro naciones.

Esperamos que este documento sea útil en su preparación para la consulta y espero con ansias nuestro encuentro en mayo.

David Ireland, Director, BSHF

Sobre las consultas de la BSHF en Windsor

La consulta anual de la BSHF en Windsor reúne a una gama de expertos para discutir una temática de importancia actual sobre la vivienda e identificar soluciones posibles. El evento está pensado para promover las discusiones y debates, generando recomendaciones para los profesionales y legisladores para apoyar el objetivo de la vivienda decorosa para todos. Siguiendo la consulta, la BSHF – en asociación con los participantes – busca avanzar y promover estas recomendaciones.

Por ejemplo, nuestra consulta de 2011 sobre la vivienda de autoayuda resultó en un trabajo colaborativo más extenso (junto con HACT y Self-Help Housing.Org), realizando cabildeo con el gobierno para acceder a financiamiento. Un informe de la BSHF, *Apoyando a la Vivienda de Autoayuda: Facilitando a las organizaciones e la comunidad a acceder al Programa de Viviendas Vacías*⁶, fue presentado ante el Departamento de Comunidades y Gobierno Local para proporcionar información para el desarrollo de un programa de financiamiento *Empty Homes* (Viviendas Vacías) por £100 millones. Subsecuentemente, £30 millones de este fondo de financiamiento fueron puestos a disponibilidad para organizaciones de vivienda de autoayuda a través de un facilitador intermediario.

La temática de este año se basa en consultas previas de Windsor que se han enfocado en diversas soluciones de vivienda lideradas por la comunidad:

- Más Hogares y Mejores Espacios: Soluciones para resolver la magnitud de la necesidad de vivienda (2011)⁷
- Vivienda de Autoayuda: Apoyando a las soluciones de vivienda de impulso local (2011)⁸
- Redefiniendo lo Común: Asegurando el valor a través de fideicomisos de tierras comunitarias (2005)⁹
- Soluciones de Vivienda Sostenibles: Transfiriendo buenas prácticas desde el margen hacia lo convencional (2002)¹⁰
- Viviendas, Autoayuda y Cooperación (1997)¹¹

Objetivos de la consulta

Este año constituye una progresión lógica desde nuestras consultas previas sobre soluciones de vivienda de la comunidad, para examinar el potencial de llevar adelante el concepto de vivienda liderada por la comunidad en el Reino Unido. Invitamos a los participantes a explorar:

- Ejemplos adonde ha ocurrido una ampliación a escala exitosa, y las prácticas transferibles de estos casos
- Las oportunidades que existen para hacer crecer y replicar programas exitosos en el Reino Unido
- Las barreras para la ampliación a escala en el Reino Unido, y cómo éstas pueden ser superadas
- Cuándo las políticas facilitan el crecimiento potencial de los proyectos liderados por la comunidad y cuándo lo inhiben
- Cómo el movimiento de vivienda liderada por la comunidad puede involucrarse mejor con el sector de vivienda más amplio, legisladores y otras partes interesadas
- Cómo el impulso de la vivienda liderada por la comunidad puede sostenerse, particularmente en cuanto al financiamiento e inversión

Sugerimos que las discusiones se enfoquen en la estrategia de la ampliación a escala más que en los detalles de los modelos individuales de provisión de vivienda.

Mientras que el objetivo de nuestra consulta es explorar cómo podríamos lograr la ampliación a escala, alentamos a los participantes a reconocer el escepticismo sobre el impacto potencial de las soluciones de vivienda de la comunidad entre los círculos de vivienda y planeamiento establecidos, particularmente teniendo en cuenta los intentos y fracasos previos. Para alcanzar un impulso genuino y presentar las soluciones de vivienda de la comunidad como un enfoque deseable y alcanzable para la provisión de vivienda, es esencial que las visiones negativas o dubitativas sean reconocidas y evaluadas, en cuanto a su validez y capacidad de resolución.

Políticas del Gobierno

Las políticas del Gobierno en el Reino Unido ha tendido a enfocarse en caminos convencionales para la provisión de vivienda, a través de iniciativas como *Help to Buy*¹² (Ayuda para la Compra), las cuales buscan estimular los desarrollos de gran escala. Los sectores de vivienda y planeamiento del Reino Unido también han pasado por un número significativo de cambios en políticas y legislación, en particular en cuanto a las políticas de planeamiento¹³ y la introducción del Acta de Localismo.¹⁴

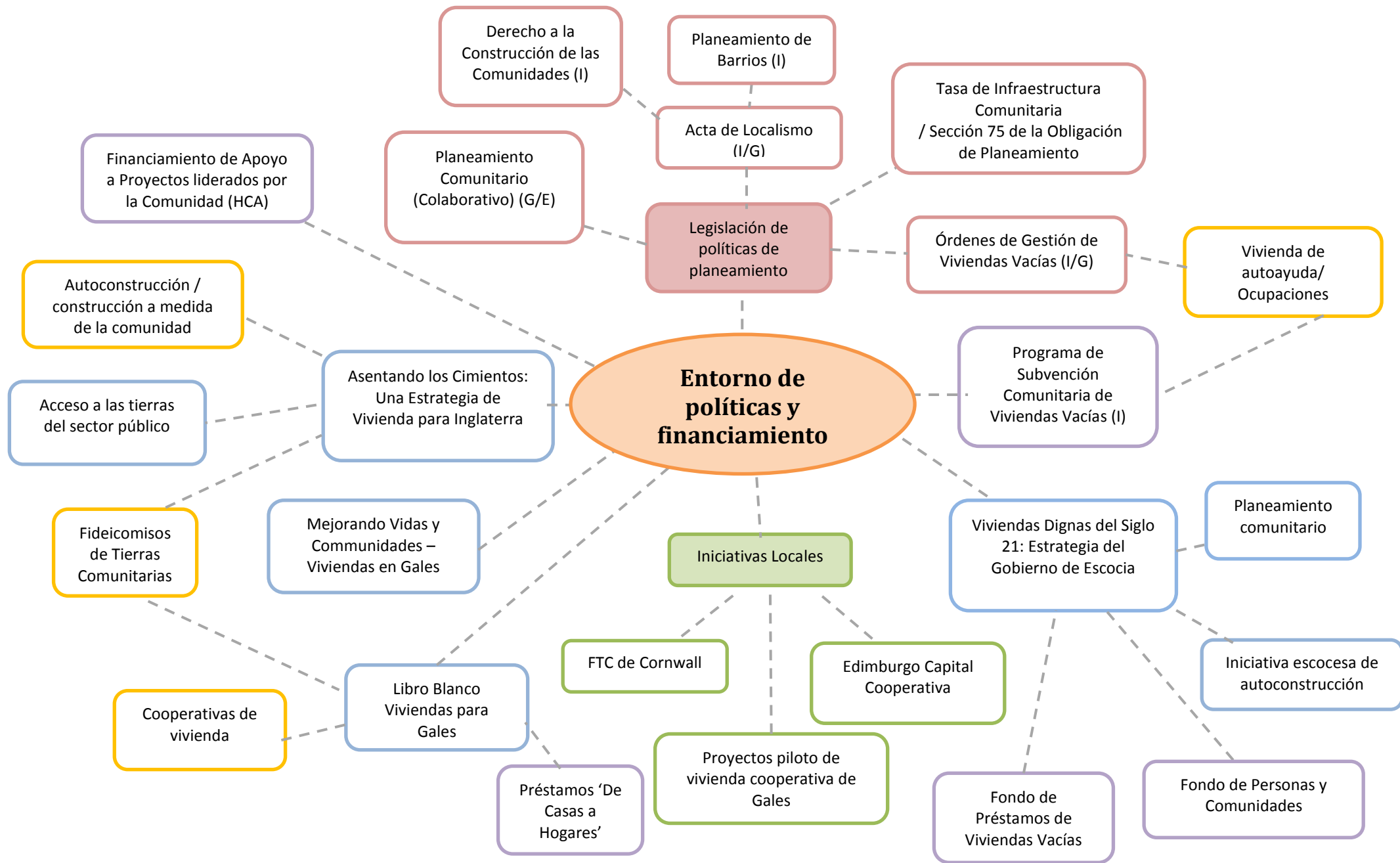
Con énfasis específico en la vivienda de la comunidad, han sido introducidas un número de medidas facilitadoras:

