

MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»



MOOC

«Introducció a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús»

1. QUÈ SÓN LES COOPERATIVES D'HABITATGES EN CESSIÓ D'ÚS?



Mòdul 1. QUÈ SÓN LES COOPERATIVES DE VIVENDES EN CESSIÓ D'ÚS?

Antonia Sajardo Moreno – UVEG

UNITAT 1.

1. Concepte, origen i actualitat de la vivenda col·laborativa.

El concepte de vivenda col·laborativa ha d'inserir-se en l'àmbit de la economia col·laborativa, i en concret del consum col·laboratiu, que implica la interacció entre dos o més persones a fi de satisfer necessitats realés o potencials, que l'avanç tecnològic ha magnificat i diversificat. El consum col·laboratiu s'ha vingut introduint en les nostres societats com un procés de racionalització social de l'ús dels recursos, amb efectes en l'estalvi de costos (energia, per exemple), contenció ecològica, i ascens i progrés convivencial.

Una de les modalitats de consum col·laboratiu és la *fonamentada en estils de vida col·laboratius* l'objectiu de la qual va més enllà del mer producte, centrant-se en compartir formes de vida o experiències vitals per parte de determinats col·lectius. És en este context on s'integren i fonamenta el concepte de les diferents modalitats de vivendes col·laboratives.

El *vivenda col·laborativa* és un neologisme que sorgix de la unió dels conceptes *Collaborative – Housing*, que conceptualitza un sistema residencial en el qual es combinen espais de vivendes d'ús privatiu i zones col·laboratives d'ús compartit. L'essència del *vivenda col·laborativa* està representada per l'expressió aparentment paradoxal adoptada per la LVGO¹, *living together on one's own*, alguna cosa així com *viure junts... pel teu compte* (*Bamford, 2004).

El concepte de *vivenda col·laborativa* pot ser concebut com un “paraigua” que aglutina models que han tingut desenrotllaments diferents però que s'articulen entorn de comunitats que s'autogestionen, desenrotllen mecanismes de suport mutu i tenen voluntat de transformació del seu entorn (*Fromm, 2012).

Un dels investigueuores més prestigiosos en l'àmbit de la *vivenda col·laborativa*, com és Vestbro, definix la *vivenda col·laborativa* com un conjunt de vivendes amb espais i servicis comuns (Vestbro, 1997). El vocable més comunament difós per a definir el model a nivell internacional és el de *cohousing*.

La *vivenda col·laborativa* constituïx un model de *vivenda comunitària* que permet als propietaris disposar una àrea privada (*vivenda*) complementada amb extenses zones comunitàries, on tenen l'oportunitat de participar en espais comuns que estan dissenyats per ells mateixos. Es basa en l'organització participativa dels seus habitants mitjançant processos d'autopromoció i autogestió.

El terme *vivenda col·laborativa* esdevé de què específicament es tracta de vivendes orientades a promoure la col·laboració entre els residents. Així en la *vivenda col·laborativa* a més dels espais i servicis comuns trobem estructures organitzatives de col·laboració mitjançant xarxes de suport mutu en termes de solidaritat i reciprocitat de manera formal o informal.

Sota el model de *vivenda col·laborativa* subjau una classe de «comunitat intencional» (Saragossa, 2013:61), on un conjunt de persones s'unixen per a viure en comunitat entorn d'un projecte de *vivenda comuna* i autogestionada. La iniciativa sol partir de un col·lectiu reduït amb similars interessos, objectius i filosofia de vida. Este nucli primari estableix les bases de convivència, i després de la configuració del grup definitiu, determina el model organitzatiu, les opcions reals del projecte, la seua

¹ *Landelijke Vereniging Groepswonen Van Ouderen (LVGO) és l'Associació Nacional de Covivienda per a persones majors a Holanda.

forma jurídica de fer-ho així com la fórmula financera per al seu desenrotllament. Entre tots *dissenyen l'espai d'acord amb les necessitats del col·lectiu, amb llars independents i zones comunes* com la cuina, el menjador o les zones verdes. A més, solen compartir-se servicis essencials com la neteja, la jardineria o la cura dels xiquets. En suma, una comunitat de vivenda col·laborativa que està planejada i manejada pel seus residents propietaris, que són grups de persones que busquen major interacció amb els seus veïns.

Ha d'indicar-se que la vivenda col·laborativa diferix d'altres tipus de comunitats intencionals pel fet que els residents no tenen una economia compartida. Es tracta d'un grup de persones que invertixen en un capital social, i per al funcionament del qual empren una estructura no-jeràrquica, seguint un model de decisió per consens (Saragossa, 2013).

Les primeres vivendas col·laboratives van aparéixer a Dinamarca i Holanda, amb simultaneïtat, a mitjan dècada dels 60, quan en 1964 l'arquitecte danés, Jan Gudmand-Hoyer i un grup de col·legues notòriament insatsifets amb els models d'allotjament existents, van analitzar i van plantejar possibles opcions de vivendes, donant lloc a un nou concepte o manera de residir més solidari, que permitera als seus integrants disposar d'una vivenda privada i compartir zones d'ús comú per a la realització de diferents activitats (*Milman,1994).

Tres etapes s'han identificat en l'evolució de la vivenda col·laborativa. La primera etapa, que es desenvolupa durant els anys 70, emula l'ideal urbà dels països del Nord d'Europa, i té per objectiu principal millorar la qualitat de vida de les mares i pares treballadors amb una distribució més eficient i igualitària de les tasques domèstiques.

