

El cooperativismo en Europa: experiencia comparada

SEMINARIO COOPERATIVISMO DE VIVIENDA: AVANCES EN CHILE Y EXPERIENCIAS INTERNACIONALES

Martes, 03 de mayo de 2022, 18.00 horas, Casa Central, Pontificia Universidad Católica de Chile
Organizan: Centro de Políticas Públicas UC e Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

Dr Darinka Czischke

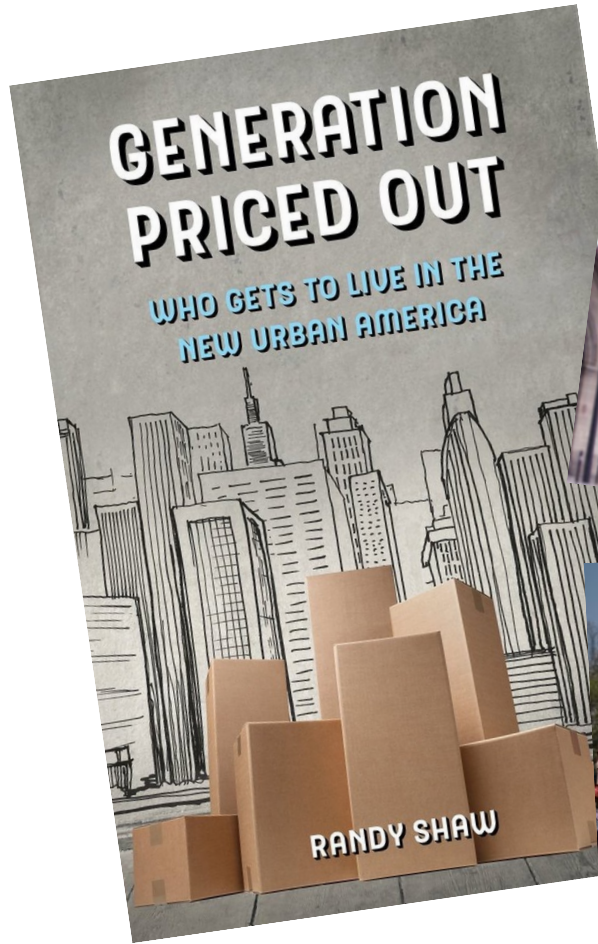
Profesora Asociada

Facultad de Arquitectura y del Ambiente Construido

Universidad Tecnológica de Delft (TU Delft), Países Bajos



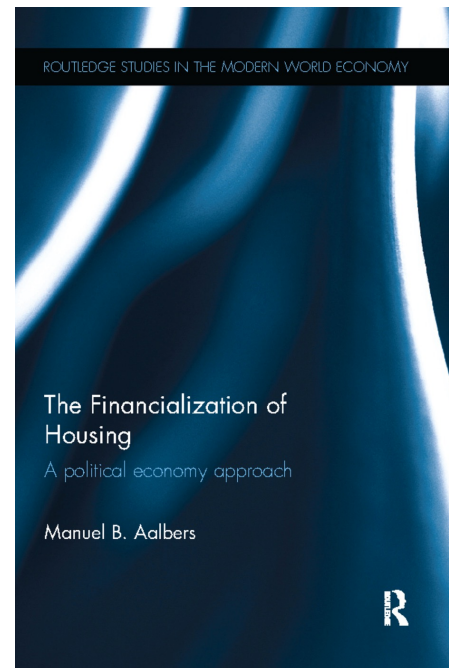
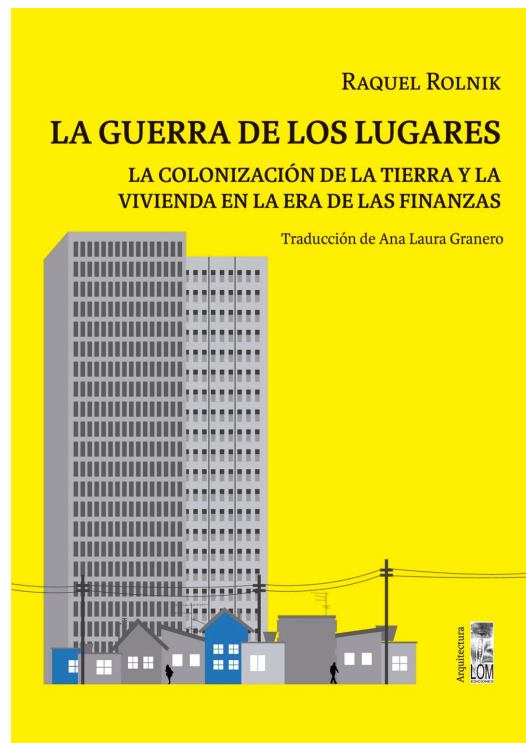
Crisis mundial de la vivienda



