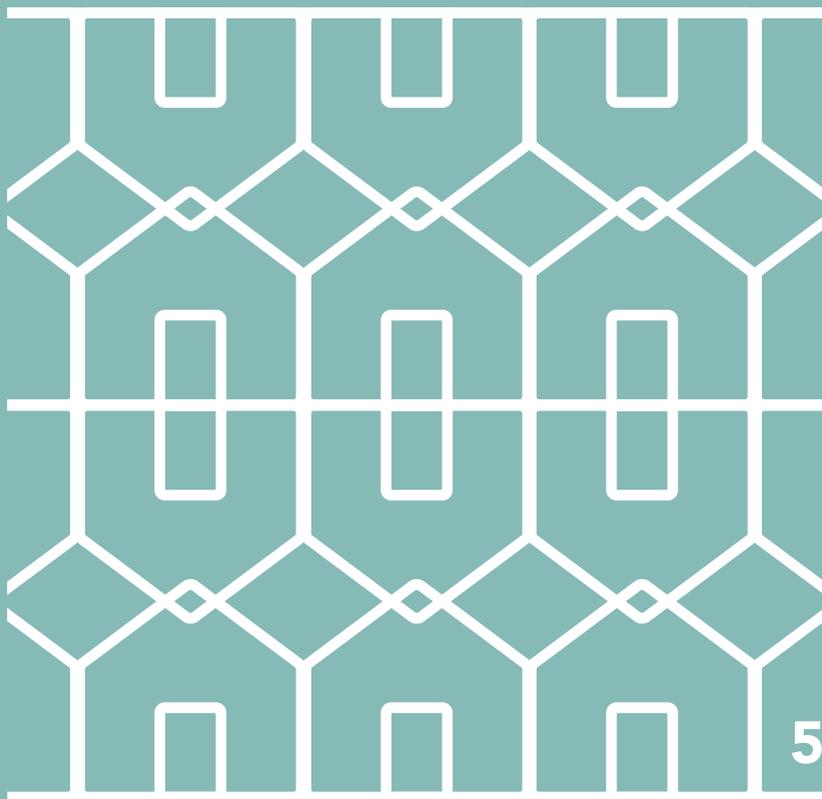
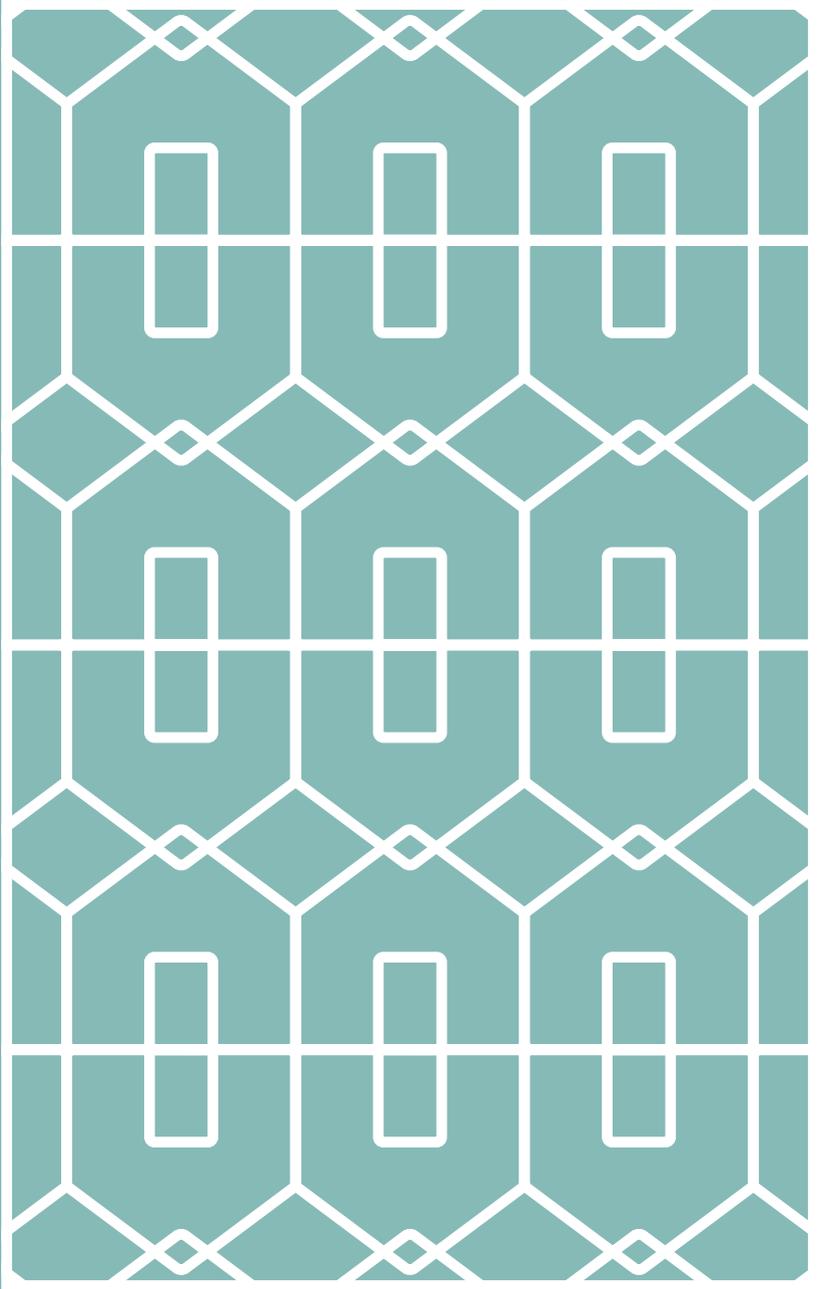

Experiencias internacionales



CONSTRUIAMOS VIVIENDA
COOPERATIVA

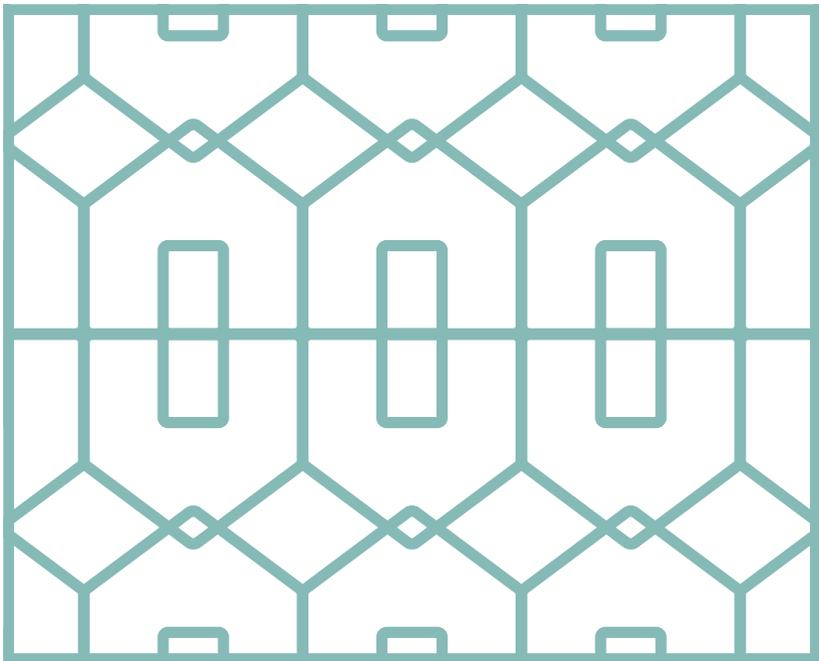






-
- 5 / **Introducción**
- 9 / **Cooperativas de vivienda de usuarios**
URUGUAY
- 21 / **Coopératives d'habitation locative**
(Cooperativas de vivienda de alquiler)
QUEBEC
- 35 / **Coopératives de construction et d'habitation**
(Cooperativas de construcción y de vivienda)
SUIZA
- 51 / **Andelsbolig**
(Vivienda cooperativa)
DINAMARCA
- 63 / **Sociétés coopératives d'habitants**
(Cooperativas de habitantes)
FRANCIA
- 77 / **Mietshäuser Syndikat**
(Sindicato de viviendas de alquiler)
ALEMANIA

INTRODUCCIÓN



En 2004, la Fundación Jaume Bofill publicaba el estudio de un catalán residente en Dinamarca *Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge* (Andel: el modelo escandinavo de acceso a la vivienda). Este estudio inspirador fue clave para el nacimiento, el mismo año, de Sostre Cívic y el impulso para importar el modelo y adaptarlo a la realidad catalana.

Quince años después ya hay experiencias en funcionamiento en Cataluña y es el momento de volver a mirar hacia fuera y aprender. Aprender para hacer que el modelo aquí sea más escalable y sólido, más allá del activismo y el ingente esfuerzo de un reducido grupo de personas, técnicos y administraciones para impulsar los primeros proyectos. Aprender para comprender que, allí donde el modelo es fuerte es donde, además de una sociedad civil organizada, hay un sector público con medidas de apoyo claras y a largo plazo.

A menudo hablamos del "modelo", pero ¿qué es el modelo, en realidad? Todas las experiencias tienen en común la propiedad colectiva del inmueble, el derecho de las personas habitantes a vivir en ellos indefinidamente, la participación y gestión democrática por parte de las personas

habitantes, aportaciones económicas periódicas (parecidas a un alquiler) y a precio de coste, el traspaso del derecho de uso de la vivienda de forma no especulativa y, finalmente, la voluntad de replicabilidad y de aumentar la vivienda social y asequible.

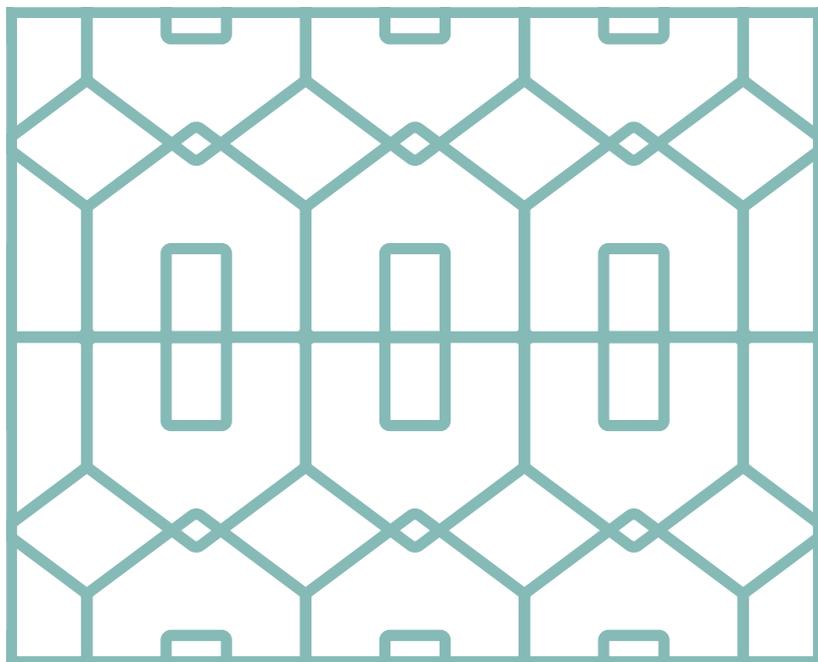
A pesar del título, la guía está basada sobre todo en la "práctica" cooperativa. Hay cooperativas poco transformadoras (son una prueba de ello los miles de viviendas sociales actualmente en el mercado libre construidas en Cataluña por cooperativas, que de sociales y de cooperativas tienen poco) y proyectos que, con otras formas jurídicas, como el caso del Syndikat alemán, han creado proyectos altamente cooperativos.

Las seis experiencias analizadas son distintas entre sí y no hay ninguna que sea perfecta, pero todas tienen elementos para aprender y seguir trabajando aquí por una vivienda cooperativa que sea innovadora como en Francia, con reconocimiento y trayectoria como en Dinamarca, no especulativa como en Alemania, con apoyo y financiación como en Suiza, popular y participativa como en Uruguay y asequible como en el Quebec.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE USUARIOS

URUGUAY

Contribución de Lorenzo Vidal



El sector de las cooperativas de vivienda de usuarios en Uruguay es el más avanzado en Latinoamérica en este ámbito. Existen aproximadamente 30.000 hogares cooperativos que representan el 2,58% de los hogares del país, según los últimos datos disponibles de 2011. Cada cooperativa se autogobierna y disfruta de autonomía dentro de los márgenes que marca la ley, aunque la mayoría están federadas en una de las dos principales federaciones de cooperativas de vivienda del país. Los socios cooperativistas disfrutan del derecho de uso de sus viviendas y participan de la propiedad colectiva de la cooperativa. La modalidad más extendida es la de la ayuda mutua, que hace referencia al hecho de que las personas socias participan de la autoconstrucción colectiva de las viviendas. El sector disfruta de reconocimiento legal y del apoyo de las administraciones públicas y se considera una pata más del sistema público de vivienda del país.

1. Evolución

El modelo se abre paso a mediados de la década de los sesenta con tres exitosos proyectos de la mano del Centro Cooperativista Uruguayo. En 1968, se aprueba la Ley Nacional de Vivienda (Ley 13.278), que aporta un marco legal, financiero y administrativo en el que las cooperativas de vivienda de usuarios obtienen un encaje explícito. A partir de este momento, se multiplican las iniciativas cooperativas por parte de la sociedad organizada, sobre todo en sindicatos y asociaciones. La federación de estas experiencias empieza a modelar un sector de vivienda con prácticas y principios propios. La dictadura cívico-militar en el país (1973-1985) interrumpe esta primera etapa expansiva del sector e intenta desarbolarlo forzosamente con la imposición (fallida) de la división horizontal de las cooperativas. Con el retorno de elecciones democráticas, las federaciones presionan para reactivar nuevas cooperativas en un contexto caracterizado por el continuismo neoliberal y la falta de voluntad institucional para dotar de recursos suficientes el sector. Con las subsiguientes victorias electorales del partido progresista Frente Amplio, primero a escala municipal y después estatal, se vuelve a desplegar, con contradicciones, conflictos y limitaciones, un marco institucional más favorable al cooperativismo de vivienda. En los últimos años, se ha sistematizado la promoción pública de las cooperativas, y estas se han convertido en alternativa habitacional para un perfil demográfico diverso.

2. Marco jurídico y legal

Las cooperativas disfrutaban de reconocimiento legal explícito a escala nacional. El Capítulo X de la Ley Nacional de Vivienda de 1968 define las características esenciales de las cooperativas de vivienda e introduce un marco regulador, financiero y administrativo para todo el sector, al que las cooperativas también están sujetas. La Ley de Cooperativas (Ley 18.407 y 19.181) de 2008 actualiza y refuerza este reconocimiento al cooperativismo de vivienda.

Cada cooperativa de vivienda de usuarios suele ser propietaria de su inmueble y el suelo correspondiente. Los socios participan en el capital social de la cooperativa con una "parte social". También firman un contrato de "uso y disfrute" de su vivienda. Este contrato es ilimitado en el tiempo, se puede transmitir a herederos y cederse por acta *inter vivos*. A los socios, además, les pertenece el derecho a voto en la asamblea de la cooperativa y la participación en sus órganos de gobierno. La ley limita la posibilidad de que la asamblea pueda votar a favor de pasar de cooperativa de usuarios al régimen de propiedad horizontal, que requiere de una mayoría especial, en este caso de tres cuartas partes de los votos de los socios.

