

Κείμενο Εργασίας

**Διερευνώντας τη συνεργατική
κατοικία στην Ελλάδα**



Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ, Θεσσαλονίκη - Ελλάδα
Οδός Αριστοτέλους 3, 54624 Θεσσαλονίκη

T +30 2310 282829
E info@gr.boell.org
W www.gr.boell.org

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΔΟΣΗΣ

Υπεύθυνος Έκδοσης:	Μιχάλης Γουδής
Συγγραφή Μελέτης:	CoHab
Υπεύθυνος Παραγωγής:	Γιώργος Μελισσουργός
Σχεδιασμός / layout:	Κατερίνα Τριανταφυλλοπούλου

Διατίθεται ηλεκτρονικά στο: www.gr.boell.org

1η ΕΚΔΟΣΗ: ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 2023

Οι απόψεις που διατυπώνονται στο παρόν κείμενο δεν εκφράζουν κατ' ανάγκην την άποψη του εκδότη.

Το έργο με τίτλο «Κείμενο Εργασίας 1: Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα», με εκδότη το Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ Ελλάδας, διατίθεται με άδεια Creative Commons Αναφορά Δημιουργού – Μη εμπορική Χρήση – Παρόμοια Διανομή 4.0 Διεθνές (CC BY-NC-SA 4.0)



Περιεχόμενα

Εισαγωγή: Το πρόβλημα της κατοικίας δεν μπορεί να λυθεί ατομικά, παρά μόνο συλλογικά.	5
1 - Συμμετοχική έρευνα για τη συνεργατική κατοικία	7
2 - Τι είναι η συνεργατική κατοικία;	11
3 - Πώς ξεκινάει ένα συνεργατικό στεγαστικό εγχείρημα;	17
4 - Πώς οργανώνεται και πώς χρηματοδοτείται ένα εγχείρημα συνεργατικής κατοικίας;	21
5 - Παραδείγματα από άλλες χώρες	26
6 - Το θεσμικό πλαίσιο για τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα	40
7 - Συστατικά μιας εργαλειοθήκης για τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα	49
8 - Q&A για ένα μελλοντικό εγχείρημα	59
0 - Βιβλιογραφικές πηγές και υλικό	64



Εισαγωγή:

Το πρόβλημα της κατοικίας δεν μπορεί να λυθεί ατομικά, παρά μόνο συλλογικά.

Τι είναι η συνεργατική και συνεταιριστική κατοικία; Τι είναι η συλλογική ιδιοκτησία; Με ποιο τρόπο μπορεί να απαντήσει στα σημερινά στεγαστικά προβλήματα; Πώς μπορεί να ξεκινήσει ένα τέτοιο εγχείρημα στην Ελλάδα; Ποιες είναι οι δυσκολίες, αλλά και ποια τα διαθέσιμα εργαλεία; Ποια παραδείγματα του εξωτερικού μπορούν να μας εμπνεύσουν;

Αυτά είναι κάποια από τα ερωτήματα που επιδιώκει να απαντήσει η συλλογή πληροφοριακών κειμένων, οδηγών και διερευνήσεων για τη συνεργατική και συνεταιριστική κατοικία στην Ελλάδα, συμπυκνώνοντας την εμπειρία που έχει αποκτήσει η ομάδα CoHab Athens τα τελευταία έξι χρόνια, μέσα από έρευνα, εργαστήρια, ανοικτές συζητήσεις, ομάδες εργασίας και επισκέψεις σε συνεργατικά και συνεταιριστικά στεγαστικά εγχειρήματα του εξωτερικού. Στο κείμενο χρησιμοποιούμε τον ευρύτερο όρο “συνεργατική κατοικία” για να συμπεριλάβουμε διαφορετικά μοντέλα συλλογικών στεγαστικών εγχειρημάτων τα οποία δεν βασίζονται απαραίτητα στο συνεταιριστικό δίκαιο. Μας ενδιαφέρουν κατα βάση εγχειρήματα που επιδιώκουν την αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας, την δημοκρατική αυτο-διαχείριση και την αλληλεγγύη.

Διευκρινίζουμε ότι η έρευνα αυτή είναι εν εξελίξει, και πολλά από τα επιμέρους ζητήματα, ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά την υλοποίηση ενός πρώτου συνεργατικού στεγαστικού εγχειρήματος και στην Ελλάδα, μένουν ακόμη ανοικτά. Στην πραγματικότητα, δεν διαθέτουμε ακόμα σαφείς απαντήσεις, καθώς δεν υπάρχουν στην Ελλάδα ούτε η προηγούμενη σχετική εμπειρία ούτε τα διαμορφωμένα εργαλεία για τη θεσμική κατοχύρωση, τη χρηματοδότηση και τη λειτουργία τέτοιου τύπου δημοκρατικών, μη-κερδοσκοπικών και συλλογικών μορφών στέγασης. Όπως έχει δείξει η εμπειρία και από άλλες χώρες όπου

ξεκίνησαν εγχειρήματα σε αντίστοιχα αδιαμόρφωτα και αχαρτογράφητα πλαίσια, δεν υπάρχει μόνο μια διαδρομή ή ένας τρόπος, αλλά αυτά διαμορφώνονται μέσα από τη συλλογική προσπάθεια και την ενέργεια ανθρώπων που πιστεύουν ότι μπορούν να τα καταφέρουν από κοινού.

Υποστηρίζουμε λοιπόν ότι, ακόμη και αν δεν έχουμε τη μαγική συνταγή, η ανάπτυξη συλλογικών-συνεργατικών μορφών κατοικίας ΕΙΝΑΙ ΕΦΙΚΤΗ και στην Ελλάδα.

Η ομάδα του CoHab.



1 - Συμμετοχική έρευνα για τη συνεργατική κατοικία

Εμπειρίες από την έρευνα του CoHab

Από το 2016 και μετά, όταν ξεκίνησε η συμμετοχική έρευνα του CoHab σε συνεργασία με διάφορες ομάδες, άτυπες αλλά και πιο οργανωμένες, παρατηρούμε ότι το ενδιαφέρον για εναλλακτικές απαντήσεις στο ζήτημα της κατοικίας γίνεται όλο και πιο έντονο, ως επακόλουθο και της παράλληλης όξυνσης της στεγαστικής κρίσης.

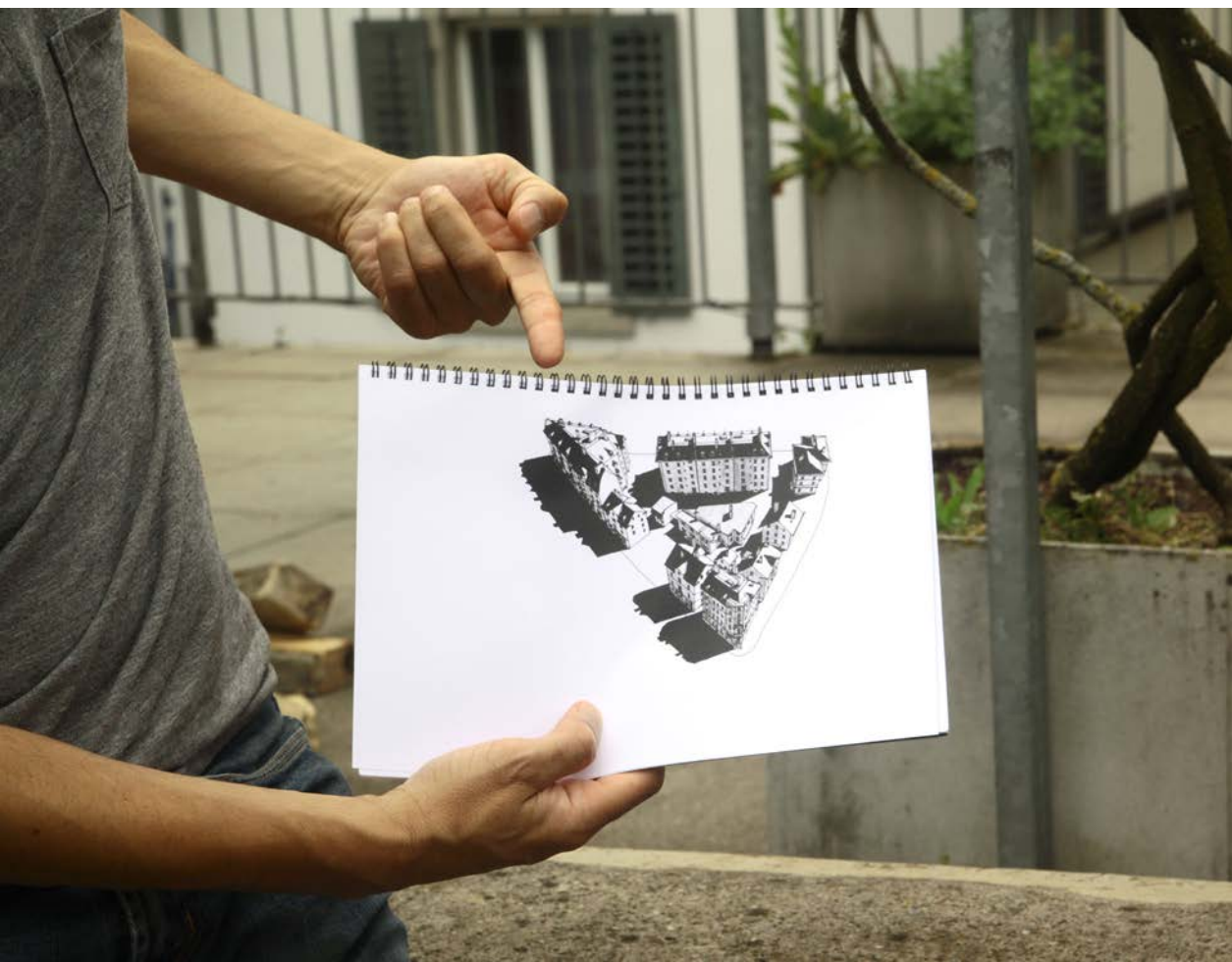
Στους αρχικούς προβληματισμούς σχετικά με το μοντέλο της συνεργατικής και συνεταιριστικής κατοικίας, καθώς και για τις δυνατότητες ανάπτυξής του στην Ελλάδα, η συζήτηση περιστρεφόταν γύρω από την ύπαρξη ή μη ενός συλλογικού υποκειμένου που θα αναλάμβανε ένα τέτοιο εγχείρημα. Μετά από επτά χρόνια και αρκετές συζητήσεις, παρουσιάσεις και εργαστήρια, φαίνεται να αρχίζει να διαμορφώνεται ένας κύκλος ενδιαφερόμενων ατόμων ή ομάδων, που είναι διατεθειμένα να εμπλακούν σε αυτή την περιπέτεια και να εργαστούν για την υλοποίηση ενός πρώτου πιλοτικού συνεργατικού στεγαστικού εγχειρήματος.

Από αυτές τις συλλογικότητες και τις ομάδες πολιτών που στοχεύουν στο να διερευνήσουν εναλλακτικές μορφές κατοίκησης (εκτός του πλαισίου της ιδιοκατοίκησης ή του ενοικίου), πολλές έχουν ήδη εμπλακεί σε εγχειρήματα της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας (ΚΑΛΟ), όπως είναι οι δομές αλληλεγγύης, τα συνεργατικά καφενεία, οι αγροτικοί συνεταιρισμοί και άλλα. Η προηγούμενη εμπειρία και η επαφή με τις θεσμικές και άτυπες διαδικασίες της ΚΑΛΟ, καθώς και οι σχέσεις που έχουν ήδη αναπτυχθεί μέσα από τη συνεργασία και τη συμμετοχή, είναι η απαραίτητη βάση και προεργασία για την από κοινού διαμόρφωση μιας ρεαλιστικής πρότασης για τη στέγαση. Παράλληλα, είναι όλο και περισσότερα τα άτομα που αντιμετωπίζουν σοβαρές δυσκολίες στην πρόσβαση σε μια οικονομική, σταθερή και αξιοπρεπή στέγη είτε με ίδια μέσα είτε με τη στήριξη της οικογένειάς τους.

Μέσα από τις συζητήσεις και τα εργαστήρια ανταλλαγής γνώσης με ομάδες

και εγχειρήματα του εξωτερικού, διαπιστώνουμε ότι δεν υπάρχει καμιά προδιαγεγραμμένη λύση που να λειτουργεί σε κάθε περίπτωση. Αντίθετα, η δράση καθοδηγεί και δημιουργεί τη γνώση. Η ετοιμότητα και η προεργασία κάθε ομάδας συμβάλλουν στο να μπορεί να εκμεταλλευτεί τις όποιες ευκαιρίες. Ακόμα και αν η λύση που θα βρεθεί δεν είναι ιδανική (από την άποψη διαμόρφωσης ενός νομικά-οικονομικά-αρχιτεκτονικά άρτιου μοντέλου), η ρεαλιστική προσαρμογή στα δεδομένα και η υλοποίηση ενός πρώτου εγχειρήματος είναι, αυτή τη στιγμή, πιο σημαντικά για να πυροδοτήσουν και άλλες προσπάθειες. Αρκεί, βέβαια, να υπάρχει ένα κοινό όραμα γύρω από κάποιες βασικές αρχές.

Θεωρούμε, λοιπόν, ότι ένα “πρωτότυπο” εγχείρημα συνεργατικής κατοικίας θα μπορούσε αρχικά να υλοποιηθεί άμεσα και στην Ελλάδα, λειτουργώντας ως ένα ζωντανό εκπαιδευτικό εργαστήριο για επόμενες προσπάθειες. Το πρακτικό και άμεσο ενδιαφέρον μας επικεντρώνεται στις παραμέτρους υλοποίησης και, ιδίως, στις δυνατότητες χρηματοδότησης, που αποτελούν τη μεγαλύτερη πρόκληση για τέτοιας κλίμακας εγχειρήματα.



Λίγα λόγια για την ομάδα

Διεκδικούμε το δικαίωμα να οραματιστούμε και να διαμορφώσουμε από κοινού τον χώρο που μοιραζόμαστε, την πόλη, τη γειτονιά, τους χώρους διαβίωσης και εργασίας. Με βάση τον σεβασμό, την ιστιμιά και τη συνεργασία, επιχειρούμε τη σύνθεση πολλών φωνών που θα σχεδιάσουν και θα υλοποιήσουν έναν χώρο ανοιχτό, δημοκρατικό και ανθεκτικό σε κερδοσκοπικές πιέσεις, ο οποίος θα παρέχει οικονομικά προσιτή και ποιοτική στέγαση. Παράλληλα, θα ευνοεί την ποικιλομορφία, θα προάγει τη συλλογική ζωή και τις ανθρώπινες σχέσεις, ενάντια στον ατομικισμό και την κοινωνική αποξένωση.

Το CoHab είναι μια ανοιχτή ομάδα, μια πλατφόρμα ανταλλαγής γνώσης, που στοχεύει στην προώθηση συνεργατικών και συνεταιριστικών μορφών κατοικίας στην Ελλάδα, ως ρεαλιστικών εναλλακτικών για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και ποιοτική κατοικία, με όρους αυτοοργάνωσης, δημοκρατίας, φροντίδας και περιβαλλοντικής μέριμνας.

Δημιουργήθηκε από την ανάγκη των μελών της να κατανοήσουν και να περιγράψουν την κρίση στον τομέα της κατοικίας, την ευρύτερη υποβάθμιση της αστικής κατοίκησης που συντελείται στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια, καθώς και να αναζητήσουν αποτελεσματικούς τρόπους αντιμετώπισής της. Αντλώντας έμπνευση από επιτυχημένα μοντέλα συνεργατικής-συνεταιριστικής και συλλογικής κατοικίας που έχουν υλοποιηθεί στο εξωτερικό, το CoHab έχει ξεκινήσει, από τον Νοέμβριο του 2016, ένα ανοιχτό εργαστήριο συμμετοχικού σχεδιασμού, που στόχο έχει τη διερεύνηση των σχετιζόμενων με την κατοικία τοπικών αναγκών, καθώς και των δυνατοτήτων δημιουργίας ενός εγχειρήματος συνεταιριστικής κατοικίας και συλλογικής ιδιοκτησίας στην Ελλάδα.

Το CoHab στοχεύει στην υποστήριξη ομάδων, κοινωνικών και δημόσιων φορέων για την ανάπτυξη πιλοτικών εγχειρημάτων συνεργατικής κατοικίας. Διεκδικούμε την αξιοποίηση δημόσιων κτιρίων και πόρων για τη δημιουργία συνεταιρισμών κατοικίας και γειτονιάς, με βάση το συλλογικό όφελος και το κοινό καλό.

Βλέπουμε τις συνεργατικές μορφές κατοικίας ως ένα μοντέλο που προβάλλει την αξία χρήσης πάνω από το κέρδος, επιδιώκει την αποεμπορευματοποίηση της γης και των ακινήτων διασφαλίζοντας το δικαίωμα στην κατοικία, ενώ θέτει στο

επίκεντρο τους ανθρώπους, την κοινότητα και το περιβάλλον. Είναι ένα συλλογικό μοντέλο που προωθεί την κοινωνική και αλληλέγγυα οικονομία, την περιβαλλοντική βιωσιμότητα και την αναζήτηση διαφορετικών τρόπων συμβίωσης με ισότητα και συμπερίληψη.

Εμπνεόμαστε από πετυχημένα παραδείγματα συνεταιριστικής κατοικίας και συλλογικής ιδιοκτησίας στην Ευρώπη. Διερευνούμε τις δυνατότητες και τα εμπόδια του θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα και επεξεργαζόμαστε προτάσεις για τη βελτίωσή του. Επιδιώκουμε τη διεύρυνση του συλλογικού φαντασιακού και την εξοικείωση με τις αρχές ή τις πρακτικές των συνεταιρισμών κατοικιών, αλλά και άλλων εγχειρημάτων συνεργατικής κατοικίας. Επεξεργαζόμαστε πραγματικά σενάρια μετασκευής κενών κτιρίων σε συλλογικές κατοικίες. Συμμετέχουμε σε διεθνή δίκτυα συνεργασίας για την ανταλλαγή γνώσης και την αλληλοϋποστήριξη.