Financiarización de la vivienda

”Cambios estructurales en la vivienda, los mercados financieros y la inversión global, a través de los cuales la vivienda se trata como una mercancía, un medio de acumular riqueza y, a menudo, como una garantía para los instrumentos financieros que se negocian y venden en los mercados globales.”

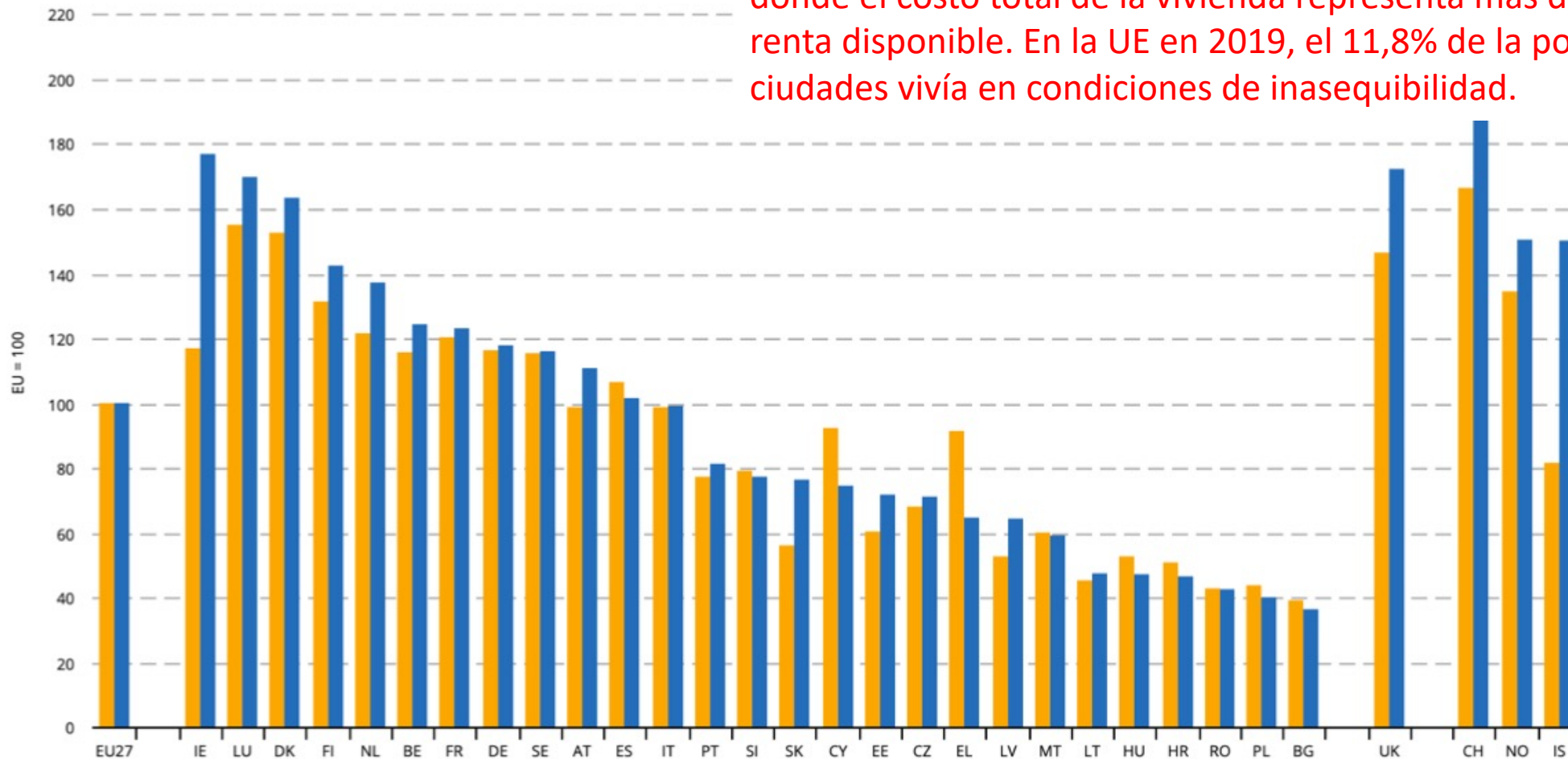
Informe de la relatora de la ONU para el derecho a la vivienda adecuada (2017)



