**Vivienda colaborativa**

**¿Modelo anti-especulativo?**

**¿Antifinanciamiento?**

Hábitat y Participación, Diciembre 2019

*Contenido: Empezando con una explicación "simple" para abordar el concepto de propiedad a nivel legal, discutiremos el significado de la especulación y la financiarización basada en las intervenciones de Manuel Aalbers (KULeuven). A partir de la breve historia del crédito hipotecario, definiremos la financiarización de la vivienda y de las personas a través de procesos "modernos" de acumulación de capital. A partir de la comprensión de estos mecanismos, propondremos un cuadro de reflexión para un hábitat "alternativo" capaz de resistir la especulación y/o la financiarización. Estos modelos de hábitat no son nuevos en el sentido de que existen modelos inspiradores.... ¡desde la antigüedad! Veremos qué es lo que hace que estos modelos "funcionen", es decir, que el éxito de estos modelos no debe basarse en un sistema mecánico "simple", ya que la gobernanza percibida como legítima está siempre en el centro de estos proyectos. Finalmente, al reinyectar ciertos principios del derecho a la ciudad, terminaremos con sugerencias relacionadas con estos modos de vivienda participativa. El propósito es ser didáctico y basarse en los hallazgos y análisis de las redes involucradas en el derecho a la vivienda.*

Como nota introductoria, utilizamos el término "**vivienda colaborativa**" porque es el que parece emerger en la literatura académica[[1]](#footnote-1) para trascender diversas denominaciones como vivienda agrupada - vivienda solidaria - vivienda participativa - fideicomiso de tierras comunitarias - vivienda colectiva - propiedad común - vivienda autogestionada - cooperativa - etc. La vivienda colaborativa defiende un modelo de vivienda lejos de la mercantilización, poniendo el compromiso de los residentes entre sí en el centro de la vivienda, un modelo donde las relaciones humanas prevalecen sobre la necesidad estricta de vivienda, un modelo donde la solidaridad y el poder de actuar (juntos) prevalecen sobre la simple noción de vivienda asequible.

**PARTE I: ENTENDIENDO LA FINANCIALIZACIÓN**

**Una primera mirada : el derecho de propiedad**

En derecho, la propiedad es un derecho real que se articula en torno a 3 conceptos :

* **USUS** = el derecho a usar una propiedad
* **FRUCTUS** = el derecho de recoger el fruto de la propiedad ("usufructuario")
* **ABUSUS** = el derecho a disponer de la propiedad (para poder transformarla, transferirla o destruirla).

También es posible introducir una definición del derecho de propiedad que aborde la cuestión de la relación de poder entre la persona que posee este derecho y la persona a la que "concede" este derecho:

*"La propiedad es una* ***relación simbólica*** *entre dos entidades humanas (colectiva o individual). Esta relación* ***expresa una relación de poder*** *entre estas dos entidades, la primera legitimando el acceso de la segunda a una "****delegación de poder****", simbolizada por un objeto medio (que puede ser absolutamente todo, mineral, vegetal, animal, humano, abstracto)....". (Historia de la propiedad individual por homo-rationalis.com)*

Abordar la propiedad a través de la noción de relación de poder puede cambiar nuestra visión, tanto para un contrato de alquiler como durante un acto de compra.

Finalmente, al discutir con los movimientos sociales implicados en el derecho a la vivienda, surgen 3 enfoques "alternativos", enfoques que pueden remontarse a la Antigüedad:

* **La propiedad privada ha sido considerada un azote desde la antigüedad**, al igual que la guerra y las enfermedades. Para algunos movimientos sociales, la propiedad privada no debería existir. La renovación del movimiento "*commons*" está positivamente en línea con este enfoque.
* **La propiedad privada sólo puede ser colectiva,** la propiedad privada individual debe ser prohibida. Sólo podemos observar -a nivel de la tierra- los daños continuos causados por ciertas políticas que vinculan el derecho a conservar el hábitat con el derecho a tener un título de propiedad individual. En particular, África es una de las principales víctimas de este cambio de derechos colectivos a derechos individuales, al despojar a las personas de sus hogares, alegando que no tienen títulos de propiedad individuales. Una forma de crear desalojos masivos para que esta tierra esté disponible para el capital extranjero[[2]](#footnote-2).
* **La propiedad privada sólo puede existir si la función social prevalece sobre este derecho de propiedad.** La función social es una forma de derecho de uso. Durante la Edad Media, si un terreno quedaba en barbecho, el campesino podía encontrar a su Señor o a los propietarios del Monasterio y exigir que se le permitiera cultivar esta tierra. La función social no impide el derecho de propiedad, sino que prevalece sobre este derecho en nombre de un principio superior, el del derecho de uso. Por lo tanto, una vivienda no puede permanecer vacía, ya que eludiría su función social.

**Una segunda mirada : la corta historia de los préstamos hipotecarios[[3]](#footnote-3)**

A partir de este trabajo sobre la noción de propiedad, proponemos reflexionar sobre los préstamos hipotecarios, principales "productos" de la financiarización de la vivienda.

Para entender las raíces de lo que está sucediendo hoy en día, volvamos a la década de **1920** en los Estados Unidos de América. Ese año, los bancos comerciales entraron en el mercado hipotecario sin ningún tipo de regulación. Los ciudadanos estadounidenses están comenzando a desarrollar hipotecas para comprar sus casas. Incluso si han entrado en juego otros elementos, es obvio que el accidente de **1929** está relacionado con este nuevo fenómeno.

La respuesta del estado estadounidense no tardó en llegar. En **1930**, decidió tomar una serie de medidas. Y el mercado hipotecario "moderno" está emergiendo, con directrices estandarizadas: un modelo de préstamo hipotecario a largo plazo -un sector de construcción de viviendas subvencionadas- un proceso de construcción que está regulado -el Estado facilita así el acceso al crédito, por un lado, y evita la ejecución hipotecaria, por otro.

Durante la **segunda mitad del siglo XX**, las tasas de interés cayeron, lo que favoreció un aumento en el uso de préstamos hipotecarios para personas de bajos ingresos que desean comprar una vivienda. Los Estados promueven este acceso a la propiedad por todo tipo de medios, incluso mediante la venta de parte de sus existencias sociales a precios bajos, para los Estados que son propietarios de las mismas (Inglaterra - Francia - etc.). En Inglaterra, Margaret Tatcher fue sin duda una pionera en este campo con su famoso "**Right to Buy**" que anunciaba el desmantelamiento de los servicios públicos. Por ejemplo, en 10 años, en España se han construido 6,6 millones de nuevas viviendas. Si los griegos se convirtieran en propietarios de viviendas gracias a sus ahorros o subsidios intrafamiliares hasta la década de 1990, también se les animaría a endeudarse con los bancos. Hoy en día, el 50% de los griegos están endeudados de esta manera.