La segona etapa es va consolidant des dels 80, tenint com a epicentre als EUA principalment, amb el clar objectiu d'aconseguir una alternativa a l'alienació i individualisme dels barris residencials de baixa densitat a través de generar veïnats col·laboratius. Els vivenda col·laborativa que sorgix en esta etapa són conjunts de vivendes disposats en raïms (clúster) amb zones veuredones i espais comuns articulades sobre la base de canals comunicatius propiciadors de contacte social. Referent absolut d'esta etapa són els arquitectes estatunidencs Charles Durrett i Kathryn McCamant, els qui van col·laborar en diversos projectes de vivenda col·laborativa en el nord d'Europa.

La tercera etapa de la vivenda col·laborativa, típicament generada en zones rurals accessibles especialment d'Austràlia, es conforma com una comunitat col·laborativa amb forts valors ambientals i autogestió, especialment en relació amb la producció local de menjar.

La crisi de 2008 va ser un element clau per al resurgiment d'estos models residencials col·lectivitzats. Amb epicentre en el nord d'Europa el model s'expandix cada vegada més, primer als Estats Units i després al sud d'Europa, al mateix temps que al Japó i l'Uruguai, generant-se proposades de vivenda col·laborativa adaptades a les característiques i especificitats locals.

A Espanya el fenomen del vivenda col·laborativa apareix a principis dels anys 2000 amb la creació de la cooperativa de persones majors Residencial Santa Clara, posada en marxa per un grup de veïns d'una parròquia d'un barri de Málaga. Posteriorment van sorgint nombrosos projectes de vivenda col·laborativa sènior, com Servimayor en Losar de la Vora (Caceres), La Muralleta a Santa Oliva (Tarragona), profutur a Valladolid i Trabensol en Torremocha del Jarama (Madrid) en 2013. En 2015 es van crear diversos projectes de vivenda col·laborativa destinats a diferents col·lectius socials (LGTBI+, diversitat funcional, intergeneracional...) com la cooperativa de Conviure en Horcajo de Santiago (Conca), Sol Daurat en Zalea (Málaga), o Ametxe en Gordexola (Biscaia). És de destacar l'impuls de la cooperativa Vivenda col·laborativa Spain, que desenrotlla més de 80 projectes de vivenda col·laborativa a Espanya, dels quals 60 projectes són de caràcter intergeneracional o sènior (Cuesta, 2019). En 2018 es va inaugurar la Borda, una promoció autoorganitzada de 28 vivendes en cessió d'ús. És la Comunitat de Catalunya on els avanços en vivenda col·laborativa han sigut majors, desenrotllant-se entre 2016 i 2024 1.000 vivendes.

En l'actualitat existixen 179 projectes en marxa disseminats per la geografia espanyola, dels quals 40 estan habitats i 59 amb sòl disponible o l'edifici en construcció. Molts dels *cohousing* en marxa són per a persones majors, generalment de 55 anys d'ara en avant, que busquen un envelliment actiu i saludable, i un espai per a viure amb autonomia. En concret es tracta de 12 projectes sènior funcionant i uns 20 en desenrotllament. Estos *cohousing* plantegen com una alternativa a les residències habituals i la soledat no desitjada, contribuint a resoldre problemes d'ordre social, ambiental i econòmic. Un exemple recent és Entrecantos, en Tres Cantos (Madrid), que consta de 35 apartaments, per a persones d'entre 50 i 70 anys i bona salut física i cognitiva. Es tracta d'un projecte d'iniciativa privada que ha optat per acumular capital sobre les vivendes. La inversió necessària estimada es calcula en 260.000 euros per soci (que integra la quota mensual que servirà per a cobrir tots els servicis que ofereix la cooperativa, com a alimentació, neteja, salaris...).

En marxa destaca el projecte Walden XXI, situat a Sant Feliu de Guíxols (Girona), que comptarà amb 31 vivendes, privatives i adaptades per a persones majors, en règim de cessió d'ús entre 37-56 m², amb una àmplia dotació d'espais col·lectius de més de 800m², basat en criteris d'economia social, solidària i de sostenibilitat. Al costat d'ell Abante Jubilar en Mairena de Aljarafe (Sevilla), amb el suport de l'Associació

Jubilars, i en frostisca de construcció. Així mateix, la finca Jubilar Vila Rosita en Torrelodones (Madrid), que conformat per 29 vivendes, totes accessibles i sostenibles, situat en un entorn privilegiat amb prop de 200 arbres de gran port protegits, jardí i horta, i la cooperativa Teixint Vida en *Valladolaneu, preveu construir 30 apartaments.

A més de sènior, existixen cohousing intergeneracionals, de dones, de persones LGTBIQ+, de col·lectius amb diversitat funcional o de jóvens. Un exemple intergeneracional seria Axuntase, el primer *cohousing* d'Astúries, creat en 2014 a partir de la unió de cinc dones d'entre 39 i 64 anys, i dirigit a tota mena de persones de 0 a 70 anys. Es tracta de 30 vivendes i 1.000 metres de zones comunes (menjador comunitari, bugaderia...) que estan en obres, amb un cost de 165.000 euros per vivenda.

Dins de la vivenda col·laborativa a Espanya existix una gran varietat de projectes, des d'aquells que estableixen el pagament del 20% de capital com a accés (el que oscil·la entre 5.000 i 40.000 euros, o fins i tot menys si existix finançament i subvencions públiques), podent, el 80% restant ser finançat per la cooperativa. A això s'addiciona un cànon mensual que abonarà cada soci per l'ús de la vivenda i els espais comuns. En suma es tracta d'un model similar al d'un lloguer amb un cost d'entre 300-700 euros, estimant-se així o cost un 15-20% inferior al preu de mercat.

