

Referentes internacionales de vivienda cooperativa

Lorenzo Vidal, IGOP-UAB

Contenido

¿Qué entendemos por vivienda cooperativa?

Marcos legales y de políticas públicas

Institucionalidades propias del sector cooperativo

Que entendemos por vivienda cooperativa

- 1) Las personas residentes son propietarias de la vivienda de forma colectiva
- 2) Las viviendas no se pueden ni comprar ni vender en el libre mercado

Que entendemos por vivienda cooperativa

coopératives
d'habitation

huurcoöperatie

mutual housing

cooperativa de ahorro previo

Wohnungsgemeinnützigkeit
Mietshäuser
Syndikat

gemeinnützig

zero-equity

gemeinnütziger Wohnungsbau

Andel

Baugemeinschaften

Almene

limited-equity

beheercoöperatie

cooperativa a propiedad indivisa

cooperative convenzionali

cooperative sociali

cooperativa de ayuda mutua

tenant management co-ops

Factores facilitadores

- 1) Sociedad civil organizada
- 2) Marco legal y de políticas públicas favorable

Marcos legales y de políticas públicas

... para fomentar el carácter asequible, abierto y desmercantilizado de la vivienda cooperativa.

Una perspectiva a largo plazo para incluir todas las etapas de las viviendas:

- 1) Producción de vivienda cooperativa
- 2) Acceso y gestión de cooperativas
- 3) Mantenimiento del modelo con el tiempo

PRODUCCIÓN	Acceso a terrenos y edificios	Venta de solares públicos
		Cesión de solares e inmuebles públicos
		Nuevos proyectos cooperativos en el parque existente con programas de rehabilitación
		Transferencia de vivienda pública o social existente en el sector cooperativo
		Reservas de suelo o viviendas en nuevos desarrollos urbanos o nuevas promociones
		Derechos de tanteo y retracto y de preferencia
	Acceso a financiación	Líneas de crédito público
		Avales públicos
	Subsidios directos	Subsidios directos (ayudas a la construcción/rehabilitación)
	Subsidios indirectos	Exenciones de impuestos
Apoyo técnico	Apoyo técnico	
ACCESO Y GESTIÓN	Normativas sobre el acceso al parque de viviendas	Reservas de unidades de vivienda para alquiler social
		Normas sobre el funcionamiento de las listas de espera y el traspaso del uso
	Subsidios para mantener la asequibilidad	Ayudas para el pago de los gastos mensuales
		Subsidios para la rehabilitación de los edificios
MANTENIMIENTO EN EL TIEMPO	Regulaciones que restringen la mercantilización de las viviendas	Regulaciones sobre el valor de las participaciones en el capital social de la cooperativa
		Regulaciones sobre las cuotas mensuales
		Restricciones al subalquiler de las viviendas
		Restricciones a la transformación de viviendas de propiedad individual
		Regulaciones sobre el proceso de disolución

1.a. Producción de vivienda cooperativa

Cesión de terreno público

En los Países Bajos, los municipios a menudo usan el modelo del arrendamiento indefinido (erfpacht) a cambio de una renta que puede recalcularse cada 50 o 75 años.

Derecho de tanteo y retracto

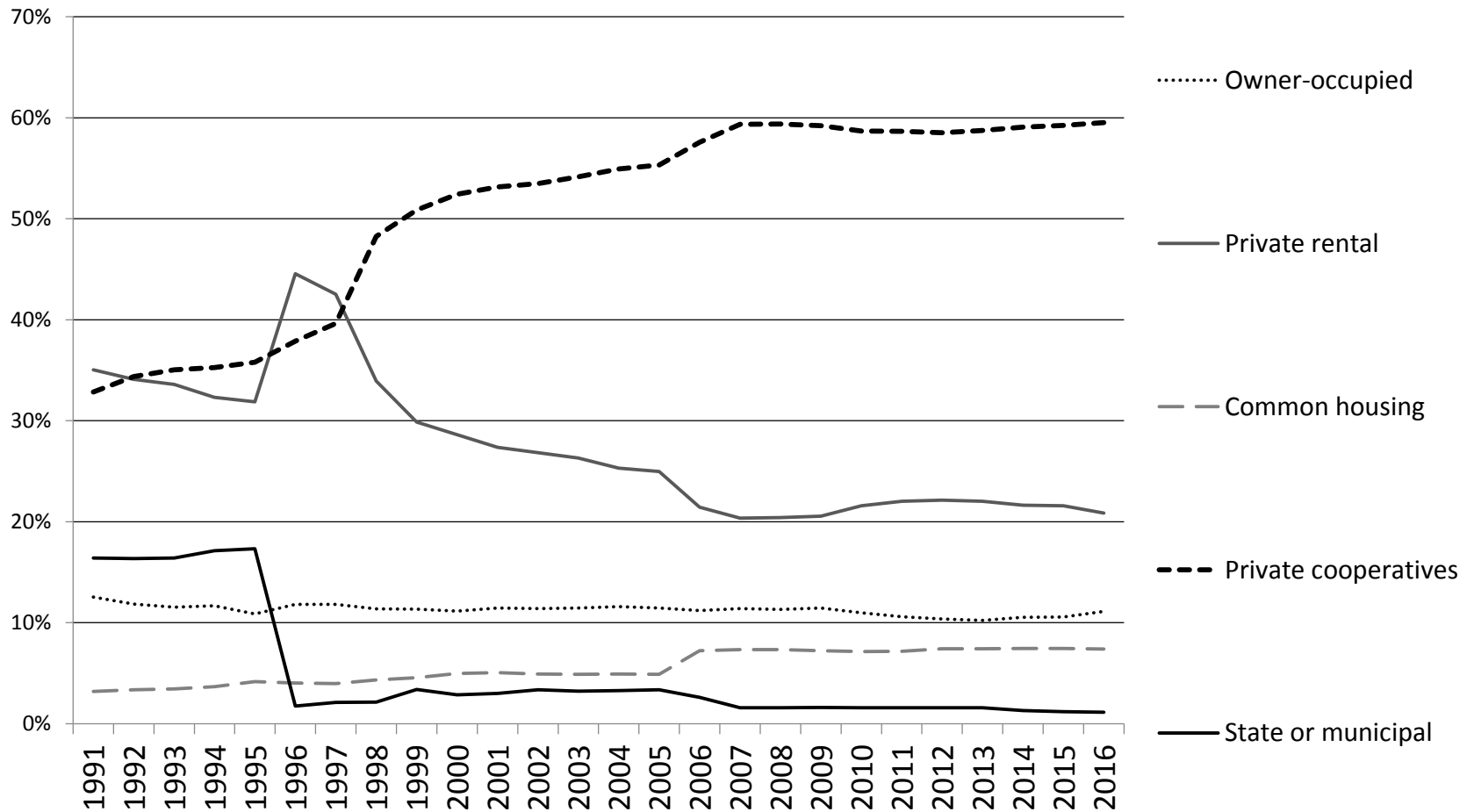
En Dinamarca, los inquilinos tienen derecho de tanteo y retracto sobre sus casas si se organizan como asociación cooperativa para comprar la vivienda donde residen.