Pero este movimiento no es sólo en los países del norte del planeta, es global. El Banco Mundial está animando a todos los países a proponer fórmulas de vivienda social (vivienda social) para promover el llamado acceso social a la propiedad, mediante la creación de deudas masivas en todo el mundo, incluso entre categorías de personas con ingresos muy bajos. Los propietarios de estas viviendas deben asumir el riesgo por sí solos en caso de que surja algún problema (como el colapso de sus viviendas en materiales de baja calidad o en zonas sísmicas de países latinoamericanos). Los países europeos del antiguo bloque oriental son también un ejemplo impresionante: mientras que en los días del comunismo la vivienda era enteramente pública, el colapso del sistema comunista llevó a una venta masiva de estas viviendas a inquilinos que se convirtieron de facto en propietarios de sus viviendas en copropietarios llamados "condominios". Estos países han vendido así todo su parque de viviendas públicas a precios bajos (¡por suerte!), creando un mercado de la vivienda muy particular: muchos propietarios de viviendas de mala calidad (muchos problemas energéticos) y sin medios para renovarlas (con porcentajes de propietarios que pueden acercarse al 90% - **96%** en Rumanía[[4]](#footnote-4)!) - muy pocas viviendas de alquiler - ninguna o pocas viviendas sociales.

**A finales del siglo XX**, el crédito hipotecario se dividía en mercados primarios y secundarios. Una innovación! El principal mercado de crédito hipotecario es el mercado inmobiliario: la vivienda se intercambia entre compradores y vendedores. Se trata de un mercado principalmente nacional, pero no sólo nacional. El mercado secundario de crédito hipotecario ofrece una nueva fórmula desarrollada por los sistemas bancarios: la vivienda pasa del estado de los bienes inmuebles al de los valores y a la de las carteras de valores. Los compradores - que pueden estar ubicados en cualquier parte del mundo - compran valores que están respaldados por el préstamo hipotecario principal. Ya no estamos en el mundo de la propiedad inmobiliaria, sino en el mundo virtual a través de los títulos de propiedad, de ahí el término titulización. Esto se caracteriza por una alta volatilidad del mercado en un contexto de mercados globalizados. Además, las personas con buenas intenciones a priori pueden ser consideradas en este sistema, como "simples" pequeños accionistas o a través de fondos de pensiones. Cuando las cuentas por cobrar son demasiado inciertas, hay nuevos actores (los Fondos Buitres) que las compran de nuevo y ponen aún más riesgo en el pequeño propietario que tiene una hipoteca. Las empresas inmobiliarias cotizan en bolsa, sujetas a la alea del mercado.

**En 2008**, fue la famosa crisis de **las hipotecas de alto riesgo (crisis de los subprimes)** ! Y muchos propietarios pierden sus casas porque ya no pueden pagar sus hipotecas. Por ejemplo, en España, 500.000 personas son desalojadas de sus hogares (sin dejar de pagar sus préstamos, debido a una ley nacional injusta). El análisis de la situación española muestra que es necesario volver a Franco para entender cómo se está configurando gradualmente el sistema para conseguir tal catástrofe[[5]](#footnote-5). El interés -si se puede decir así- de esta crisis es haber descubierto los "modelos" de vivienda que mejor podrían resistir los fenómenos de financiarización de la vivienda, es decir, los que no fueron objeto de embargo durante esta crisis. Y es aquí donde las formas de vivienda grupal participativa y colaborativa aparecen como una solución para resistir el modelo. Las razones de esta resistencia se analizarán a continuación. En esta etapa, cabe destacar que estamos hablando de cooperativas, viviendas colaborativas, fideicomisos de tierras comunitarias, fórmulas de vivienda que integran la noción de bien común,... en definitiva modelos en los que tanto el mercado (suelo e inmobiliario) como el valor añadido se reexaminan en su funcionamiento.

Por último, en **el período posterior a la crisis de los subprimes**, sólo podemos observar que la situación todavía no es buena para los habitantes[[6]](#footnote-6). De hecho, una de las consecuencias de la crisis ha sido la introducción de lo que se conoce como normas macroprudenciales. Estas normas deben permitir evitar el sobreendeudamiento de los hogares, ya que no les permiten obtener más del 80 o el 90% de la financiación necesaria. Por lo tanto, estas personas deben demostrar su capacidad de autofinanciarse. Lo que parece positivo, sin embargo, es injusto en más de un aspecto: es olvidar un poco rápido que la responsabilidad de esta crisis no recae en los pequeños prestatarios que ahora son penalizados cuando no tienen ahorros personales. Sin embargo, todas las personas cercanas a estas personas saben que los hogares de bajos ingresos generalmente pagan muy bien sus hipotecas. Y que sin duda otras crisis están por venir....

**Una tercera mirada: la especulación y la financiarización[[7]](#footnote-7)[[8]](#footnote-8)**

Hay varios sectores de la economía que operan en interrelaciones: el sector primario (agricultura), el sector secundario (empresas, por lo tanto el sector de la vivienda), el sector terciario (servicios) y el sector cuaternario (finanzas).

**La acumulación de capital no es un fenómeno nuevo. David Harvey** explicó que esta acumulación generalmente ocurre de un sector (o circuito) a otro. La acumulación resultante del sector agrícola ha permitido, por ejemplo, el desarrollo del sector industrial. A priori, el hecho de que la acumulación de capital pase de un circuito a otro debería ser beneficioso para el sistema al prevenir las crisis, ya que en lugar de una acumulación "simple", se produce una reinyección de los excedentes financieros en otro sector. Sin embargo, en la práctica, **esto sólo retrasa las crisis**. La financiarización se caracteriza así por la transición de un sector a otro, que conduce al sector cuaternario, el sector financiero.

Además, la financiarización modifica no sólo las reglas de acumulación, sino también **el centro de la toma de decisiones y la gobernanza**. A nivel agrícola, hace mucho tiempo, fue el agricultor quien se decidió por su granja. A continuación, los órganos de decisión se trasladaron al seno de los consejos de administración de las empresas. Hoy en día, con la financiarización, el centro de toma de decisiones se está orientando hacia el sector financiero, incluido el sector bancario.