Precios de la vivienda

(EU 27=100)

Con el **aumento de los precios de la vivienda y los alquileres**, la vivienda se vuelve inasequible. La tasa de sobrecarga del costo de la vivienda muestra la proporción de la población que vive en un hogar donde el costo total de la vivienda representa más del 40% de la renta disponible. En la UE en 2019, el 11,8% de la población de las ciudades vivía en condiciones de inasequibilidad.



2010 2019

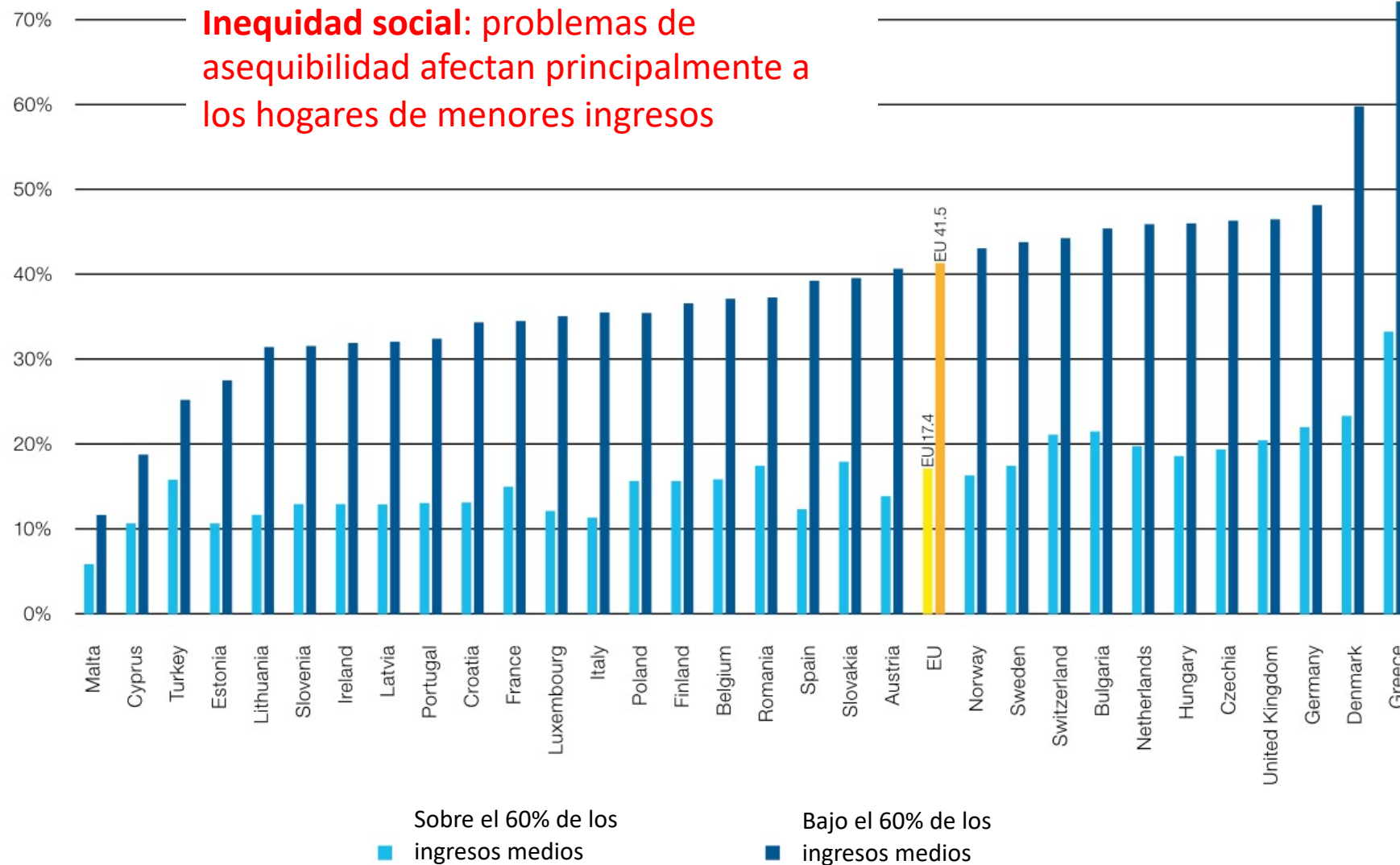
Vivienda incluye agua, electricidad y otros combustibles