Η πρότασή μας απευθύνεται σε όσους και όσες δυσκολεύονται να καλύψουν το κόστος της κατοικίας τους και θέλουν να βρουν λύσεις συλλογικά, με διαδικασίες αυτοοργάνωσης και αλληλεγγύης. Αλλά και σε όσες/ους επιδιώκουν μια συμβιωτική σχέση αστικής κατοίκησης και αναζητούν εναλλακτικές ενάντια στην κερδοσκοπική εκμετάλλευση της κατοικίας, την άνοδο των τιμών και τον εκτοπισμό των κατοίκων από τις γειτονιές τους.

Το CoHab Athens είναι μια ανοιχτή ομάδα στην οποία μπορεί να συμμετέχει οποιοσδήποτε/οποιαδήποτε ενδιαφέρεται να ασχοληθεί με την ιδέα και την πρακτική της συνεργατικής και συνεταιριστικής κατοικίας.

2 - Τι είναι η συνεργατική κατοικία;

Η κατοικία είναι δικαίωμα για όλους και όλες, ειδικότερα η αξιοπρεπής και επαρκής κατοικία με όρους ασφάλειας, προσβασιμότητας και βασικών ανέσεων. Η συνεργατική κατοικία βασίζεται στην απλή ιδέα ότι, αν περισσότεροι άνθρωποι ενώσουν τις δυνάμεις τους και τους πόρους που έχουν στη διάθεσή τους, μπορούν να αποκτήσουν καλύτερη και φθηνότερη κατοικία, διεκδικώντας έτσι ενεργά το δικαίωμα στην κατοικία με αυτοοργάνωση και αλληλεγγύη.

Σε όλο τον κόσμο, έχουν δημιουργηθεί διαφορετικά μοντέλα συνεργατικής ή συνεταιριστικής κατοικίας. Κοινά τους στοιχεία είναι η συλλογική ιδιοκτησία της κατοικίας, ο μη-κερδοσκοπικός τους χαρακτήρας, η δημοκρατική αυτοδιαχείριση και η σύνδεση με την ευρύτερη κοινότητα ή γειτονιά. Υπάρχει μεγάλη ποικιλομορφία στον τρόπο που διαμορφώνονται και λειτουργούν τέτοιου είδους συλλογικά και συμμετοχικά στεγαστικά εγχειρήματα, ανάλογα με το τοπικό πλαίσιο στο οποίο αναπτύσσονται.

Ο όρος συνεργατική κατοικία (collaborative housing) έχει υιοθετηθεί τα τελευταία χρόνια για να συμπεριλάβει, εκτός από τους παραδοσιακούς στεγαστικούς συνεταιρισμούς (housing cooperatives), εναλλακτικές μορφές κοινοτικής/συλλογικής συνδιαβίωσης, όπως είναι οι διάφορες κοινότητες co-housing, το μοντέλο των Community Land Trusts (CLT) που αναπτύχθηκε αρχικά στις ΗΠΑ, και άλλες υβριδικές μορφές μη κερδοσκοπικής κοινοτικής/συλλογικής κατοικίας μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας. Με όρους των κοινών, η κατοικία είναι ο κοινός πόρος τον οποίο διαχειρίζεται μια κοινότητα συλλογικά σε όλα τα στάδια (κατασκευής ή αγοράς, ανακαίνισης, συλλογικής διαβίωσης, συντήρησης, κλπ.), και στη βάση κοινά συμφωνημένων κανόνων με στόχο την κοινή ωφέλεια, αλλά όχι την κερδοσκοπία.

Στο κείμενο που ακολουθεί, οι συνεργατικές και συνεταιριστικές μορφές κατοικίας εξετάζονται ως μια δημοκρατική, συμπεριληπτική και οικονομικά προσιτή λύση στο πρόβλημα της στέγασης. Μας ενδιαφέρουν οι συνεταιριστικές και συλλογικές μορφές κατοικίας που επιδιώκουν την μακροπρόθεσμη εξασφάλιση σταθερής στέγης, χωρίς τους κοινωνικο-οικονομικούς αποκλεισμούς που θέτει η αγορά, επιδιώκοντας το χαμηλότερο κόστος για τα μέλη. Η οικονομική στέγαση δε σημαίνει λιγότερο ποιοτική κατοίκηση, καθώς οι οικονομίες κλίμακας

διασφαλίζουν συλλογικές ανέσεις, όπως κοινόχρηστους χώρους εργασίας, διασκέδασης, γυμναστικής και φιλοξενίας, κήπους, καλύτερο σχεδιασμό, κ.α. Είναι παροχές στις οποίες κάποιος/α δύσκολα θα είχε πρόσβαση ατομικά ή ως μεμονωμένο νοικοκυριό. Παράλληλα, γίνονται συχνά πειραματισμοί με οικολογικότερους τρόπους δόμησης και διαβίωσης.

Στα παραδείγματα που μελετάμε και που προσπαθούμε να συν-διαμορφώσουμε για την Ελλάδα μας ενδιαφέρουν τρία βασικά χαρακτηριστικά/στόχοι: Η συλλογική ιδιοκτησία, η αποεμπορευματοποίηση και η δημοκρατική διαχείριση.

Συλλογική ιδιοκτησία

Πέρα από την ατομική ή κρατική ιδιοκτησία

Σε αντίθεση με την ατομική ή την κρατική ιδιοκτησία, οι διαφορετικές μορφές συνεργατικής και συνεταιριστικής κατοικίας διαμορφώνονται στη βάση μοντέλων κοινής ή συλλογικής ιδιοκτησίας, με στόχο την εξασφάλιση του κοινού πόρου σε βάθος χρόνου. Στην Ευρώπη, παραδοσιακά, έχουν αναπτυχθεί διαφορετικές μορφές συνεταιρισμών: με μερίδες που αντιστοιχούν σε ιδιοκτησιακά δικαιώματα ενός μέρους του ακινήτου ή σε δικαίωμα χρήσης κατοικιών και χώρων που ανήκουν στον συλλογικό φορέα, με πλήρη αυτονομία ή με τη συμμετοχή δημόσιων φορέων (συχνά της τοπικής αυτοδιοίκησης), με διαφορετικούς βαθμούς περιορισμού της διάθεσης των συνεταιριστικών μερίδων και των δικαιωμάτων που συνδέονται με αυτές (π.χ. μεταβίβασης, πώλησης κ.α.).

Σε αδρές γραμμές, διακρίνονται δύο βασικές κατηγορίες συνεταιριστικής κατοικίας που διαφοροποιούνται ως προς τον τρόπο συμμετοχής:

- **Με αγορά μεριδίων που αντιστοιχούν στην αξία της κατοικίας (equity ή ownership cooperatives)**

Τα μέλη-κάτοικοι είναι συνιδιοκτήτες του ακινήτου κατέχοντας μέρος της αξίας του, ανάλογα με το κεφάλαιο που βάζουν στην αρχή (αγορά συνεταιριστικής μερίδας) και το μέγεθος της κατοικίας που χρειάζονται. Όλα τα μέλη αποκτούν δικαίωμα χρήσης μιας κατοικίας, των κοινόχρηστων χώρων και των υποδομών του συνεταιρισμού. Αν κάποιο μέλος θέλει να αποχωρήσει από τον συνεταιρισμό, μπορεί να πουλήσει τη μερίδα του και να πάρει πίσω την αξία του μερίσματος

(αρχικό κεφάλαιο). Εφόσον προβλέπεται από το καταστατικό, μπορεί να πάρει μέρος ή το σύνολο της υπεραξίας (όταν η αξία του μερίσματος αποτιμάται με βάση την αγοραία τιμή του ακινήτου). Αυτό χαρακτηρίζει μια τυπική μορφή συνεταιριστικής κατοικίας, τους λεγόμενους συνεταιρισμούς ιδιοκτησίας (ownership cooperatives). Συνήθως, αφορά πιο κλειστές κοινότητες που ενδιαφέρονται να αποκτήσουν σταθερή κατοικία (αντίστοιχης μορφής με την ιδιοκατοίκηση), αλλά απαιτεί ένα σημαντικό μέρος ίδιων πόρων (ή δυνατότητα ατομικού δανεισμού) για την αγορά της συνεταιριστικής μερίδας.

• Με συμβόλαιο μίσθωσης με τον συλλογικό φορέα (rent cooperatives)

Τα μέλη-κάτοικοι συνάπτουν ατομικό συμβόλαιο εκμίσθωσης με τον φορέα, ώστε να αποκτήσουν δικαίωμα χρήσης της κατοικίας και των συλλογικών υποδομών με βάση τις ανάγκες τους. Η ιδιοκτησία του ακινήτου είναι κοινή και ανήκει στον συλλογικό φορέα (συνεταιρισμό ή άλλη νομική μορφή). Για την εγγραφή στον συνεταιρισμό και την απόκτηση δικαιώματος ενοικίασης, μπορεί να προβλέπεται απλώς μια συνδρομή μέλους, όπως συμβαίνει π.χ. σε παλαιότερους συνεταιρισμούς που έχουν αποπληρώσει το κόστος αγοράς του ακινήτου (βλ. Sanford coop, Ηνωμένο Βασίλειο) και σε φοιτητικούς συνεταιρισμούς. Μπορεί, όμως, να προβλέπεται και η αγορά συνεταιριστικής μερίδας μεγαλύτερης αξίας (βλ. παράδειγμα Mietshäuser Syndikat, Γερμανία). Η αποχώρηση από τον συνεταιρισμό γίνεται απλώς με τη λήξη του συμβολαίου. Οι συνεταιρισμοί αυτής της μορφής ονομάζονται και συνεταιρισμοί ενοικίου (rent cooperatives), και έχουν δύο βασικά πλεονεκτήματα συγκριτικά με άλλους: δεν απαιτούν μεγάλο αρχικό κεφάλαιο, και προσφέρουν μεγαλύτερη ευελιξία σε περιπτώσεις κινητικότητας των κατοίκων.

Η έρευνα του CoHab έχει εστιάσει περισσότερο στην δεύτερη κατηγορία καθώς απευθύνεται σε μέλη που δεν έχουν μεγάλο συγκεντρωμένο αρχικό κεφάλαιο και είναι πιο ευέλικτο.

Αποεμπορευματοποίηση

Η κατοικία είναι μη-κερδοσκοπική

Οι συνεταιρισμοί στοχεύουν στην αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας, δηλαδή, στη διάθεση και διαχείρισή της εκτός του κερδοσκοπικού κυκλώματος της

αγοράς. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη συγκεκριμένων όρων στο καταστατικό, και με νομικούς μηχανισμούς που εμποδίζουν τη δυνατότητα κερδοσκοπίας ή την εκμετάλλευση της υπεραξίας, που θα μπορούσε να αποκτήσει το ακίνητο στην ελεύθερη αγορά. Στόχος τους είναι να διατηρήσουν χαμηλό το κόστος για τα μέλη τους και να διευκολύνουν την πρόσβαση σε κατοικία, για όσες και όσους δεν μπορούν να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες μέσα από την αγορά. Παρέχουν ποιοτική κατοικία που βασίζεται στον διαμοιρασμό και στις οικονομίες κλίμακας. Το κόστος της κατοικίας και του μηνιαίου ενοικίου/συνεισφοράς καθορίζονται από το καθαρό κόστος παραγωγής της κατοικίας (αγορά ακινήτου, κατασκευή ή ανακαίνιση κ.α.), χωρίς επιπλέον κέρδος (cost-rent model). Ακόμα και αν αρχικά το ενοίκιο μπορεί να είναι συγκρίσιμο με τις μέσες τιμές κατοικίας και ενοικίων στην αγορά, σε βάθος χρόνου γίνεται αρκετά φθηνότερο, καθώς παραμένει σταθερό και μπορεί να μειώνεται σταδιακά, παράλληλα με την αποπληρωμή του αρχικού κεφαλαίου.

Τι πληρώνουν οι κάτοικοι;

Οι κάτοικοι των εγχειρημάτων συνεργατικής/συνεταιριστικής κατοικίας πληρώνουν ένα αρχικό εφάπαξ ποσό για να αποκτήσουν δικαίωμα χρήσης των κατοικιών, αγοράζοντας συνεταιριστικό μερίδιο (εφόσον προβλέπεται) και καταβάλλοντας μηνιαία συνδρομή (ενοίκιο). Το ενοίκιο καλύπτει την αποπληρωμή του δανείου αγοράς του ακινήτου, το κόστος ανακαίνισης ή κατασκευής (σε περίπτωση νέου κτιρίου), το ενοίκιο παραχώρησης της γης ή του ακινήτου (στις περιπτώσεις παραχώρησης), τις λειτουργικές δαπάνες, το κόστος συντήρησης, τη δημιουργία αποθεματικού για ταμείο αλληλεγγύης και έκτακτες ανάγκες. Το αρχικό ποσό μπορεί να είναι πολύ μικρό (σαν εφάπαξ εγγραφή στον συνεταιρισμό) ή αρκετά μεγαλύτερο, ανάλογα με το επιχειρηματικό σχέδιο του συνεταιρισμού ή/και τις δυνατότητες του κάθε μέλους. Συχνά, οι συνεταιρισμοί δημιουργούν παράλληλα έναν αποταμιευτικό-επενδυτικό λογαριασμό, στον οποίο μπορούν να συμμετέχουν τα μέλη (υποστηρικτές ή κάτοικοι) καταθέτοντας κεφάλαια με μικρό επιτόκιο (ομότιμος δανεισμός).

Είναι σημαντικό να αναφέρουμε ότι, όπως έχουν δείξει συγκριτικές μελέτες συνεταιριστικών μορφών κατοικίας διεθνώς, τα συνεταιριστικά εγχειρήματα που καταφέρνουν να είναι πραγματικά οικονομικά προσιτά και συμπεριληπτικά χρειάζονται σημαντική δημόσια στήριξη για να αντιμετωπίσουν το εμπορικό κόστος της γης και της κατοικίας (βλ. για παράδειγμα άρθρο Είναι εφικτή η συνεταιριστική κατοικία στην Ελλάδα;).

Δημοκρατική διαχείριση, διαμοιρασμός, αλληλεγγύη

Ένα μέλος μια ψήφος

Στα περισσότερα εγχειρήματα συνεργατικής κατοικίας, ακολουθείται η βασική συνεταιριστική αρχή ισότητας κάθε μέλος μία ψήφος (one member one vote), ανεξάρτητα από τη συμμετοχή του στα υλικά ή άυλα αγαθά του εγχειρήματος. Τα μέλη τους ενθαρρύνονται να συμμετέχουν στις συνελεύσεις και να εκφράζουν ενεργά τις απόψεις τους στη διαδικασία λήψης των αποφάσεων, αλλά και στη διαμόρφωση της στρατηγικής του εγχειρήματος. Σε περιπτώσεις μεγαλύτερης κλίμακας εγχειρημάτων, και ανάλογα με τα όσα προβλέπονται από τη νομική μορφή που έχουν επιλέξει, ορίζεται μια διοικούσα επιτροπή από τις συνελεύσεις των μελών, ώστε να τις εκπροσωπεί στις αρχές, στους προμηθευτές ή σε άλλα εγχειρήματα και κοινότητες. Τα μέλη της επιτροπής είναι αιρετά, ενημερώνουν ανά τακτά χρονικά διαστήματα τα υπόλοιπα μέλη, και ζητούν τις απόψεις τους για ενέργειες ή αποφάσεις μεγάλης βαρύτητας.

Διαμοιρασμός των πόρων και των ευθυνών

Υπάρχουν οικονομικά, κοινωνικά και οικολογικά οφέλη για όλα τα μέλη, λόγω της από κοινού χρήσης των συλλογικών πόρων. Μέσα από τη δημοκρατική αυτοοργάνωση εξοικονομείται ενέργεια, χρόνος και χρήματα για το κάθε μέλος ξεχωριστά και για το σύνολο, ενώ ταυτόχρονα τα μέλη μοιράζονται δουλειές, ευθύνες, έγνοιες, στιγμές. Η αλληλεγγύη και η αλληλοβοήθεια, σε συνδυασμό με τη συλλογική ιδιοκτησία, παρέχουν ασφάλεια σε ένα επίπεδο που δεν γίνεται να προσφέρει η εξατομικευμένη ζωή (βλ. για παράδειγμα άρθρο Έμφυλες διαστάσεις της (συνεταιριστικής) κατοικίας).