El aumento del acceso al crédito hipotecario ha intensificado la competencia en el mercado inmobiliario y, por lo tanto, **ha permitido que suban los precios de la vivienda**, lo que tiene un impacto directo en los habitantes, especialmente en los más vulnerables. Sin embargo, las instituciones públicas no están diseñadas para hacer frente a la fragmentación de los cursos de vida, que es un elemento que debilita a las personas.

El aumento del acceso a la propiedad de la vivienda ha tenido el efecto de aumentar los precios de venta de la vivienda (parcialmente compensados por la reducción de los tipos de interés). Esto tiene un impacto directo en **el poder adquisitivo de los habitantes, que está disminuyendo**, ya que la proporción de viviendas es siempre mayor. Este es sin duda uno de los factores que explica el entusiasmo por las formas de vivienda que limitan la deuda de las personas, con viviendas más baratas, a través de las llamadas fórmulas de vivienda ligera (yurtas, caravanas, casas rurales, barcos,...) en los países de Europa Occidental. Además, las personas más vulnerables se ven obligadas a elegir entre pagar su vivienda, la calefacción o alimentarse ellas mismas.

Finalmente, esta financiarización de la vivienda conduce a lo que el Sr. Aalbers llama **la financiarización de los individuos**. Los individuos dependen de las calificaciones crediticias y se registran de acuerdo con el grado de riesgo que representan como prestatarios. Están sujetos a fondos predatorios (para los préstamos más arriesgados) y deben asumir solos los riesgos relacionados con el acceso a la vivienda (¡mientras que la vivienda es un derecho establecido en muchas constituciones del mundo!).

**Una cuarta mirada : las consecuencias de la financiarización[[9]](#footnote-9)**

La financiarización de la vivienda tiene múltiples consecuencias sobre la vivienda. Sin pretender ser exhaustivos, podemos identificar varios fenómenos que tienen todos o parte de ellos vinculados al proceso de financiarización de la vivienda, pero también de la tierra. La especulación inmobiliaria y la especulación inmobiliaria es sólo una de estas formas. Aquí hay más:

***Crisis hipotecaria y pérdida irremediable de viviendas (tras subprime)***. Se está volviendo imposible para los propietarios de viviendas pagar sus hipotecas mientras que los gobiernos están apoyando masivamente a los bancos. El caso de España es particularmente esclarecedor a este respecto. Hoy en día, algunos países como Grecia creen que están experimentando la misma crisis hipotecaria.

***Privatización de la vivienda social***. Tras décadas de compromiso por parte de algunos Estados de ofrecer viviendas sociales o públicas en alquiler a personas y/o hogares de bajos ingresos que lo deseen (dependiendo de las políticas puestas en marcha), sólo podemos observar una desvinculación de los Estados con la venta de viviendas sociales y públicas a particulares. Un fenómeno más insidioso, los Estados se están retirando de la producción de viviendas sociales-públicas y piden al sector privado que construya estas viviendas, que luego serán gestionadas o incluso renovadas con los recursos del sector público. Como recordatorio, el fenómeno se inició en 1980 en el Reino Unido con Margaret Tatcher. En efecto, la Ley de la vivienda ha permitido activar el "derecho de compra" (***Right to buy***) facilitando la venta de viviendas municipales a precios reducidos a los inquilinos. Fue aclamada por el entonces Secretario de Estado para el Medio Ambiente, Michael Heseltine, como « *el establecimiento de las bases de una revolución social que puede ser tan profunda como cualquier otra en nuestra historia*. *Es cierto que ninguna ley ha permitido que una cantidad tan grande de capital se transfiera del Estado a la población »[[10]](#footnote-10).*

***El fenómeno de los residuación***. Este término viene de la base de las matemáticas, en particular del álgebra. Significa un mecanismo para la integración lógica de funciones (Michael Hanus del Instituto Max Planck de Informática). Investigadores británicos lo utilizan para combinar dos fenómenos concomitantes de la vivienda: el declive del sector del alquiler (privatización del sector de la vivienda social) y el empobrecimiento del perfil socioeconómico de los inquilinos que residen en la vivienda social. Por lo tanto, este término propone analizar estos dos fenómenos de forma integrada, teniendo en cuenta los vínculos que los unen, o incluso las posibles soluciones a estos dos fenómenos. Esto afecta a la mayor parte del parque de viviendas de alquiler público y se ha incrementado aún más como resultado del deseo de Europa de reorientar la vivienda pública hacia la vivienda social, reservada exclusivamente a las poblaciones con ingresos más bajos. El residuo también conduce a **la creación de guetos**.

***Los fenómenos de aburguesamiento urbano***. Esta consecuencia de la financiarización de la vivienda existe a escala mundial. Los centros urbanos se están aburguesando en favor del alojamiento de lujo o de alquiler para turistas. Las poblaciones más pobres primero, seguidas hoy por las clases medias, tienen que abandonar los centros de las ciudades para instalarse cada vez más en las afueras. Por lo tanto, existen formas de colusión entre el sector bancario y el desarrollo del sector inmobiliario urbano. Todas las ciudades del mundo, en Europa, Asia, África o América, están viviendo la misma realidad. Las consecuencias del aburguesamiento son a menudo **un acceso mucho más problemático a la movilidad (y por lo tanto al empleo), al agua y a la educación**. Las ciudades se convierten así en **megalópolis** completamente desconectadas de su entorno.

***La turistificación*** es una forma específica de aburguesamiento. Los hábitats se reservan para los turistas (AIRBNB). Los destinos turísticos son especialmente importantes: Venecia - Barcelona - Ankara - El Cairo - etc. Algunas ciudades están empezando a reaccionar ante este problema. Pero las zonas rurales también se ven afectadas: pueblos enteros son comprados por no nativos que los transforman en **pueblos de vacaciones**. Los fenómenos de **privatización de lo que antes era público** (playas - espacios verdes, etc.) también entran dentro de este fenómeno general.