La ley da cabida a dos modalidades de cooperativa de vivienda de usuarios que se diferencian principalmente en el capital inicial y la forma de construcción. Las *cooperativas de vivienda de usuarios por ayuda mutua*, por un lado, se basan en la autoconstrucción colectiva y la aportación inicial son veinte horas de trabajo semanal por unidad de convivencia durante la fase de construcción de las viviendas. Las *cooperativas de vivienda de usuarios por ahorro previo*, por otro lado, requieren de una aportación de capital inicial por parte de los socios que representa el 15% de los costos iniciales del proyecto y la construcción se subcontrata a empresas profesionales. A partir de cada modalidad se han desarrollado dos federaciones: la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) y la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI).

3. Acceso al suelo o patrimonio

La principal vía de acceso al suelo y patrimonio para las cooperativas es a través de la adquisición de terrenos o inmuebles disponibles en las Carteras de Inmuebles de Vivienda de Interés Social, de propiedad estatal, a escala nacional y también en algunos municipios. El Ministerio de Vivienda organiza convocatorias de forma regular a las que se presentan distintos promotores de vivienda de interés social. Las cooperativas se pueden presentar y disfrutan de cierta prioridad,

de modo que pueden obtener hasta el 50% del total de adjudicaciones. Las propuestas son evaluadas por técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda en lo que se refiere a los criterios públicos de adjudicación. Estos se basan, principalmente, en la propuesta urbana y arquitectónica y en la dinámica de la cooperativa y su estabilidad en el tiempo: la heterogeneidad del grupo, las actividades de carácter social y formativo, y la antigüedad del proyecto.

4. Financiación y gestión económica

Una vez las cooperativas tienen un suelo o inmueble adjudicado y un proyecto aprobado, pueden optar a acceder a financiación pública, que canaliza desde 1992 el Ministerio de Vivienda y, a partir de 2007, la Agencia Nacional de Vivienda, un organismo público descentralizado. Dos veces al año el ministerio distribuye la financiación por sorteo a las cooperativas apuntadas. La tercera vez que una cooperativa se presenta al sorteo se le adjudica automáticamente el préstamo. Actualmente, las hipotecas son a 25 años y a un interés del 5%. Están denominadas en una moneda especial, la *unidad reajutable* (UR), el valor de la cual evoluciona según las variaciones en el salario medio nacional.

Los socios cooperativistas también pueden obtener subsidios para el pago de la cuota mensual de amortización del préstamo hipotecario. El subsidio cubre la parte de la cuota que supere el 25% de los ingresos líquidos de una unidad familiar. Si los ingresos totales de la unidad familiar entran dentro de la definición oficial de pobreza, o pobreza extrema, este subsidio se incrementa hasta que la cuota represente el 14% o el 8% de los ingresos, respectivamente.

La aportación inicial de los socios y sus cuotas destinadas a la amortización del principal del préstamo hipotecario conforman la "parte social" que va acumulando cada socio. Si un socio se va de la cooperativa, capitaliza esta "parte social" menos una comisión del 10% que retiene la cooperativa. El nuevo socio entrante tiene que desem-

bolsar una aportación inicial equivalente a esta “parte social”. Con el paso del tiempo, la “parte social” puede llegar a ser bastante elevada. Por esta razón, en el año 2017 se abrió una línea de crédito público que financia el 85% de esta entrada inicial para nuevos socios, en condiciones similares a las que afrontarían los socios fundadores. Una vez la cooperativa ha amortizado el préstamo, puede ajustar las cuotas mensuales de los socios para cubrir simplemente los gastos de mantenimiento de las viviendas.

5. Formar parte

Los grupos se pueden formar a partir de afinidades distintas (amigos, compañeros de trabajo, de sindicato, de asociación, etc.) o a partir del trabajo en red que facilitan las federaciones FUCVAM y FECOVI. Los socios de los grupos cooperativos que quieran acceder a créditos públicos no pueden ser propietarios de ninguna otra vivienda y existen algunos topes de ingresos que varían según las personas de cada unidad de convivencia. Actualmente, para acceder a crédito hipotecario público, la cooperativa tiene que contar con un mínimo de 10 socios para vivienda de nueva construcción y 6 socios para la reforma de inmuebles existentes. El máximo en ambos casos son 50 socios. El acceso a cooperativas ya construidas y habitadas se organiza a través de listas de espera o de contactos informales, según el mecanismo que haya escogido cada cooperativa.

Cada cooperativa es autónoma y el órgano decisorio principal es la asamblea de socios. También se conforman distintas comisiones de trabajo para sacar adelante el proyecto. Las cooperativas, además, se pueden federar a FUCVAM o FECOVI y participar en las actividades, campañas, formaciones, jornadas reivindicativas y ludicofestivas, etc. que se organizan.

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Las cooperativas tienen que contratar por ley un instituto de asistencia técnica (IAT) que les asesora durante todo el proceso de constitución y construcción de la cooperativa. Los IAT son entidades sin ánimo de lucro, tienen que estar inscritos en un registro oficial y el coste de sus servicios no puede sobrepasar el 5% del valor total del proyecto. Los IAT los llevan equipos interdisciplinarios que tienen que contar, como mínimo, con un arquitecto o ingeniero, un asistente social, un economista o contable, un abogado y un secretario.

Las federaciones FUCVAM y FECOVI también proporcionan servicios de formación, asesoramiento, capacitación y acompañamiento a las cooperativas de vivienda de su respectiva modalidad.

7. Espacios y servicios comunes

Todas las cooperativas cuentan con un “salón comunal” para reuniones y actividades distintas. Más allá de este elemento en común, hay mucha diversidad en cuanto a espacios y servicios compartidos en los proyectos cooperativos. Las cooperativas que se establecieron en suelo público urbano no consolidado en la periferia urbana acostumbran a tener más elementos compartidos. Estas cooperativas han hecho la función de extender y hacer ciudad, generando en sus conjuntos residenciales gran parte de la infraestructura y los servicios necesarios, desde el alcantarillado hasta las bibliotecas propias, centros deportivos y guarderías.

8. Impacto social

Muchas cooperativas deciden compartir ciertas infraestructuras comunitarias, como el salón comunal, las instalaciones deportivas o la guardería con el barrio del que forman parte, de manera permanente o puntual.

Las federaciones de cooperativas de vivienda, por su lado, han sido muy activas en distintos movimientos y reivindicaciones sociales a lo largo de los años. A escala nacional, son agentes reconocidos y activos que se han movilizado conjuntamente con la confederación sindical y el movimiento estudiantil. En el ámbito municipal y de barrio, han dado apoyo a distintas iniciativas a favor del derecho a la vivienda y la ciudad, de mejora del entorno construido y de activismo comunitario.

9. Retos

Uno de los principales retos de las cooperativas de vivienda de usuarios es mantener la consistencia y el carácter colectivo del sector en un contexto social más amplio de procesos de individualización y mercantilización alrededor de la vivienda. La institucionalidad del sector es relativamente frágil en relación con los mecanismos de transmisión de las viviendas, la cual cosa da un cierto margen a prácticas irregulares de compraventa a precios por encima de los permitidos por la ley. Esta problemática, de momento, es muy limitada y ha aparecido sobre todo en cooperativas antiguas situadas en zonas costeras revalorizadas de Montevideo.

A pesar de todo, el sector todavía tiene que buscar fórmulas para blindar el carácter desmercantilizado de las cooperativas y la noción de la propiedad colectiva y evitar que esta dinámica pueda extenderse en un futuro. Otro aspecto a tener en cuenta es el progresivo cierre físico de los conjuntos residenciales de las cooperativas hacia el exterior, consecuencia del incremento de la percepción de inseguridad.

ridad urbana. La consiguiente introducción de muros y vallas entre el espacio público y los espacios cooperativos desdibuja el carácter más abierto de las cooperativas.

10. Para saber más

- Agencia Nacional de Vivienda. *Cooperativas*.
www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=495
- FUCVAM. *El Solidario*.
www.fucvam.org.uy/el-solidario/
- Solanas, M. (2017) "FUCVAM: cooperativismo de vivienda, de los barrios en Montevideo a una alternativa contrahegemónica en otros Sures". *Interface Journal*. Vol. 9 (1): 448-476.
www.interfacejournal.net/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/Interface-9-1-Solanas.pdf
- Nahoum, B. (Ed.) (2016) "Cooperativismo de vivienda: de un medio siglo al siguiente. La experiencia de las cooperativas de vivienda en Uruguay". *Revista Vivienda Popular*. n. 28.

11. Proyecto de ejemplo

Nombre:

Covireus al Sur



Ciudad:

Montevideo

Número de viviendas:

182

Año de inicio de la convivencia:

2011

Financiación:

Banco Hipotecario de Uruguay / Ministerio de Vivienda
Patrimonio: nueva construcción sobre solar cedido en calidad de custodia por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo.

Web:

covireusalsur.es.tl

Breve descripción:

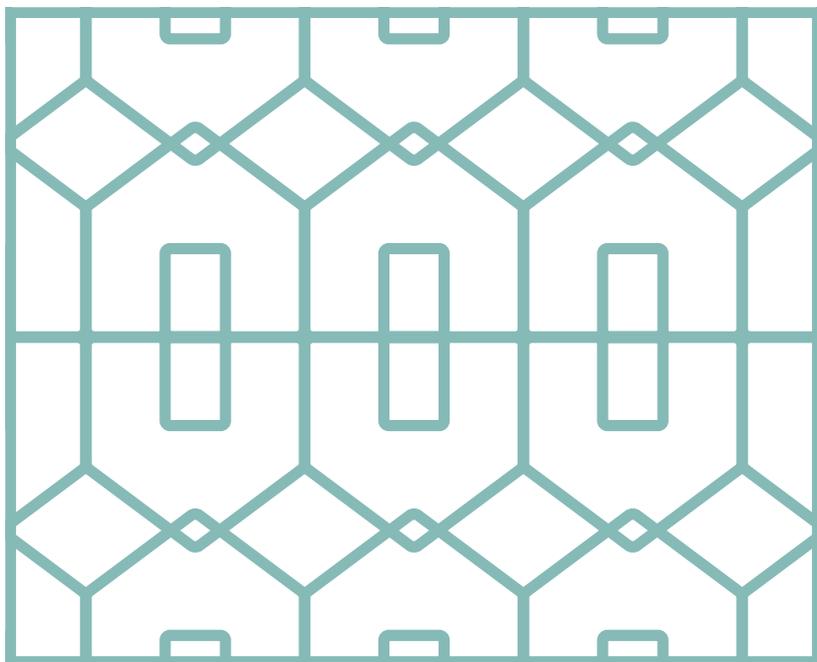
Covireus al Sur fue fundada en el año 1997 cuando las autoridades locales cedieron el terreno a FUCVAM. FUCVAM promovió un grupo inicial a partir de trabajadores de tres gremios distintos: la Unión Nacional de Trabajadores del Metal y Ramas Afines (UMTRA), la asociación de docentes de educación primaria (FUM-TEMP) y el Sindicato del Gas. El grupo se duplica posteriormente con la incorporación de vecinos del entorno del tejido asociativo del barrio. El proceso de construcción empezó en 2007, con la demolición de los antiguos edificios deteriorados y la reconstrucción de edificios con plantas de distintas dimensiones, incluyendo algunos apartamentos equipados especialmente para personas con discapacidad. Los edificios se encuentran en un mismo complejo residencial en una zona central de Montevideo y la cooperativa cuenta con sala y cocina comunal.

COOPÉRATIVES D'HABITATION LOCATIVE

(Cooperativas de vivienda de alquiler)

QUEBEC

Contribución de Max Gigling



El modelo de cooperativas de vivienda de alquiler (*coopératives d'habitation locative*) se introdujo en Quebec a partir de 1973. A partir de entonces, ha permitido la creación de unas 30.000 viviendas asequibles, repartidas en 1.300 cooperativas, en las que viven 60.000 personas. Cada año se siguen iniciando nuevas cooperativas. La gran mayoría son de tamaño reducido, de unas 20 viviendas de media, y gestionadas íntegramente por los socios. A pesar de ello, hay una gran diversidad de tamaños, que van de 3 a más de 800 viviendas.

En Quebec, estas cooperativas ofrecen viviendas en régimen de alquiler a sus miembros. Estos no hacen una aportación inicial, y colectivamente son los únicos responsables de la gestión de la cooperativa. Se suele decir que los miembros de la cooperativa son, al mismo tiempo, inquilinos a título individual y propietarios a título colectivo.

Además de ofrecer un alquiler hasta un 75% por debajo del precio medio de mercado, una parte de las viviendas acostumbran a recibir una ayuda al alquiler, lo que permite el acceso a la cooperativa por parte de hogares con pocos recursos.

1. Evolución

Antes de la creación de las cooperativas de vivienda de alquiler, se había experimentado con cooperativas de construcción para favorecer el acceso a la vivienda de propiedad. En los años sesenta, una comisión de estudio creada por el Consejo de Cooperación de Quebec llegó a la conclusión de que el movimiento cooperativo de vivienda tenía que desarrollar viviendas subvencionada por el gobierno para hogares con rentas reducidas. Esta comisión introdujo el principio de la propiedad colectiva perpetua.

En 1973, el gobierno canadiense impulsó el primer programa de financiación de cooperativas de alquiler. En 1977, el gobierno de Quebec, aprovechando la financiación federal, puso en marcha un programa de creación de cooperativas de alquiler a través de la Sociedad de Vivienda de Quebec (Société d'Habitation du Québec, SHQ) con el objetivo de fomentar pequeñas cooperativas de viviendas íntegramente gestionadas por sus miembros. Para garantizar el necesario soporte técnico, se creó la red de Grupos de Recursos Técnicos (GRT). Rápidamente, surgieron varios cientos de cooperativas de viviendas.

En 1993, el gobierno federal eliminó el programa de cooperativas de vivienda. Hasta ese momento, Quebec había experimentado diferentes programas de desarrollo de vivienda cooperativa, y en 1997 se creó un programa lo suficientemente audaz como para hacer el relevo de la desaparecida financiación federal, el programa AccèsLogis Quebec¹, todavía en vigor. Desde 2018 vuelve a haber una aportación federal.

1 Programa responsabilidad de la Sociedad de Vivienda de Quebec (SHQ).

2. Marco jurídico y legal

Las cooperativas de alquiler de Quebec están reguladas por la Ley de Cooperativas de Quebec (*Loi sur les cooperatives*) como una subcategoría de las cooperativas de consumo.

De acuerdo con la ley, pueden ser miembros de estas cooperativas las personas que han firmado un contrato de arrendamiento y ocupan una de sus viviendas —se aceptan hasta un máximo de dos personas socias por vivienda (al margen del número de ocupantes finales de la vivienda)—. La cooperativa es propietaria del edificio y alquila las viviendas a sus miembros, los cuales son responsables de la gestión de la cooperativa. Cuando una persona deja de ocupar una vivienda, pierde automáticamente su condición de miembro.

Existe una segunda modalidad de cooperativas, de momento muy minoritaria, que son las cooperativas de solidaridad en vivienda. Ofrecen viviendas de alquiler con servicios complementarios y pueden admitir también a socios trabajadores y socios colaboradores.