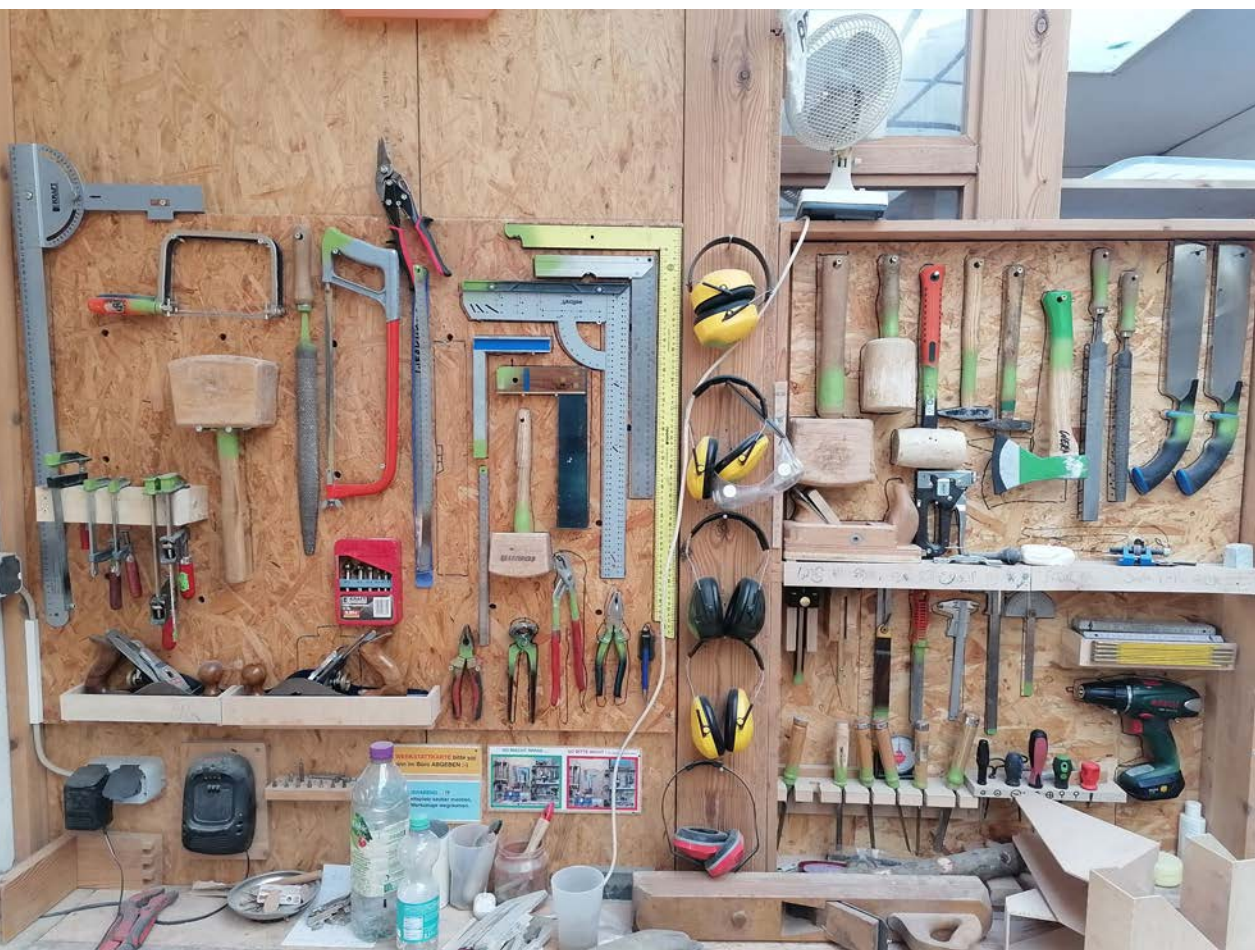
Κατοικία με αλληλεγγύη και αλληλοβοήθεια

Τα μέλη-ένοικοι ενός εγχειρήματος συνεργατικής κατοικίας, ακόμη και αν δεν συνδέονται από πριν, γνωρίζονται σταδιακά μεταξύ τους και, εκτός από τον χώρο και τις υποδομές, μοιράζονται πολλά υλικά αγαθά και συλλογικές υπηρεσίες, (π.χ. οικιακό εξοπλισμό, carpooling, φύλαξη παιδιών κ.α.).

Μοιράζονται επίσης υποχρεώσεις φροντίδας, κοινές δραστηριότητες, συλλογικές κουζίνες και, σε εξαιρετικές καταστάσεις (όπως η πρόσφατη πανδημία

COVID-19), οι συνεταιρισμοί κατοικίας συνιστούν μια κοινωνική υποδομή έτοιμη να λειτουργήσει ως δίκτυο αλληλοβοήθειας. Ενώ γίνεται σεβαστή η ιδιωτικότητα του προσωπικού χώρου του κάθε μέλους, η σχέση γειτονίας εμπεδώνεται μέσα από την αλληλοκατανόηση, το νοιάξιμο και την αλληλοϋποστήριξη. Αν και δεν συγκαταλέγονται στις τυπικές υποχρεώσεις των μελών, εκφράζονται παρ' όλα αυτά με ποικίλους τρόπους (υλικούς, συναισθηματικούς, σε χρόνο), ανανεώνοντας καθημερινά την πίστη στις ανθρώπινες σχέσεις, ως πηγές νοήματος και πεδία πραγμάτωσής του.

Η αλληλοβοήθεια μεταξύ μελών εκφράζεται και με πρακτικούς όρους: οι συνεταιρισμοί κατοικίας συχνά διαθέτουν μέρος των ενοικίων για τη διατήρηση ταμείου αλληλεγγύης, με στόχο τη στήριξη κατοίκων που αντιμετωπίζουν περιστασιακά οικονομικές δυσκολίες.



3 - Πώς ξεκινάει ένα συνεργατικό στεγαστικό εγχείρημα;

Ένα εγχείρημα συνεργατικής κατοικίας μπορεί να δημιουργηθεί από μία ομάδα ανθρώπων που συνδέονται, καταρχήν, με κοινό όραμα και αξίες γύρω από την κατοίκηση, ή/και δυσκολεύονται να αποκτήσουν πρόσβαση σε αξιοπρεπή στέγη με ιδίους πόρους μέσω της αγοράς. Στις περισσότερες περιπτώσεις, προϋπάρχουν σχέσεις μεταξύ του αρχικού πυρήνα των ατόμων, ενώ στην πορεία καινούργια μέλη προστίθενται ή άλλα φεύγουν. Η προσωπική γνωριμία και οι σχέσεις εμπιστοσύνης είναι σημαντικές σε μικρότερα εγχειρήματα που ξεκινούν από το μηδέν. Σε χώρες με μεγάλη παράδοση στη συνεταιριστική κατοικία, οι παλαιότεροι και μεγαλύτεροι συνεταιρισμοί ιδρύουν νέους με ανοιχτή πρόσκληση σε ενοίκους άγνωστους μεταξύ τους, ενώ η κοινότητα διαμορφώνεται σταδιακά μέσα από την κοινή διαβίωση και διαχείριση (βλ. για παράδειγμα Mehr als Wohnen, Ζυρίχη). Βασικοί παράγοντες που διευκολύνουν τη δημιουργία στεγαστικών συνεργατικών εγχειρημάτων είναι η ύπαρξη υποστηρικτικών δημόσιων πολιτικών (ειδικό θεσμικό πλαίσιο, χρηματοδοτικά εργαλεία, διαδικασίες παραχώρησης ακινήτων κλπ.), καθώς και η προηγούμενη γνώση και εμπειρία από υφιστάμενα εγχειρήματα.

Ποια είναι τα μέλη ενός συνεργατικού εγχειρήματος;

Μέλη του συνεταιρισμού είναι όσες και όσοι ενδιαφέρονται να συμμετέχουν ενεργά στο εγχείρημα και αποδέχονται το όραμα και τις κοινές αρχές που έχουν τεθεί από την ομάδα. Στο καταστατικό ορίζονται, με βάση το αρχικό όραμα των μελών αλλά και το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίζονται, οι διαφορετικοί τρόποι συμμετοχής και ρόλοι των μελών. Οι διαφορετικές διαβαθμίσεις συμμετοχής σημαίνουν και διαφορετικά προνόμια και υποχρεώσεις.

Σε εγχειρήματα με διευρυμένους στόχους και σκοπούς (π.χ. διατήρηση της ακίνητης περιουσίας του συνεταιρισμού εκτός κερδοσκοπικού κυκλώματος, παρέμβαση στην τοπική κοινότητα/γειτονιά, στέγαση ευάλωτων ομάδων), μέλη του συνεταιρισμού μπορούν να είναι κάτοικοι, υποστηρικτές του εγχειρήματος, κοινωνικές οργανώσεις, τοπικοί ή θεματικοί σύλλογοι, ομάδες γειτονιάς, φορείς

κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας, φορείς της τοπικής αυτοδιοίκησης, της εκπαιδευτικής κοινότητας (όπως πανεπιστήμια) κ.α. Επίσης, τα μέλη-υποστηρικτές που δεν ενδιαφέρονται να κατοικήσουν στο εγχείρημα, μπορεί να αποκτούν δικαίωμα χρήσης κάποιων χώρων της συλλογικής κατοικίας (community shares) ή να εξασφαλίζουν την ένταξη τους στη λίστα αναμονής.

Οι διαδικασίες εισόδου και αποχώρησης από ένα συνεργατικό εγχείρημα ορίζονται από το καταστατικό και συνδιαμορφώνονται από τη συνέλευση των μελών. Στην περίπτωση αποχώρησης κάποιου ενοίκου, η λίστα αναμονής είναι συνήθως αρκετά μεγάλη. Αν αποχωρήσει κάποιο μέλος, τα εναπομείναντα μέλη του συνεταιρισμού αποφασίζουν σε ποιον/α θα μεταβιβαστεί το μέρος, κι έτσι υπάρχει έλεγχος ως προς το ποιοι/ες θα είναι οι συμμετέχοντες/ουσες στο εγχείρημα. Οι νέοι κάτοικοι μπορεί να είναι ήδη μέλη-υποστηρικτές του εγχειρήματος ή να έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον μέσω της ένταξής τους σε λίστα αναμονής.

Συνδιαμόρφωση του μοντέλου της από κοινού διαβίωσης

Κάθε εγχείρημα είναι διαφορετικό, ανάλογα με τις ανάγκες και τις επιθυμίες των μελών του. Είναι πολύ σημαντικό να απαντηθούν ατομικά (από τα μέλη), αλλά και από το σύνολο της ομάδας, αρκετά ερωτήματα αναφορικά με τις ανάγκες κατοίκησης ή και εργασίας, όπως το πόσο ανοιχτό ή κλειστό, μικρό ή μεγάλο φαντάζονται το εγχείρημα, και ποιο κοινό όραμα ζωής θέλουν να αντιπροσωπεύει. Ο προσδιορισμός των αναγκών και των διαθέσιμων πόρων είναι η απαραίτητη προεργασία για να ξεκινήσει πιο δομημένα η αναζήτηση λύσεων. Έτσι, θα πρέπει να καταγραφεί τι πόρους, χρόνο, κεφάλαιο, γνώσεις, σχέσεις, εξοπλισμό κ.α. μπορεί να διαθέσει το κάθε μέλος.

Η ανάπτυξη ενός εγχειρήματος μπορεί να διαρκέσει αρκετά χρόνια, και, γι' αυτό, αναπροσαρμόζεται διαρκώς σύμφωνα με τις ανάγκες των εκάστοτε μελών. Όπως μας έχουν αναφέρει ιδρυτικά μέλη συνεργατικών εγχειρημάτων, είναι σημαντικό η ίδια η διαδικασία να παρέχει στα μέλη τη χαρά της συμμετοχής και της συνδημιουργίας, ώστε, μέσα από αυτή, να χτίζονται σχέσεις εμπιστοσύνης. Το στάδιο αυτό της μακρόχρονης προετοιμασίας μπορεί να περιλαμβάνει μηνιαίες συναντήσεις που, εκτός από τη δουλειά σε επιμέρους ομάδες εργασίας (π.χ.

οικονομικό πλάνο, καταστατικό, επικοινωνία κ.ά.), συνδυάζονται με διασκέδαση, φαγητό, ταινίες, εκδρομές κτλ. Συχνά, καθώς το εγχείρημα προχωρά προς την υλοποίηση, μπορεί να χρειάζεται η ανάθεση εξειδικευμένων ζητημάτων σε επαγγελματίες (π.χ. νομική υποστήριξη, λογιστικά, τεχνικά θέματα), ενώ ενδέχεται να επωμιστούν μεγαλύτερη ευθύνη ορισμένα μέλη του συνεταιρισμού (κάποιες φορές έναντι αμοιβής), καθώς οι γραφειοκρατικές υποχρεώσεις γίνονται πιο πολύπλοκες και χρονοβόρες.

Πρακτικά εργαλεία / οδηγοί για την εκκίνηση ενός εγχειρήματος

Υπάρχουν διάφορα εργαλεία και πρακτικές, που θα μπορούσαν να βοηθήσουν στη διαμόρφωση της πρότασης στα πρώτα στάδια.

1. Για τα πρώτα βήματα, υπάρχουν ερωτηματολόγια που καθοδηγούν την ενδιαφερόμενη ομάδα να συγκεκριμενοποιήσει το όραμά της και να κατανοήσει καλύτερα τις διαφορετικές παραμέτρους ή τα ζητήματα που θα πρέπει να επιλύσει στην πορεία του εγχειρήματος.

Στα εργαστήρια του CoHab, διαμορφώσαμε ένα τέτοιο ερωτηματολόγιο, αξιοποιώντας αντίστοιχα ερωτηματολόγια από εγχειρήματα και δομές υποστήριξης συνεργατικής κατοικίας του εξωτερικού. Αποτελείται από τέσσερις ενότητες που βοηθούν την ομάδα να συζητήσει και να αποσαφηνίσει το Όραμα, την Οργάνωση (λειτουργία και θεσμική αποτύπωση του εγχειρήματος), το Πρόγραμμα (ανάγκες σε χώρους και χρήσεις) και την Οικονομική στρατηγική.

2. Οι επισκέψεις σε υλοποιημένα εγχειρήματα άλλων πόλεων του εξωτερικού (καθώς δεν υπάρχουν ακόμη στην Ελλάδα), μπορούν να δώσουν έμπνευση και να εμψυχώσουν στα πρώτα βήματα της προσπάθειας. Ένα από τα εγχειρήματα, που αναπτύσσουν και εκπαιδευτική δράση φιλοξενώντας και υποστηρίζοντας ενδιαφερόμενες ομάδες, είναι το projekthaus Potsdam, μέλος του Mieterhaus-Syndikat, στο οποίο έχουν φιλοξενηθεί και ομάδες από την Ελλάδα.

3. Σε κρίσιμες συναντήσεις, η ομάδα θα μπορούσε επίσης να σκεφτεί τη συνεργασία με κάποιο facilitator (διαμεσολαβητή), που κατέχει εμπειρία στην αυτοοργάνωση αντίστοιχων εγχειρημάτων, ώστε να διευκολύνει τις συλλογικές συζητήσεις. Η πρακτική αυτή δεν είναι πολύ διαδεδομένη στην Ελλάδα, όμως, όπως προκύπτει από την εμπειρία εγχειρημάτων σε άλλες χώρες, η παρουσία διαμεσολαβητή/ήτριας έχει αποδειχθεί βοηθητική, ιδιαίτερα στα αρχικά βήματα συγκρότησης της ομάδας.

Ο χώρος συμβίωσης - Πέρα από την κατοικία

Τα συνεργατικά/συλλογικά εγχειρήματα κατοικίας δεν στοχεύουν αποκλειστικά στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών. Η συνειδητή επιλογή της ισότιμης συνεργασίας και του διαμοιρασμού πόρων με άλλους ανθρώπους συνδέεται με την κάλυψη πολλαπλών διανοητικών, συναισθηματικών και υλικών αναγκών.

Έτσι, πέρα από τους ιδιωτικούς χώρους της κατοικίας, στα περισσότερα εγχειρήματα διαμορφώνονται κοινόχρηστοι χώροι για την καθημερινή ζωή, χώροι ψυχαγωγίας, χώροι που φιλοξενούν ποικίλες δημιουργικές δραστηριότητες, και επιτρέπουν την παροχή διαφόρων υπηρεσιών, τόσο για τους κατοίκους και τα μέλη ενός εγχειρήματος, όσο και για τη γειτονιά ή την ευρύτερη κοινότητα. Ένας συνεταιρισμός κατοικίας μπορεί να περιλαμβάνει κοινόχρηστους χώρους εστίασης και αναψυχής, μαγαζιά για την εξυπηρέτηση της γειτονιάς, χώρους για την φύλαξη παιδιών, ξενώνες, χώρους μαθημάτων, γυμναστήριο, εργαστήρια, χώρους εργασίας κ.α. Μπορεί, ακόμη, να αναπτύξει λειτουργίες που λαμβάνουν χώρα έξω από το ίδιο το κτίριο, όπως π.χ. η παραγωγή ενέργειας (με εγκατάσταση ΑΠΕ στα κτίρια του συνεταιρισμού ή με συμμετοχή σε ενεργειακό συνεταιρισμό) ή τροφοΐα από κοντινής απόστασης αγροκτήματα που συμπεριλαμβάνονται στην ιδιοκτησία του συνεταιρισμού ή ανήκουν σε συνεργαζόμενα εγχειρήματα.

Υπάρχουν εγχειρήματα που έχουν συνειδητά περιορίσει τους ιδιωτικούς χώρους (π.χ. αποτελούνται μόνο από ένα δωμάτιο ή ένα μικρό στούντιο) και έχουν αναπτύξει πολύ περισσότερους κοινόχρηστους χώρους (π.χ. κοινό σαλόνι, κουζίνα, χώρους εργασίας, υπαίθριους χώρους κλπ.). Τέτοιου τύπου είναι τα λεγόμενα *cluster apartments*, με υπνοδωμάτια γύρω από τους κοινόχρηστους χώρους που χρησιμοποιούνται ιδιαίτερα για φοιτητική ή νεανική κατοικία, αλλά και για κοινοβιακές ομάδες. Σε άλλα μοντέλα, όπως π.χ. σε μια πολυκατοικία, μπορεί να υπάρχουν ξεχωριστά διαμερίσματα αλλά και κοινοί χώροι που χρησιμοποιούν τα μέλη (χώροι συνάντησης, κοινά πλυντήρια, εργαστήριο, γυμναστήριο, κ.ά.). Η διευρυμένη συλλογική κατοικία σε μεγαλύτερη κλίμακα λειτουργεί ουσιαστικά ως μικρογραφία μιας γειτονιάς.

4 - Πώς οργανώνεται και πώς χρηματοδοτείται ένα εγχείρημα συνεργατικής κατοικίας;

Καταστατικό και διαδικασίες λήψης αποφάσεων

Το καταστατικό αποτελεί το κείμενο στο οποίο αποτυπώνονται το όραμα, οι σκοποί, η οργανωτική δομή και οι διαδικασίες διαχείρισης του εγχειρήματος. Το κάθε καταστατικό είναι μοναδικό, προσαρμοσμένο στις ανάγκες και τους στόχους της κάθε ομάδας, με βάση το υπάρχον νομικό πλαίσιο κάθε χώρας. Σε γενικές γραμμές, τα συνεργατικά στεγαστικά εγχειρήματα ακολουθούν τις συνεταιριστικές αρχές: συμπεριληπτικότητα, δημοκρατικότητα, αυτοοργάνωση, αλληλεγγύη, συνεργασία, ενδιαφέρον για την κοινότητα και το περιβάλλον. Παράλληλα, εισάγονται δικλείδες προστασίας για την εξασφάλιση της συλλογικής ιδιοκτησίας και την αποτροπή ενδεχόμενης μελλοντικής κερδοσκοπίας επί του ακινήτου.