***Acaparamiento de tierras***. La tierra es ahora LA riqueza que hay que acumular. Pocas constituciones o leyes en todo el mundo intentan regular estos fenómenos de acaparamiento de tierras. Algunos países, como Benín, intentan oponerse: Suiza ha celebrado algunos referendos sobre esta cuestión para bloquear la posibilidad de reventa durante un cierto período de tiempo. Recuerde que el sitio web de Land Matrix[[11]](#footnote-11) le permite ver quién está comprando a quién en el planeta. Las consecuencias de este acaparamiento de tierras son **desalojos masivos, migraciones a gran escala, guerras territoriales.**

**Expulsiones masivas.** La financiarización crea así un fuerte aumento del número de **personas sin hogar** en las calles, una migración por razones económicas, pero también y de hecho un **debilitamiento de las poblaciones** que se están volviendo más vulnerables y empobrecidas. Esta vulnerabilidad de las poblaciones tiene obviamente consecuencias, ya que estas personas se vuelven física y psicológicamente vulnerables. Parece que la mayoría de las veces, las personas que son deportadas se sienten solas responsables de la situación y llevan una forma de vergüenza que les impide entrar o salir de la acción. Varias redes sociales, como la Alianza Internacional de Habitantes[[12]](#footnote-12), están trabajando para que este sentimiento no desborde a las personas "afectadas" por el desalojo.

**PARTE II: LA VIVIENDA COLABORATIVA, UNA POSIBLE RESPUESTA**

Recordemos la definición de "vivienda colaborativa" en la nota introductoria porque es la que parece emerger en la literatura académica[[13]](#footnote-13).

**Primer vistazo: modelos inspiradores**

**En el lado de la vivienda....**

A principios del siglo XIX, Robert Owen, en Inglaterra, fue el padre fundador del **movimiento cooperativo** que se extendió por todo el mundo de diversas formas. El modelo de vivienda está entonces estrechamente vinculado al empleo y también proporcionará formas de vivienda colaborativa como Familistères. Se aplican varios principios, como "un hombre, un voto", ser cooperador y no accionista, tener acciones de cooperador en lugar de un título de propiedad, etc.

A finales del siglo XIX, Howard Ebenezer en Inglaterra propuso otro concepto inspirador, el **Garden City**, que buscaba combinar las ventajas de la ciudad y las del campo, sin sus respectivos efectos nocivos. Varias ciudades se inspiran en él y las ciudades de vivienda pública y social están adoptando este plan de desarrollo urbano. Las ciudades jardín ofrecen un modelo de vivienda en el que los residentes son miembros de sus cooperativas de vivienda, una forma de darles cierto poder de decisión.

Durante las primeras décadas del siglo XX, las **Nuevas Comunidades** en los Estados Unidos (Alabama) se desarrollaron, dando lugar al primer **Community Land Trust**. Un modelo que pretende abordar la cuestión de la vivienda con un enfoque 360°, a través del acceso a la tierra (CLT en desarrollo tanto en zonas urbanas como rurales), permitiendo también el acceso a la salud y la educación de estos miembros. El CLT puede definirse en función de cuatro componentes: en primer lugar, es una alternativa a la propiedad privada de la tierra y a la apropiación individual de los recursos de la tierra en forma de plusvalía, una fuente de inflación de los precios de la propiedad y de desigualdad en el acceso a la vivienda y al territorio. En segundo lugar, se compone de 3 términos significativos: se trata de extraer el suelo – ***LAND*** (TIERRA) - de los vínculos de la propiedad privada y ponerlo, fuera del mercado, en manos de una entidad destinada a ser su custodio perpetuo - ***TRUST*** - que lo administrará de forma participativa y sin ánimo de lucro en aras del interés común - ***COMUNIDAD***. En tercer lugar, esto requiere la implementación de una serie de mecanismos antiespeculativos específicos para cada realidad jurídica territorializada (como el derecho de preferencia); en cuarto lugar, permitir que el modelo vaya más allá de la noción de acceso a la vivienda, ya que la ambición de CLT es permitir la gestión colectiva de las zonas urbanas y rurales con el fin de desarrollar proyectos económicos, culturales, sociales, agrícolas y de otro tipo. Una manera todavía un poco diferente de concebir la propiedad privada[[14]](#footnote-14).

**En el aspecto financiero....**

En el siglo XVII, un banquero italiano, Lorenzo Tonti, ideó un sistema de seguro de vida en el que las personas contribuían financieramente a un fondo común que les proporcionaba una especie de renta vitalicia. Esta idea la encontraremos en la forma de las llamadas "**tontinas**" africanas, con dos fórmulas posibles: la tontina rotativa y la tontina de acumulación. Este modelo se desarrolla de diversas formas según los países, en particular a través de las "*Agrupaciones de Ahorro Colectivo y Solidario*" de Bélgica para el acceso a la vivienda de los grupos menos favorecidos. Así es como los ahorros de todos, colocados en un fondo común, aseguran que todos tengan acceso a la vivienda. Una forma de eludir el uso de los mercados bancarios y financieros, que imponen sus criterios y limitaciones frente a los riesgos.

A finales del siglo XX, el **microcrédito** también fue inspirador, a través de experiencias como la del Banco Grameen de Muhammad Yunnus en Bangladesh. Aunque esta experiencia es discutida hoy en día, tiene el mérito de demostrar que el acceso a la financiación "alternativa" fuera del sistema bancario es posible dentro de una comunidad. Esta puede ser una forma de avanzar para las personas que permanecen fuera de los canales bancarios, como las mujeres o los más pobres. Hoy en día, existen múltiples actores del microcrédito en todo el mundo. El microcrédito es una herramienta para luchar contra la exclusión social y una forma de eludir los circuitos de endeudamiento bancario. Responde a los riesgos de la financiarización ofreciendo préstamos a las personas generalmente excluidas, con apoyo profesional[[15]](#footnote-15).

Finalmente, retomando la idea de Aristóteles de que "*la propiedad privada debe orientarse hacia un uso común*", se propone un último modelo inspirador: el de los **Bienes Comunes[[16]](#footnote-16)**, un modelo que está de moda entre quienes creen que ciertos bienes no se pueden comprar ni vender: el ADN, la tierra, el conocimiento, etc. La lógica aquí es decir que hay "bienes" que están "fuera de precio" en el sentido literal del término porque probablemente también están fuera de precio en el sentido metafórico del término.

**Segunda mirada: una cuadrícula de modelos en tensión**

A partir de estos modelos inspiradores y de las realidades sobre el terreno, proponemos la construcción de una tabla de análisis para identificar modelos de hábitat poco especulativos (o no muy financieros) a lo largo de dos ejes:

* **Las reglas del mercado**
* **El valor añadido**

En efecto, si la vivienda es ahora un bien de mercado, es también porque está englobada en estas dos lógicas de mercado: la de ser puesta en el mercado como bien (vivienda - suelo) y la de generar beneficios (o plusvalía). Por lo tanto, la cuadrícula propuesta supone que algunos hábitats están fuera del mercado o reinventan las reglas del mercado a su manera para contrarrestar los efectos perversos del mercado. En la misma línea, el cuadro propone considerar que existen hábitats que limitan o suprimen el valor añadido y otros que diseñan fórmulas (legales) para captar el valor añadido con el fin de compartirlo de forma diferente.