El marco normativo de una cooperativa viene determinado también por las normas del programa de ayudas con las que se financió el proyecto; estas ayudas han variado con el tiempo, pero sin afectar a los principios básicos del modelo. En este documento nos referimos al programa AccèsLogis Quebec, con el que se han financiado la mayoría de las cooperativas desde 1997.

Una cooperativa de alquiler tiene que ofrecer viviendas asequibles, con alquileres por debajo del alquiler medio de mercado. Asimismo, entre el 20% y el 50% de las viviendas deben reservarse para hogares con rentas reducidas, que pueden acceder a un programa de ayudas que cubre la parte del alquiler que supera el 25% de los ingresos.

La Ley de Cooperativas garantiza la continuidad de su patrimonio. Una cooperativa tiene el deber de preservar la función social o comunitaria del inmueble. En caso de liquidación del patrimonio de una cooperativa que se ha beneficiado de alguna forma de ayuda pública —lo que incluye prácticamente la totalidad de las cooperativas de

vivienda—, el patrimonio será obligatoriamente transferido a otra cooperativa de vivienda o agrupación de cooperativas. Por otra parte, la ausencia de aportación de capital por parte de los miembros no solo elimina posibles barreras de acceso, sino que también limita las posibilidades de mercantilización, restringiendo *de facto* el valor del patrimonio inmobiliario a su único valor de uso.

3. Acceso al suelo o patrimonio

Un proyecto de cooperativa puede consistir en la construcción de un edificio, en la rehabilitación de un edificio existente, en la transformación de un edificio no residencial en un edificio de viviendas o en la compra de un edificio existente en condiciones de habitabilidad.

Para tener acceso a una subvención, el proyecto debe incluir la adquisición en propiedad del terreno y, en su caso, del edificio. Solo en el caso de edificios propiedad de la Sociedad de Vivienda de Quebec (SHQ) o municipal, se admite también la modalidad de cesión del derecho de superficie, a pesar de que es poco habitual.

4. Financiación y gestión económica

La creación de una cooperativa con el programa AccèsLogis Québec se financia del siguiente modo:

- Una ayuda pública directa que financia hasta el 50% del gasto total.
- Una aportación de la comunidad. El mínimo requerido va del 5% al 15% del gasto total.

- Un préstamo hipotecario que financia la parte restante de los gastos.

El programa AccèsLogis subvenciona el 50% de los gastos. Son gastos admisibles la adquisición del terreno o del edificio, la ejecución de la obra, los gastos legales, los honorarios de los grupos de recursos técnicos (GRT), los gastos financieros, la adquisición del mobiliario y del equipamiento eléctrico, así como los impuestos y las tasas aplicables. Sin embargo, el importe máximo de los gastos admisibles depende de unos precios por módulos fijados por la administración que no reflejan los precios de mercado, de modo que la subvención puede quedarse por debajo del 50% de los gastos. No se subvencionan las partes no residenciales del proyecto, pero los espacios compartidos se consideran parte de la superficie residencial.

Un proyecto de cooperativa tendrá que contar obligatoriamente con una aportación de la comunidad de, al menos, el 15% de los gastos admisibles. La administración puede aceptar una reducción (que en todo caso debe ser de, al menos, el 5%) si cumple ciertos parámetros financieros y, por tanto, considera que la viabilidad del proyecto es suficientemente sólida. En la mayoría de los casos esta aportación es a fondo perdido y viene del ayuntamiento, aunque también puede proceder de una entidad social, una empresa privada, una recaudación de fondos, del micromecenazgo, etc., pero no de las personas habitantes.

La parte restante del coste de creación se financia a través de un préstamo hipotecario, que suscribe la cooperativa con una entidad financiera privada a 35 años. El préstamo cuenta con el aval de la Sociedad de Vivienda de Quebec (SHQ).

Las aportaciones de los socios a la cooperativa se limitan al capital social obligatorio de la cooperativa, habitualmente de unos 200 euros, o menos, por persona socia. De acuerdo con la Ley de Arrendamientos, no se puede exigir el pago de una fianza en un alquiler y, por tanto, tampoco existe en las cooperativas de vivienda.

La cooperativa se financia mediante los ingresos de alquiler que pagan los socios, que no puede superar el 95% del precio medio de mercado de la zona donde esté ubicada la cooperativa. El alquiler inicial suele situarse en este límite máximo, para poder cubrir todos

los gastos y garantizar la viabilidad económica de la cooperativa. Con el paso de los años, disminuye el peso de las cuotas hipotecarias y el alquiler puede ajustarse a la baja. Sin embargo, nunca pueden bajar por debajo del 75% de la mediana del precio de alquiler de mercado, referenciado por un índice de la Société d'Habitation du Québec. Los posibles excedentes que tengan pueden destinarlos a inversiones y mejoras del edificio, a subvencionar familias con rentas bajas o a la compra de más suelo y al impulso de nuevos proyectos, entre otros. Además, todas las cooperativas pagan un 1% del coste del proyecto a la SHQ (que se reinvierte en el sector) y al cabo de 10 años (momento en el que se refinancian) contribuyen a un fondo especial también de la SHQ.

5. Formar parte

Para iniciar un proyecto de creación de una cooperativa de vivienda, un grupo de personas deberá constituir una cooperativa, elaborar un proyecto de cooperativa de viviendas viable sobre el plano técnico, financiero y social, y encontrar un terreno o edificio apto para dicho proyecto. La contratación de un Grupo de Recursos Técnicos (GRT) permitirá a la cooperativa contar con el soporte técnico necesario. El programa de ayudas AccèsLogis —con convocatoria abierta y permanente— impone un amplio número de requisitos a los proyectos destinados a asegurar su viabilidad futura.

Por lo que respecta a la organización, una cooperativa de vivienda cuenta con un consejo de administración y unas cuantas comisiones: de selección, de mantenimiento, de secretaría, de finanzas, de convivencia... y algunas más, dependiendo de las prioridades de cada cooperativa. A través de estos órganos, los miembros asumen su gestión financiera, inmobiliaria y social.

Las obligaciones de las personas cooperativistas incluyen la participación en las actividades de la cooperativa: comisiones, actividades como la limpieza, la contabilidad..., o en las *corvéés* (término que designa las actividades esporádicas de mayor envergadura que se realizan en común, como, por ejemplo, pintar la escalera).

Un cooperativista que deja su vivienda deja, al mismo tiempo, de formar parte de la cooperativa. Puesto que no existe aportación de capital, la salida de un usuario no supone devolución de capital. La selección de los nuevos miembros que ocuparán las viviendas vacías corresponde a la cooperativa, tanto en la fase inicial como cada vez que un miembro sale de la misma. El miembro saliente no tiene ninguna influencia sobre el proceso de selección.

Esta autonomía en la selección de nuevos miembros se extiende a las viviendas destinadas a hogares con rentas reducidas. En estos casos, los criterios de selección de la cooperativa deben ajustarse al Reglamento relativo a la asignación de viviendas de alquiler reducido, que rige la atribución de las viviendas sociales. Sin embargo, el reglamento incluye condiciones específicas para las cooperativas, que preservan su autonomía y a las cuales les permite incluir criterios relativos a la convivencia, con vistas a seleccionar a personas que se integren bien en la comunidad existente y participen activamente en la gestión de la cooperativa.

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Durante la fase de creación, la cooperativa debe trabajar obligatoriamente con un grupo de recursos técnicos (GRT), a menos que pueda demostrar que cuenta, entre sus miembros, con personas con las calificaciones requeridas para realizar el trabajo normalmente asumido por un GRT.

Los GRT son entidades privadas que deben contar con el reconocimiento de la Sociedad de Vivienda de Quebec (SHQ), que establece unos honorarios máximos. Un GRT reúne en una única entidad a especialistas en arquitectura, gestión de proyectos y dinamización-formación, para desarrollar tanto el aspecto inmobiliario de los proyectos (arquitectura y gestión) como el aspecto cooperativo (a través de

la dinamización y formación de los socios). El fomento y la formación del aspecto cooperativo se percibe como un factor esencial del éxito a largo plazo de una cooperativa. Los GRT cuentan con su propia asociación, el AGRTQ.

Por su parte, las federaciones de cooperativas pueden contar con sus propios técnicos GRT como parte de su oferta de servicios para las cooperativas. Asimismo, las federaciones ofrecen una variedad de servicios destinados a facilitar la gestión y la vida asociativa de las cooperativas, como servicios de seguros, soporte a la gestión, contabilidad, inversiones financieras, inspección inmobiliaria y supervisión de la obra, formación, dinamización de asambleas, etc.

7. Espacios y servicios comunes

La parte residencial de las cooperativas incluye, además de las viviendas, otros espacios relacionados con el uso residencial, como salas comunes, locales para actividades administrativas del proyecto, azoteas y jardines, lavanderías, talleres...

Los miembros de la cooperativa pueden crear servicios compartidos, como un acceso a Internet compartido. También existen cooperativas especializadas con servicios específicos, como, por ejemplo, la cooperativa Lezarts de Montreal, reservada a artistas profesionales en artes plásticas, que incluye un espacio de exposición al servicio de sus miembros.

El caso específico del modelo de las cooperativas de solidaridad da cabida en particular a las cooperativas para personas mayores que ofrecen, además de las viviendas, diversos servicios socioasistenciales.

8. Impacto social

Aunque la principal misión de las cooperativas de vivienda es la provisión de viviendas dignas y asequibles para sus miembros, el funcionamiento interno de las cooperativas permite a los miembros poner en práctica los principios y valores del cooperativismo. Gracias a la reserva de viviendas para hogares con rentas bajas, las cooperativas fomentan la diversidad social.

Por otra parte, las cooperativas tienen un impacto en el mercado de la vivienda, al que aportan un número significativo de viviendas asequibles, autogestionadas e independientes. En este sentido, el modelo de cooperativas de Quebec, con más de 40 años de historia, ha demostrado su capacidad de generar una oferta de vivienda asequible y de mantenerla a lo largo del tiempo.

9. Retos

El principal reto del movimiento reside en la dependencia de la financiación pública. La falta de financiación puede afectar al movimiento de dos formas:

La creación de nuevas cooperativas depende de la disponibilidad de ayudas públicas suficientes. A modo de ejemplo, debido a una falta de actualización de los gastos máximos admisibles entre 2009 y 2018, el creciente diferencial entre coste admisible y coste real provocó que un importante número de proyectos se detuvieran por la imposibilidad de garantizar el equilibrio financiero con unas subvenciones minoradas y unos alquileres limitados al 95% (el alquiler medio). Aunque esta situación se desbloqueó en 2019, el movimiento cooperativo ha empezado a buscar vías adicionales para asegurar la financiación de nuevos proyectos.

Las cooperativas existentes gozan, en principio, de independencia financiera. Sin embargo, los hogares con bajos ingresos dependen

de las ayudas al alquiler, y la supresión de estas puede poner en riesgo la estabilidad financiera, y sobre todo social, de la cooperativa, que podría llegar a no tener otra opción que desahuciar estos hogares por impago. Este tipo de situaciones empezaron a darse durante unos años en algunas cooperativas que dependían de ayudas al alquiler del gobierno federal, y que este decidió eliminar progresivamente. La situación se resolvió con el cambio en el gobierno federal en 2015, pero dejó en evidencia la necesidad de un compromiso firme y estable del gobierno.

10. Para saber más

- Fédération des Coopératives d'Habitation Intermunicipale du Montréal Métropolitain (FECHIMM) echimm.coop
- Confédération Québécoise des Coopératives d'Habitation (CQCH) www.cooperativehabitation.coop
- Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) agrtq.qc.ca
- Programme AccèsLogis Québec de la Société d'habitation Québec (SHQ) habitation.gouv.mme/programme/acceslogis_quebec.html

11. Proyecto de ejemplo

Nombre:

**Coopérative d'habitation
du Châtelet**



Ciudad:

Montreal, Quebec, Canadá

Número de viviendas:

19 (13 viviendas de 3 habitaciones, 4 de 2 y 2 estudios)

Año de inicio de la convivencia:

1977

Financiación:

Programa Logipop, el primer programa de cooperativas de alquiler de Quebec, con financiación del gobierno canadiense.

Patrimonio:

Propiedad de la cooperativa

Web:

coopchatelet.org

Breve descripción:

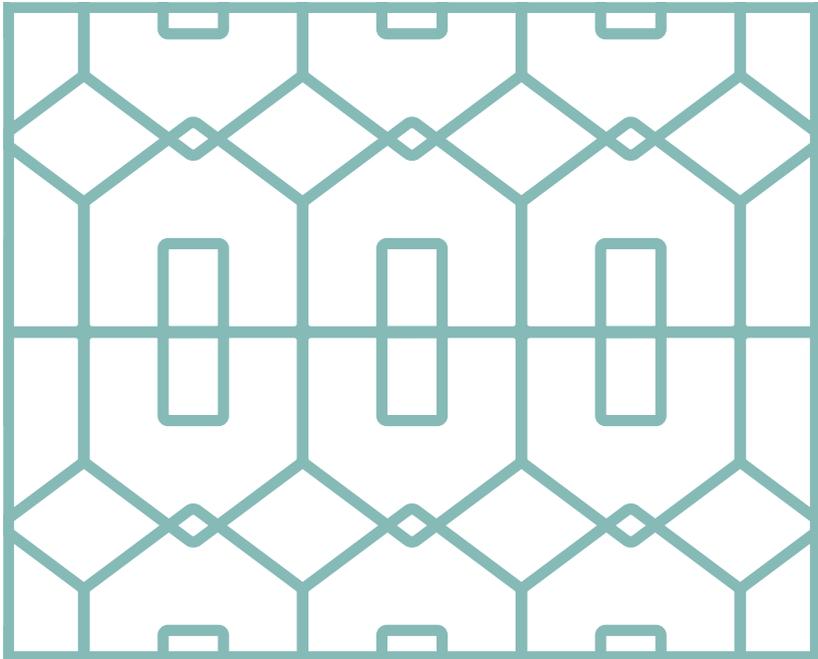
Edificio residencial histórico, construido en 1912. En 1977, ante la degradación del edificio y la intención del propietario de vender, los inquilinos se constituyeron en cooperativa para adquirir el edificio y rehabilitarlo. Algunos de los 14 miembros fundadores todavía son miembros del edificio y viven en el mismo actualmente. La cooperativa dispone de una amplia sala comunitaria, azotea en la cubierta del edificio, un espacio de lavandería, taller de carpintería equipado, espacio de aparcamiento de bicicletas, agua y calefacción comunitaria, intranet y acceso a internet. Varios de sus miembros son personas activas en organizaciones comunitarias y de la economía social. Los alquileres se sitúan en torno al 74% del precio medio de alquiler de mercado.

COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION ET D'HABITATION

(Cooperativas de construcción y vivienda)

SUIZA

Contribución de Lea Oswald



Las cooperativas de construcción y vivienda suiza (en francés, *coopératives de construction et d'habitation*, y en alemán, *Wohnbaugenossenschaften*) ofrecen una forma de acceso a una vivienda adecuada como alternativa al mercado de la vivienda tradicional. Estos promotores de vivienda de utilidad pública construyen, mantienen y renuevan viviendas a precios asequibles —de media, un 20% más baratas que las del mercado tradicional—. Su principio fundamental es la propiedad colectiva y la participación de sus miembros en la gestión y toma de decisiones. Las cooperativas también se basan en valores fundamentales como la solidaridad, la ayuda mutua, la gestión democrática, la no especulación, las raíces locales y la convivencia. Hoy en día, las más de 1.500 cooperativas suizas representan alrededor del 8% del patrimonio inmobiliario nacional (hasta el 20% en algunas ciudades), es decir, más de 160.000 viviendas.