Τα μέλη αποφασίζουν ισότιμα: ένα μέλος = μια ψήφος. Όλα τα μέλη έχουν ίσα δικαιώματα και υποχρεώσεις, διαμορφώνουν μαζί τους όρους δημιουργίας και λειτουργίας του συνεταιρισμού (καταστατικό, οικονομική διαχείριση, κ.α.), καθώς και τους κανόνες της συγκατοίκησής τους. Παρότι προαιρετική, η συμμετοχή είναι απαραίτητη καθώς συμβάλλει στη δημοκρατικότητα και στη διαφάνεια των διαδικασιών, στην κατανομή των ευθυνών, στην ενίσχυση του αισθήματος της κοινότητας και του αμοιβαίου σεβασμού.

Σε τυπικούς στεγαστικούς συνεταιρισμούς την διαχείριση αναλαμβάνει το Διοικητικό Συμβούλιο που εκλέγεται από τα μέλη. Οι σημαντικές αποφάσεις λαμβάνονται από την Γενική Συνέλευση όλων των μελών, ανεξάρτητα από το αν κατοικούν ή όχι στο εγχείρημα, με βάση την αρχή ένα μέλος=μια ψήφος. Στους στεγαστικούς συνεταιρισμούς ιδιοκτησίας (ή equity coops) μέλη είναι μόνο οι συνιδιοκτήτες-κάτοικοι του συνεταιρισμού. Σε άλλες περιπτώσεις γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των αποφάσεων που αφορούν την διαχείριση του ακινήτου ή ζητήματα επέκτασης του εγχειρήματος, και της διαχείρισης της καθημερινότητας της κατοικίας (οικονομική διαχείριση, επιλογή ενοίκων κλπ.) που αναλαμβάνει ο σύλλογος κατοίκων. Αυτό συμβαίνει ιδιαίτερα τους συνεταιρισμούς ενοικίου, σε περιπτώσεις στεγαστικών εγχειρημάτων που λειτουργούν ως δίκτυο ή όπου υπάρχει ένας μεγαλύτερος συλλογικός φορέας (συνεταιρισμός-ομπρέλα) και

επιμέρους συνεργατικά στεγαστικά εγχειρήματα ή σε πιο υβριδικά και σύνθετα νομικά σχήματα.

Κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων, ιδιαίτερα σε κρίσιμα ζητήματα, τα περισσότερα εγχειρήματα επιδιώκουν να εφαρμόσουν την αρχή της επίτευξης της συναίνεσης, και όχι της πλειοψηφίας.

Κοινή Συναίνεση

“Οι άνθρωποι συνήθως πιστεύουν ότι κοινή συναίνεση σημαίνει ότι όλοι συμφωνούμε. Δε σημαίνει αυτό. Μέσα στην κοινή συναίνεση υπάρχει χώρος για τους ανθρώπους να διαφωνήσουν, να κάνουν ένσταση ή να κάνουν στο πλάι, αρνούμενοι να συμμετέχουν στην υλοποίηση μιας δράσης. Κοινή συναίνεση δε σημαίνει απαραίτητα ομοφωνία. Κοινή συναίνεση σημαίνει ότι περάσαμε μέσα από μια διεργασία κατά την οποία ακούστηκαν οι ιδέες και οι ανησυχίες όλων, και έχουμε κάνει ό,τι καλύτερο μπορούσαμε για να τις απαντήσουμε ή να τις ικανοποιήσουμε. Κοινή συναίνεση σημαίνει ότι η ομάδα έκανε ό,τι καλύτερο μπορούσε για να ακούσει όλες τις ιδέες και τους προβληματισμούς και να συνθέσει την καλύτερη δυνατή πρόταση.”

Πότε χρησιμοποιούμε την Κοινή Συναίνεση

Η κοινή συναίνεση δεν είναι μια μορφή δομής της ομάδας ή μια μορφή διακυβέρνησης. Μερικές ομάδες πιστεύουν ότι, άπαξ και είπαν «Δουλεύουμε με Κοινή Συναίνεση», κάθε μέλος πρέπει πάντα να παίρνει μέρος σε κάθε απόφαση. Αλλά η κοινή συναίνεση λειτουργεί καλύτερα όταν ακούγονται πολλές απόψεις και οι άνθρωποι έχουν έναν υψηλό δείκτη αυτονομίας και υπευθυνότητας. Εάν όλοι πρέπει να συμμετέχουμε σε όλες τις αποφάσεις, για όλα τα θέματα, κανείς μας δεν θα είχε ελεύθερο χρόνο, αλλά ούτε και το χρόνο για να περάσει στην υλοποίηση. Κανείς δεν θα είχε την ελευθερία να εξασκήσει ανεξάρτητη κριτική ή τη δημιουργικότητά του. Η κοινή συναίνεση έχει μεγάλο κόστος ως προς τον χρόνο της ομάδας και την ενέργειά της, αν και όχι γενικά σε χρήματα, εκτός αν η ομάδα πληρώνει συντονιστή. Για αυτό τον σκοπό, μια ομάδα πρέπει να μπορεί να τη χρησιμοποιήσει κατά την κρίση της: για θέματα που είναι σημαντικά και σχετίζονται με θεμελιώδεις αξίες, που χρειάζονται υποστήριξη και συμμετοχή από όλη την ομάδα ή για όσα ανατίθενται σε ομάδες και άτομα που ευθέως σχετίζονται με αυτές.”

StarHawk, 2015, Οδηγός για επιτυχημένες συνελεύσεις, σ.33-34

Νομική μορφή

Η νομική μορφή ενός συνεργατικού στεγαστικού εγχειρήματος μπορεί να διαφέρει ανάλογα με το νομικό σύστημα και τις δυνατότητες που δίνει το θεσμικό πλαίσιο σε κάθε χώρα. Η πιο συνηθισμένη νομική μορφή συνεργατικής κατοικίας είναι οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί. Την ίδια λειτουργία όμως μπορούν να επιτελέσουν και άλλες νομικές μορφές, ιδίως σε χώρες που δεν υπάρχει ειδικά διαμορφωμένο θεσμικό πλαίσιο. Αυτές κυμαίνονται από κεφαλαιουχικές εταιρικές μορφές που ανήκουν συλλογικά στα μέλη (όπως οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης), μορφές της Κοινωνικής Αλληλέγγυας Οικονομίας (π.χ. αστικοί συνεταιρισμοί, ΑΜΚΕ, ΚΟΙΝΣΕΠ), μέχρι πιο εξειδικευμένες νομικές μορφές, όπως τα Community Land Trusts (καταπιστεύματα γης) στα οποία υπάρχει και συμμετοχή του δημοσίου.

Συχνά, επιλέγεται η χρήση συνδυασμού νομικών μορφών, ανάλογα με το οργανωτικό σχήμα του εγχειρήματος και το νομικό πλαίσιο της κάθε χώρας. Για παράδειγμα, μπορεί όλη η λειτουργία του εγχειρήματος να καλύπτεται είτε από έναν αυτόνομο Αστικό ή Στεγαστικό Συνεταιρισμό [ειδικά για μικρής κλίμακας συλλογικές κατοικίες όπως η Numero Zero S.C.A.R.L. (Società Cooperativa a Responsabilità Limitata) στο Τορίνο], είτε από παραδοσιακούς συνεταιρισμούς κατοικίας (όπως ο ΑΒΖ στη Ζυρίχη), είτε από πιο σύνθετα σχήματα διάκρισης διαφορετικών επιπέδων διαχείρισης, ειδικά όταν συμμετέχουν δικτυωμένα εγχειρήματα.

Μια συνηθισμένη διάκριση που γίνεται είναι αυτή ανάμεσα στη δημιουργία του συλλογικού φορέα, που έχει την ιδιοκτησία του ακινήτου, και του συλλόγου μελών-κατοίκων. Ο πρώτος έχει την αρμοδιότητα διαχείρισης και επέκτασης του εγχειρήματος, με τη συμμετοχή μιας ευρύτερης κοινότητας μελών-υποστηρικτών, ενώ ο δεύτερος ρυθμίζει την καθημερινότητα και την κοινή διαβίωση. Πιο σύνθετα σχήματα μπορεί να περιλαμβάνουν έναν οργανισμό-ομπρέλα που αναλαμβάνει ρόλους εκπαίδευσης, έρευνας, δικτύωσης και συνηγορίας (π.χ. η οργάνωση Sostre Civic, στη Βαρκελώνη), ενώ μπορεί να λειτουργεί και εγγυητικά ως προς την εξασφάλιση των μη κερδοσκοπικών, κοινωφελών στόχων (π.χ. Mietshäuser Syndikat).

Επίσης, μπορούν να υπάρχουν συνδεδεμένα στεγαστικά εγχειρήματα. Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί το δίκτυο συνεργατικών κατοικιών Mietshäuser Syndikat, που από την σύλληψή του βασίστηκε σε ένα σύνθετο σχήμα διασυνδεδεμένων Εταιριών Περιορισμένης Ευθύνης (ΕΠΕ) και Συλλόγων ενοικιαστών.

Χρηματοδότηση

Η πιο σημαντική πρόκληση που αντιμετωπίζει μια ομάδα στο ξεκίνημα ενός τέτοιου εγχειρήματος είναι η χρηματοδότηση. Σε αντίθεση με άλλου τύπου συνεργατικά εγχειρήματα εντάσεως εργασίας, απαιτείται μεγάλο αρχικό κεφάλαιο για την απόκτηση και ανακαίνιση των κατοικιών.

Η χρηματοδότηση ενός συνεργατικού εγχειρήματος κατοικίας μπορεί να γίνει:

- από ίδιους πόρους των μελών (συνεισφορές και συνεταιριστικές μερίδες)
- μέσω crowdfunding
- με άμεσα δάνεια από άτομα με μηδενικό ή πολύ μικρό επιτόκιο, ενώ μπορούν να έχουν τη μορφή συνεταιριστικών μερίδων (withdrawable shares) ή έντοκων καταθέσεων (σε επενδυτικό λογαριασμό του συνεταιρισμού)
- με δάνειο από συνεταιριστική ή ηθική τράπεζα
- με δάνειο από κρατική τράπεζα ή ειδικό αναπτυξιακό ταμείο (εφόσον υπάρχει η πολιτική βούληση για στήριξη τέτοιων εγχειρημάτων),
- με επιχορηγήσεις και εγγυήσεις από το κράτος ή με μακροχρόνια παραχώρηση ακινήτων που ανήκουν στο δημόσιο,
- με χορηγίες από οργανισμούς και ιδρύματα που ενδιαφέρονται να στηρίξουν τον σκοπό, όπως στα λεγόμενα Seed funds και solidarity funds. Για παράδειγμα, η Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), ένας από τους μεγαλύτερους στεγαστικούς συνεταιρισμούς στην Ελβετία, έχει στηρίξει τα τελευταία χρόνια 45 εγχειρήματα διαθέτοντας 1.35εκ ελβετικά φράγκα.

Στις περισσότερες περιπτώσεις, η χρηματοδότηση γίνεται με συνδυασμό των παραπάνω πηγών. Στη σύνθεση του χρηματοδοτικού μείγματος, πολύ σημαντικός παράγοντας είναι ο χρόνος: Υπάρχουν πηγές άμεσα διαθέσιμες, αλλά με μικρότερα ποσά, καθώς και άλλοι μηχανισμοί χρηματοδότησης που απαιτούν περισσότερο χρόνο. Συνεπώς, η πρόοδος των εργασιών υλοποίησης του εγχειρήματος αναγκαστικά συγχρονίζεται τόσο με τη δυνατότητα συγκέντρωσης των απαιτούμενων πόρων σε κάθε του φάση, όσο και με τη ροή της χρηματοδότησης.

Συχνά τα εγχειρήματα ξεκινάνε με την προσπάθεια συγκέντρωσης ενός αρχικού κεφαλαίου, μέσω crowdfunding και εγγραφές μελών. Το κεφάλαιο αυτό δεν είναι ποτέ πολύ μεγάλο, είναι όμως σημαντικό για τη διάδοση της προσπάθειας και την υποστήριξή της από όσο γίνεται περισσότερους ανθρώπους.

Το μεγαλύτερο μέρος του αρχικού κεφαλαίου συνήθως καλύπτεται από δανεισμό (συχνά σε συνδυασμό με επιχορηγήσεις), ενώ η αγορά μερίδων από τα μέλη καλύπτει το αρχικό ίδιο κεφάλαιο που απαιτείται (περίπου ~20-30%). Την ευθύνη του χρέους αναλαμβάνουν συνήθως συλλογικά τα μέλη. Το μηνιαίο ενοίκιο που πληρώνουν οι κάτοικοι πηγαίνει αρχικά για την αποπληρωμή του δανείου, ενώ, όσο αποπληρώνεται σταδιακά το κεφάλαιο, το ενοίκιο μπορεί να μειωθεί καλύπτοντας τα πάγια έξοδα, τη συνεισφορά στο ταμείο αλληλεγγύης, και τη δημιουργία αποθεματικού για την επέκταση του στεγαστικού συνεταιρισμού. Τα μέλη του συνεταιρισμού μπορούν να αποφασίσουν αν θα μειώσουν σταδιακά το ενοίκιο ή αν θα το διατηρήσουν ώστε να δημιουργήσουν ένα αποθεματικό.

Η ύπαρξη ενός ηθικού τραπεζικού τομέα είναι καθοριστική για την ανάπτυξη τέτοιων εγχειρημάτων, καθώς η εμπειρία από άλλες χώρες (αλλά και την Ελλάδα) έχει δείξει ότι οι εμπορικές τράπεζες δεν εμπιστεύονται τέτοιου τύπου πρωτοβουλίες. Επιπλέον, έχει φανεί ότι η άμεση στήριξη από το κράτος (με χρηματοδότηση και/ή διάθεση ακινήτων) ή η έμμεση (με ειδικό πλαίσιο φορολόγησης) είναι καθοριστική για τη βιωσιμότητα αυτών των εγχειρημάτων. Έτσι, πολλά εγχειρήματα, παράλληλα με την επεξεργασία και ανάπτυξη του δικού τους σχεδίου, επεξεργάζονται προτάσεις και διεκδικούν τη διαμόρφωση ενός υποστηρικτικού πλαισίου από το κράτος.

Πράγματι, η χρηματοδότηση συνεργατικών στεγαστικών εγχειρημάτων είναι πιο δύσκολη από άλλα εγχειρήματα της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας, επειδή: α) απαιτείται μεγάλο αρχικό κεφάλαιο για την αγορά (ιδιαίτερα σε κεντρικές αστικές περιοχές όπου οι αξίες γης είναι μεγάλες), επισκευή και διαμόρφωση των κατοικιών, και β) χρειάζεται σημαντικός χρόνος για την απόσβεση του κεφαλαίου, άρα και μεγαλύτερη ή πιο μακροχρόνια δέσμευση από τα μέλη.

Από την άλλη, η δυνατότητα του συνεταιρισμού να παρέχει σταθερή στέγαση σε χαμηλότερο κόστος, παράλληλα με τις ποιοτικές υπηρεσίες μιας διαφορετικής εμπειρίας συλλογικής κατοίκησης, είναι κίνητρα που προσελκύουν μέλη και σταθερούς κατοίκους, διασφαλίζοντας έτσι μακροπρόθεσμα τη δυνατότητα αποπληρωμής των δανείων.

5 - Παραδείγματα από άλλες χώρες

Στη διάρκεια της έρευνάς μας, μέσα από εργαστήρια, επιτόπιες επισκέψεις και συναντήσεις ανταλλαγής γνώσης, έχουμε έρθει σε επαφή με ερευνητές και συμμετέχουσες σε εγχειρήματα συνεργατικής κατοικίας από άλλες χώρες. Αυτά μας ενέπνευσαν, και αποτέλεσαν τον οδηγό στο να διαμορφώσουμε προτάσεις προσαρμοσμένες στα ελληνικά δεδομένα.

Παρακάτω, παρουσιάζουμε τα εγχειρήματα που θεωρούμε ότι έχουν ενδιαφέρον, αφενός, για την ευρηματικότητα των λύσεων που προτείνουν σχετικά με τη νομική τους μορφή και την εύρεση χρηματοδότησης, αφετέρου για τις πρακτικές και στρατηγικές συνεργασίας που δημιούργησαν, καθώς κατόρθωσαν να διατηρήσουν συνεκτική την ομάδα στη μακρά διάρκεια της προεργασίας του έργου. Άλλα, πάλι, γιατί κατόρθωσαν να υλοποιηθούν σε δύσκολα περιβάλλοντα όπως το δικό μας (αντίξοο θεσμικό-χρηματοδοτικό πλαίσιο), δίνοντάς μας αισιοδοξία για την επιτυχία ενός πρώτου εγχειρήματος στην Ελλάδα. Η κοινή διαπίστωση είναι ότι η υλοποίηση του πρώτου εγχειρήματος που ανοίγει τον δρόμο είναι πιο δύσκολη και απαιτεί περισσότερο χρόνο, ενώ αυτά που ακολουθούν γίνονται πολύ πιο γρήγορα.



Mietshäuser syndikat - Γερμανία

Το Mietshäuser Syndikat είναι ένα δίκτυο εγχειρημάτων συνεταιριστικής κατοικίας, που ξεκίνησε το 1989 από ένα κτίριο στο Freiburg, και σταδιακά επεκτάθηκε σε όλη τη χώρα. Σήμερα, υπάρχουν 174 μικρής κλίμακας κτίρια κατοικιών που φιλοξενούν από 10 έως 60 άτομα το καθένα. Στεγάζονται συνολικά περίπου 2700 άτομα, όλα μέλη μιας κοινής μητρικής εταιρείας-ομπρέλα. Βασικό πρόταγμα του δικτύου είναι η αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας μέσω της οριστικής απόσυρσης κτιρίων από την αγορά κατοικίας, ενώ απώτερος στόχος είναι η αυτοοργάνωση της αστικής κατοίκησης.