- En 2011, el gobierno en Inglaterra anunció el Programa de Subvención Comunitaria de Viviendas Vacías (PSCVV) como parte de su corriente de financiamiento para atender el problema de las viviendas vacías.¹⁵ Dirigido específicamente a grupos comunitarios y puesto a disponibilidad para ellos, el PSCVV posibilitó el desarrollo y crecimiento de proyectos de vivienda de autoayuda, con gente de áreas locales trabajando juntos para poner viviendas vacías nuevamente en uso. La evaluación temprana del programa revela un número de beneficios económicos y sociales significativos para las comunidades involucradas.¹⁶
- El Gobierno de Gales ha estado buscando promover la vivienda cooperativa en Gales a través del apoyo a proyectos piloto y cambios en la legislación, para permitir que cooperativas totalmente mutuas puedan conceder tenencias más seguras.¹⁷
- El gobierno en Inglaterra apoyó la vivienda de autoconstrucción en su Estrategia de Vivienda de 2011.¹⁸ Muchos proyectos de vivienda de la comunidad incluyen elementos de autoconstrucción y tienen necesidades similares, tales como el acceso a lotes de tierra de dimensiones apropiadas. Las políticas actuales alientan a las autoridades locales a poner a disponibilidad tierras para la autoconstrucción. Sumado a esto, el Gobierno ha puesto a disponibilidad £30 millones como un Fondo de Inversiones para Construcciones a Medida: préstamos a corto plazo para futuros autoconstructores.¹⁹
- La estrategia de vivienda del Gobierno de Escocia incluye referencias al apoyo del crecimiento de la vivienda de autoconstrucción.²⁰ En particular, ha desarrollado una Guía de Autoconstrucción y está trabajando con la

Asociación Nacional de Autoconstrucción para implementar un plan de acción para promover la vivienda de auto construcción.²¹

En la preparación de este documento, la BSHF ha buscado representar a cada una de las cuatro naciones del Reino Unido en cuanto a sus distintos entornos normativos. Desafortunadamente no hemos podido identificar ninguna medida específica de vivienda de la comunidad en Irlanda del Norte. Si los participantes supieran de estas medidas, o ejemplos de proyectos específicos, nos interesaría saber sobre los mismos.

El diagrama en la página siguiente está entendido para capturar algunas de las principales herramientas de políticas y financiamiento disponibles a través del Reino Unido, incluyendo ejemplos de iniciativas locales. No es totalmente exhaustiva pero sirve más bien como una ayuda para pensar sobre el marco actual. Las conexiones son indicativas.



	Documentos estratégicos		Legislación y políticas
	Modelos de vivienda de la comunidad		Financiamiento
	Iniciativas locales	I/E/G	Inglaterra/Escocia/Gales

Explicación de los términos

Vivienda de la Comunidad

El involucramiento de la comunidad en la vivienda, aunque no se considera convencional, tiene una historia significativa en el Reino Unido ya ha sido reconocido centralmente hasta cierto punto, tal como se detalla en la sección anterior. Existe un número de modelos establecidos de provisión que incluyen:

- **Co-vivienda** es un enfoque adonde las familias tienen cada una vivienda independiente, pero los residentes se reúnen para gestionar su comunidad y compartir actividades.²² Existen actualmente 14 proyectos completos de co-vivienda en el Reino Unido, con más de 40 adicionales en preparación. En Dinamarca, adonde este enfoque fue fundado, cerca del cinco por ciento de las familias viven en alojamiento de co-vivienda.
- Los **Fideicomisos de tierras comunitarias** son organizaciones comunitarias que desarrollan vivienda, instalaciones comunitarias u otros activos que responden a las necesidades de la comunidad. Son propiedad de y controlados por la comunidad y están disponibles a niveles permanentemente asequibles.²³ Cerca de 280 viviendas han sido construidas por FTCs en el Reino Unido, con otras 500 planeadas para ser construidas para 2016.²⁴ Para comparar esto con los EEUU, una estimación conservadora sugiere que ahora existen 10.000 viviendas en FTCs a través de ese país.²⁵ Además de vivienda, los FTCs poseen y gestionan una serie de otros activos que incluyen parques, espacios comerciales y centros comunitarios.
- La **Autoconstrucción comunitaria** ve a grupos de familias trabajar juntos para construir sus propias viviendas. Existen diferentes modelos pero el énfasis está siempre en apoyarse unos a otros a través del proceso.²⁶ A pesar de que no existen estadísticas sobre los proyectos de autoconstrucción comunitaria en el Reino Unido, se estima que cerca del trece por ciento (alrededor de 20.000 propiedades por año) de las construcciones nuevas son hechas por autoconstrucción²⁷, con la autoconstrucción comunitaria siendo un pequeño subconjunto de esto. Los enfoques de autoconstrucción son mucho más comunes en la Europa continental, con alrededor de 50 y 60 por ciento de autoconstrucción en Bélgica, Alemania y Suecia, y 30 por ciento en los Países Bajos.²⁸
- Las **cooperativas de vivienda** son organizaciones de vivienda adonde los miembros (residentes) controlan y gestionan democráticamente sus

viviendas. Muchas cooperativas de vivienda también mantienen la propiedad de sus viviendas de forma colectiva.²⁹ Existen alrededor de 169.000 unidades de vivienda cooperativa en el Reino Unido, lo cual equivale a alrededor del uno por ciento de las familias. En contraste, España posee alrededor de seis por ciento de vivienda cooperativa y Suecia tiene 22 por ciento.³⁰

- La **vivienda de autoayuda** es un enfoque que pone propiedades vacías nuevamente en uso para el beneficio de las comunidades.³¹ Existen más de 100 proyectos de vivienda de autoayuda en curso en Inglaterra, muchos de los cuales han sido apoyados por el Programa de Subvención Comunitaria de Viviendas Vacías del gobierno.³²

Junto a estos mecanismos existe el potencial para permitir la transferencia a gran escala del stock existente (previamente retenido por una autoridad local o proveedor registrado) al control de la comunidad. Por ejemplo, la organización liderada por inquilinos WATMOS Viviendas Comunitarias³³ tiene existencias de más de 2.700 viviendas para alquilar, siguiendo un movimiento implementado por la Organización de Gestión de Inquilinos en Walsall (Midlands del Este) en 2003, el cual llevó a la transferencia de stock de vivienda desde la autoridad local. Este es un área importante de vivienda liderada por la comunidad, y su significancia no debe ser ignorada. De todas formas, no planeamos explorar la transferencia del stock a gran escala para propiedad de la comunidad en esta ocasión, ya que creemos que este puede ser un tema de consulta en sí mismo.