1. Evolución

Mientras que la forma de organización social de la cooperativa de ayuda mutua se remonta a la Edad Media en Suiza, las primeras cooperativas de construcción y vivienda aparecieron a finales del siglo XIX de la mano de diferentes visiones ideológicas: liberal (organización de los individuos al margen del estado) y socialista (apoyando la acción social del estado). Partiendo de los mismos valores fundadores de la Confederación Suiza, como el federalismo, la democracia directa, la mutualidad, el diálogo y la solidaridad, los distintos movimientos políticos adoptaron y fomentaron el modelo cooperativista. El cooperativismo se percibía entonces como un medio para aglutinar fuerzas individuales para responder a los problemas sociales causados por el desarrollo del capitalismo en Suiza.

Las primeras cooperativas de construcción y vivienda surgieron como respuesta, ya en 1860, a las malas condiciones y la escasez de viviendas de la clase trabajadora en las grandes ciudades suizas. Sin embargo, el desarrollo fue anecdótico hasta alrededor de 1910, con la fundación de las primeras cooperativas de trabajadores ferroviarios. El 30 de marzo de 1911, el estado reguló la sociedad cooperativa en el Código de Obligaciones suizo (ley federal), y en 1919 se fundó la Federación Suiza de Cooperativas de Vivienda. Todas las cooperativas han sido desde entonces tan solo de propiedad colectiva. Tras la Primera y Segunda Guerra Mundial, las cooperativas de vivienda crecieron con fuerza gracias al apoyo de la administración pública, en respuesta a la grave escasez de viviendas. El movimiento se ralentizó en los años sesenta y setenta por la financiarización del sector inmobiliario y porque había más facilidades para acceder a la propiedad privada. Las cooperativas de vivienda solamente se recuperaron a partir de finales del siglo XX, especialmente en respuesta a las políticas urbanas conservadoras y a la falta de vivienda asequible (como resultado de las distintas crisis financieras de los últimos 30 años), que afecta también los hogares de clase media.

2. Marco jurídico y legal

En Suiza, el 59% de los hogares son de alquiler, aunque las familias propietarias han aumentado a un ritmo constante desde la década de 1970. Entre los propietarios de los hogares de alquiler, el 47% son particulares y el 40% son empresas. Las autoridades públicas (vivienda social) poseen el 4,2% y las cooperativas de construcción y vivienda, el 8,3%. Estas últimas forman parte de los promotores de vivienda de utilidad pública (Maîtres d'ouvrage de utilité publique - MOUP), en los que, además de las cooperativas, también existen fundaciones, asociaciones y otros. Los MOUP consideran que el acceso a una vivienda adecuada y asequible es un derecho fundamental. En este sentido, renuncian a las ganancias especulativas y calculan las rentas basándose en los costes reales, promueven la inclusión de todos los estratos sociales de la población, en particular las clases más vulnerables, e implementan principios como la solidaridad y la asistencia mutua.

Más concretamente, las cooperativas de construcción y vivienda son una forma de propiedad colectiva que proporciona una sólida seguridad de arrendamiento y se basa en principios democráticos. Los habitantes son socios y participan en los procesos de gestión y toma de decisiones. En lugar de pagar una garantía en la entrada para el pago del alquiler, suscriben su participación social (capital social) de la cooperativa, que es devuelto cuando se van. Esto les hace copropietarios de la cooperativa. La sociedad cooperativa está regulada en el código de obligaciones suizo (artículos 828-926), que le proporciona un marco jurídico a nivel nacional, que define las condiciones de constitución, organización y gestión de la cooperativa, así como los derechos y las responsabilidades de las distintas partes. Los puntos más importantes son:

- Una cooperativa se funda a través de la aprobación de los estatutos en una asamblea constituyente y la inscripción en el registro mercantil.
- La cooperativa tiene que estar abierta a nuevos miembros.

- La cooperativa está organizada sobre una base democrática. Todos los miembros tienen un voto en la asamblea general, sin que se tenga en cuenta el capital aportado.
- La cooperativa es una corporación sin ánimo de lucro.
- Los socios que salen no se benefician del valor añadido de la cooperativa.
- Por regla general, tan solo la cooperativa es responsable de su capital.
- En caso de disolución, los activos de la cooperativa se abonan íntegramente a una organización que persigue los mismos objetivos.

El poder político en Suiza se divide entre los tres niveles de gobierno: la Confederación, los 26 cantones y los 2.250 municipios. Los cantones gozan de una gran autonomía en distintos ámbitos, en particular en lo relacionado con las políticas de vivienda, que pueden variar mucho de un cantón a otro. Algunos cantones como Zúrich y Ginebra, por ejemplo, tienen una larga tradición en la prestación de asistencia y apoyo en materia de vivienda a las cooperativas de vivienda. Del mismo modo, los municipios también tienen sus propias políticas de vivienda y pueden actuar dirigiendo las intervenciones en el mercado inmobiliario a través de disposiciones legales y normas de ordenación del territorio, o asumiendo un compromiso financiero.

3. Acceso al suelo o patrimonio

Cuando la cooperativa no quiere comprar un edificio existente, el reto es encontrar un terreno por construir, un bien escaso en Suiza, especialmente en los centros urbanos y sus aglomeraciones. Aunque es posible comprar la tierra de un propietario privado, a menudo esta opción es demasiado cara para las cooperativas.

Por otro lado, se promueven acuerdos entre los municipios y los MOUP para la cesión de suelo, una opción cada vez más frecuente. Los municipios venden sus terrenos a las cooperativas o les conceden un "derecho de superficie", que otorga al beneficiario el derecho de construir y operar un edificio en el terreno del propietario por un período de entre 30 y 100 años. Esta es la solución preferida por muchas cooperativas, porque reduce sus necesidades financieras iniciales, y también es una opción interesante para los municipios, que se benefician de un alquiler regular y mantienen el suelo de propiedad pública, aunque el precio se calcula en función del valor inmobiliario, y no puede ser un canon simbólico como en Cataluña o Francia.

La cesión se hace por adjudicación directa (por el hecho de ser MOUP), ya que la ley así lo prevé y el planeamiento urbanístico reserva suelo a esta modalidad. En Ginebra, por ejemplo, el cantón creó una fundación (FPLC) para buscar terrenos para cooperativas y la federación ginebrina de cooperativas colabora con la fundación para negociar terrenos. Esta tiene un sistema interno democrático de atribución a las cooperativas miembros.

4. Financiación y gestión económica

En Suiza, incluso un modesto proyecto de cooperativa puede costar varios millones de francos suizos. Los bancos son los principales prestamistas, conceden préstamos e hipotecas a las cooperativas, pero nunca prestan el 100% de la inversión; por este motivo, el resto se financia con capital social de los cooperativistas. Algunos bancos piden hasta un 20% (como en un cliente privado), mientras que otros solo requieren entre un 5% y un 10% de capital social, si la cooperativa proporciona garantías.

La confederación, los cantones y los ayuntamientos, así como las federaciones de cooperativas de vivienda, tienen un papel esencial a la hora de conceder a las cooperativas préstamos favorables, garantías

o subsidios de vivienda. Dos de los principales instrumentos de ayuda financiera son:

- **Centro de emisión MOUP (CCL):** cooperativa creada por las federaciones suizas de MOUP (que agrupan a cooperativas, fundaciones, etc.) y la Oficina Federal de la Vivienda; recauda fondos en el mercado de capitales a través de préstamos a largo plazo y ofrece refinanciación parcial (una vez el edificio está construido) a través de préstamos con tipos de interés muy atractivos gracias a la existencia de una garantía federal (ley federal de la vivienda).
- **Cooperativa de garantía hipotecaria (CCH):** gestionada por cooperativas de vivienda y bancos, propone a las cooperativas una garantía conjunta que ofrece la máxima seguridad a las instituciones financieras y les permite obtener más préstamos bancarios.

Las federaciones suizas MOUP (mayoritariamente cooperativas) también gestionan directamente otros tres instrumentos financieros para apoyar a las cooperativas:

- **Capital circulante:** financiado por la Confederación, proporciona préstamos con intereses para la construcción, renovación y compra de inmuebles, y puede complementar el capital social (que puede suponer un 15% del total y puede reducir el capital social, por ejemplo, al 5%). Son préstamos a 20 años.
- **Fundación Fondo de Solidaridad:** financiada por los miembros de la federación, concede préstamos a un interés favorable por apoyar proyectos innovadores y a los miembros en situación de dificultad. Son préstamos a 25 años.

Los préstamos concedidos por estos dos fondos ascienden, como mínimo, a 15.000 francos suizos (CHF) y, como máximo, a 50.000 CHF por alojamiento; tipo de interés 2,0 puntos porcentuales por debajo del tipo de interés de referencia aplicable a los alquileres, pero al menos el 1%.

- **Fundación Solinvest:** financiada por donaciones e ingresos de acciones e inversiones, ofrece “capital de transición” a modo de acciones en forma de una financiación inicial de duración limitada para ayudar a las nuevas cooperativas a acumular capital social; limitada hasta que los futuros cooperativistas sustituyan esta participación de transición (normalmente en la entrada al edificio). Importe máximo de 10.000 CHF por alojamiento.

Además de estos instrumentos financieros a disposición de las cooperativas, también pueden obtenerse subsidios cantonales y federales para ciertas obras específicas (paneles solares, renovación de edificios, etc.). Según el cantón, la ayuda financiera también puede consistir en préstamos sin intereses o en garantías de una institución cantonal. Por ejemplo, la esquina de Ginebra otorga préstamos a 5 años para el pago del capital social inicial.

5. Formar parte

Actualmente, existen muchas formas de cooperativas de construcción y vivienda en Suiza, desde la pequeña cooperativa de residentes que administra solo los pocos apartamentos de su edificio hasta poderosas cooperativas de vivienda, generalmente las más antiguas, las cuales administran miles de unidades.

El sistema de acceso, una vez que los proyectos están en marcha, depende de cada cooperativa, pero está definido en los estatutos de forma clara y transparente. En la mayoría de los casos, está regulado por listas de espera. Las hay que acumulan factores de antigüedad y necesidad, otras solo antigüedad y también hay algunas que tienen en cuenta si tienes un familiar que ya vive ahí, etc.

En la gran mayoría de los casos han nacido por iniciativa de un grupo de habitantes, y, en una minoría de casos, por iniciativa de organizaciones políticas o religiosas. En el contexto actual, algunas se crean porque la oportunidad de comprar un terreno o un edificio se pre-

senta al grupo de habitantes (venta privada o licitación pública), otras también se forman antes de tener una oportunidad concreta, ya sea por asegurar su permanencia en un lugar ocupado y poder negociar con los propietarios (privados o autoridades públicas) o mientras se espera que se haga una oferta. En este último caso, generalmente se afilian a las agrupaciones cantonales de cooperativas de vivienda, que negocian la tierra directamente con las autoridades públicas, generalmente bajo "derecho de superficie". También es común hoy en día ver a las cooperativas jóvenes colaborar con las más antiguas para mutualizar fuerzas y recursos económicos.

En términos de gestión, la asamblea general de cada cooperativa elige un consejo de administración (mínimo de tres socios) para un mandato de entre dos y cuatro años. Este último se encarga de la gestión general y estratégica, de las normas organizativas, de la gestión financiera, de la preparación de las juntas generales y del respeto de los estatutos. Generalmente, se crean comisiones específicas dentro de este consejo, encargadas de la construcción, las finanzas, la comunicación, etc.

Las cooperativas más participativas, actualmente cada vez más numerosas, involucran activamente a sus socios desde la fase de planificación, más raramente en el proceso de construcción (Equilibre). Se organizan, pues, talleres con grupos de habitantes para planificar y reflexionar sobre su futura vivienda, pero también para organizar la convivencia futura. Algunas cooperativas más grandes, con más de un edificio, se reservan para la asamblea general, comité y equipo técnico cuestiones como la propiedad, el préstamo o la gestión económica y administrativa, pero al mismo tiempo crean asociaciones de habitantes por edificio que gestionan de manera descentralizada temas más del día a día, tales como problemas técnicos o de vecindad, o la organización de los espacios comunes (Codha, Kalkbreite, Mehr als Wohnen, etc.).

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Las dos federaciones nacionales MOUP (Coopératives d'habitation Suisse y Wohnen Schweiz) agrupan principalmente cooperativas, pero también otras entidades de vivienda social (fundaciones, asociaciones...), y son esenciales para los grupos de habitantes que desean formar una cooperativa. Además de los instrumentos financieros, ofrecen asesoramiento, formación y soporte profesional sobre cuestiones jurídicas, arquitectónicas, técnicas, de gestión financiera, etc.

La mayoría de las cooperativas de vivienda celebran un concurso de arquitectura y algunas ciudades o municipios incluso lo prescriben en sus contratos de arrendamiento o, en ocasiones, los organizan ellas mismas. La Sociedad Suiza de Ingenieros y Arquitectos regula por reglamento (SIA 142) el proceso de concurso: los arquitectos son elegidos por un jurado compuesto por expertos y miembros de la cooperativa. También en este caso, las federaciones ponen a disposición de las cooperativas listas de arquitectos. Si las cooperativas optan por un proceso participativo, que involucra a los futuros habitantes en todo el proceso de planificación del proyecto, también se utilizarán equipos de dinamización especializados para facilitar el diálogo entre los habitantes y los arquitectos.

Finalmente, la Oficina Federal de Vivienda ofrece una buena herramienta para evaluar la calidad de la construcción de viviendas de utilidad pública con el Sistema de Evaluación de Viviendas (SEL). Esta herramienta puede utilizarse en línea para diseñar, evaluar y comparar viviendas, con especial atención al valor de uso de una vivienda.

7. Espacios y servicios comunes

Debido a su gran diversidad, las cooperativas de vivienda de Suiza tienen una multitud de formas de pensar sus proyectos, pero todas tienen el valor común de la convivencia. Esto también se refleja en el ámbito arquitectónico y en la organización de los espacios de sus edificios. Tradicionalmente, existen lavanderías y despensas, y a menudo también una sala común, a veces equipada con una cocina, para organizar las reuniones de la cooperativa y celebrar fiestas comunes o privadas. En cuanto a los servicios, la gestión de la calefacción suele estar centralizada en el edificio, mientras que la electricidad se gestiona por alojamiento. Cada vez es más común que las cooperativas compartan otros espacios o servicios, que van desde una cocina comunitaria hasta jardines compartidos, guarderías, oficinas, habitaciones de huéspedes, bibliotecas y salas de juego o, simplemente, una conexión a Internet o productos alimenticios básicos. La compartición de espacios también se encuentra en la tipología de algunas viviendas, como los clústeres (Kraftwerk1).