Fuente: Eurostat, 2020

Asequibilidad de la vivienda en la Unión Europea:

Participación de los costos de vivienda en la renta familiar disponible - 2017 (por grupo de ingresos)

(Fuente: EU-SILC)



La generalizada **crisis de asequibilidad** de la vivienda ha gatillado la re-emergencia del interés en **modelos cooperativos** en Europa especialmente orientada a grupos de **ingresos medios**

Valores cooperativos

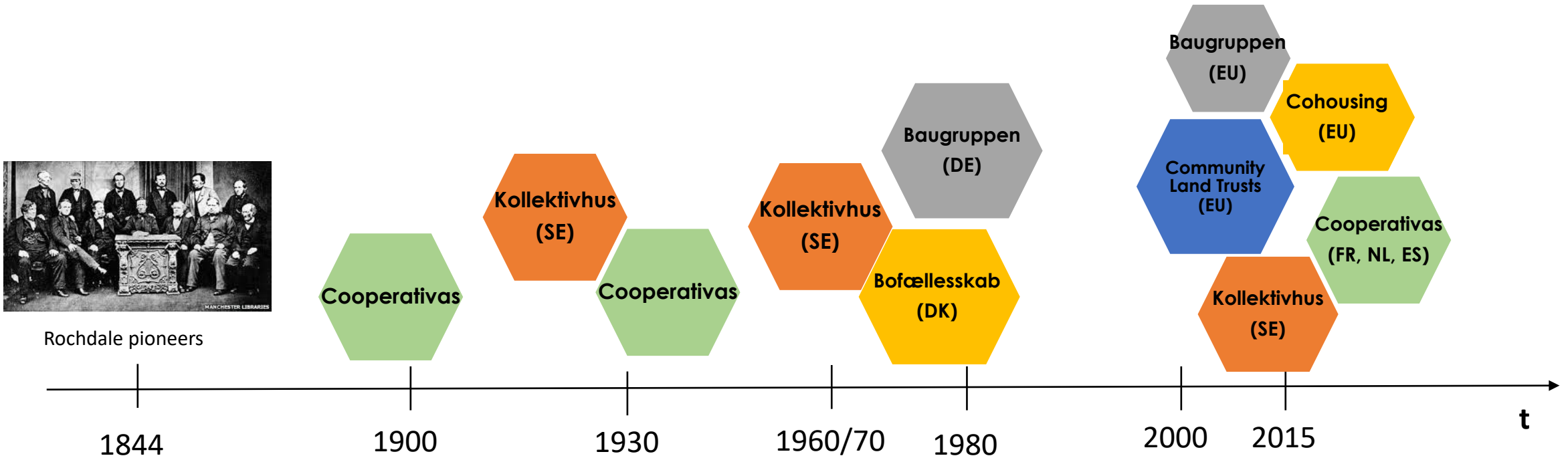
- Autoayuda
- Responsabilidad individual
- Independencia
- Igualdad
- Justicia
- Solidaridad