A partir de este primer diagrama, esta primera red de modelos en tensión, proponemos posicionar algunas formas de vivienda colaborativa, sabiendo que esto se hace de una manera algo arbitraria y que podríamos encontrar modelos de vivienda colaborativa probablemente en varios escenarios.

También reinyectamos las tres formas de propiedad en el modelo: usus - fructus y abusus.

**Pasemos ahora a los modelos propuestos para una mayor claridad:**

******

***El marco en la parte superior izquierda.*** Los denominadores comunes de los Bienes Comunes (a menudo tierras puestas a disposición) y de las viviendas ocupadas son que están situadas fuera del mercado: en general, no existe un intercambio financiero entre las partes. No se reconoce a ningún propietario el derecho a recibir una remuneración por su propiedad y, por lo tanto, no hay ningún valor añadido posible. Sólo el derecho a utilizar esta propiedad es valorado a través de la acción de ocupar u ocupar terrenos considerados como Bienes Comunes.

***El marco en la parte superior derecha.*** Las cooperativas y algunas formas de vivienda agrupada (o participativa o colaborativa) se han ubicado dentro de este marco. Podrían estar ubicados en otros entornos dependiendo de las fórmulas elegidas. En este sentido, estamos a favor de que estos modelos de vivienda tengan como corolario una fuerte gobernanza colectiva que imponga reglas comunes que limiten ciertas desviaciones del mercado. La vivienda colaborativa suele implicar la cooptación de nuevos habitantes, pasando por alto un funcionamiento "normal" del mercado. El nuevo residente se elige en función de su capacidad para "*compartir los valores del grupo*", que debe primar sobre la búsqueda de un valor añadido potencial por parte del antiguo propietario. Las cooperativas no ofrecen poseer una propiedad, sino adquirir acciones en los cooperadores, lo que cambia nuevamente las reglas del mercado de compra y venta. Por lo tanto, se puede vivir en una propiedad sin haber adquirido las acciones de los cooperadores equivalentes a esta propiedad (en más o menos). El valor de las acciones puede ser ajustado de acuerdo al valor agregado, pero este no es generalmente el interés principal de los cooperadores.

***El marco en la parte inferior derecha.*** Propone el modelo de fideicomiso de la comunidad de propietarios, que, cuando se trata del acceso a la propiedad, propone modelos de propiedad en el derecho real (y, por lo tanto, de abuso), pero con normas comunes para limitar el aumento del precio de la vivienda de alquiler o adquirida. En este caso, en Bélgica, este modelo implica un derecho preferente del bien en el momento de la reventa y es entonces el colectivo (en forma de fundación) el que define el precio de reventa y capta parte de la plusvalía dentro de él. Las reglas del mercado han sido modificadas: no se puede vender a cualquier precio y el plusvalor, una vez capturado, se reparte (entre el propietario y el órgano de gestión colectiva, la "confianza" que puede financiar nuevas viviendas o infraestructuras colectivas).

***El marco de abajo a la izquierda.*** Probablemente el más difícil de imaginar porque, cómo proponer valor añadido para ser capturado en un modelo fuera del mercado. Si en lugar de pensar sólo en el "mercado de la vivienda y del suelo" pensamos en el "mercado financiero" (sistema bancario), entonces podríamos argumentar que un modelo de acceso a la vivienda es el de las tontinas, los microcréditos o los grupos de ahorro. De hecho, la vivienda ya no está sujeta a las leyes del mercado bancario y, sin embargo, de la existencia de esta propiedad puede derivarse un valor añadido.

Se trata, por supuesto, de una propuesta de reflexión que requiere ser sometida a la realidad sobre el terreno, para ser criticada por quienes llevan a cabo este tipo de proyectos.

**Tercera mirada: ¿por qué funciona?**

Después de más de 35 años de reflexión sobre este tipo de hábitat "colaborativo"[[17]](#footnote-17), estamos convencidos de que si estos modelos funcionan, no es por la mecánica que los rodea. Por lo tanto, no es el estatuto jurídico "simple" el que permite evitar cualquier deriva, ya se trate de fórmulas de fundación para proteger el patrimonio o de fórmulas cooperativas de empresa. Las fundaciones son también una buena manera de acumular riqueza sin pasar por ciertos impuestos; las cooperativas no son necesariamente modelos de gobernanza ejemplar. Esta observación puede extenderse a todos los dispositivos anti-especulativos diseñados por uno u otro. Siempre es posible evitar estos dispositivos para cualquiera que lo desee[[18]](#footnote-18).

Por lo tanto, si tuviéramos que identificar qué es lo que hace funcionar un modelo antiespeculativo o antifinanciero, presentaríamos los siguientes elementos y en el orden mencionado:

1. En primer lugar, se debe trabajar sobre **el propósito de este hábitat**, sin fines de lucro y/o el interés limitado que genera debe ser considerado como **un interés "legítimo" a los ojos de los individuos y/o las comunidades.**
2. Por lo tanto, es imperativo establecer **una estructura de gobernanza** que gestione el hábitat de acuerdo con este objetivo (gestores de hábitats agrupados, fideicomisos de tierras comunitarias, cooperativas, etc.). La gobernanza debe asegurar que el propósito se mantenga a lo largo del tiempo.
3. Y sólo entonces podrán ser eficaces **las medidas antiespeculativas o las medidas legales contra la financiación.** Estas medidas también deben ser implementadas por los actores de la gobernanza de la estructura con el fin de mantener la coherencia del sistema "en proximidad".