Per contra, en lus *cohousing* privats s'acumulen tot o gran part del capital al principi, i així el soci ha d'aportar el cost total de la vivenda (amb el preu del sòl), al amb cuotes d'accés d'entre 100.000 i 300.000 euros i les mensualitats van de 900 a 1.500 euros. Es tracta en este cas una cosa similar a una compra, amb la particularitat que en cas d'abandó la suma a retornar és superior. No obstant això, també existixen aquelles vivendes col·laboratives privades que no acumulen capital, com és el cas de Ca 70 o Solterra, a Catalunya, i Etxekide, a Pamplona.

2. La vivienda col·laborativa com a part de l'Economia Social.

L'Economia Social conforma un espai d'actuació econòmica i social on la persona i les seues necessitats són el centre i el motor de tota actuació. La Economia Social atresora una rellevant trajectòria oferint solucions residencials a través de les tradicionals cooperatives de vivenda, però més recentment la fórmula cooperativa fomenta i impara legalment el fenomen de les vivendes col·laboratives².

² No sols les cooperatives sinó altres entitats d'Economia Social perseguixen entre els seus fins el dret a una vivenda digna. Este és el cas d'algunes fundacions, com ara la Fundació Sevilla Acull, la Fundació Vivenda i Desenrotllament Social, o la Fundació Vivenda i Societat (García, 2014), o les Confraries de Pescadors, on el promoure la construcció de vivendes, edificis i instal·lacions de caràcter social i assistencial forma part dels seus objectius constitutius (CEPES, 2013).

Des de les institucions europees s'avalua el paper a jugar per l'Economia Social en l'àmbit de la vivenda. Així en la Comunicació de la Comissió Europea relativa a l'Emprenedoria Social (2011) s'al·ludix a la necessitat de crear un entorn favorable per al desenrotllament d'empreses socials, incloses les que tinguen per objecte l'accés a la vivenda i als fons solidaris. En idèntic sentit, el Comité de les Regions (2012).

En el model pioner de vivenda col·laborativa estructurat McCamant i *Durrett (2011), l'existència del treball comunal es planteja com un requisit imprescindible a l'hora de formar part de la comunitat de la vivenda. Un treball mutu, una participació comunitària, i una responsabilitat compartida pels membres es troben nítidament recollides, previ fins i tot al seu integració.

En la vivenda col·laborativa el rellevant és l'existència d'un grup de persones compromeses amb un projecte col·lectiu, més enllà del grau d'afinitat o dissonància, explícita o implícita, que existisca en este. Una comunitat que es fonamenta en el fer comú, en l'activitat de governar de manera democràtica uns recursos comuns (Castro-Coma & Martí-Costa, 2016). El comú també identifica el principi polític de la coobligación entre totes aquelles persones que per voluntat pròpia porten a realitzen una activitat compartida, i que produïxen normes morals i jurídiques que regulen la seua pròpia acció (Laval i Dardot, 2015, citat en Keller & Ezquerria, 2021).

El fer comú, com indiquen Keller & Ezquerria (2021), és el que determina l'acte fundacional de la comunitat. Un fer comú fonamentat en el caràcter obert a totes les persones que decidisquen formar part de la iniciativa, d'utilitzar els seus servicis i d'estar disposades a acceptar les seues responsabilitats. Una direcció i gestió democràtica de les necessitats compartides, la contribució equitativa a la conformació d'un patrimoni comú, i l'aspiració de cobrir les necessitats dels seus integrants. Una organització autònoma d'autoajuda, administrada pels seus associats, i sobre la base dels principis de l'autoajuda i la solidaritat.

En suma on tipus de gestió i uns principis inserits de manera primigènia en els valors i idiosincràsia de l'Economia Social, i en concret en l'àmbit de les seues empreses més representatives, les cooperatives. Valors i principis que van ser encunyats per l'Aliança Cooperativa Internacional a Manchester en 1995 relativa a la Declaració d'Identitat Cooperativa. Es la figura cooperativa la que aporta el marc jurídic idoni per al desenrotllament de les iniciatives de vivenda col·laborativa (Agutzil *et al, 2020; Keller & Ezquerria, 2021).

D'acord amb l'art. 1.1. de La Llei 27/1999, de 16 de juliol, de Cooperatives una cooperativa és *“una societat constituïda per persones que s'associen, en règim de lliure adhesió i baixa voluntària, per a la realització d'activitats empresarials, encaminades a satisfer les seues necessitats i aspiracions econòmiques i socials, amb estructura i funcionament democràtic, conforme els principis formulats per l'Aliança Cooperativa Internacional”*.

No obstant això, dins de la tipologia de cooperatives que estableix la nostra legislació no totes són igualment adequades per a la generació d'iniciatives de vivendes col·laboratives, sent les cooperatives de vivendes i les de consumidors i usuaris les més idònies a este efecte. Al costat d'elles la forma cooperativa pot adoptar el caràcter de cooperativa polivalent o cooperativa no lucrativa.