Ampliación a escala

La BSHF sugiere que el término ampliación a escala, para el contexto de esta consulta, implica:

- Aumento del número de viviendas proporcionadas por las comunidades, siendo esto a través de la autoconstrucción de la comunidad, cooperativas, FTCs, proyectos de vivienda de autoayuda o cualquier otro enfoque
- Aumento de la influencia que estos enfoques tienen en cuanto a ser reconocidos en la práctica y políticas de vivienda
- Aumento de la accesibilidad y posibilidad de realización de estos enfoques para aquellos interesados en participar

La ampliación a escala no implica el aumento de la escala de los modelos de provisión de tal manera que la naturaleza de las soluciones de vivienda de ser lideradas por la comunidad se pierda. El hecho de lograr escala no debe ser realizado a costa de los beneficios que pueden traer los enfoques liderados por la

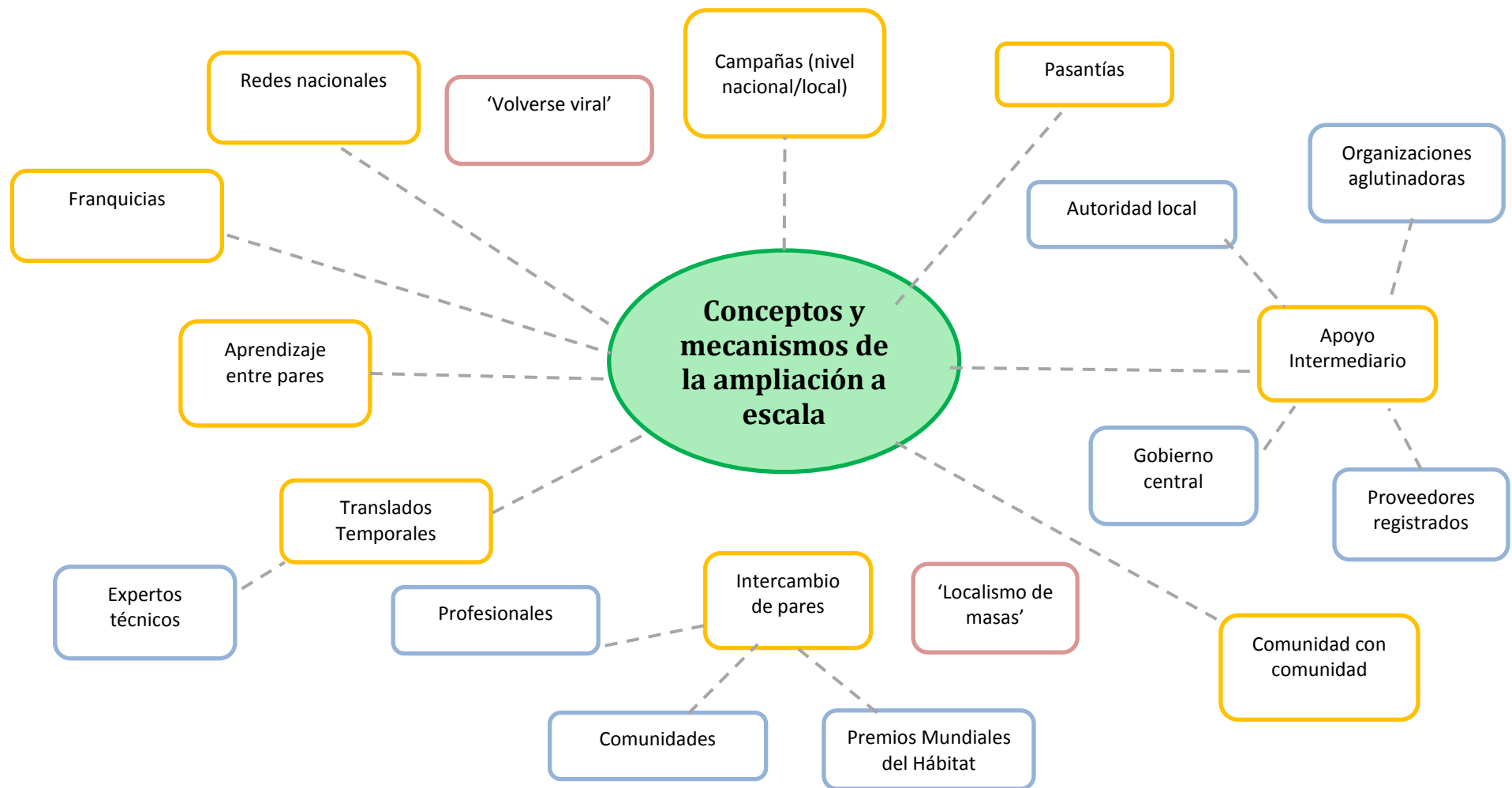
comunidad en cuanto a diseño y construcción, así como empoderamiento de la comunidad, cohesión comunitaria y asequibilidad.

Es también importante reconocer que la ampliación a escala no es una replicación directa. Cada proyecto u organización se encuentra en un contexto particular, y su éxito y sus desafíos se derivan de ese contexto. Esto incluye el marco legal y financiero, factores demográficos y culturales, y las dinámicas individuales de las personas involucradas. Para que la ampliación a escala tenga éxito, es importante reconocer el contexto y considerar cuales aspectos de un proyecto u organización funcionarán en otro lugar.

La escala puede ser alcanzada en una variedad de diferentes formas. Durante la consulta consideraremos distintos enfoques para conseguir la ampliación a escala que han sido utilizados en el Reino Unido y a nivel internacional. Estos enfoques incluyen, pero no se limitan a:

- Intercambio de Pares
- Redes
- Transferencia de comunidad a comunidad
- Hacer campaña
- Franquicias

El diagrama en la página siguiente identifica algunas de las cuestiones y técnicas involucradas en la ampliación a escala, basado en el trabajo de la BSHF tanto en el Reino Unido como a nivel internacional. Hemos intentado capturar algunos de los mecanismos, conceptos y actores que pueden estar involucrados en el proceso de ampliación a escala, así como también la diversidad de ese proceso.



	Grupos y organizaciones involucradas
	Métodos de ampliación a escala
	Conceptos de ampliación a escala

Casos prácticos

En esta sección, la BSHF presenta cuatro casos prácticos que describen brevemente cómo los proyectos de vivienda de la comunidad han tomado diferentes enfoques en cuanto a la ampliación a escala. Estos casos prácticos fueron obtenidos de los Ganadores de nuestros Premios Mundiales del Hábitat, proyectos que han demostrado innovación y sostenibilidad, así como también transferencia y ampliación a escala ya sea a nivel nacional o internacional.³⁴

Los ejemplos demuestran distintas maneras por las cuales se puede conseguir la ampliación a escala, y en cada caso hemos identificado características que proporcionan una mirada sobre cómo este éxito podría ser replicado en el Reino Unido. Mientras que los proyectos pueden ser tomados de contextos muy distintos o pueden enfocarse en resolver problemas que difieren de aquellos enfrentados por las comunidades en el Reino Unido, es posible identificar los principios y las técnicas utilizadas para aumentar el impacto. Buscamos identificar éstos al final de cada caso práctico.

Algunos principios recurrentes son:

- Reconocer la importancia del contexto, pero no limitarse por éste. Esto puede lograrse a través de enfocarse en los principios más que en cuestiones específicas del proyecto, y tomando un enfoque flexible.
- Viabilidad financiera: los proyectos deben ser sostenibles para poder crecer. Esto incluye no depender de una sola y limitada fuente de financiamiento.
- La prueba y error es una parte importante del proceso de lograr un mecanismo de ampliación a escala exitoso.
- Diseminar y compartir información extensamente; inversión de tiempo en la transferencia de conocimientos.
- Construcción de asociaciones efectivas para aumentar la influencia y mantener la inercia.
- Los proyectos inspiradores atraen atención y fomentan el involucramiento de la comunidad; el marketing es clave.
- Búsqueda activa de apoyo político y cambio en las políticas debe suceder en paralelo con la obtención de resultados; la evidencia del éxito es un gran aliado en el logro de mayores cambios.

Caso práctico de ampliación a escala: intercambio de pares

Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)

FUCVAM es una federación de cooperativas de vivienda por ayuda mutua y es el movimiento social más grande, antiguo y activo trabajando en temas de vivienda y desarrollo urbano en Uruguay. El establecimiento de FUCVAM en 1970 fue un factor clave en la consolidación de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua pioneras en Uruguay a fines de la década de los 60s, y desde su concepción ha realizado importantes logros, los cuales han contribuido a la expansión del movimiento cooperativo tanto en Uruguay como en Latinoamérica. La Federación, compuesta de más de 500 cooperativas de vivienda, representando a más de 25.000 familias en Uruguay (esto equivale a aproximadamente 90.000 personas), trabaja para organizar, apoyar y capacitar a cooperativas de vivienda por ayuda mutua, así como también para desarrollar asociaciones internacionales.