8. Impacto social

El concepto de construcción de las cooperativas de vivienda suizas está orientado al largo plazo. Las cooperativas conceden gran importancia a la sostenibilidad, a la calidad arquitectónica y urbana, así como al impacto social de sus proyectos. Cada cooperativa, además de su estatus legal, define sus valores, compromisos y objetivos en una carta. La calidad social y ambiental se incluye sistemáticamente como objetivo fundamental, aunque puede variar según las cooperativas, favoreciendo a veces aspectos o poblaciones específicas. Así, algunas cooperativas centrarán sus esfuerzos en la mezcla social, cultural y generacional (Voisinage, Kalkbreite), otras en la construc-

ción ecológica y el impacto en los recursos agotables (Equilibre, Kraftwerk1). En Ginebra, existe incluso una cooperativa específica para estudiantes (La Ciguè).

Además, todas las cooperativas tienen el objetivo de integrarse armoniosamente en el barrio en el que están construyendo. A menudo participan activamente en la planificación de nuevos barrios o en el desarrollo de los ya existentes, en colaboración con los municipios, cantones y otros actores del sector inmobiliario. Por tanto, aportan sus valores, y fomentan el desarrollo de iniciativas locales, inclusivas y solidarias, de conceptos energéticos y ecológicos innovadores y de procesos participativos. Muchos ayuntamientos desarrollan ecobarrios en los que se construye un porcentaje alto de cooperativas y se potencia esta interacción (Mehr als Wohnen, Las Vergers de Meyrin).

9. Retos

Las cooperativas de construcción y vivienda siguen siendo una de las soluciones más eficaces y sostenibles en Suiza para acceder a una vivienda adecuada, con estabilidad de tenencia y un fuerte impacto social, por lo que hoy en día generan un gran interés. Para fortalecer aún más el modelo, es necesario que todas las autoridades públicas se comprometan activamente a promocionarlas y en instrumentos de ayuda financiera y políticas de vivienda favorables, ya que actualmente son desiguales. También es importante desarrollar nuevas herramientas para promover enfoques participativos, puesto que muchas cooperativas carecen de este enfoque, e involucrar activamente a las cooperativas y los residentes en todos los niveles de la planificación de la vivienda y de los barrios, junto con los actores públicos y privados.

10. Para saber más

- Oficina Federal de la Vivienda del Gobierno suizo:
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home.html>
- Coopérative d'habitation Suisse (federación nacional):
wbg-schweiz.ch
- Revista Habitation:
habitation.ch
- UrbaMonde:
urbamonde.org co-habitat.io
- Algunas cooperativas: ABZ
abz.ch
 - Mehr als Wohnen
mehralswohnen.ch
 - Codha
codha.ch
 - Equilibre
cooperative-equilibre.ch

11. Proyecto de ejemplo

Nombre:

Cooperativa Kraftwerk1, proyecto "Hardturm"



Ciudad:

Zúrich

Número de viviendas:

3 proyectos (más 1 en fase de planificación)

232 alojamientos para 700 habitantes

50 locales comerciales

Año de inicio de la convivencia:

2001 (proyecto "Hardturm"; 254 habitantes, 81 alojamientos, 21 locales comerciales)

Financiación:

Proyecto "Hardturm": 10 millones de CHF para la compra de suelo y 50 millones CHF para la construcción. Un préstamo privado de 2 millones CHF permitió obtener un crédito bancario para comprar el terreno.

Obtención del patrimonio:

Proyecto "Hardturm"; la cooperativa negoció y compró el terreno, propiedad de un promotor inmobiliario.

Web:

www.kraftwerk1.ch

Breve descripción:

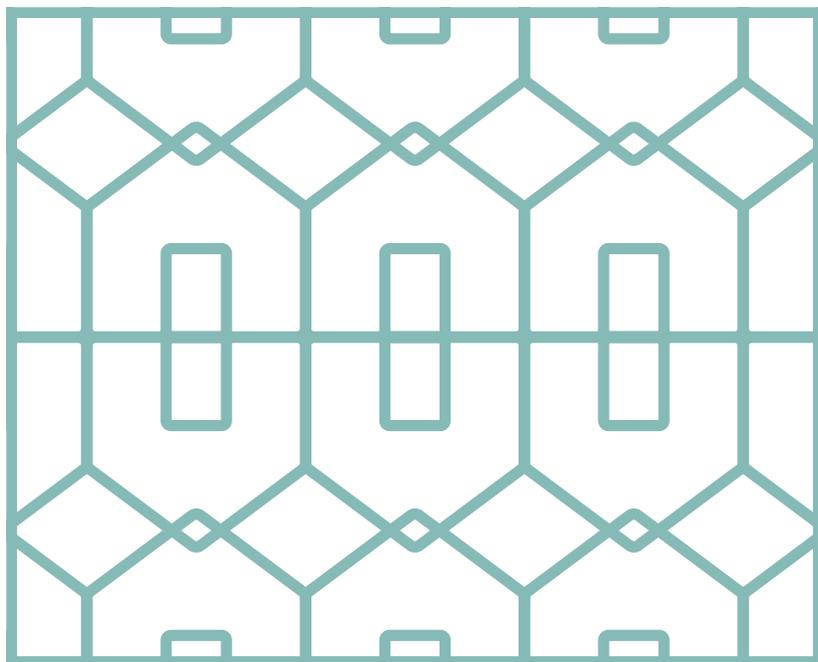
La idea de la cooperativa Kraftwerk1 nació en un contexto de crisis económica en la década de 1990 y se concretó después de la ocupación de una zona industrial. La cooperativa planifica e implementa proyectos de asentamientos de gran densidad y diversidad en Zúrich y sus intermediaciones, que son innovadores desde el punto de vista ecológico y social. Se basa en valores como la autogestión, la solidaridad, la democracia directa y la participación de los residentes en todos los ámbitos. En el caso de Hardturm, hay dos edificios, uno residencial y otro con oficinas y espacios comerciales, que establecen sinergias conjuntas.

ANDELSBOLIG

(Vivienda cooperativa)

DINAMARCA

Contribución de Lorenzo Vidal



La vivienda cooperativa (*andelsbolig*) en Dinamarca tiene una larga historia y una gran implantación social e institucional. Actualmente, el sector de la vivienda cooperativa se compone de unas 10.000 cooperativas de vivienda que representan el 8% del stock de viviendas del país. Este porcentaje se multiplica en las principales áreas urbanas. En Copenhague, por ejemplo, más de una de cada tres viviendas de la ciudad pertenecen a una cooperativa.

La mayoría de estas cooperativas proceden de cambios de regímenes de tenencia: inmuebles en alquiler que pasan a ser propiedad colectiva de los inquilinos organizados en cooperativa. En este caso, los socios tienen una acción (*andel*) —con el valor regulado por ley— en la propiedad colectiva de la cooperativa.

Cada cooperativa es autónoma y el sector ha gozado de diferentes formas de apoyo por parte de las administraciones públicas a lo largo de la historia. Ahora bien, en los últimos años ha sufrido un proceso de desregulación y mercantilización que ha desdibujado su especificidad y función social. Sin embargo, sigue siendo un modelo con normas y prácticas propias dentro del sistema de vivienda danés.

1. Evolución

Las primeras cooperativas de vivienda en Dinamarca surgen a finales del siglo XIX de la mano del movimiento obrero organizado. A medida que van recibiendo apoyo público, se van regulando hasta integrarse, en el período de entreguerras y después de la Segunda Guerra Mundial, en el ámbito de la “vivienda común” (*Almene bolig*), un sector de asociaciones de inquilinos de vivienda que hace la función también de vivienda social.

No es hasta la década de 1970 que reaparece la vivienda cooperativa de nuevo como modelo diferenciado. En 1976 se introduce una ley que da derecho de tanteo y retracto a los inquilinos de un inmueble, si estos se organizan en una cooperativa de vivienda. Con gran parte del stock de alquiler en propiedad vertical y con los precios de los alquileres fuertemente regulados, el contexto era propicio para que los tenedores privados se vendieran las propiedades y los inquilinos las compraran colectivamente. En la década de 1990 algunos municipios, como el de Copenhague, también vendieron vivienda pública de propiedad municipal a los inquilinos organizados en cooperativa. Entre 1981 y 2004, además, existió un programa estatal de subsidios públicos para la constitución de cooperativas de vivienda. Como resultado de este conjunto de factores, el cooperativismo de vivienda se extendió significativamente, sobre todo en los núcleos urbanos del país.

Sin embargo, el gobierno liberal-conservador en el poder entre los años 2001 y 2011 introdujo medidas liberalizadoras que pusieron en marcha procesos de mercantilización y encarecimiento de las viviendas cooperativas. Hoy en día, el modelo se acerca más a la propiedad que al alquiler, aunque sigue siendo más asequible que la opción de compra en propiedad individual.

2. Marco jurídico y legal

El sector goza de una ley propia (*Andelsboligloven*) que opera como el principal marco regulador de las cooperativas y define sus características y normas básicas. Cada socio posee una acción (*andel*) en la propiedad de la cooperativa y disfruta del derecho de uso de la vivienda y de los espacios comunes. Esta acción y los derechos que habilita pueden cederse entre personas que cohabitan, a familiares cercanos o a un beneficiario que haya sido notificado a la junta de la cooperativa.

La ley permite a la asamblea de la cooperativa escoger entre tres opciones para calcular el valor patrimonial de la cooperativa y, por extensión, el de cada acción (que se calcula por metros cuadrados de vivienda): (1) el coste inicial de la compra o construcción del proyecto, (2) una tasación de la propiedad como edificio de alquiler elaborada por las autoridades tributarias y (3) una tasación basada en el mismo criterio pero elaborada por un tasador privado. El cálculo resultante es un tope máximo, y la asamblea puede decidir mantener el precio de las acciones por debajo de ese tope. La vinculación del valor de las cooperativas con el de los inmuebles en alquiler se estableció porque este último sector estaba fuertemente regulado. Sin embargo, medidas desreguladoras de ambos ámbitos han facilitado la inflación del valor patrimonial de las cooperativas y, por tanto, de los precios de compraventa de las acciones (*andel*).

Particularmente relevante fue una medida de 2005 que permite a los socios utilizar sus acciones individuales como garantía para acceder a crédito personal, transformándolas *de facto* en una mercancía hipotecable. La gran mayoría de las asambleas de las cooperativas han votado a favor de seguir los incrementos en los topes de precios de las acciones, aunque muchas no alcanzan el máximo permitido para evitar el sobreendeudamiento de los nuevos socios. Lo que sí está prohibido es la división horizontal de las cooperativas. Si una cooperativa se disuelve, sus viviendas solo pueden pasar a ser gestionadas por otra cooperativa, o pasar al régimen de tenencia de alquiler.

Las cooperativas de vivienda que hayan recibido apoyo público también están sujetas a partes de la ley de "vivienda común" (*Almenboli-*

gloven). Tanto las que han recibido garantías municipales para préstamos hipotecarios (capítulo 11a) como las que han recibido subsidios directos (capítulo 11b). En la ley se establecen los derechos y deberes ligados a estas ayudas y las condiciones bajo las que deben devolverse, como, por ejemplo, en caso de disolución de la cooperativa.

3. Acceso al suelo o patrimonio

La principal vía de acceso al patrimonio es a través del ejercicio del derecho de tanteo y de retracto de inquilinos de un inmueble organizados en cooperativa. Para poder ejercer este derecho, un mínimo del 60% de los residentes del inmueble deben ser socios de la cooperativa. Si la compra colectiva sigue adelante, los inquilinos que prefieran no asociarse pueden continuar como arrendatarios, con la cooperativa como nuevo arrendador. En el contexto de programas de regeneración urbana de los centros de las ciudades, organismos públicos han actuado a menudo de intermediarios para facilitar estos cambios de tenencia en edificios antiguos de alquiler. Las cooperativas de vivienda también pueden comprar suelo urbanizable en el mercado para generar proyectos de nueva construcción

4. Financiación y gestión económica

Las cooperativas de vivienda, a menudo, cuentan con una garantía municipal para acceder a un préstamo con instituciones privadas de crédito hipotecario, muchas de las cuales eran, originalmente, cooperativas de crédito. Además, entre los años 1981 y 2004, sí existió un programa estatal de subsidios directos que podían cubrir hasta el 10% del coste inicial de los proyectos, sin superar el límite de 600 coronas danesas por metro cuadrado. Un estudio realizado en 2006

a escala nacional estimó que alrededor del 22% de las cooperativas se habían beneficiado de esta financiación pública, mientras que el 70% se constituyeron sin subsidios a partir de la conversión desde el alquiler privado, y que un 6% es de nueva construcción sin subsidios desde el año 2000.

La gestión económica del día a día suele llevarla la junta de la cooperativa con el apoyo de un administrador de fincas. El valor de las acciones en la cooperativa (*andel*) se determina en la asamblea anual de los socios según los mecanismos mencionados anteriormente y puede variar dentro de los topes marcados por la ley. Si un socio abandona la cooperativa, capitaliza el valor de su acción y el socio entrante debe desembolsar esa cantidad como aportación inicial. La cuota mensual que pagan todos los socios se destina a cubrir los gastos totales de la cooperativa, tanto la amortización de las deudas hipotecarias como los gastos de mantenimiento y renovación de los inmuebles. El balance de pasivos y activos de la cooperativa, el estado físico del inmueble y su localización influyen en la tasación del valor patrimonial de la cooperativa y, por tanto, del de cada acción (*andel*).

5. Formar parte

Los grupos iniciales que forman las cooperativas pueden surgir de afinidades diversas para un proyecto de nueva construcción o a partir de la escalera de vecinos de un edificio en alquiler que se organiza para comprar colectivamente el inmueble. Cada cooperativa se dota de sus propias normas para gestionar la compraventa de acciones y la transmisión de viviendas. En algunas es el socio en cuestión el que elige a quién traspasar la vivienda, en otras el traspaso se organiza de forma centralizada a través de una lista de espera. Como contraprestación por los subsidios directos del programa estatal (1981-2004), los ayuntamientos tenían la opción preferente de comprar el derecho de uso o alquilar de forma permanente las viviendas que se traspasaban a las cooperativas beneficiarias. Los ayuntamientos podían tener a disposición hasta un máximo del 10% del total de viviendas de la cooperativa para la lista municipal de solicitantes de vivienda.

El máximo órgano decisorio de la cooperativa es la asamblea de socios, que normalmente se reúne una vez al año. La asamblea anual decide por mayoría simple sobre las normas de convivencia, los usos de los espacios comunes, los gastos de mantenimiento y mejora, el valor de las acciones (*andel*) y elige a la junta gestora.

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Las cooperativas suelen contar con el soporte técnico de un administrador de fincas. Aproximadamente la mitad de las cooperativas forman parte de la Asociación Danesa de Vivienda Cooperativa (*Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation*, ABF). Esta organización, gobernada por sus miembros, proporciona soporte técnico, servicios de asesoría y actividades de formación para las cooperativas.

7. Espacios y servicios comunes

La mayoría de las cooperativas han heredado los inmuebles construidos para el mercado de alquiler privado. Suelen contar con un espacio común polivalente, una lavandería colectiva, aparcamientos para bicis y los patios y jardines compartidos del recinto. Los locales de los edificios se alquilan habitualmente para actividades comerciales o para proyectos comunitarios, como guarderías. En Dinamarca también existe una tradición relativamente extendida de proyectos de convivencia, en los que el grado de espacios comunes y de convivencia compartida es muy elevado. Muchos de estos proyectos de convivencia se desarrollan bajo el amparo de una cooperativa de vivienda.

