

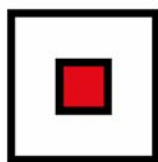
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

I

La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa

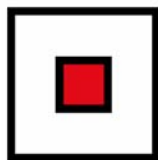


Junio 2012



ÍNDICE

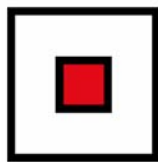
0. INTRODUCCIÓN	4
1. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LOS PROGRAMAS DE LA UE	5
1.1. El concepto de vivienda social en la política de la Unión Europea	6
1.2. La creciente incidencia de las estrategias comunitarias de inclusión social y en materia energética en las políticas de vivienda de los Estados miembros	8
1.2.1. La importancia de la cuestión social en las políticas de vivienda	8
1.2.2. La política europea de vivienda en materia energética	9
1.3. La política de desarrollo urbano en el período de programación 2007-2013	12
1.3.1. URBACT: el nuevo enfoque del desarrollo urbano	14
1.4. El futuro de la política de desarrollo urbano de la UE: la Estrategia Europea 2020	16
1.5. El desarrollo urbano en el nuevo período de programación 2014-2020	19
2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO DEL COOPERATIVISMO EN EUROPA	21
2.1. Las condiciones de uso y el acceso a la vivienda de la población europea	22
2.2. Las políticas nacionales en materia de cooperativismo	31
2.2.1. Cooperativas de vivienda en Alemania	34
2.2.2. Cooperativas de vivienda en Dinamarca	37
2.2.3. Cooperativas de vivienda en España	41
2.2.4. Cooperativas de vivienda en Irlanda	45
2.2.5. Cooperativas de vivienda en Portugal	49
2.2.6. Cooperativas de vivienda en Suecia	53
2.2.7. Cooperativas de vivienda en Suiza	57
3. ANÁLISIS DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE COOPERATIVISMO EN EUROPA	61
3.1. Alemania	62
3.1.1. Cooperativa de vivienda Amaryllis, proyecto de viviendas multi-generacionales	62
3.1.2. Cooperativa de alquiler Ludwig Frank	66
3.2.- Dinamarca: Cooperativa de viviendas AAB (Arbejdernes-Andel-Boligforening...)	70
3.3. España: Cooperativa de viviendas Joven Futura – Murcia	74
3.4. Irlanda: Sociedad de viviendas Cooperativas Newtown	79
3.5. Portugal: Cooperativa de vivienda económica As Sete Bicas	83
3.6. Suecia: Cooperativa de viviendas HSB ÖSTERGÖTLAND	87
3.7. Suiza: Wogeno Zurich, Cooperativa de vivienda de comunidades de vecinos autogestionadas	91
4. RESUMEN Y CONCLUSIONES	95
4.1. La política de vivienda de la UE	95
4.2. Panorámica de las condiciones de acceso y uso de la vivienda en los países europeos	97
4.3. El cooperativismo en materia de vivienda	98
ANEXO I: URBACT II: PROYECTOS APROBADOS EN LA TERCERA LICITACIÓN ABRIL 2012	
ANEXO II: FUENTES DE INFORMACIÓN DE LAS POLÍTICAS NACIONALES EN MATERIA DE COOPERATIVISMO	



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página

Gráfico 2.1	Distribución de la población según el tipo de vivienda en los países europeos, 2010	22
Gráfico 2.2	Distribución de la población según el régimen de tenencia en los países europeos, 2010	24
Gráfico 2.3	Porcentaje de la población de la UE-27 que reside en hogares que destinan a la vivienda una renta igual o superior al 40% según el régimen de tenencia, 2010	25
Gráfico 2.4	Porcentaje de la población que reside en hogares que destinan a la vivienda una renta igual o superior al 40% en los países europeos, 2010.....	26
Gráfico 2.5	Tasa de hacinamiento en los países europeos, 2010	27
Gráfico 2.6	Tasa de hacinamiento en función del nivel de ingresos de la población de los países europeos, 2010.....	28
Gráfico 2.7	Tasa de carencias graves en la vivienda por tipo de familia en la UE-27, 2010.....	29
Gráfico 2.8	Tasa de carencias graves en la vivienda en los países europeos, 2010	30



0. INTRODUCCIÓN

El presente documento aborda las políticas europeas y de los Estados miembros en materia de vivienda, incorporando una mirada en profundidad sobre el diverso nivel de desarrollo de las cooperativas de vivienda en una selección de países europeos, pertenecientes en su mayoría a la UE-27.

En el primer capítulo se ofrece una descripción de las políticas de vivienda a escala comunitaria. Como es sabido, la política de vivienda no se encuentra entre las competencias propias de la política de la UE. A pesar de ello, desde diversos ámbitos y programas promovidos desde las instituciones europeas se está incidiendo directa e indirectamente sobre las condiciones de acceso a la vivienda de los ciudadanos europeos y, especialmente, sobre el desarrollo de iniciativas innovadoras de desarrollo urbano en multitud de ciudades europeas.

En el segundo capítulo se aborda una panorámica sobre las políticas de vivienda en los Estados miembros de la UE-27, así como en otros países europeos con los que la UE mantiene una estrecha relación por pertenecer al Espacio Económico Europeo, al acuerdo Schengen o ser candidatos a la adhesión.

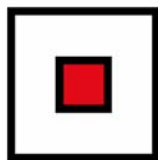
Para ello, a modo de contexto de partida, se presenta la información más reciente publicada por Eurostat sobre la problemática de la población de cada uno de estos países para el acceso a la vivienda y las condiciones en las que habita en las mismas.

Estas estadísticas recientemente publicadas subrayan la especial inquietud por estudiar las situaciones de exclusión residencial en Europa que se pone de manifiesto en el capítulo segundo de este informe.

Seguidamente se pasa a describir el proceso histórico de desarrollo de las cooperativas de vivienda en diversos países europeos analizando los rasgos que caracterizan a los diversos modelos de cooperativismo en cada país.

En el capítulo tercero, se ilustra una selección de buenas prácticas en materia de cooperativismo de vivienda que se enmarcan en el contexto descrito para cada uno de los países seleccionados. Se ha tratado de poner un especial énfasis en proyectos cooperativos que han incorporado la cesión en uso como una modalidad especialmente interesante que no ha sido hasta el momento implantada en España.

Por último, en el capítulo final se presentan las principales conclusiones del informe.

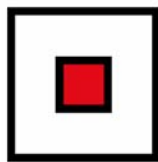


1. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LOS PROGRAMAS DE LA UE

Aunque la política de vivienda en la actualidad no aparece como un ámbito competencial propio de la Unión Europea, en los últimos años las normativas de ámbito comunitario están adquiriendo una importancia cada vez más relevante en ámbitos que inciden decisivamente sobre las políticas de vivienda estatales.

En el primer apartado de este capítulo se presentan los avances realizados en la búsqueda de una definición de vivienda social para el conjunto de la UE, para seguidamente proceder a tratar de forma específica el período de programación 2007-2013. Aunque en el mismo ha desaparecido como tal la iniciativa URBAN, su filosofía continúa en el eje de Desarrollo Local y Urbano integrado en los Programas Operativos regionales y, en concreto, a través del URBACT II.

En los dos últimos apartados se centra la mirada en las novedades de política europea vinculadas al tratamiento de la dimensión del desarrollo urbano en la política de la UE, a través del análisis de la Estrategia Europea 2020, así como de los objetivos del nuevo período de programación 2014-2020.



1.1. El concepto de vivienda social en la política de la Unión Europea

El núcleo de las competencias en política de vivienda continúa residiendo en los gobiernos de los Estados miembros de la UE. La influencia de la normativa comunitaria en estas políticas estatales se asocia a aspectos de carácter transversal que son abordados a continuación.

Los primeros ámbitos a través de los que la normativa comunitaria afectó a las políticas de vivienda estatales se asociaron a dos ejes básicos como han sido la normativa europea de armonización fiscal y la legislación de la competencia en el mercado comunitario.

En el caso de la legislación fiscal comunitaria fue la necesidad de fijar un tipo único de IVA reducido la que vino a poner de manifiesto la pertinencia de disponer de una definición armonizada de vivienda social para el conjunto de los Estados miembros.

En la actualidad, la vivienda social está incluida en una lista cerrada de productos y servicios vinculados a tipos de IVA reducidos a escala comunitaria. Para ello, los Jefes de Estado y de Gobierno adoptaron de común acuerdo para tal fin la siguiente definición de vivienda social: *“el suministro, construcción, renovación y modificación de viviendas que se proporcionan como parte de las políticas sociales”*.

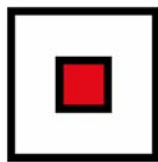
Esta definición trataba de aunar las diversas visiones nacionales del concepto de vivienda social de forma que se integrara en la misma lista que los servicios y productos de primera necesidad que son merecedores de una tasa impositiva menor.

Adicionalmente, la Comisión Europea ha ido desarrollando este concepto de vivienda social en relación a la normativa que regula la competencia en los mercados a nivel europeo. En este orden de cosas, la UE ha tratado de regular y armonizar la normativa estatal que afecta a las ayudas públicas a las empresas proveedoras y promotoras de la vivienda social en el marco políticas de vivienda estatales.

La Dirección General de la Competencia reconoció en 2005 la vivienda social como un servicio económico de interés general en los casos en los que la legislación estatal así lo contemplara. En estos casos, las ayudas estatales a las empresas proveedoras de vivienda social son, en principio, consideradas como compatibles con la normativa de la UE en materia de competencia.

Esta definición desarrollada por la Comisión dispone de unas características específicas que permiten situar de forma más concreta el concepto de vivienda social a escala europea que se vincula a:

- La provisión de un servicio de interés económico general. A partir de esta definición, se reconocía de hecho la existencia de 20.000 empresas europeas dedicadas a este fin social.



- La vinculación de este servicio a personas y colectivos desfavorecidos o grupos menos aventajados socialmente, que por limitaciones de solvencia económica sean incapaces de obtener vivienda en las condiciones del mercado.

Le referida definición comunitaria de los colectivos potencialmente beneficiarios de la vivienda social es compatible con las diversas políticas de vivienda estatales. Cada Estado miembro puede dar contenido y desarrollar este concepto, identificando quiénes son estos colectivos desfavorecidos que deben acceder a una vivienda social.

La virtud de esta definición se asocia a que delimita claramente el campo del mercado libre o comercial, de las actividades y servicios que se sitúan específicamente en el marco del servicio de interés general y, por tanto, de la vivienda social.

Resulta de interés poner de manifiesto cómo en el Tratado de Lisboa de 2009 se establecen los principios por los que se van a regir los servicios económicos de interés general, entre los que se incluyen los vinculados a la vivienda social.

De esta forma en un Protocolo que se anexa al Tratado se detallan estos principios, incluyendo las reglas de juego de este marco institucional en el que se sitúan las competencias de la UE en relación a los Estados miembros y que se recogen en la siguiente tabla.

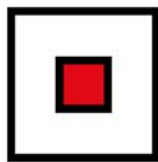
Artículo 1:

Los valores comunes de la UE en relación a los Servicios de Interés Económico General con arreglo al artículo 16 del Tratado sobre el funcionamiento de la UE, fundamentalmente son:

- El reconocimiento del papel esencial de las autoridades nacionales, regionales y locales y la discrecionalidad en la provisión, ejecución y organización de servicios de interés económico general.
- La diversidad de los Servicios de Interés Económico General y disparidades que pueden existir en los Estados en cuanto a las necesidades y preferencias de los usuarios debido a diferentes situaciones geográficas, sociales o culturales.
- El alto nivel de calidad, seguridad, asequibilidad, igualdad de trato y promoción del acceso universal y de los derechos del usuario.

Artículo 2:

Las disposiciones de los Tratados no afectan de ninguna manera a la competencia de los Estados miembro para proveer, ejecutar y organizar los servicios de interés general que no tengan carácter económico.



1.2. La creciente incidencia de las estrategias comunitarias de inclusión social y en materia energética en las políticas de vivienda de los Estados miembros

De forma adicional a los ámbitos referidos en el apartado anterior, las estrategias y directrices de la UE están incidiendo con especial intensidad en los últimos años en dos campos directamente relacionados con la política de vivienda como son la exclusión social y la eficiencia energética.

1.2.1. La importancia de la cuestión social en las políticas de vivienda

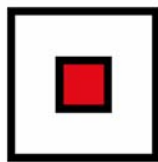
En el marco de la política comunitaria la lucha contra la exclusión residencial está cobrando una especial importancia dentro de la agenda comunitaria.

El Fondo Social Europeo-FSE es el fondo tradicionalmente orientado a financiar la política y los programas orientados al fomento del empleo y a la lucha contra la exclusión social. Estos objetivos han adquirido un rango primordial en la base de la política europea a raíz de la Estrategia de Lisboa, reconociéndose como objetivos fundamentales para el período de programación 2007-2013.

En el ámbito específico del desarrollo urbano, el FSE contempla para 2007-2013 la financiación de diversos tipos de acciones con un componente social importante, orientados a¹:

- Reforzar el rol de las ciudades como polos de crecimiento para aplicar los objetivos de la Estrategia de Lisboa.
- Mejorar la empleabilidad y la gobernanza a nivel de las intervenciones urbanas y promover el rol de los gobiernos locales.
- Reducir la disparidad entre las ciudades y los barrios y entre los diversos grupos sociales (jóvenes, mujeres, emigrantes, minorías étnicas).
- Reforzar los recursos para proporcionar ayudas sociales en materia de vivienda orientadas eficazmente a los colectivos necesitados dentro de los sistemas de protección social, especialmente en los Estados en los que las políticas de vivienda social se encuentran menos desarrolladas.
- Lograr la creación de empleo, mejorando la formación en el sector de la construcción, de forma que se orienta hacia la rehabilitación del parque de vivienda social en las zonas urbanas más necesitadas.

¹ Un análisis en mayor profundidad de estas orientaciones se encuentra en "Guide sur la dimension urbaine et les instruments de la politique de cohésion". Comisión Europea. 2010



El Informe conjunto 2009 sobre protección social y inclusión social elaborado por la Comisión Europea aborda, con especial interés, el estudio de la exclusión residencial en la UE, analizando la situación de las personas sin hogar y describiendo la situación de la vivienda de las familias más pobres, así como las principales tendencias de las políticas dirigidas a solucionar este problema.

El propio Tratado de Lisboa ha venido a situar la cuestión social en el centro de las prioridades de las políticas de la UE. La Carta de Derechos Fundamentales, incluye el derecho de ayudas a la vivienda como parte de la base legal de las políticas europeas. Esta orientación hacia un enfoque social en la política de vivienda se ha reforzado en 2010 al tratarse del año de la lucha contra la pobreza en Europa.

En este campo de actuación se están promoviendo desde el ámbito comunitario iniciativas para la promoción de la vivienda orientada a objetivos sociales por parte de otras instituciones comunitarias como el propio Parlamento Europeo. Así por ejemplo, dicha institución acordó en abril de 2010 unos criterios de elegibilidad de los Fondos Estructurales para gastos de vivienda en barrios marginados que se van a aplicar al conjunto de los Estados miembros.

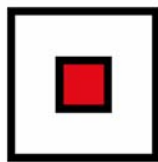
Otro de los ejes estratégicos de la política comunitaria está asociado a la vertiente energética que se aborda en el siguiente apartado. No obstante, desde la perspectiva de la gestión social, cada vez es mayor el énfasis en las políticas sociales que tratan de lograr el acceso a la energía eléctrica y al gas a precios asequibles para los colectivos más desfavorecidos o en riesgo de exclusión.

En este aspecto se ha venido acuñando el concepto de pobreza energética, como una variable a estudiar a la hora de caracterizar las condiciones de uso de las viviendas por parte de los ciudadanos europeos

1.2.2. La política europea de vivienda en materia energética

En los últimos años, son cada vez más y de mayor calado los programas y medidas promovidos por las instituciones comunitarias que promueven la seguridad energética y la lucha contra el cambio climático.

Desde años atrás, los planes de acción energética comunitarios ya habían centrado sus prioridades en vertientes directamente vinculadas a la vivienda, como la política de eficiencia energética en los edificios. Esta política se concreta en la Directiva 2002/91/CE que ha sido objeto de una reciente refundición en Junio de 2010 mediante la Directiva 2010/31/UE por la que se establecen los requisitos de homologación para los certificados de eficiencia energética, disponiendo que para 2020 todos los edificios construidos deberán ser de consumo de energía casi nulo.



De forma complementaria, la Directiva relativa a la eficiencia energética de los edificios promulgada en 2002 ha venido promoviendo líneas de ayudas para el intercambio de experiencias en aspectos como los métodos de rehabilitación de edificios, los nuevos materiales para la construcción más eficiente o la denominada rehabilitación ecoeficiente y la incorporación de las energías renovables a los edificios ya existentes.

A la hora de financiar este tipo de políticas que promueven la eficiencia energética, se están implantando iniciativas innovadoras orientadas a la búsqueda de fuentes de financiación alternativas o complementarias a las tradicionales subvenciones de los Fondos Estructurales.

En este contexto, el Plan europeo de recuperación económica aprobado en 2009 introdujo una modificación en los criterios de gestión del Fondo Europeo de Desarrollo Regional-FEDER tendente a incentivar las políticas de rehabilitación en los Estados miembros que tengan un especial énfasis en materia energética y medioambiental mediante la rehabilitación energética y el uso de energías renovables en viviendas. Las políticas de vivienda estatales que cumplan los requisitos marcados por esta normativa podrán beneficiarse de hasta un 4% del volumen total de los Fondos adjudicados a cada Estado miembro.

Desde 2009 la normativa del FEDER ha sido modificada para permitir que todos los Estados miembros puedan beneficiarse de sus fondos para cofinanciar programas locales, regionales y nacionales destinados a colectivos desfavorecidos que residan en viviendas que requieran una mejora de las condiciones de aislamiento de paredes, techos y ventanas, fomentando la instalación de paneles solares y sustitución de las antiguas calderas. Del mismo modo, la nueva regulación del FEDER permite la reconversión de antiguos edificios públicos, en viviendas destinadas a personas con menores niveles de ingresos.

En esta misma línea de actuaciones novedosas, el programa Jessica es una iniciativa comunitaria pionera en la implementación de mecanismos de financiación en el campo de la rehabilitación energética que trata de superar la lógica tradicional de las subvenciones vinculadas a los Fondos Estructurales.

De este modo, el programa incluye la creación de préstamos específicos para financiar directamente programas de desarrollo urbano destinados a la mejora de la eficiencia energética en los Estados miembros. Esta iniciativa, impulsada por la Comisión europea, se desarrolla en colaboración con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) y el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (BDCE).



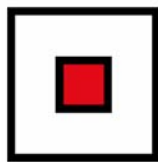
Mediante estos nuevos mecanismos de financiación como Jessica, los Estados miembros pueden invertir parte de sus asignaciones de Fondos Estructurales de la UE en fondos reembolsables, para ayudar a reutilizar los recursos financieros y acelerar las inversiones en las zonas urbanas de Europa. En concreto, Jessica proporciona líneas de asistencia técnica destinadas a aspectos como los siguientes:

- Infraestructuras urbanas, incluido transporte, agua/residuos, energía, etc.
- Patrimonio histórico o cultural, para fines turísticos u otros usos sostenibles.
- Reconversión de terrenos industriales abandonados, incluida su limpieza y descontaminación.
- Creación de nuevos espacios dedicados a actividades comerciales para las PYME y los sectores de las tecnologías de la información y la I+D.
- Edificios universitarios, como instalaciones especializadas en medicina, biotecnología y otros ámbitos.
- Mejora de la eficiencia energética.

De cara al futuro, la UE se ha propuesto para 2020 lograr objetivos muy ambiciosos para la reducción de la emisión de gases que generan el efecto invernadero, incrementar el uso de las energías renovables y la eficiencia energética.

Estas políticas inciden directamente sobre las políticas de vivienda estatal, afectando especialmente al sector de la construcción residencial de los diversos Estados miembros por su carácter de sector consumidor de primer orden de energía y de agente contaminante del medio ambiente.

En este ámbito resulta especialmente relevante la normativa europea en materia de acción climática y energía renovable (CARE) que trata de lograr la disminución de las emisiones de carbono en diversos sectores, entre ellos, el de la vivienda.



1.3. La política de desarrollo urbano en el período de programación 2007-2013

Las directrices estratégicas comunitarias para la política de cohesión (Diario oficial de la UE 2006/702/CE) han marcado las prioridades de la política de la UE en el ámbito económico, social y territorial en el período 2007-2013.

A partir de las mismas, los gobiernos de los Estados miembros establecen sus prioridades y planes estratégicos nacionales para 2007-2013, llamados Marcos Estratégicos Nacionales de Referencia" (MENR). Según estas directrices, y de acuerdo con la estrategia de Lisboa renovada, los programas cofinanciados por la política de cohesión durante 2007-2013 se han debido centrar en tres prioridades:

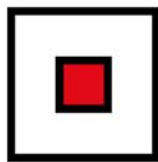
- Mejorar el poder de atracción de los Estados miembros, de las regiones y ciudades mejorando la accesibilidad, garantizando una calidad y un nivel de servicios adecuados y preservando su potencial medioambiental.
- Fomentar la innovación, el espíritu empresarial y el crecimiento de la economía del conocimiento favoreciendo la investigación y la innovación.
- Crear más empleos y de mejor calidad atrayendo un mayor número de personas al mercado laboral o hacia la creación de empresas.

Estas directrices han identificado la dimensión territorial de la política de cohesión como un ámbito estratégico transversal a tener muy en cuenta para la aplicación de las políticas, subrayando que en este período 2007-2013, el aspecto territorial debía ser crucial a la hora de elaborar los programas nacional y establecer las prioridades.

En este contexto, se establecía como un punto específico de estas directrices la necesaria contribución de las ciudades al crecimiento y el empleo, identificando específicamente la necesidad de que las políticas y programas tuvieran en cuenta los problemas específicos de las zonas urbanas, especialmente el desempleo y la exclusión social.

Para ello, se pretendía que los programas dirigidos a las zonas urbanas incluyeran acciones destinadas a:

- Promover las ciudades como motores de desarrollo regional de forma que se trata de acciones orientadas a incrementar la competitividad, el espíritu de empresa, la innovación y el desarrollo de servicios, así como mejorar el atractivo de las ciudades.



- Fomentar la cohesión interna de los barrios en crisis, mediante acciones dirigidas a la rehabilitación del entorno físico y a reconvertir zonas industriales en áreas urbanizables.
- Promover el desarrollo policéntrico y equilibrado de las ciudades, fomentando el desarrollo de redes urbanas a escala nacional y europea.

En un primer balance sobre la contribución del FEDER al desarrollo urbano elaborado por la Dirección general de Política Regional de la Comisión en noviembre de 2008² sobre 316 programas operativos FEDER, se concluye que este período ha supuesto el incremento notable del nivel de disponibilidad de los Fondos Estructurales para las ciudades.

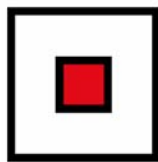
En concreto, el artículo 8 del reglamento del FEDER ha permitido la financiación directa de proyectos de desarrollo urbano que estuvieran integrados en estrategias participativas en zonas urbanas que presentaran problemáticas complejas que incluyeran aspectos sociales, económicos, medio ambientales, etc. Se trataba, en suma, de poder aplicar de forma estructural las metodologías exitosas de intervención urbana aprehendidas de la iniciativa comunitaria URBAN.

Por primera vez en la historia de la política comunitaria, las propias ciudades han podido acceder directamente a los fondos del FEDER, estimándose en 10.000 millones de euros los fondos recibidos por éstas en el período (el 3% del total del presupuesto del FEDER)

Otra de las vertientes más relevantes de la política europea vinculadas al desarrollo urbano, ha sido la puesta en marcha de redes de intercambio y cooperación en esta materia a escala nacional y europea cofinanciadas por los Fondos Estructurales. En concreto, se han implementado cuatro programas en 2007-2013:

- URBACT II, que seguidamente se trata de forma monográfica por su especial relevancia.
- INTERREG IVC, centrado en apoyar la colaboración entre las regiones en el intercambio de buenas prácticas en ámbitos como la economía del conocimiento y el medio ambiente.
- ESPON 2013 o también denominado ORATE (Observatorio en red de la Ordenación del Territorio Europeo).
- INTERACT (I y II), orientado a proporcionar experiencias de mejora en la gestión eficaz de programas de cooperación territorial.

² La evaluación más profunda de este período de programación se puede estudiar en el documento: Renforcer la dimension urbaine: analyse des programmes cofinancés par le FEDER 2007-2013.



1.3.1. URBACT: el nuevo enfoque del desarrollo urbano

Aunque la iniciativa URBAN como tal haya desaparecido de la agenda europea en el período 2007-2013, su filosofía ha sido integrada en el marco de los Programas Operativos regionales en el Eje de Desarrollo Local y Urbano. A través de dichos programas, la vertiente de regeneración urbana continúa teniendo una especial relevancia en el marco del conjunto de las políticas de la UE.

En la actualidad la Comisión Europea está desarrollando los procesos de evaluación de impacto de la iniciativa URBAN cuyos resultados, una vez publicados, pueden ser de especial interés para obtener aprendizajes sobre los efectos directos e indirectos de los programas de desarrollo urbano a escala local.

El programa URBACT está cofinanciado por el FEDER con un montante total de 53,3 millones de euros y por los Estados miembros de las diversas ciudades participantes. En las dos convocatorias que ya se han puesto en marcha, han participado cerca de 300 ciudades de 29 países, con más de 5.000 personas que trabajan activamente en su implementación.

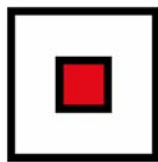
El URBACT II se ha destinado a ciudades de más de 50.000 habitantes o que fueran capitales de provincia con una problemática especialmente intensa en relación a diversos criterios y requisitos como la elevada incidencia del desempleo o la pobreza, el bajo nivel educativo o la elevada presencia de colectivos de inmigrantes, minorías étnicas, etc.

Los cuatro objetivos básicos del mismo se asocian a los siguientes ámbitos de actividad:

- Intercambiar buenas prácticas entre ciudades sobre proyectos de desarrollo urbanos.
- Capitalizar las experiencias desarrolladas.
- Diseminar los conocimientos entre todos los actores.
- Ampliar los conocimientos de los responsables de las políticas urbanas.

Para ello los programas se articulan en torno a tres ejes principales:

- Eje 1- Ciudades, motor de crecimiento y trabajo.
- Eje 2.- Ciudades atractivas y cohesionadas.
- Eje 3.- Asistencia técnica.



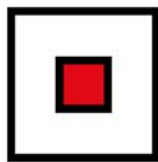
El programa URBACT lanza cada dos años diversas convocatorias para nuevas redes de ciudades que quieran intercambiar prácticas, herramientas, modelos de gobernanza urbana y buenas prácticas de participación ciudadana³.

En la actualidad, el desarrollo del URBACT II se encuentra notablemente avanzado, estando en marcha la tercera licitación de proyectos (tras las dos primeras desarrolladas con anterioridad). En el marco de la reunión del Comité de Seguimiento de 23 de Abril de 2012 se ha procedido a la selección de los 19 proyectos que cubren diversos ámbitos temáticos (en Anexo I adjunto se detallan los mismos).

En este momento, los proyectos seleccionados se encuentran en la fase inicial de desarrollo, de forma que están tratando de ampliar su ámbito de partenariado para la inclusión de otras ciudades que deseen participar en los mismos.

³ De las diversas redes y experiencias implementadas, pueden resultar de especial interés algunas experiencias especialmente vinculadas al ámbito de la vivienda como son:

- HOPUS (Housing Praxis for Urban Sustainability)
<http://urbact.eu/en/projects/quality-sustainable-living/hopus/homepage/>
- SUITE (Social and Urban Inclusion Through Housing)
<http://urbact.eu/en/projects/quality-sustainable-living/suite/homepage/>
- CASH (Cities Action for Sustainable Housing)
<http://urbact.eu/en/projects/low-carbon-urban-environments/cash/homepage/>



1.4. El futuro de la política de desarrollo urbano de la UE: la Estrategia Europea 2020

La Estrategia 2020 de la UE propuesta por la Comisión Europea viene a marcar el conjunto de políticas y programas a implementar en el presente decenio, tanto a escala comunitaria, como estatal.

