

# L’habitatge cooperatiu en cessió d’ús, de la teoria a la pràctica

## Com estem concretant 3 aspectes clau del model?

El següent document conté les actes dels debats que es van produir en el marc de la jornada «*L’habitatge cooperatiu en cessió d’ús, de la teoria a la pràctica*», organitzada per l’Ateneu Cooperatiu de Barcelona “Coòpolis” i La Dinamo Fundació, que va tenir lloc el passat 27 de setembre de 2017 a l’espai Coòpolis de Can Batlló.

L’objectiu de la jornada va ser debatre col·lectivament sobre alguns aspectes que es consideren especialment rellevants en la definició del sistema d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús emergent a Catalunya. La jornada s’inicià amb la presentació d’algunes de les experiències consolidades o que s’estan concretant a dia d’avui: Cal Cases, Sostre Cívic, La Borda i ParkFarm Sarrià. S’adjunta el quadre resum al final del document.

El debat es va organitzar a partir de les tres taules següents:

- > Taula 1: Aportacions inicials i quotes d’ús mensuals
- > Taula 2: Mecanismes d’acumulació col·lectiva de recursos
- > Taula 3: Transmissió del dret d’ús dels habitatges

A través de la jornada així com del següent document es vol contribuir a generar un coneixement col·lectiu al voltant del sistema d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús que permeti anar definint entre totes un model transformador i alternatiu d’accés a l’habitatge.

## Taula 1: Aportacions inicials i quotes d’ús mensuals

El debat gira a l’entorn de cinc grans temes: aportacions inicials, quotes d’ús mensuals, finançament, impagaments i presa de decisions.

### Aportacions inicials

> *Per què aportacions inicials?*

- Les aportacions inicials formen part del finançament de projectes. Cada projecte, segons el model impulsat, definirà com seran aquestes aportacions inicials.
- Són importants per poder disposar del finançament necessari per a desenvolupar el projecte cooperatiu. Normalment, les entitats financeres demanen que aquestes aportacions inicials siguin almenys del 20% del conjunt del cost del projecte.
- S’explica que, en el cas que hi hagi persones o Unitats de Convivència que no puguin fer front a la totalitat de les aportacions inicials, altres sòcies poden avançar més diners i establir mecanismes interns de compensació.

> *Com es concreten les aportacions inicials en cada projecte?*

- Cal Cases: l’aportació inicial és de 15.000€ per persona. És una aportació de caràcter retornable, però no en la seva totalitat, ja que no són retornables els fons socials que són de 1.200€/persona.
- Sostre Cívic: en tractar-se d’una cooperativa per fases, que agrupa diversos grups de persones i projectes propis, la definició de l’aportació inicial depèn de l’assemblea general de cada un dels projectes, i es defineix segons els m2 de l’habitatge. L’aportació inicial té caràcter retornable.
- La Borda: l’aportació inicial és de 18.500€ per Unitat de Convivència. És una aportació de caràcter retornable.

> *Com es preveu retornar les aportacions inicials quan una sòcia surt de la cooperativa?*

- Cal Cases: existeix un període de prova d’un any per a la incorporació de noves unitats de convivència fet que suposa que l’entrada de nou capital social no sigui immediata.
- Sostre Cívic: la unitat de convivència entrant fa una nova aportació inicial que permet retornar l’aportació a la unitat de convivència sortint.
- La Borda: es segueix el mateix procediment que Sostre Cívic. Es destaca que en aquest punt poden generar-se tensions de tresoreria que caldrà gestionar.

### Quotes d’ús mensuals

- La quota d’ús mensual és el “rebut mensual” que paguen les sòcies a la cooperativa, i està formada pels diferents conceptes que cada cooperativa defineix: retorn del crèdit (finançament), manteniment i altres despeses (IBI, assegurança, subministraments, reparacions, etc.), aportació als fons col·lectius d’acumulació i fons solidaris per a replicar el model (oferint préstecs a nous projectes d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús i/o suport tècnic, etc.)
- Sostre Cívic: s’explica que cada projecte marcarà el límit segons la capacitat econòmica de les persones

sòcies i allò que es vulgui assumir mitjançant les quotes. S’ha definit també que el valor de la quota d’ús ha de ser com a màxim el valor d’un lloguer social. S’explica que aquesta haurà d’incorporar una quota mínima no retornable per a la rèplica del model. Per últim s’apunta la possibilitat d’augmentar el valor de les quotes per baixar les aportacions inicials.