8. Impacto social

La vivienda cooperativa se concibió originalmente como una alternativa asequible para las clases populares danesas. Con el encarecimiento de las viviendas a raíz de los procesos de liberalización y mercantilización ya citados, esta función social ha quedado desdibujada. Muchos de los socios originarios de las cooperativas de vivienda eran inquilinos de ingresos modestos que, en un contexto histórico concreto, habían podido adquirir colectivamente sus viviendas. Sin embargo, esta nunca había sido una opción al alcance de los inquilinos más socioeconómicamente vulnerables, ya que participar en el cambio de régimen de tenencia requería cierta capacidad adquisitiva y comportaba renunciar a los subsidios públicos por el pago del alquiler de que disfrutaban los inquilinos.

Actualmente, con la rotación de socios en las cooperativas se han ido incorporando perfiles con una capacidad adquisitiva más alta, necesaria para hacer frente a las aportaciones iniciales elevadas. Sin embargo, los valores sociales y solidarios de la ideología cooperativa (*andelstanken*) no han desaparecido del todo de las relaciones sociales que se desarrollan en las cooperativas de vivienda. Parte de la misión de la organización ABF es propagar las ideas y prácticas originarias del cooperativismo dentro del sector y entre la sociedad danesa de manera más amplia.

9. Retos

El principal reto del sector es salvaguardar lo que queda de la ideología cooperativa y, sobre todo, resistir la completa desregulación de la compraventa de las acciones (*andel*). La total liberalización del sector, de hecho, está en la agenda política de ciertos partidos liberales y conservadores. ABF y los partidos de izquierdas, sin embargo, oponen esta vía y tendrán que hacer frente tanto a la presión política como a las tentaciones de enriquecimiento personal en el interior de las cooperativas.

10. Para saber más

- Turmo, R. (2004) "Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge". *Finestra Oberta*, (39), p. 1–74.
- Vidal, L. (2015) "Asociaciones y cooperativas de vivienda en Copenhague y Dinamarca", dentro de *Claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía*. Sevilla: Universidad de Sevilla – Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía, p. 186–210. Disponible en:
www.aopandalucia.es/innovacion/principal.asp?alias=con3_n.
- Vidal, L. (2018) *El foment públic del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Dinamarca i Uruguai*. Barcelona: La Dinamo Fundació. ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2018/08/El-foment-public-del-cooperativisme_La-Dinamo.pdf

12. Proyecto de ejemplo

Nombre:

AB Skydebanen



Ciudad:

Copenhague

Número de habitantes:

250

Año de inicio de la convivencia:

1988

Financiación:

Realkredit Danmark, crédito hipotecario privado con garantía municipal. Cooperativa beneficiaría de ayudas a la rehabilitación en el marco de programas de regeneración urbana en el barrio de Vesterbro.

Patrimonio:

Propietaria del suelo y de los inmuebles.

Web:

www.skydebanen.dk

Breve descripción:

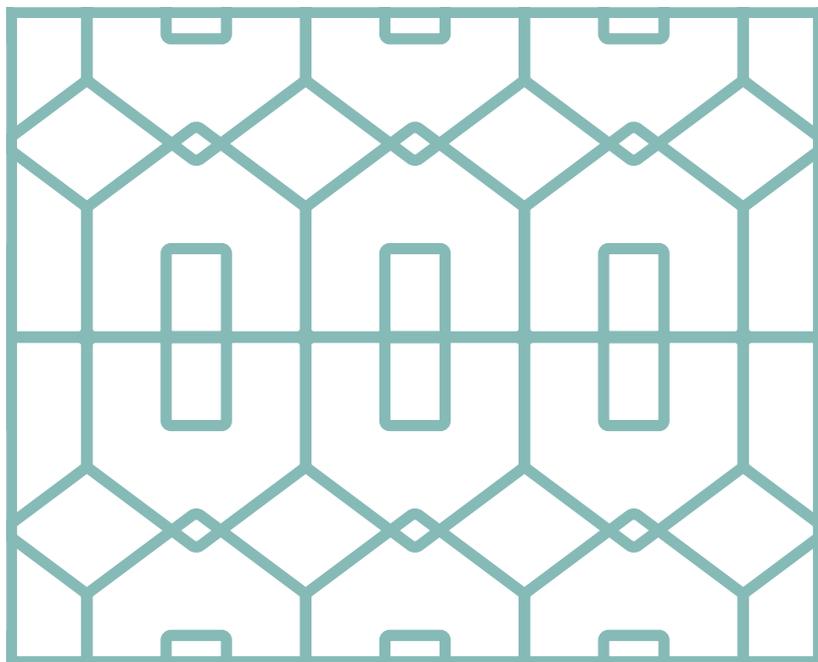
Los vecinos de la calle Skydebanegade, en el céntrico barrio de Vesterbro, en Copenhague, se organizaron en cooperativa en 1988 para comprar colectivamente el conjunto de edificios donde vivían de alquiler y que pertenecían a un mismo propietario. En el marco del programa de regeneración urbana del barrio en los años 90 renovaron las viviendas y las instalaciones, creando ciertos espacios comunitarios: una zona de jardines entre los edificios, una lavandería colectiva y un espacio polivalente para asambleas y actividades de ocio. Algunos locales de los edificios también los tienen alquilados en actividades comerciales.

SOCIÉTÉS COOPÉRATIVES D'HABITANTS

(Cooperativas de habitantes)

FRANCIA

Contribución de Richard Pointelin



En los últimos quince años, las iniciativas de vivienda alternativa han ido cogiendo fuerza en Francia, gracias sobre todo a la aparición de la asociación Habicoop en 2005, que promueve y representa su modelo de vivienda cooperativa o cooperativa de habitantes. El modelo se basa en tres valores fundamentales: la propiedad colectiva, la salida del sistema especulativo y una gestión democrática.

Este modelo se ha añadido a otros alternativos ya anteriores, todos basados en la vida en comunidad, que están representados desde el año 2012 dentro de La Coordin'ation, una asociación que representa todos los tipos y formas de iniciativas ciudadanas relacionadas con la vivienda participativa actualmente existentes en el territorio francés, tengan o no un reconocimiento, un modelo bien claro o una formal legal explícita. Todos los modelos tienen en común su dimensión colectiva, lo que condiciona la promoción de la vivienda, su régimen de tenencia y la configuración de la propia construcción.

Dentro de esta diversidad, la cooperativa de habitantes permite crear un buen equilibrio entre esta dimensión y la solidez del modelo, gracias a tener una entidad jurídica propia.

1. Evolución

El inicio del nacimiento de la asociación Habicoop proviene de un grupo de ocho personas de la metrópoli de Lyon, atraídas por las formas alternativas de vivienda y fruto de su interés personal y de vida. A través de un proceso de investigación propio y de las amistades de unos y otros, visitaron e invitaron a representantes de tres modelos cooperativos de vivienda existentes en otros países (Mietshäuser Syndikat en Friburgo, CODHA en Ginebra, GRT en Quebec) con el objetivo de adaptar el modelo cooperativo de vivienda al contexto francés y fomentarlo. La inscripción del modelo dentro de la legislación fue siempre reivindicada por la asociación, dentro de una redefinición más amplia de las formas colectivas de vivienda. En ese momento, no había ningún modelo claro que juntara promoción y gestión colectiva con proceso de convivencia comunitaria.

Sin embargo, después de seis meses ya apareció un primer proyecto semilla con la voluntad de crear la primera cooperativa de habitantes francesa, que se hizo realidad en 2014 con el proyecto Village Vertical, en Villeurbanne (Lyon). Este proyecto tuvo que esperar su encaje dentro de la legislación, cosa que se logró gracias a un intenso trabajo de presión hacia los políticos.

En 2015, Habicoop transformó su modelo estructural, la asociación desapareció y se creó:

- Habicoop, la Federación Francesa de Cooperativas de Habitantes (FFCH), que agrupa a todos los actores de modelo, sean grupos motores, cooperativas existentes, estructuras regionales o ciudadanos. Tiene como objetivo defender y promocionar el modelo, así como facilitar la financiación de nuevos proyectos.
- Distintas entidades regionales, actualmente en Lyon, Montpellier, Toulouse y Burdeos, que son homologadas por la Federación y que participan en su gobernanza. Se encargan del acompañamiento técnico de los proyectos y grupos, así como de la representación territorial del modelo y de la federación Habicoop.

En septiembre de 2019, existen 7 proyectos de cooperativas de habitantes en funcionamiento, a los que deben añadirse 13 que están en fase de obras, 32 que se encuentran en fase de proyecto y 17 que se encuentran en fase de reflexión y consolidación del grupo motor. El modelo está todavía en una etapa inicial en comparación con otros países.

2. Marco jurídico y legal

En 2014, el trabajo de presión conjunto de Habicoop y de la Coordin'Action alcanzó un gran hito con la creación de la sociedad de vivienda participativa dentro de la ley para el acceso a la vivienda y un urbanismo renovado, del 24 de marzo de 2014, artículo 47, que modificó el código de la construcción y de la vivienda

Gracias a esta modificación, ahora se define a la sociedad de vivienda participativa, es decir, "una iniciativa ciudadana que permite a personas asociarse para participar en la definición y concepción de sus viviendas y de los espacios destinados a un uso común, construir o adquirir uno o más edificios destinados a su vivienda, y si es necesario gestionarlos posteriormente" (artículo L.200-1 del Código de la construcción y de la vivienda).

Esta sociedad puede constituirse bajo dos formas jurídicas reconocidas por la ley:

- La S2A (por Société d'Attribution et d'Autopromotion), que tiene como objetivo la adquisición o construcción de un conjunto inmobiliario y dividirlo en partes destinadas a los socios, los cuales serán los propietarios o tendrán el usufructo. Según el régimen de tenencia escogido, puede transformarse en un organismo de gestión o en una copropiedad clásica, pero en todo caso con un reglamento interno en lo que se refiere a los espacios comunes a todos los usuarios.
- La cooperativa de habitantes, objeto de este análisis, con el objetivo de "proveer a sus socios el usufructo de una vivienda de uso principal y de contribuir al desarrollo de su vida colectiva" (artículo

L. 201-2 del Código de la construcción y de la habitación). Cada socio o socia firma con la entidad un "contrato cooperativo", antes de que comience el usufructo de la vivienda, que contiene (entre otros): la descripción del espacio privado y de los espacios compartidos entre todas las personas socias, las condiciones de usos de estos espacios, la fecha de entrada del usufructo, el total de la cuota de participación en el capital social según la vivienda cedida y la estimación de la cuota mensual para el primer año de contrato, así como las modalidades de revisión.

Más allá de estas obligaciones legales, todas las entidades, proyectos y grupos adheridos a Habicoop tienen la obligación de respetar los valores fundamentales del modelo, gracias a la firma de la carta de la Federación.

3. Acceso al suelo o patrimonio

A pesar de este éxito legal, la publicación de las modalidades de aplicación creó cierta "confusión" en las capacidades de las cooperativas de habitantes a la hora de actuar, ya que en la redacción de la ley estas no fueron reconocidas como promotoras o gestoras de viviendas sociales.

En consecuencia, la mayoría de los proyectos de la cooperativa de habitantes tiene cierta "necesidad" de agruparse en otra entidad sin ánimo de lucro, sea promotora o gestora de vivienda social, para acceder así a solares subvencionados o a disposición de promotores reconocidos por ley. Esta colaboración puede tener distintas formas:

- Una cesión de la entidad social del suelo a la cooperativa, que realizará entonces su proyecto de forma bastante independiente y en formato de autopromoción.
- La cesión de la promoción y la construcción a un promotor social, según condiciones negociadas previamente y participación

y decisión de los socios por la parte que les corresponde, con compra del edificio a largo plazo después de la construcción.

- La colaboración plena y total entre ambas entidades durante la promoción.

Según la forma escogida, existen varios beneficios, como permitir compartir el coste de construcción del edificio, ya que la parte proyectada y gestionada por la cooperativa de habitantes forma parte de un edificio que propone diversas formas de viviendas, y al final se presenta como una forma mixta social-cooperativa. También existe la posibilidad de integrar viviendas con criterios sociales para acceder a subvenciones o financiación pública a intereses muy bajos.

Esta realidad hace que la gran mayoría de los proyectos existentes o en fase de obras sean de obra nueva, ya que los mecanismos de acceso al patrimonio son más favorables al suelo a edificar que a edificios existentes a rehabilitar.

Pero también se puede acceder al suelo a través de formas más clásicas, aunque minoritarias por el alto coste que generan, como la compra de un solar o de un edificio para rehabilitar a través del mercado privado.

Y otra vía para acceder sería la cesión en usufructo de un organismo privado de gestión del suelo tipo CLT a una cooperativa de habitantes, aunque a día de hoy no existe ningún ejemplo de cooperativa con este tipo de acceso. En todo caso, desde hace cinco años, existe un gran debate sobre la manera de desligar la propiedad del suelo con la gestión y uso del edificio. En este sentido, se han introducido las OFS —Organismos Fonciers Solidaires, traducción del modelo anglosajón de Community Land Trust en el marco jurídico francés— dentro de la legislación francesa, gracias a la propia ley ALUR en 2014. Estas han crecido en los últimos años gracias a la creación de las primeras entidades de este tipo, de modo que todo este contexto y la aparente voluntad política para ampliarlas y utilizarlas como instrumento contra especulación son más razones que hacen pensar que podría ser la fórmula del futuro para el acceso al suelo y patrimonio de las cooperativas de habitantes. Además, tiene la ventaja de que la cooperativa siempre conserva la propiedad de las viviendas hasta el día en que se decide disolverla, según las condiciones previstas en el marco legal y la forma en que se ha accedido al suelo o patrimonio.

4. Financiación y gestión económica

No ser reconocidas como promotoras o gestoras de vivienda social condiciona el acceso al suelo o patrimonio, pero además este “olvido” legal no permite a las cooperativas de habitantes acceder de forma directa a las ayudas financieras públicas para el conjunto del proyecto, es decir, para la cooperativa como entidad. Estas son específicamente las subvenciones por vivienda social, el préstamo a 0% de interés, el aval público en caso de contratación de un préstamo bancario privado o las ayudas fiscales. Están gestionadas y aprobadas en buena parte por la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), el organismo estatal de financiación pública (funciona como banca pública), por el Ministerio de Hacienda o por las diferentes administraciones regionales y locales (con respecto a las subvenciones y aval).

Por este motivo, deben financiarse prioritariamente en el mercado libre a través de préstamos de instituciones bancarias privadas (cajas de ahorros y bancas cooperativas) a condiciones normales, lo que puede dificultar el éxito de los proyectos, puede hacer que se alarguen o que deba aumentar la parte de financiación inicial de cada unidad familiar integrada en el proyecto. Esta cuota inicial es generalmente de un 20% del coste total, pero puede ser más alta en algunos casos. Esto puede generar un endeudamiento individual, para pagar el aporte inicial, y no colectivo, lo que puede generar muchas dificultades.