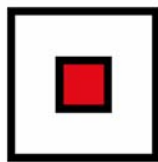
Dicha estrategia se centra en la búsqueda para el conjunto de la UE de un “crecimiento inteligente y sostenible” que se concreta en 5 grandes objetivos a alcanzar en cada Estado miembro:

- El 75% de la población comprendida entre los 20 y los 64 años deberá estar empleada.
- El 3% del PIB deberá haberse invertido en I+D.
- Alcanzar el objetivo 20/20/20 en el ámbito del cambio climático y las energías renovables
- La tasa de abandono escolar debe estar por debajo del 10% y al menos el 40% de la generación más joven debe tener un diploma de enseñanza superior.
- Disminución del número de personas en riesgo de pobreza, 20 millones menos.

En el marco de esta nueva estrategia para 2020 y en lo que respecta de forma específica a las políticas y programas de desarrollo urbano, se han ido desarrollando determinadas iniciativas en los últimos años, destacando la Declaración de Toledo promulgada en 2010 por los Ministros de Vivienda de los Estados miembros.

Los Ministros acordaron aplicar a nivel estatal el contenido de esta declaración, situando a la Regeneración Urbana Integrada como un instrumento estratégico para lograr un modelo urbano más inteligente, más sostenible y socialmente más inclusivo, y en particular para hacer frente a los retos urbanos actuales, así como poner en práctica los objetivos de la estrategia Europa 2020.

Mediante dicha declaración se trata de situar los retos fundamentales del desarrollo urbano para 2020 en el conjunto de la UE en torno a 3 objetivos fundamentales que se recogen en la siguiente tabla resumen.



DECLARACION DE TOLEDO

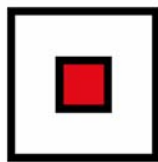
Principales acuerdos

- 1.- Sobre el modo de afrontar los retos urbanos actuales y aplicar la estrategia Europa 2020 mediante la consecución de un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo.**
 - 1.1.- La idoneidad de implementar un enfoque integrado en las políticas de desarrollo urbano y la necesidad de un entendimiento común del mismo. Para ello, es necesario disponer de un concepto homologado de lo que implica un “enfoque integrado en el desarrollo urbano” y disponer de una batería de indicadores específicos comunes que posibiliten el seguimiento y evaluación de la sostenibilidad urbana en el conjunto de los Estados miembros.
 - 1.2. La importancia de la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible, y socialmente inclusivo en Europa, desarrollando líneas de actuación.
- 2.- El Apoyo a la continuación del proceso de Marsella y el desarrollo del marco europeo de referencia de la ciudad sostenible.**
- 3. Sobre la necesidad de consolidar en el futuro una agenda urbana europea.**

Los Ministros se comprometieron a fomentar e impulsar las siguientes acciones conjuntas:

 - 3.1. Fortalecer la dimensión urbana en la Política de Cohesión.
 - 3.2. Apoyar una mayor coherencia entre los temas territoriales y urbanos y sus respectivas Agendas, fomentando la dimensión urbana en el contexto de la cohesión territorial.
 - 3.3. Continuar promoviendo la investigación, los estudios comparativos y las estadísticas, el intercambio de Buenas Prácticas y la difusión del conocimiento sobre temas urbanos.
 - 3.4. Promover el desarrollo urbano sostenible y los enfoques integrados mediante el refuerzo y el desarrollo de instrumentos para poner en práctica la Carta de Leipzig a todos los niveles.
 - 3.5. Considerar los retos más importantes que las ciudades europeas habrán de afrontar en el futuro, tales como el impacto en las ciudades del cambio climático y los retos demográficos.

Por lo que respecta al tercero de los puntos acordados, se ha venido trabajando en el seno de la UE en el desarrollo de dicha Agenda, siendo los hitos más relevantes registrados en los últimos dos años los siguientes:



- a.- En el marco del objetivo orientado a *Fortalecer la dimensión urbana en la Política de Cohesión y dentro del nuevo período de programación 2014-2020*, se ha comenzado a debatir el [escenario de la futura política de cohesión](#) dentro del debate sobre el [presupuesto europeo](#) y de la estrategia Europa 2020.

En este contexto el ["Quinto informe sobre cohesión económica, social y territorial"](#) ha planteado algunas ideas sobre cómo podría ser ese nuevo escenario a partir de 2014, abriendo un proceso de [consulta pública](#) para dar forma a la futura política de cohesión y preparar las propuestas legislativas.

Estas propuestas se han presentado a mediados 2011, y serán objeto de negociación en el Consejo y en el Parlamento Europeo en 2012 y 2013, hasta que los nuevos reglamentos entren en vigor en 2014. Entre los documentos que han contribuido a alimentar este debate destacan el ["Informe Barca"](#) (2009) y el ["Libro Verde de la Cohesión Territorial"](#) (2009).

- b.- En relación al objetivo destinado a *Continuar promoviendo la investigación, los estudios comparativos y las estadísticas, el intercambio de Buenas Prácticas y la difusión del conocimiento sobre temas urbanos*, se ha creado un grupo de trabajo específico ["Urban Research & Knowledge"](#) (UR&K). Entre las iniciativas intergubernamentales cabe destacar [URBAN-NET](#) y la [Iniciativa de Programación Conjunta \(JPI: Joint Programming Initiative\) "Urban Europe"](#).
- c.- En el marco del objetivo destinado a *Promover el desarrollo urbano sostenible y los enfoques integrados mediante el refuerzo y el desarrollo de instrumentos para poner en práctica la Carta de Leipzig* se ha celebrado durante 2011 una [Conferencia sobre nuevas formas de gobernanza urbana multinivel](#) y diversas [publicaciones](#) relacionadas vinculadas a la misma.
- d.- Para el objetivo de *Considerar los retos más importantes que las ciudades europeas habrán de afrontar en el futuro, tales como el impacto en las ciudades del cambio climático y los retos demográficos*, se han realizado importantes esfuerzos dentro de la Presidencia Húngara, cuyos resultados más destacados incluyen el [Comunicado de Budapest](#) (2011), el Manual ["Climate Friendly Cities"](#) (2011) sobre los retos y posibilidades de las ciudades europeas en relación con el cambio climático, y el ["Informe de Síntesis sobre el impacto de los retos demográficos en el desarrollo urbano y territorial"](#) (2011).



1.5. El desarrollo urbano en el nuevo período de programación 2014-2020

Las líneas maestras que perfilan las propuestas de la Comisión para la nueva política de cohesión 2014-2020 en el ámbito del desarrollo urbano se van a centrar en impulsar políticas urbanas integradas con el fin de reforzar el papel que desempeñan las ciudades en el contexto de la política de cohesión.

La Comisión propone el establecimiento del Marco Estratégico Común que tiene por objeto permitir una mejor combinación de diversos Fondos Estructurales para maximizar el impacto de las inversiones de la UE.

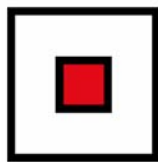
Se trata de que los Estados garanticen la implementación del FEDER y el FSE desde un enfoque integral con el fin de aplicar medidas relativas al empleo, la educación, la inclusión social y la capacidad institucional, diseñadas e implementadas en el marco de las estrategias integradas en las áreas urbanas susceptibles de recibir estos fondos.

A los efectos de la aplicación de los Fondos Estructurales en este nuevo período de programación 2014-2020, el concepto de área urbana con el que se va a trabajar va a resultar amplio, abarcando desde el barrio o distrito de menor dimensión, hasta áreas funcionales más amplias como ciudades-regiones o áreas metropolitanas que incluyen áreas rurales circundantes.

Para el desarrollo de esas estrategias integrales urbanas cada Estado miembro deberá destinar al menos el 5 % de los recursos del FEDER a través de la herramienta de Inversión Territorial Integrada (ITI), cuya administración y ejecución se delegará a las ciudades, según los modelos de colaboración con las ciudades que decida cada Estado.

A diferencia del período anterior, en el nuevo período de programación se prevé que los Estados miembros puedan ofrecer a las ciudades la oportunidad de diseñar y aplicar estrategias totalmente integradas que combinen los recursos de diferentes ejes prioritarios y programas operativos.

El ITI, como nuevo mecanismo de financiación, se destinará a integrar los fondos de varios ejes prioritarios de uno o varios Programas Operativos para las intervenciones multidimensionales e intersectoriales. El mecanismo ITI permite combinar la financiación vinculada a diferentes objetivos temáticos, entre los que se incluye la combinación de financiación de esos ejes prioritarios y los programas operativos respaldados por el FEDER, el FSE y el Fondo de Cohesión.

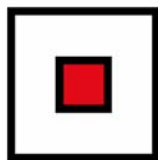


La Comisión recomienda que, dentro de la referida Estrategia Europa 2020 de crecimiento inteligente, sostenible e integrador, las ciudades combinen en sus estrategias integrales las acciones respaldadas por las prioridades de inversión sectorial específicas de las ciudades (para promover las estrategias de bajas emisiones de carbono en las áreas urbanas, mejorar el entorno urbano, fomentar la movilidad urbana sostenible y favorecer la inclusión social a través del apoyo a la regeneración física y económica de las áreas urbanas deprimidas) y las introduzcan en la estrategia de desarrollo urbano integrado de la ciudad.

Se trata de que, en la línea del referido creciente énfasis de las políticas de la UE en la cuestión social, estas estrategias se centren en las áreas geográficas más afectadas por la pobreza o en los grupos objetivos con mayor riesgo de discriminación o exclusión.

Se prevé que la Comisión integre estas estrategias en una plataforma de desarrollo urbano a escala europea que contará con proyectos de 300 ciudades, con el fin de estimular un diálogo sobre el desarrollo urbano más orientado a la política entre las ciudades.

De manera adicional a la financiación que reciban las ciudades proveniente de los Estados miembros, la propia Comisión podrá destinar hasta el 0,2% de la asignación total de FEDER a promover medidas innovadoras en materia de desarrollo urbano sostenible.



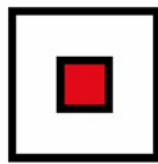
2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN EL ÁMBITO DEL COOPERATIVISMO EN EUROPA

A continuación se presenta la descripción del contexto en el que se enmarcan las políticas europeas de vivienda, a partir de las últimas Estadísticas que en materia de vivienda elabora periódicamente Eurostat.

Analizando el conjunto de indicadores y variables que han sido objeto de actualización reciente por parte de Eurostat se confirma la creciente relevancia en los estudios y estadísticas sobre vivienda en la UE de las problemáticas sociales asociadas la exclusión residencial.

Es por ello por lo que en 2010 ha publicado los resultados de diversas variables e indicadores homogéneos a escala comunitaria que permiten la comparación de la situación de la población de todos Estados miembros que conforman la UE-27, así como de otros países pertenecientes al Espacio Económico Europeo-EEE, espacio Schengen o países candidatos a la adhesión en la UE.

En el segundo apartado de este capítulo se centra la mirada en el estudio del desarrollo del cooperativismo de vivienda en una selección de países europeos. Este apartado sirve de marco de partida al capítulo tercero, ya que permite contextualizar con mayor consistencia las buenas prácticas de las cooperativas de vivienda identificadas en el mismo.

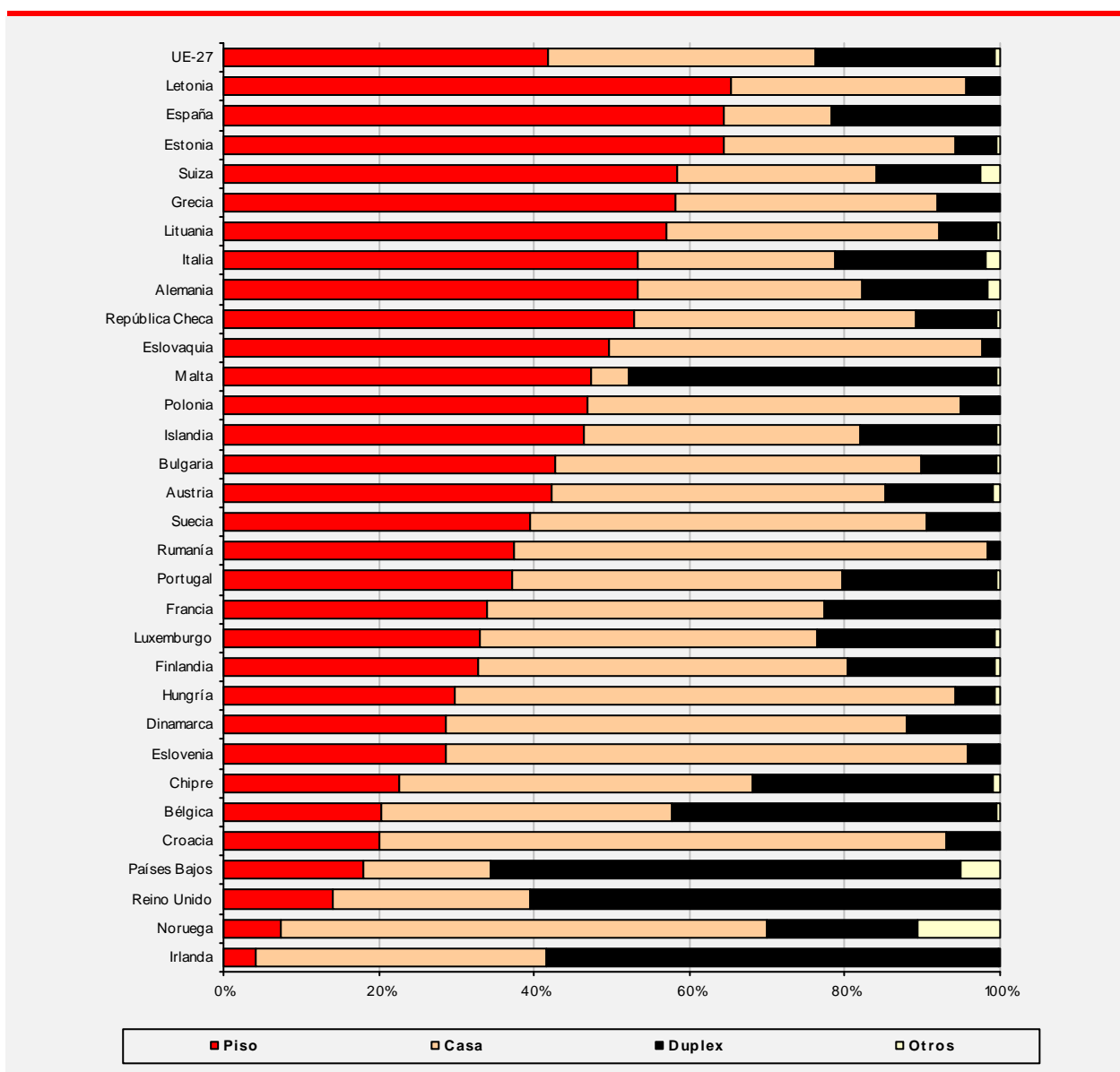


2.1. Las condiciones de uso y el acceso a la vivienda de la población europea

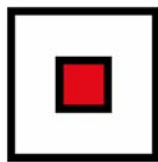
En 2010 el 41,8 % de la población de la UE -27 residía en pisos, mientras que el 57,4% habitaba casas o viviendas unifamiliares. Según los diversos países, el porcentaje más elevado de personas que habitan pisos se registra en Letonia (65,4%), así como en España (64,5%) y Estonia (64,5%).

En cambio, los Estados en los que la presencia de personas residiendo en pisos es menor son Irlanda (4,2%), Noruega (7,4%) y Gran Bretaña (14,0%).

Gráfico 2.1 Distribución de la población según el tipo de vivienda en los países europeos, 2010



Fuente: Eurostat



El régimen de propiedad es claramente mayoritario en la mayoría de países europeos a excepción de Suiza. El 70,7% de las personas residentes en los países que conforman la UE-27 habitaban una vivienda en régimen de propiedad, mientras que el 29,3% se encontraba en régimen de alquiler.

Aunque en la práctica totalidad de los Estados el peso relativo del régimen de propiedad es claramente predominante, el porcentaje de personas que habitan en viviendas de su propiedad resulta especialmente elevado (superior al 90% de la población) en Estados como Rumania (97,5%) o Lituania (93,1%). En España, el porcentaje de personas que viven en viviendas de su propia resulta también significativamente elevado (83,0%).

Dentro de la categoría de la vivienda en propiedad, es importante conocer el porcentaje de personas que todavía no han concluido de pagar las hipotecas de las viviendas de las que son propietarias en el contexto económico complejo por el que atraviesa una proporción cada vez más significativa de la población europea.

La información proporcionada por Eurostat para 2010 apunta a que una de cada cuatro personas residentes en la UE-27 (27,9 %) habita una vivienda en propiedad a la que está vinculada un préstamo o una hipoteca pendiente de pago, mientras que cerca de la mitad (42,9 %) de la población lo hacía en una vivienda propia sin préstamo pendiente o hipoteca.

En Europa, la mayor proporción de personas residentes en viviendas con hipoteca pendiente de pago se detecta en Suecia (68,0%), Islandia (67,6%), Noruega (61,1%) y Holanda (59,5%).

En cambio, los países en los que es superior el porcentaje de habitantes que residen en viviendas ya pagadas son Lituania (85,3%), Bulgaria (85,1%), Croacia (84,7%) y Letonia (76,5%).

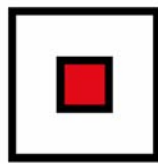
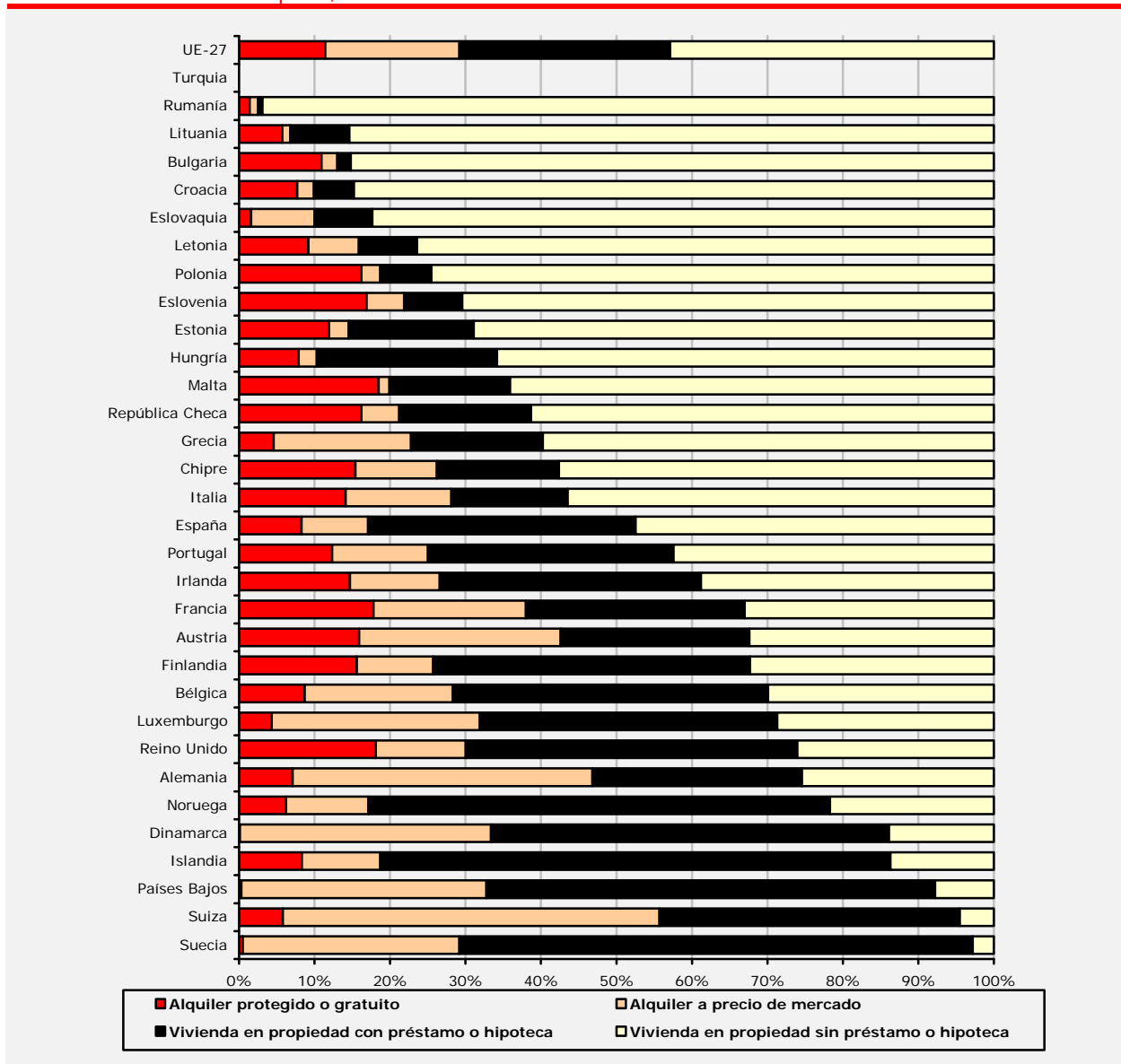
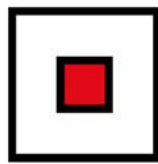


Gráfico 2.2 Distribución de la población según el régimen de tenencia en los países europeos, 2010



Fuente: Eurostat

Continuando con el análisis del régimen de la tenencia, se pone de manifiesto la diversa incidencia del alquiler en los países estudiados. El mayor peso relativo del régimen de acceso a la vivienda a través de alquiler se detecta en países con un elevado desarrollo económico y social como Suiza (55,7%), Alemania (46,8%), Austria (42,6%), Francia (38,0%), Dinamarca (33,4%) y Holanda (32,8%).

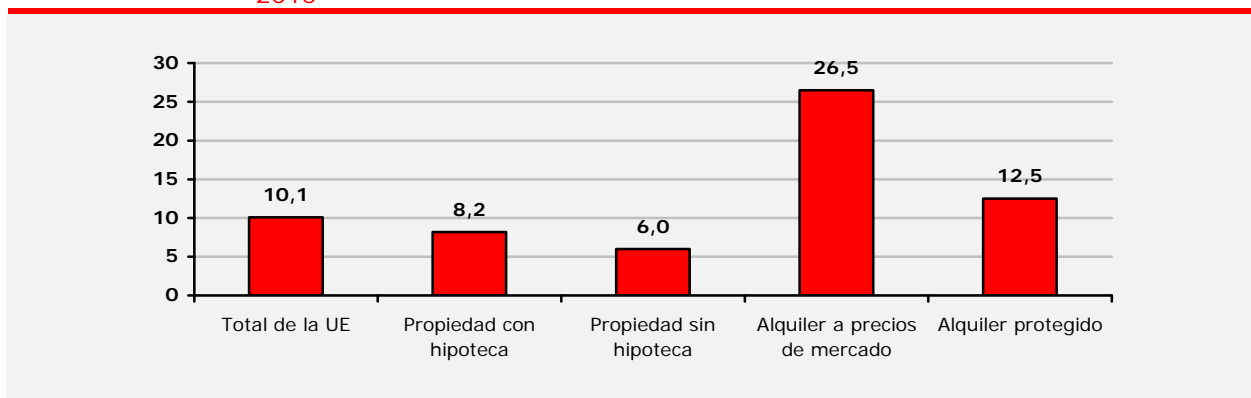


Dentro de la categoría de las viviendas en alquiler, el 17,8% de la población de la UE-27 habitaba viviendas en alquiler a precio de mercado, mientras que el 11,4% vivía en viviendas en régimen de alquiler protegido o de forma gratuita.

La importancia relativa del alquiler protegido resulta diversa en los diversos países, siendo especialmente elevada en el caso de Malta (18,5%), Reino Unido (18,1%), Eslovenia (16,9%), Polonia (16,2%), República Checa (16,2%), Austria (15,9%) y Finlandia (15,6%).

En 2010, el 10,1 % de la población de la UE-27 vivía en hogares que destinaban a la vivienda un porcentaje de su renta disponible igual o superior al 40 %. La proporción de la población europea cuyos gastos en materia de vivienda superaban el 40% de su renta disponible es más elevada en el caso de los arrendatarios que pagan alquileres a precio de mercado (26,5% de este colectivo), que en el resto de regímenes de tenencia.

Gráfico 2.3 Porcentaje de la población de la UE-27 que reside en hogares que destinan a la vivienda una renta igual o superior al 40% según el régimen de tenencia, 2010



Fuente: Eurostat

Los países en los que se detecta un mayor porcentaje de personas que viven en hogares con costes de vivienda superiores al 40 % de su renta disponible son, por este orden, Dinamarca (21,9%), Grecia (18,1%), Gran Bretaña (16,5%) y Rumania (15,0%).

En cambio, el menor peso relativo de la población con dificultades para costear la vivienda se detecta en Chipre (2,5%), Malta (3,3%), Finlandia (4,2%) y Portugal (4,2%).

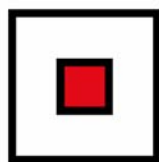
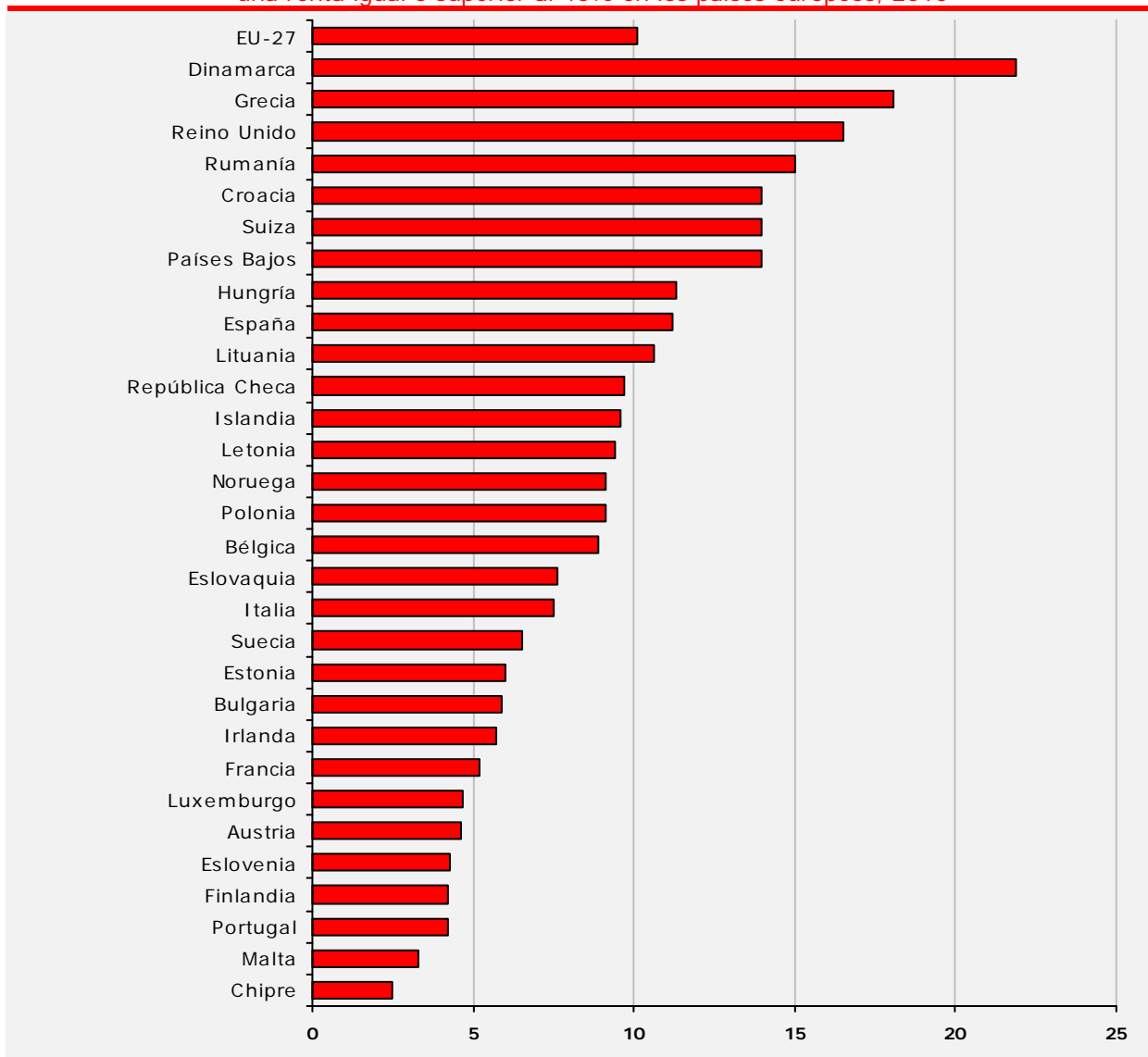


Gráfico 2.4 Porcentaje de la población que reside en hogares que destinan a la vivienda una renta igual o superior al 40% en los países europeos, 2010



Fuente: Eurostat

A la hora de valorar la calidad de las condiciones de la vivienda Eurostat publica para la totalidad de países europeos la variable asociada a la tasa de hacinamiento. Este indicador estima la proporción de personas en viviendas sobreocupadas con arreglo al número de habitaciones disponibles en la vivienda, el tamaño de la misma y la edad, así como la situación familiar de sus miembros.