Para explorar un poco más a fondo lo que subyace a **la legitimidad de una estructura de gobierno**, retomamos aquí los comentarios de Pierre Calame[[19]](#footnote-19) y los vinculamos a modelos de vivienda colaborativa:

1. **Las limitaciones surgen de las necesidades del bien común.** La noción de bien común es, por tanto, el valor que debe prevalecer en cualquier sistema de gobernanza. Las restricciones no deben provenir de intereses especiales o de cargas administrativas. Las necesidades de mediación dentro de los hábitats de colaboración surgen cuando el bien común ya no es obvio para todos.
2. **El poder se ejerce de acuerdo con valores compartidos.** En muchos hábitats de colaboración, los valores están en el centro del proyecto. O el nuevo habitante debe adherirse a estos valores, o tiene la oportunidad de co-construirlos. Una Carta de valores compartidos es generalmente la piedra angular del grupo. Si las personas que viven en viviendas colectivas no pueden co-construir estos valores o al menos adherirse a ellos de manera plena y voluntaria, los abusos y los problemas surgirán rápidamente.
3. **Los líderes son dignos de confianza.** La cuestión de la gobernanza es crucial en un hábitat de colaboración. Si esta gobernanza está demasiado lejos de los habitantes (porque la ejerce una autoridad pública, por ejemplo), pierde su eficacia. Existen muchos modelos diferentes y diversos en todo el mundo con una creatividad increíble, pero la confianza siempre está en el centro del esquema en cualquier modelo colectivo de toma de decisiones[[20]](#footnote-20).
4. **Se respeta el principio de la mínima restricción.** Si los hábitats de colaboración están funcionando bien, es también porque las restricciones objetivas en comparación con otros modelos son menos severas, o porque estas restricciones están totalmente respaldadas por el grupo, que ya no las percibe como "externas" a él.

Para profundizar un poco más en **el contexto en el que se desarrolla hoy en día este modo de vivienda**, retomamos **los principios del Derecho a la Ciudad**, un concepto ya antiguo desarrollado por Henri Lefebvre[[21]](#footnote-21). Las redes de activistas, como la red mundial Habitat International Coalition[[22]](#footnote-22), querían retomar el concepto y actualizarlo en contrapunto con el deseo de las Naciones Unidas de desarrollar una "Nueva Agenda Urbana[[23]](#footnote-23)" a escala mundial. También es una forma de promover el derecho a la vivienda en el mundo, dado que muchos países seguirán negándose a incluir el derecho a la vivienda en sus respectivas constituciones. Los principios del derecho a la ciudad según esta red internacional:

1. **Promover la función social de la tierra.** Aquí encontramos la noción del derecho al uso de la tierra; el acceso a la tierra es la piedra angular del derecho a la ciudad.
2. **Exigir una gestión democrática de los territorios.** Se reafirma aquí la noción de gobernanza.
3. **Apoyar el derecho a producir la ciudad.** Este principio se hace eco de lo que se conoce como la Producción Social de la Vivienda, es decir, la construcción de capacidades y el derecho de los habitantes a autoproducir su ciudad y su hábitat. El objetivo es promover la vivienda colaborativa. En este sentido, cabe destacar que CGLU[[24]](#footnote-24), en su campaña "Ciudades por una vivienda adecuada", lanzada en julio de 2016 en Nueva York, también pide "más herramientas para coproducir soluciones alternativas de vivienda pública, privada y comunitaria (...) que no se basen en el beneficio comercial".
4. **Mantener el vínculo entre la función económica y la vivienda en las ciudades**. Esto equivale a socavar las fórmulas de organización espacial que sólo crearían espacios de hábitat, sin otra función. Por el contrario, es deseable una combinación de funciones: vivienda, empleo, tiendas, educación, etc. Esto es lo que ofrecen muchos hábitats de colaboración, incluyendo las Cooperativas y los Fideicomisos de Tierras Comunitarias.
5. **Concebir la ciudad como un bien común**, el espacio público como un bien común.

La vivienda colaborativa es un modo de vivienda que integra estos diversos elementos "macro-societarios". Es por eso que probablemente está en aumento.

**Cuarta mirada: vivienda colaborativa anti-especulativa y anti-financiamiento**

Más allá de los deseos piadosos y de los grandes principios establecidos, es hora de examinar más de cerca los hábitats de colaboración de todo tipo y de pensar en cómo ellos o por qué serían antiespeculativos o antifinancieros.

*"El derecho a la ciudad es el poder colectivo para reformar los procesos de urbanización" (David Harvey)*

Porque algunas viviendas colaborativas **eluden los circuitos tradicionales de crédito hipotecario**, ya sea a través de la tontina, el microcrédito o los modelos comunes. Por lo tanto, existe una posible distancia con el sistema bancario tradicional, uno de los principales actores del sobreendeudamiento de los hogares.

 Porque **la carga del riesgo financiero no es necesariamente asumida por una sola persona** (para usar las palabras de Manuel Aalbers sobre la financiarización de los individuos). Si el prestatario es un colectivo estructurado o si el préstamo se hace a través de formas de propiedad que no afectarán a un solo individuo en caso de dificultades (por ejemplo, acciones de cooperadores), entonces estas fórmulas protegen a los habitantes de la financiarización.

 Porque **la acumulación de capital puede tener lugar fuera de los canales bancarios.** Los esquemas de ahorro colectivo o tontinas ofrecen acumulación fuera de los canales tradicionales. Esto no los protege de todo, porque estos circuitos alternativos aún deben ser confiables. En Asia[[25]](#footnote-25), muchos proyectos se están desarrollando gracias a estas fórmulas colectivas, ya que los residentes no pueden acceder al mercado bancario.

 Porque **la vivienda colaborativa puede beneficiarse del apoyo público que se considerará común.** En la adquisición tradicional, el individuo puede recibir ayuda estatal en algunos países y con normas muy estrictas. Puede observarse que algunas formas de vivienda colaborativa animan a las autoridades públicas a tomar más medidas en términos de apoyo público a la tierra (por ejemplo, mediante la concesión de tierras por un período de tiempo limitado o para siempre). Este es el caso de las cooperativas o fideicomisos de tierras comunitarias en Europa, pero también en África y América Latina.

 Porque **los hábitats de colaboración permitirán asociaciones distintas de las famosas PPP** (asociaciones público-privadas), con modelos de asociación entre ciudadanos, ciudadanos-asociaciones, ciudadanos-ciudadanos. En la actualidad, habida cuenta de las formas de desinversión de los Estados, en particular en el ámbito de la vivienda social-pública, no sería prudente no recurrir exclusivamente a los promotores privados y favorecer las formas de asociación entre el sector público y el ciudadano porque desean participar en este tipo de vivienda, en particular a través de formas de solidaridad activa (**vivienda solidaria[[26]](#footnote-26)**).

Porque **la plusvalía se distribuye generalmente de forma diferente o no se realiza**. Porque son los valores los que prevalecen, porque se establece un estricto sistema de gobernanza, no es el beneficio lo que se propone. El objetivo principal de la vivienda colaborativa es proporcionar un hábitat para uso colaborativo, no crear un hábitat como fuente de rentabilidad económica.