Además de esta cuota inicial, que corresponde a la compra de las primeras “partes sociales” de la cooperativa (concepto similar al de participación en el capital social de las cooperativas catalanas), el socio habitante se compromete a comprar más a través de la cuota mensual, según lo que establezca el contrato cooperativo, hasta llegar al porcentaje correspondiente a la parte de su vivienda dentro del conjunto (es decir, un máximo). Entre un 20% y un 30% de la cuota mensual (global), que se llama “parte adquiridora”, corresponde a esta suscripción, hasta llegar a tener todas las “partes sociales” correspondientes a la vivienda ocupada. El conjunto de estas “partes sociales” (inicial y mensual) se devuelve a la persona socia si se va, según las condiciones

que establezca el reglamento interno de cada cooperativa y el contrato cooperativo de cada persona socia. Entre el 70% y el 80% de la cuota mensual global representa la "parte arrendataria", correspondiente a cubrir el uso de los espacios, privados y compartidos.

Destacamos, además, la posibilidad (en el caso de una promoción en la que ha participado un promotor o gestor de vivienda social) de acceder a diferentes tipos de ayudas, específicamente para algunas de las viviendas proyectadas por la cooperativa. Si opta a ello, la cooperativa determina estas viviendas e, indirectamente, el perfil del socio usuario de las mismas, bien por las ayudas o beneficios fiscales que se esperan obtener o por la voluntad del grupo de futuros socios habitantes de incorporar determinados perfiles al proyecto.

5. Formar parte

El proyecto de cooperativa de habitantes siempre está a iniciativa de un grupo motor, de cuatro a cinco personas, en general. Normalmente, se acercan a la Federación de Habicoop o a una de sus entidades regionales para recibir asesoramiento inicial y ver si el proyecto es viable. El grupo puede ser informal en las primeras fases de reflexión, aunque Habicoop aconseja que se cree una entidad, llamada "asociación de prefiguración", previa a la cooperativa. Esta entidad se añade a la gobernanza de la federación y a los firmantes de la carta y valores de Habicoop. Además, permite pactar la participación económica de la nueva entidad dentro de la Federación y el contrato de servicio respecto al acompañamiento técnico del grupo con una de las entidades regionales homologadas.

En caso de que alguna socia o algún socio se vaya, la cooperativa no tiene ninguna obligación legal de establecer criterios para formar parte de la misma, pero Habicoop siempre recomienda que la incorporación de nuevas personas se haga con el visto bueno de forma unánime de los miembros de la cooperativa (o ya desde su fase como asociación) según criterios definidos previamente. Por tanto, cada grupo es libre de escoger los criterios propuestos por la federación o de desarrollar los suyos propios, a través de un reglamento interno, ya que el modelo en sí no establece ningún criterio de obligado cumplimiento.

En cualquier caso, la definición conceptual y jurídica de la cooperativa exige la autogestión de la entidad gracias al apoderamiento de sus miembros por parte de la entidad que hace el acompañamiento o de la participación activa en la red regional o nacional de proyectos.

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Habicoop agrupa a todos los grupos y colectivos que proyectan un edificio en cooperativa de habitantes, ofrece asesoramiento y acompañamiento durante todas las fases del proyecto hasta la autogestión del proyecto una vez terminado, así como formaciones dedicadas a temas administrativos.

En caso de que el proyecto se haga en colaboración con entidades sociales, el acompañamiento técnico se realiza desde la figura del promotor, integrando la participación propia del modelo cooperativo dentro de la promoción y construcción clásica.

Este acompañamiento técnico se realiza desde los últimos cuatro años mayoritariamente desde las entidades regionales homologadas que forman parte de la federación Habicoop; son entidades propias que se dedican a proyectos participativos y no solo a cooperativas de habitantes.

Estos equipos técnicos se retribuyen según un porcentaje correspondiente al coste total del proyecto arquitectónico, desglosado según las fases de avance (mínimas al principio y que van creciendo).

Están integradas por personas que se han formado a través de la participación en algún proyecto, con o sin conocimiento previo (como en el caso de miembro de una asociación de prefiguración), o bien a través de una formación profesional especializada en proyectos de vivienda participativa. En cualquier caso, el apoderamiento de los miembros de grupo y socios garantiza la reproducibilidad del modelo, gracias a conocimientos en todos los ámbitos del proyecto cooperativo.

7. Espacios y servicios comunes

El modelo se basa en una convivencia muy importante, y, por tanto, los espacios compartidos son centrales en el desarrollo y la buena autogestión del proyecto. Es un deber y una obligación por ley tener espacios y servicios comunes entre todas las personas socias.

En general, todos los proyectos —existentes o en fase de obras— disponen como mínimo de espacios exteriores comunitarios, de una lavandería y de una habitación para invitados como espacios comunes. Según la voluntad de los miembros del grupo, la superficie del proyecto y el coste total, estos espacios pueden ser más importantes, como cocina o sala de estar compartidas o espacios de cuidado para los niños.

Todos los servicios y suministros son compartidos, y su coste está incluido en la parte de uso de la cuota mensual (“parte arrendataria”).

8. Impacto social

Si no forma parte de uno de los valores del modelo y de la Federación, cada proyecto y grupo motor elige los criterios de sostenibilidad de la edificación o eficiencia energética. Todos los edificios existentes tienen una alta calidad y son muy eficientes, sea porque tienen una estructura de madera y paja, por el sistema de calefacción de alto rendimiento energético o por el hecho de que se comparte el máximo de espacios posibles.

En el caso de proyecto compartido o en colaboración con una promotora social, puede haber una gran diversidad de personas socias, con niveles sociales muy diferentes, y pueden coincidir personas con problemas habitacionales con personas con capacidad para comprar una vivienda de forma convencional. Por tanto, la dimensión social es también muy relevante en las cooperativas de habitantes, y permiten promover y gestionar vivienda para gente con dificultades.

9. Reto

Actualmente, se han reducido drásticamente las subvenciones públicas a Habicoop (sobre todo a nivel regional) con las que se basaba buena parte de su financiación. Este hecho ha afectado su funcionamiento diario, por lo que cada vez acompaña a menos grupos y proyectos de cooperativas de habitantes.

Ahora mismo, Habicoop concentra su actividad sobre todo en la federación nacional a fin de incidir en la modificación de la legislación para sostener el modelo de cooperativa de habitantes (por el acceso a préstamo a 0%), ensanchar el modelo (residencias de estudiantes) y actuar como grupo de presión en relación con vivienda participativa. A pesar de las dificultades funcionales actuales, la federación Habicoop representa una entidad de peso dentro de la *Coordin'action*.

Por su parte, *Coordin'action* inició un proceso de transformación en 2018, que finalizó a principios de 2019, para abrirse al conjunto de las entidades y la sociedad. El nuevo modelo de gobernanza actual permitirá reforzar sus actividades y fuentes de financiación. La voluntad es colaborar con otros actores de vivienda social para poder sacar adelante nuevos proyectos participativos.

10. Para saber más

- Federación Habicoop
www.habicoop.fr
- Ejemplo de entidad de acompañamiento técnico
www.hab-fab.com/
- Análisis del modelo (con otros existentes en Europa)
chairecoop.hypotheses.org

11. Proyecto de ejemplo

Nombre:

LE VILLAGE VERTICAL



Ciudad: Villeurbanne (Lyon)

Nombre d'habitantes: 14

Año de inicio de la convivencia: Junio de 2013 (grupo creado en noviembre de 2005, cooperativa de diciembre de 2010).

Financiación: Coste total 1.927.500 € -- Conjunto de las cuotas de entrada: 20% del total -- Ayuda de 40.000 € por parte de la Región como subvención de innovación social -- Ayuda del Ayuntamiento y del Área Metropolitana de Lyon para facilitar el acceso al solar y como aval por el préstamo bancario.

Patrimonio: Compra colectiva a largo plazo de una parte del edificio nuevo construido integralmente por una cooperativa de promoción y gestión de viviendas sociales (Rhône Saône Habitat).

Web: www.village-vertical.org

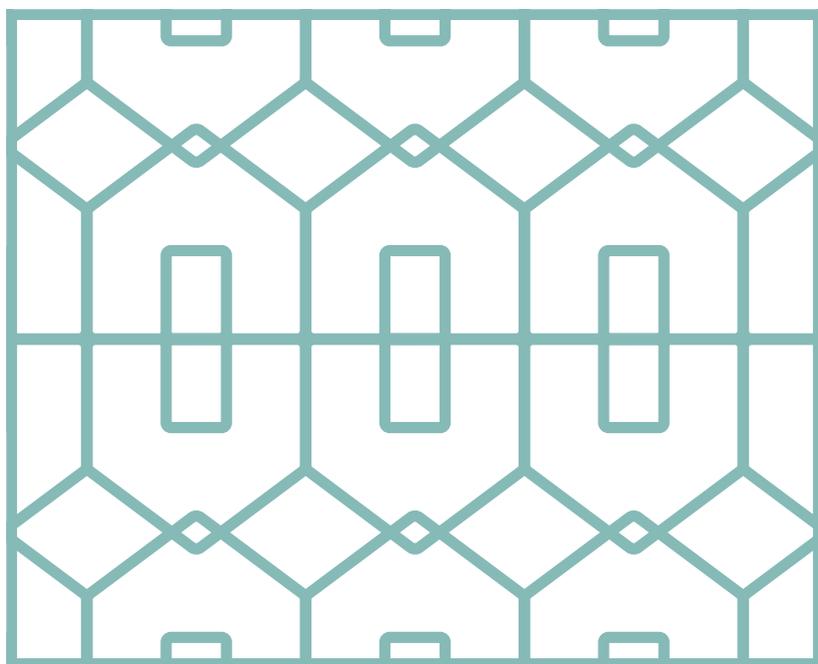
Breve descripción: Le Village Vertical (el pueblecito vertical) se creó en Lyon en noviembre de 2005 gracias al impulso de un grupo motor de cinco personas. Se organizó como asociación afiliada a Habicoop, y en diciembre de 2010 se creó la cooperativa. Gracias a la colaboración con una cooperativa de vivienda social local, 13 de las 14 viviendas responden a criterios sociales y, por tanto, pudieron beneficiarse de ayudas para su promoción. La superficie de las viviendas va de los 31 a los 92 metros cuadrados, y dispone de amplios espacios comunes: azotea, lavandería, sala polivalente con cocina, biblioteca, cuatro habitaciones para invitados, jardín y huerto comunitario. Todo el edificio tiene la clasificación energética A, ya que numerosos elementos técnicos (activos y pasivos) fueron integrados para favorecer su eficiencia: paneles fotovoltaicos, caldera colectiva de pellas, sistema de recuperación de agua pluvial y gestión de residuos. Los 21 habitantes usuarios han ido profundizando en la mutualización y la sostenibilidad, y disponen de un servicio de coches compartidos, de un contrato colectivo a una comercializadora de energía renovable y local y compran colectivamente en una cooperativa de horticultores de proximidad.

MIETSHÄUSER SYNDIKAT

(Sindicato de viviendas de alquiler)

ALEMANIA

Contribución de Peter Kämmerling



El Mietshäuser Syndikat (popularmente, "Syndikat") propone un sistema de viviendas de propiedad colectiva que se alquilan a precio de coste a sus habitantes de forma indefinida. Syndikat no es el nombre de un modelo formado por diferentes organizaciones, ni un modelo basado en una forma jurídica prevista en las leyes o fruto de una política pública. Es el nombre de una propuesta de acceso a la vivienda nacida de la sociedad civil y el nombre de la organización que hace de "paraguas" (como lo denominan ellos mismos) de todos los proyectos de este modelo. Aunque cada proyecto tiene un grado de autonomía y autoorganización importante, todos comparten un vínculo jurídico irreversible con Syndikat. Esta vinculación es la que asegura su interés general, la no especulación y la solidaridad financiera.

1. Evolución

En 1983 el colectivo que ocupaba una fábrica vacía (Grether & Cie) en Friburgo empezó a buscar una forma legal de sociedad que permitiera, de acuerdo con la ley alemana, una propiedad común entre los habitantes sin ningún propietario externo y, a su vez, la retirada permanente de la propiedad del mercado especulativo. Empezaron como un grupo informal y en 1989 crearon la asociación Grether-Baukooperative. Ese mismo año ya se discutió la idea de un fondo solidario, uno de los pilares del modelo Syndikat actualmente. En 1991, el proyecto de la fábrica de Grether fijó una contribución solidaria equivalente a 0,50 marcos (0,26 €) por cada metro cuadrado.

En 1992 se funda la organización con el nombre Mietshäuser in Selbstorganisation (o sea, viviendas autoorganizadas) y en 1993 con el nombre actual de Mietshäuser Syndikat (sindicato de viviendas de alquiler). En 1994 se acuerdan y ponen por escrito los principios del fondo de solidaridad, y en 1996 se constituye el Mietshäuser Syndikat con la forma jurídica actual de empresa de responsabilidad limitada.

El proyecto de la fábrica de Friburgo se integra en Syndikat en 1994, centrado en su zona este. Grether Ost Grundstücks-GmbH (Propiedad de Grether Est, SL) será la sociedad que en 1995 compra la propiedad en el Ayuntamiento de Friburgo después de tres años de negociaciones. La adquisición incluye el compromiso de asumir los 1,6 millones de marcos necesarios para descontaminar la fábrica de plomo y cadmio. En 1998 se constituirá y vinculará a Syndikat Grether Süd, que en 2000 adquiere el edificio en el extremo sur de la zona de Grether.

Otro proyecto emblemático que participa de Syndikat es el Selbstorganisierte unabhängige, Siedlungsinitiative (proyecto de asentamiento independiente y autoorganizado), de Friburgo. El SUSI compra la finca en 1995 y participa del fondo solidario de Syndikat, y en 1997 se vincula orgánicamente. Con un coste inicial de 5,5 millones de euros, unas 260 personas viven en 45 apartamentos (muchos compartidos).

También hay sitio para proyectos más pequeños, como Villa Nostra (una antigua villa en el corazón de Bad Krozingen, donde viven siete adultos y seis niños), que en 1996 se vincula a Syndikat.

En 2001 nace el primer proyecto fuera de la región de Friburgo, el Schellingstraße GmbH, en Tübingen, en el que 100 personas viven en trece apartamentos compartidos, y en 2002 el primero fuera de la región de Baden-Württemberg, en Fritze GmbH (Frankfurt Main), donde sus habitantes compraron la casa que estaban ocupando.

El período 2000-2020 son años de un importante crecimiento del Syndikat y de implantación en otras regiones de Alemania, en las que, además de surgir muchos nuevos proyectos, se realizan una gran cantidad de asambleas y eventos de todo tipo y se refuerza el asesoramiento a nuevas iniciativas que quieran replicar el modelo de Syndikat. Asimismo, en 2001 aparece, con 1.500 copias, la publicación de referencia de la organización: *Synapse*.

En 2010 tuvo lugar la única quiebra de un proyecto de Syndikat hasta el momento, Eilhardshof GmbH, de Neustadt an der Weinstrasse. Pese al esfuerzo de dos años por refinanciar las deudas, no fue posible salvar el proyecto. Al año siguiente se creó el Comité de Solidaridad en Syndikat, con el objetivo de apoyar a los prestamistas personales afectados.

En 2020 el Mietshäuser Syndikat tiene 154 proyectos y más de 3.600 personas residentes, y en los últimos años se han desarrollado iniciativas incipientes similares en Países Bajos, Francia y Austria.