En 2010, el 17,6 % de la población de la UE-27 vivía en viviendas sobreocupadas. La tasa de hacinamiento era considerablemente superior en Letonia (57,1%), Rumanía (54,9%), Polonia (47,5 %) y Bulgaria (47,4%). En cambio, las tasas de hacinamiento eran especialmente reducidas en Chipre (1,0%), Holanda (2,0%), Irlanda (3,4%) o España (3,6%).

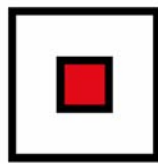
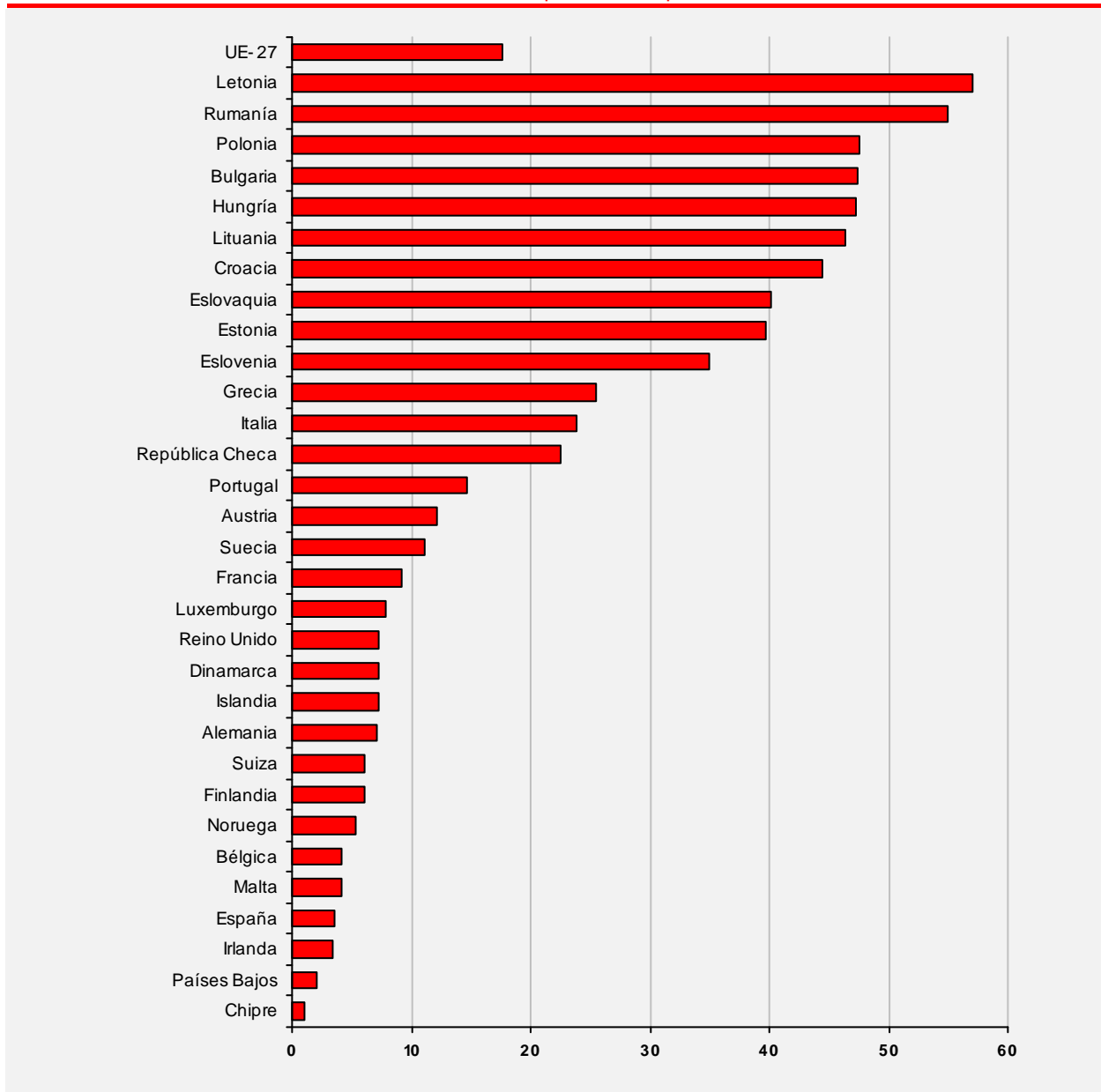
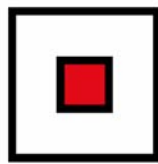


Gráfico 2.5 Tasa de hacinamiento en los países europeos, 2010



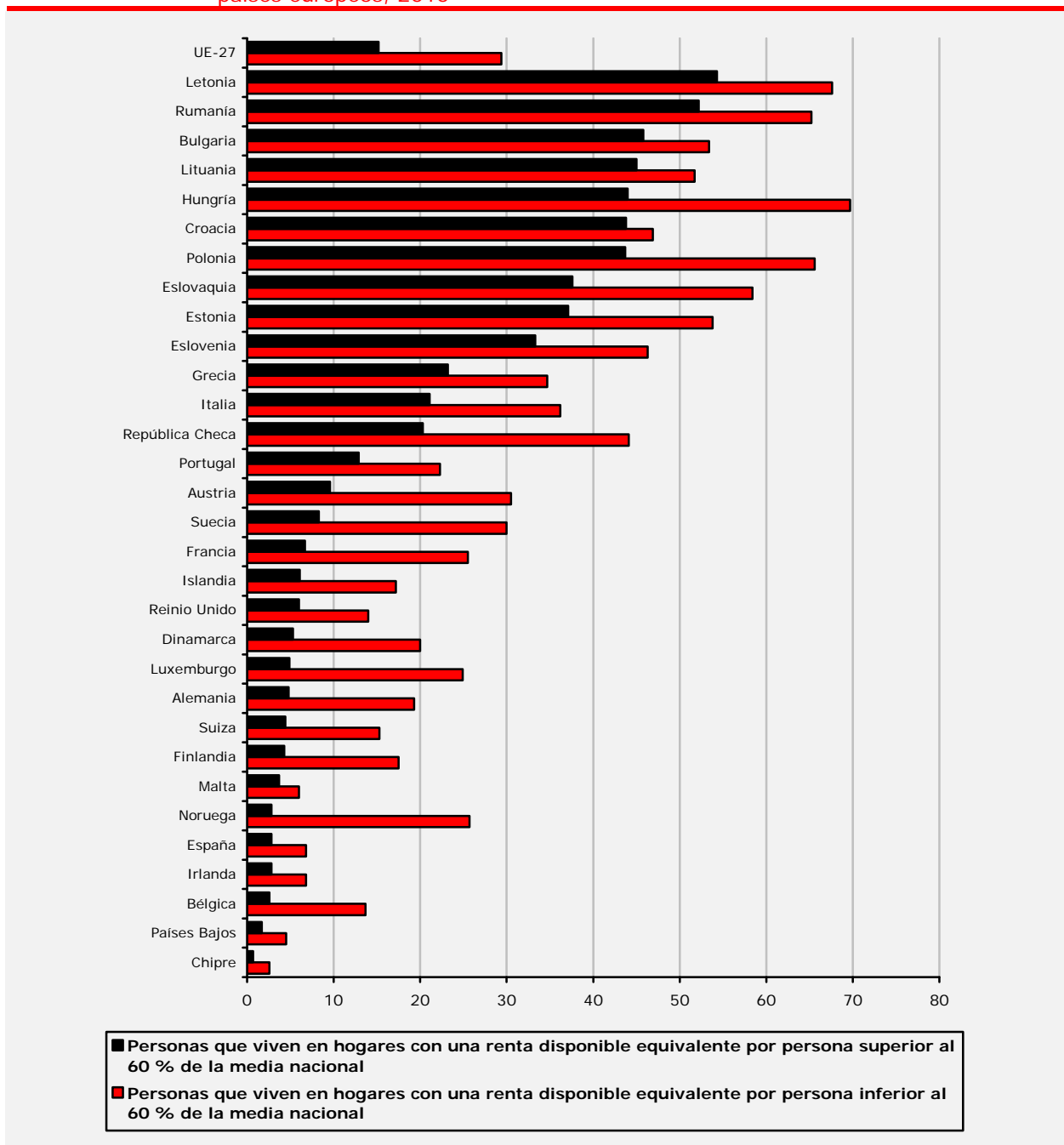
Fuente: Eurostat

Resulta de interés realizar un análisis más detallado de las tasas de hacinamiento en función de los diversos niveles de ingreso de la población de cada país. Para ello, la información publicada por el Eurostat permite distinguir en cada uno de ellos la población en riesgo de pobreza del resto de la población (las personas que viven en hogares con una renta disponible equivalente por persona inferior al 60 % de la media nacional).

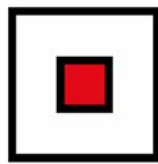


Para el conjunto de la UE-27, la tasa de hacinamiento en el colectivo referido (el que cuenta con un menor nivel de ingresos) ascendió al 29,2 %, porcentaje que duplica la tasa de hacinamiento del resto de la población europea (15,2%). Las tasas de hacinamiento más altas entre la población en riesgo de pobreza se registraron en Hungría (69.7 %), Letonia (67,6%) Polonia (65,6 %) y Rumanía (el 65,2 %). En cambio, este indicador resulta especialmente reducido en el caso de los Países Bajos (4,5%), Chipre (5,9%), Malta (6,0%), España (6,8%) e Irlanda (6,8%).

Gráfico 2.6 Tasa de hacinamiento en función del nivel de ingresos de la población de los países europeos, 2010



Fuente: Eurostat

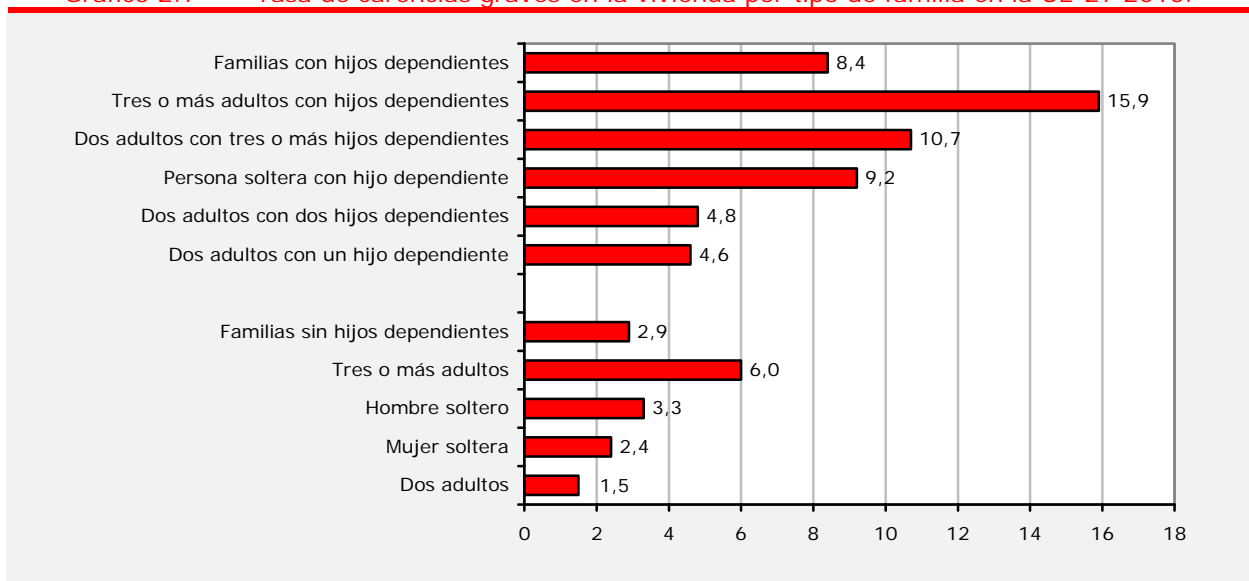


Por último, la reciente información estadística publicada por Eurostat aborda el estudio de la calidad de las viviendas a través del indicador que denomina *tasa de carencias graves en la vivienda (housing deprivation rate)*.

Este indicador estudia el nivel de disposición de elementos básicos como la falta de baño o aseo, la presencia de goteras o la falta de luz y se define como *la proporción de personas que viven en viviendas consideradas sobreocupadas, que también presentan, al menos, una de las medidas de privación de vivienda mencionadas*. Los datos para 2010 indican que el 5,1 % de la población de la UE-27 sufría alguna carencia grave en su vivienda.

Según los diversos tipos de familia se aprecian diferencias considerables en la calidad de las viviendas. El 15,9% de las personas residentes en la UE-27 habita en familias en las que residen tres o más adultos con hijos dependientes residen en viviendas con carencias graves. También resulta elevada esta tasa entre las personas que residen en familias compuestas por dos adultos con tres o más hijos dependientes (10,7%), así como entre las familias mono-parentales (9,2%)

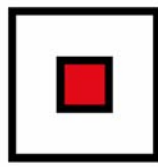
Gráfico 2.7 Tasa de carencias graves en la vivienda por tipo de familia en la UE-27 2010.



Fuente: Eurostat

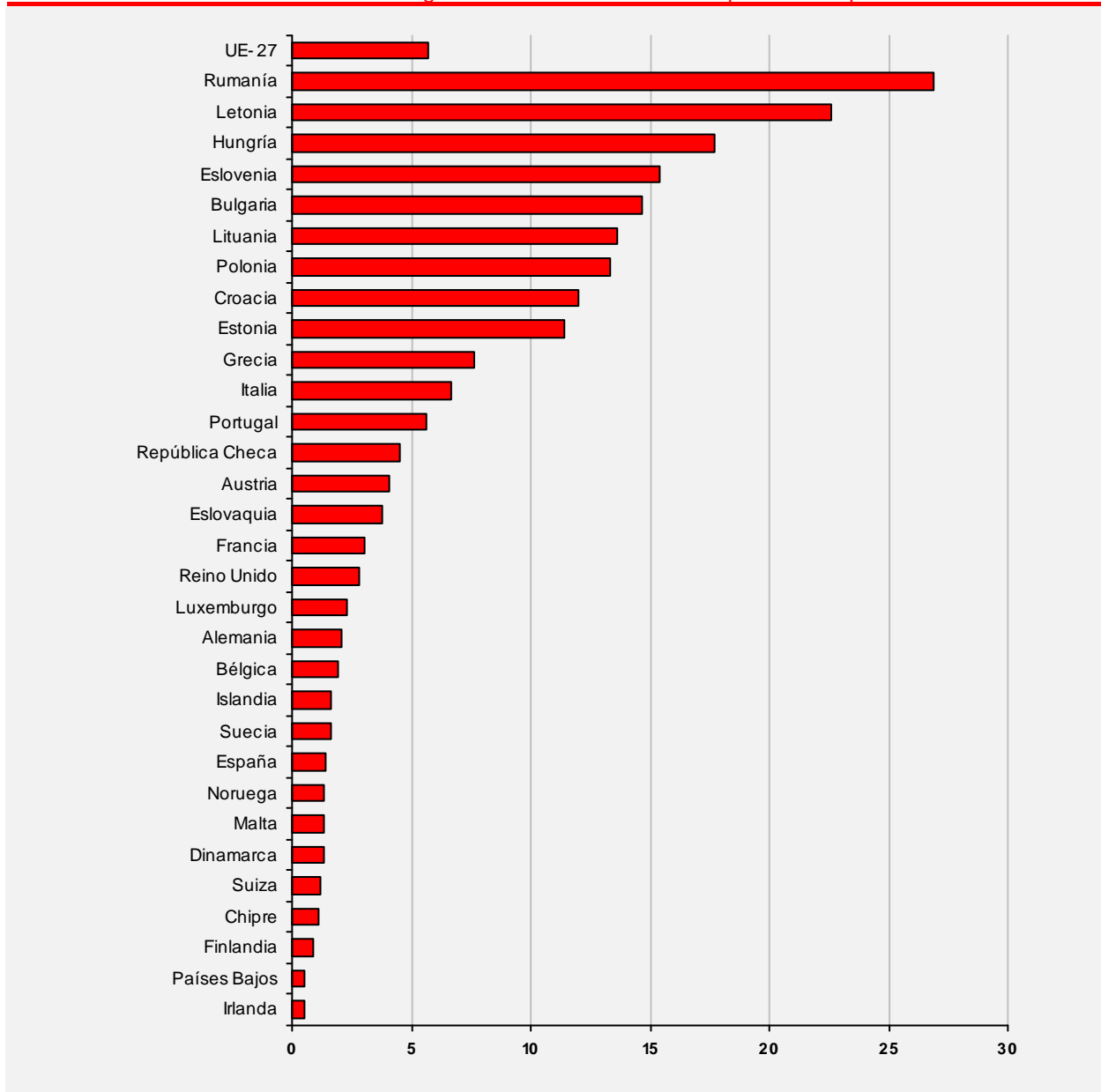
La incidencia de estas carencias resulta notablemente diferente en cada país estudiado. En Rumania, Letonia, Hungría y Eslovenia más del 15 % de la población sufría carencias grave en materia de vivienda.

En cambio, en E países como Finlandia, Países Bajos e Irlanda la población que reside en viviendas con carencias graves no supera el 1%.

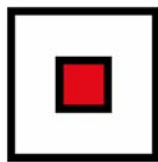


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 2.8 Tasa de carencias graves en la vivienda en los países europeos, 2010.



Fuente: Eurostat



2.2. Las políticas nacionales en materia de cooperativismo

En el presente apartado se centra la atención en una serie de países europeos seleccionados con el fin de describir los principales rasgos que caracterizan el cooperativismo de vivienda en cada uno de ellos.

El grado de desarrollo institucional y operativo que presentan las cooperativas de vivienda en cada país analizado se encuentra estrechamente vinculado a la historia de sus respectivas políticas de vivienda, así como a la diversa realidad social y cultural en el tratamiento de la problemática del acceso a la vivienda.

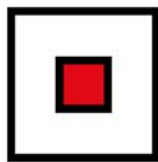
En algunos de los países, como Dinamarca, Suecia o Alemania la tradición del cooperativismo en materia de vivienda está muy arraigada, contado con más de 150 años de historia y con una dimensión actual muy significativa, encontrándose extendida en una proporción considerable de la población y del parque de viviendas.

Según apunta el CECODHAS (Federación de vivienda social, pública y cooperativa a escala europea) en uno de sus últimos Informes (Logement Social Européen 2012) resulta complejo disponer de información cuantitativa homologada sobre estadísticas que permita ofrecer una imagen fiel del peso de las viviendas promovidas en régimen cooperativo en los diversos países europeos.

Estas dificultades se asocian tanto a la falta de información detallada para todos los países sobre el número de cooperativas de vivienda y de socios como, fundamentalmente, a la ausencia de una clasificación homogénea de las mismas. Así en algunos países las viviendas promovidas por las cooperativas aparecen clasificadas dentro de la tipología de viviendas en régimen de propiedad, mientras que en otros figuran dentro de la categoría de vivienda social. Del mismo modo, existe una amplia diversidad de modelos y denominaciones a la hora de tipificar las categorías de cooperativa de vivienda.

Es por ello por lo que resulta necesario abordar el análisis comparado de este fenómeno de forma cualitativa, siendo conscientes de que cada realidad estatal responde a una historia y un modelo institucional propio. En todo caso, el mínimo común que define a las cooperativas de vivienda en Europa es su consideración homogénea como entidades que se pueden clasificar dentro de la categoría de las cooperativas de consumo, y que se han especializado en facilitar a sus socios el acceso a una vivienda, independientemente del régimen de tenencia final.

Por ello, todas las cooperativas, independientemente del país en el que se localizan se rigen por los principios básicos del cooperativismo, aplicables a cualquier tipo de sociedad bajo este formato jurídico, que se sintetizan en la siguiente tabla.



PRINCIPIOS DE LA ALIANZA COOPERATIVA INTERNACIONAL

1er Principio: Membresía abierta y voluntaria

Las cooperativas son organizaciones voluntarias abiertas para todas aquellas personas dispuestas a utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades que conlleva la membresía sin discriminación de género, raza, clase social, posición política o religiosa.

2do Principio: Control democrático de los miembros

Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus miembros quienes participan activamente en la definición de las políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar a su cooperativa responden ante los miembros. En las cooperativas los miembros tienen igual derecho de voto (un miembro, un voto).

3er Principio: La participación económica de los miembros

Los miembros contribuyen de manera equitativa y controlan de manera democrática el capital de la cooperativa. Por lo menos una parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa.

4to Principio: Autonomía e independencia

Las cooperativas son organizaciones autónomas de ayuda mutua, controladas por sus miembros. Si entran en acuerdos con otras organizaciones (incluyendo gobiernos) o tienen capital de fuentes externas, lo realizan en términos que aseguren el control democrático por parte de sus miembros y mantengan la autonomía de la cooperativa.

5to Principio: Educación, formación e información

Las cooperativas brindan educación y formación a sus miembros, a sus dirigentes electos, gerentes y empleados, de tal forma que contribuyan eficazmente al desarrollo de sus cooperativas.

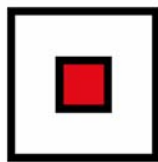
6to Principio: Cooperación entre cooperativas

Las cooperativas sirven a sus miembros más eficazmente y fortalecen el movimiento cooperativo, trabajando de manera conjunta por medio de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales.

7to Principio: Compromiso con la comunidad

La cooperativa trabaja para el desarrollo sostenible de su comunidad por medio de políticas aceptadas por sus miembros.

Fuente: ICA <http://www.ica.coop/es/coop/principios.html>



Más allá de estos principios generales, uno de los rasgos más relevantes que caracteriza los modelos de cooperativas de vivienda descritos a continuación aparece vinculado al diverso desarrollo e implantación de dos tipologías básicas de cooperativas de vivienda:

- a.- Las cooperativas de vivienda que se orientan de forma prácticamente exclusiva a la construcción de las viviendas y que, una vez terminadas las viviendas y adjudicadas a los socios, se disuelven o quedan como meras administradoras de determinados servicios comunes.
- b.- Las cooperativas de vivienda que mantienen la propiedad de la vivienda, una vez construida, de forma que el socio dispone solamente del derecho de uso, para el disfrute del cual abona una renta, contribución o alquiler. Este modelo se asocia al concepto de cesión en uso vinculado también al denominado modelo andel de origen danés.

De la información que se presenta seguidamente se desprende que las cooperativas en cesión de uso no se han desarrollado por igual en todos los países europeos. Fundamentalmente ha sido en los países en los que ha sido mayor la tradición del cooperativismo en materia de vivienda en los que los modelos asociados al modelo andel o de cesión en uso se han extendido con mayor intensidad.

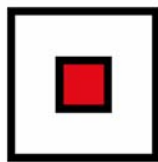
Así, por ejemplo, uno de los modelos más característicos de la cesión en uso es el referido andel, que se analiza detalladamente en el apartado dedicado a las cooperativas en Dinamarca. Este modelo de origen danés se ha ido extendiendo a lo largo del siglo XX a otros países europeos, fundamentalmente escandinavos y del norte de Europa como es el caso de Suecia.

En cambio, en otros países europeos, como Portugal y, sobre todo en España, el modelo de cooperativas de vivienda no ha integrado, hasta el momento, las cooperativas de cesión en uso, a pesar de que el marco normativo permitiría su desarrollo.

Las cooperativas de vivienda españolas dejan de tener una actividad efectiva en el momento en el que se adjudican las mismas a los socios, de forma que permanecen activas solamente los años de construcción de las viviendas o, en su caso, pasan a tener una actividad marginal (gestión de los elementos comunes) al vender la propiedad a los socios.

Otras tipologías y modelos de interés mixtos se están desarrollando en Europa, con el fin de favorecer el acceso a las viviendas a colectivos con especiales dificultades para hacerse con la propiedad directa de una vivienda.

Así, por ejemplo, en Irlanda se está implantando el modelo de propiedad compartida, en el que las personas que quieren ser socios adquieren un 50% de la propiedad de sus viviendas, facilitándoles la cooperativa el acceso a una hipoteca. El otro 50% de la vivienda queda en manos de la sociedad cooperativa.



2.2.1. Cooperativas de vivienda en Alemania

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

Influenciada por los modelos británicos, las primeras cooperativas de vivienda en Alemania se establecieron en el siglo XIX con la aprobación de la ley de cooperativas en 1889.

En todo caso, el mayor desarrollo del cooperativismo tuvo lugar después de la Segunda Guerra Mundial, cuando Alemania, como todos los países europeos, se enfrentaba a una notable escasez de vivienda.

En Alemania Occidental el crecimiento más significativo en el número de cooperativas se produjo entre 1949 y 1970. La mayor parte de estas cooperativas estaban financiadas a través del sistema de vivienda social alemán.

En Alemania Oriental, el hito más relevante que impulsó el tejido cooperativo de viviendas fue la aprobación de la Ley de trabajadores de cooperativas de viviendas en 1953. Estas cooperativas estaban fuertemente financiadas por el sistema público y no tenían fines de lucro. En la década de los 80 se redujo considerablemente la participación pública en el desarrollo de cooperativas de vivienda.

La reunificación de la Alemania Oriental y Occidental trajo consigo un mayor apoyo financiero estatal a las cooperativas de vivienda de Alemania Oriental, consistente en una mayor asistencia financiera para la promoción de programas de rehabilitación y mantenimiento del parque de viviendas.

En el año 2002, el Gobierno Federal estableció una comisión de expertos cuyo objetivo era desarrollar y fortalecer las cooperativas de vivienda como una tercera alternativa a la vivienda de alquiler y propiedad.

Las recomendaciones de esta comisión subrayaron la necesidad de promover medidas para reconocer a las cooperativas de vivienda como una forma clave de tenencia de vivienda y poner en práctica medidas financieras, así como legislativas, para garantizar su desarrollo.

Del mismo modo, estas recomendaciones se orientaron a fomentar el acceso a la información sobre las cooperativas al público en general, e incrementar la competitividad de las cooperativas de viviendas mejorando la formación de sus miembros e implementando nuevas formas de gestión.

Los instrumentos jurídicos vigentes que regulan el sector de las cooperativas de viviendas son:



- La ley de cooperativas, adoptada por primera vez en 1889 y que fue reformada en 2006. Esta normativa determina las reglas organizativas, incluyendo la gestión empresarial.
- La ley de regulación de alquiler que ordena las obligaciones y responsabilidades de todos los propietarios de viviendas de alquiler, incluyendo las cooperativas de vivienda.

b.- Las grandes cifras de las cooperativas en Alemania

En la actualidad existen en torno a 2.000 cooperativas de vivienda, de las cuales 1.200 se localizan en Alemania Occidental y 800 en Alemania Oriental. La mayor parte de las cooperativas activas disponen de una notable antigüedad, así, la mitad se han constituido entre 1949 y 1970.

La amplitud del movimiento cooperativo en relación al parque de viviendas y a la población residente resulta significativa:

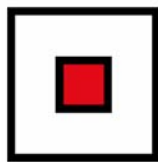
- Aproximadamente 5 millones de personas están viviendo en cooperativas de viviendas, lo que representa el 6% de la población.
- Las cooperativas de vivienda representan el 10% del total del parque de viviendas en alquiler, alcanzado una magnitud muy considerable con 2.000.000 de unidades residenciales y 3.000.000 socios.