El fenomen de la vivenda col·laborativa sota el format de cooperativa de vivenda implica el subministrament d'allotjament a les persones sòcies i el d'aquelles amb els qui les mateixes conviuen, no obstant això, i en general, la vivenda col·laborativa suposa el subministrament de servicis al col·lectiu que van més enllà de la vivenda en si, objectiu fonamental de les cooperatives de consum. Este doble objectiu es fa especialment evident en la vivenda col·laborativa sènior i intergeneracional, per a la cobertura de la qual s'identifica la modalitat de cooperativa polivalent de vivenda i de consum (Agutzil, Bonet & Grau, 2020).

3. Models de vivenda col·laborativa a Espanya.

Amb l'ànim d'establir tipologies o models de vivenda col·laborativa poden establir-se una sèrie de criteris de classificació.

1. En funció de l'entorn en el qual s'establisquen, pot parlar-se de vivenda col·laboratives urbanes i rurals.

2. Segons el tipus de col·lectiu resident, poden localitzar-se vivendes col·laboratives intergeneracionals, per a persones majors (o sènior), només de dones, per a col·lectius LGTB, per a jóvens, per als quals professen una ideologia o una religió, per als qui compartixen una mateixa professió, del Bé Comú, per a la conciliació familiar, per a col·lectius amb discapacitat, o mixtos.

3. Atés el tipus de règim econòmic en el qual es basen, poden trobar-se vivenda col·laboratives amb economia compartida (recursos energètics, aigua o inputs d'ús comú), d'un costat, o vivenda col·laboratives en les quals només es compartixen els servicis mínims bàsics, consistents per exemple en els servicis de bugaderia i emmagatzematge.

Entre els dos models es troben les vivenda col·laboratives en règim d'ús compartit de servicis, denominades *cloudhousing*, on cada usuari decidix el tipus de quota a satisfer en funció del use que vaja a far dels espais d'ús comú.

4. Segons el sistema organització i gestió implementat.

En este sentit poden donar-se sistemes de governança bàsics, però també sistemes fonamentats en estructures complexes de resolució de conflictes, treball en valors i rols grupals i compartits, o aprenentatges sobre democràcia interna (Fernández Cubero, 2015). Este és el cas de les formes jurídiques d'Economia Social, com la cooperativa, on l'organització sol estructurar-se sobre el principi de democràcia, a

través de normes o polítiques pròpies que s'han pactat entre els membres de la mateixa cooperativa.

5. En funció del règim de propietat de l'edifici i/o sòl en el qual la vivenda col·laborativa se situa. Així, en primer lloc, pot donar-se el cas que la propietat del sòl i/o la infraestructura siga d'una entitat pública o privada que lloga o cedix el seu ús a la comunitat de vivenda col·laborativa, amb els conseqüents drets, a mode de lloguer, i obligacions que acorden (el pagament dels mateixos). La cessió d'ús es fa a la pròpia comunitat que funciona com a entitat autònoma. Esta comunitat pot organitzar-se sota les formes jurídiques indicades anteriorment, que seran les responsables de gestionar i de realitzar totes les labors de manteniment de la vivenda col·laborativa, a més d'emetre informes periòdics sobre la seua situació. En esta mena de cessió d'ús el terreny o la infraestructura cedits no deixen lloc a especulació, ja que en general no es pot volveure a rellogar l'espai, ni per descomptat vendre'l.

En segon lloc la propietat per al desenrotllament de la vivenda col·laborativa pot ser ostentada per la pròpia persona jurídica creada pel col·lectiu interessat en el projecte. La forma jurídica en este cas pot ser la de comunitat de propietaris, associació, comunitat de béns, o la més freqüent, la forma cooperativa. En este últim cas, i en menor mesura, el cost del sòl i de l'edificació és sufragat pràcticament amb els propis fons de la cooperativa a través de les aportacions al capital dels propis socis. Alternativament, i amb major freqüència, els citats costos es financen amb recursos aliens via préstec amb garantia hipotecària sota la modalitat de préstec al promotor. L'activitat d'estes cooperatives giraria doncs entorn de la promoció i gestió de l'edifici amb les seues vivendes particulars i les seues zones comunes.

6. Segons el tipus de manera jurídica que promou la idea, la desenrotlla i porta a la pràctica el projecte de vivenda col·laborativa. En este sentit, al costat de les tradicionals formes societàries clàssiques (societats limitades, fonamentalment), estarien les societats civils, comunitats de béns, però de manera molt significativa, les empreses i entitats pertanyents a l'Economia Social com les associacions i, fonamentalment les cooperatives de vivendes, o de consumidors i usuaris, però també les cooperatives polivalents i les no lucratives.

La cooperativa de vivendes constituïda, i una vegada finalitzada la construcció de l'edifici, pot dur a terme la divisió horitzontal i l'adjudicació de la propietat de les vivendes a les persones sòcies. Després d'això per, en general, la cooperativa, o bé es dissol, o bé es cooperativicen els servicis i espais comuns, allunyant-se amb això de l'essència primària que mediava en la creació inicial de la cooperativa (Etxezarreta, Cano & Merino, 2018).

Alternativament la cooperativa, pot cedir l'ús d'espais (vivendes), als integrants d'esta, amb els drets i obligacions que establisquen els propis estatuts, parlant-se en este cas de *cooperatives en cessió d'ús*. La cooperativa és propietària de les vivendes,

les gestiona i cedix el seu ús per temps indefinit als socis cooperativistes, baix diferents modalitats.

Es tracta d'un dret que es pot transmetre per herència i es pot vendre a través de la cooperativa. La cooperativa en cessió d'ús es manté visca una vegada ocupades les cases i no es produïx la divisió horitzontal de la propietat, impedit amb això l'especulació i la pèrdua dels valors del projecte. Esta forma de propietat permet que les decisions sobre la propietat recaiguen sobre la comunitat i no sobre les persones individuals, que no poden vendre la seua residència.

