

## **PROJECTE DE VIABILITAT ECONÒMICA 2016-2018**

### **FINALITATS DE LA FUNDACIÓ**

La Fundació té per finalitat fomentar i promoure la implantació del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús a Catalunya, així com en els territoris amb els quals es pugui establir alguna relació, per esdevenir el model d'accés a l'habitatge de referència en l'àmbit de l'economia social i solidària. Així doncs, La Dinamo Fundació vol ser una eina de suport per a les iniciatives d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús i, així, potenciar la rèplica en el territori del màxim nombre d'experiències possibles.

En aquesta línia els objectius bàsics de la Fundació són:

- Difondre el model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús i vetllar perquè l'accés a aquest model sigui universal.
- Promoure aquest model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús a través de les estratègies a l'abast de l'entitat i definir els criteris del model.
- Dur a terme accions de recerca en l'àmbit del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús.
- Lluitar contra la pobresa energètica, afavorir l'accessibilitat i l'eficiència de l'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, així com pel seu preu assequible al conjunt de la població.
- Impulsar la implantació de mesures legals, fiscals i de tot ordre pel seu foment, consolidació i protecció.

## **CONTACTES I SUPORTS REALITZATS FINS AL MOMENT**

En el procés de definició estratègica de la fundació s'ha contactat amb diverses entitats. La relació amb aquestes es considera clau en la concreció del desenvolupament de l'activitat pròpia de la fundació i són amb les que s'han començat a traçar línies de col·laboració. A dia d'avui s'ha contactat amb:

- Ajuntament de Barcelona: s'han dut a terme trobades tant amb la Regidoria d'Habitatge com amb el Comissionat d'Economia Cooperativa, Social i Solidària, atès que la fundació pot establir en ambdós casos línies de treball conjuntes.

- Diputació de Barcelona: en el marc de les trobades que l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona està fent amb experiències que proposen o defensen models alternatius d'accés a l'habitatge.

- Habitatges La Borda SCCL: cooperativa impulsora d'un projecte pioner que iniciarà aquest mes d'octubre la construcció de nous habitatges en cessió d'ús. La Dinamo Fundació té en La Borda el seu projecte de referència i la intenció és col·laborar amb aquesta cooperativa perquè pugui assolir els seus objectius i, així, aconseguir que el primer projecte que es proposa a Catalunya sigui una experiència reeixida.

- Altres iniciatives de cooperatives en règim de cessió d'ús: arreu del territori català i espanyol estan sorgint altres iniciatives, amb les quals l'equip de la fundació ja s'ha posat en contacte.

- Coop57 SCCL, cooperativa de serveis financers, ètics i solidaris: Coop57 ha fet una aposta clara pel model implicant-se en el finançament del projecte d'Habitatges La Borda SCCL. Entre La Dinamo Fundació i Coop57 es pretén col·laborar generant aliances en l'àmbit financer (a curt i llarg termini), així com treballar conjuntament per impulsar la creació de noves cooperatives d'habitatge en cessió d'ús.

- Àmbit municipal: a banda de l'Ajuntament de Barcelona, La Dinamo fa de l'àmbit local el seu centre d'impacte, sense que això vagi en detriment del treball que es pugui dur a terme amb administracions provincials, nacionals o estatals. Se cercarà establir marcs de trobada i de treball conjunt entre aquestes administracions i la fundació per desenvolupar els objectius estratègics d'aquesta.

- Àmbit Internacional: se cercarà establir relacions amb aquelles fundacions o entitats sense ànim de lucre i amb criteris ètics i transparents que treballin per la promoció del model a altres països europeus o d'arreu. També amb aquelles que defensin l'accés a un habitatge digne i eficient per part del conjunt de les classes socials a través de mecanismes de propietat col·lectiva i sense ànim de lucre, com per exemple la Building and Housing Social Foundation britànica.

### **LÍNIES D'ACTIVITAT PRIORITÀRIES I OBJECTIUS EN ELS DOS PRIMERS ANYS DE FUNCIONAMENT**

De les diverses línies d'actuació descrites en els estatuts per assolir les nostres finalitats, la fundació desenvoluparà durant els dos primers anys de manera prioritària i equilibrada pel que fa als recursos materials i humans que s'hi dediquin, les quatre línies d'acció següents:

#### **1- Difusió del model a través del desplegament i la divulgació per donar-lo a conèixer i formació entorn el model.**

Presentació i difusió de la fundació davant les persones, entitats i institucions potencialment interessades en la implantació del model d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús, particularment dins el teixit de l'economia social de Catalunya. Així mateix, la fundació impulsarà la creació d'un Consell Assessor multidisciplinar per al suport de les seves finalitats, amb què cercarà la participació activa de persones de relleu tècnic i representativitat social com a eina fonamental per garantir la solidesa i difusió del projecte.

Accions concretes:

- Participació en xerrades, conferències, cursos, taules rodones, jornades i seminaris;
- desenvolupament de recerques i investigacions encarregades per part d'institucions;
- formació i apoderament de tècnics d'habitatge de l'administració;
- formació i capacitació d'equips tècnics multidisciplinaris en quatre àmbits (jurídic-legal, arquitectònic, econòmic i social); i
- formació en cooperativisme de les persones integrants de noves promocions.