Premios Mundiales del Hábitat de la BSHP: Ganadores y Finalistas
Cooperación Sur-Sur: transferencia internacional del modelo de FUCVAM de cooperativas de vivienda por ayuda mutua (Ganador 2012)

Luego de la introducción del derecho a la vivienda en Uruguay con la Ley Nacional de Vivienda de 1968, las cooperativas de vivienda basadas en los sindicatos formaron una federación para asegurar de que la ley se cumpliera. Esta se convirtió en la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, o FUCVAM, unida alrededor de cinco principios clave:

- **Solidaridad:** crear unidad basada en responsabilidades comunes y apoyo de la comunidad a las familias
- **Participación democrática:** participación activa de las familias y toma democrática de decisiones en todo el proceso de planificación, diseño e implementación; basado en el principio de un miembro, un voto
- **Autogestión:** la cooperativa asigna recursos y dirige todos los aspectos del proyecto, sin intermediarios, y es apoyada por la participación de consultores técnicos

- **Ayuda mutua:** esfuerzo conjunto de cada una de las familias beneficiarias en la construcción de todas las unidades de vivienda, cada una contribuyendo con alrededor de 21 horas de trabajo por semana
- **Propiedad colectiva:** lo que brinda seguridad a las familias y evita la especulación; los miembros de la federación viven en las propiedades

El modelo de FUCVAM posibilita una reducción de 30 a 40 por ciento en los costos de construcción en comparación a la construcción de vivienda convencional. Esto se debe principalmente al proceso de autogestión y la eliminación de intermediarios, así como también a la adquisición de materiales localmente y de servicios a menor precio. Luego de que las familias hayan trabajado juntas en la construcción de sus propias unidades de vivienda, las cooperativas generalmente desarrollan otras actividades y emprendimientos colectivos para generar ingresos y empleo (por ejemplo, cooperativas de construcción) o reducir costos (por ejemplo, compra colectiva de productos básicos, y centros de cuidado infantil). Muchas cooperativas también continúan en la construcción de una variedad de instalaciones comunitarias y llevan a cabo mejoras de infraestructura.

El desarrollo del modelo como una solución real al problema de la vivienda requiere de la participación del Estado. Son los préstamos del Estado y el repago de las cooperativas a través del tiempo los cuales hacen de éste un modelo sostenible.

FUCVAM ha desarrollado el enfoque y ha liderado la transferencia del modelo a través de Latinoamérica, apoyados y financiados por We Effect (antes conocido como el Centro Cooperativista Sueco).³⁵ FUCVAM ha transferido exitosamente el modelo a Brasil, Paraguay, Bolivia, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Guatemala, además de apoyar a grupos que llevan a cabo procesos similares en Venezuela, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Costa Rica, Haití y Cuba.

Además de transferir el modelo de FUCVAM, el enfoque de la transferencia Sur-Sur en sí mismo está ahora siendo transferido. Por ejemplo, FESCOVAM y FUNDASAL en El Salvador han creado intercambios similares con grupos en países vecinos de América Central además de Argentina, Brasil, Chile y Venezuela para transferir el enfoque. El proyecto ha influenciado también las políticas del gobierno, con marcos legales y/o financieros establecidos en Nicaragua, Paraguay, Honduras y Guatemala y con todavía más propuestas pendientes de aprobación en El Salvador y Bolivia.



Los planes de transferencia son piloteados para demostrar la efectividad del modelo y son inicialmente financiados por terceros, con poca participación del gobierno.

Los costos del proceso de transferencia varían de caso en caso. Se ha recibido financiamiento de parte de *We Effect* y de otra gama de recursos incluyendo agencias gubernamentales, otras organizaciones interesadas en aprender de la experiencia y contribuciones locales. El financiamiento también cubre los costos de los profesionales locales que proveen asistencia técnica en las fases iniciales de transferencia de conocimientos y demostración, luego de las cuales estos costos se vuelven parte de los costos de implementación (para los cuales las organizaciones beneficiarias obtienen financiamiento por separado). Otros costos administrativos para el proyecto se cubren como parte de la estructura administrativa y de gestión de FUCVAM, los mismos son financiados por las contribuciones de los miembros. El conocimiento se comparte en un espíritu de solidaridad, y los representantes de FUCVAM contribuyen con su tiempo, su experticia y su experiencia gratuitamente.

La ampliación a escala en la práctica

Principio	Práctica
Contacto e información	Uno o dos miembros de FUCVAM visitan el país receptor para entender las necesidades locales y proveer información sobre el enfoque cooperativo a grupos interesados.
Compartir conocimientos en contexto	Una o dos visitas (pasantías) a Uruguay por los residentes y asesores técnicos (7 a 10 días, 4 a 6 personas), quienes pasan tiempo con las cooperativas y logran un entendimiento en profundidad del enfoque.
Transferencia en contexto	Los miembros de FUCVAM regresan al país receptor y apoyan procesos específicos. En algunas oportunidades los miembros de FUCVAM son enviados por períodos más largos.
Prueba	Se implementan proyectos piloto y se lleva a cabo cualquier ajuste necesario.
Apoyo	FUCVAM proporciona apoyo en la formulación de propuestas para crear los marcos financieros y legales necesarios para la ampliación a escala en el nuevo contexto, aprendiendo de la experiencia de FUCVAM.
Diseminación e incorporación	Una vez que se ha desarrollado suficiente capacidad técnica y organizacional con los grupos centrales, éstos comienzan a trabajar con los grupos de base y con técnicos, expandiendo el conocimiento más ampliamente. Los grupos receptores son responsables por toda la toma de decisiones, apoyados por FUCVAM. Una serie de redes y federaciones han sido creadas en distintos países a medida que el trabajo avanza.
Campañas	Hacer campaña por el cambio normativo es parte del enfoque y ha sido beneficioso para el modelo, pero la transferencia del modelo no es impedida por la falta de un marco legal de apoyo.

Caso práctico de ampliación a escala: redes

Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (Estados Unidos de América)

Aumentando la claridad y consistencia de los mensajes, materiales, documentos, y prácticas de los FTCs de la nación hizo poco para impedir la diversificación del movimiento. Pero sí proporcionó a los oficiales públicos, prestamistas privados, y activistas comunitarios fuera del movimiento una clara imagen de cómo un FTC estaba estructurado, cómo era diferente de otros modelos de vivienda, y cómo sus proyectos pueden ser adecuadamente provistos de fondos y financiados. También proporcionó a los profesionales de adentro del movimiento de un vocabulario común para el intercambio de información sobre lo que funcionó bien – y lo que no – en un modelo de tenencia que era todavía de muchas formas un trabajo en construcción.

John Emmeus Davis, 2010

Cofundador de Burlington Associates in Community Development

El primer Fideicomiso de Tierras Comunitarias (FTC) rural en los Estados Unidos se formó en 1969. El primer FTC urbano siguió en 1981. Hoy en día existen más de 260 FTCs sin fines de lucro en 46 estados. Estos mantienen una diversa cartera de 10.000 unidades de vivienda permanentemente asequible, incluyendo vivienda de venta restringida, vivienda ocupada por sus dueños y condominios; cooperativas de equidad limitada; y alquileres de precio controlado. Sin embargo, muchos FTCs hacen más que vivienda, manteniendo tierras y proporcionando propiedades para negocios, oficinas, parques, servicios comunitarios, o agricultura urbana.



La Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias fue establecida en 2006, heredando el manto de liderazgo y apoyo para FTCs de un centro de estudios nacional, el Instituto de Economía Comunitaria, el cual pasó los 30 años previos refinando y promoviendo el modelo en los EEUU.³⁶ Cuando la Red comenzó, sus programas estaban supervisados por dos juntas superpuestas: una enfocada en la participación de la comunidad, desarrollo de los miembros, y políticas públicas; la otra (ver la Academia Nacional de FTCs) se enfocó en investigación y entrenamiento. Estas funciones fueron combinadas bajo una única junta en 2012.