En general s'establix una aportació inicial a la cooperativa, a més, les persones sòcies paguen una quota mensual que es queda en la cooperativa perquè és la que permet comprar, el solar, construir l'edifici i fer front als gastos gastos corrents, o de manteniment, i per a l'amortització de crèdits, si n'hi haguera, i després una quota periòdica de dret d'ús.

Aquesta estructura evita ús especulatiu de la vivenda, prevalent el valor d'ús de la vivenda enfront del de venda, en estar subjecte el seu preu subjecte a una quota d'entrada. Així, quan una persona decidix abandonar la comunitat, rep la seua quota d'entrada, cedint la seua participació a un nou resident que abone la mateixa en substitució.

En el context de les vivenda col·laboratives pot donar-se el cas que els socis requereixen béns i servicis no estrictament vinculats amb el concepte residencial, si no per a atendre les seues necessitats d'assistència, cures o activitats varies. En este cas els objectius de la cooperativa són més amplis i excedixen als que són propis de les cooperatives de vivendes, sent més adequada la cooperativa de consum (Agutzil, Bonet & Grau, 2020).

Així, en el cas de vivenda col·laboratives sènior es tracta de servicis sanitaris (assistència mèdica, o servicis d'infermeria, podologia), servicis assistencials (centres de dia, unitats de memòria), socials, culturals, lúdics o esportius (gimnàs, piscina), perruqueria, de gestió de la vida diària (menjador, neteja i manteniment de les vivendes i espais privats), i per descomptat dels elements comuns, així com uns altres que prestats per la cooperativa en benefici dels seus socis. Igualment és el cas dels *coohousing* intergeneracionals, on solen articular-se altres mecanismes de consum, tant vinculats a l'edificació (com la generació de subministraments, o l'electricitat per a autoconsum) o a la vida familiar (com el consum de productes alimentosos i de la llar, o relatius a les cures de persones dependents o menors.

La idoneïtat de la cooperativa de consum per a prestar estos servicis es veu addicionalment fonamentada, atés que com indiquen Agutzil, Bonet & Grau (2020) esta classe de cooperatives té la doble condició de majorista i de detallista; pot produir els outputs que subministra a les persones sòcies; en el subministrament d'aquells a les persones sòcies no hi ha transmissions patrimonials, sinó que són les pròpies persones sòcies, considerades com a consumidors directes, les que els han

adquirits conjuntament de terceres persones, i a més la pròpia cooperativa és considerada legalment consumidora directa, implicant amb això, beneficis en diversos àmbits, com el fiscal.

El desenrotllament de projectes de vivenda col·laborativa mitjançant la cooperativa de consum contribuïx, a més, a prendre consciència que la vivenda és un bé de primera necessitat, i no un bé d'inversió³.

4. La vivenda col·laborativa des d'una perspectiva internacional.

L'estudi de la perspectiva internacional de les vivendes col·laboratives oferix una sèrie de models o estructures de creació i funcionament, entre els quals es poden identificar els següents.

4.1. Els models escandinaus.

Com s'ha indicat és a Dinamarca el lloc d'origen de la primera comunitat de vivendes col·laboratives en 1972, constituïda en *Sættedammen* per a 27 famílies. Des d'este moment la realitat de les vivendes col·laboratives s'ha anat estenent amb celeritat, de tal manera que en l'actualitat es calcula que aproximadament l'1% de la població del país habita en vivendes col·laboratives (García, 2019).

El model de vivenda col·laborativa danesa, que pren la denominació de Andel, concep l'accés a la vivenda en règim cooperatiu, on tots els socis són propietaris de l'immoble i cada uno gaudix d'un dret d'ús sobre esta. La vivenda es pot utilitzar indefinidament (per a tota la vida) sent este dret transmissible en uns certs casos. Les cooperatives posseïxen un estatus no lucratiu, garantint amb això una forma d'accés a la vivenda no especulatiu.

Les seues característiques fonamentals són doncs la base cooperativa, la copropietat, i el dret d'ús (*Turmo, 2004). En este model tots els seus membres són els propietaris de l'immoble, que inclou la totalitat de les vivendes així com els garatges o zones comuns. Cada membre té el dret d'ús d'una vivenda. Per a disposar d'este dret s'ha de ser en primer lloc membre i d'altra banda complir els requisits establits en els estatuts mentres dure la seua pertinença a la cooperativa. El dret d'ús de la vivenda és per a tota la vida i pot transmetir-se mortis causa als hereus, però no vender, hipotecar o utilitzar com a garantia.

Com a cooperativa es gestiona de manera democràtica, el seus òrgans de decisió estan formats pels membres, els qui estan obligats a participar en la gestió de l'immoble i col·laborar en la presa de decisions.

³ A Dinamarca no existix un registre oficial de vivendes col·laboratives. No obstant això existix una associació, denominada, *bofaellesskab* (bofaellesskab.dk) que té entre els seus objectius comptabilitzar tot este tipus d'iniciatives.

Per a ser membre de la cooperativa es paga una quota d'accés que sol dependre de la grandària de la vivenda. Es tracta d'una quota variable i generalment reduïda, però vital, amb l'objectiu d'aconseguir una major i òptima implicació de les persones en la vivenda i el seu manteniment.