Por lo que concierne al perfil de las cooperativas alemanas se pone de manifiesto la considerable dimensión de las mismas, especialmente en el caso de la Alemania Oriental:

- En Alemania Oriental el 75% de las cooperativas dispone de 7.500 viviendas por cooperativa.
- En Alemania Occidental, el 66% de las cooperativas de vivienda tiene alrededor de 1.000 unidades por cooperativa.

c.- Principales características de las cooperativas de vivienda alemana

La característica que define radicalmente la tipología de las cooperativas alemanas es el régimen de tenencia de las mismas, que se encuentra asociado de forma prácticamente exclusiva con el alquiler a modo de cesión de uso a cambio de una renta.



Esta característica incide de forma directa sobre el modo de acceso de los socios a las viviendas. De esta forma, las cooperativas poseen habitualmente la propiedad del edificio y de las viviendas, mientras que los socios de la cooperativa se encuentran en régimen de alquiler (son inquilinos).

En todo caso, el modelo garantiza la seguridad de la tenencia de la vivienda por parte del inquilino a través de una concesión perpetua, siempre y cuando cumplan con los términos del contrato.

En los últimos años, los servicios de algunas cooperativas de vivienda alemanas se han ido ampliando, pasando a incluir otros servicios adicionales a los socios, destinados a personas de la tercera edad, servicios de guarderías, etc. El perfil tipo de los edificios y de las viviendas promovidas por las cooperativas alemanas se ajusta a las siguientes características:

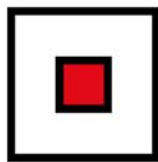
- En el caso de Alemania Occidental se han promovido edificios de poca altura, mientras que en Alemania Oriental el tipo de edificaciones eran bloques de mayor altura, utilizando en muchos casos el método de bloques prefabricados para su construcción.
- El desarrollo de las cooperativas se ha asociado fundamentalmente a las áreas urbanas, mientras que en el caso de las áreas rurales la promoción de viviendas cooperativas ha sido más limitada.

d.- Modelos de financiación y ayudas públicas

Las promociones impulsadas por las cooperativas de viviendas están financiadas fundamentalmente por las contribuciones de sus socios miembros. El único apoyo financiero público vigente a las cooperativas de viviendas consiste en algunos beneficios fiscales para las cooperativas de vivienda de renta.

Las cooperativas alemanas no pueden tener fin lucrativo por lo que los excedentes, si los hubiera, no pueden ser repartidos entre los socios. De esta forma, los excedentes son destinados por la Asamblea General para la mayor capitalización de la sociedad, realización de acciones formativas, etc.

Al entrar en la cooperativa, los socios compran las participaciones de la sociedad lo que supone una dotación de capital a la misma. Esta dotación es reembolsada a su valor nominal en el caso de que el socio se vaya de la cooperativa.



En todo caso, la financiación básica de las sociedades se sustenta en los ingresos corrientes provenientes de los alquileres de los socios que residen en los edificios promovidos por las mismas. El importe de estos alquileres se encuentra regulado de forma que no superen determinados límites, aunque pueden variar de unas cooperativas a otras dentro de los mismos.

De forma adicional a este sistema de capitalización e ingresos por alquileres, algunas cooperativas alemanas han avanzado en la búsqueda de modelos financieros propios para la promoción de sus viviendas.

En este marco, se debe destacar los modelos de financiación autónomos a través de la creación de entidades financieras por parte de las propias cooperativas. En torno a 40 cooperativas de vivienda alemanas han fundado sus propios bancos. Este modelo supone dotar a las cooperativas de un nivel de solvencia y solidez financiera notable con recursos propios.

En estos casos, los socios cooperativistas destinan a través de estos bancos sus ahorros individuales para la inversión a medio y largo plazo, beneficiándose a cambio de un tipo de interés algo superior al ofrecido por la banca comercial. Los socios reciben los intereses generados al final del contrato de inversión. Esta fuente de financiación proporciona una dotación de capital complementaria para la cooperativa de viviendas, que se utiliza para la modernización y el mantenimiento de la misma.

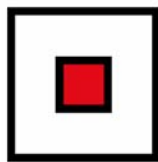
En la práctica totalidad de las cooperativas de vivienda alemanas existe la figura de los socios no residentes en las viviendas (personas individuales y entidades jurídicas). Estas personas son socios promotores que apoyan la vivienda cooperativa invirtiendo dinero en ella. La cooperativa paga dividendos limitados por sus acciones (4%). Estas personas pueden participar en las asambleas generales pero no tienen poder de voto.

2.2.2. Cooperativas de vivienda en Dinamarca

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

El sistema cooperativo se expande por Dinamarca y Escandinavia siguiendo el ejemplo del movimiento nacido en Inglaterra, con la creación en 1844 de la primera Cooperativa de los Trabajadores del Textil en Rochdale.

Una de las primeras ramas de actividad en las que se implantó el movimiento cooperativista en Dinamarca fue precisamente el de las cooperativas de viviendas o andels. Este modelo supuso abrir una tercera vía entre la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler.



En 1866 se crea la primera cooperativa en Dinamarca, hecho que influirá en diversos sectores de la economía. En 1912 el sindicato Arbejdernes Andels Boligforening introduce el principio de que la aportación inicial de cada socio se fije en función del tamaño de la vivienda. A través de este sistema no sólo se cuantificaba el importe del pago que debía realizar al inicio cada socio según las características de cada vivienda, sino que también se iba reduciendo con el paso de los años la cuantía del alquiler de forma paralela al proceso de amortización del coste de construcción.

A partir de 1913 se crea la Arbejdernes Koperative Byggeforening (Cooperativa de viviendas para los trabajadores) con el objetivo de que los trabajadores tuvieran influencia directa en la construcción de viviendas cooperativas.

Durante las siguientes décadas del siglo XX se van implantando diversas cooperativas de vivienda bajo el modelo andel en toda Dinamarca al amparo de un sistema de ayudas públicas que incentivaba su creación.

Este desarrollo de nuevas cooperativas de vivienda se vio impulsado con especial intensidad a partir de 1976 con el establecimiento de una nueva normativa estatal por la que todas las edificaciones y viviendas que se encontraban en régimen de alquiler que se quisieran poner a la venta se debían ofrecer, en primer lugar, a los inquilinos, para favorecer la creación de un andel.

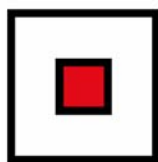
De este modo, buena parte de de las cooperativas existentes actualmente en Dinamarca se ha creado en los últimos 25 años, constituidas por los antiguos inquilinos de viviendas en alquiler.

En la actualidad, el marco jurídico vigente en el que se encuadran los andels se sustenta en una ley específica denominada en danés *Bekendtgørelse af lov om andelboligforeninger og andre bolligfællesskaber*.

De forma adicional a esta ley básica, se encuentran referencias específicas a los andels en la mayor parte de las leyes de vivienda danesas, como son: la ley de vivienda en propiedad, la ley de la vivienda en alquiler, la ley de hipotecas, etc.

b.- Las grandes cifras de las cooperativas en Dinamarca

En Dinamarca hay actualmente en torno a 125.000 viviendas gestionadas según el modelo andel (cesión de uso). El peso relativo de este tipo de vivienda es especialmente considerable teniendo en cuenta que la población de Dinamarca se sitúa en 5.500.000 habitantes.

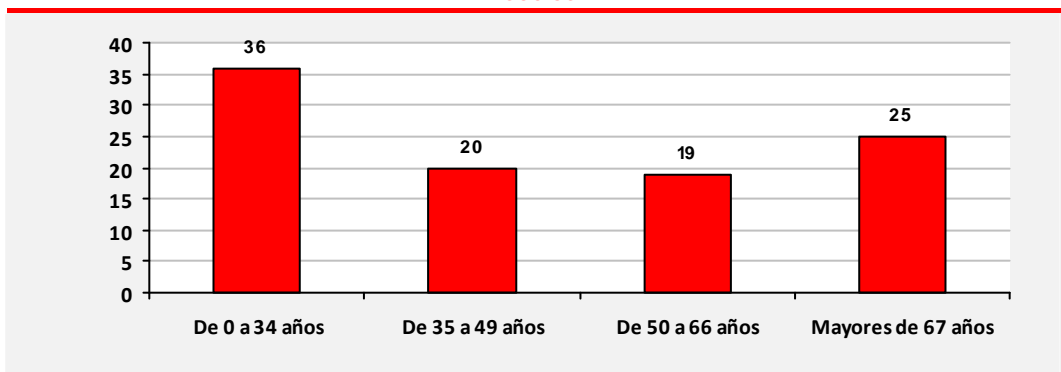


Es en el ámbito urbano donde el modelo andel ha penetrado con más fuerza hasta el momento. De esta forma, en Copenhague se detecta la mayor concentración de andels con una notable importancia relativa sobre el total de viviendas gestionadas bajo este modelo en todo el país (74.000 viviendas se localizan en la capital danesa sobre las 125.000 de toda Dinamarca)

Por lo que concierne a la caracterización de los residentes en los andels, la mayor parte de las personas residentes se encuadran en colectivos con necesidades específicas en relación a la vivienda como son el colectivo de la población más joven (en cuanto a las dificultades de acceso) y la población mayor (con una problemática asociada a la accesibilidad y la dependencia).

De este modo, el 36% de las personas residentes en andels cuenta con menos de 34 años, mientras que el 25% tiene más de 67 años. Los residentes de mediana edad representan el 39% restante.

Porcentajes de distribución de los residentes en los andels en función de la edad de sus socios

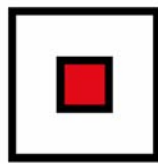


Fuente: Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge. Raül Turmo.

c.- Principales características de las cooperativas de viviendas en Dinamarca

Como se ha indicado, el andel se puede caracterizar como un modelo que supone una tercera vía entre el alquiler y la propiedad que establece que todos sus miembros habitantes son propietarios de un inmueble y disfrutan del derecho de uso sobre una vivienda.

Todos los nuevos socios deben abonar una entrada, que les será reembolsada si deciden darse de baja en la cooperativa, así como una renta o alquiler mensual, en función del tamaño de la vivienda, para hacer frente al endeudamiento que supone la construcción y los gastos de mantenimiento del edificio.

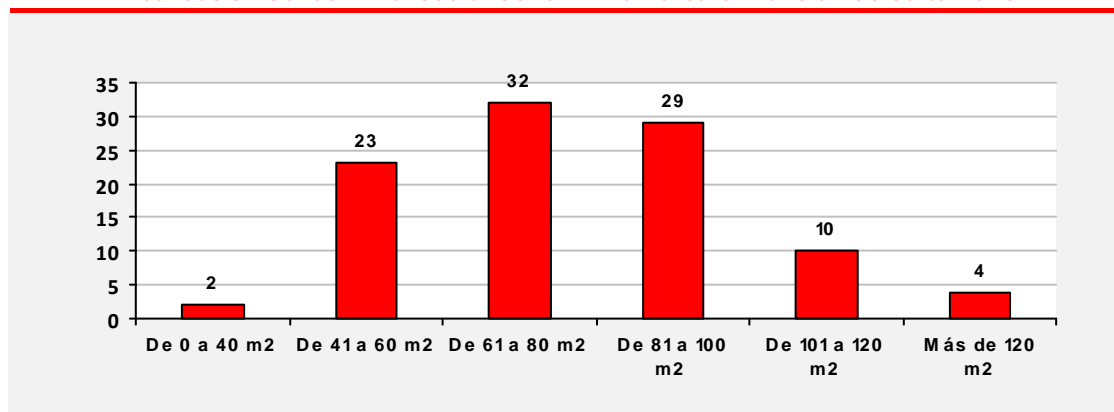


Un andel nunca podrá transformarse en una propiedad privada tradicional, ya que establece el uso indefinido de la vivienda por parte del socio. Los socios no pueden modificar nunca este punto de sus principios de funcionamiento.

En todo caso, el socio de la cooperativa tiene más derechos que un inquilino tradicional, de este modo la vivienda se puede traspasar a los herederos o se puede alquilar a terceras personas durante un tiempo determinado.

A la hora de estudiar las características de estas viviendas construidas por las cooperativas danesas, se pone de relieve la dimensión de las mismas como puede apreciarse en el siguiente gráfico. De esta forma la mayoría de las viviendas dispone de una superficie inferior a los 80 metros cuadrados (57%), siendo reseñable la existencia de una proporción significativa de viviendas de gran dimensión (14% dispone de más de 100 metros cuadrados).

Distribución de las viviendas andel en Dinamarca en función de su tamaño

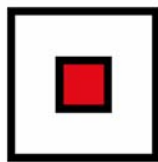


Fuente: Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge. Raül Turmo.

Analizando el modelo organizativo de los andels se pone de manifiesto el carácter marcadamente democrático de los mismos, ya que todos los socios pueden participar en las decisiones en el marco de la asamblea general, órgano máximo de decisión de la organización.

Los cambios en el derecho al uso de la vivienda se articulan mediante listas de espera públicas a través de las cuales los miembros de un andel pueden acceder a una vivienda de mayor tamaño, dentro del mismo andel, o a un nuevo andel en función de sus nuevas necesidades.

Mediante este sistema de acceso se garantizan los principios de equidad en el acceso a las viviendas y, al mismo tiempo se favorece la movilidad de las personas, tanto por necesidades de espacio como por cambio de ubicación, de barrio o de ciudad.



d.- Modelo de financiación

El pago inicial para poder obtener la condición de socio y acceder a residir en una vivienda varía en función de las características de la misma. De este modo, cada nuevo socio abona una entrada o pago inicial, que en Copenhague oscila entre 3.000 euros y 30.000 euros, en función del tamaño y la ubicación geográfica de la vivienda. La aportación inicial realizada en el andel se devuelve si el socio decide darse de baja.

Los principales destinatarios de una vivienda andel son personas con renta limitada pero que no necesitan una vivienda social. Estas personas pueden acceder a una vivienda en Copenhague sin tener que firmar una hipoteca a la que tendrían que destinar la mayor parte de su sueldo.

Así, por ejemplo, para una vivienda que en propiedad costaría 140.000 € en el mercado libre, mediante el modelo andel es suficiente realizar una primera aportación de 7.000 € y abonar un alquiler mensual de 220 €. Este importe mensual irá decreciendo conforme se vaya amortizando el coste inicial del edificio.

2.2.3. Cooperativas de vivienda en España

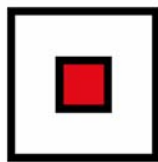
a.- Aproximación histórica y modelo institucional

El nacimiento de las primeras cooperativas de vivienda en España se puede situar a comienzos del Siglo XX, dentro del marco de las primeras leyes estatales de regulación de la vivienda.

Hasta la década de 1970 no se produce un desarrollo significativo del cooperativismo en España. Es entonces cuando aparece esta forma jurídica en el marco de la promulgación de la legislación sobre vivienda protegida como sustento de la vivienda social.

En la década de 1980 se registra la expansión del régimen cooperativo en materia de vivienda en España en el contexto del notable impulso que las entidades locales, y los recientemente creados gobiernos autonómicos.

Posteriormente, a comienzos del siglo XXI, se produce el gran crecimiento de la actividad constructora en España que supone un paso a atrás para el desarrollo del modelo de vivienda social, de forma que las actividades de promoción de vivienda se concentran en la producción de vivienda libre en régimen de propiedad.



En paralelo disminuyen las iniciativas de cooperativismo en materia de vivienda dado que el modelo institucional español y el propio mercado de la vivienda propiciaba el desarrollo de iniciativas privadas en las que el componente social no se encontraba presente.

Con la intensificación de la crisis inmobiliaria a partir de 2008 vuelven a verse con especial interés iniciativas como la del cooperativismo, que supone una vía complementaria a la tradicional para favorecer el acceso a la vivienda a determinados colectivos. Entre ellos, se pueden resaltar, por ejemplo las personas con problemas de acceso al crédito hipotecario y que requieren de un tipo de vivienda de menor dimensión o los colectivos de mayor edad que residen en viviendas con problemas de accesibilidad.

La normativa básica que regula el funcionamiento de las cooperativas de vivienda en España es la Ley 27/1999 de Cooperativas. Según esta ley pueden ser socios de la cooperativa entes públicos y entidades sin ánimo de lucro que precisen de alojamiento para las personas dependientes de ellos que tengan que residir, por razón de su trabajo o función, en el entorno de una promoción cooperativa o que incluso precisen locales para el desarrollo de sus actividades. Del mismo modo, la variedad de actividades inmobiliarias que la ley contempla para las cooperativas es amplia. Así, para el desarrollo de su objeto social, las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar cuantas actividades y trabajos sean necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

En 2011, la Ley 5/2011 de la Economía Social ha venido a establecer un marco común para el conjunto de entidades que se incluyen dentro de la Economía Social –incluidas, por tanto, las Cooperativas de Vivienda-, recogiendo las medidas de fomento de estas entidades, pero siempre respetando el marco regulatorio propio de cada una de ellas.

El marco normativo español se asocia fundamentalmente a proporcionar viviendas en propiedad a sus socios. En este sentido, la ley indica que *la propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.*

Sin embargo, la normativa española contempla la posibilidad de que las cooperativas guarden la propiedad de las viviendas construidas. En esos casos, los Estatutos establecerán las normas a las que han de ajustarse su uso y disfrute por los socios. Adicionalmente, la ley permite transmitir la propiedad, tanto por parte de la propia cooperativa, como de los socios cumpliendo determinados requisitos⁴.

⁴ Se prevé la posibilidad de que puedan enajenar o arrendar a terceros, no socios, los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad. El artículo 92



c. Las grandes cifras de las cooperativas de vivienda en España

El análisis de las principales magnitudes de las cooperativas de vivienda en España se puede abordar desde dos fuentes diferentes: la información proporcionada por Concovi, la principal asociación del sector, así como la información proporcionada por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social a partir de los datos de la Seguridad Social.

La entidad que ostenta la representación del cooperativismo de viviendas en España es la Confederación de Cooperativismo de Viviendas de España (Concovi) que existe desde Abril de 1988. Esta entidad se encarga de representar a las sociedades cooperativas afiliadas tanto a nivel estatal como internacional, defendiendo sus intereses y colaborando con los agentes sociales dedicados a la promoción de viviendas.

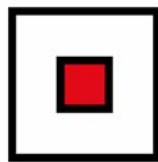
Según datos de Concovi, en 2010 bajo esta entidad sectorial se agrupaban un total de 7 federaciones a las que se encuentran afiliadas 4.319 cooperativas de vivienda que facturaron 2.274 millones de euros, generando empleo indirecto para 149.680 trabajadores.

Según esta misma fuente, el número de socios no trabajadores (cooperativistas) que a lo largo de los años han sido adjudicatarios de las viviendas construidas mediante la actividad de las cooperativas de vivienda agrupadas en Concovi se situó en 2010 en 1.512.000 personas.

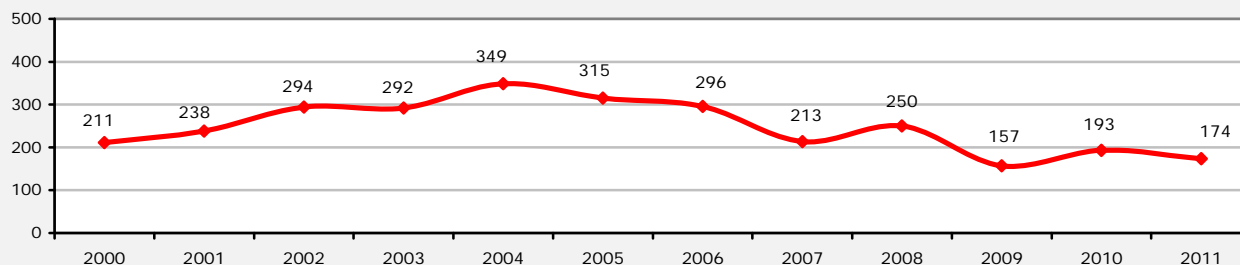
Sin embargo, en términos evolutivos, se detecta una considerable disminución del número de cooperativas de vivienda constituidas en los últimos años en España en comparación con mediados de la pasada década. Así, según la información estadística del Ministerio de Empleo y Seguridad Social, en 2011 se habían constituido un total de 174 cooperativas de vivienda en España, frente a las 193 cooperativas constituidas en 2010.

Entre 2002 y 2006 el número de cooperativas de vivienda constituidas en España superó las 290 sociedades anuales. En el siguiente gráfico se ilustra la dinámica evolutiva en la constitución de viviendas en la última década.

posibilita a los socios *transmitir* inter vivos *sus derechos sobre la vivienda o local*. Sin embargo, existe una restricción de venta de 5 años desde la fecha de concesión de la licencia de primera ocupación o desde la fecha de calificación definitiva en las viviendas de protección oficial. En este plazo la cooperativa tiene un derecho de retracto por el cual el socio tiene restringida la facultad de venta terceros.



Número de cooperativas de vivienda constituidas en España 2000-2011



Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

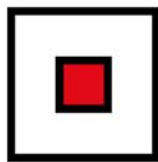
d. Características de las cooperativas de vivienda en España

El modelo español de cooperativa de viviendas se diferencia claramente del observado en buena parte de países europeos, de forma que las cooperativas de cesión de uso disponen de una presencia relativa muy escasa frente a las cooperativas de propiedad.

De este modo, el modelo español se vincula, de forma prácticamente absoluta, a la construcción y adjudicación de las viviendas a los socios en régimen de propiedad, tras lo cual, la cooperativa pasa a disolverse en buena parte de los casos, siendo fundamentalmente un medio para adquirir de forma menos onerosa una vivienda.

Las cooperativas se encargan de adquirir los terrenos en los que se van a construir las viviendas, gestionando todo el proceso de construcción, fijando el coste aproximado de las viviendas y anejos a las mismas, y desarrollando el programa de financiación estableciendo los plazos de ejecución para ello. Normalmente, desde la cooperativa se negocia con las entidades financieras las condiciones de los programas de financiación de la promoción.

La cooperativa está obligada a garantizar que las cantidades entregadas para la financiación de la vivienda por los socios por anticipado se devolverán en caso de que el proyecto se interrumpa. La legislación española garantiza al socio estas devoluciones en la Ley de Ordenación de la Edificación y la Ley 57/1968, de 27 de julio, reguladora de las percepciones de cantidades anticipadas en la construcción de viviendas. Esto significa que la sociedad cooperativa debe facilitar al socio un aval bancario sobre las cantidades entregadas a cuenta por anticipado.



Aún en los casos en los que las cooperativas permanecen formalmente sin disolverse tras haber concluido la etapa de construcción y adjudicación de las viviendas, la actividad efectiva de la misma suele ser limitada, asociándose en todo caso a la gestión y mantenimiento de los elementos comunes construidos.

2.2.4. Cooperativas de vivienda en Irlanda

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

La formación de las cooperativas de vivienda en Irlanda se remonta a la década de 1950. Estas eran cooperativas locales, auto-gestionadas y de propiedad privada que proporcionaban viviendas asequibles para sus socios.

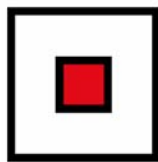
En la década de los años 60 y principios de los 70, el creciente número de jóvenes parejas que querían acceder a una vivienda en propiedad en las localidades rurales en expansión y en las nuevas áreas urbanas, impulsó el desarrollo de este tipo de cooperativas.

La Asociación Nacional de Fomento de Cooperativas (NABCo) fue constituida en 1973 por representantes de las cooperativas de vivienda locales como una entidad que asumía la representación de éstas a escala nacional. La NABCo está compuesta por 8 sociedades de cooperativas de vivienda de zona o distrito y 30 cooperativas de vivienda local.

Desde la constitución del Estado irlandés en el año 1922, las ayudas destinadas a la vivienda se orientaron a las autoridades locales, quienes promovían viviendas de alquiler social en este ámbito. Sin embargo, en la década de los 80 con la aparición de nuevas necesidades sociales asociadas a la vivienda y la identificación de deficiencias de estos programas de ayudas se propició un traspaso de competencias por parte del gobierno central en materia de promoción de la vivienda.

En este contexto, en el año 1984 se introdujo un nuevo programa de apoyo financiero a las viviendas de alquiler en el que podían participar directamente entidades sin fines de lucro. Este programa permitió a la Asociación Nacional de Fomento de Cooperativas asumir el inicio de la promoción de las primeras cooperativas de vivienda de alquiler (cesión de uso) en Irlanda.

El plan de vivienda social de 1991 y la Ley de Viviendas de 1992 fueron un paso adelante en la asunción de competencias en esta materia por parte del gobierno central a través de un programa de subvenciones a programas de vivienda social, entre los que se encontraban proyectos de vivienda cooperativa.



En todo caso, las autoridades locales seguían desempeñando un papel importante en la promoción de las viviendas sociales, participando en la aprobación, selección de entidades y asignación de los fondos procedentes de estas líneas de subvención.

El desarrollo normativo en materia de vivienda social introducido en 2001 posibilitó a los promotores privados adquirir un rol relevante en la gestión de proyectos de vivienda social, habilitándolos para establecer acuerdos con las autoridades locales para destinar hasta un 20% de sus promociones a la vivienda social y asequible.

Del mismo modo, la Asociación Nacional de Acuerdo Social, negoció en 2006 con representantes del gobierno, empresarios, sindicatos y los sectores comunitarios y sociales, incluyendo la Asociación Nacional de Fomento de Cooperativas, un acuerdo para mejorar el parque de viviendas sociales en alquiler y también medidas para mejorar la oferta de vivienda en propiedad asequible.

En lo que concierne al marco legal, las cooperativas en Irlanda se han registrado tradicionalmente bajo la ley de asociaciones industriales 1893-1978. Aunque esta ley no reconoce específicamente a las cooperativas, permite el registro de este tipo de sociedades.

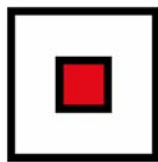
Además existen disposiciones en la legislación de la vivienda que favorecen la creación de cooperativas de vivienda, fomentando la expedición de autorizaciones a organismos sin fines de lucro cuyos objetivos sean cubrir las necesidades de viviendas de los miembros y sus comunidades, pudiendo solicitar las ayudas financieras que administran las autoridades locales.

b.- Las grandes cifras de las cooperativas en Irlanda

Las cooperativas de vivienda locales suelen promover habitualmente un número de viviendas reducido, que se suele situar en un rango de entre 10 y 80 unidades de vivienda. Algunas de mayor tamaño pueden alcanzar un volumen algo superior, hasta las 200 unidades.

A diferencia de otros modelos de cooperativas de vivienda europeos, las cooperativas irlandesas pueden impulsar promociones que incluyan tanto viviendas en régimen de alquiler o cesión de uso como en propiedad.

Hasta el momento, se puede estimar en 3.500 el número de viviendas en propiedad que han sido proporcionadas por cooperativas de viviendas locales, mientras que el volumen alcanzado por el régimen de alquiler es de menor magnitud (1.200 viviendas).



A pesar del menor desarrollo de las viviendas en alquiler, la dinámica observada en los últimos años parece que apunta al incremento del parque de viviendas de alquiler cooperativo en Irlanda.

c.- Principales características de las cooperativas de vivienda

De forma complementaria a las tipologías más tradicionales de cooperativismo asociadas a la construcción de viviendas en propiedad para sus socios y a la promoción de viviendas en alquiler o cesión de uso, en Irlanda se está introduciendo una nueva forma de cooperativa denominada vivienda compartida.

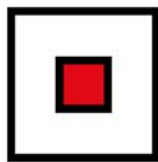
Esta tipología de vivienda compartida se ha impulsado con el fin de mejorar la oferta de vivienda asequible en propiedad para aquellos socios con ingresos limitados que no pueden acceder a una vivienda a precios de mercado. Se denomina cooperativa de vivienda compartida porque la propiedad de cada vivienda en régimen cooperativo se distribuye a partes igual entre la cooperativa y los socios residentes en las mismas.

Este formato de cooperativa de vivienda compartida permite que los socios obtengan una participación del 50% de la propiedad de sus viviendas, mediante un préstamo hipotecario asequible. El otro 50% de la propiedad queda en manos de la sociedad cooperativa.

Los socios de las cooperativas son principalmente los propios habitantes de las viviendas. De forma específica, se pueden resaltar otras características de las cooperativas de vivienda en Irlanda vinculadas a aspectos formales asociados a los derechos y deberes de los socios:

- En las cooperativas de vivienda no se produce la distribución de dividendos y cualquier excedente se reinvierte
- Cada socio de la cooperativa tiene un voto y puede ser elegido para tomar parte en el Comité de Administración o en la Junta Directiva.
- En el caso específico de las viviendas en régimen de alquiler cooperativo, estas viviendas no están disponibles para su compra o venta.