La Red tiene ahora más de 120 miembros activos, obtenidos principalmente de las filas de los fideicomisos de tierras comunitarias locales pero también incluyendo otras organizaciones sin fines de lucro comprometidas al desarrollo y administración de vivienda permanentemente asequible: Corporaciones de Desarrollo de la Comunidad, afiliados a Hábitat para la Humanidad, y un manojito de ciudades administrando programas de urbanismo inclusivos.³⁷

“Súmese a la red y tendrá acceso a más de 200 profesionales que probablemente tienen las respuestas a todas sus preguntas.”³⁸

*Jim Mischler Philbin, Director del Fideicomiso de Tierras Comunitarias
One Roof Community Housing, Minnesota*

La Red Nacional de FTC se ha convertido en un recurso invaluable para sus miembros, proporcionando financiamiento cruzado desde fundaciones privadas, capacitación, asistencia técnica, e investigación evaluativa, así como también trabajando activamente para influenciar las políticas de vivienda a nivel nacional. Existen también redes regionales en muchas partes del país, adonde los FTCs se han reunido para coordinar la colecta de fondos, compartir buenas prácticas, e influenciar las políticas a nivel local, de condado y del gobierno estatal.

Crecimiento Estratégico

El Plan Estratégico 2014-2016³⁹ de la Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias detalla los siguientes objetivos:

- **Avanzar la industria** a través de expandirse para incluir una base de miembros más amplia, aumentar la influencia y lograr apoyo financiero y político más fuerte.
- **Catalizar el crecimiento** a través de la provisión de capacitación y apoyo para permitir a los miembros aumentar el impacto, medir el éxito y desarrollar asociaciones exitosas con otras partes interesadas clave.

- **Institucionalizar el apoyo** a través del trabajo para modelar las políticas públicas tanto a nivel nacional como a nivel local.
- **Optimizar el impacto** a través de la expansión de la membresía, reteniendo y valorando al personal, expandiendo las actividades de comunicación y búsqueda de fondos, diseñando un sistema de evaluación y construyendo una reserva de operación.

Principios transferibles

La red está fundada sobre siete principios centrales que están enclavados a través de sus miembros:

- Asequibilidad en perpetuidad
- Salud, cohesión y diversidad de la comunidad
- Administración comunitaria de la tierra
- Sostenibilidad
- Gobierno representativo
- Empoderamiento de los residentes y la comunidad
- Estructuras organizacionales flexibles (diseñadas según las necesidades de cada comunidad)

La ampliación a escala en la práctica

Principio	Práctica
Compartir experiencias	El Directorio del programa mapea todos los FTCs, facilitando el contacto o la búsqueda de información. Una conferencia anual reúne a los profesionales para compartir y refinar las buenas prácticas.
Las tres caras de la administración	Los miembros comparten un compromiso organizacional y operacional para preservar la asequibilidad permanente de todas las viviendas bajo su cuidado; protegiendo la calidad, seguridad, y condición de esas viviendas; y previniendo los desplazamientos de los residentes de bajos recursos por causa de el aumento en los costos o ejecuciones hipotecarias.
Trabajo colaborativo	Asociaciones con otras organizaciones de vivienda sin fines de lucro han ayudado a resaltar la importancia de los FTCs en particular en cuanto a la vivienda de venta restringida, ocupada por sus dueños.

Principio	Práctica
Flexibilidad y adaptabilidad	Todas las estructuras organizacionales y fórmulas de reventa están diseñadas en relación a las necesidades de la comunidad local, aunque se retienen los principios centrales.
Transferencia de conocimientos	La Academia Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias funcionó desde el 2006 hasta 2012 y proporcionó capacitación específica para FTCs.

Caso práctico de ampliación a escala: transferencia de comunidad a comunidad

Proyecto Piloto de Orangi: Instituto de Investigación y Capacitación (OPP-RTI, Pakistán)

En 1980 cuando OPP comenzó a trabajar en Orangi (Karachi, Pakistán), observó las iniciativas de la gente en la provisión de servicios de disposición de residuos, provisión de agua, escuelas y clínicas, así como también las limitaciones de la respuesta del gobierno. OPP decidió fortalecer las iniciativas de la gente con dirección social y técnica.

Está demostrado a través de los programas que a nivel de barrios la gente puede financiar, gestionar y mantener facilidades como aguas residuales, provisión de agua, escuelas, clínicas, disposición de residuos sólidos y seguridad. El papel del gobierno es complementar el trabajo de la gente con facilidades más grandes como cañerías y plantas de tratamiento de aguas residuales, cañerías de agua y agua, institutos/universidades, hospitales, disposición de desechos sólidos centrales y rellenos sanitarios.

El concepto de compartir componentes muestra claramente que cuando el gobierno trabaja en asociación con la gente, el desarrollo sostenible puede ser gestionado a través de recursos locales.

Sitio Web de OPP-RTI

El asentamiento de Orangi en Karachi es un asentamiento informal con una población de 1.2 millones. Condiciones insalubres plagaron el asentamiento por la falta de infraestructura, llevando a un alto índice de enfermedades relacionadas a aguas contaminadas. El asentamiento era informal y el gobierno enfrentaba problemas significativos por la urbanización, por lo cual no eran activos en la resolución de estas cuestiones. Las viviendas eran generalmente de baja calidad por causa de los materiales de construcción de calidad inferior y habilidades de construcción inadecuadas.

El Proyecto Piloto de Orangi - Instituto de Investigación y Capacitación (OPP-RTI), liderado por el cientista social Dr. Akhtar Hameed Khan, utilizó la investigación en acción para entender las cuestiones enfrentadas en Orangi e identificar soluciones viables. Estas incluyeron programas de sanidad, capacitación de personas de la zona en cuestiones técnicas, y colaboración con organizaciones locales para mejorar la calidad de los materiales de construcción. El éxito del

enfoque atrajo el interés de otros activistas comunitarios, quienes buscaron dirección y apoyo, y de esa manera induciendo la transferencia de comunidad a comunidad.

Más de 2.500 viviendas son ahora construidas y mejoradas cada año en Orangi y sus asentamientos aledaños. Hasta 2001, las comunidades locales involucradas en el programa OPP-RTI habían construido baños en el interior de las viviendas para 100.000 hogares, e instalado 500km de cañerías sanitarias subterráneas. La organización más amplia OPP está también involucrada en programas de micro-créditos, salud y educación. En financiamiento de OPP proviene de agencias nacionales e internacionales en forma de asistencia para cubrir el funcionamiento de la organización, aunque los costos de sanidad y viviendas son cubiertos por las mismas comunidades.

La transferencia a través de Pakistán y a nivel internacional ha sido posible a partir de capacitar a otras organizaciones no gubernamentales y organizaciones de base en el enfoque de OPP-RTI. El enfoque ha sido ampliamente utilizado en otros lugares del mundo con capacitación proporcionada a personas de Nepal, Camboya, Vietnam, Asia Central, Sudáfrica y Sri Lanka. Se estima que 2.5 millones de personas en el mundo han sido beneficiadas.

El OPP ha documentado más de 300 de los asentamientos informales de Karachi y los sistemas de drenaje naturales a los cuales fluyen la mayoría de las aguas residuales de Karachi. Basados en esta documentación, los planes relacionados a las aguas residuales fueron modificados por completo para tornarlos asequibles para la ciudad. Sumado a esto, basándose en el modelo de OPP se desarrollaron las políticas de sanidad federal, y fueron aprobadas por el Gabinete.

Principios transferibles

El enfoque de OPP-RTI está guiado por los siguientes principios:

- Apoyo a las iniciativas comunitarias con dirección social y técnica, ayudando a las personas de la zona a conseguir sus propias necesidades de desarrollo en lugar de depender de ayuda externa.
- Construcción de asociaciones con la gente y los gobiernos.
- Movilización de recursos locales.