Mentres dura la permanència en la cooperativa, cada soci paga una quota fixa (*incrementalment creixent a mesura que es va amortitzant el capital inicial) que es destina a amortitzar l'endeutament per la construcció de l'immoble així com el manteniment d'este. No es dona una garantia personal sobre el préstec per a la construcció de l'immoble, si no que el titular és la pròpia cooperativa. I en general el cost per a cada propietari és inferior al d'una vivenda de lloguer de característiques similars (García, 2019).

En qualsevol moment es pot abandonar la cooperativa deixant la vivenda i recuperant la quota d'accés inicial juntament amb les possibles revaloracions de l'immoble. Després d'això, i a través d'un procés transparent, la vivenda torna a posar-se a la disposició d'un nou membre en idèntiques condicions.

Quant a la seua estructura física, el model de vivenda col·laborativa danesa es caracteritza per la tipologia de poble, localitzat en àrees semi-urbanes, pròximes a la ciutat o al camp. constituït per complexos de 15-30 edificis d'entre 30 i 120 m² distribuïts amb un disseny orgànic en un terreny que compta amb zones comunes exteriors i accessos per als vianants, així com un espai/immoble comú on es desenrotllen diferents tipus d'activitats (Gresleri, 2015, citat a García, 2019).

A Suècia els primers exemples de vivendes col·laboratives van aparèixer en els anys huitanta, anomenada **Stacken*, considerada com la primera aplicació del self-work-model. Aproximadament el 0,05% de les vivendes sueques són vivenda col·laborativa. Existix una entitat associativa, denominada *Kollektivhus UN*, que s'encarrega de catalitzar iniciatives, disseminant els assoliments de les existents.

Es tracta d'un model de vivenda col·laborativa més urbà en relació al model danès, que s'estructura sobre la base d'un únic edifici juntament amb un jardí comunitari (*Gresleri, 2015). L'edifici, en general, es distribuïx en una planta baixa o d'accés on es troben els espais comuns (que solen ocupar entre un 10% i un 25% de la superfície total), mentre que les plantes superiors es dediquen a les vivendes, deixant els soterranis per a instal·lacions i zones d'emmagatzematge. Cada edifici sol contindre entre 40-60 vivendes, d'entre 35-80m², que donen cabuda a un número mitjà d'entre 50 i 80 residents.

4.2. El model alemany

A Alemanya les idees originals de la vivenda col·laborativa es troben en els projectes de Charles Fourier (1772- 1837) i Robert Owen (1771-1858), més tard Ebenezer

Howard concreta i complementa estes idees en el seu concepte de la *Gartenstadt* (Ciutat Jardí) de 1902 que més tard va construir a la ciutat de Letchworth. Este concepte de Ciutat Jardí, va donar lloc a l'emblemàtica edificació en forma de ferradura de 1926, *Hufeisensiedlung*. No obstant això, estos projectes patien dels necessaris espais comuns, típics de les vivendes col·laboratives.

Després de la fase de reconstrucció de la Segona Guerra Mundial es produïx un redescobriment de la vivenda col·laborativa sota l'existència de necessitats residencials comunes per part de la població, però sobretot a partir de la dècada dels setanta en un context d'ocupacions de cases, lluites per les cases abandonades i la successiva ocupació amb la finalitat de restaurar-les a través del treball i la vivenda en comú. Va ser l'inici de la idea actual de vivendes col·laboratives, primer en concepte d'ocupació, per a posteriorment prendre la forma legal a través de cooperatives, comunitats i associacions d'inquilins o de propietaris. Alguns exemples d'esta època encara existixen, i en tots ells existixen nombroses instal·lacions i espais comuns, i en molts d'ells amplis espais verds en patis, teulades i façanes, sent sovint secundats per ajudes públiques⁴. No obstant això, els primers projectes de vivendes col·laboratives ecològiques sorgixen en la dècada dels noranta, dècada a partir de la qual este fenomen residencial es desenrotlla considerablement.

A Alemanya les cooperatives de vivenda es regulen per una llei federal, que assegura la seua estructura democràtica, amb independència de la participació dels seus membres en el capital social de la pròpia cooperativa. Així mateix poden identificar-se dos tipus d'iniciatives en funció del seu objectiu. Un primer tipus, de caire més tradicional, fonamentat a facilitar l'accés a la vivenda dels seus membres, i un segon tipus, d'aparició més recent, que preval igualment el facilitar l'accés econòmic a la vivenda i el garantir l'assequibilitat permanent d'esta. Esta última modalitat s'estructura a través d'una empresa de lucre limitat en la qual es distribuïxen les accions entre dos entitats, l'associació de veïns, d'un costat, i la pròpia cooperativa en el seu conjunt per un altre (Cuesta, 2020).

En l'actualitat existixen més de 500 projectes de vivendes col·laboratives que es desenrotllen sobre la base de tres formats. El més nombrós, representant el 20% dels casos, està situat en les zones urbanes de les grans ciutats, Berlin, Hamburg, Hannover, la Conca del Ruhr, Frankfurt i Friburg, i s'assembla al model suec format per un sol edifici en el qual es distribuïxen zones comunes i vivendes. En segon lloc existixen les vivendes d'un o dos pisos (venen a ser el 20%), i per últim els pisos compartits a mode de comuna situats principalment en zones rurals (que

⁴D'esta època són les vivendes col·laboratives de l'antiga fàbrica de la UFA, el de la *Adalbertstrasse 32* i el de *Paul-Lincke-Ufer 44*. Este últim projecte va generar més de 100 projectes següents tots incorporant un considerable espai verd, contribuint amb això a la reducció de la campana de calor i pols sobre els edificis antics en el barri.

representen el 8%)⁵. En la seua estructura es planifica i integren de zones comunes i comercials, inclosos guarderies, restaurants, botigues, tallers, etc.