En los últimos años, las tipologías de servicios y actividades que ofrecen las cooperativas a sus socios se ha ido ampliando, de forma que algunas cooperativas locales también prestan otros servicios profesionales como el cuidado de niños y el apoyo a las familias.



d.- Modelos de financiación y ayudas públicas

El Estado irlandés incentiva la implantación de las cooperativas de vivienda de forma que, por su constitución legal y sus principios, están exentas de algunos impuestos y deberes que deben asumir otro tipo de sociedades de su misma actividad empresarial.

Las entidades locales son las designadas como autoridades con responsabilidad para evaluar las necesidades de vivienda de las personas sin recursos y para ofrecer programas de viviendas sociales en alquiler, entre ellos los vinculados a la promoción de vivienda cooperativa.

A partir de estos diagnósticos a escala local, se desarrollan los programas de fomento de las cooperativas en alquiler o cesión de uso. En el marco de estos programas la construcción de las viviendas se financia al 100% por el Estado

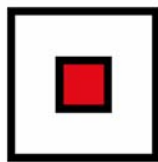
Los socios de las cooperativas de alquiler son seleccionados mediante las listas de espera de viviendas sociales que elaboran las autoridades locales a través de los referidos diagnósticos de necesidades.

Encontrarse en estas listas es un requisito necesario a la hora de poder acceder a las ayudas estatales. De esta forma, todas las personas interesadas en acceder a una vivienda están obligadas a participar en un programa de formación sobre las cooperativas, tras el cual pueden solicitar su admisión en la cooperativa y pueden proceder a firmar el acuerdo de arrendamiento.

El importe de los alquileres de las viviendas se establece de acuerdo a los ingresos anuales de cada socio. Estas rentas de alquiler suelen ser muy inferiores a los importes medios de las rentas del mercado.

En el caso de las viviendas promovidas por las cooperativas en régimen de propiedad los socios deben solicitar un préstamo hipotecario que, combinado con los ahorros personales, suman la cantidad total que tienen que pagar por la vivienda.

El porcentaje de ahorros personales suele ser de un 10% del coste de la vivienda y el plazo del préstamo hipotecario suele estar entre 20 y 25 años. Con el fin de estimar el importe del préstamo hipotecario se suele tomar en consideración, como regla general, que el importe de la cuota mensual no exceda el 35% de los ingresos del solicitante.



2.2.5. Cooperativas de vivienda en Portugal

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

Los primeros edificios promovidos por cooperativas de vivienda en Portugal se construyeron después de la Segunda Guerra Mundial en Lisboa y Oporto. Estas cooperativas eran, fundamentalmente, agrupaciones de personas que pagaban una contribución mensual a la cooperativa con el fin de acceder a una vivienda de las que promovía esta entidad.

Dado que entonces no existían ayudas financieras del Estado para el fomento o la participación en las cooperativas de vivienda, los socios cooperativistas debían tener capacidad financiera propia, lo que excluía a las personas con bajos ingresos.

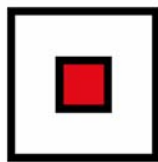
Desde finales de los 30 hasta mediados de la década de los 70, el Estado portugués aprobó programas de vivienda social que promovían la vivienda de bajo coste, adoptando medidas legislativas, financieras y fiscales para tal fin.

No obstante, durante estas décadas, las cooperativas jugaron un papel marginal dado que tenían una filosofía democrática, igualitaria y abierta, contraria a los principios dominantes del Estado portugués.

Tras la revolución de 1974 el nuevo gobierno reconoció la urgencia de la adopción de medidas legislativas para paliar el problema del acceso a la vivienda de una parte considerable de la población portuguesa. En aquellas fechas, alrededor de una cuarta parte de la población vivía en suburbios bajo condiciones socio-urbanísticas desfavorables para sus habitantes.

La primera de las medidas tomadas por el gobierno salido de la revolución fue el establecimiento del régimen de las nuevas cooperativas de viviendas – Cooperativas de Vivienda Económica (CHE)- con sus principios y reglas operativas.

La segunda medida más relevante fue la promoción de un paquete de ayudas financieras estatales que fomentaba el cooperativismo (incluyendo medidas como la exención de impuestos, determinadas ventajas financieras, la puesta a disposición de tierras para las promociones cooperativas, etc.) Los municipios también jugaron un papel importante proporcionando suelo a través de acuerdos sobre derecho en uso o expropiación.



Todas estas medidas posibilitaron un desarrollo importante de las cooperativas desde finales de los 70, alcanzándose el periodo de mayor éxito a finales de los años 80 con el reconocimiento por parte de la Administración Central y Local de la importancia de las cooperativas como promotor descentralizado de la vivienda social.

Se pueden identificar dos periodos de mayor actividad en el desarrollo del cooperativismo en Portugal: desde 1976 a 1980 y desde 1985 a 1988. En estos dos periodos las cooperativas promovieron alrededor de 30.000 viviendas. El coste de estas viviendas para sus propietarios se situaba del orden de un 30-40% por debajo del precio de mercado de las viviendas de la época.

En la década de los 90, el Estado comenzó a reducir su apoyo a las cooperativas y aprobó otros programas de fomento de vivienda dirigidos a la erradicación de asentamientos precarios, en el que participaban más directamente el Estado y los municipios.

La desaparición de los incentivos y las limitaciones impuestas para acceder a la financiación de ciertos programas y la decreciente disponibilidad de suelo y la especulación obligaron a las cooperativas a cambiar su clientela para dirigirse a personas de clase media y media alta.

Desde el año 2009, el plan estratégico de vivienda tiene como objetivo la creación de viviendas específicas según las diferentes necesidades de los ciudadanos y familias. Esta política se basa en tres ejes, el control de los costes de las viviendas, la rehabilitación del parque de viviendas existentes y estimulación del mercado de alquiler.

En este contexto, la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda Económicas (FENACHE), fundada en el año 1980, es la organización nacional que reagrupa a las cooperativas de viviendas de Portugal. Esta Federación desarrolló en la década de 1990 la Carta de Calidad en las Cooperativas de Viviendas, que establece las normas para la construcción y rehabilitación de cooperativas de viviendas sostenibles, así como un sistema de gestión de calidad para promover la buena gestión entre las mismas.

En la actualidad, los instrumentos jurídicos que regulan el sector de las cooperativas de viviendas en Portugal son:

- El artículo 65 de la Constitución de Portugal que promueve explícitamente las cooperativas de viviendas "alentar y apoyar las iniciativas de las comunidades locales para la resolver los problemas de vivienda y promover la creación de cooperativas de vivienda y sus propios proyectos de construcción"



- Las reglas generales del Código Civil en cuanto a personalidad jurídica, capacidad y representación, gobernanza y responsabilidad
- El código de cooperativas 51/96 que confirma los principios cooperativistas internacionales

b.- Las grandes cifras de las cooperativas de vivienda en Portugal

Durante los últimos 30 años se han construido aproximadamente un total de 180.000 unidades de vivienda en el marco del régimen cooperativo en Portugal, un promedio de 6.000 unidades al año.

En total 600.000 personas residen en la actualidad en viviendas promovidas mediante el modelo cooperativo, lo que representa aproximadamente el 6% de la población.

En los últimos dos años se han constituido un total de 100 cooperativas de vivienda en el país, de las cuales 90 están asociadas a FENACHE. Las viviendas se localizan predominantemente en las zonas urbanas y proporcionan un tercio del parque de las viviendas sociales.

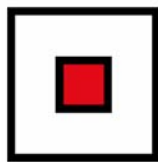
Las cooperativas lideran la construcción de carácter sostenible y se caracterizan por ofrecer unas viviendas de calidad a un coste menor que el mercado, los precios suelen situarse en un 20% por debajo del precio de mercado.

La dimensión media de las cooperativas de Portugal es reducida, de forma que el número promedio de unidades de viviendas por cooperativa es de 100 unidades.

c.- Principales características de las cooperativas de vivienda en Portugal

Las cooperativas pueden construir viviendas para la venta y el alquiler o cesión de uso. En el pasado, la referida falta de apoyo del Estado al fomento de viviendas en alquiler, junto con las atractivas tasas de interés ofrecidas por los bancos, hacían que las cooperativas desarrollaran viviendas fundamentalmente en régimen de propiedad

La propiedad de la vivienda cooperativa puede ser individual o colectiva: en la primera la adjudicación corresponde al socio mediante un contrato de compraventa individual, en tanto que en la colectiva el socio adquiere el derecho de ser morador usuario (por escritura pública) o arrendatario.



En casi todos los proyectos cooperativos existe una preocupación por la disposición de zonas verdes, el equipamiento social y deportivo y los servicios necesarios para la vida cotidiana de sus residentes (guarderías, atención a personas mayores, actividades recreativas, de ocio y culturales,...).

d.- Modelos de financiación y ayudas públicas

A comienzos de la década de 1980, en el contexto de una economía liberalizada y las restricciones impuestas por el FMI, comenzaron a reducirse las ayudas financieras al desarrollo de viviendas sociales en Portugal.

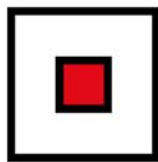
Estas ayudas se canalizaban a través del Fondo de Fomento de la Vivienda (FFH) que apoyaba todo el proceso, es decir, desde el coste de las infraestructuras y hasta el 90-95% de los costes de construcción a través de préstamos a largo plazo.

En sustitución de este fondo fue constituido el Instituto Nacional de Viviendas (INH) para apoyar la construcción de viviendas sociales. Las reglas eran diferentes, ya que financiaba únicamente los costes de construcción y los préstamos eran ofrecidos a corto plazo. Los compradores tenían que conseguir préstamos en los Institutos Especiales de Crédito (IEC), un grupo de 3 a 4 bancos autorizados por el estado.

Actualmente, el sector de la vivienda cooperativa en Portugal puede beneficiarse de las siguientes medidas financieras:

- IVA reducido (de 20% a 5%) para la construcción de viviendas sociales.
- Exención del impuesto sobre la adquisición de tierras.
- Subvenciones de las tasas de interés sobre préstamos para construir o comprar viviendas sociales. Estos beneficios financieros son mayores si el colectivo destinatario tiene menores ingresos o necesitan ser reubicados en otras viviendas.
- Acceso al programa de erradicación de asentamientos precarios, administrado por el gobierno central y los municipios que proporcionan apoyo financiero para las infraestructuras y edificios para aquellas familias que viven en malas condiciones.

En contraprestación a estas ventajas, la ley cooperativa sitúa a las cooperativas al margen del lucro habitual de una sociedad mercantil. De este modo, los excedentes netos anuales, en caso de que los hubiere, deben aplicarse al Fondo de Reserva Obligatorio, Fondo de Educación y Promoción Cooperativa, Fondo para Conservación, Reparación y Construcción y Fondo para Reserva Social.



En los casos de acceso en régimen de propiedad, el precio final de venta de las viviendas no debe exceder el 30% adicional al total de los costos de construcción (gastos de administración, impuestos, licencias,...).

Cuando un socio abandona la cooperativa, se les reembolsa los ahorros al valor nominal. En todo caso, el 10% de la cuota mensual pagada por los socios se destina a un fondo de reserva que se utiliza para la reparación y rehabilitación de las viviendas y edificios.

Los subsidios de vivienda también están disponibles para las personas individuales de acuerdo a sus ingresos, edad y actividad profesional. Los fondos de reserva, que constituyen el 10% de los costes de construcción pueden agregarse a los costes finales para ser utilizados para construir otros equipamientos sociales, deportivos, guarderías o para apoyar el desarrollo de nuevos proyectos de viviendas.

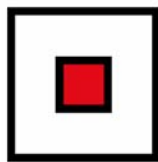
2.2.6. Cooperativas de vivienda en Suecia

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

A principios del siglo XX se pone en marcha el movimiento social que dio origen al cooperativismo de viviendas en Suecia mediante la iniciativa de un grupo de inquilinos que residía en viviendas privadas. Este movimiento nace sin un apoyo directo por parte de las instituciones públicas con el fin de hacer frente a las dificultades que tenían los ciudadanos corrientes para el acceso a una vivienda digna fundamentalmente en los centros urbanos.

En concreto, el movimiento se organiza formalmente en 1923 cuando se constituye la Asociación de inquilinos para el ahorro y la construcción en Estocolmo. Esta asociación puso en marcha la construcción del primer edificio en el marco de la cooperativa y se terminó en 1924.

En 1924 se creó la Federación Nacional HSB que se convirtió rápidamente en una importante organización en el ámbito de la construcción dentro del mercado inmobiliario sueco. La Federación Nacional HSB nace como una agrupación de cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro, propiedad de los socios y no tiene dependencia de ninguna entidad pública. Los objetivos iniciales de la organización fueron proporcionar una vivienda digna para todos, con independencia de su capacidad económica y proporcionar a los usuarios el control de su situación respecto a la vivienda.



Tras este primer impulso de carácter privado, las cooperativas solicitaron el apoyo de las instituciones públicas. De esta forma desde estas cooperativas de vivienda enmarcadas en la HSB se exigió a las instituciones públicas una mayor implicación para abordar el ámbito de la vivienda, planteándose la colaboración público-privada en la construcción, desarrollo y administración de nuevas promociones de viviendas.

A partir de entonces, la HSB gestiona además de sus propios proyectos promociones públicas para empresas municipales de vivienda.

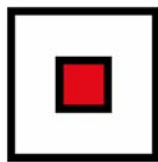
Después de la segunda guerra mundial las cooperativas de vivienda comienzan a adquirir un papel muy relevante en la promoción de viviendas en Suecia, convirtiéndose en un factor clave en el desarrollo del sector inmobiliario sueco. Al mismo tiempo se van constituyendo nuevas cooperativas de vivienda, algunas de origen gremial, como Riksbyggen fundada por los trabajadores del sector de la construcción.

En 1945 el gobierno adoptó una decisión histórica, proporcionando el mismo tipo de subsidios para la vivienda independientemente del sistema de acceso a ella de forma que la vivienda cooperativa adquiere un rango equivalente a la vivienda en régimen de alquiler o en régimen de propiedad. Esta neutralidad en el régimen de tenencia permite a los usuarios elegir el modelo que mejor se adapte a su situación personal y familiar.

Por tanto, el movimiento cooperativista en Suecia se ha ido adaptando a las nuevas necesidades surgidas con el transcurso de los años y trabajando para cubrir las necesidades sociales en el ámbito del propio inmueble o del barrio. Así, por ejemplo, la Federación Nacional fue pionera con la creación de las primeras guarderías infantiles en los barrios, y patrocinó durante más de 15 años la primera escuela de monitores de párvulos en Suecia.

Actualmente con el aumento de la esperanza de vida, se trabaja para ofrecer servicios a los socios de más edad, y se han creado cooperativas de viviendas especiales para gente mayor.

Las cooperativas de viviendas se organizan en varias asociaciones a nivel nacional, aunque el 75% de las mismas están estructuradas alrededor de las dos grandes organizaciones ya citadas: HSB y Riksbyggen. En concreto, es HSB la organización de mayor dimensión, con cerca del 50% del total de las viviendas actualmente en régimen de cooperativa en Suecia.



El marco normativo sueco en el que se asienta el sector de las cooperativas de viviendas se articula en torno a tres leyes fundamentales:

- La ley de cooperativas de vivienda: es la ley básica que regula las reglas de organización de las cooperativas.
- La ley de sociedades económicas: establece las normas básicas sobre la estructura jurídica de las sociedades en general, y de las cooperativas en particular.
- La ley de asociaciones de inquilinos propietarios: complementa la ley de sociedades económicas con normas específicas directamente vinculadas a las cooperativas de viviendas.

b.- Las grandes cifras de las cooperativas en Suecia

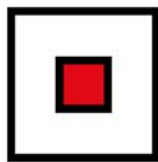
Las cooperativas de vivienda en Suecia disponen de un peso específico muy notable. De este modo, con una población aproximada de 8.000.000 de habitantes, la HSB gestionaba a finales del siglo XX en torno a 400.000 viviendas, de las cuales 310.000 correspondían a asociaciones de propietarios-usuarios y 90.000 a empresas municipales.

Como se ha indicado, la HSB es la asociación de mayor relevancia cuantitativa, de modo que cuenta con 548.000 socios, repartidos en 3.900 cooperativas de viviendas, agrupadas en 31 asociaciones regionales.

Por su parte, Riksbyggen, la otra gran asociación cuenta con 500.000 socios, distribuidos en 1.700 cooperativas, con 35 órganos delegados y 30 asociaciones locales.

El tamaño de cada cooperativa es relativamente pequeño, normalmente entre 20 y 100 viviendas, el tamaño medio es de 80 viviendas. Únicamente existe una cooperativa que cuenta con más de 1.000 socios.

Entre las dos asociaciones administran alrededor de 5.500 cooperativas de viviendas, lo que supone el 18% del parque de viviendas en Suecia, con 750.000 viviendas. La mayor parte son unidades multifamiliares de vivienda ubicadas en núcleos urbanos.



c.- Principales características de las cooperativas de viviendas en Suecia

La relevancia de las cooperativas en Suecia no solo se asocia a su notable peso cuantitativo, sino que también responde a aspectos cualitativos como las características de algunas de sus viviendas promovidas. Así, el cooperativismo es líder en muchos aspectos en el sector de la vivienda. En concreto, la HSB ha defendido siempre la calidad en el diseño, en los materiales de construcción y en la gestión de las cooperativas.

De este modo, por lo que respecta a la gestión cooperativa, la HSB se estructura en tres niveles: el propio de las cooperativas de viviendas en propiedad de los inquilinos, el de las asociaciones locales o regionales, así como el de la Federación Nacional.

En este marco organizativo, la Federación Nacional asesora a las cooperativas para resolver problemas técnicos, administrativos, financieros, educativos y jurídicos. Para ello, dispone de un equipo de auditores independiente que analiza las cuentas de cada cooperativa, gestiona el ahorro de sus asociados y funciona como banco. Desde la Federación se promueve además la implantación de servicios sociales a nivel de inmueble o de barrio.

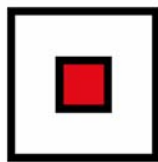
Todas las cooperativas de la HSB disponen de los mismos estatutos que regulan su actividad. Por tanto, las reglas de funcionamiento son comunes a todas las cooperativas integradas en la HSB, implementando unos mismos objetivos y métodos de trabajo para todas las entidades que la integran.

d.- Modelo de financiación

Las cooperativas de vivienda en Suecia no disponen actualmente de ayudas públicas para su financiación.

Cada socio debe financiar entre el 30% y el 50% del coste de las viviendas, y el resto de la financiación lo negocia la cooperativa a través de bancos o entidades financieras privadas. Los inquilinos que son los socios cooperativistas pueden acceder a un préstamo de las entidades bancarias que suele oscilar entre el 75% y el 90% del pago inicial.

Tanto HSB como Riksbyggen tienen establecidos mecanismos de ahorro mediante los cuales los socios pueden ahorrar para comprar sus futuras acciones de una cooperativa de viviendas. Las personas que opten por esta vía tienen prioridad en los nuevos proyectos y se benefician de mejores precios.



La cooperativa de viviendas, propiedad de sus moradores, garantiza el derecho a ocupar una vivienda, sin limitación de tiempo, y es responsable de su patrimonio. La conservación del interior corresponde a cada socio. De acuerdo a los estatutos, se destina en el presupuesto de cada año una cantidad para reparaciones, a disposición de los socios.

El derecho de ocupación puede transferirse a quien quiera el socio, al precio de mercado y también puede ser cedido en herencia. En los inmuebles nuevos, la venta del derecho de ocupación en los tres primeros años, se debe realizar forzosamente a la cooperativa, al precio de coste actualizado de acuerdo al IPC.

2.2.7. Cooperativas de vivienda en Suiza

a.- Aproximación histórica y modelo institucional

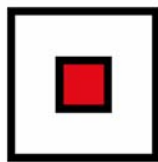
La puesta en marcha de las cooperativas de vivienda en Suiza data de finales del siglo XIX. Al igual que en el resto de países europeos, la mayor intensidad en la creación de nuevas cooperativas de vivienda se produjo al concluir la Segunda Guerra Mundial

A partir de la década de los 70 se inicia una tendencia decreciente en el dinamismo del movimiento cooperativista en materia de vivienda. En cambio, en los últimos años se registra de nuevo una vuelta a este tipo de iniciativas cooperativas, que están siendo especialmente relevantes en el seno de las grandes ciudades.

La Asociación Suiza de Viviendas (SVW) es la Federación Nacional de cooperativas de Viviendas más grande y antigua del país. En Junio de 2008, estaba formada por 1.000 socios que representaban 140.000 unidades de vivienda.

Junto a esta asociación existen otras de menor tamaño y con un enfoque más regional como son la Asociación Suiza de Cooperativas de Construcciones (VLB) y la Asociación Suiza para el Fomento de la Vivienda y la Propiedad.

Estas tres organizaciones aprobaron la Carta de las organizaciones de vivienda sin fines de lucro de Suiza, en la que se establecen los principios que rigen sus actividades y las de las cooperativas de vivienda que albergan en su seno.



En 1991, en un contexto de elevados tipos de interés y un sistema financiero en el que el crédito no fluía a un ritmo adecuado hacia las empresas, estas tres organizaciones de referencia fundaron la Cooperativa de Emisión de Bonos, en colaboración con la Oficina Federal de Viviendas. En el año 2007 350 sociedades cooperativas eran miembros de esta institución y desde 1991, más de 30.000 viviendas han sido financiadas a través de la misma

Este proceso de crecientes relaciones entre las tres grandes organizaciones referidas se materializa en 2003 con la constitución de la Confederación Federhabitation.

El marco normativo suizo sustenta la promoción y desarrollo institucional de la forma jurídica de cooperativas en el ámbito de la vivienda a través de:

- La propia Constitución de Suiza.
- El Código suizo de obligaciones.
- La Ley Federal de vivienda de marzo de 2003
- Diversas legislaciones cantonales específicas.

Actualmente, el sector de las cooperativas de la vivienda se enfrenta a varios desafíos, e intenta dar respuesta a las necesidades de sus miembros, buscando nuevas formas para adaptarse a las nuevas realidades.

Entre estas nuevas necesidades y retos resultan especialmente reseñables la necesidad de hacer frente a la carestía de los gastos de construcción, la escasez de terrenos edificables, el cambio de composición de las familias, así como la necesidad de renovación del parque de viviendas.

b- Las grandes cifras las cooperativas en Suiza

La importancia relativa del cooperativismo de vivienda suizo es menor que la observada en otros países del norte y centro de Europa como Alemania, Dinamarca o Suiza. El 35% del parque de viviendas en Suiza se encuentra en régimen de propiedad mientras que el 56% se corresponde con el alquiler privado y el 9% se asocia a viviendas en alquiler sin fin de lucro. El 5% de las viviendas incluidas en este último grupo vinculado al alquiler sin fin de lucro se corresponde con las cooperativas de vivienda.

Por lo que respecta a la distribución geográfica de las viviendas en régimen cooperativo, el 63% de las cooperativas de viviendas se localizan en las grandes ciudades.



En algunas zonas, el peso relativo del parque de viviendas promovido en régimen cooperativo es muy notable. Así, por ejemplo, en Zurich el 20% del parque de viviendas son cooperativas de vivienda.

El 70% de las cooperativas de vivienda de Suiza son de reducida dimensión (con menos de 100 viviendas). Sólo 25 cooperativas tienen más de 1.000 unidades y la más grande se localiza en Zurich con 4.600 viviendas.

Los alquileres en las cooperativas de vivienda son considerablemente inferiores al alquiler libre, especialmente en el caso de las grandes ciudades donde éste es más elevado. De este modo, el alquiler en las cooperativas se sitúa como promedio un 50% por debajo del importe del alquiler libre en las grandes ciudades, porcentaje que se reduce al 20% en el caso del resto de municipios.

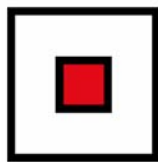
c.- Principales características de las cooperativas de vivienda

Las principales características de las denominadas cooperativas de viviendas de “pertenencia”, en las cuales todos los inquilinos son miembros de la cooperativa se asocian a los siguientes rasgos:

- Estas cooperativas proporcionan una notable seguridad en la tenencia de una vivienda a sus moradores, ofreciendo alquileres asequibles así como la oportunidad de participar en un proyecto cooperativo.-
- Las aportaciones son reembolsadas a los miembros de las cooperativas cuando deciden salir de las mismas con la cantidad invertida inicialmente.
- Este tipo de cooperativas responden al carácter sin fin de lucro, ya que el importe de los alquileres se basa en los costos operativos, no se pagan ni dividendos ni intereses.

Por lo que concierne a la forma de estructuración, en las asambleas generales, todos los miembros tienen un voto, independientemente del número de acciones.

La Junta Directiva tiene el poder ejecutivo y administrativo. Normalmente consta de 5 a 7 miembros (3 miembros es el mínimo legal). Los miembros son elegidos por la Asamblea General, normalmente para un periodo de 5 años.



d.- Modelos de financiación y ayudas públicas

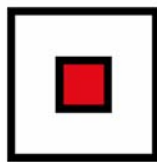
El sector de la cooperativa de vivienda trabaja en estrecha colaboración con la Oficina Federal de Vivienda y las autoridades públicas locales. Un ejemplo de ello es la creación de la Asociación Público-Cooperativa, a través de la cual los municipios proporcionan terrenos edificables a las cooperativas en la forma de derecho de uso.

La Confederación Federhabitation es la que apoya financieramente el desarrollo de las cooperativas de viviendas proporcionando:

- Financiación de los fondos rotatorios que son administrados por las 3 principales organizaciones de cooperativas de viviendas del país que ofrecen préstamos a bajo interés al resto de cooperativas.
- Garantías a los fondos emitidos por la Cooperativa de Emisión de Bonos.
- Auales que garantizan las hipotecas solicitadas por las cooperativas para una nueva promoción de hasta el 90% de la inversión total.

La dimensión de esta Cooperativa de Emisión de Bonos permite captar del mercado de capitales fondos a un tipo de interés competitivo mediante la emisión de bonos de 7 a 10 años. Estos fondos están disponibles para miembros de las cooperativas de vivienda a bajos tipos de interés, de forma que facilita a los socios cooperativistas obtener préstamos con tasas de interés ventajosas para completar la financiación de los proyectos y reducir los costes. Estos préstamos están disponibles para la construcción de viviendas nuevas, así como para la renovación de edificios y viviendas mediante su adquisición conforme a determinadas condiciones.

De forma adicional, algunos cantones también ofrecen apoyo financiero mediante subsidios para reducir las rentas y la cesión de terrenos edificables.



3. ANÁLISIS DE BUENAS PRÁCTICAS EN MATERIA DE COOPERATIVISMO EN EUROPA

En este último capítulo se presentan las buenas prácticas en materia de cooperativas de vivienda identificadas en el marco de los análisis realizados para cada uno de los países tratados en el apartado precedente.

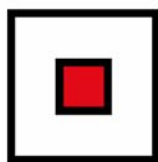
Excepto en el caso de Alemania, se ha procedido a identificar una única buena práctica por país, con el fin de favorecer la diversidad de los casos descritos en este capítulo.

Los casos reflejan un proyecto específico con una historia y características propias, presentando una variedad de casuísticas y modelos de cooperativas de vivienda. En este sentido, el análisis de estos casos ha de entenderse en el contexto del marco institucional del cooperativismo presentado en el capítulo anterior.

Así por ejemplo, en Dinamarca o Suecia los ejemplos descritos se asocian a proyectos consolidados con una importante tradición y arraigo a nivel local y regional. Son proyectos con un importante grado de desarrollo económico y calidad técnica, sustentados en sistemas de financiación de las viviendas que incorporan herramientas de ahorro financiero que facilitan la solidez de los proyectos.

Otros casos estudiados se caracterizan por su especial apuesta social al estar dirigidos a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda como pueden ser los jóvenes en el proyecto de Murcia en España, o las personas demandantes de vivienda social en Irlanda.

Por último, resultan de interés experiencias como la irlandesa en las que se avanza en la institucionalización de modelos mixtos de financiación del acceso a la condición de cooperativista, en los que los socios y la cooperativa son dueños al 50% de la titularidad de las viviendas, favoreciendo el acceso a la financiación individual del 50% a aportar por cada socio de forma personal a través de hipotecas negociadas con las entidades bancarias en condiciones preferentes.