- Cal Cases: es consideren més que una cooperativa d’habitatge; “una forma de vida”. Són cooperativa de consum, d’ajuda mútua, amb perspectiva de l’economia feminista i del treball de cures. És per això que han introduït la variable temps com una forma d’aportació al projecte. La seva quota mínima és de 200€.

## Finançament

- Tots els projectes afirmen que és molt important el suport de les entitat financeres de l’entorn de l’Economia Social i Solidària.

> *Termini d’amortització dels préstecs:*

- Cal Cases: finançament de Fiare amb un termini de retorn de 25 anys. En aquest cas Fiare va demanar un 40% del cost total del projecte en aportacions inicials dels cooperativistes.
- La Borda: finançament de Coop57. Es van crear diferents mecanismes de finançament: un préstec a 15 anys, un préstec de temps indefinit (només es paguen interessos) i títols participatius. Es va valorar de manera molt positiva la diversificació en l’estructura de finançament del projecte.
- Es comenta que una de les despeses o inversions més importants són les relacionades amb la construcció, i a la taula la gent es pregunta com es podria reduir aquesta despesa. Hi ha una persona que comenta que es pot potenciar l’autoconstrucció, tot i que només amb aquest mecanismes es calcula que com a màxim es pot arribar a rebaixar fins a un 15%.

## Impagaments

Què es fa en el cas que sòcies no puguin pagar les seves quotes?

- Cal Cases: precisament per això incorporen la variable temps com a recurs. També utilitzen fons de solidaritat.
- Sostre Cívic: es preveu aplicar els fons de solidaritat interns.
- La Borda: es preveu aplicar els fons de solidaritat interns.

## Presa de decisions

- Cal Cases: un vot per persona, tot i que diuen “no votem”. Intenten prendre les decisions per consens.
- Sostre Cívic: un vot per Unitat de Convivència
- La Borda: per aspectes societaris un vot per persona. Per aspectes relacionats amb la convivència ho fan per Unitat de Convivència.

## Taula 2: Mecanismes d’acumulació col·lectiva de recursos

Els mecanismes d’acumulació col·lectiva de recursos són clau per a la replicabilitat del model i la sostenibilitat dels projectes d’habitatge en cessió d’ús. Els debats en aquesta taula van girar a l’entorn de quatre grans temes: el capital inicial, les quotes d’ús i els fons de solidaritat; el finançament ètic; vies alternatives d’acumulació de recursos; i el paper de les administracions.

### Capital inicial, quotes d’ús i fons de solidaritat

- Els 4 projectes coincideixen en la naturalesa no retornables dels fons i les quotes d’ús
- Es destaca que si les quotes fossin retornables el projecte resultaria molt més inassequible per a aquelles persones que volguessin incorporar-se amb posterioritat donat que, a part de l’aportació obligatòria al capital social, haurien de pagar a la persona sòcia sortint les quotes que aquesta ha desemborsat al llarg del temps en el què ha gaudit de l’ús d’un habitatge. S’esmenta que, si bé es podria plantejar que se’n fes càrrec o ho avancés la cooperativa, això podria tensionar molt la tresoreria i obligaria a l’acumulació de recursos exclusiva amb aquesta fi.
- Es planteja l’escenari que un cop retornat el finançament les quotes d’ús mensual puguin reduir-se. Aquest mecanisme permetria alleugerir l’esforç econòmic per a les persones o Unitats de Convivència que formen part del projecte des de l’inici, per una banda, però també generaria un greuge comparatiu entre l’esforç de les persones que participen des de l’inici i les que s’incorporen posteriorment.
- Vinculat al punt anterior es planteja la qüestió: cal reconèixer econòmicament a les sòcies fundadores? O per contra s’haurien de reduir les aportacions de capital un cop retornat el finançament per tal d’augmentar l’assequibilitat per a persones amb rendes baixes?
- Es considera que, en tot cas, és necessari arribar a acords no revocables que garanteixin que a partir del moment de retorn de finançament els socis continuïn generant un fons col·lectiu. Es considera important preservar els mecanismes de replicabilitat del model i evitar que les futures generacions d’usuàries puguin decidir minimitzar la quota als costos de funcionament ordinari de l’edifici, assimilant-se a una comunitat de propietaris clàssica.
- Es comenta la possibilitat que s’establís una quota d’ús mínima, que permetés el manteniment de la cooperativa però també generar fons col·lectius. Aquesta quota seria l’objectiu a assolir per tots els projectes un cop retornat el finançament. Aquesta quota s’hauria de treballar a nivell de sector i hauria de contemplar la diversitat de possibilitats dels edificis així com la seva ubicació.
- Surt la possibilitat, enllaçant amb el punt anterior, que també es pogués establir una aportació de capital mínima. Un cop retornat el finançament, els fons col·lectius podrien servir per retornar les aportacions fins a aquest mínim, fent més assequible l’ingrés a la cooperativa.
- A diferència d’altres països que tenen una llarga trajectòria de projectes d’habitatge cooperatiu, aquí tot just comencem i això vol dir que fins d’aquí a 30 anys no s’hauran generat fons col·lectius que permetin replicar el model, i que caldria pensar en com generar una acumulació originària que permetés donar suport i replicar experiències en els propers 10 anys, i no d’aquí 30.
- Un element important serà decidir qui gestiona aquests fons, si són les cooperatives per separat o és fa a nivell de Catalunya, amb la qual cosa les possibilitats d’incidència són molt més grans. Es parla de la possibilitat d’un fons d’inversió cooperatiu com una possibilitat per tenir més autonomia financera per