Porque **la gobernanza a un nivel más micro impone otras reglas** (a menudo más estrictas, pero aceptadas porque son elegidas), **reglas que garantizan el objetivo a largo plazo** de estos hábitats, incluso desde un punto de vista financiero.

 Porque **el movimiento de la vivienda colaborativa está despegando de una forma nunca antes vista** y su peso también podría provocar cambios profundos frente a la financiarización de la vivienda:

* **Reduciendo el acceso a la tierra** para proyectos puramente financieros (acciones del referéndum suizo[[27]](#footnote-27));
* Al proponer la creación de **otra fiscalidad**, **otro impuesto** para este tipo de vivienda que tiene un verdadero valor añadido social;
* Permitiendo el **acceso al crédito (hipoteca) a tipos de interés más bajos** porque el riesgo financiero -ya que lo soporta una comunidad y no un individuo- se consideraría menor[[28]](#footnote-28).

*"Lo que no es trabajo humano no puede crear valor añadido" (John Davies)*

Y más específicamente para **Bélgica y Bruselas**, proponemos luchar contra la financiarización y la especulación a través de hábitats de colaboración mediante

 **Trabajar en modelos legales más apropiados** (por ejemplo, cooperativas - no es óptimo mezclar un sistema comercial y de vivienda dentro del mismo modelo legal). En Francia, la Ley ALUR intenta proponer nuevas modalidades legales a través de un sistema liderado por las OFS (Organizaciones de Solidaridad de la Tierra) con un BRS (Arrendamiento Solidario Real) para un nuevo esquema de propiedad de vivienda social inspirado en el Fideicomiso de la Tierra Comunitaria. O fórmulas anglosajonas de Shared Equity o Shared Ownership que permitan la modulación legal del régimen de propiedad, a través de formas de copropiedad en las que el Estado puede ser uno de los copropietarios[[29]](#footnote-29).

**Proponer otras formas de gravar los bienes inmuebles**, en particular gravando las plusvalías resultantes de la especulación inmobiliaria.

**Creación de una Carta antiespeculativa para los operadores inmobiliarios del sector privado**, similar a la que ha puesto en marcha la ciudad de París.

**Exigir una subsidiariedad más activa con las asociaciones público-ciudadanas y/o financiando los llamados costos de transacción** (es decir, investigación previa de la información para determinar si es apropiado o no crear un nuevo hábitat de colaboración). (ver proyecto CLT y SHICC)

**Reservar terrenos en la ciudad para desarrollar este tipo de hábitat** sin crear guetos urbanos. Inspirándose, por ejemplo, en Suiza, donde se ha prohibido la reventa de tierras en un plazo de 10 años.

**Repensar la función tutelar macroprudencial** **que protege a los préstamos hipotecarios**, teniendo en cuenta que muchos proyectos de vivienda colaborativa se están poniendo en marcha gracias al crédito al consumo porque los modelos son demasiado complejos para el crédito bancario tradicional simple.

**¿Quiénes somos?**

Hábitat y Participación es una asociación sin ánimo de lucro creada en 1982, centrada en la vivienda colaborativa y la participación ciudadana en la vivienda. Desde su creación, ha promovido la vivienda agrupada (autogestionada) como un proyecto colectivo que va más allá de la simple noción de "vivienda conjunta". Una característica específica del modelo belga es situar el proyecto colectivo en el centro del proyecto de vivienda, un proyecto que puede ser social - cultural - economía social y solidaria - ecológica - religiosa. Los primeros hábitats agrupados datan de principios de los años setenta.

Si bien la asociación comenzó a promover el modelo, en 2005 comenzó a poner en marcha proyectos que se llevaron a cabo de acuerdo con los "5 dedos de la mano": aspectos legales (vivienda y derechos sociales), aspectos urbanísticos, financieros, arquitectónicos, dinámicas colectivas. Desde 2015, la asociación también ha estado apoyando a grupos de personas vulnerables en las llamadas viviendas colectivas "solidarias".

En efecto, en 2006, la asociación realizó un estudio federal titulado "Hábitat Solidario" que condujo al desarrollo del concepto en primer lugar, seguido de proyectos (2012-2013) (bajo el impulso del sector asociativo o de las convocatorias de proyectos de las autoridades públicas). También fue en esta época cuando se creó modestamente el Community Land Trust, tanto en Bruselas como en la Región Valona. En 2019, se puede decir que hay alrededor de 250 unidades de vivienda solidaria agrupadas y agrupadas en Bélgica, con Códigos de Vivienda que han integrado el término vivienda solidaria. En estos Códigos no se define la vivienda colectiva, lo que es positivo a los ojos de los grupos de interés para que el modelo siga evolucionando e innovando.

Por lo tanto, el concepto de vivienda colectiva ha evolucionado con el tiempo. A principios de los años setenta -como se ha explicado- se trataba principalmente de vivir en comunidad, con un proyecto común liderado por el colectivo de los habitantes. Desde aproximadamente 2012-2013, cuando se desarrolló la vivienda solidaria, el concepto ha estado abierto a otros dos objetivos: promover el acceso a la vivienda y crear una convivencia en los barrios. Finalmente, un cuarto objetivo se superpone tímidamente a los otros tres: vincular la vivienda colectiva Y la dimensión económica (empleo), según uno de los principios del Derecho a la Ciudad. Este movimiento ya está en marcha en las zonas rurales, lo que también se refleja en formas jurídicas cada vez más complejas, que permiten la coexistencia de diversas funciones (vivienda - cultura - social - económica).

Según un notario especializado en vivienda colectiva (solidaria), este modelo debería seguir creciendo hasta alcanzar el **15%** del parque de viviendas en los próximos años. Esto no es increíble considerando lo que está pasando en nuestros vecinos.