3.1. Alemania

3.1.1. Cooperativa de vivienda Amaryllis, proyecto de viviendas multi-generacionales

a.- Caracterización

La cooperativa de vivienda Amaryllis eG, constituida en junio de 2005, ha desarrollado un proyecto de viviendas multi-generacionales en Bonn-Beuel, un distrito municipal de la ciudad de Bonn. Es un proyecto de viviendas en el que se apuesta por la convivencia entre personas mayores y jóvenes “bajo un mismo techo”, organizadas en una amplia diversidad de tipologías de familias.

Para el desarrollo del concepto de financiación, la forma jurídica, y el asesoramiento en la promoción y desarrollo del proyecto se solicitó la ayuda profesional del WohnBund-Beratung NRW GmbH⁵.

A partir de un estudio sobre viabilidad financiado por el Ministerio de Construcción y Transporte del Estado Federal de Renania del Norte se estableció la organización y financiación del proyecto.

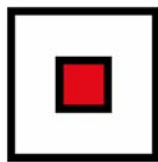
b.- Contexto en el que surge

En 1992 dos familias escribieron un artículo sobre la idea de vivir conjuntamente con otras personas en la etapa de la vejez. Varias personas se pusieron en contacto y fundaron la asociación Amaryllis e.V y buscaron un edificio antiguo apto para el desarrollo de un proyecto de viviendas para la tercera edad.

Con el tiempo, la idea inicial derivó hacia el desarrollo un proyecto de vivienda multi-generacional y con un enfoque social, solidario y ecológico. A través de anuncios, internet y jornadas abiertas se buscaron interesados en el proyecto y se atrajeron personas mucho más allá de la zona de Bonn.

La cooperativa llevó a cabo un trabajo intensivo de búsqueda de promotores y finalmente logró que 180 personas pertenecientes al círculo de amigos de Amaryllis apoyaran el proyecto, a través de pequeños avales y cédulas de ahorro del banco GLS Gemeinschaftsbank eG.

⁵ <http://www.wbb-nrw.de/>



En marzo de 2005 se adquirió un terreno en un distrito de la ciudad de Bonn (Beuel, Villich-Müldorf), donde se planeaba llevar a cabo un proyecto intermunicipal con la construcción de un parque de 8.000 viviendas. En junio de ese año se constituyó la cooperativa y a principios en noviembre de 2006 comenzó la construcción de las viviendas que finalizó en el año 2007.

c.- La cooperativa en cifras

Uno de los objetivos del proyecto se asociaba a la promoción de la convivencia de personas de diversas edades y generaciones en el seno de una misma cooperativa. Actualmente la cooperativa cuenta con 45 socios adultos de edades comprendidas entre los 26 y los 85 años, así como 17 niños y jóvenes menores de 18 años.

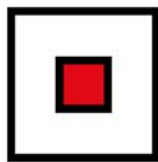
En cuanto al número de viviendas, el proyecto consta de 3 edificios, con un total de 30 viviendas, para unas 60 personas, 24 de ellas financiadas de forma privada y 6 financiadas con el programa de viviendas sociales.

El proyecto se localiza en un terreno de 3.438 m², de los cuales están edificados alrededor de 1.300 m². Los tres edificios se encuentran conectados a través de unos pórticos sin barreras arquitectónicas y están rodeados de zonas ajardinadas.

Dentro de la cooperativa existen diferentes tipologías de viviendas que van desde los 40 a los 136 m². El tamaño medio de una vivienda es de 82 m² y dispone de un comedor, 3 habitaciones, baño, aseo, cocina y terraza.

Característico de la filosofía del proyecto es la disposición de 170 m² para espacios comunes, con cocina, comedor, salas de talleres y otros equipamientos como apartamentos para invitados y lavadero.

El diseño de las viviendas se llevó a cabo por un estudio de arquitectura que trabajó en estrecha colaboración y cooperación con los futuros residentes, adaptándose a las necesidades de las familias.



d.- Modelo de financiación

Para convertirse en socio de la cooperativa y tener derecho a acceder a una vivienda hay que realizar el pago de una aportación inicial . Esta cantidad se establece de acuerdo al número de metros cuadrados de la vivienda (alrededor del 15% del costo total de la vivienda).

Las cantidades que tienen que abonar los socios son las siguientes:

- Vivienda financiada privadamente: 5.000 euros + 300 euros por m²
- Viviendas de promoción social: 3.000 euros + 220 euros por m²

La cantidad inicial (5.000 o 3.000 euros) se debe pagar inmediatamente a los fondos de la cooperativa en el momento del ingreso. El resto se puede pagar en el plazo de 3 meses. En el caso de que se abandone la cooperativa se devuelve el dinero, pero sin intereses.

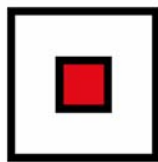
En situaciones excepcionales se suelen buscar soluciones para facilitar las opciones de pago a personas con dificultades. Para las personas que acceden a viviendas de promoción social, se ofrecen préstamos sin intereses a través de un fondo de solidaridad del que dispone la cooperativa.

También se ofrece la posibilidad de realizar aportaciones voluntarias, mediante las cuales se fortalece la base financiera de la cooperativa. En este caso, si se abandona la cooperativa, se devuelve el dinero aportado con intereses.

Cuando los socios acceden a las viviendas, pagan una renta por su uso . En el caso de las viviendas privadas se paga 8,20 euros por metro cuadrado y en las viviendas sociales 4,80 euros. Además de esta cantidad se abonan 2 euros por metro cuadrado para la calefacción, gastos de la comunidad y el mantenimiento de los espacios comunes.

En el año 2009 se aprobó la figura del socio inversor. Esta figura es un instrumento que fortalece el capital de base de la cooperativa y aumenta su solidez económica, ya que ayuda a incrementar el peso del capital propio en el seno de la cooperativa.

A través de este instrumento, personas que no tienen interés en acceder a una vivienda, pero que están interesadas en el proyecto, pueden invertir su capital. Estos socios no tienen derecho a voto, pero pueden participar en las asambleas que se realizan. El importe mínimo de las acciones a adquirir es de 5.000 euros (10 acciones a 500 euros). El importe de los intereses de estas acciones se decide en la junta directiva de la asamblea general anual y suele oscilar entre el 1 y el 4%.



e.- Organización

Analizando la estructura organizativa de la cooperativa se pueden distinguir los siguientes órganos:

- La Junta Directiva, compuesta por 2-5 personas.
- El Consejo de Administración, compuesto por 3 personas.
- La Asamblea General, constituida por todos los socios de la cooperativa.
- Las Reuniones vecinales, que se constituyen en cada vivienda de la cooperativa.

Toda la administración, la gestión y el mantenimiento de los edificios y de los espacios exteriores se lleva a cabo por los socios de la cooperativa de forma conjunta a través de grupos de trabajo.

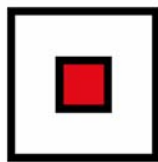
Cada uno de los socios se tiene que comprometer a tomar parte en uno de los grupos, cuyas reuniones se realizan una vez a la semana. Los asambleas generales suelen celebrarse cada 14 días.

La cooperativa tiene un gran interés por generar una comunidad vinculada con todas las generaciones y por mantener el contacto entre los socios. Para ello se fomenta el apoyo mutuo en las actividades de la vida cotidiana, por ejemplo a través del cuidado de niños por parte de las personas mayores y el cuidado a los residentes de edad avanzada o que precisan atención.

Las asambleas, los grupos de trabajo, las comidas en común y las actividades deportivas son algunas de las actividades que forman parte de la vida en comunidad, para las cuales se utilizan los espacios al aire libre.

Por otro lado, hay que destacar el papel que juegan los valores ecológicos y sociales en el proyecto. Los edificios han sido construidos con altos estándares medioambientales (edificios de bajo consumo; sistema de recogida de agua de lluvia; utilización de forma conjunta de los grandes electrodomésticos comunitarios, aislamiento eficaz de paredes, puertas y ventanas, calefacción con combustible que utiliza fuentes de energía renovable, etc.)

De forma complementaria se ha trabajado el concepto de movilidad, cuyos tres aspectos principales son la utilización de la bicicleta, el uso del transporte público y la idea de compartir coche entre los socios..



3.1.2. Cooperativa de alquiler Ludwig Frank

a.- Caracterización

La cooperativa Ludwig Frank, constituida en el año 1990 en la ciudad alemana de Mannheim, es un modelo de cooperativa que surge de una iniciativa ciudadana conformada por un grupo de inquilinos de diversas nacionalidades que apostaron por la rehabilitación de una serie de edificios que se encontraban en un estado de deterioro, en los barrios de Neckarstadt-Ost y Lindenhof.

La cooperativa tiene como principio fundamental el mantenimiento y la mejora de la calidad de las viviendas, ofreciendo unas rentas de alquiler muy bajas. Otro de los objetivos es la integración social de sus residentes, para lo cual se constituyó la Asociación "Punto de encuentro Neckarstadt-Ost", localizada en las instalaciones de la cooperativa, que desarrolla diferentes actividades para sus socios, atendiendo las necesidades y problemas de los residentes y facilitando el entendimiento entre las personas.

Este proyecto es un ejemplo de cómo a través de la constitución de una cooperativa se puede lograr una transformación de una zona urbana deprimida, promoviendo la integración social de las personas y mejorando sus condiciones económicas, culturales y sociales.

b.- Contexto en el que surge

Los barrios de Neckarstadt y Lindenhof, primeros proyectos de reconstrucción de la ciudad de Mannheim construidos entre 1940 y 1950, fueron zonas urbanas que en los años 80 presentaron importantes problemáticas sociales, lo que condujo a que muchos residentes, principalmente alemanes, fueran abandonando estos barrios.

Como consecuencia, fueron accediendo a estos barrios grupos sociales cada vez más vulnerables (personas con pocos recursos económicos, población inmigrante, personas desempleadas,...) y la fluctuación de inquilinos se aceleró cada vez más, creciendo el número de viviendas vacías en los barrios (al constituirse la cooperativa algo más de 100 viviendas estaban vacías y consideradas no habitables).



A finales de los años 80, la falta de medidas de mantenimiento por parte de las empresas de vivienda, hacía necesario la demolición de los edificios, concretamente 280 viviendas del barrio de Neckarstadt Ost y 120 viviendas del barrio de Lindenhof.

Una parte de los inquilinos no estaban dispuestos a aceptar esta situación, dada la dramática situación de escasez de vivienda que había en esos momentos y constituyeron un grupo de trabajo para poder apostar por la rehabilitación de las viviendas.

Esta iniciativa ciudadana logró fundar una cooperativa de alquiler y pudo mantener las 400 viviendas. Para ello, recibió el apoyo del Consejo Municipal y del señor Walter Pahl, que como miembro de la Asociación Internacional de Cooperativas, contaba con experiencia y estaba comprometido con la importancia social del proyecto.

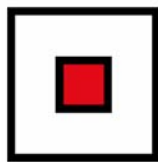
c.- La cooperativa en cifras

Cuando se constituyó la cooperativa, el 65% de los socios eran de origen extranjero, de 14 nacionalidades diferentes. Actualmente la cooperativa tiene un total de 520 socios, de los cuales un 75% son de origen extranjero, procedentes de 21 países diferentes, siendo el colectivo de personas de origen turco el que tiene mayor peso.

La cooperativa dispone de 397 viviendas distribuidas en los barrios de Lindenhof y Neckarstadt, localizadas en un total de 27 edificios que tienen una altura de 5 plantas. Existen diferentes tipologías de viviendas que van desde 1 a 3 habitaciones. Además de las viviendas, la cooperativa dispone de 30 plazas de garaje.

Uno de los ejes de desarrollo del proyecto ha sido el cuidado del medio ambiente y la eficiencia energética. Así, cuando se llevó a cabo la rehabilitación de las viviendas, se realizaron mejoras en el ámbito de la eficiencia energética y de los estándares de calidad de vida en las viviendas (así por ejemplo, los cristales de vidrio único fueron sustituidos por doble ventana y persianas; se realizó el revestimiento y aislamiento térmico de las viviendas; se pusieron balcones en todas las viviendas, etc).

También se llevó a cabo una labor de mejora de las zonas exteriores, creando una nueva área verde en la zona central del barrio. Una parte importante de los trabajos de rehabilitación fueron realizados por los propios residentes y las grandes obras fueron encargadas a empresas externas.



d.- Modelo de financiación

El papel desempeñado por las instituciones públicas ha resultado clave para la puesta en marcha del proyecto. De este modo, cuando se constituyó la cooperativa, el municipio de Manheim cedió el uso de los edificios por un periodo de 99 años y otorgó una subvención de 5 millones de marcos para las actividades de rehabilitación (2.556.459 euros). Por otro lado, el proyecto recibió una subvención de 19.000 euros de los fondos de la Unión Europea y el Estado Federal de Baden-Württemberg otorgó un préstamo con una tasa de interés reducida (5,75%).

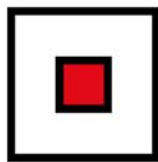
Cada socio que accede a la cooperativa tiene la obligación de adquirir como mínimo una acción (cada acción está valorada en 500 euros). La junta directiva puede aprobar que el pago se realice a plazos. En este caso, 50 euros tienen que ser abonados de forma inmediata a la hora de constituirse en socio y al principio de cada mes se tienen que pagar 10 euros, hasta alcanzar la cantidad que se debe.

Por el uso de una vivienda se tienen que adquirir más acciones dependiendo del número de habitaciones. El pago de estas acciones puede realizarse también a plazos. Además de las participaciones de carácter obligatorio, los socios pueden adquirir más acciones, siempre que se hayan pagado las acciones de carácter obligatorio.

Las cantidades que pagan los socios por el alquiler son inferiores a los precios que se pagan por otras viviendas sociales disponibles en otros lugares de la ciudad de Manheim. Una de las formas que posibilitó que se consiguieran mantener estos niveles bajos de renta fue exigiendo que todos los trabajos de decoración interior de la vivienda, fueran realizados por los propios residentes.

En 1993 la renta estaba establecida en 4,5 marcos (2,3 euros) por metro cuadrado y por mes, cuando en otras zonas de la ciudad, las cifras eran el doble. Hoy en día, el promedio de renta de alquiler es de 4 euros por metro cuadrado y un promedio de gastos al año de 30 euros por metro cuadrado habitable.

Un porcentaje de los ingresos que se obtienen por el alquiler de las viviendas se destinan al mantenimiento y modernización de las mismas. La cooperativa ha movilizado capital privado, procedente de personas particulares o empresas que apoyan los principios de la cooperativa, sin tener la necesidad de acceder una vivienda. Estos se denominan socios promotores y disponen de una cantidad de las acciones de la cooperativa (suele ser alrededor del 2% del total de acciones de la cooperativa).



Por lo que concierne a la financiación de la Asociación “Punto de encuentro Neckarstadt – Ost” los fondos necesarios para su funcionamiento se consiguen a través de patrocinadores, donaciones y cuotas, que ascienden aproximadamente a unos 150.000 euros al año.

e.- Organización

En cuanto a la estructura organizativa de la cooperativa se distinguen tres órganos básicos:

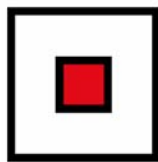
- La Junta Directiva, compuesta al menos por dos personas.
- El Consejo de Administración, compuesto por lo menos por 12 miembros.
- La Asamblea de socios de la cooperativa, donde cada miembro tiene un voto, independientemente de la cantidad de acciones.

Aunque la cesión de los edificios por parte del ayuntamiento de la ciudad es gratuita, esta entidad se reserva el derecho a asignar el 50% de las viviendas a personas con escasos recursos. El ayuntamiento propone a tres candidatos para acceder a las vacantes, aunque la cooperativa es la que decide finalmente a qué candidato acepta como socio.

Por lo que concierne a la Asociación “Punto de encuentro Neckarstadt-Ost” debe destacarse que ésta se constituye como una obra social que trabaja en estrecha colaboración con la cooperativa de vivienda. En esta asociación trabaja personal remunerado y voluntario, principalmente compuesto por personas jóvenes del municipio y de un centro de educación para adultos.

El foco del programa de esta asociación está centrado en la educación de mujeres y niños, principalmente en el aprendizaje del alemán, para superar las barreras lingüísticas que incrementan el aislamiento de las personas, la discriminación y los malos resultados académicos de los niños.

Mensualmente se planifica el programa de cursos y actividades en el que se oferta apoyo escolar para los niños, actividades de ocio, cursos de ofimática, actividades culturales, etc. Además, la asociación cuenta con una guardería y sus instalaciones también se utilizan para las reuniones semanales de los residentes y para celebrar cualquier evento que tiene lugar en la comunidad.



3.2.- Dinamarca: Cooperativa de viviendas AAB (Arbejdernes-Andel-Boligforening)

a.- Caracterización

La Asociación de Trabajadores de Vivienda Cooperativa (en adelante AAB) lleva trabajando desde 1912 construyendo casas de calidad, principalmente en Copenhague. AAB participa activamente de la idea de crear viviendas sin ánimo de lucro en colaboración con otros andels y organizaciones de viviendas.

A la gestión que realizan, coloquialmente le llaman "gestión descentralizada", con la idea de que un gran número de tareas administrativas pueden realizarse con mayor agilidad en cada residencia. Los socios de cada edificio de AAB componen una entidad económica independiente y democrática, que elige a su propio consejo y es responsable de las operaciones diarias.

La asociación desarrolla proyectos que abarcan tanto el impulso de la promoción de viviendas de nueva construcción, como de proyectos de renovación y modernización de viviendas usadas y edificios antiguos.

b.- Contexto en el que surge

La idea de promover viviendas al margen de los procesos de especulación del mercado inmobiliario adquirió una especial importancia en 1933, con la creación de los denominados almen bolig (vivienda social en danés) y con la primera ley danesa de apoyo a la construcción de viviendas.

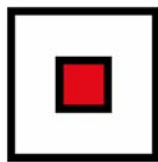
Es entonces cuando la AAB pasó a recibir ayudas públicas estatales para la construcción de viviendas de forma que en su oferta de vivienda comenzó a integrar la vivienda social.

c.- La cooperativa en cifras

En la actualidad la Asociación de Vivienda AAB gestiona 18.000 propiedades de alquiler, principalmente en el área metropolitana.

La asignación de las viviendas desocupadas que se producen dentro del AAB se articula a través de un sistema de múltiples listas de espera y puede variar de un municipio a otro. En concreto, el procedimiento de adjudicación cuando una propiedad se encuentra vacante, se articula en tres fases:

- *Fase 1:* Con carácter preliminar, algunas viviendas se reservan para ser ofrecidas a funcionarios municipales, es decir, es el municipio quien determina a quién se le asigna la casa. Por ejemplo, el ayuntamiento de Copenhague cuenta con una de cada tres viviendas vacantes de AAB.



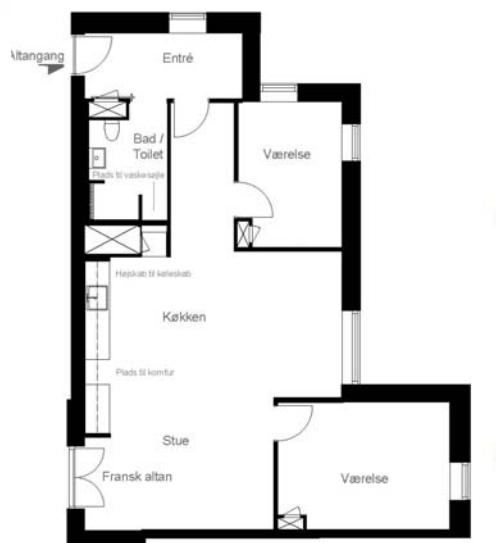
- *Fase 2:* La vivienda se ofrece a los residentes del edificio donde se ha producido la vacante, atendiendo a la lista de espera existente, por orden de antigüedad en la lista.
- *Fase 3:* Si ninguno de los residentes en lista de espera está interesado, la vivienda se ofrecerá a los miembros de una lista de espera externa; siempre por orden de antigüedad en la inscripción.

Por lo que concierne a las características arquitectónicas de la viviendas, a modo de ejemplo se ilustra gráficamente a continuación uno de los últimos proyectos que se están construyendo. Es un desarrollo residencial de 60 apartamentos en un conjunto de edificios de 4 plantas. que puedan permanecer el mayor tiempo posible en sus propios hogares.

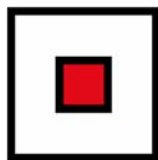
El edificio cuenta con una sala común equipada con una cocina que puede ser utilizada por los residentes. Existe también una pequeña casa de invitados, que los residentes pueden alquilar para sus huéspedes.



Vivienda de 74m²



vivienda de 109m²



d.- Modelo de financiación

Los principios democráticos que rigen el andel tienen un reflejo directo en su gestión económica y financiera. De este modo, la mayoría de los socios es quien decide y controla las decisiones de los órganos ejecutivos. Cada edificio AAB es independiente económicamente y no se puede transferir dinero de un edificio andel a otro de la misma organización.

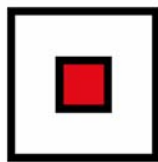
Toda persona mayor de 15 años que busca una vivienda puede inscribirse en una lista de espera estatal pagando una cuota de 21,52 €. Una vez que la persona se convierte en inquilino puede recibir diversos tipos de ayudas públicas, ya sean subsidios de alquiler o subsidios de vivienda. La cantidad que reciba dependerá de sus ingresos.

A la hora de concretar el coste de acceso a la vivienda se toma como ejemplo el tipo de vivienda descrita en el punto anterior. El importe de la entrada varía en función del tamaño de la vivienda situándose entre 3.942€ para la vivienda de 74m² y 5.772€ para la de 109m². El alquiler mensual se situará entre los 847€ y los 1.265€, incluido agua y calefacción

e.- Organización

La autoridad máxima del andel AAB es la asamblea de representantes donde reside la representación colectiva de los cooperativistas. De forma adicional cuenta con tres niveles de gestión operativa como son la Junta Directiva, la Dirección de la cooperativa y la Administración de la misma:

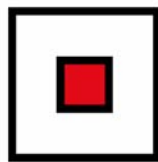
- **Junta Directiva:** la Junta es responsable de la dirección política de la asociación. Está integrada por nueve miembros, incluido el presidente y el vicepresidente.
- **La Dirección:** la Junta designa al director ejecutivo que será el responsable de la gestión general de la empresa, así como de las relaciones con las autoridades, con los socios y con los medios de comunicación.
- **Administración:** depende de la Dirección y se encarga de la gestión directa de la cooperativa, contando para ello con alrededor de 100 empleados en la administración de AAB.



Uno de los rasgos distintivos del modelo organizativo es su flexibilidad y la potencial movilidad que ofrece a los residentes. De este modo, todo inquilino tiene derecho a intercambiar viviendas con otro inquilino. Este derecho se aplica tanto a los inquilinos de viviendas privadas de alquiler como a los inquilinos de vivienda pública.

Esta potencialidad cobra especial relevancia si se tiene en cuenta que ABB dispone de diferentes comunidades y se puede dejar un apartamento y cambiarlo por otro, tanto por razones de espacio como de emplazamiento.

Del mismo modo, es posible compartir la vivienda de forma que está permitido subarrendar todo el apartamento, o incluso una o más habitaciones (subarriendo parcial). En cambio, sólo en situaciones excepcionales, es posible transferir su vivienda. Se puede, por ejemplo, transferir la vivienda por defunción, por el cese de la cohabitación, en casos de divorcio etc



3.3. España: Cooperativa de viviendas Joven Futura - Murcia⁶

a.- Caracterización

La Cooperativa de viviendas Joven Futura surge a comienzos de la década pasada en la Región de Murcia bajo el impulso de un grupo de jóvenes que se plantea desarrollar un proyecto propio de promoción de viviendas en compra a un precio asequible.

El objetivo fundamental del proyecto se encamina a posibilitar el acceso a la primera vivienda a un colectivo amplio de jóvenes en unas condiciones financieras que, de forma individual, hubiera sido complejo lograr.

Para ello los socios que fundaron el proyecto se proponían articularlo sobre una serie de principios básicos que se sintetizan a continuación:

- 1.- Convertirse en auto-promotores, para construir su propia vivienda, con una buena ubicación y con las mejores calidades que pudiesen sufragar.
- 2.- Recibir asesoramiento profesional permanente, lo que se llevó cabo a través de una gestora inmobiliaria,
- 3.- Articular la unión de socios para asumir el riesgo del Proyecto de forma compartida.
- 4.- Conseguir la adquisición de la vivienda a precio de coste, logrando un precio muy competitivo, notablemente inferior al del mercado.
- 5.- Diseñar el proyecto y las viviendas de forma adecuada a las necesidades de los socios, tanto en cuanto al precio de las mismas, como a sus características.

A partir de esta iniciativa privada juvenil, las instituciones públicas murcianas propiciaron el impulso financiero y la promoción del proyecto. De este modo, tanto el Gobierno de la Región de Murcia, como el Ayuntamiento de Murcia han colaborado en el proyecto, mientras que la Caja de Murcia y la CAM han colaborado en la financiación del mismo.

La labor de la cooperativa ha sido reconocida por diversas instancias, hecho que queda patente en la concesión del premio al mejor proyecto urbanístico de la región de Murcia, otorgado por la revista *Actualidad Económica*.

⁶ Para la elaboración de este análisis de caso se debe agradecer a los responsables de la Cooperativa Joven Futura la información detallada facilitada que es sintetizada a continuación



b.- Contexto en el que surge

La idea inicial para el desarrollo de la cooperativa es fraguada por un grupo de jóvenes recién incorporados al mercado laboral, que deseaban independizarse, pero se encontraban con el obstáculo de la adquisición de la vivienda, ya que su precio en el mercado libre excedía, en mucho, lo que podían pagar.

Se decide contar con la colaboración de una gestora inmobiliaria (Novel Stamp), que realizó un informe sobre la viabilidad de una promoción de viviendas de protección pública. La premisa básica de este estudio se asocia a la consecución de un precio óptimo de suelo, estimándose que no debía superar los 160 euros por m² neto edificable, incluidas las obras de urbanización, para situarse dentro del módulo de VPO vigente en ese momento.

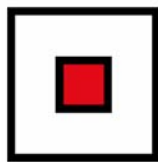
A partir de los resultados del informe se constituyó la Cooperativa de viviendas, Joven Futura en 2002 con un total de 600 socios, manteniendo a la gestora inmobiliaria Novel Stamp como asesora a lo largo del proyecto.

Por lo elevado del precio del mercado, hubo que buscar suelo no urbano que estuviera situado en zonas que, por su entorno y proximidad al casco urbano, fuesen susceptibles de una reclasificación, dado el alto interés social del proyecto.

En este proceso de búsqueda se localizó una bolsa de suelo rústico cercano al casco urbano, que quedaba comprendido entre dos sectores urbanizables del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia. Estos terrenos tenían resueltos los sistemas generales de comunicación y el resto de los servicios.

Se formalizaron opciones de compra con varios propietarios del terreno y el proyecto se presentó al Presidente de la Comunidad Autónoma y al Alcalde, que elogiaron la iniciativa, y se comprometieron a apoyarla.

Finalmente en Octubre de 2003 se procedió a la firma del Convenio entre las partes implicadas (Comunidad Autónoma, Ayuntamiento de Murcia y Cooperativa Joven Futura) para tramitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana y transformar la bolsa de suelo en urbanizable.



c.- La cooperativa en cifras

En su inicio la cooperativa contaba con 600 socios, lo que suponía un punto de partida sólido a la hora de dar viabilidad al proyecto. El proceso de difusión y comunicación desarrollado desde 2002 ha permitido que en 2012 la Cooperativa cuente ya con 1.377 socios.

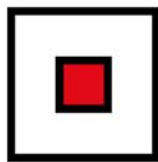
El convenio inicial del proyecto permitía la construcción de 2.200 viviendas para jóvenes en dos fases,. En la actualidad ya se han construido las 1.153 viviendas de la primera fase, que están escrituradas y están siendo habitadas por los socios cooperativistas.

El precio de las viviendas de la primera fase, incluidos el garaje y el trastero, calculado conforme el precio de módulo vigente en el momento de la calificación (1.103,52 euros/m² útil) alcanza 99.096,03 euros (IVA no incluido). Teniendo en cuenta las ayudas estatales y autonómicas, el coste que deben asumir los socios se queda en 86.096,03 euros.