tirar endavant aquests tipus de projectes que demanen una gran quantitat de recursos inicials.

> Com han abordat aquestes qüestions els diversos projectes?

- Cal Cases: planteja una quota d'ús variable en funció dels ingressos. Quantifiquen el temps dedicat a allò comunitari i la diferència es posa en diners. Es requereix de molt coneixement del propi grup.
- Sostre Cívic: s'apunta que en 30 anys pot canviar molt la filosofia de projecte i per tant, hauria de ser l'assemblea de tots els projectes el que decideixi baixar la quota d'ús, no de cada projecte. En aquest cas s'aconsegueix protegir l'aposta per la replicabilitat gràcies a que hi ha decisions que cada projecte no pot decidir sense l'acord del conjunt de la cooperativa.
- La Borda: el capital inicial de La Borda representa el 21% de tota la promoció. La quota d'ús es paga en funció dels m2 d'habitatge i l'ús dels espais comuns també és proporcional a la superfície de l'habitatge.

Les quotes no són retornables. S'exposa que amb un contracte de cessió del sòl de 75 anys, si les quotes fossin retornables a l'any 75 la cooperativa es trobaria en el punt zero d'inici del projecte, el solar i l'edifici passaria a mans de l'administració i no es tindria capacitat per replicar el projecte.

Per contra, tenen previst començar a estalviar a l'any 30. Amb l'estalvi acumulat preveuen, quan finalitzi el contracte, poder construir un altre edifici sense necessitat de finançament, comprar l'edifici a l'Ajuntament o valorar altres escenaris.

Tenen pensat que les quotes d'ús puguin reduir-se un cop retornat el finançament, però garantint la generació de fons col·lectius.

Per altra banda, com a mecanisme de solidaritat intern i de suport mutu, faciliten els terminis de pagament de l'aportació al capital inicial i dins de la pròpia estructura de La Borda hi ha sòcies que han fet una aportació al capital més elevada per permetre que d'altres puguin tenir una major flexibilitat i facilitats en el reemborsament del capital social.

### **Finançament per part de cooperatives de crèdit ètiques i solidàries**

- Coop57 ofereix un fons d'inversió i capitalització per ajudar al finançament de nous projectes i la possibilitat de treballar amb avals personals mancomunats, treballant amb la confiança de la base social dels projectes.
- L'experiència de La Xarxaire en la recerca de finançament està sent feixuga, ja que amb excepció de Coop57, la resta de cooperatives de crèdit o banca ètica (Arquia, Triodos,..) només financien, fins a dia d'avui, en cas que es faci la divisió horitzontal de la propietat, oferint crèdits a títol nominal, demanant garanties i avals personals, fet que nega el principi de propietat col·lectiva que s'enten que defineix el sistema d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús.
- Per altra banda, Coop57 no té capacitat per poder finançar tots els projectes d'habitatge cooperatiu que puguin sorgir en els propers anys.
- La Borda a part de finançar-se a través de préstecs amb Coop57, aportacions de les persones sòcies habitants i col·laboradores i aportacions i ajuts per part d'entitats, persones i institucions, també va emetre títols participatius, que es van esgotar en 20 dies. En aquest sentit es destaca la importància de comptar amb una àmplia base social.

### Altres vies d’acumulació

- Es comenta que els projectes, per finançar i fer créixer els recursos col·lectius, cal pensar-los bé des dels inicis, amb una visió més global, pensant en l’espai que requerirà i les necessitats del propi grup.

Per exemple, La Borda és una cooperativa mixta (cooperativa d’habitatge i cooperativa de consum), fet que obre la possibilitat que en un futur es desenvolupin eines per consumir conjuntament (alimentació, internet, subministraments, cotxes elèctrics...) que es podrien col·lectivitzar a través del viure. Per altra banda, també té un local comercial que llogarà per millorar la viabilitat del projecte.