Για να ενταχθεί ένα στεγαστικό (projehaus) στο δίκτυο του Mietshauser, πρέπει να υπάρξει ένας αρχικός πυρήνας που θα διαμορφώσει το επιχειρησιακό σχέδιο (π.χ. το μοντέλο συλλογικής διαβίωσης, απόκτησης και επισκευής του υφιστάμενου κτιρίου ή κατασκευής νέου κλπ.). Η μητρική εταιρία, εφόσον το εγχείρημα θεωρηθεί αξιόπιστο και εγκριθεί από τη γενική συνέλευση, παρέχει τεχνογνωσία, εγγύηση για δανεισμό και, αν χρειαστεί, ένα αρχικό κεφάλαιο από το ταμείο αλληλεγγύης.

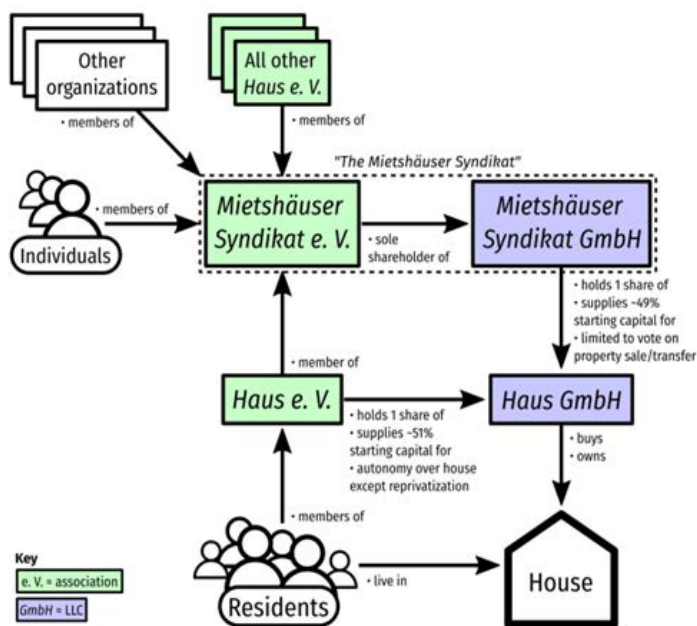


Γιατί μας ενδιαφέρει: Νομική καινοτομία - “κλείδωμα ακίνητης περιουσίας εκτός αγοράς”

Για τη μακροχρόνια εξασφάλιση του μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα της κατοικίας, το συνδικάτο έχει μια σύνθετη μορφή. Χρησιμοποιεί έναν συνδυασμό νομικών μορφών: της κεφαλαιουχικής εταιρικής μορφής της ΕΠΕ (Εταιρεία Περιορισμένης Ευθύνης), και του Αστικού συλλόγου, στο πλαίσιο ενός κυκλικού σχήματος ελέγχου. Συγκεκριμένα, κάθε κτίριο ανήκει σε μια ΕΠΕ, της οποίας ισόποσοι μέτοχοι είναι ο σύλλογος ενοικιαστών και η μητρική ΕΠΕ. Μέτοχος της μητρικής ΕΠΕ είναι ένας κεντρικός σύλλογος, αποτελούμενος από μέλη των συλλόγων ενοικιαστών, άλλες οργανώσεις ή μεμονωμένα άτομα. Τα κτίρια είναι αυτοδιαχειριζόμενα από τις συνελεύσεις τους, και συμμετέχουν με εκπρόσωπο στη γενική συνέλευση της μητρικής εταιρείας. Όλες οι αποφάσεις για ζητήματα καθημερινότητας, συμβίωσης ή διαχείρισης του κτιρίου, λαμβάνονται από κάθε ανεξάρτητο σύλλογο κατοίκων,

ενώ η κεντρική ΕΠΕ έχει λόγο μόνο σε θέματα πώλησης της ακίνητης περιουσίας ή αλλαγής του καταστατικού του συλλόγου. Το σχήμα αυτό “κλειδώνει” τη δυνατότητα επαναπώλησης της ακίνητης περιουσίας, αφού πρέπει να συμφωνήσουν και οι δύο μέτοχοι, όπως και όλα τα υπόλοιπα μέλη του κεντρικού συλλόγου, που σήμερα αριθμεί περίπου 600 μέλη.

Mietshäuser Syndikat Entity relations diagram



(Διάγραμμα των νομικών-φυσικών προσώπων και των σχέσεών τους στο MHS, public domain, CC0)

Έναρξη	1990
Νομική μορφή	Συνδυασμός νομικών μορφών. Μητρική ΕΠΕ και ΕΠΕ για κάθε ακίνητο στην οποία συμμετέχουν κατά 51% ο σύλλογος των κατοίκων και κατά 49% η μητρική ΕΠΕ. (Βλ . αναλυτικό σχήμα)
Θεσμική στήριξη (Κράτος, Δήμος)	Τα εγχειρήματα αυτά δεν λαμβάνουν κανένα είδος στήριξης (θεσμικής ή υλικής) από το κράτος.
Χρηματοδότηση	20% αρχικό κεφάλαιο (από άμεσα δάνεια, crowd-funding, ταμείο αλληλεγγύης του Syndikat) και 80% τραπεζικός δανεισμός. Η ύπαρξη ιδρυμάτων που χρηματοδοτούν μη-κερδοσκοπικά εγχειρήματα και ηθικών τραπεζών διευκολύνει την έναρξη εγχειρημάτων. Εκμεταλλεύτηκαν την πρόσβαση σε χαμηλότοκο δανεισμό και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Γερμανία με απευθείας χρηματοδότησή τους από την αγορά. Πιο πρόσφατα εγχειρήματα αντιμετωπίζουν δυσκολίες.
Τρόπος συμμετοχής / αποχώρησης	Οι ένοικοι έχουν ατομικά συμβόλαια μίσθωσης με τον σύλλογο του κτιρίου και πληρώνουν ενοίκιο χαμηλότερο από το μέσο ενοίκιο της αγοράς στην περιοχή που βρίσκεται το εγχείρημα. Με την αποχώρησή τους, λύεται το συμβόλαιο όπως σε μια τυπική ενοικίαση.
Απόκτηση γης / κατοικίας	Αγορά υφιστάμενων κτιρίων.

Στεγαστικοί συνεταιρισμοί - Ζυρίχη

Το παράδειγμα της Ζυρίχης παρουσιάζει ενδιαφέρον επειδή είναι η πόλη με τα μεγαλύτερα ποσοστά συνεταιριστικής κατοικίας στην Ελβετία, μια χώρα με μεγάλη παράδοση ήδη από τις αρχές του 20ου αιώνα. Σε αυτό συνέβαλαν η συστηματική υποστήριξη από τον Δήμο, η ευρεία κοινωνική συναίνεση (με δημοψήφισμα αποφασίστηκε η αύξηση των συνεταιρισμών στο 30%), το δυναμικό νεανικό κίνημα καταλήψεων και τα εναλλακτικά συνεταιριστικά στεγαστικά εγχειρήματα που ανανέωσαν το συνεταιριστικό μοντέλο μετά τη δεκαετία του '90. Πέρα από τις κατοχυρωμένες ευνοϊκές πιστοδοτήσεις μέσω του τραπεζικού τομέα ή τις ειδικές επιδοτήσεις για μη-κερδοσκοπικούς στεγαστικούς φορείς, καθοριστική για τη δημιουργία νέων εγχειρημάτων είναι σήμερα η διαδικασία παραχώρησης δημοτικής γης για 60 χρόνια, με διαγωνιστική διαδικασία που γίνεται προτιμησιακά προς τους συνεταιρισμούς.

Εστιάζουμε εδώ στον Wogeno, έναν ιδιαίτερο στεγαστικό συνεταιρισμό που δεν επιδιώκει την κατασκευή νέων κατοικιών αλλά αγοράζει υφιστάμενα κτίρια και διαμερίσματα. Αυτά εντάσσονται στο απόθεμα κατοικιών που νοικιάζονται σε μέλη.



Γιατί μας ενδιαφέρει: Αγορά μεμονωμένων διαμερισμάτων

Ο Wogeno λειτουργεί ως συνεταιριστική μη-κερδοσκοπική εταιρία ακινήτων, με στόχο τη συγκέντρωση στεγαστικού αποθέματος εκτός αγοράς. Στο τέλος του 2021, αριθμούσε 5.530 μέλη, 74 κτίρια (με 552 διαμερίσματα) και περίπου 1.000 κατοίκους. Στο πλαίσιο του συνεταιρισμού λειτουργεί γραφείο στελεχωμένο με μηχανικούς και δικηγόρους που ασχολείται με τις αγοραπωλησίες, αξιολογεί προτάσεις μελών και κάνει αυτόνομη έρευνα για νέες αγορές. Η ανάπτυξη ενός συνεταιρισμού με αγορά διαμερισμάτων έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για την περίπτωση της Ελλάδας, λόγω της μεγαλύτερης δυσκολίας να βρεθούν ολόκληρα κτίρια προς πώληση στα κέντρα των πόλεων, αλλά και των δυνατοτήτων που μπορεί να δώσει για αξιοποίηση του υφιστάμενου διάσπαρτου οικιστικού αποθέματος.

Έναρξη	1981
Νομική μορφή	Συνδυασμός νομικών μορφών Συνεταιρισμός-ομπρέλα και σύλλογοι ενοικιαστών ανά κτίριο.
Θεσμική στήριξη (Κράτος, Δήμος)	Το μεγάλο αποθεματικό του συνεταιρισμού, σε συνδυασμό με τη σταθερότητα του Ελβετικού χρηματοπιστωτικού συστήματος και την εμπιστοσύνη στους στεγαστικούς συνεταιρισμούς, εξασφαλίζουν σχετικά εύκολο τραπεζικό δανεισμό.
Χρηματοδότηση	Αγορά συνεταιριστικών μερίδων και δανεισμός. Επιπλέον, ο συνεταιρισμός διαθέτει επενδυτικό λογαριασμό με επιτόκιο 1% για τα μέλη.
Τρόπος συμμετοχής / αποχώρησης	Για να μπει κανείς σε λίστα αναμονής, απαιτείται να γίνει μέλος του συνεταιρισμού με την αγορά μετοχής ύψους 3.000 CHF. Το ποσό αυτό είναι άτοκο και επιστρέφεται με την αποχώρηση από τον συνεταιρισμό. Για την αποχώρηση, η περίοδος προειδοποίησης είναι 3 μήνες. Εάν η ιδιότητα μέλους διήρκεσε λιγότερο από 2 χρόνια, το μέλος που παραιτείται θα κληθεί να καταβάλει αποζημίωση 100 CHF. Η παραχώρηση των διαμερισμάτων γίνεται κατόπιν κοινής συμφωνίας μεταξύ της ένωσης κατοικιών και του συμβουλίου συνεταιρισμού, σύμφωνα με τα ακόλουθα ισοβαρή κριτήρια: διάρκεια ιδιότητας μέλους, επείγουσα ανάγκη αλλαγής κατοικίας, προσωπική οικονομική κατάσταση, αριθμός ατόμων, δυνατότητα ενσωμάτωσης στην υπάρχουσα κατοικία - κοινότητα. Αυτή τη στιγμή, πραγματοποιούνται μία ή δύο προσκλήσεις υποβολής αιτήσεων ανά μήνα, για τις οποίες υποβάλλουν αίτηση από δέκα έως και πάνω από εκατό μέλη. Ο χρόνος αναμονής είναι σχετικά μεγάλος.
Απόκτηση γης / κατοικίας	Αγορά υφιστάμενων κτιρίων, μεμονωμένων διαμερισμάτων και γης, στη Ζυρίχη αλλά και στα περίχωρά της.

La Borda - Βαρκελώνη

Το La Borda είναι το πρώτο συγκρότημα συνεταιριστικής κατοικίας που βραβεύτηκε με το αρχιτεκτονικό βραβείο Mies Van Der Rohe 2022. Αναδεικνύει, λοιπόν, ότι η συνδιαβίωση και η συλλογική ιδιοκτησία δεν είναι λύσεις ανάγκης, αλλά μια επιλογή υψηλότερης ποιότητας ζωής, κατοίκησης, καθώς και αρχιτεκτονικής.

Το La Borda βρίσκεται στο Sants της Βαρκελώνης, μια πρώην βιομηχανική γειτονιά με βαθιά παράδοση συνεταιρισμών. Το 1976, το Γενικό Μητροπολιτικό Σχέδιο της πόλης προέβλεπε τη μετατροπή των πρώην βιομηχανικών χώρων της γειτονιάς σε δημόσια κατοικία και χώρους πρασίνου. Η διαδικασία πάγωσε λόγω διαφωνίας με ιδιώτες επενδυτές, μέχρι που το 2011 οι κάτοικοι αποφάσισαν να κάνουν κατάληψη σε ένα από τα κτίρια, εγκαινιάζοντας έτσι μια συμμετοχική διαδικασία διαμόρφωσης των χρήσεων των χώρων και της γειτονιάς, με βάση τις προτεραιότητες των κατοίκων.

Σήμερα, το La Borda έχει εξελιχθεί σε συνεταιρισμό, με κύριο σκοπό την αποεμπορευματοποίηση της κατοικίας, και με κεντρική αξία τις ανάγκες των κατοίκων. Βασίζεται στο συνεταιριστικό μοντέλο κατοικίας, σύμφωνα με το οποίο η ιδιοκτησία είναι συλλογική, αλλά η χρήση προσωπική. Οι κάτοικοι είναι μέλη του συνεταιρισμού και έχουν δικαίωμα χρήσης της κατοικίας τους εφ' όρου ζωής. Τα μέλη δεν έχουν το δικαίωμα να νοικιάσουν ή να πουλήσουν τα διαμερίσματά τους σε τρίτους. Οι αποφάσεις λαμβάνονται από τη γενική συνέλευση του συνεταιρισμού, στην οποία συμμετέχουν όλα τα μέλη.



Γιατί μας ενδιαφέρει: Συμμετοχικός σχεδιασμός, συνεργασίες και περιβαλλοντική μέριμνα

Το La Borda έχει εξ αρχής συνδιαμορφωθεί από το συνεταιριστικό αρχιτεκτονικό γραφείο Lacol, σε συνεργασία με τις μελλοντικές κατοίκους του. Σε όλα τα βήματα της διαδικασίας, έχουν επιδιωχθεί συνεργασίες με άλλα συνεταιριστικά εγχειρήματα (π.χ. για τη νομική και οικονομική μελέτη, για την χρηματοδότηση, ακόμα και για την παροχή ενέργειας), ενώ το όλο εγχείρημα αποτελεί σύμπραξη με τον Δήμο Βαρκελώνης. Η κατασκευή του κτιρίου στηρίζεται στις αρχές της βιοκλιματικής αρχιτεκτονικής, την αξιοποίηση του ηλιακού φωτισμού μέσω ενός κεντρικού αιθρίου, και την ανακύκλωση και εξοικονόμηση υλικών και πόρων.

Έναρξη	2012 (δημιουργία συνεταιρισμού) - 2018 ολοκλήρωση κτιρίου
Νομική μορφή	Συνεταιρισμός κατοίκων
Θεσμική στήριξη (Κράτος, Δήμος)	Σύμπραξη με τον Δήμο Βαρκελώνης για παραχώρηση χρήσης του οικοπέδου με δικαίωμα επιφανείας.
Χρηματοδότηση	Συνολικό κόστος: 3.200.000 ευρώ Προσωπικές οικονομικές συνεισφορές κατοίκων. • Ενοίκια: €300-€600, €8,71/m² (το ποσό αυτό θα μειωθεί στα €5,86/m² μετά την αποπληρωμή των δανείων). • Έσοδα από ενοικίαση εμπορικών χώρων στο ισόγειο του κτιρίου. • Έσοδα από συγκέντρωση και παραχώρηση κλιματικών δεδομένων σε ερευνητικούς φορείς, έσοδα από διοργάνωση ενημερωτικών σεμιναρίων/εκδηλώσεων. • Συνεταιριστικά μερίσματα: €18.500 (επιστρέφεται εάν οι κάτοικοι επιλέξουν να φύγουν, και καταβάλλεται εκ νέου από τους νέους κατοίκους. Περιλαμβάνει το 18% του προϋπολογισμού κατασκευής του έργου). • Έσοδα από συμμετοχικούς τίτλους (participatory titles) και δανεισμός από ηθικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (στεγαστικό και συμμετοχικό δάνειο-micro-lending. Περιλαμβάνει το 56,4% του προϋπολογισμού κατασκευής του έργου). • Δανεισμός από φορείς ΚΑΛΟ (3,7% του προϋπολογισμού κατασκευής του έργου). • Τοπικοί και εθνικοί πόροι (οικονομική υποστήριξη από τον Δήμο της Βαρκελώνης, την Κυβέρνηση της Καταλονίας και την εθνική κυβέρνηση της Ισπανίας στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου για την Κατοικία 2018-2021. Περιλαμβάνει το 20% του προϋπολογισμού κατασκευής του έργου).

	• Δημόσια γη που παραχωρήθηκε από τον Δήμο προς χρήση για 75 έτη (με αντάλλαγμα ετήσιο μίσθωμα).  ● Inhabitant members' contributions ● Collaborating members' contributions ● Participatory titles ● Housing loan ● Participatory loan ● Non-refundable contributions ● Revenues ● Grants Μείγμα Χρηματοδότησης La Borda (source: http://www.laborda.coop/en/project/funding-structure/)
Τρόπος συμμετοχής / αποχώρησης	Για τη συμμετοχή στον συνεταιρισμό, υπάρχει ανώτατο όριο εισοδήματος, όπως ορίζεται από τον νόμο για πρόσβαση σε κοινωνική κατοικία (ετήσιο εισόδημα μικρότερο των €40.000).
Απόκτηση γης / κατοικίας	Νέα κατασκευή σε γη παραχωρημένη από τον Δήμο της Βαρκελώνης για 75 χρόνια, έναντι ετήσιου ενοικίου.

MOBA Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη

Σε σύγκριση με τα παραδείγματα από τη Βόρεια Ευρώπη, το υπόβαθρο για τη δημιουργία δομών συνεργατικής κατοικίας στην Κεντρική και Ανατολική Ευρώπη είναι λιγότερο ευνοϊκό. Παρατηρούνται ελλείψεις στη σχετική νομοθεσία, στη δυνατότητα χρηματοδότησης, καθώς και στην παράδοση σε αντίστοιχα εγχειρήματα. Με γνώμονα αυτό, θεωρούμε ότι τα παραδείγματα από τις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης βρίσκονται πιο κοντά στις προκλήσεις που αντιμετωπίζουμε στην Ελλάδα.