Per la seua grandària existix gran variabilitat, depenent de la seua ubicació i si són de rehabilitació o de nova planta, oscil·lant entre les 20 -100 unitats, i amb superfícies residencials d'entre 30 i 100 m² que poden albergar fins a 150 residents. Solen adoptar la modalitat cooperativa. Algunes iniciatives, formen part del sindicat de cases de lloguer⁶, la qual cosa significa que els socis són al mateix temps arrendataris i propietaris del projecte, amb una participació del sindicat d'un 51%. En els seus inicis el sindicat fa costat als grups que volen construir o llogar una casa en la compra i el finançament d'un projecte, per a posteriorment vigilar enfront d'activitats especulatives.

La *Fundació Trias*⁷ realitza una important labor en la generació de vivendes col·laboratives, donant suport a la seua organització i ajudant en el finançament de la compra d'edificis. Així, l'edifici passa a ser propietat del grup de construcció però el terreny roman amb la fundació i es lloga al grup de construcció durant un període de 99 anys, evitant amb això posteriors activitats especulatives del terreny⁸.

4.3. El model dels Països Baixos: el case d'Holanda.

Els projectes de vivendes col·laboratives a Holanda són emparats per la Unió Nacional per a la Vivenda Compartida⁹, creada en 1977, encara que el seu primer projecte va aparéixer en 1971. En l'actualitat existixen més de 90 de projectes de vivendes col·laboratives (denominades compartides), juntament amb moltes, i generalment xicotetes, comunitats intencionals, similars a les vivendes col·laboratives, conformades per cases en règim de lloguer.

El model de vivenda col·laborativa holandés es caracteritza per una menor participació en l'activitat col·lectiva de la comunitat, ja que la seua estructura oferix major llibertat per a formar part en major o menor mesura en la vida comunitària.

Des del punt de l'estructura física es troben conformats per una casa central, vivenda particular i ampli espai comú, semblant al model danés, encara que amb la diferència que en este cas les vivendes es dividixen en grups d'entre 5-8 unitats de vivendes que tenen el seu propi espai comunitari, que sol estar format per saló, cuina, bugaderia, traster i jardí, i que està reservat als membres de pròpies vivendes (Gresleri, 2015). A través d'este format es possibilita el que els residents puguin triar amb major facilitat als seus companys i tindre més autonomia enfront de la

⁵ Anomenats *stadtentwicklung.berlin.de*.

⁶ *www.syndikat.org*.

⁷ *Stiftung trias* (*www.stiftung-trias.de*).

⁸ Com a exemple podria indicar-se el de *Alte Schule-Eiswerder 13* (Vella Escola), situat en una illa dins del barri Berlin-Spandau, conformat per un parell d'edificis d'una i tres plantes, prèviament buits i situats en una àrea limítrofa entre la ciutat i el camp.

⁹ Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW) (*lvcw.nl*).

resta d'habitants, sense que això impedisca que en posteriors desenrotllaments de la *covivienda també hi haja una casa central comuna per a tota la comunitat. En general es tracta de vivendes col·laboratives formades entre 30-70 famílies amb un número màxim d'uns 160 allotjaments aproximadament.

A Holanda a partir de la dècada dels 90 es comença a desenrotllar la vivenda col·laborativa sènior per a persones majors de 55 anys. Les polítiques públiques en matèria d'allotjament als majors segueixen les tendències d'especialització de servicis externs per a mantindre a la persona en la seua pròpia vivenda el major temps possible. No obstant això, sobre la base de la Llei d'Atenció Social de 2007¹⁰ es va apostar per augmentar l'autonomia a nivell local, amb el suport d'associacions no governamentals i de la participació ciutadana.

En coherència amb la tradicional implicació de l'Estat a Holanda i la seua promoció de la vivenda pública, la característica principal d'este model de vivenda col·laborativa és que més del 30% de les vivendes existents són públiques en règim de lloguer. El seu objectiu és la estructuració de vivendes convencionals per a ús de qualsevol persona i per a qualsevol etapa de la seua vida¹¹. Dins d'este concepte les vivendes col·laboratives segueixen les pautes de l'envelliment actiu, i compten amb una sèrie de característiques (Almonte, 2019):

- Vivendes adaptades per a persones amb discapacitat, garantint la seua disponibilitat.
- En els models residencials de cures es prevalen escales xicotetes d'acord amb el model de vivenda, en lloc de dotacions de gran escala.
- Instal·lades en barris accessibles i segur, que incorporen traçat clar per a vianants, i abundant mobiliari urbà.
- Disponibilitat de transport públic accessible, amb parades apropiades i a una distància màxima de 300 metres.
- Com a complement a una sobreocupació del transport públic, es proposa combinar-lo amb una altra mena de servicis més específics dirigits, per exemple, al transport escolar.
- Les dotacions culturals, recreatives, i els comerços han de tindre facilitat d'accés a peu o via transporte públic.

¹⁰ Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

¹¹ La Fundació *Humanitas va establir el terme "levensloopbestendige", per a identificar este concepte que s'ha estés i és d'ús corrent a Holanda.

- Vivendes equipades amb un sistema d'alarma o comunicació.
- Vivendes que disposen de privacitat, independència i qualitat.