### Quin hauria de ser el paper de l’administració?

- Més enllà de posar a concurs la cessió de sòl públic per a poder endegar projectes d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús, es comenta que l’administració hauria de donar suport pel que fa al finançament, ajuts directes per a la construcció o facilitar les garanties dels recursos necessaris per a la construcció d’aquests habitatges.
- Es comenta que a nivell polític caldria elaborar una carta de mínims que l’administració hauria de facilitar per tal de poder tirar endavant el model d’habitatge cooperatiu en cessió d’ús, en el qual s’exigís un suport financer o de garanties per les primeres experiències.
- L’administració podria ser un actor clau en dotar inicialment el fons d’inversió que s’ha comentat anteriorment.
- Es destaca que a Dinamarca existeixen fons comuns a nivell nacional i aportacions estatals que suposen un impuls per a les cooperatives d’habitatge en cessió d’ús. Al mateix temps, projectes que ja han pagat la hipoteca segueixen pagant la mateixa quota per generar un fons a disposició del foment del propi model.

### Taula 3: Transmissió del dret d’ús dels habitatges

El debat gira a l’entorn de quatre temes principals: qui gestiona la transmissió del dret d’ús; mecanismes i requisits d’incorporació de noves sòcies; universalitat i i assequibilitat del model i transmissió del dret d’ús.

#### Qui gestiona el dret d’ús?

- En tots els casos és la cooperativa la que gestiona el dret d’ús i regula les entrades i sortides de sòcies.

#### Mecanismes i requisits d’incorporació de noves sòcies

- Es planteja que seria interessant que no es generessin llistes llarguíssimes de sòcies expectants a l’espera de vacants, sinó que aquestes, en la mesura que puguin, es vagin autoorganitzant per a generar nous projectes d’habitatge cooperatiu.
- Es planteja el debat sobre com es garanteix que la incorporació de noves sòcies no afecti o alteri la convivència del grup que ja hi viu. En aquest sentit, es destaca que en el cas de Cal Cases s’estableix un procés molt elaborat d’aproximació entre el grup i la persona nova, que implica un període d’adaptació i/o prova.

- Es debat sobre requisits possibles a avaluar a l’hora d’incorporar noves sòcies. Poden ser: *requisits objectius*: compliment de criteris HPO, rendes, econòmics,...; *requisits subjectius*: a nivell emocional, per la manera de pensar, poder escollir amb qui viure.
- Es pregunta si s’han de generar criteris per incorporar noves sòcies que responguin a criteris com la diversitat del grup o necessitats d’accessibilitat? És pertinent establir criteris de discriminació positiva?
- A dia d’avui, el debat sobre amb qui anem a viure és considera clau per afavorir que els projectes avancin i el model pugui funcionar. S’apunta que quan existeixi prou parc habitacional com per poder canviar de projecte amb relativa agilitat és possible que el debat sigui diferent.
- Es planteja com abordar el tema en la conformació inicial dels grups, en el moment inicial dels projectes. En la conformació de grups pot ser interessant comptar amb una forquilla àmplia de rendes dins del llindar o topall de l’HPO, ja que pot enriquir més el grup.

### **Universalitat i assequibilitat del model**

- S’obre el debat de si s’ha de tendir a facilitar l’accés a l’habitatge a totes les persones, especialment de cara a requerir la implicació de l’administració pública en l’impuls del model. També es planteja si cal establir mecanismes de cara al procediment de transmissió del dret d’ús en el mateix sentit.
- Es diu si pot ser l’Administració qui miri de regular a través de lleis i dotació de fons? S’apunta però que cal anar amb compte amb la regulació a través de lleis ja que es poden generar contradiccions amb la conformació i diversificació del grup.

### **Transmissió del dret d’ús**

- S’hereta el dret d’ús? A la Borda s’hereta el capital inicial però no el dret d’ús i, per contra, es prioritza la convivència de la persona a l’edifici i l’habitatge.
- Es planteja la pregunta de què passa quan hi ha separació entre unitats efectives de convivència, o si es produeixen situacions de violència de gènere.