Το 2017, και με σκοπό να αντιμετωπίσουν συλλογικά αυτές τις προκλήσεις, ομάδες πολιτών και συλλογικότητες από την Πράγα, την Λιουμπλιάνα, το Βελιγράδι, και την Βουδαπέστη δημιούργησαν το MOBA, ένα δίκτυο πρωτοπόρων δομών συνεργατικής κατοικίας. Το 2020, το MOBA απέκτησε τη νομική μορφή 'European Cooperative Society' (Ευρωπαϊκή Συνεταιριστική Εταιρία).

Εκτός από τις τέσσερις συλλογικότητες συνεργατικής κατοικίας, μέλος του MOBA είναι και το Zadruga za etično financiranje (Cooperative for Ethical financing, Zagreb), ο μεγαλύτερος συνεταιρισμός στην Κροατία με 1400 μέλη, που μοιράζονται το ενδιαφέρον για τη δημιουργία μια οικονομίας βασισμένης στην κοινωνική και περιβαλλοντική υπευθυνότητα, τη δημοκρατία, τη διαφάνεια και την αλληλεγγύη. Η συμμετοχή στο δίκτυο MOBA ανοίγει, για κάθε ένα από τα μέλη του, τη δυνατότητα άντλησης μεγαλύτερων χρηματοδοτήσεων σε τοπικό και ευρωπαϊκό επίπεδο, καθώς και τη δυνατότητα διαμοιρασμού συλλογικών χρηματοδοτήσεων στα μέλη. Προαπαιτούμενο της εγγραφής στο δίκτυο είναι το μοντέλο του υποψήφιου συνεταιρισμού-μέλους να εξασφαλίζει τον μη-κερδοσκοπικό χαρακτήρα της κατοικίας.

Το μοντέλο του MOBA βασίζεται στις παρακάτω αρχές:

- Συλλογική ιδιοκτησία: το ακίνητο αγοράζεται ή κατασκευάζεται από τον συνεταιρισμό.
- Ο συνεταιρισμός δρα ως εγγυητής του δανείου, προστατεύοντας τα μέλη από το ρίσκο.
- Η συμμετοχή στον συνεταιρισμό προσφέρει μακροχρόνια χρήση του διαμερίσματος, άρα και οικιστική ασφάλεια.

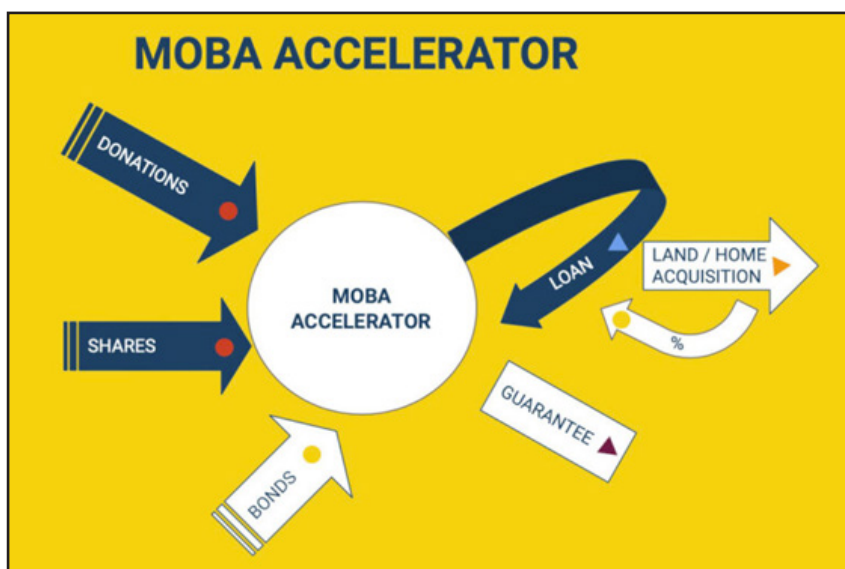
- Τα μέλη συμβάλουν μέσω μιας μηνιαίας συνεισφοράς, καθώς και με μια προκαταβολή.
- Τα πάγια έξοδα κρατούνται σε χαμηλό επίπεδο, εξασφαλίζοντας διαμερίσματα σε προσιτές τιμές.

Όπως θα δούμε παρακάτω, η κάθε συλλογικότητα βρίσκεται σε διαφορετικό στάδιο εξέλιξης των δομών της συλλογικής/συνεργατικής κατοικίας.



Αναγνωρίζοντας τη συμβατότητα των προκλήσεων που αντιμετωπίζουν τα μέλη του MOBA με αυτές που έχουμε χαρτογραφήσει στην Ελλάδα, η ομάδα του CoHab ξεκίνησε ένα πρόγραμμα ανταλλαγής τεχνογνωσίας με τα μέλη του MOBA (**CoHab meets MOBA**), οργανώνοντας μια σειρά συνεντεύξεων με μέλη από την κάθε μια από τις πέντε ομάδες. Παράλληλα, μέλη του CoHab συμμετείχαν σε δύο από τις γενικές συνελεύσεις του MOBA ως παρατηρήτριες/τες.

Γιατί μας ενδιαφέρει: Το δίκτυο MOBA έχει αναπτύξει ένα καινούργιο χρηματοδοτικό μηχανισμό, το MOBA Accelerator, με σκοπό να στηρίξει τα μέλη του. Σ' αυτόν, θα μπορούσαν δυνητικά να έχουν πρόσβαση και ομάδες από την Ελλάδα που θα εγγράφονταν στο δίκτυο.



Rákóczi Kollektíva, Βουδαπέστη

Η Rákóczi Kollektíva ξεκίνησε το 2012 να αυτοοργανώνεται με σκοπό τη δημιουργία δομών συνεργατικής κατοικίας στην Ουγγαρία. Το πρώτο σπίτι, όπου κατοικούν 7 άτομα, αγοράστηκε το 2018 με άμεσα δάνεια από γνωστούς, χωρίς καθόλου τραπεζικό δανεισμό. Καθώς η Rákóczi Kollektíva βρίσκεται στην διαδικασία δημιουργίας δεύτερου σπιτιού, στόχος είναι να φτιαχτεί ένας οργανισμός ομπρέλα στον οποίο θα υπάγονται, ως νομικές μορφές, και τα δύο σπίτια. Αυτός, επίσης, θα εξασφαλίζει τον μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα της κατοικίας και θα αναλάβει τη διαμεσολάβηση στη διαδικασία.

i

Γιατί μας ενδιαφέρει: χρηματοδότηση χωρίς τραπεζικό δανεισμό & μικρό σχήμα

Η εύρεση χρηματοδότησης αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες δυσκολίες, όπως αναφέρουν δυο μέλη της ομάδας σε σχετικό άρθρο τους: 'Παρότι η συλλογικότητα διαπραγματεύτηκε τη δυνατότητα δανειοδότησης από τράπεζες στην Ουγγαρία για πολλά χρόνια, τελικά κανένα χρηματοπιστωτικό ίδρυμα δεν υποστήριξε τη διαδικασία δημιουργίας του πρωτοπόρου μοντέλου. Γι' αυτό τον λόγο, καταλήξαμε στην χρήση ιδίων πόρων και ιδιωτικών δανείων (από φίλους)'.

Αυτή η μορφή δανεισμού είναι επισφαλής, καθώς οι δανειστές μπορούν οποιαδήποτε στιγμή να αποσύρουν το κεφάλαιό τους. Η ιδιοκτησία του ακινήτου ανήκει συλλογικά στους ιδιοκτήτες και όχι στη νομική μορφή ενός συνεταιρισμού, κάτι που καθιστά λιγότερο "καθαρό" το μοντέλο. Για να αντιμετωπίσουν την έλλειψη κεφαλαίου, όρισαν ένα μικρό ελάχιστο απαιτούμενο ποσό το οποίο χρειάζεται να καταθέσει αρχικά ο/η κάθε ένοικος/ενοικιάστρια, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο συμμετοχής με μεγαλύτερο ποσό, ανάλογα με τις δυνατότητες της καθεμιάς. Αυτό δεν επηρεάζει τις διαδικασίες συμμετοχής που είναι ισότιμες.

Pósfai, Zsuzsanna, Csaba Jelinek. 2020. Tenant housing cooperative model in Hungary, *Peripheral Studies* 1. 66.

Ko Gradi Grad (Who Builds the City), Βελιγράδι

Το Ko Gradi Grad (Who Builds the City, Βελιγράδι) ξεκίνησε το 2010 ως μια πλατφόρμα συζήτησης για το δικαίωμα στην πόλη, η οποία σταδιακά επικεντρώθηκε στην έρευνα και προώθηση από-τα-κάτω λύσεων στο ζήτημα της κατοικίας στη Σερβία. Από το 2012, επεξεργάζονται το μοντέλο συνεταιριστικής κατοικίας Pametnija Zgrada (Smarter Building), με στόχο την πρόσβαση σε προσιτή κατοικία στη Σερβία. Αν και δεν υπάρχει κάποιο ήδη υλοποιημένο έργο, το Pametnija Zgrada συστάθηκε νομικά ως συνεταιρισμός το 2019, ενώ παράλληλα, μέσω διαφόρων δράσεων προώθησης και ενημέρωσης, έχει δημιουργηθεί ένα δυνητικό target group που αριθμεί έως και 150.000 άτομα μόνο στο Βελιγράδι.



Πατί μας ενδιαφέρει:

Η ομάδα έχει αναπτύξει ένα σύνθετο open source εργαλείο για τον υπολογισμό του business plan ενός συνεταιριστικού εγχειρήματος, και είναι διαθέσιμο στο site του MOBA.

<https://moba.coop/openfrm-toolkit/>

Sdílené domy, Πράγα

Η συλλογικότητα Sdílené domy (Shared Houses) αγόρασε το πρώτο της ακίνητο τον Μάρτιο του 2022, μετά από πολλά χρόνια γραφειοκρατικών εμποδίων. Το ακίνητο είναι ένα παλιό ξενοδοχείο που θα αναμορφωθεί για να φιλοξενήσει 15 ανεξάρτητα διαμερίσματα, έναν κοινό χώρο, ξενώνα, γραφεία για οργανώσεις της κοινωνίας των πολιτών, καθώς και έναν χώρο για δημόσιες εκδηλώσεις πολιτικού χαρακτήρα.



Πατί μας ενδιαφέρει: Αξιοποίηση του δικτύου MOBA για χρηματοδότηση

Η αγορά του ακινήτου έγινε δυνατή μέσω της υποστήριξης ενός γερμανικού ιδρύματος, και ένα κομμάτι της χρηματοδότησης για την ανακαίνιση θα προέλθει από το νέο κοινό χρηματοδοτικό εργαλείο του MOBA. Είναι η πρώτη φορά που μια συλλογικότητα-μέλος κάνει χρήση της κοινής χρηματοδότησης. Πριν από αυτό, και για πολλά χρόνια, η

συλλογικότητα προσπαθούσε ανεπιτυχώς να εξασφαλίσει δάνειο από τράπεζα της Τσεχίας.

Zadrugator, Ljubljana

Το εγχείρημα του Zadrugator ξεκίνησε το 2014, από μια παρέα φοιτητών. Το 2016 μετατράπηκε σε κοινωνική συνεταιριστική επιχείρηση, με σκοπό τη δημιουργία του πρώτου εγχειρήματος συνεταιριστικής κατοικίας στη Σλοβενία. Η πρότασή τους στοχεύει στην κατασκευή 30-40 διαμερισμάτων για περίπου 110 κατοίκους, σε γη παραχωρημένη από το Δημόσιο Στεγαστικό Ταμείο του Δήμου της Ljubljana. Έχει υπολογιστεί ότι οι μελλοντικοί ένοικοι θα συμμετάσχουν με αγορά συνεταιριστικής μερίδας αξίας 10-20% της αξίας της μονάδας κατοικίας (για διαμέρισμα 50m² αντιστοιχούν ~10-20.000€), και με ενοίκιο που δεν θα ξεπερνά τα 8€/ m², που ισοδυναμεί με το 60% των τρεχόντων ενοικίων στην αγορά. Επίσης, θα περιλαμβάνει έναν πυρήνα διαμερισμάτων για ηλικιωμένους, το οποίο επεξεργάζονται σε συνεργασία με μια ομάδα ενδιαφερόμενων συνταξιούχων.



Γιατί μας ενδιαφέρει: Δημόσια συνηγορία και προσπάθεια για αλλαγή του νόμου υπέρ των συνεταιρισμών κατοικίας

Η ομάδα του Zadrugator ξεκίνησε τις προσπάθειές της σε ένα αρκετά αντίξοο θεσμικό περιβάλλον, όπως το δικό μας. Με στόχο τη μεγαλύτερη απεύθυνση της πρότασής τους και τη δημιουργία ενός προσιτού οικονομικά πρωτοτύπου (ώστε να μπορεί να υλοποιηθεί και σε άλλες πόλεις της Σλοβενίας), έχουν επεξεργαστεί ένα σχέδιο νόμου, που δυστυχώς δεν ψηφίστηκε, λόγω της αλλαγής κυβέρνησης το 2019. Το σχέδιο νόμου για τους στεγαστικούς συνεταιρισμούς προβλέπει τη δυνατότητα δωρεάν - ή σε πολύ οικονομική τιμή - παραχώρηση γης από το Δημόσιο, τη δημιουργία και εξασφάλιση μηχανισμών χρηματοδότησης (από το Δημόσιο Στεγαστικό Ταμείο, από ηθικές συνεταιριστικές τράπεζες κ.α.). Η θεσμική αυτή πρωτοβουλία πλαισιώνεται από τη διοργάνωση πολλών δημόσιων δράσεων ευαισθητοποίησης γύρω από το ζήτημα της κατοικίας.

6 - Το θεσμικό πλαίσιο για τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα

Θεσμικές δυνατότητες

Η Ελλάδα δεν έχει παράδοση σε μορφές κοινωνικής και συνεταιριστικής κατοικίας. Παρ' όλο που σε διαφορετικές ιστορικές φάσεις αναπτύχθηκαν συλλογικές διαδικασίες παραγωγής κατοικίας (όπως οι δημόσιοι οργανισμοί κατοικίας ή το θεσμικό πλαίσιο για τους οικοδομικούς συνεταιρισμούς), αυτές δεν οδήγησαν στην ανάπτυξη διακριτών τομέων μη-κερδοσκοπικής και συλλογικής κατοικίας. Για παράδειγμα, είναι ενδεικτικό ότι στις ευρωπαϊκές στατιστικές καταγράφονται μηδενικά ποσοστά κοινωνικής και συνεταιριστικής κατοικίας.

Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί, που γνωρίζουμε στην Ελλάδα, αποτελούν συμπράξεις ιδιωτών που αναζητούν συμφέρουσα πρόσβαση σε γη και κατοικία, ενώ, μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής, διανέμουν στα μέλη τους αυτοτελείς ιδιόκτητες κατοικίες. Πρόκειται, επομένως, για κάτι τελείως διαφορετικό από τους στεγαστικούς συνεταιρισμούς που παρουσιάζονται εδώ, και δεν πρέπει να συγχέονται αφού, στους τελευταίους, η ιδιοκτησία ανήκει συλλογικά στα μέλη ή στον συνεργατικό/συνεταιριστικό φορέα.

Η απουσία εμπειρίας συνεργατικών στεγαστικών εγχειρημάτων στην Ελλάδα δυσκολεύει τη σχετική συζήτηση. Τέτοιου είδους εγχειρήματα θεωρούνται ενδιαφέροντα, ενδεχομένως γοητευτικά, αλλά ανέφικτα στο ελληνικό πλαίσιο. Επιπλέον, στο Ελληνικό κοινωνικό φαντασιακό, η συνεργατική κατοικία συγχέεται με την εμπειρία των εργατικών και προσφυγικών κατοικιών που έχουν στιγματιστεί ως χαμηλότερης ποιότητας και για πολύ ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού. Επίσης, το υπάρχον -συχνά δυσλειτουργικό- μοντέλο συμβίωσης/συνδιαχείρισης των πολυκατοικιών δημιουργεί επιφυλάξεις ως προς τη συμμετοχή σε οποιοδήποτε συλλογικό σχήμα κατοίκησης. Στις δυσκολίες, θα πρέπει να συνυπολογίσουμε την αντίφαση ανάμεσα στην επιτακτική ή άμεση ανάγκη πρόσβασης σε κατοικία για πολλά άτομα, και τη χρονοβόρα ή εκ του μηδενός πειραματική προοπτική ενός συνεργατικού εγχειρήματος.

Απουσιάζει, λοιπόν στην Ελλάδα, το απαιτούμενο εξειδικευμένο θεσμικό

πλαίσιο, οι επιμέρους δημόσιες πολιτικές και τα υποστηρικτικά εργαλεία για τη συνεργατική ή συνεταιριστική κατοικία. Αυτό αποτελεί κεντρικό ζητούμενο στην προσπάθεια ανάπτυξης γνώσης και συλλογικών επεξεργασιών. Απαιτείται, από τη μια, η προσεκτική μελέτη παραδειγμάτων άλλων χωρών ή εγχειρημάτων, ώστε να αντλήσουμε ιδέες, τεχνογνωσία και πρακτικές εφαρμογές. Από την άλλη, χρειάζεται η διερεύνηση του υφιστάμενου πλαισίου και των διαθέσιμων εργαλείων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για αυτό το σκοπό. Κάπως έτσι έχουν προχωρήσει και πρόσφατα συνεργατικά εγχειρήματα σε όλη την Ευρώπη: μαθαίνοντας και συνθέτοντας, ανάλογα με τις διαθέσιμες δυνάμεις και τα “παράθυρα ευκαιρίας” που ανοίγονται σε διαφορετικές συγκυρίες.