<https://habitat-participation.be>

<https://habitat-groupe.be>

Este trabajo sobre los modelos de vivienda antiespeculativos y antifinancieros se llevó a cabo con el apoyo de la Fundación Charles Léopold Meyer para el Progreso de la Humanidad. Se trata de una herramienta de Internet que se está desarrollando sobre el derecho a la vivienda en todos los países del mundo: <https://habitat-worldmap.org>

1. Según Darinka Czischke de la Universidad de Delft en Holanda. [↑](#footnote-ref-1)
2. Véase a este respecto el sitio web "Land Matrix", que muestra todos los fenómenos de acaparamiento de tierras en el mundo: quiénes son los compradores y qué países son desposeídos de sus tierras, en la mayoría de los casos con el acuerdo de las políticas en vigor. [↑](#footnote-ref-2)
3. Esta información procede del Sr. Manuel Aalbers, profesor de la KULeuven de Bélgica. [↑](#footnote-ref-3)
4. Véanse las estadísticas de EUROSTAT sobre este tema. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ver el análisis de la situación española realizado por la Red de Bruselas por el Derecho a la Vivienda (RBDH), de Anne-Sophie Dupont. [↑](#footnote-ref-5)
6. Cabe señalar que empresas como CAMELOT en los Países Bajos están invirtiendo en un nuevo mercado, el de las viviendas temporalmente vacías. Ofrecen a los individuos la oportunidad de pagar un alquiler bajo para quedarse allí a cambio de múltiples restricciones (desde vigilar el lugar hasta prohibir a los niños que se queden allí). [↑](#footnote-ref-6)
7. Estas reflexiones y explicaciones provienen de varias intervenciones del Sr. Manuel Aalbers, profesor de la KULeuven de Bélgica. [↑](#footnote-ref-7)
8. Lea también la nueva publicación de la Red de Acción de la Coalición Europea sobre el tema, publicada por la Fundación Rosa Luxemburgo en 2019: <https://www.rosalux.eu/publications/housing-financialization/> [↑](#footnote-ref-8)
9. La publicación de la Red de Acción de la Coalición Europea ofrece una lista no exhaustiva sobre el tema en el que se basa este capítulo. [↑](#footnote-ref-9)
10. Brett Christophers, The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom, 2016 - <http://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/anti.12267/full> [↑](#footnote-ref-10)
11. Página web para consultar: <https://landmatrix.org> [↑](#footnote-ref-11)
12. La red mundial Alianza Internacional de Habitantes organiza periódicamente tribunales internacionales sobre desalojos en masa, algunos de los cuales se han vinculado a los diversos fenómenos de la financiarización de la vivienda. Ejemplos: el celebrado en Venecia (2018) en relación con el turismo de la ciudad - o el de la cuenca mediterránea (2019). <https://fre.habitants.org> - <https://fre.tribunal-evictions.org> [↑](#footnote-ref-12)
13. Véase la nota introductoria de este artículo. [↑](#footnote-ref-13)
14. Leer el libro de John Emmeus Davis "Manuel d'antispeculation immobilière - Une introduction aux fiducies foncières communautaires" - Ecosociété - Québec – 2014. [↑](#footnote-ref-14)
15. Lea el artículo de la red Financité sobre este tema: "¿Por qué y cómo hacer crédito en Europa Occidental? " <https://www.financite.be/sites/default/files/references/files/248.pdf> [↑](#footnote-ref-15)
16. Commun, ensayo sobre la revolución en el siglo XXI de Pierre Dardot y Christian Laval, ed. La Découverte, París, 2017. [↑](#footnote-ref-16)
17. Propuestas como Hábitat y Participación, una asociación sin ánimo de lucro de derecho belga (presentación al final del documento). [↑](#footnote-ref-17)
18. En Bélgica, una ciudad se ha desarrollado completamente utilizando uno de los mecanismos del Community Land Trust, a saber, la separación de terrenos y edificios. Como resultado de las carreras, los hábitats sin tierra se venden al precio de los hábitats con tierra en otros lugares. La "simple" separación de terrenos y edificios no es suficiente para frenar la especulación. [↑](#footnote-ref-18)
19. "Pequeño tratado de oeconomía o... Porque las sociedades de responsabilidad limitada (siglo XIX) se han convertido en empresas con una irresponsabilidad ilimitada (siglos XX-XXI)" por Pierre Calame, ed. Fundación Charles Léopold Meyer, París, 2018. En los hábitats colaborativos que funcionan, generalmente encontramos estos principios de gobernanza, principios que también pueden traer más reglas que en un llamado hábitat clásico. [↑](#footnote-ref-19)
20. La sociocracia es hoy en día un modo creciente de tomar decisiones. [↑](#footnote-ref-20)
21. Le Droit à la Ville, Henri Lefebvre, 1968. Entre otras cosas, afirma que "la construcción de la ciudad no debe estar reservada a las élites: la integración de los ciudadanos en los procesos de construcción de la ciudad se convierte en un elemento fundamental para el ejercicio de la igualdad y la libertad de acción". [↑](#footnote-ref-21)
22. Red Global de la Coalición Internacional del Hábitat - <https://www.hic-gs.org> [↑](#footnote-ref-22)
23. Cumbre Hábitat III realizada en Quito en 2016: <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/> [↑](#footnote-ref-23)
24. CGLU = Red Global de Ciudades y Gobiernos Locales Unidos - <https://www.uclg.org/fr> [↑](#footnote-ref-24)
25. En Tailandia, por ejemplo, el proyecto CODI es un proyecto en el que las personas adquieren la capacidad de negociar contratos de arrendamiento a largo plazo para asegurar la sostenibilidad de su hábitat. <http://www.codi.or.th/housing/frontpage.html> [↑](#footnote-ref-25)
26. Este es el caso, en particular, de las formas inclusivas de vivienda, que son viviendas de apoyo para las personas con discapacidades o problemas de salud mental. Los ciudadanos quieren participar en la creación de proyectos, pero el marco jurídico y financiero favorece los proyectos públicos y asociativos. [↑](#footnote-ref-26)
27. En Basilea, Suiza, un referéndum celebrado en 2018 prohibió la venta de tierras del sector público a particulares - En Ginebra, cualquier venta de tierras o edificios del sector público está sujeta a un referéndum opcional por parte del legislador cantonal o municipal, que pone freno a las políticas neoliberales de transferencia de propiedades públicas al sector privado. [↑](#footnote-ref-27)
28. Idea sugerida por la red URBAMONDE - <https://www.urbamonde.org/en> [↑](#footnote-ref-28)
29. Esta fórmula permite, por tanto, la copropiedad entre el habitante y el sector público. Esto tiene varias ventajas: permite que una persona que se endeuda para adquirir bienes tenga una garantía a perpetuidad: si la vida le resulta más difícil, el Estado puede volver a comprar parte de la vivienda y seguir alquilando esta parte (la persona se queda en casa). El de permitir que el sector público recupere fondos mediante la disposición de parte de sus "bienes", manteniendo al mismo tiempo los bienes bajo el control del Estado: la persona no puede llegar a ser propietaria al 100% de sus bienes. Permitir a ambas partes tener un diálogo más igualitario e invertir en la vivienda como "propietarios". [↑](#footnote-ref-29)