Principios cooperativos

1. Membresía voluntaria y abierta
2. Control Democrático de Miembros
3. Participación Económica de los Miembros
4. Autonomía e Independencia
5. Educación, Capacitación e Información
6. Cooperación entre cooperativas
7. Preocupación por la comunidad

Evolución histórica de las cooperativas de vivienda

*Norte global



Rochdale pioneers



AH! Siedlung Rosenhügel © The Guardian



Centraalwonen © Woonderhoud



Kalkbreite (2011) Zurich © Volker Schopp

Las cooperativas de vivienda a lo largo de la historia

- Las cooperativas son un **híbrido variable entre el mercado, el estado y la sociedad civil** (Haffner & Brunner, 2014).
- La **flexibilidad** de las cooperativas de vivienda les permite depender del patrocinio del gobierno en algunos períodos y cambiar sin problemas a la provisión basada en el mercado u otras estrategias de supervivencia en épocas en que el estado se retira del sector de la vivienda.
- Sin embargo, esta hibridez inherente también significa que las cooperativas de vivienda corren el **riesgo de perder su identidad distintiva** y, en ocasiones, pueden parecer indistinguibles de los proveedores de vivienda públicos o privados, según el contexto histórico y nacional (Bengtsson, 1992).
- Sin embargo, las cooperativas de vivienda han **logrado negociar e inscribir su lugar en la historia de los sistemas de vivienda**, más o menos a su favor según la época en cuestión (Stephens, 2011).

Panorama actual de las cooperativas de vivienda en Europa según nivel de consolidación

	Forma de tenencia	
Nivel de consolidación	Alquiler / propiedad colectiva no-especulativa	Derecho a la ocupación (orientación al mercado)
Consolidadas	Alemania Austria Suiza	Suecia Dinamarca Noruega
Emergentes	España (Barcelona) Francia Países Bajos	

Sectores de cooperativas de vivienda consolidados

- **Estructuras de gestión profesionalizada**
- **Acuerdos de gobernanza y finanzas estables** entre los gobiernos (locales), promotores inmobiliarios e instituciones financieras.

Modelos de alquiler y/o propiedad colectiva

- Fuerte legitimidad social
- Asequibilidad a largo plazo para grupos específicos (ingresos medios)
- Objetivos adicionales (p.ej. sostenibilidad ambiental, innovación arquitectónica, habitabilidad...)
- Herramienta de política local para lograr objetivos urbanos más amplios
- Financiamiento a través de fondos rotatorios administrados por organizaciones paraguas que otorgan préstamos a bajo interés a las cooperativas de vivienda.

Propiedad individual orientada al mercado

- Susceptible a la especulación
- Asequibilidad decreciente
- Menor énfasis en objetivos adicionales (p.ej. comunidad, medio-ambiente, etc.)

Sistemas consolidados

Nuevas cooperativas de vivienda en Zurich, Suiza



Kalkbreite (2011) Zurich © Volker Schopp

En Zúrich entre 2001 y 2003, el 23% de las unidades de vivienda de nueva construcción eran cooperativas de vivienda.