La ampliación a escala en la práctica

La estrategia de OPP-RTI para apoyar a ONGs y organizaciones de base que desean replicar su programa evolucionó a través del tiempo y luego de muchos fracasos.

Principio	Práctica
Atraer interés	El éxito atrae a organizaciones de base, ONGs y activistas comunitarios, quienes contactan a OPP-RTI para solicitar apoyo. Cuando un programa es exitoso, nuevos asentamientos contactan a la ONG/organización de base para replicar el programa.
Informar	OPP-RTI los invita para orientación a la oficina de OPP-RTI en Karachi o los dirige a uno de sus asociados.
Movilizar	Luego de la orientación, los activistas convencen a a su comunidad de adoptar el programa. Ellos crean un equipo conformado por un organizador social y una persona técnica, quienes son capacitados en el OPP-RTI y/o en el terreno en sus asentamientos a través de visitas del personal de OPP-RTI.

Principio	Práctica
Capacitar	Se brinda capacitación en encuestas, mapeo, estimaciones, supervisión de la construcción, documentación, cuentas, y esto continúa a través de la vida del proyecto. Una nueva estrategia a través del mapeo ha sido ya desarrollada. Los activistas comunitarios de otras localidades en Karachi/Pakistán son capacitados para mapear sus propios asentamientos e identificar y costear sus necesidades relacionadas con saneamientos y agua. Sobre la base de estos mapeos, pueden negociar con el gobierno el desarrollo de infraestructura externa y desarrollar ellos mismos la infraestructura interna a través de sus propios fondos y con consejo de OPP-RTI. Los asentamientos rurales han demostrado un gran interés en este proceso.
Transferir	OPP-RTI capacita a otras ONGs en el enfoque, el cual éstas llevan a nuevas áreas/contextos.
Apoyo financiero	OPP-RTI organiza apoyo financiero para el equipo y gastos relacionados a través de Water Aid. Inicialmente, es alrededor de 2.500 US\$ por año. El financiamiento está garantizado por un mínimo de tres años, permitiendo enfocarse en las actividades centrales.
Asociaciones	Invariablemente la ONG/organización de base se pone en contacto con los departamentos del gobierno local a medida que su trabajo se expande. Cuando eso sucede, los representantes del gobierno local son invitados a OPP-RTI para orientación. Si son convencidos envían a su personal para capacitación.

Caso práctico de ampliación a escala: campañas

La Campaña de las 100.000 Casas (Estados Unidos de América)

Creemos que el primer obstáculo para albergar a nuestros vecinos sin hogar no es la falta de dinero o la escasez de estrategias efectivas, pero la negativa de trabajar juntos sobre soluciones permanentes, con objetivos, dirigidos por los datos. No podemos tener éxito si los actores clave de cada comunidad continúan trabajando aisladamente, como tampoco podemos terminar con el problema de las personas sin hogar si fallamos en la priorización de vivienda y servicios de apoyo para los más vulnerables entre nosotros.

Como a las comunidades en la Campaña de las 100.000 Casas, no nos interesa quien recibe el crédito o a quien se culpa. Estamos interesados en quien recibe una vivienda.⁴⁰

Manifiesto de las 100.000 Casas
Community Solutions

La Campaña de las 100.000 Casas nació como resultado de un método pionero que comenzó en Nueva York. La ONG *Common Ground* fundó la iniciativa *Street to Home* (de la Calle al Hogar) como “un método sistemático de identificar y priorizar la vivienda para aquellos que han estado en la calle por más tiempo y quienes tienen mayor riesgo de muerte prematura en las calles”.⁴¹ El impacto de este método era a largo plazo, con 95 por ciento de los individuos manteniéndose estables en su vivienda luego de un año.⁴² La iniciativa *Street to Home* redujo la cantidad de personas sin hogar en las calles en un 87 por ciento en un área de 20 manzanas de Nueva York. El programa fue entonces adoptado a través de la ciudad por el Departamento de Servicios para las Personas sin Hogar.⁴³



La Campaña de las 100.000 Casas es llevada a cabo por la ONG *Community Solutions*. El objetivo de la Campaña es terminar con el problema de las personas crónicamente (a largo plazo) sin hogar en los EEUU a través del cabildeo y la transferencia del enfoque ‘vivienda primero’. La meta de la Campaña es albergar de forma permanente a 100.000 de las personas sin hogar más vulnerables para Julio de 2014. Una red de casi 100 organizaciones está comprometida con este trabajo a nivel local o nacional, además de equipos de implementación en más de 235 comunidades participantes. En marzo de 2014, 89.882 personas ya habían recibido una vivienda permanente: la Campaña está adelantada al cronograma que prevé alcanzar la meta.

Principios transferibles

La Campaña toma un enfoque comprobado de un contexto y lo hace funcionar en muchos otros, enfocándose en algunos aspectos clave:

- Foco en los casos atípicos: lo que funciona en ellos también funcionará para los otros
- Hacer lo más obvio con un foco riguroso en el problema a mano: por ejemplo la provisión de vivienda para personas sin hogar
- Construir el equipo más amplio posible para trabajar juntos

La ampliación a escala en la práctica

Principio	Práctica
Reclutar y comprometer a las comunidades	Las comunidades son priorizadas de acuerdo con la prevalencia de las personas sin hogar.
Capacitar y preparar	Se provee capacitación gratuita para comunidades reclutadas durante los Campamentos de la Semana de Inscripción. Estos eventos de capacitación de dos días guían a los equipos de la comunidad en el rediseño de sus procesos de vivienda.
Posibilitar	Los voluntarios utilizan el Índice de Vulnerabilidad (una herramienta proporcionada por <i>Community Solutions</i>), para crear un registro de las personas sin hogar. La Campaña se asoció con el Instituto de Resultados Rápidos en 2012 para iniciar la metodología del Campamento de Pasantías de Vivienda de Resultados Rápidos, la cual fue tan exitosa que la capacitación ha alcanzado a más de 80 comunidades.
Evaluar, monitorear, innovar	La Campaña tiene una red nacional de comunidades y mentores para compartir información y apoyo. Las comunidades inscriptas comparten prácticas innovadoras que han descubierto para asegurar vivienda y servicios y atraer recursos. Cada comunidad recibe un informe mensual de progreso para comparar su progreso con los puntos de referencia estándares.
Inspirar	La Campaña está apoyada por un sitio web interactivo e inspiracional que alienta a las comunidades para inscribirse al manifiesto de las 100.000 Casas. El sitio web resalta las historias de éxito y provee una amplia selección de recursos adicionales para aquellos que participan. Un mapa de los EEUU monitorea la inscripción al movimiento. También monitorea el progreso de las comunidades en relación a tres tareas: conocer a todos los individuos sin hogar por su nombre, albergar al 2.5 por ciento de las personas sin hogar por mes y tener una comunidad totalmente comprometida. El progreso en cuanto al objetivo de las 100.000 casas es monitoreado con una cuenta regresiva de los días faltantes hasta la fecha meta de Julio de 2014.