Το υφιστάμενο πλαίσιο για τους συνεταιρισμούς και την ΚΑΛΟ

Οι αστικοί οικοδομικοί συνεταιρισμοί

Σε σύγκριση με τα στεγαστικά εγχειρήματα που εξετάζουμε, το πιο σχετικό θεσμικό πλαίσιο που υπήρξε στην Ελλάδα είναι αυτό των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών, όπως ορίστηκε με το ΠΔ 93/1987. Το πλαίσιο αυτό δεν είναι πλέον σε ισχύ, ενώ όποιες θεσμικές παρεμβάσεις γίνονται, αφορούν οικοδομικούς συνεταιρισμούς που είχαν συσταθεί στο παρελθόν. Παρ’ όλα αυτά, καταγράφουμε εδώ τους ορισμούς και τις γενικές προβλέψεις του νόμου, ως σημαντικές προηγούμενες θεσμικές παρακαταθήκες που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν για τη διαμόρφωση ενός σύγχρονου θεσμικού πλαισίου για στεγαστικούς συνεταιρισμούς.

Ως αποκλειστικός σκοπός των αστικών οικοδομικών συνεταιρισμών είχε οριστεί: (α) η εξασφάλιση κύριας κατοικίας στα μέλη τους (που αποδεδειγμένα δεν καλύπτουν τις στεγαστικές τους ανάγκες) ή (β) η αναμόρφωση, ανάπλαση ή εξυγίανση διαμορφωμένων περιοχών κύριας κατοικίας, με δικαίωμα συμμετοχής στους ιδιοκτήτες της περιοχής. Οι οικοδομικοί συνεταιρισμοί ήταν νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου περιορισμένης ευθύνης και μη-κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που εξασφάλιζαν κατοικία από έναν ενιαίο κατασκευαστικό φορέα. Διένεμαν αυτοτελή οικόπεδα για την ανέγερση κατοικιών, την αγορά ήδη έτοιμων ή τον συνδυασμό των παραπάνω. Για τη σύσταση του ΑΟΣ χρειάζονταν 25 μέλη που κατέθεταν αίτημα

προς τον δήμο. Η διαδικασία σύστασης ΑΟΣ μπορούσε να ξεκινήσει απευθείας από ενδιαφερόμενους δήμους ή κοινότητες. Μέλη μπορούσαν να γίνουν φυσικά και νομικά πρόσωπα, ενώ η εγγραφή νέων μελών ελεγχόταν ως προς τις δυνατότητες κάλυψης των στεγαστικών τους αναγκών, στα πλαίσια της έκτασης που κατείχε ο συνεταιρισμός και με βάση την πολεοδομική νομοθεσία.

Ο νόμος περιγράφει ένα κλασικό συνεταιριστικό σχήμα, όπου τα μέλη συμμετέχουν με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου. Προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, με βάση την αγορά της συνεταιριστικής μερίδας, όπως αυτή καθορίζεται κατά την πολεοδόμηση του οικοπέδου. Η ευθύνη των μελών ορίζεται από το καταστατικό στο ύψος της συνεταιριστικής μερίδας ή πολλαπλάσιο αυτού, και δεν ευθύνονται για χρέη του συνεταιρισμού προς το Δημόσιο ή Τρίτους. Αντίστοιχα, οι δανειστές κάποιου μέλους δεν έχουν δικαίωμα επί της συνολικής περιουσίας του συνεταιρισμού. Ο συνεταιρισμός διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο που αναφέρεται στην Γενική Συνέλευση και ελέγχεται από Εποπτικό Συμβούλιο. Τα μέλη του ΔΣ έχουν ίση ευθύνη έναντι του συνεταιρισμού και των δανειστών του, για διάστημα πέντε ετών από την τέλεση της παράβασης. Ο νόμος περιγράφει τις διαδικασίες για τη χωροθέτηση και την πολεοδόμηση, μαζί με τους όρους ή τους περιορισμούς δόμησης που εποπτεύονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Κίνητρα παρέχονται από τη δυνατότητα σύμπραξης με τους οικείους δήμους, τις διευκολύνσεις από τις υπηρεσίες του ΥΠΕΧΩΔΕ για τις μελέτες, και τη δυνατότητα χαρακτηρισμού ως ειδικής ζώνης με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Μετά την ολοκλήρωση της κατάτμησης ή της κατασκευής, οι αυτοτελείς ιδιοκτησίες (οικόπεδα ή κατοικίες) μεταβιβάζονται από τον συνεταιρισμό στα μέλη. Στις περισσότερες περιπτώσεις, τότε είναι που ο συνεταιρισμός λύεται, ενώ οι κοινόχρηστες εκτάσεις (δρόμους κλπ.) μεταφέρονται στον οικείο δήμο. Σε κάποιες περιπτώσεις, το νομικό πρόσωπο παραμένει και διαχειρίζεται το υπόλοιπο της περιουσίας, μαζί με τα κοινά ζητήματα (όπως η αναβάθμιση των υποδομών, η ανάπτυξη του οικισμού κλπ).

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, αλλά και όπως ιστορικά επιβεβαιώθηκε, οι συνεταιρισμοί αυτοί λειτούργησαν κυρίως ως φορείς ιδιωτικής πολεοδόμησης, με σκοπό την πρόσβαση σε γη με ευνοϊκούς όρους ή την κατασκευή κατοικίας με χαμηλό κόστος, για συγκεκριμένες επαγγελματικές ομάδες. Το μεγαλύτερο ποσοστό στρέφεται στην παροχή παραθεριστικής κατοικίας, ενώ πολλοί από αυτούς εκκρεμούν λόγω πολεοδομικών και άλλων προβλημάτων. Παρ' όλα αυτά, αποτελούν ένα σημαντικό θεσμικό υπόβαθρο που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί στο πλαίσιο μιας διαφορετικής προσέγγισης για τη δημιουργία στεγαστικών

συνεταιρισμών, την παροχή αξιοπρεπούς, μη-κερδοσκοπικής, ποιοτικής και περιβαλλοντικά βιώσιμης κατοικίας, σύμφωνα με τις αρχές της δημοκρατίας, της ισότητας, της αυτοοργάνωσης και της αλληλεγγύης.

Η Κοινωνική Αλληλέγγυα Οικονομία

Την τελευταία δεκαετία στην Ελλάδα, η ανάπτυξη και εμπέδωση φορέων και δικτύων της κοινωνικής αλληλέγγυας οικονομίας διαμορφώνει μια θετική συγκυρία για τα συνεργατικά στεγαστικά εγχειρήματα. Η ώθηση που δόθηκε την περίοδο 2016-2019 με τη δημιουργία ενός νέου θεσμικού πλαισίου (νόμος 4430/2016), υποστηρικτικών δομών (Ειδική Γραμματεία για την Κοινωνική και Αλληλέγγυα Οικονομία, Κέντρα Στήριξης ΚΑΛΟ) και χρηματοδοτικών εργαλείων, παραμένει μια σημαντική θεσμική παρακαταθήκη, παρά το ότι υποβαθμίστηκε και περιορίστηκε μετά το 2019. Παράλληλα, η ανάπτυξη φορέων και δικτυώσεων της ΚΑΛΟ, σε μια σειρά από παραγωγικούς κλάδους και υπηρεσίες, διαμορφώνει ένα ευρύτερο οικοσύστημα με το οποίο μπορεί να συνδεθεί η προσπάθεια των στεγαστικών εγχειρημάτων.

Ο νόμος 4430/2016 περιλαμβάνει τους συναφείς καταστατικούς σκοπούς των φορέων ΚΑΛΟ, που συνδέονται με τη βιώσιμη ανάπτυξη και τη “διαχείριση ακίνητης περιουσίας με κοινωνικά και περιβαλλοντικά κριτήρια”. Επιπλέον, με τον νόμο αυτό διευρύνονται οι νομικές μορφές που μπορούν να αναγνωριστούν ως φορείς της ΚΑΛΟ. Εκτός από τις ΚΟΙΝΣΕΠ, τους ΚΟΙΣΠΕ και τους Συνεταιρισμούς Εργαζομένων, που αναγνωρίζονται αυτοδίκαια ως φορείς ΚΑΛΟ, και άλλες νομικές μορφές όπως οι ΑΜΚΕ, τα σωματεία και οι συνεταιρισμοί μπορούν να ενταχθούν στο Μητρώο ΚΑΛΟ. Μπορούν να ευνοηθούν από τα υποστηρικτικά μέτρα του νόμου, εφόσον τηρούν σωρευτικά τα κριτήρια που ορίζονται από αυτόν. Μια τέτοια προσέγγιση δίνει μεγαλύτερη ευελιξία στην αναζήτηση της κατάλληλης νομικής μορφής (ή συνδυασμό νομικών μορφών) για να χρησιμοποιηθεί από ένα συνεργατικό στεγαστικό εγχείρημα.

Παρά το ότι πολλές από τις προβλέψεις έμειναν στα χαρτιά, είναι σημαντική η αποτύπωση στον νόμο ενός ολοκληρωμένου υποστηρικτικού πλαισίου, για τη διευκόλυνση της ανάπτυξης των φορέων ΚΑΛΟ. Αναδεικνύει τις δυνατότητες της δημόσιας παρέμβασης (όταν υπάρχει η πολιτική βούληση) και διαμορφώνει ένα θεσμικό προηγούμενο που θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο διεκδίκησης

και για τομείς όπως η στέγαση. Συγκεκριμένα, τα υποστηρικτικά μέτρα που προβλέπονται στον νόμο αφορούν: α) την πρόσβαση σε χρηματοδοτικούς πόρους (με δυνατότητα χρηματοδότησης από την Αναπτυξιακή Τράπεζα, πόρους του ΕΣΠΑ, αλλά και τη δημιουργία Ταμείου Κοινωνικής Οικονομίας, που δυστυχώς δεν προχώρησε), β) οικονομικά κίνητρα όπως φοροαπαλλαγές (π.χ. από το τέλος επιτηδεύματος), ευνοϊκότερες ασφαλιστικές εισφορές για εργαζόμενα μέλη και στήριξη από προγράμματα της ΔΥΠΑ, γ) τη δυνατότητα συμμετοχής σε προγραμματικές συμβάσεις για τη μελέτη και εκτέλεση έργων κοινωνικής ωφέλειας, μαζί με φορείς του Δημοσίου και τους ΟΤΑ, δ) τη δυνατότητα παραχώρησης κινητής και ακίνητης περιουσίας από ΟΤΑ Α' και Β' βαθμού, ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ της γενικής κυβέρνησης.

Θεσμικό πλαίσιο για την παραχώρηση ακινήτων σε φορείς με κοινωνική χαρακτηριστική

Άρθρο 5.3 ν. 4430/2016 (ΦΕΚ Α' 205/31-10-2016) Κοινωνική και Αλληλεγγύη Οικονομία και ανάπτυξη των φορέων της και άλλες διατάξεις.

Οι ΟΤΑ α' και β' βαθμού, τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. και φορείς της Γενικής Κυβέρνησης μπορούν να παραχωρούν με απόφαση του διοικητικού τους οργάνου τη χρήση κινητής και ακίνητης περιουσίας σε Φορείς Κοινωνικής και Αλληλεγγύης Οικονομίας για την ενίσχυση δραστηριοτήτων συλλογικής και κοινωνικής ωφέλειας, όπως περιγράφονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 2. Τα αντικειμενικά κριτήρια και η διαφανής διαδικασία παραχώρησης χρήσης κινητής ή ακίνητης περιουσίας των νομικών προσώπων του προηγούμενου εδαφίου ρυθμίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού. Με την ως άνω απόφαση καθορίζονται η διάρκεια της παραχώρησης της χρήσης, οι υποχρεώσεις του φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση, το τυχόν αντάλλαγμα, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα. Οι εργασίες διαμόρφωσης, συντήρησης, λειτουργίας, έκδοσης πολεοδομικών ή άλλων αδειών βαρύνουν το φορέα προς τον οποίο γίνεται η παραχώρηση.

Αρ. 185, ν. 3463/2006 (ΦΕΚ Α' 114/30-06-2006) Κώδικας Δήμων και Κοινοτήτων

1. Με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου επιτρέπεται να παραχωρείται δωρεάν η χρήση δημοτικών ή κοινοτικών ακινήτων στο Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, για την αντιμετώπιση έκτακτης και επείγουσας ανάγκης. Η παραχώρηση ανακαλείται με όμοια απόφαση, εφόσον οι λόγοι που την είχαν υπαγορεύσει έχουν εκλείψει.

2. Ομοίως, με απόφαση του δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, επιτρέπεται να παραχωρείται δωρεάν η χρήση ακινήτων σε άλλα νομικά πρόσωπα, που ασκούν αποκλειστικά και μόνο δραστηριότητα, η οποία είναι κοινωφελής ή προάγει τα τοπικά συμφέροντα.

Με όμοια απόφαση, επιτρέπεται να παραχωρείται δωρεάν η χρήση δημοτικών ακινήτων που βρίσκονται εντός των ορίων της Περιφέρειας, με στόχο την εξυπηρέτηση των αναγκών της τελευταίας για ανάπτυξη στην περιοχή, καθώς και για την προώθηση κοινών, κοινωφελών δράσεων για τις τοπικές κοινωνίες.

Ιδιαίτερα το τελευταίο, δηλαδή η δυνατότητα παραχώρησης ακίνητης περιουσίας για τους σκοπούς του φορέα ΚΑΛΟ, παρ' όλο που δεν έχει τεθεί ακόμη σε εφαρμογή μέσω του νόμου παρά μόνο μέσω της νομοθεσίας για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, έχει πολύ μεγάλη σημασία για τα στεγαστικά εγχειρήματα. Μαζί με τις απαραίτητες προσαρμογές (ιδιαίτερα σε σχέση με το χρονικό διάστημα), μπορεί να διευκολύνει την σύμπραξη Δημόσιων και Δημοτικών φορέων για την ανάπτυξη στεγαστικών εγχειρημάτων από-τα-κάτω.

Το μοντέλο παραχώρησης-χρήσης ακινήτου με δικαίωμα επιφανείας

Η παραχώρηση ακινήτων με τη σύμπραξη δημόσιων και ιδιωτικών φορέων είναι ένας συνηθισμένος μηχανισμός προώθησης στεγαστικών συνεταιρισμών ή μορφών συνεργατικής κατοικίας. Ακολουθώντας το παράδειγμα άλλων χωρών, ο Δήμος Βαρκελώνης προωθεί τα τελευταία χρόνια το μοντέλο παραχώρησης μη-κερδοσκοπικής χρήσης (grant of use/ non-speculative holding) δημοτικών ακινήτων, για την υποστήριξη συνεργατικών εγχειρημάτων κατοικίας χαμηλού κόστους, θέτοντας παράλληλα περιβαλλοντικά, ποιοτικά και οργανωσιακά (δημοκρατική διαχείριση και συμπερίληψη) κριτήρια. Προηγείται η διαγωνιστική διαδικασία όπου οι ενδιαφερόμενες ομάδες καταθέτουν τις προτάσεις τους (σύσταση συνεταιρισμού κατοίκων, αρχιτεκτονική πρόταση, οικονομικό πλάνο, τεκμηρίωση βιωσιμότητας). Το ακίνητο παραχωρείται για 75 χρόνια, και η κοινότητα αναλαμβάνει την κατασκευή των κατοικιών (ή τη μετασκευή, εφόσον πρόκειται για υφιστάμενο κτίριο), μέσω του δικαιώματος επιφανείας και σύμφωνα με τους όρους της παραχώρησης. Για το διάστημα της παραχώρησης, η διαχείριση και η λειτουργία της κατοικίας γίνεται από τον συνεταιρισμό, ενώ, μετά το πέρας των 75 χρόνων, η κατοικία προβλέπεται να περάσει στην ιδιοκτησία του Δήμου ή να επεκταθεί η παραχώρηση, εφόσον υπάρξει ανανέωση της σύμβασης (όπως συμβαίνει με παλιούς συνεταιρισμούς στην Ζυρίχη).

Μέσω αυτής της διαδικασίας, ο Δήμος επιδιώκει:

- Τη διασφάλιση της πρόσβασης σε αξιοπρεπή και οικονομική κατοικία
- Τη διατήρηση της δημόσιας ιδιοκτησίας της γης που παραχωρείται με χρησιδάνειο
- Τον περιορισμό της κερδοσκοπίας στην κατοικία
- Τη διασφάλιση της σταθερότητας για τους ενοίκους
- Την ενίσχυση συνεργατικών και κοινοτικών μορφών διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας

Ιστοσελίδα Δήμου Βαρκελώνης: <https://www.habitatge.barcelona/en/access-to-housing/cohousing>

Ιστοσελίδα La Borda: <http://www.laborda.coop/en/project/336-2/>

Το ζήτημα της φορολογίας

Η μείωση του κόστους πρόσβασης σε μεγάλη ακίνητη περιουσία, αλλά και της διαχείρισής της, αποτελούν μια σημαντική παράμετρο για την οικονομική βιωσιμότητα και την ευρύτερη κοινωνική συμπεριληπτικότητα των στεγαστικών εγχειρημάτων. Η φορολογική νομοθεσία προβλέπει ευνοϊκότερες διατάξεις και επιβαρύνσεις για τη μικρής κλίμακας ακίνητη περιουσία που αντιστοιχεί σε επιμέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες φυσικών προσώπων και επιχειρήσεων, ενώ όσο αυξάνεται το μέγεθος της αξίας των ακινήτων, τόσο προστίθενται επιπλέον επιβαρύνσεις. Το ίδιο ισχύει για τη φορολογία εσόδων από ενοίκια. Σε σχέση με τα ακίνητα, ειδική φορολογική αντιμετώπιση προβλέπεται μόνο για τις κερδοσκοπικές Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), όμως, καθώς δεν υπάρχει μη-κερδοσκοπικός στεγαστικός τομέας στην Ελλάδα, δεν έχει εξειδικευτεί και η αντίστοιχη φορολογική αντιμετώπιση.

Με δεδομένο ότι τα συνεργατικά και συνεταιριστικά εγχειρήματα διαχειρίζονται κατά κανόνα μεγαλύτερης κλίμακας ακίνητη περιουσία, και χρειάζεται να εισπράττουν ενοίκιο από τα μέλη-κατοίκους για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών τους, οι επιβαρύνσεις που προκύπτουν από την σχετική φορολογία αυξάνουν σημαντικά το αρχικό κεφάλαιο ή το μηνιαίο ενοίκιο που θα πρέπει να πληρώνουν τα μέλη, αφού δεν τυγχάνουν διακριτής φορολογικής μεταχείρισης συγκριτικά με οποιαδήποτε άλλη κεφαλαιουχική εταιρία.