## **2- Suport per a la creació de noves promocions i prestar serveis a persones o col·lectius interessats en replicar el model.**

Inici de diverses activitats concretes de suport a col·lectius impulsors d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús com la millor manera de mostrar i difondre la realitat i les potencialitats del model, a través de les següents accions:

- Sistematització i inici d'activitats de consultoria, acompanyament i assessorament tècnic (juridicolegal, arquitectònic, econòmic i social);
- desenvolupament d'estudis tècnics previs en els inicis de les promocions;
- suport en el procés de constitució de les noves cooperatives d'habitatge;
- suport financer a través de préstecs o garanties;
- suport financer a projectes emergents o consolidats d'habitatge cooperatiu de propietat col·lectiva; i
- suport financer a altres projectes.

## **3- Suport i assessorament a ajuntaments, diputacions, Generalitat de Catalunya i entitats de caràcter privat per a la implantació del model a municipis o territoris.**

Concreció de sistemes per a la implementació del model en contextos i territoris particulars a través de les següents accions:

- Desenvolupament de plans d'activació d'espais de massa social crítica del territori per impulsar noves promocions;
- desenvolupament d'estudis d'implementació del model a territoris concrets;
- incorporació del model en plans locals d'habitatge;
- incorporació del model a les oficines municipals d'habitatge; i
- assessorament en la reconversió de patrimoni propi de les institucions a projectes d'habitatge cooperatiu de propietat col·lectiva.

**4- Inici sistemàtic d'activitats de captació de recursos econòmics i materials per al sosteniment de les activitats fundacionals, així com l'optimització de l'estructura i de la rendibilitat econòmica i financera de la dotació fundacional**

Accions concretes que es realitzaran:

- aconseguir patrimoni immobiliari a través de donacions per a ser transformat en projectes d'habitatge cooperatiu, amb la cooperativització d'habitatge existent;
  - desenvolupament de garanties per a noves promocions a través de l'increment dels fons propis de la fundació;
  - incorporació de rendes derivades de la gestió patrimonial; i
- gestió del patrimoni propi de la fundació per a transformar elements existents en noves promocions d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.

Els objectius de la fundació, i les línies d'activitat que aquesta impulsa, passen per la normalització del model d'habitatge cooperatiu de propietat col·lectiva, en règim de cessió d'ús i organitzades de manera democràtica mitjançant fórmules sense ànim de lucre.

Per assolir aquests objectius la fundació parteix de la identificació dels àmbits rellevants d'intervenció: les persones, en tant que són qui poden veure resolta la seva necessitat d'accés a un habitatge a través d'aquest model; els projectes emergents, consolidats o incipients, en tant que han de ser el millor mecanisme de visualització d'aquesta alternativa; les administracions, en tant que generadores dels marcs jurídics, legals i administratius que poden permetre la més ràpida proliferació del model; i, finalment, la societat en el seu conjunt, en tant que dipositària del coneixement general i comú, i destinatària i beneficiària final de l'extensió del model.

La fundació interaccionarà amb aquests àmbits de cara a donar compliment al seus objectius a través de les estratègies i els mecanismes més adients per a cadascun.

Amb aquesta finalitat, i tenint en compte les línies d'activitat descrites, el Patronat de La

Dinamo Fundació ha formulat el següent pressupost de despeses adaptat a les normes i instruments específics d'actuació del sector no lucratiu, que guiarà les nostres actuacions en els dos primers anys d'impuls de les activitats abans enumerades.

**PREVISIÓ D'INGRESSOS I DESPESES PEL DOS PRIMERS ANYS.**

	<b>ANYS</b>	<b>2016-17</b>	<b>2017-18</b>
Rendes immobiliàries		0,00 €	0,00 €
Altres rendes del patrimoni		15.640,78 €	15.709,16 €
Subvencions públiques		21.073,75 €	29.200,88 €
Donacions		87.551,86 €	117.751,59 €
Patrocini		11.494,77 €	15.927,75 €
Altres aportacions (CCEAIG,...)		15.011,95 €	26.764,84 €
Ingressos per activitats econòmiques		49.810,69 €	69.020,25 €
<b>Total ingressos</b>		<b>200.583,81 €</b>	<b>274.374,47 €</b>
Despeses vinculades a subvencions		42.147,51 €	58.401,75 €
Despeses vinculades a activitats econòmiques		47.470,83 €	65.778,03 €
Despeses salarials vinculades a l'activitat		39.600,00 €	39.600,00 €
Altres despeses de l'activitat Fundacional		6.017,51 €	8.231,23 €
<b>Subtotal despeses d'activitat (variables)</b>		<b>135.235,85 €</b>	<b>172.011,01 €</b>
Despeses salarials fixes (administració i direcció tècnica)		19.800,00 €	39.600,00 €
Despeses generals d'estructura fixa		45.547,96 €	62.763,46 €
<b>Subtotal despeses d'estructura (fixes)</b>		<b>65.347,96 €</b>	<b>102.363,46 €</b>

**Patronat de La Dinamo Fundació**

**Barcelona, juliol de 2016**