		Cal Cases	La Borda	Sostre Cívic	Parkfarm	
<b>DEBAT 1</b>	<b>com es fa el repartiment de les aportacions inicials?</b>	Per persona, i es fan un cop s'ha superat el període de prova d'un any i es decideix que entrin com a socis/es.	Per Unitat de Convivència (UEC), on tots els membres majors d'edat han d'estar donats d'alta com a socis. El pagament de les aportacions inicials és igual tant si es té un pis gran com petit. Les quotes d'ús sí que van directament relacionades a la superfície.	De forma proporcional al tamany de l'habitatge. L'aportació es considera capital social retornable en el moment de la baixa. La fase té la potestat d'utilitzar una forma diferent de repartiment.	Per unitat de convivència	
	<b>Aportacions inicials i quotes d'ús mensuals</b>	és un com un lloguer, si marxés no es recuperen. Tenim un model de temps i diners, en funció de les rendes netes de la gent, i del temps que dediquin als projectes col·lectius, a través d'una conversió d'€/hores segons el preu/hora net d'ingressos de cada persona. Tenim estimat el número d'hores mensuals i recursos que necessita el projecte, ho convertim tot a hores a 10€/h i ho dividim entre els que som, i toquen 80h/mes per persona.	No es capitalitzen i no són retornables.	La quota d'ús no és capitalitzable.	No es retornen	
<b>DEBAT 2</b>	<b>Mecanismes d'acumulació col·lectiva de recursos</b>	Tenim estalvis propis, deguts a una part de les aportacions econòmiques dels socis/es, i/o per activitats econòmiques del col·lectiu.	La quota d'ús inclou: - un % d'estalvi comú pel manteniment de l'edifici. - un % destinat a suport mutu entre UECs. - una quota de regulació, un % destinat a que si marxa una UEC pot ser que no tinguem ingressos de seguida de la UEC entrant. Tots aquests mecanismes tenen la funció descrita, però si no es fan servir generen un estalvi col·lectiu. A part hi ha prop d'un 35% de la quota d'ús destinada al retorn dels préstecs. Aquest 35% es manté quan la pressió financera sigui menor (part del préstecs retornats i menys interessos associats), generant un estalvi que creix. Quan els prestes són retornats al 100% es comença a generar estalvi de forma ràpida per donar suport a altres promocions, o assegurar la continuïtat del projecte.	Entre les quotes que paguen els socis mensualment cal destacar: - La quota de solidaritat, és un 3% de la quota d'ús. Quota de replicabilitat: l'assemblea general de Sostre Cívic estableix un import mínim de la quota d'ús. - La quota de replicabilitat és la diferència entre els gastos i l'import mínim i té com a objectiu ajudar a replicar el model. - Quotes voluntàries de les fases. Les fases poden decidir crear una quota extra de solidaritat si així consideren oportú.	De moment seran per pagar la construcció de l'edifici i fer un fons de solidaritat en cas d'impagaments. Hem de decidir encara què fer quan s'acabi de pagar l'edifici.	
	<b>aquests fons són no retornables i/o irrepartibles?</b>	No, en cap cas	Són no retornables i passaran a ser fons de la cooperativa	Les quotes de solidaritat i replicabilitat no són retornables. La quota voluntària de la fase depèn de l'assemblea de la fase.	No ho sabem encara	
<b>DEBAT 3</b>	<b>Transmissió del dret d'ús dels habitatges</b>	<b>és la cooperativa qui gestiona la transmissió del dret d'ús?</b>	Sí, a través de l'assemblea. No hi cap transmissió del dret d'ús directe, és a dir les persones que entren han de passar el procés d'incorporació. No es contempla heretar el dret d'ús, ni tampoc poder-lo vendre. Les persones que entren posen la mateixa quantitat inicial que la resta, i fins i tot menys si es considera.	Si ho gestiona la cooperativa. El dret d'ús es transmet entre socis/es convivents, no es contempla poder-lo heretar.	La transmissió del dret d'ús es gestiona des de SostreCívic amb la col·laboració i acord de la fase.	Sí, és la cooperativa
	<b>quin mecanisme se segueix per incorporar una nova unitat de convivència?</b>	Coneixença de caps de setmana, a continuació si s'accepta es fan 2 mesos de prova. Després han de marxar a 1 mes, i en aquell període el grup i les persones decideixen si s'inicia l'any de prova. Un any de prova que es pot perllongar a petició de qualsevol de les dues parts per 6 mesos més, i finalment entrada com a socis/es.	A través de la llista de socis expectants i respectant l'ordre cronològic en que s'han donat d'alta com a socis/es. No hi ha cap altre criteri de discriminació positiva o selecció per entrevista. La llista és oberta a qualsevol persona.	Els estatuts socials regulen l'entrada de nous socis per ordre de número de soci. El reglament de règim intern de cada fase fixa la resta de condicionants i característiques d'aquell projecte en concret.	Hi ha una llista d'espera i s'adjudica per antiguitat	