Como perfil tipo de las viviendas, se ha conseguido la construcción de viviendas de unos 70 m² útiles, con tres dormitorios, baño y aseo, con unas calidades excepcionales, disponen de tarima flotante, preinstalación de aire acondicionado, zona de recreo privada y piscina.

La urbanización cuenta con amplias zonas de jardín, con espacios para juegos infantiles perfectamente equipados. Está previsto un jardín metropolitano de 42.000 m², zonas de equipamiento deportivo, un centro comercial, así como equipamientos dotaciones para la enseñanza.

Para el futuro se prevé el desarrollo de la Unidad de Actuación II en la que se podrían construir aproximadamente unas 1.000 viviendas y que se denomina JOVEN FUTURA 2.0.



d.- Modelo de financiación

El proyecto ha permitido el acceso de los socios cooperativistas a unas condiciones económicas y financieras que no hubieran sido posibles en un proceso individual de acceso al mercado de la vivienda.

En concreto, los socios han recibido ayudas económicas para la adquisición de la vivienda conforme el Plan de Vivienda 2005-2008, en el marco del cual las 1.153 primeras viviendas construidas fueron calificadas.

Las ayudas ascendían, en el caso de cumplir todos los requisitos, a 10.000 euros de ayuda estatal directa a la entrada, más 3.000 euros de subvención de la Comunidad Autónoma y unos 3.500 euros de subsidiación de la cuota hipotecaria durante los primeros 5 años de vigencia del préstamo hipotecario, prorrogables por el mismo importe durante los cinco años siguientes en caso de seguir cumpliendo los requisitos para su concesión.

Por lo que respecta a las formas de pago, éstas se han ajustado al máximo, aprovechando el tiempo de ejecución de la obra, para que los socios pagaran cuotas bajas. En todo caso, dado el reducido precio de salida de las viviendas (en torno a las 85.000 euros una vez descontadas las ayudas estatales) la cuota del préstamo hipotecario se sitúa en torno a 300 euros mensuales.

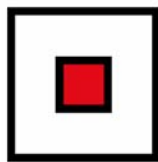
e.- Organización

Una de las premisas básicas para la Cooperativa es la información y comunicación con los socios.

Para ello, se diseñó una página web (www.jovenfutura.es) en la que se publica puntualmente información sobre el desarrollo de la obra y todos los demás protocolos (firma de contratos y escrituras, adjudicación de plazas de garajes libres, etc.).

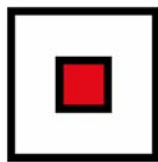
Para reforzar aún más este aspecto se crea también un Departamento de Comunicación, que además de la comunicación en general se encarga de la edición de una revista bimensual, llamada JOVEN FUTURA "al Día", que es una publicación gratuita distribuida entre todos los socios, Instituciones y Entidades diversas, donde se informa de la evolución de las obras y demás cuestiones que puedan interesar al socio.

Finalmente, indicar que se ha creado la Plataforma de Acción y Defensa de JOVEN FUTURA, para obtener ventajas con empresas suministradoras y comercios, además de otros fines.



Actualmente hay una demanda de vivienda a la espera de ser cubierta por la cooperativa de unos 700 jóvenes que cumplen los requisitos de partida:

- Tener una edad comprendida entre 18 y 35 años (actualmente se ha flexibilizado este requisito permitiendo que accedan personas mayores de 35 años).
- Estar empadronado en el municipio de Murcia (en este momento se permite el acceso a personas empadronadas fuera de Murcia siempre que se comprometan a empadronarse tres meses antes de la compraventa).
- No disponer ni haber dispuesto nunca de vivienda.
- Tener unos ingresos que se sitúan entre 1,5 y 4,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (en la actualidad se permite mantener la condición de socio a personas que ingresan una cantidad inferior).



3.4. Irlanda: Sociedad de viviendas Cooperativas Newtown

a.- Caracterización

La Sociedad Cooperativa de Viviendas Newtown es una sociedad de distrito/zona que actualmente administra cuatro urbanizaciones en los suburbios del norte de Dublín.

El principal objetivo de la cooperativa es dar cobertura a las necesidades de vivienda de la comunidad y proporcionar alojamiento adecuado a las necesidades y circunstancias financieras de sus socios.

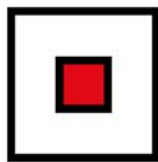
La cooperativa se caracteriza por promocionar dos tipos de vivienda, según los recursos económicos de las personas:

- Las viviendas en propiedad compartida, dirigidas a aquellas personas que buscan una vivienda asequible, en régimen de propiedad y que tienen capacidad económica para hacer frente al pago mensual del préstamo hipotecario, así como al coste de gestión y mantenimiento de las instalaciones.
- Las viviendas en alquiler, dirigidas a aquellas personas que buscan una renta asequible, y cuyas necesidades de vivienda han sido previamente diagnosticadas por parte de la autoridad local competente (ayuntamiento). Tras este diagnóstico pasan a formar parte de una lista de espera para viviendas sociales de alquiler.

b.- Contexto en el que surge

La sociedad de viviendas cooperativas de Newtown se constituyó en el año 2004, como una entidad sin ánimo de lucro y autogestionada, afiliada a la Asociación Nacional Cooperativas de vivienda de Irlanda (NABCo) que fue quien desarrolló originariamente las urbanizaciones de la sociedad cooperativa de Newtown.

Esta Asociación de ámbito nacional, fundada en 1973, participa activamente en la adquisición de obras de construcción y en la planificación y financiación de nuevas promociones de viviendas cooperativas. Además, ofrece apoyo y asesoramiento a las sociedades cooperativas locales y de distrito/zona, en el ámbito de la información y la formación.



c.- La cooperativa en cifras

La cooperativa tiene un total de 282 viviendas, de las cuales 170 son de alquiler y 112 de propiedad compartida. Actualmente hay unos 282 socios que son usuarios de las viviendas gestionadas por la cooperativa, cada uno de los cuales es accionista de la sociedad.

La cooperativa cuenta con un total de 4 urbanizaciones:

- En Newton Court dispone de 193 viviendas, de las cuales 81 son para arrendamiento y 112 en propiedad compartida.
- En Castelgrange Hights tiene 24 viviendas en alquiler.
- En Pinewood Green Court, 20 viviendas en alquiler.
- En Cardy Rock Balbriggan, 45 viviendas en alquiler.

Una de las características más interesantes de esta cooperativa es que cuenta con una oferta amplia de tipologías de vivienda con el fin de adaptarla a las necesidades cambiantes de las personas que necesitan una vivienda.

De esta forma, la cooperativa ofrece tanto apartamentos de dimensión reducida, como vivienda familiares de mayor tamaño, con el fin de responder a las necesidades de los diversos tipos de familias o de personas que quieren vivir solas.

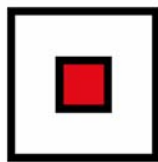
d.- Modelo de financiación

El Estado irlandés ha apoyado financieramente tanto la promoción de las viviendas en régimen de alquiler, como las de propiedad compartida.

En el caso de las cooperativas de viviendas en alquiler, el coste de la construcción de las viviendas es financiado a través de un sistema de préstamo financiero bonificado otorgado por el Estado a 30 años, a cambio de incluir en las listas de espera de estas vivienda a los demandantes de vivienda social de cada municipio en el que se pongan en marcha las promociones.

El importe del alquiler se establece de acuerdo a los ingresos económicos de los socios, que son analizados anualmente con el fin de adaptar la cuantía de la renta a la cambiante realidad de los residentes en las viviendas.

En todo caso, las rentas generalmente no superan el 16% de los ingresos de los socios y, de forma complementaria se pone a disposición de los mismos un subsidio para la gestión y el mantenimiento anual de las viviendas.



La cantidad recaudada por la cooperativa en concepto de alquileres se emplea para cubrir los gastos de gestión, conserjería, los costes de reparaciones y mantenimiento y para un fondo de reserva para futuros costes derivados del gasto de mantenimiento del parque de viviendas y apartamentos.

En lo que respecta a las viviendas promovidas en régimen de propiedad compartida, el coste de construcción es asumido en un 50% por fondos estatales y en el otro 50% mediante préstamos hipotecarios a los socios en condiciones asequibles y preferentes de financiación. En términos generales, las cuotas de amortización del préstamo no superan el 25% de los ingresos de las personas titulares de los mismos.

En el caso de este tipo de viviendas, los socios también asumen el pago de una cantidad adicional para la conservación y mantenimiento de las viviendas.

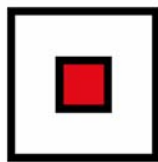
e.- Organización

El comité de gestión de la sociedad cooperativa, la Junta Directiva, está compuesto por los representantes de los socios que residen en las viviendas. Sus actividades principales son el seguimiento de la gestión de la cooperativa y la supervisión de los servicios de mantenimiento, así como la administración de las viviendas.

Por otro lado, un pequeño grupo de apoyo, dirigido por el gerente de la sociedad se responsabiliza de la administración de las viviendas, los alquileres, la conserjería, las reparaciones y mantenimientos, así como de la gestión inmobiliaria.

La sociedad de vivienda cooperativa aplica el principio de afiliación abierta a todas las personas que deseen utilizar los servicios de la sociedad. El reclutamiento de nuevos socios está relacionado con la disponibilidad de viviendas que la cooperativa pueda desarrollar o con vacantes en el parque de viviendas ya existentes y que se encuentran disponibles. En todo caso el número de vacantes suele ser bastante reducido.

La afiliación a la sociedad cooperativa está abierta a las personas que necesitan una vivienda, siempre que estén dispuestas a aceptar las responsabilidades que implica ser socio y cumplan con los compromisos necesarios.



Para ello, se pone a disposición de los nuevos solicitantes un programa de información y familiarización sobre las responsabilidades de la organización y la afiliación a las cooperativas, en el que se les explica cómo se organiza la cooperativa y los detalles del contrato de arrendamiento o de propiedad compartida. Solo las personas que cumplen con estos requisitos son admitidas como socios.

En el caso de la vivienda en propiedad compartida, el solicitante debe demostrar que dispone de los ingresos suficientes para pagar la cantidad mensual del préstamo hipotecario. Dichos solicitantes, como condición para ser socios, deben comprometerse a tener su residencia habitual en la vivienda cooperativa y no subarrendarla.

En el caso de las viviendas de alquiler, los ayuntamientos evalúan la necesidad de vivienda (o realojo) de los solicitantes que desean ser socios antes que se incluyan en una lista de espera.

De acuerdo a este diagnóstico, a cada solicitante se le asigna un grado de prioridad de acuerdo a sus necesidades: tamaño de la familia, condiciones y tamaño de su alojamiento actual, las circunstancias sociales y de salud y los recursos económicos. Una vez que son admitidos, los socios se tienen que comprometer a pagar mensualmente y a tiempo la cantidad de la renta, así como al cuidado y mantenimiento de la vivienda.



3.5. Portugal: Cooperativa de vivienda económica As Sete Bicas

a.- Contexto y caracterización

La cooperativa AS Sete Bicas es una cooperativa de vivienda de carácter multifuncional que promueve viviendas de bajo coste, realizando la construcción o la adquisición de edificios, además de toda una oferta de servicios sociales, culturales y de ocio para fomentar la participación activa de sus socios.

Esta organización es una de las principales dinamizadoras del sector cooperativista de Portugal y tuvo un papel de referencia en la creación de la Federación Nacional de Cooperativa de Viviendas de Portugal (FENACHE). En la actualidad es la primera cooperativa de Portugal que tiene certificado su sistema de trabajo de acuerdo a la norma ISO 9001: 2000 y los servicios que presta están en línea con los compromisos establecidos en la Carta de Cooperativa de Vivienda de Calidad, aprobada por FENACHE.

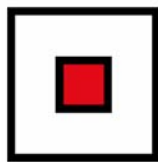
La cooperativa ha sido distinguida por el Instituto de de Viviendas de Rehabilitación Urbana (IHRU) en los premios de promoción de cooperativas, por 5 de sus unidades residenciales.

b.- La cooperativa en cifras

As Sete Bicas fue fundada en el año 1975 con un total de 250 socios, estableciendo su sede social en Matosinhos, en el distrito de Oporto. Actualmente tiene varias unidades residenciales distribuidas por varios concejos de Matosinhos, Oporto, Gondomar, Peñafiel y en el Algarve.

La cooperativa cuenta con un total de 2.504 socios asociados, así como 22 unidades residenciales que contemplan algo más de 2.300 viviendas. Las 22 unidades residenciales responden a diferentes tipologías de viviendas, como apartamentos y casas unifamiliares que van desde 1 a 3 habitaciones. También dispone de apartamentos de verano en el Algarve para las vacaciones de los socios de la cooperativa y el centro de atención a la tercera edad Canto d` encanto.

Por lo que concierne al precio de las viviendas promovidas, en el caso de los apartamentos éste oscila entre los 80.000 y los 120.000 euros, dependiendo del número de habitaciones y los metros cuadrados de las viviendas. En el caso de las viviendas unifamiliares, oscila desde los 125.000 euros a los 160.000 euros.



En las unidades residenciales que se promovieron desde 2002 se introdujeron técnicas constructivas sostenibles, ecológicas y eficientes, con una arquitectura innovadora para la mejora de la calidad de vida de los residentes.

En el diseño de los proyectos de las viviendas se presta especial atención al uso funcional y sencillo de los espacios interiores, adaptándolas lo máximo posible a las prácticas de las familias.

El proceso de construcción es desarrollado bajo un control técnico externo que posibilita ofrecer una póliza que protege los edificios contra los errores del proyecto de construcción durante un periodo de diez años (por ley se exigen 5 años).

Del mismo modo, los proyectos urbanísticos en los que se incluyen estas promociones suelen contemplar que las promociones de vivienda tengan una presencia destacada de espacios verdes y espacios comunes que creen bienestar y sensación de proximidad entre los habitantes.

c.- Modelo de financiación

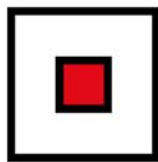
El pago de la entrada para participar en la cooperativa es reducido, de forma que no es discriminatorio en relación al nivel de ingresos de los socios. De este modo, las personas que quieren formar parte de la cooperativa tienen que aportar una cantidad inicial equivalente a 100 euros, aunque la cantidad final puede ser mayor, dependiendo de lo que establezca la Junta Directiva de la Cooperativa.

Los gastos de la administración de la cooperativa son cubiertos por cuotas que son fijadas por la Asamblea General, que también podrá determinar otras formas de contribución.

El contrato de compraventa de la vivienda se firma en el momento en que ya son conocidos los precios finales de las viviendas, y se le atribuye a cada socio la vivienda que le corresponde.

Los planes de entregas que se establecen a los socios para el pago de las viviendas son los siguientes:

- El 5% de la previsión del coste en el momento de la admisión.
- El 5% en mensualidades constantes y progresivas.
- El 90% en el acto de realización de las escrituras, principalmente utilizando recursos hipotecarios.



La cooperativa se responsabiliza de la dirección del proceso de financiación, desde la aprobación de la escritura notarial de la compra de la vivienda. La condición de socio hace que tengan a su disposición diversos servicios técnicos/administrativos (recogida de documentos, cumplimentación de impresos, obtención de certificados y licencias,...).

Uno de los elementos que caracteriza a la cooperativa es que en todos los proyectos se establecen protocolos de acuerdo de condiciones especiales de financiación con diversas entidades bancarias, para beneficio exclusivo de sus socios. No obstante, cada uno es libre de optar por otra institución bancaria y la cooperativa le acompañará en todo el proceso de adquisición de la vivienda.

Una vivienda nueva se concede a un socio por el valor correspondiente a su costo total, en el que se incluyen los siguientes conceptos:

- El coste del terreno y de las infraestructuras.
- El coste de los estudios, proyectos y otros servicios referidos a cada núcleo residencial.
- Los costes de construcción de equipamientos complementarios cuando están integrados en edificios u urbanizaciones.
- Los gastos administrativos y financieros derivados de la ejecución de la obra.
- Los gastos en licencias y tasas hasta la entrega de las viviendas.
- El fondo de construcción.

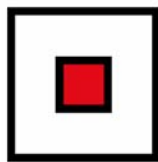
Los excedentes líquidos generados se destinan a varios fondos y reservas:

- La Reserva legal para cubrir eventuales pérdidas.
- La Reserva para la educación y formación cooperativa.
- El Fondo para la conservación y reparación de las propiedades de la cooperativa.
- El fondo de construcción que se destina para reforzar la acción social de la cooperativa y para financiar la construcción o adquisición de nuevos terrenos, viviendas o instalaciones sociales.
- La asamblea general puede determinar la constitución de otras reservas.

d.- Organización

Los tres principales órganos de la cooperativa son los siguientes:

- La Asamblea General, constituida por todos los socios.
- La Dirección de la cooperativa que se compone por siete socios, el presidente, el vicepresidente, el tesorero y cuatro secretarios.
- El Consejo Fiscal, constituido por un presidente, un secretario y un vocal, que es un órgano de control y fiscalización de la cooperativa.



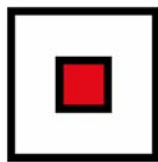
De forma adicional a su actividad principal, la cooperativa se caracteriza por promover otra serie de actividades en el ámbito de la solidaridad social. Así, realiza habitualmente un conjunto de actividades culturales, de ocio y deportivas para sus miembros que se llevan a cabo a través de clubes recreativos que disponen de toda una serie de equipamientos (actividades de baile, teatro, deportes, organización de eventos al aire libre,...).

Del mismo modo, la cooperativa ha tratado de ofrecer desde sus actividades inmobiliarias y complementarias, servicios adaptados a las necesidades de diversas generaciones y edades. Así, por ejemplo, una de las áreas fundamentales de la organización son los servicios para el cuidado de niños y la atención a personas de la tercera edad. El primer jardín de infancia se constituyó en el año 1985 y dirigía sus servicios a niños entre 3 y 6 años. En 1989 se constituyó la guardería, para niños de 0 a 3 años.

En el caso de los servicios destinados a personas mayores, en el año 2008 se inició la construcción de un edificio compuesto por viviendas y equipamientos para las personas de la tercera edad que surgió de una colaboración entre la cooperativa y el centro de infancia, vejez y acción social. Esta residencia dispone de 30 habitaciones adaptadas a las necesidades de las personas autónomas, semi-dependientes y dependientes.

Por otro lado, se han desarrollado varias herramientas para asegurar una actividad permanente de información. Para ello se implementan diferentes actividades como el seguimiento personalizado de cada socio, información sobre el desarrollo de viviendas y asesoramiento sobre programas de cooperativas de vivienda, a través de diferentes medios como publicaciones y revistas, web, así como la evaluación de la satisfacción de los socios de la cooperativa.

Los servicios que presta la cooperativa están en línea con los compromisos establecidos en la Carta de cooperativa de vivienda de calidad.



3.6. Suecia: Cooperativa de viviendas HSB Östergötland

a.- Contexto y caracterización

La cooperativa de viviendas sueca HSB Östergötland se constituye en 1933 siendo en la actualidad la más importante de Suecia. Desde su puesta en marcha, esta cooperativa trata de aplicar los principios cooperativos mediante el trabajo de acuerdo a los valores fundamentales específicos de cooperación y la cultura de la organización.

Con el paso de los años HSB Östergötland ha adquirido una notable dimensión tanto en cuanto al número de socios, como en lo que respecta a su expansión territorial, siendo en la actualidad la cooperativa de viviendas más grande de Suecia.

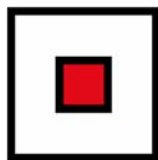
b.- La cooperativa en cifras

La cooperativa cuenta en la actualidad con aproximadamente 548.000 socios que pertenecen a 3.900 cooperativas de vivienda de toda Suecia. Estas cooperativas se articulan en 31 asociaciones regionales HSB.

Con el fin de ilustrar las tipologías de vivienda que promueve la cooperativa se puede tomar el ejemplo de uno los últimos proyectos que se están construyendo: un bloque de 82 apartamentos en Gotemburgo.

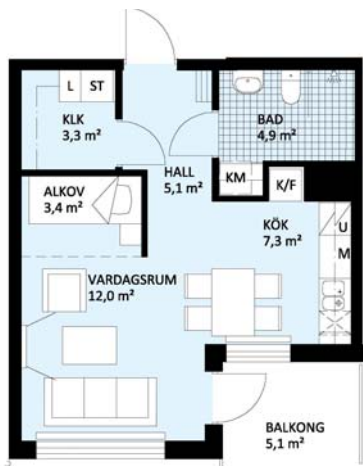
Este proyecto se encuentra en una zona céntrica bien conectada por transporte público. Se trata de un lugar moderno, que cuida el entorno y el medioambiente, que facilita el uso de bicicletas y dispone de 40 plazas de garaje.

Las viviendas y apartamentos cuentan con amplias terrazas, grandes huecos para una adecuada iluminación y ventilación natural, dotados de vidrios dobles. Los precios varían en función del tamaño de la vivienda y de la planta en la que se encuentran, tal y como se describe en los planos adjuntos de las viviendas tipo construidas.



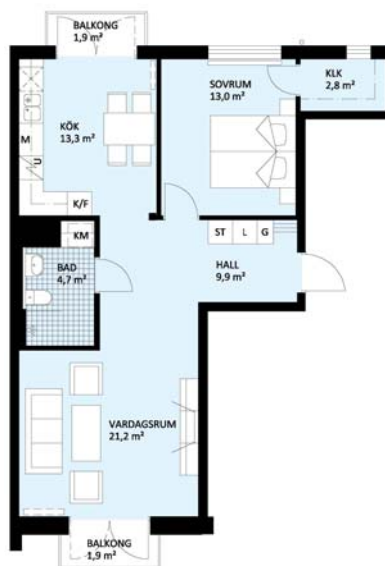
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

TIPO A



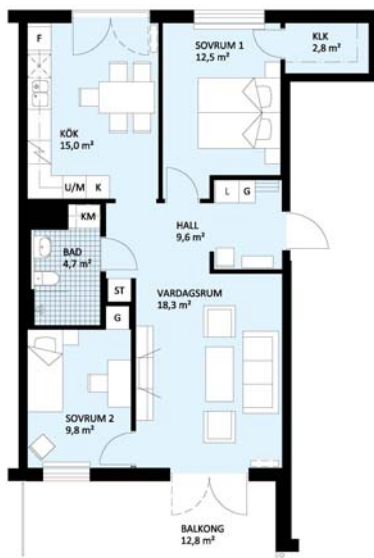
Superficie: 37m² útiles
Precio: 1.015.000 SEK

TIPO B



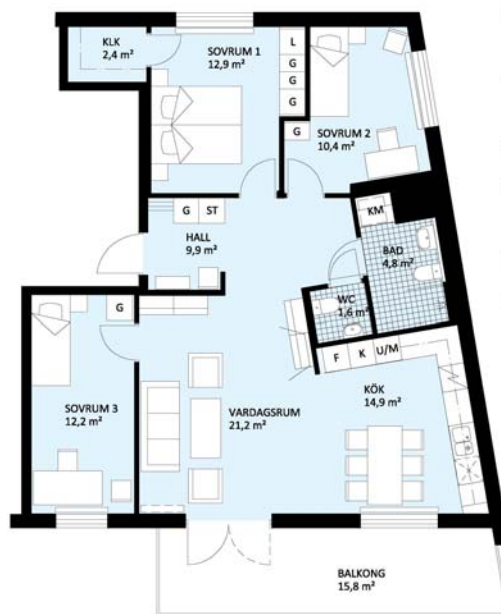
superficie: 66 m² útiles
precio: 1.872.000 SEK

TIPO C



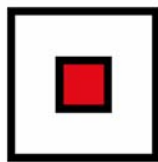
Superficie: 75m² útiles
Precio: 2.492.000 SEK

TIPO D



superficie: 93 m² útiles
precio: 3.478.000 SEK

1 SEK = 0,1099€



Como puede apreciarse en los planos adjuntos, la oferta de viviendas es diversa, tanto en lo que respecta a su superficie, como, a los precios finales resultantes.

De este modo, la oferta de viviendas está dirigida a un amplio abanico de perfiles de necesidades, abarcando desde apartamentos de 37 metros cuadrados útiles con un único dormitorio, hasta viviendas de 93 metros cuadrados útiles de 3 dormitorios.

c.- Modelo de financiación

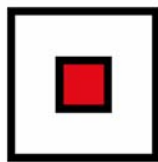
Cualquier persona que quiera optar a una de las viviendas de HSB debe afiliarse pagando una cuota que es diferente para cada región. Así, por ejemplo, en el caso de Gotemburgo la cuota requerida asciende a 525 SEK (58 euros). Este importe se reembolsa en caso de abandonar la cooperativa.

En el modelo de propiedad de la cooperativa, al formar parte de la sociedad mediante la referida aportación se está adquiriendo únicamente el derecho de uso de una vivienda específica, pero en ningún caso el socio será propietario de ninguna vivienda ni dispondrá de una participación directa en la propiedad de la misma.

La condición de socio es transferible dentro de la familia (esposo, esposa, pareja, pareja de hecho registrada, padres, hijos, hermanos, nietos), así como mediante herencia. En todo caso, hay que ser mayor de edad para poder acceder a los ahorros de afiliación que un socio desee transferir.

Una vez afiliados, los socios de HSB pueden optar a tres modalidades de ahorro dentro de la cooperativa:

- HSB Bosparkonto: funciona como una cuenta bancaria tradicional en Swedbank (cuenta corriente).
- Cuenta HSB Interés Fijo: funciona como un depósito de ahorro del cual el socio conoce de antemano el tipo de interés garantizado que va a recibir hasta su vencimiento. La cantidad mínima que se puede ingresar en una cuenta de interés fija HSB es de 5.000 SEK (550 euros).
- Spax HSB Bospar: es un producto estructurado que combina un interés fijo, con una parte variable vinculada a la evolución del mercado de valores.



d.- Organización

El órgano de máxima representación de la cooperativa es la Asamblea General. Este órgano delega la gestión de la organización en una Junta Directiva, compuesta por socios cooperativistas.

Los socios ejercen un control democrático en las elecciones a la Asamblea General, pudiendo expresar su opinión en el seno de la misma. Los niveles efectivos de participación de los socios en las asambleas se sitúan en torno al 60-65% del total de socios convocados.

La gestión de la institución se enmarca en planes estratégicos trianuales. De esta forma, la dirección de HSB Östergötland realiza una reunión anual estratégica para discutir y fijar los objetivos cada 3 años, validándolos posteriormente en la asamblea.

En paralelo a la implementación de estos planes se aplican procesos de evaluación permanentes. Anualmente los miembros de la dirección evalúan la efectividad de todos los aspectos de los servicios ofrecidos, con el fin de mejorar el desempeño de esta institución.

Uno de los elementos clave para el buen fin del proyecto cooperativo se asocia a la labor interna y externa de promoción de la política cooperativa. Para ello, los responsables de la cooperativa llevan a cabo las siguientes actividades:

- Desarrollan medidas para realizar un seguimiento permanente de la satisfacción con el proyecto de los actuales miembros, así como para la captación de nuevos socios.

Realizan una labor notable de comunicación sobre las ventajas de ser socio. Gestionan medidas que incentivan la afiliación y la participación en la cooperativa, tratando de encontrar ventajas económicas para los socios. Tratan de que el proyecto tenga una exposición pública permanente y favorable. Del mismo modo, se genera información periódicamente para que se difunda a través de los medios de comunicación locales y a nivel institucional. Se trabaja conjuntamente con otras cooperativas y con la federación regional tratando de incrementar el potencial de desarrollo del proyecto en el contexto económico actual, incluso participando en el desarrollo de nuevas cooperativas.

Por último, uno de los ámbitos de desarrollo fundamentales para estas cooperativas es la formación en materia cooperativa. Por ello, a los nuevos cargos electos, en particular, y a los socios en general, se les forma en profundidad en las reglas de la organización (leyes, regulación internacional, etc.), así como en sus derechos y obligaciones.



3.7. Suiza: Wogeno Zurich, Cooperativa de vivienda de comunidades de vecinos autogestionadas⁷

a.- Caracterización

La cooperativa de vivienda Wogeno Zurich tiene como objetivo principal proporcionar a sus miembros viviendas y oficinas en alquiler, bien conservadas arquitectónicamente y a buen precio, convirtiéndose en una alternativa al mercado inmobiliario con fines de lucro y contribuyendo a evitar la especulación.