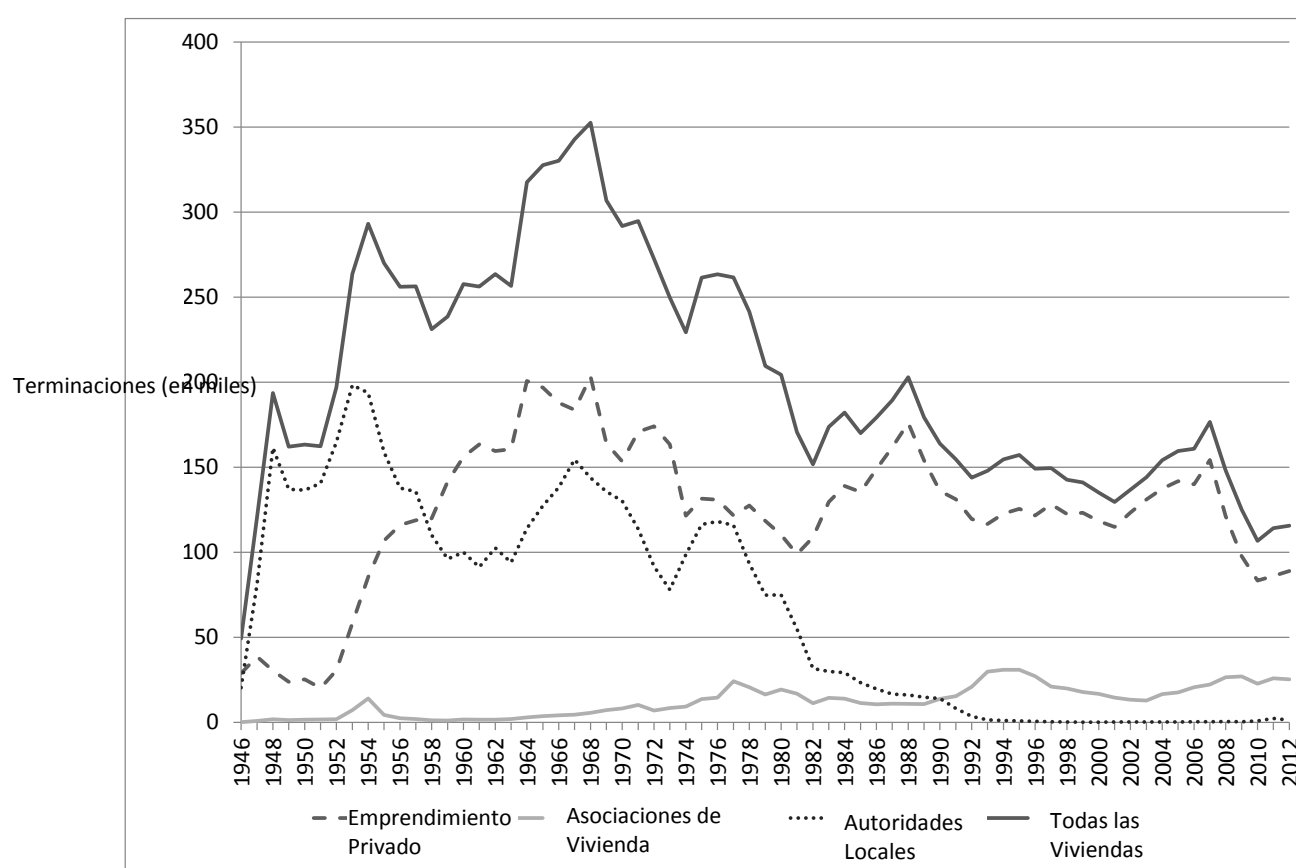
Principio	Práctica
Involucrar apoyo corporativo y político	Evaluaciones de impacto que se llevan a cabo por la Campaña demuestran que los programas individuales no tienen una carga pesada en las comunidades y que de hecho, existen ahorros significativos, especialmente de la reducción en las hospitalizaciones. Estos beneficios están siendo demostrados a los legisladores con vistas a asegurar un cambio en el sistema a largo plazo y reacomodamiento del financiamiento para pagar por viviendas. La Campaña tiene una extensiva gama de apoyo corporativo como asociados, patrocinadores o aliados. Estas relaciones propagan la concientización y ayudan a recaudar fondos.
Influenciar	El trabajo de la Campaña ha influenciado muchos cambios en las políticas a través de distintas jurisdicciones, ayudando a reestructurar y mejorar el proceso de brindar vivienda a las personas sin hogar de forma más permanente. La Campaña continúa extendiendo su influencia a través de los EEUU, y la transferencia al extranjero es inminente, con planes para transferir el modelo a Irlanda, Australia y Canadá.

Apéndice: la vivienda en el Reino Unido

Falta de suministro de vivienda

Mientras que los factores demográficos y sociales han aumentado la necesidad de vivienda, los índices de construcción han sostenido una disminución general por una cantidad de décadas. A pesar de que hubo un incremento neto anual de 158.000 hogares entre 2001 y 2011, sólo en tres ocasiones en este período fueron construidas tantas casas (Figura 1) y esto no tiene en cuenta la necesidad de demoler y reemplazar una parte del stock existente.⁴⁴ Desde la década de los 80, el número total de viviendas construidas ha sido insuficiente considerando las necesidades del país..

Figura 1. Terminación de construcción de viviendas por tenencia, 1946-2012⁴⁵



La posición ha sido exacerbada por la crisis financiera global. Desde 2007, el número de viviendas comenzadas *in situ* cada año ha caído dramáticamente desde un pico de 180.000 unidades en 2007, a una media de 100.000 unidades,

mucho más baja que el número requerido.⁴⁶ Los modelos sugieren que se necesitan 261.000 adiciones netas al stock de vivienda de Inglaterra cada año para satisfacer la necesidad y demanda de vivienda.⁴⁷

La inhabilidad de responder efectivamente al desafío de la vivienda crea una serie de problemas sociales y económicos que están afectando adversamente la vida de millones. Los precios de vivienda volátiles y en aumento, empeoramiento de la asequibilidad, y baja calidad, viviendas ineficientes, son sólo algunos de los resultados del fracaso en la creación de un mercado de vivienda que funcione de manera efectiva. La vivienda también forma la base de los lugares adonde la gente vive y trabaja y tiene un gran impacto en la salud y el bienestar social y personal.

Dentro de este amplio escenario, existen diferencias significativas tanto entre y dentro de las cuatro naciones del Reino Unido. En algunas áreas existen cuestiones de suministro excesivo de vivienda y la desgracia de las propiedades vacías mientras que en otras áreas la gran demanda está empujando los costos de vivienda hacia arriba y llevando a problemas tales como la aglomeración. Los contextos de políticas de las cuatro naciones son también sustancialmente diferentes, con distintos enfoques al mercado de vivienda, planeamiento y cuestiones de vivienda más amplias, tales como el problema de las personas sin hogar y la vivienda especializada.

La construcción de vivienda en el Reino Unido

En 2007 la revisión de la industria de la construcción *Callcutt Review of the Housebuilding Industry* destacó el hecho de que en el Reino Unido, la construcción de viviendas es principalmente llevada a cabo por un número relativamente pequeño de desarrolladores de gran escala operando en un modelo de construcción para la venta.⁴⁸ Esto “consiste en esencia en un ciclo de adquisición de la tierra, desarrollo y venta instantánea. La ganancia es el margen entre el precio de venta y los costos de adquisición y desarrollo; el desarrollador no retiene ningún interés a largo plazo en la propiedad.”⁴⁹ Este enfoque no fomenta el desarrollo de alta calidad, ya que los constructores no mantienen un interés en la propiedad y por ello la calidad, velocidad de provisión y calidad de los servicios de atención posteriores tienen un menor impacto en la rentabilidad. La revisión destacó que “dentro del mercado de construcción de vivienda tal como es hoy, los incentivos para la calidad son débiles.”⁵⁰

Los diez constructores de vivienda principales son responsables de más de la mitad de las viviendas construidas en el Reino Unido, con la industria volviéndose cada vez más concentrada, aunque existen todavía muchos constructores menores. Se ha sugerido que el aumento de la diversidad y la gama de los

proveedores de vivienda mejorará el mercado de vivienda tanto en la calidad como en la cantidad del suministro.⁵¹ Las soluciones de vivienda de la comunidad son una parte de esta diversidad creciente y pueden también proporcionar una serie de beneficios en cuanto a la asequibilidad, el desarrollo comunitario y el empoderamiento.⁵²