Garantías públicas para los préstamos hipotecarios

En Quebec las cooperativas pueden beneficiarse de una garantía crediticia durante 35 años y a menudo contratan hipotecas con una cooperativa de crédito.

1.b. Producción de vivienda cooperativa

Copenhagen- un caso extremo. Régimen de tenencia. Barrio de Vestebro



Fuente: Centre for Urban Development, Copenhagen

2. Acceso y gestión de las cooperativas

Normas sobre el funcionamiento de las listas de espera y el traspaso del uso de las viviendas

En Quebec las cooperativas suelen definir criterios de acceso conjuntamente con una entidad externa experta. Asimismo, el derecho a usar las cooperativas no puede ser heredado por parientes que no residen en la cooperativa.

Reserva de viviendas para listas de espera de vivienda social

A cambio de apoyo público, a menudo se reserva un porcentaje de unidades habitacionales en cooperativas para listas de espera de vivienda social o municipal. Los porcentajes van de cerca del 10 % para las cooperativas con apoyo público de Dinamarca (programa finalizado en 2004) al 30 % en Viena.

3. Mantenimiento del modelo con el tiempo

Regulaciones que restringen la mercantilización de las viviendas

Limitaciones al valor de las participaciones en el capital social de la cooperativa

Mientras que en algunos casos, como en las cooperativas de vivienda mutual del Reino Unido, la participación tiene un coste simbólico (1 libra), en otros, como en Uruguay y en Dinamarca, puede apreciarse con el paso del tiempo dentro de los límites de precio fijados públicamente.

Normas sobre el cambio en el régimen de tenencia

El cambio en el régimen de tenencia que suponga pasar de la propiedad colectiva de la vivienda a la propiedad individual está prohibido en las cooperativas de Quebec y Dinamarca. En otros casos, el cambio en el régimen de tenencia requiere mayorías calificadas en las asambleas de las cooperativas: dos tercios en Suiza y tres cuartos en Uruguay

Institucionalidades propias del sector cooperativo

Mietshäuser Syndikat – organización “paraguas” de proyectos de vivienda en Alemania que tiene poder de veto sobre la venta de viviendas y por lo tanto las blinda ante el riesgo de privatización.

Landsbyggefonden (LBF) – fondo común del sector del vivienda *Almene* en Dinamarca. El sector ahorra colectivamente para autofinanciar sus costes de mantenimiento, rehabilitación y reforma.

Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM) – Federación nacional para movilizarse, formarse y apoyarse.

Claves

Una visión a largo plazo

Apoyo público: acceso a suelo/patrimonio, financiamiento y reconocimiento legal

Dispositivos cooperativos de protección contra el Estado y el mercado

Referencias

Baiges, C; Ferreri, M & Vidal, L (2019) *Polítiques de referència internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*. Barcelona: La Dinamo Fundació.

Baiges, C; Ferreri, M; Vidal, L. (2019) Políticas de vivienda público-cooperativas: una perspectiva internacional comparada. *Cidob Briefings 21*. Barcelona.

Vidal, Lorenzo (2014) “Cooperativas y asociaciones de vivienda en Copenhague y Dinamarca,” en *CooperHaBITAr: Claves para la generación de procesos cooperativos que aseguren el derecho a una vivienda digna en Andalucía*. Universidad de Sevilla/URBANIAZh Gestión