4.4. El model canadenc: el cas de Quebec.

L' origen de la proliferació de cooperatives de vivenda se situa en els anys setanta, i en diversos programes federals de l'època. No obstant això, ha sigut la pròpia societat civil la que ha fomentat el seu èxit¹². El model de vivendes col·laboratives del Canadà s'estructura a través de cooperatives de vivendes en cessió d'ús. La gran majoria són de lloguer, sense requerir una aportació inicial de capital per part dels cooperativistes.

Las cooperatives de vivendes canadenques sorgixen amb l'objectiu principal de resoldre o donar resposta als problemes de vivenda de col·lectius desfavorits, com a persones majors, col·lectius immigrants, de baixa renda.... Són concebudes dins del marc del compliment del dret a una vivenda digna, defugint els problemes que suposa la propietat d'una vivenda (García, 2017). Es tracta doncs de cooperatives que pretenen abordar les ajudes dirigides a la promoció, però també al manteniment del lloguer assequible, i l'obtindre finançament per part de la comunitat on es desenrotllarà la iniciativa. Això últim els impul·la a desenrotllar o vincular en el seu si alguna iniciativa o projecte social d'interés per a la comunitat on es desenrotllarà¹³.

Es tracta de cooperatives que es caracteritzen per la seua vocació de permanència, de manera que la propietat és de la cooperativa, no dels membres, que per tant no poden aportar capital ni poden posseir la propietat de l'immoble. No tenen ànim de lucre, per la qual cosa no repartixen beneficis entre els seus membres, i són de caràcter mixt, atés que acullen aproximadament a un cinquanta per cent d'ocupants que reben ajuda directa de les institucions públiques amb la qual poden fer front al cost del lloguer. Es regixen per sistemes democràtics de decisió, i amb formes de gestió diverses, que van des d'aquelles que compten amb personal professional contractat a la pròpia gestió per voluntariat.

4.5. El model Uruguai.

¹² La rellevància del cooperativisme al Canadà es fonamenta en un entorn social corporativizat fundat en la doctrina social de l'església catòlica, el nacionalisme i l'anti-estatalisme, que implica una reacció enfront del govern federal, però també de resposta al mateix (Vaillancourt, 2008)

¹³ La pròpia combinació d'ajudes i la seua desagregació per nivells polític-administratius, al mateix temps que la seua pròpia coherència i coordinació permet que este tipus d'iniciatives resulten de gran interés des de l'òptica de la política pública.

A l'Uruguai el model de cooperativa té un important pes sobre el total del volum públic de vivenda, i va ser implantat en 1968 sobre la base de la Llei Nacional de vivendes.

D'acord amb l'esmentada llei s'identifiquen dos models de cooperatives de vivendes. Un primer model, el més estès, presa la forma de *cooperatives de vivendes d'usuaris d'ajuda mútua*. Este model s'inicia amb l'autogeneració i construcció col·lectiva dels socis de la cooperativa, sense requerir una aportació inicial de capital significativa. Este tipus d'iniciatives s'agrupa en agrupades en la Federació Uruguiana de Cooperatives de Vivenda per Ajuda Mútua (FUCVAM).

El segon model atén la forma de les *cooperatives de vivenda d'usuaris d'estalvi previ*, en la qual es requereix als socis una aportació inicial de capital que suposa el 15% del cost del projecte global. En general esta quantitat va dirigida a la contractació de tots els servicis relacionats amb la construcció de les vivendes.

En les cooperatives el règim de propietat és comuna, no sols dels espais verds i servicis comunitaris, sinó de les pròpies vivendes, sent els ocupants usuaris d'estes, integrants de la cooperativa que és la propietària. L'organització de suport tècnic més important per a la generació d'estes iniciatives de vivenda col·laborativa és el Centre Cooperativista Uruguaià (CCU).

4.6. El model austríac.

El model austríac de vivenda col·laborativa destaca per dos importants característiques, d'un costat per la forta estructura, mitjans i suport financer públic a estes, i per un altre, per l'existència d'un sòlid sector d'empreses i entitats dirigides a la promoció de vivenda social i assequible, operant també des de l'àmbit del cooperatiu de vivenda (Cuesta, 2020).

La Federació Austríaca d'Associacions de Vivenda (GBV) aglutina a les iniciatives del sector de vivenda sense fins de lucre, bé sota la modalitat cooperativa, o bé a través de companyies de lucre limitat. Es tracta d'un model estructurat per a generar una alta replicabilitat, atés que existix l'obligació de reinvertir els beneficis generats en projectes d'idèntica naturalesa.

Totes les iniciatives i projectes han d'estar federades en esta, englobant en l'actualitat al 18% del total de vivendes i el 33% d'aquelles de caràcter multifamiliar d'Àustria. En total integra a més de 193 entitats amb un volum aproximat de 795.000 vivendes. La citada federació és una organització independent del govern, i exercix tres funcions principals, com és la representació dels seus membres, la defensa i l'auditoria.

A Àustria el sector de la vivenda sense fins de lucre, ja siguen cooperatives de vivenda o companyies de lucre limitat, forma part d'una mateixa organització, la Federació Austríaca d'Associacions de Vivenda de Lucre Limitat (GBV). Es tracta d'una organització independent de l'Estat, que realitza funcions de representació,

defensa i auditoria per als seus membres federats. Tota iniciativa de vivenda col·laborativa ha de formar part d'esta federació, la qual aglutina a més de 193 entitats, amb un total aproximat de quasi 800.000 vivendes, que representen el 18% del total de vivendes i el 33% d'unifamiliars a Àustria.