La organización se articula a través de un sistema de funcionamiento en el que deja sus bienes inmuebles en manos de las comunidades de vecinos para que éstas los gestionen. Wogeno no sólo construye nuevas viviendas, sino que también realiza una gestión de compra de bienes inmuebles, para evitar la especulación.

b.- Contexto en el que surge

La cooperativa de viviendas surge de la reacción de un grupo de personas contra la especulación inmobiliaria de la década de los 80 en Suiza. Apuestan por un modelo de vivienda auto-gestionado que aunque exige a los residentes un amplio compromiso, posibilita acceder a una casa. En 1981 fundan la cooperativa de vivienda.

Desde la constitución de Wogeno Zurich fueron surgiendo otras cooperativas Wogeno en otras regiones y cantones de Suiza que se agruparon en el año 1994 en la Federación de Wogeno de Suiza.

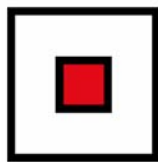
En la actualidad un total de 14 cooperativas de la Suiza francesa y alemana forman parte de la Federación de Wogeno. También se ha constituido un Wogeno en Alemania (Wogeno München).

c.- La cooperativa en cifras

La cooperativa cuenta en la actualidad con un total de 373 viviendas, distribuidas en 60 bienes inmuebles y organizados en torno a 37 comunidades de vecinos.

Además de estas viviendas, se dispone de 2.530 m² de superficies industriales y oficinas, 8 salas comunes y 2 guarderías para niños. La cifra de socios asciende actualmente a 1.130 personas.

⁷ Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften GG



La mayoría de las viviendas y oficinas de la cooperativa están localizadas en la ciudad de Zurich. El resto están distribuidas en el cantón de Zurich. La tipología de casas, va desde pequeñas viviendas hasta casas plurifamiliares. La cooperativa no dispone de casas unifamiliares.

La mayoría de las viviendas (60% del total) dispone de menos de 4 habitaciones, el 28% cuenta con 4 habitaciones, mientras que el 12% restante tiene 5 o más habitaciones.

La ocupación mínima por cada vivienda depende del número de habitaciones y los metros cuadrados útiles. Según el número de habitaciones, por ejemplo, una vivienda de 3 habitaciones, puede ser ocupada como mínimo por una persona. Según los metros cuadrados de superficie se establecen los siguientes niveles de ocupación:

- Hasta 70m², 1 persona.
- De 71 a 95 m², 2 personas.
- De 96 a 130 m², 3 personas.
- A partir de 131 m², 4 personas.

d.- Modelo de financiación

Aquellas personas que quieren ser socios tienen que adquirir obligatoriamente unas acciones por valor de 3.000 francos suizos (2.500 euros). Este importe está libre de intereses y es reembolsado cuando se abandona la cooperativa.

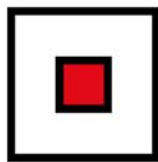
Una vez que se adquiere una vivienda se debe abonar una cantidad inicial que varía según el tamaño y la situación de la vivienda. Esta cantidad se suele corresponder con un porcentaje del orden del 6% al 10% del coste de construcción de la vivienda.

El coste total de construcción por vivienda construida suele oscilar entre los 15.000 y 25.000 francos suizos (12.500 – 20.830 euros). En el caso que alguna persona no dispusiera del capital suficiente se puede solicitar un préstamo.

También los socios pueden depositar dinero en la caja de ahorros de Wogeno, de forma que se apoya por un lado el objetivo de Wogeno y por otro se benefician de tipos de interés y condiciones favorables. Estos fondos son utilizados para financiar nuevos bienes inmuebles o para ir pagando las hipotecas y los créditos de las construcciones.

La cooperativa de vivienda obtiene sus fondos a través de diferentes vías:

- las acciones.
- los préstamos e hipotecas.



- las contribuciones solidarias de los socios de la cooperativa.
- la constitución de una caja de ahorros propia.
- algunas donaciones y ayudas destinadas a un fin específico, así como eventuales aportaciones empresariales y subvenciones.

El importe de la renta por el alquiler de las viviendas de la cooperativa suele situarse en un nivel significativamente inferior al alquiler libre. Este importe de la renta se calcula a partir del coste de cada edificio (coste de compra del edificio, rehabilitación y/o construcción) e incluye los siguientes conceptos:

- a.- El importe del reembolso del préstamo y contribución al mantenimiento del fondo.
- b.- La cuantía de los honorarios administrativos.
- c.- La aportación a un fondo de solidaridad, que en casos extremos puede ayudar a apoyar provisionalmente a socios que se encuentren financieramente más débiles.

e.- Organización

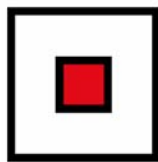
En cuanto a la estructura organizativa de la cooperativa se distinguen los siguientes órganos:

- La Asamblea General, compuesta por todos los socios.
- La Junta Directiva, compuesta por 5 socios de la cooperativa como mínimo.
- La Comisión de revisión del negocio, compuesta por 3 socios de la cooperativa como mínimo.

Los inquilinos que viven en las viviendas se organizan en una asociación de vecinos que autogestionan su inmueble. La asociación y la cooperativa firman un contrato, ofreciendo a los inquilinos el derecho a la ocupación de la vivienda.

Los socios de la cooperativa son responsables del cumplimiento del contrato y de la gestión y mantenimiento de las casas. En las reuniones que se celebran periódicamente tratan temas sobre presupuestos, el mantenimiento de las instalaciones y la utilización de espacios compartidos como jardines, terrazas, salas u otros espacios.

En cuanto se libran apartamentos o locales comerciales, los socios de la cooperativa son convocados por correo postal o por email. Se pueden presentar únicamente aquellos miembros que lleven afiliados por lo menos tres meses.



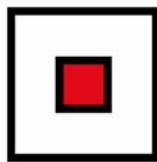
ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Las candidaturas de personas no afiliadas a la cooperativa se aceptan de forma ocasional. Así, por ejemplo, se admite a una persona que no es socio solamente si dentro del plazo establecido no se ha presentado ningún socio de la cooperativa que solicita la vivienda o el local.

La adjudicación de vivienda se efectúa de mutuo acuerdo entre la comunidad de vecinos y la junta directiva de la cooperativa, a través de los siguientes criterios: el tiempo de pertenencia, la urgencia del cambio de vivienda, las condiciones financieras personales, el número de personas y la capacidad de integración en la comunidad de vecinos.

La cooperativa de viviendas tiene además como uno de sus principios básicos, la compra de bienes inmuebles para evitar la especulación. Para ello se dirige a inquilinos que se encuentran ante una situación de desalojo, ya que los propietarios de las casas quieren venderlas, actuando como mediador. Wogeno realiza una oferta económica al propietario para la compra del bien inmueble y a los inquilinos les ofrece la posibilidad de convertirse en socios de la cooperativa.

También se realizan ofertas de compra a oficinas y superficies industriales que sean aptos para otros usos. El amplio capital de la cooperativa y las buenas relaciones con los bancos posibilitan una rápida negociación comercial.



4. RESUMEN Y CONCLUSIONES

4.1. La política de vivienda de la UE

La UE no dispone de competencias directas en el ámbito de la política de vivienda. Sin embargo, cada vez son más y de mayor relevancia las estrategias y normativas comunitarias que están incidiendo de forma directa sobre las políticas de vivienda estatales.

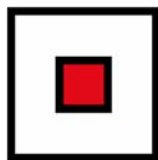
El presente informe pone de relieve algunos de estos campos en los que la influencia de las estrategias y directrices europeas en el ámbito de la vivienda y la construcción están mostrando un creciente peso específico. En los dos últimos años se pueden subrayar los avances registrados en dos campos específicos: el de las políticas y programas contra la exclusión residencial, así como el de las normativas y orientaciones en materia de energía y medio ambiente.

Desde la puesta en marcha de la Estrategia de Lisboa la cuestión social ha resultado central en el diseño e implementación de las políticas comunitarias, afectando directamente al enfoque de las iniciativas europeas de desarrollo urbano en las que el Fondo Social Europeo juega un rol decisivo.

A partir de 2009 estas políticas europeas están haciendo un especial hincapié en fomentar medidas y estrategias para mejorar el acceso de los colectivos más desfavorecidos a una vivienda digna, así como para promover el desarrollo socio-urbanístico de los barrios con problemáticas de exclusión más acuciantes.

En el caso de la energía, una serie de directivas promulgadas en el último decenio han venido a vincular estrechamente el necesario cumplimiento de estándares y requisitos en materia de eficiencia energética y contaminación, con las políticas de vivienda y la actividad constructora en el seno de los Estados miembros. De forma específica, para 2020 la UE se ha fijado unos objetivos ambiciosos que van a condicionar notablemente las políticas de vivienda de los Estados miembros en el presente decenio.

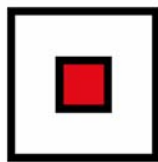
En el período de programación 2007-2013 iniciativas como URBACT han supuesto la continuación de la apuesta europea por el desarrollo urbano, así como la consolidación de los aprendizajes y conocimientos generados por anteriores iniciativas exitosas como URBAN. Esta iniciativa fue clave en el impulso de proyectos innovadores a escala local que incluía estrategias integrales de desarrollo urbano en múltiples ciudades y barrios de toda la UE.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

En la actualidad, se constata una cada vez más explícita inclusión en la Agenda europea de programas que tienen que ver con la política de vivienda y, especialmente en la vertiente del desarrollo urbano ligado a las ciudades. Para el nuevo período de programación 2014-2020 se prevé que las ciudades de Europa alcancen a ejercer un rol fundamental como agentes directos en la ejecución de políticas y programas de desarrollo urbano.

Se trata de establecer vías para que las ciudades puedan acceder de forma directa a la gestión de los Fondos Estructurales en el nuevo período de programación. En este orden de cosas, se han habilitado herramientas como la Inversión Territorial Integrada (ITI), así como estrategias integrales flexibles que van a permitir combinar recursos provenientes de diversos programas y fondos comunitarios.



4.2. Panorámica de las condiciones de acceso y uso de la vivienda en los países europeos

En coherencia con la creciente importancia de la cuestión social en las políticas de vivienda en Europa, las estadísticas más recientes publicadas por Eurostat centran buena parte de su atención en las condiciones de acceso al parque de viviendas en los países europeos.

La información analizada en el capítulo segundo muestra unas diferencias notables en las diversas realidades de los países europeos al caracterizar a la población en relación al acceso a la vivienda y a la calidad de la misma.

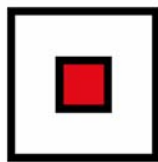
El peso relativo del alquiler o de la propiedad es considerablemente diferente según los países analizados. En algunos de estos países la preponderancia de la propiedad es muy notable, alcanzando a la práctica totalidad de la población (más del 90%) como en el caso de Rumania, Lituania o Croacia.

En cambio, en otros países europeos la importancia del alquiler es muy significativa de forma que el porcentaje de personas que se encuentra en el régimen de alquiler es muy elevado, superando el 40% en Suiza, Alemania y Austria.

Los resultados estudiados permiten también constatar un diverso grado de incidencia de las carencias y déficits en las viviendas en los países europeos. En esta vertiente se estudian dos indicadores fundamentales: la tasa de hacinamiento de los residentes en una vivienda y la tasa de carencias graves en los equipamientos de las viviendas.

Algunos países como Rumanía, Letonia, Bulgaria o Hungría muestran una situación, comparada con otros países, sumamente desfavorable en lo que concierne a los niveles de hacinamiento de la población, coincidiendo en presentar los peores registros entre los países estudiados en lo que respecta a la tasa de carencias graves en su parque de vivienda.

En cambio, otros países como Chipre, Malta, Países Bajos, Irlanda o España muestran unos niveles reducidos de incidencia de este tipo de problemáticas, de forma que una proporción muy reducida de su población (inferior al 5-10%) reside en viviendas hacinadas o en viviendas que presentan carencias graves.



4.3. El cooperativismo en materia de vivienda

Aunque los mismos principios cooperativistas se aplican a la constitución y regulación de las cooperativas de vivienda en todos los países estudiados, el desarrollo institucional de los diversos modelos de cooperativismo en cada país europeo ha presentado unas características específicas que dificulta su análisis comparado.

A lo largo del informe se presenta una mirada específica en una selección de siete países europeos (Alemania, Dinamarca, España, Irlanda, Portugal, Suecia y Suiza), identificando una serie de proyectos cooperativos por país a modo de buenas prácticas cooperativistas en el ámbito de la vivienda.

El análisis realizado muestra que no existe una definición homogénea de cooperativa de vivienda en Europa, clasificándose dentro de este concepto diversos tipos de entidades y empresas en cada uno de los países

En todo caso, más allá de esta diversidad se detectan dos tipologías básicas de cooperativas de vivienda en las diversas realidades estatales europeas en función del sujeto en quien reside la propiedad de las viviendas tras la construcción de las mismas (en la sociedad cooperativa o en el propietario individual). Esta distinción permite realizar una aproximación a la caracterización de los diversos modelos observados en cada país.

Una de estas tipologías es la que se vincula más estrechamente con la propiedad, en la que las cooperativas de viviendas se orientan de forma prácticamente exclusiva a la construcción de las viviendas: la actividad cooperativa de las mismas se prolonga solamente hasta concluir la edificación, tras lo cual se transfiere la propiedad a los socios. Posteriormente, estas cooperativas desaparecen formalmente o, en su caso, pasan a desempeñar un rol de escasa relevancia asociado a la gestión de los elementos comunes de los edificios y urbanizaciones construidas. España o Portugal se encuadran dentro de los países estudiados donde más claramente se aprecia la preponderancia de esta tipología de cooperativa.

La otra tipología básica es la de cesión de uso. La misma presenta diversas modalidades y denominaciones en cada país, viniendo a incluir aquellas cooperativas que mantienen la propiedad de las viviendas tras la construcción de las mismas, de forma que los socios residentes solamente gozan del usufructo de las mismas. Desde la visión cooperativista, esta tipología resulta más relevante al suponer un mayor grado de intensidad en la aplicación de los principios cooperativistas.



Esta segunda tipología se ha desarrollado con especial intensidad en países con una larga tradición en materia de cooperativismo como son Suecia, Dinamarca o Alemania. En estos países las cooperativas de vivienda disponen en la actualidad de un notable peso cuantitativo sobre el conjunto del parque de viviendas.

Así, por ejemplo, en Dinamarca, 125.000 viviendas se encuentran gestionadas a través del modelo andel, siendo de especial importancia el peso relativo de esta tipología de vivienda en las grandes ciudades danesas. Este modelo es el que en su día se fue extendiendo a otros países escandinavos e, incluso, en la actualidad se plantea su desarrollo en países del sur de Europa.

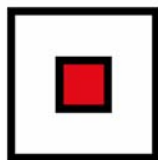
En Alemania se aprecia un notable peso relativo de las cooperativas de vivienda sobre el conjunto del parque construido. En este país el modelo de cesión en uso es dominante de forma que cerca de 5 millones de personas reside en cooperativas de vivienda, lo que representa el 6% de la población alemana.

En Suecia el cooperativismo tiene históricamente una importancia muy notable, no sólo desde una perspectiva cuantitativa, sino también cualitativa (siendo pionero en técnicas innovadoras de diseño y construcción). La Federación Nacional de cooperativas suecas HSB gestiona en torno a 400.000 viviendas, de las cuales la mayor parte (310.000) corresponde al modelo asimilable a la cesión de uso en el que los residentes son inquilinos y la propiedad se mantiene en la cooperativa.

Como una vía intermedia entre la cooperativa en cesión de uso y la que se orienta a la propiedad, en Irlanda se está implantando el modelo de propiedad compartida que puede resultar de interés para colectivos que quisieran acceder a la propiedad pero que no cuentan con recursos suficientes. Mediante este sistema los socios de forma particular y la cooperativa de forma colectiva son dueños al 50% de la titularidad de las viviendas, favoreciendo el acceso a la financiación individual del 50% de cada socio a través de hipotecas negociadas con las entidades bancarias en condiciones preferentes.

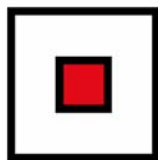
Otros casos descritos en el capítulo tercero se caracterizan especialmente por el destino de sus viviendas (colectivos a los que se destinan las viviendas). De esta forma, algunas cooperativas ponen el énfasis de sus objetivos societarios en tratar de responder a las necesidades de jóvenes con dificultades de acceso a la vivienda o se dirigen a personas de mayor edad que buscan un tipo de vivienda adaptada y de mejor accesibilidad.

Así, por ejemplo, en el caso descrito de la cooperativa de vivienda de Murcia en España, las viviendas promovidas y gestionadas por la cooperativa han sido impulsadas por un grupo de jóvenes con el fin de responder de forma adaptada a sus necesidades dentro de las dificultades de acceso a la vivienda libre que se planteaban en la Región. En la actualidad este proyecto cuenta con un importante número de viviendas construidas y más de 1.300 socios cooperativistas.



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ANEXO I
URBACT II: PROYECTOS APROBADOS EN LA TERCERA
LICITACIÓN. ABRIL 2012



4D CITIES

- Lider de proyecto: Igualda (ES)
- Contacto: Macarulla Sanz Enric enric.macarulla@gmail.com
- Socios, Tartu (EE), Novara (IT), Plunge (LT), Leeds (UK)
- Cuestión que se aborda. Fomento de políticas integradas en la innovación de la Salud para que se conviertan las fuerzas motrices para el desarrollo económico local

CityLogo

- Lider de proyecto: Utrecht (NL)
- Contacto: Haye Folkertsma h.folkertsma@utrecht.nl
- Socios Coimbra (PT), Zaragoza (ES), Genova (IT), Krakow (PL)
- Cuestión que se aborda: imagen de la ciudad y de marketing para promover un mejor posicionamiento de las ciudades en la arena después de la crisis económica

CreativeSpin

- Lider de proyecto: Birmingham (UK)
- Contacto: Suresh Patel suresh.patel@birmingham.gov.uk
- Socios Mons (BE), Sevilla (ES), Rotterdam (NL), Wroclaw (PL)
- Cuestión que se aborda: Conexión de las Industrias Culturales y Creativas (ICC) con otros sectores para estimular los efectos indirectos a fin de garantizar un modelo sostenible e integrada de desarrollo socioeconómico

CSI Europe

- Lider de proyecto: AGMA Manchester (UK)
- Contacto: Paul Evans Paul.evans@neweconomymanchester.com
- Socios Ancona (IT), Porto (PT), Poznan (PL), The Hague (NL)
- Cuestión que se aborda el rol de los instrumentos financieros en el desarrollo urbano Jessica Urban Development Fund (UDF)

DID-RFSC

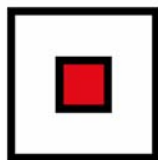
- Lider de proyecto: Umea (SE)
- Contacto: Albert Edman albert.edman@umea.se
- Socios Agglomeration of La Rochelle (FR), Agglomeration of Grand Nancy (FR), Zalau (RO), Hradec Kralove (CZ)
- Cuestión que se aborda : marco de referencia para ciudades sostenibles - Seguimiento de los planes estratégicos locales para que los interesados y ciudadanos en un enfoque integrado y sostenible

E4C

- Lider de proyecto: Consortium Red Local (ES)
- Contacto: Ana Rodriguez arodriguezl@ayto-torrejon.es
- Socios Agueda (PT), Ghent (BE), Sunderland (UK), Patras (EL)
- Cuestión que se aborda : e-habilidades para las ciudades innovadoras a través de la definición conjunta de estrategias integradas urbanas, políticas y prácticas.

ENTER.HUB

- Lider de proyecto: Reggio Emilia (IT)
- Contacto: David Zilioli David.zilioli@municipio.re.it
- Socios Ulm (DE), Ciudad Real (ES), Craiova (RO), Agglomeration of Creil (FR)
- Cuestión que se aborda: los nudos ferroviarios e interfaces multimodales de relevancia regional en las ciudades de tamaño medio, como motores del desarrollo urbano integrado y la regeneración económica, social y cultural



EUnivercities

- Lider de proyecto: Delft (NL)
 - Contacto: Patrick Van Geel pvgeel@delft.nl
 - Socios Varna (BG), Aachen (DE), Aalborg (DK), Lublin (PL)
 - Cuestión que se aborda: Explorando las sociedades de nueva generación entre las ciudades y universidades para un enfoque más estratégico y eficaz cooperación.
-

INNOVA

- Lider de proyecto: Tomares (ES)
 - Contacto: Alfonso Barrios Cardona abarrios@tomares.es
 - Socios Santa Cruz (ES), Viborg (DK), Monza (IT), Molfetta (IT)
 - Cuestión que se aborda: el crecimiento del negocio sostenible basado en la innovación y el conocimiento a través de la creación de polos de empresas innovadoras y la gobernanza participativa y modelos de responsabilidad social
-

JOB TOWN

- Lider de proyecto: Cesena (IT)
 - Contacto: Roberto Branchetti branchetti_r@comune.cesena.fc.it
 - Socios Latsia (CY), Moshato Tavros (EL), Gondomar (PT), Thurrock (UK)
 - Cuestión que se aborda: las asociaciones locales para la promoción de oportunidades de empleo juvenil
-

My Generation at Work

- Lider de proyecto: Rotterdam (NL)
 - Contacto: Cleo Pouw cc.pouw@rotterdam.nl
 - Socios Antwerp (BE), Riga (LV), Gdansk (PL), Glasgow (UK)
 - Cuestión que se aborda: promover la empleabilidad de los jóvenes en un mercado laboral cambiante, con énfasis en las destrezas y las actitudes emprendedoras
-

PESL

- Lider de proyecto: Nantes (FR)
 - Contacto: Benoit Cuvelier benoit.cuvelier@nantesmetropole.fr
 - Socios Antwerp (BE), Sofia (BG), Gijon (ES), Stockholm (SE)
 - Cuestión que se aborda : el papel de las autoridades locales en la participación de los padres en la prevención del abandono escolar prematuro
-

RE-Block

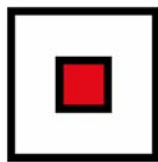
- Lider de proyecto: Budapest XVIII District (HU)
 - Contacto: István HUNYADI hunyadi@bp18.hu
 - Socios Gelsenkirchen (DE), Komotini (EL), Malaga (ES), Iasi (RO)
 - Cuestión que se aborda: Crear sostenibles de gran altura a través de bloques de la cohesión social, espacios verdes y reducción de la pobreza
-

SMART CITIES

- Lider de proyecto: Coimbra (PT)
 - Contacto: Fernando Zeferino zeferino@cm-coimbra.pt
 - Socios Santurtzi (ES), Gualdo Tadino (IT), Gdynia (PL), Mizil (RO)
 - Cuestión que se aborda: la innovación ciudadana en las ciudades inteligentes - Mejora de los servicios públicos a través de un proceso de innovación abierta
-

Sustainable food for urban communities

- Lider de proyecto: Brussels Capital (BE)
 - Contacto: Stephanie Mantell smn@ibgebim.be
 - Socios Athens (EL), Messina (IT), Amersfoort (NL), Bristol (UK)
 - Cuestión que se aborda: Iniciativas innovadoras para la producción de alimentos más sostenible / minorista y el consumo en las comunidades urbanas
-



URBACT Markets

- Lider de proyecto: Barcelona (ES)
 - Contacto: Núria Costa Galobart ncosta@mercatsbcn.cat
 - Socios Torino (IT), Suceava (RO), Plovdiv (BG), Westminster (UK)
 - Cuestión que se aborda: Los mercados locales como motores del desarrollo económico local y la regeneración mediante la exploración de los vínculos entre la sostenibilidad y los mercados locales exitosas
-

USE ACT

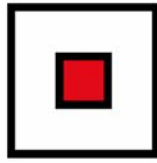
- Lider de proyecto: Napoli (IT)
 - Contacto: Gaetano Mollura gaetano.mollura@comune.napoli.it
 - Socios Athens (EL), Barakaldo (ES), Dublin (IE), Baia Mare Metropolitan Assoc (RO)
 - Cuestión que se aborda: Fomento de oportunidades para las personas y empresas a establecerse en los emplazamientos existentes y evitar el consumo de suelo, a través de nuevos procesos de planificación y los enfoques de asociación
-

USER

- Lider de proyecto: Agglomeration Grenoble Alpes Metropole (FR)
 - Contacto: Guillaume Tournaire guillaume.tournaire@lametro.fr
 - Socios Barakaldo (ES), Malaga (ES), Pescara (IT), Lublin (PL)
 - Cuestión que se aborda: Los nuevos procesos y alianzas para la regeneración urbana sostenible y eficiente mediante la integración de los conocimientos de los usos de los habitantes y trabajadores de campo
-

WOOD FOOTPRINT

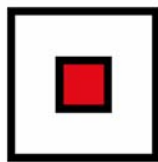
- Lead Lider de proyecto: Paços de Ferreira (PT)
 - Contacto: Duarte Pedro Álvares mail@mentortec.eu
 - Socios Larissa (EL), Yecla (ES), Sternatia (IT), Wycombe (UK)
 - Cuestión que se aborda: Fomentar el desarrollo económico local mediante el uso de zonas industriales abandonadas y edificios o espacios abandonados debido a la transformación del sector de la madera / muebles
-



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

ANEXO II

FUENTES DE INFORMACIÓN DE LAS POLÍTICAS NACIONALES EN MATERIA DE COOPERATIVISMO



ALEMANIA

- [Web Cooperativa Amaryllis eG](#)
- [Análisis de caso ICA Housing Best Practice](#)
- [Artículo sobre proyectos de ideas e iniciativas de futuro \(Ideen Initiative Zukunft\)](#)
- [Informe nuevas formas de vida en comunidad. Ministerio de construcción y transporte del Estado de Renania del norte](#)
- [Web Cooperativa Ludwig Frank](#)
- [Web Asociación "Punto de encuentro Neckarstadt – Ost"](#)
- [Análisis de caso ICA Housing Best Practice](#)
- [Buena práctica en la página web de GdW – Wohn^{eG}](#)
- [Ejemplo de buenas prácticas del Programa Ciudad Social del Ministerio Federal de Transportes, construcción y desarrollo urbano](#)
- [Premios Mundiales de Hábitat \(World hábitat Awards\)](#)

DINAMARCA

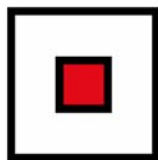
- Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge. Raül Turmo. Febrero 2004.
- Raquel Rodríguez Alonsos, 2010. La política de vivienda en España en el contexto Europeo. Deudas y retos.
- Miguel Ángel Albors Sorolla. Estudio del modelo andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España.
- Web de la cooperativa AAB. www.aab.dk

ESPAÑA

- Web del proyecto http://www.jovenfutura.es/_show.php
- Web de la asociación de vecinos <http://www.jovenfutura.org/>
- Foro de socios y candidatos <http://jovenfutura.crearforo.com/general-sobre-joven-futura-com2.html>
- Artículos de opinión
 - <http://www.laverdad.es/murcia/v/20111210/murcia/joven-futura-busca-jovenes-20111210.html>
 - <http://www.laopiniondemurcia.es/murcia/2012/01/15/arranca-joven-futura-20/378298.html>

IRLANDA

- [Información sobre la Cooperativa de Vivienda Newtown](#)
- [Estructura de la Cooperativa de Viviendas Newtown](#)
- [Asociación Nacional de Cooperativas de vivienda \(NABCo\)](#)
- [Análisis de caso ICA Housing Best Practice](#)



PORTUGAL

- [Web Corporativa C.H.E. As Sete Bicas](#)
- [Análisis de caso ICA Housing Best Practice](#)

SUECIA

- Federación Nacional de Cooperativas de Suecia, HSB. www.hsb.se
- Riksbyggen, organización de cooperativas de los sindicatos del sector de la construcción. www.riksbyggen.se
- Seminario sobre cooperativismo de viviendas en Europa. Barcelona 1988.
- Miguel Ángel Albors Sorolla. Estudio del modelo andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España.
- Alianza internacional de cooperativas. www.ica.coop/al-housing
- web de la asociación Östergötland www.hsb.se/ostergotland

SUIZA

- [Web Corporativa Wogeno Zurich](#)
- [Web Corporativa Wogeno Suiza](#)
- [Análisis de caso ICA Housing Best Practice](#)