Referencias

- ¹ Diacon, D., Clarke, R. and Guimarães, S. (2005) Redefining the Commons: Locking in value through community land trusts, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=111
- ² Diacon, D. (1997) Housing, Self-help and Co-operation, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=10
- ³ Pattison, B., Strutt, J. and Vine, J. (2011) Self-Help Housing: Supporting locally driven housing solutions, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=2F9EC046-15C5-F4C0-991896202739F469
- ⁴ Bliss, N. and Lambert, B. (2014) New Co-operative and Community-Led Homes, www.cch.coop/newcoopohomes/docs/new-co-operative-and-community-led-homes.pdf
- ⁵ The World Habitat Awards were established in 1985 by the Building and Social Housing Foundation as part of its contribution to the United Nations International Year of Shelter for the Homeless. Two awards are given annually to projects that provide practical and innovative solutions to current housing needs and problems. For more information, visit www.worldhabitatawards.org
- ⁶ Vine, J. (2011) Self-Help Housing: Supporting locally driven housing solutions, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?thePubID=44C468D5-15C5-F4C0-991E05880EB99869
- ⁷ Diacon, D., Pattinson, B., Strutt, and Vine, J. (2011) More Homes and Better Places: Solutions to address the scale of housing need, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?thePubID=25E04994-15C5-F4C0-99170AE24B5B0A84
- ⁸ Pattison, B., Strutt, J. and Vine, J. (2011) Self-Help Housing: Supporting locally driven housing solutions, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=2F9EC046-15C5-F4C0-991896202739F469
- ⁹ Diacon, D., Clarke, R. and Guimarães, S. (2005) Redefining the Commons Locking in Value through Community Land Trusts, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?thePubID=111

¹⁰ Diacon, D. (2002) Sustainable Housing Solutions: Transferring good practice from the margins to the mainstream, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?thePubID=2

¹¹ Diacon, D. (1997) Housing, Self-help and Co-operation, BSHF www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=10

¹² Help to Buy is a government scheme comprising two components: an equity loans scheme and a mortgage guarantee. It is available across the UK. www.help Tobuy.org.uk

¹³ The introduction of the National Planning Policy Framework in England has been the most radical planning reform of recent years. Wales and Scotland have also significantly reformed their planning systems in the last five years.

England: <http://planningguidance.planningportal.gov.uk/>

Wales: <http://wales.gov.uk/docs/desh/publications/140303planning-policy-wales-edition-6-en.pdf>

Scotland: www.scotland.gov.uk/Resource/Doc/300760/0093908.pdf

¹⁴ The Localism Act (2011) was introduced by the UK Coalition Government and “sets out a series of measures with the potential to achieve a substantial and lasting shift in power away from central government and towards local people. They include: new freedoms and flexibilities for local government; new rights and powers for communities and individuals; reform to make the planning system more democratic and more effective, and reform to ensure that decisions about housing are taken locally.” (Department for Communities and Local Government (2012) A Plain English Guide to the Localism Act www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/5959/1896534.pdf)

¹⁵ Homes and Communities Agency (n.d.) Empty Homes, www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/empty-homes

¹⁶ Mullins and Sacranie (2014) Evaluation of the Empty Homes Community Grants Programme (EHCGP), available at www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=6112D94C-D4AE-52C7-7049841769AB2EFC

¹⁷ Welsh Government (2014) Co-operative Housing, <http://wales.gov.uk/topics/housing-and-regeneration/housing-supply/co-operative/?lang=en>

¹⁸ HM Government (2011) Laying the Foundations: A housing strategy for England, www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/7532/2033676.pdf. The terms ‘custom build’ and ‘self-build’ are used interchangeably between this and other policy documents.

- ¹⁹ Department for Communities and Local Government (2014) Increasing the Number of Available Homes: Self-builders, www.gov.uk/government/policies/increasing-the-number-of-available-homes/supporting-pages/self-builders
- ²⁰ Scottish Government (2011) Homes Fit for the 21st Century, www.scotland.gov.uk/Publications/2011/02/03132933/0
- ²¹ Scottish Government (n.d.) Self Build, www.scotland.gov.uk/Topics/Built-Environment/Housing/BuyingSelling/self-build
- ²² National Cohousing Network: www.cohousing.org.uk
- ²³ National CLT Network: www.communitylandtrusts.org.uk
- ²⁴ National CLT Network (UK): personal correspondence
- ²⁵ National CLT Network (USA): personal correspondence
- ²⁶ The Self Build Portal (n.d.) Supported Community Self Build Group, www.selfbuildportal.org.uk/supported-community-self-build-group
- Community Build: www.communitybuild.org.uk
- ²⁷ Self Build ABC: www.selfbuildabc.co.uk
- ²⁸ Adam-Smith, B. (2014) How Does Self Build in the UK Compare to Germany? with Mark Brinkley, Author of The Housebuilder's Bible, House Planning Help, www.houseplanninghelp.com/hph019-how-does-self-build-in-the-uk-compare-to-germany-with-mark-brinkley-author-of-the-housebuilders-bible
- ²⁹ Confederation of Co-operative Housing: www.cch.coop
- ³⁰ Welsh Co-operative Centre (2013) Research into the Potential Demand for Co-operative Housing in Wales, www.walescooperative.org/index.php?clD=826&cType=document
- ³¹ Self-Help Housing.Org: www.self-help-housing.org
- ³² Homes and Communities Agency (n.d.) Empty Homes, www.homesandcommunities.co.uk/ourwork/empty-homes
- ³³ WATMOS Community Homes: www.watmos.org.uk
- ³⁴ World Habitat Awards: www.worldhabitatawards.org

- ³⁵ We Effect: www.weeffect.org
- ³⁶ Roots and Branches: a digital archive of historical materials tracing the origins and evolution of the community land trust: <http://cltroots.org>
- ³⁷ National CLT Network (n.d.) Who We Are <http://cltnetwork.org/who-we-are/>
- ³⁸ National CLT Network (n.d.) What We Do <http://cltnetwork.org/what-we-do/>
- ³⁹ National CLT Network (n.d.) What We Do <http://cltnetwork.org/what-we-do/>
- ⁴⁰ 100,000 Homes (2014) Our Manifesto, <http://100khomes.org/read-the-manifesto>
- ⁴¹ Common Ground (n.d.) Street to Home www.commonground.org/our-programs/street-to-home/
- ⁴² Common Ground (n.d.) Our Results www.commonground.org/mission-model/our-results/
- ⁴³ Common Ground (n.d.) Chronically Homeless www.commonground.org/who-we-serve/chronically-homeless
- ⁴⁴ Department for Communities and Local Government (2013) Table 427: Change in average household size, local authority districts and England, 2011-2021. www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/189965/AllTablesNonRegional_Final__3_.xls
- ⁴⁵ Department for Communities and Local Government (2013) Table 244: House building: permanent dwellings completed by tenure, England historical calendar year series. Retrieved from www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/86137/LiveTable244.xls
- ⁴⁶ Department for Communities and Local Government (2013) Table 213: House building: permanent dwellings started and completed by tenure, England (quarterly). Retrieved from www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/199195/LiveTable213.xls
- ⁴⁷ National Housing and Planning Advice Unit (2008) Meeting the Housing Requirements of an Aspiring and Growing Nation: Taking the medium and long-term view. Retrieved from <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20081205143343/http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/863376.pdf>
- ⁴⁸ Callcutt, J. (2007) The Callcutt Review of Housebuilding Delivery, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070130001032/http://callcuttreview.co.uk/downloads/callcuttreview_221107.pdf

- ⁴⁹ Callcut, J. (2007) The Callcut Review of Housebuilding Delivery, p.21, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070130001032/http://callcutreview.co.uk/downloads/callcutreview_221107.pdf
- ⁵⁰ Callcut, J. (2007) The Callcut Review of Housebuilding Delivery, p.65, http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20070130001032/http://callcutreview.co.uk/downloads/callcutreview_221107.pdf
- ⁵¹ Diacon, D., Pattison, B. and Vine, J. (2009) The Future of Housing: Rethinking the UK housing system for the twenty-first century, BSHF, www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=4FF3F1F7-15C5-F4C0-99959BAD3ED44A50
- ⁵² Bliss, N. and Lambert, B. (2014) New Co-operative and Community-Led Homes, www.cch.coop/newcoopohomes/docs/new-co-operative-and-community-led-homes.pdf