2. Marco jurídico y legal

Cada uno de los más de 150 proyectos es jurídicamente independiente, aunque tiene un vínculo con Syndikat. La estructura que propone Syndikat combina dos formas jurídicas habituales en Alemania. Por un lado, las asociaciones, reguladas por la Vereinsgesetz (ley de asociaciones públicas) y el código civil alemán, equivalentes a las asociaciones sin ánimo de lucro en Cataluña. Por otro lado, las Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), reguladas por legislación mercantil, en concreto la ley federal GmbH-Gesetz. Son sociedades de responsabilidad limitadas, equivalentes a las sociedades limitadas de aquí. El uso de sociedades mercantiles se realiza instrumentalmente para blindar el modelo y aislar el riesgo.

La entidad propietaria de los inmuebles es una sociedad diferente por cada edificio o proyecto y, tal y como requiere la ley, la identificaremos porque siempre veremos las siglas GmbH en el nombre de la sociedad. Según la ley, la GmbH debe tener un capital fundacional mínimo de 25.000 €.

En Alemania muchas empresas están formadas por dos personas jurídicas o más, pero es muy inusual que sea una asociación la socia principal de esta sociedad, como ocurre en este caso. En cada proyecto todas las personas habitantes son miembros de una asociación sin ánimo de lucro (Verein) del proyecto local y esta es la accionista mayoritaria de cada SL (GmbH) propietaria del edificio. Con ello se asegura una gestión de base democrática por parte de los habitantes, que tienen una copropiedad indirecta sobre los edificios y terrenos y, de esta forma, influyen indirectamente en su uso.

Por otra parte, el Mietshäuser Syndikat es el accionista minoritario de cada GmbH y aporta 12.400 € de los 25.000 € de capital. Su función es votar en contra de la venta de viviendas o cualquier otra voluntad de los habitantes de transformar el sistema. Para gestionar el día a día, con el voto de la mayoría de participaciones en manos de la asociación es suficiente, con lo que se asegura la autonomía del proyecto. En aquellas decisiones en las que se modifica sustancialmente la estructura, el régimen de tenencia o alguno de los principios del Mietshäuser Syndikat, es necesaria una mayoría cualificada, es decir, el acuerdo de las dos entidades socias de cada GmbH. Con ello, el Mietshäuser Syndikat se convierte en el garante del modelo y evita que las personas habitantes de cada proyecto puedan especular con los inmuebles o cambiar las reglas del juego. Las GmbH designan a una persona gerente de la sociedad que administra la sociedad, contrata los suministros y, por ejemplo, firma los contratos de alquiler. Normalmente es una persona habitante.

Las personas habitantes y socias de la asociación tienen un contrato de arrendamiento ordinario con la GmbH. Si las personas habitantes renuncian al contrato de alquiler y se trasladan fuera del proyecto, pierden estos derechos y deben abandonar la asociación de su proyecto local. Cada residente, pues, tiene tres vínculos legales con la sociedad: codecisión indirecta como miembro de la asociación que, a su vez, es accionista mayoritaria de la GmbH; inquilino de la GmbH, y,

si procede, prestamista de la GmbH. Legalmente, estas funciones son independientes entre sí: si un miembro del proyecto rescinde el contrato de arrendamiento, esto no rescinde el contrato de préstamo.

Por último, las personas habitantes deben implicarse en la organización paraguas, el Mietshäuser Syndikat, y ser miembros del mismo. Syndikat también tiene una estructura similar: por un lado, una asociación sin ánimo de lucro (Mietshäuser Syndikat Verein), de la que forman parte todas las asociaciones de proyectos y aquellas personas habitantes que lo deseen, y después una sociedad limitada (Mietshäuser Syndikat GmbH). Una vez más, la asociación es la propietaria de la GmbH para asegurar la base democrática global, y es la GmbH que, como sociedad instrumental, participa como socia minoritaria de las sociedades de cada proyecto. Esta participación indirecta de cada habitante en la estructura general de Syndikat y con cada GmbH sería el cuarto vínculo de cada habitante con el modelo. Esta estructura es muy sólida y hace que el modelo sea estable a largo plazo.

También existe una segunda sociedad llamada Solidarfonds GmbH (Fons Solidaris, SL), también propietaria de la asociación paraguas, que es quien gestiona los fondos de solidaridad que cada año las sociedades locales transfieren en concepto de solidaridad. Se gestiona desde una sociedad diferente de Mietshäuser Syndikat GmbH por una cuestión fiscal. Las GmbH locales tienen un contrato firmado con cada una de las dos sociedades que regulan el régimen económico y les obliga a realizar aportaciones.

Aunque el funcionamiento está basado en los valores del cooperativismo, otras formas legales alemanas, incluidas las cooperativas, son más inflexibles, costosas y burocráticas y no aseguran suficientemente esta doble estructura de proyecto y organización "paraguas" con derecho a veto. A pesar del modelo aparentemente complejo, tanto la asociación como la GmbH (empresa de capital más simple y menos restrictiva de la legislación alemana) son organizaciones fáciles de crear y gestionar.

Durante más de treinta años, este modelo se ha ido desarrollando y perfeccionando en las asambleas generales de Syndikat y los grupos de trabajo de la organización.

3. Acceso al suelo o patrimonio

Los proyectos locales generalmente compran los terrenos y los edificios, ya sea en el mercado privado o en administraciones locales. Varios ayuntamientos de Alemania apoyan proyectos de vivienda como estos, que aseguran alquileres asequibles a largo plazo, promueven la cohesión social, construyen ecológicamente y/o son autogestionados. Por eso, se hacen licitaciones públicas por la venta de bienes inmuebles o bien se hace una venta directa. En algunos casos, aunque no es el caso mayoritario, se realizan contratos de arrendamientos o derechos reales similares a los derechos de superficie o censos enfitéuticos de aquí.

Por otra parte, existen programas de financiación federales para generar nueva vivienda social. Para acceder a ellos, los proyectos incorporan algunas viviendas sociales (similares a las viviendas de protección oficial), que durante treinta años deben ser destinadas a alquiler asequible y en las que los inquilinos deben cumplir determinados criterios. A menudo, los ayuntamientos que venden terrenos lo hacen con tal que el comprador se acoja a este programa de vivienda social del gobierno.

A pesar de esto, muchos proyectos locales compran en el mercado privado. Para ello, los proyectos trabajan con mucha antelación y difundiendo la iniciativa públicamente y entre amigos, conocidos y familiares. De este modo, surgen varios prestamistas que, aunque no quieran vivir en las viviendas, ofrecen préstamos al proyecto. También algunos propietarios venden sus propiedades por bajo precio de mercado, o incluso lo hacen a cambio de aportaciones periódicas (como una pensión).

Ya que ninguna persona física participa de la sociedad limitada local, no se pueden heredar ni las viviendas ni las participaciones en la GmbH, puesto que la asociación es la propietaria. En caso de muerte de la persona arrendataria, se aplica el criterio general de la ley de arrendamientos de Alemania, que permite la subrogación del contrato en casos de convivencia previa.

Algunos proyectos construyen uno o todos los edificios, muchos otros los compran sin rehabilitación alguna y otros los reforman o rehabilitan. Para reducir costes, existe autoconstrucción en algunos casos, aunque depende de cada proyecto local.

No hay ningún proceso legal que facilite que los inquilinos compren el edificio en el que viven (como un derecho de tanteo), pero muchos proyectos han surgido de comunidades residenciales en las que el propietario quería vender el edificio y los inquilinos lo han adquirido con el sistema propuesto por Syndikat.

4. Financiación y gestión económica

Los bancos realizan préstamos, aproximadamente, hasta el valor del 75% del valor de tasación y a veces se combinan de banca privada y banca pública. La financiación restante se cubre habitualmente con préstamos personales directos de los propios habitantes, simpatizantes y amigos. También hay algunos proyectos, pocos, que se financian al 100% con préstamos personales privados.

Es muy habitual la existencia de préstamos de transición a corto plazo (semanas o unos pocos meses) para realizar con éxito la fase de compra y construcción, y previamente a la financiación bancaria. A menudo, los bancos todavía no han aprobado los préstamos (o no hacen los desembolsos), pero es necesario efectuar pagos importantes. En estos casos, los proyectos se ayudan mutuamente y también se realizan préstamos personales.

Para los préstamos hipotecarios, las GmbH pagan un interés generalmente fijo a precio de mercado (por ejemplo, entre un 1,3% y un 2% los primeros diez años, y después hay que renegociar condiciones o refinanciar), aunque también puede ser interés variable.

Las GmbH asumen los gastos de las viviendas, así como los intereses y la devolución de los préstamos. Dado que los alquileres se mantie-

nen constantes, la inflación y el aumento del precio de mercado provoca que, al cabo de unos años, sean más baratos que los alquileres de mercado. Es habitual empezar con alquileres similares al mercado.

Las GmbH pueden solicitar subvenciones diversas, como del programa de financiación federal para hacer vivienda social que hemos mencionado o del banco público KfW (que tiene muchos programas, como de mejora de la eficiencia energética, mejora de la accesibilidad...).

La transferencia solidaria con Syndikat empieza en 0,50 € por metro cuadrado de vivienda alquilada y aumenta lentamente cada año. Este importe va a las dos sociedades limitadas paraguas y facilita la participación en nuevos proyectos (como los 12.400 € de capital social en cada nuevo proyecto) o el mantenimiento de la estructura de Syndikat (asambleas, personal liberado, material de comunicación...).

5. Formar parte

Los proyectos locales realizan a menudo actos de información pública y de asesoramiento individual sobre cómo impulsar nuevos proyectos. Cuando se forma un grupo nuevo, este constituye la asociación sin lucro y ya puede convertirse en miembro del Mietshäuser Syndikat Verein. Cuando se constituye la sociedad, se incorpora el Mietshäuser Syndikat GmbH a la sociedad local y se firman los contratos.

A excepción de los elementos básicos del modelo (que evita la venta o transformación, asegura la gestión democrática, la transferencia solidaria...), los proyectos locales son totalmente autónomos; por tanto, ellos deciden el proceso de entrada de nuevos miembros, cómo toman las decisiones, qué comparten... Sin embargo, diferentes miembros de proyectos locales están implicados en Syndikat y, de este modo, se favorece el intercambio de conocimiento y de ideas.

6. Equipos técnicos y entidades de apoyo

Este es un modelo basado en una sola organización y, por tanto, no hay ninguna otra entidad que no sea Syndikat. Sin embargo, la estructura es bastante horizontal. En Syndikat Miethauser solo existe una persona remunerada (y pocas personas también están liberadas en algunos proyectos). La razón es que Syndikat no provee servicios técnicos (gestión económica, arquitectura...) y es cada proyecto el que, en su caso, los contrata autónomamente. Syndikat es una estructura centrada en el blindaje del modelo. Por otra parte, el asesoramiento a nuevos proyectos se realiza principalmente de forma voluntaria. Buena parte de este apoyo se realiza desde proyectos vecinos que ayudan a los nuevos.

Syndikat no tiene mucho dinero y otorga pocos préstamos, que se deciden en asamblea general. Lo hace en casos puntuales o estratégicos. Lo que sí promueve son listas de correo electrónico desde donde se realizan llamadas de préstamos personales directos o entre proyectos, que funcionan muy bien.

7. Espacios y servicios comunes

Cada proyecto decide de forma autónoma su forma de convivencia, pero es habitual que promuevan espacios o instalaciones compartidas. Muchos de los proyectos ofrecen parte del espacio para talleres de oficios u oficinas para combinar la convivencia, el trabajo y el compromiso social y político. Hay espacios para reuniones del proyecto, que también se alquilan o ceden a grupos externos.

8. Impacto social

La mayoría de proyectos promueven o participan de varios proyectos de solidaridad con colectivos específicos, proyectos ecológicos, acogida de personas refugiadas, etc. También es habitual la cesión de espacios para proyectos sociopolíticos o movimientos sociales.

Esta sensibilidad social hace que habitualmente los proyectos se financien con banca ética (como GLS Bank), utilicen compañías de energía verde o potencien el consumo agroecológico.

Podríamos decir que la gran mayoría de proyectos de Syndikat tienen un compromiso claramente de izquierdas y activista. El hecho de que algunos proyectos vengan de casas ocupadas regularizadas también influye.

9. Retos

La autonomía de los proyectos es una libertad que permite también la autocracia. La mayoría de proyectos son muy democráticos, pero existen excepciones. En algunos casos una persona, una pareja o unas pocas personas llevan el control del proyecto. Esto hace que algunas personas abandonen el proyecto o que, finalmente, se acostumbren y pierdan implicación.

Por lo general, la gestión de los conflictos internos es uno de los principales retos de los proyectos. En ese sentido, Syndikat tiene un grupo de trabajo centrado en la facilitación y mediación en conflictos internos.

10. Para saber más

– <https://www.syndikat.org/es/>

11. Proyecto de ejemplo

Nombre:

Grether Ost GmbH



Ciudad:

Friburgo

Número de viviendas:

25 aprox.

Año de inicio de convivencia:

1991

Financiación:

4.500.000€

Obtención del patrimonio:

Préstamos directos y bancarios reembolsados en ingresos para alquiler

Web:

www.syndikat.org/de/projekte/grether_ost/

Breve descripción:

Grether Ost, en Friburgo, es uno de los primeros proyectos de Syndikat. Ofrece una mezcla de compromiso de vida, social y política. Los edificios formaban parte de una fábrica de procesamiento de metal, fundada en 1988. En 1951 se cierra la fábrica. Algunos de los pasillos y habitaciones estaban vacíos o eran utilizados por pequeñas empresas. Desde 1980 hasta 1989, diferentes iniciativas autoorganizadas se encargaron de los edificios y desarrollaron lo que después sería el modelo de Syndikat. Por último, en 1991, compraron los edificios. Actualmente, Grether conserva la sede de Syndikat y una diversidad de proyectos e iniciativas, como una radio libertaria, un café, una tienda de ropa, una cervecería, una imprenta, un archivo de movimientos sociales y otro de fotográfico, además de actividades y charlas de todo tipo.



Esta guía tiene una licencia:

Reconocimiento-NoComercial-CompartirIgual
CC BY-NC-SA

Esta licencia permite a cualquier persona mezclar, adaptar y construir a partir de su obra sin finalidad comercial, siempre que le reconozcan su autoría y mantengan licencia en sus nuevas creaciones.

Edición y coordinación Sostre Cívic, SCCL

Redacción de contenidos y asesoramiento: Lorenzo Vidal (Uruguay y Dinamarca), Max Gigling (Quebec), Lea Oswald (Suiza), Richard Pointelin (Francia) y Peter Kämmerling (Alemania)

Diseño, traducción y maquetación: L'Apòstrof, SCCL

Impresión: El Foli Verd, SCCL

Título original: Experiències internacionals

La traducción de esta guía se ha realizado en el marco del proyecto estratégico para la recuperación y transformación económica "Red estatal de Polos Cooperativos y de ESS para el fomento de la intercooperación y el fortalecimiento de sectores estratégicos de la vivienda cooperativa en cesión de uso y de las comunidades energéticas".

El proyecto ha estado impulsado por



y financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU



Financiado por
la Unión Europea
NextGenerationEU



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
SEGUNDA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE TRABAJO
Y ECONOMÍA SOCIAL



Plan de Recuperación,
Transformación
y Resiliencia