En 2008, las cooperativas de vivienda construyeron 1.000 nuevas unidades.

“Mehr als Wohnen”, cooperativas de habitantes



Sistemas consolidados

Nuevas cooperativas de vivienda en Viena, Austria



Cooperativa de vivienda liderada por mujeres [ro*sa]22



Loteo con sitios asignados para cooperativas de Vivienda Seestadt Aspern, Viena

Cooperativa de vivienda LISA, Seestadt Aspern



Sectores emergentes de cooperativas de vivienda en Europa

- **Iniciadas y lideradas por los (futuros) habitantes**
- Realizadas en **partenariado** con promotores privados sin fines de lucro
- Responden a la **crisis actual de asequibilidad** de la vivienda – pero también a objetivos **‘cualitativos’**: vida comunitaria – sostenibilidad medio ambiental, innovación arquitectónica, habitabilidad, auto-determinación...
- Son apoyadas por **legislación reciente a nivel nacional y/o local**:
 - Países Bajos: Ley de la Vivienda de 2015 (*Wooncoöperaties*)
 - Francia: Ley ALUR* 2015 (*coopérative d’habitants*)
 - Barcelona, España: ley de cesión de uso

Sectores de cooperativas de vivienda emergentes

Nuevas cooperativas de vivienda en Francia, Países Bajos, España

Le Village Vertical VILLEURBANE (LYON)

- Iniciadas por los habitantes
- Mixtura social: alquiler social y asociación cooperativa
- Partenariado con HLM cooperativa
- Altos estándares medio-ambientales



De Warren AMSTERDAM

- Iniciadas por los habitantes
- Co-propiedad
- Segmento asequible
- Apoyo de la municipalidad de Ámsterdam (suelo)
- Construcción basada en la economía circular



La Borda BARCELONA

- Iniciadas por los habitantes
- Vivienda social en "cesión de uso"
- Apoyo de la municipalidad de Barcelona (suelo)
- Estándares medio-ambientales en equilibrio con asequibilidad



Modelo Barcelonés de cooperativas de vivienda en cesión de uso

Modalidad de acceso a la vivienda que permite a una comunidad de personas vivir en un edificio sin ser los propietarios o los arrendadores, por un plazo de tiempo amplio —de 50 a 100 años— y a un **precio inferior al del mercado**.

Se concibe la vivienda como **bien de uso y no de inversión**.

El ayuntamiento o un propietario privado **cede una finca o solar en desuso** en el que la cooperativa pueda construir.

Los socios **depositan un monto inicial y pagan mensualmente una cuota** por el uso de su vivienda.

Se promueve la **vida comunitaria y se incentiva la autoorganización** de las personas que integran las cooperativas.

En 2015 se firmaron los dos primeros proyectos piloto, donde los vecinos ya viven: Princesa, 49 y La Borda. En noviembre de 2016 se publicó una primera licitación en la que se adjudicaron cuatro solares que se ofrecían en los distritos de Ciutat Vella, Sants-Montjuïc, Nou Barris y Sant Martí. Y en julio de 2020 se adjudicaron tres solares más a los distritos de Sants-Montjuïc, Sant Andreu y Nou Barris en una segunda licitación. Estas acciones han permitido incrementar a 250 viviendas el parque público.



Conclusiones

- Las cooperativas son un modelo de vivienda que puede servir **diferentes objetivos** (económicos, sociales, ambientales, urbanos...)
- **‘Necesidad’ y ‘calidad’ coexisten** en las nuevas cooperativas de vivienda
- Las nuevas cooperativas tienen como meta **garantizar vivienda asequible y evitando la especulación en el largo plazo.**
- **Apoyo de los gobiernos locales y nacionales** es crucial para asegurar acceso a suelo y financiamiento.
- Un sector de cooperativas de vivienda asequible puede ser parte de la solución ante la crisis de los sistemas actuales de vivienda, a condición de ser **integrados dentro de una revisión integral** del modelo de vivienda imperante.