Επομένως, το ζητούμενο είναι να αναγνωριστεί η κοινωνική ωφέλεια και η ιδιαίτερη ταυτότητα των συνεργατικών και συνεταιριστικών στεγαστικών εγχειρημάτων. Πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ο μη-κερδοσκοπικός τους χαρακτήρα, η ανοιχτή και δημοκρατική τους διαχείριση, η παροχή σταθερής και αξιοπρεπούς κατοικίας χαμηλού κόστους, η απο-εμπορευματοποίηση της κατοικίας (και η διαχείρισή της ως κοινού αγαθού), η στέγαση ευάλωτων ομάδων ή η παροχή υπηρεσιών στη γειτονιά (εφόσον αποτελεί μέρος του ευρύτερου κοινωφελούς σκοπού). Η προσέγγιση αυτή τεκμηριώνει την ανάγκη δημιουργίας ενός ειδικού φορολογικού πλαισίου για την ακίνητη συνεταιριστική περιουσία (και των συναλλαγών με τα μέλη της και με τρίτους), όπως ήδη προβλέπεται για ειδικές κατηγορίες ΝΠΙΔ κοινωφελούς σκοπού (βλ. ενδεικτικά BOX: απαλλαγή από ΕΝΦΙΑ). Βέβαια, χρειάζονται και άλλα κίνητρα που θα διευκολύνουν και θα καθιστούν οικονομικά βιώσιμη την λειτουργία τους.

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΑΠΟ ΕΝΦΙΑ

Άρθρο 3, ΝΟΜΟΣ 4223/2013 (ΦΕΚ Α' 287/31-12-2013) Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιланθρωπικού και κοινωνικού σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.



7 - Συστατικά μιας εργαλειοθήκης για τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα

Η ενότητα αυτή αποτελεί μια πρώτη προσπάθεια προσαρμογής, στο ελληνικό πλαίσιο, εργαλείων και οδηγών που έχουν αναπτυχθεί από διάφορα συνεργατικά και συνεταιριστικά στεγαστικά εγχειρήματα. Ο στόχος είναι η σταδιακή τυποποίηση των διαφορετικών παραμέτρων και των ζητημάτων που θα πρέπει να αντιμετωπιστούν στην πορεία διαμόρφωσης ενός αντίστοιχου στεγαστικού εγχειρήματος στην Ελλάδα. Επαναλαμβάνουμε εδώ πως δεν υπάρχουν σίγουρες απαντήσεις, καθώς η Ελλάδα υπολείπεται σε αρκετά επίπεδα, όπως στην πρότερη σχετική εμπειρία, στα διαμορφωμένα εργαλεία θεσμικής κατοχύρωσης, χρηματοδότησης και λειτουργίας τέτοιου τύπου δημοκρατικών, μη-κερδοσκοπικών και συλλογικών μορφών στέγασης. Επομένως, είναι μια εργασία σε εξέλιξη, που θα αρχίσει να συγκεκριμενοποιείται όσο εμβαθύνουν οι προσπάθειες, και όσο προχωράει η υλοποίηση του πρώτου στεγαστικού εγχειρήματος.

Στη συνέχεια, αποτυπώνουμε τις βασικές παραμέτρους μιας τέτοιας δουλειάς που έχει ξεκινήσει τα τελευταία χρόνια από την ομάδα CoHab, στο πλαίσιο διαδοχικών ανοιχτών εργαστηρίων για τον εντοπισμό των δυνατοτήτων και των εμποδίων σε ότι αφορά τη βέλτιστη νομική μορφή (ή συνδυασμό αυτών), τη χρηματοδότηση, τις απαιτούμενες κοινωνικές συμμαχίες και συμπράξεις. Παράλληλα, παρουσιάζουμε τις απαραίτητες θεσμικές τροποποιήσεις που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν υποστηρικτικά για την ανάπτυξη συνεργατικών στεγαστικών εγχειρημάτων στην Ελλάδα.

Δημιουργώντας ένα συνεργατικό στεγαστικό εγχείρημα

Η διαδικασία για την δημιουργία ενός συνεργατικού ή συνεταιριστικού στεγαστικού εγχειρήματος περιλαμβάνει σε μεγάλο βαθμό όλες εκείνες τις διαδικασίες που απαιτούνται για την αγορά ή κατασκευή μιας κατοικίας, παράλληλα με την κατάστρωση ενός επιχειρηματικού σχεδίου. Πρέπει να βρεθεί το ακίνητο, να γίνει ο υπολογισμός του κόστους (κατασκευής/επισκευής/μετασκευής), να συγκεντρωθεί το απαραίτητο κεφάλαιο, να βρεθούν οι συνεργάτες, να γίνουν οι τεχνικές μελέτες και ο κατάλληλος προγραμματισμός. Η ιδιαιτερότητα εδώ είναι ότι όλη αυτή η διαδικασία αφορά μια συλλογικότητα που συνδιαμορφώνει και συναποφασίζει κάθε βήμα.

Επομένως, προηγείται η συγκρότηση της ομάδας, η διαμόρφωση του οράματος και η δέσμευση στις βασικές αρχές. Παρακάτω εστιάζουμε σε εργασίες και βήματα που πρέπει να γίνουν ώστε να ξεκινήσει ένα τέτοιο εγχείρημα. Αφορούν την διαμόρφωση ενός ρεαλιστικού και πειστικού σχεδίου το οποίο στη συνέχεια θα επικοινωνήσει σε υποστηρικτές, χρηματοδότες και δημόσιους φορείς.

Εργασίες για τη διαμόρφωση του πλάνου του εγχειρήματος (Project Plan)

1. Οικονομική Στρατηγική

- α. Συγκέντρωση Κεφαλαίου
- β. Χρηματοοικονομικό μοντέλο

2. Χρηματοοικονομικό πλάνο για τη συγκέντρωση κεφαλαίου

- α. Δανεισμός από τράπεζες
- β. Άμεσα δάνεια από μέλη και υποστηρικτές
- γ. Δανεισμός ή/και επιχορηγήσεις από ειδικά ταμεία
- δ. Χρηματοδοτικό μείγμα

3. Νομικά Θέματα

- α. Νομικό Σχήμα (μία νομική μορφή ή συνδυασμός)
 - i. Υποστηρικτικός φορέας/Η μητρικός φορέας (εφόσον πρόκειται για δίκτυο)
 - ii. Φορέας Συνεργατικής Κατοικίας ή Συνεταιρισμός κατοίκων
- β. Μεταβίβαση Κυριότητας ή δικαιώματος χρήσης ακινήτου
- γ. Σύμβαση Δανείου
- δ. Επιμέρους συμβάσεις για συγκέντρωση κεφαλαίου (π.χ. άμεσα δάνεια)

4. Διαπραγμάτευση με Εμπλεκόμενους

- α. Τοπική Αυτοδιοίκηση και άλλοι Δημόσιοι Φορείς (π.χ. για παραχώρηση χρήσης ακινήτου ή άλλη μορφή υποστήριξης)
- β. Θεσμικούς επενδυτές και πιθανούς χορηγούς (π.χ. Ηθικές Τράπεζες, Ιδρύματα κλπ.)
- γ. Υποστηρικτές του εγχειρήματος
 - i. Ευρύτερη κοινότητα (καμπάνια, εκδηλώσεις κλπ.)
 - ii. Τεχνικοί σύλλογοι/Φορείς (π.χ. ΣΑΔΑΣ, ΤΕΕ, Ενεργειακές Κοινότητες κ.α.)
 - iii. Φορείς και Δίκτυα ΚΑΛΟ
 - iv. Διεθνής δικτύωση

Προσαρμογή από Catalyst Collective London, Organization & Finance Mechanisms

Για την υποστήριξη της διαδικασίας έναρξης και ωρίμανσης ενός συνεργατικού/συνεταιριστικού στεγαστικού εγχειρήματος επιδιώκουμε μέσα από εργαστήρια και συζητήσεις να διαμορφώσουμε ένα **πακέτο εργαλείων** που να αντιστοιχούν στα διαδοχικά βήματα που πρέπει να κάνει μια ομάδα. Στόχος μας είναι τα εργαλεία αυτά να βελτιώνονται καθώς προχωράει και η συλλογική μας γνώση για το θέμα:

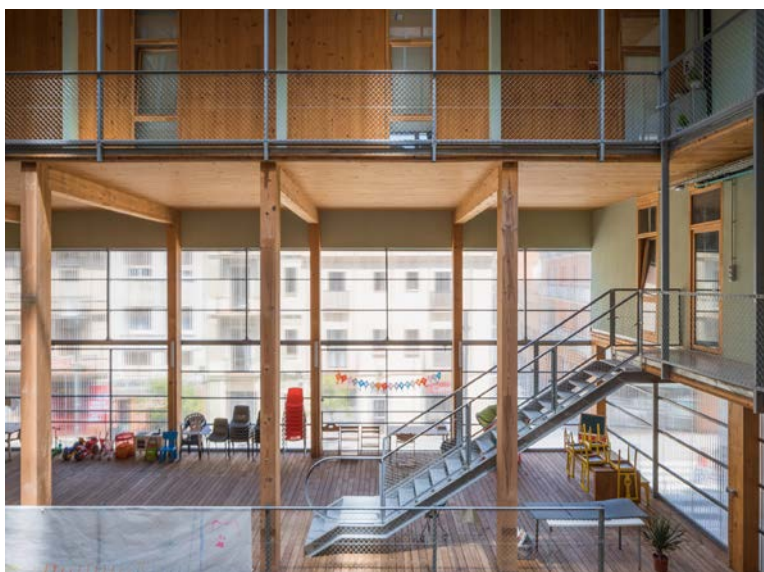
CoHab Excel 1-Ερωτηματολόγιο: υποστηρίζει την δημιουργία της αρχικής ομάδας, την διαμόρφωση του συλλογικού οράματος και την αναζήτηση του κατάλληλου χώρου.

CoHab Excel 2-Νομική Μορφή: υποστηρίζει την καλύτερη κατανόηση των δυνατοτήτων που δίνουν οι υφιστάμενες νομικές μορφές

CoHab Excel 3-Καταστατικό: καταγράφει τα ζητήματα που πρέπει να συν-αποφασίσει η ομάδα σχετικά με την οργάνωση και λειτουργία του συλλογικού φορέα, όπως ο σκοπός, οι διαδικασίες λήψης απόφασης, η εγγραφή και αποχώρηση μελών κα., τα οποία πρέπει να αποτυπωθούν στις αντίστοιχες ενότητες του καταστατικού.

CoHab Excel 4-Προϋπολογισμός: υποστηρίζει την διαδικασία χονδρικού υπολογισμού του κόστους κατασκευής.

CoHab Excel 5-Χρηματοδότηση: υποστηρίζει την διαδικασία επιλογής του κατάλληλου χρηματοδοτικού μείγματος.



Αναζητώντας την κατάλληλη νομική μορφή

Όπως αναφέρθηκε σε προηγούμενη ενότητα, τα συνεργατικά στεγαστικά εγχειρήματα μπορούν να λάβουν πολύ διαφορετικές νομικές μορφές ή/και συνδυασμό αυτών, ανάλογα με το, κατά περίπτωση, διαθέσιμο θεσμικό πλαίσιο, τους σκοπούς και τα χαρακτηριστικά του εγχειρήματος. Σε κάποιες περιπτώσεις, έχει διαμορφωθεί εξειδικευμένη νομοθεσία (όπως για τα Community Land Trusts), σε άλλες αποτελούν μέρος της ευρύτερης συνεταιριστικής νομοθεσίας με επιμέρους ειδικές προβλέψεις (π.χ. οι συνεταιρισμοί κατοικίας στην Ζυρίχη), ενώ άλλου έχουν χρησιμοποιηθεί κοινές εταιρικές μορφές, όπως οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης (π.χ. η περίπτωση του Mietshäuser Syndikat).

Σημαντικές δυνατότητες μπορούν να προκύψουν από την αξιοποίηση συνδυασμού διαφορετικών νομικών μορφών. Σε πολλές περιπτώσεις, τα εγχειρήματα αποτελούν συνάρθρωση διαφορετικών φορέων, καθένας από τους οποίους επιτελεί ξεχωριστές λειτουργίες. Όπως, για παράδειγμα, ο συνδυασμός του συνεταιρισμού ή του συλλόγου κατοίκων που διαχειρίζεται τα ζητήματα καθημερινότητας και τη λειτουργία της κατοικίας, με μια εταιρεία στην οποία ανήκει το ακίνητο (παραχωρώντας το για χρήση στους κατοίκους).

Αντίστοιχα, το νομικό σχήμα μπορεί να αλλάξει κατά τη σταδιακή ανάπτυξη και επέκταση του εγχειρήματος. Το Sostre Cívic στην Καταλονία ξεκίνησε ως ένας συμβουλευτικός συνεταιρισμός για την προώθηση του μοντέλου παραχώρησης-χρήσης. Στη συνέχεια, υλοποίησε στεγαστικά εγχειρήματα στα οποία είναι μέλος, ενώ ταυτόχρονα αναλαμβάνει την ανάπτυξη επιχειρηματικών πλάνων και παρέχει συμβουλευτική σε ενδιαφερόμενους δήμους ή ομάδες. Το δίκτυο στεγαστικών εγχειρημάτων Mietshäuser Syndikat, στη Γερμανία, αποτελείται σήμερα από έναν κεντρικό φορέα-ομπρέλα, που υποστηρίζει (με τεχνογνωσία, seed capital και εγγυοδότηση) επιμέρους στεγαστικά εγχειρήματα στα οποία είναι ταυτόχρονα και μέλος. Στην Πράγα, δημιουργήθηκε ο συνεταιρισμός κατοίκων, αν και η πρώτη συλλογική κατοικία αγοράστηκε με ένα κοινό συμβόλαιο συνιδιοκτησίας από τα μέλη που μένουν σε αυτή, μέχρι σταδιακά να εξελιχθεί σε συνεταιρισμό ή σε συνεργατική μορφή με την υποστήριξη δύο ακόμη φορέων της ΚΑΛΟ.

Τέλος, πρέπει να τονιστεί η σημασία συνεργασιών μεταξύ διαφορετικών φορέων του συνεταιριστικού, του κοινωνικού και του δημόσιου τομέα στη σύσταση και λειτουργία συνεργατικών εγχειρημάτων κατοικίας. Είναι σημαντική η συμμετοχή διαφορετικών συλλόγων (όπως φοιτητικοί, μεταναστευτικοί, γειτονιάς

κ.α.), συνεργατικών, οικοδομικών και τεχνικών επιχειρήσεων (για την επισκευή/ανακατασκευή κτιρίων και υποδομών), φορέων των Ο.Τ.Α. Α' και Β' βαθμού, Ιδρύματα κλπ.

Καθώς δεν έχουν υπάρξει προηγούμενα παραδείγματα συνεταιριστικής κατοικίας στην Ελλάδα, δεν μπορούν να δοθούν και βέβαιες απαντήσεις για τη βέλτιστη νομική τους μορφή. Οι διαφορετικές μορφές που προβλέπονται από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, όπως είναι οι αστικοί συνεταιρισμοί, οι ΚΟΙΝΣΕΠ, οι ΑΜΚΕ ή ακόμη και κοινές εταιρικές μορφές, θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν υπό προϋποθέσεις και για διαφορετικές λειτουργίες. Στο [σχετικό αρχείο](#) καταγράφονται τα επιμέρους χαρακτηριστικά τους, σε μια πρώτη προσπάθεια αποτύπωσης των διαφορετικών επιλογών και δυνατοτήτων που δίνει το ελληνικό θεσμικό πλαίσιο. Αφορούν τις ιδιαίτερες απαιτήσεις ενός τέτοιου εγχειρήματος, την απόκτηση και διαχείριση της ακίνητης περιουσίας, τον προσδιορισμό της συλλογικής και ατομικής ευθύνης (έναντι του σημαντικού οικονομικού ρίσκου που ενέχει η επένδυση για τη δημιουργία των κατοικιών), την ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας για παροχή υπηρεσιών (στέγασης ή/και άλλων) προς τα μέλη κ.λπ. Τα επιπλέον ζητήματα, που θα πρέπει να διερευνηθούν, έχουν να κάνουν με την παροχή δυνατότητας σε διαφορετικές νομικές μορφές να αποκτούν πρόσβαση σε επιμέρους χρηματοδοτικά εργαλεία και πόρους, όπως, για παράδειγμα, προγράμματα ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων ή επιχορηγήσεις που προβλέπονται για μη-κερδοσκοπικά κοινωφελή ιδρύματα, επιδοτήσεις κ.α.

Δυνατότητες χρηματοδότησης

Η έλλειψη χρηματοδοτικών εργαλείων της κοινωνικής και αλληλέγγυας οικονομίας αποτελεί εμπόδιο για την ανάπτυξη συνεταιριστικών εγχειρημάτων, ωστόσο, όπως αποδεικνύουν και τα παραδείγματα που είναι πιο κοντινά στη δική μας πραγματικότητα, δεν θα πρέπει να θεωρείται αξεπέραστο. Η ιδιαιτερότητα εδώ έχει να κάνει με τις μεγάλες ανάγκες για αρχικό κεφάλαιο, που συνήθως ξεπερνούν κατά πολύ τις συνήθεις χρηματοδοτήσεις για συνεταιριστικά εγχειρήματα ή για μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Το γεγονός αυτό κάνει πιο δύσκολη την ανάπτυξη τέτοιων εγχειρημάτων, όταν δεν υπάρχουν υποστηρικτικές δημόσιες πολιτικές, εκτός από τις περιπτώσεις όπου τα μέλη έχουν την οικονομική ευχέρεια να χρηματοδοτήσουν το εγχείρημα με δικούς τους πόρους.

Τα περισσότερα εγχειρήματα αξιοποιούν περισσότερες από μία ή δύο βασικές πηγές χρηματοδότησης. Ανάλογα με την περίπτωση, θα πρέπει να βρεθεί το κατάλληλο μείγμα χρηματοδότησης (blended finance) που θα συνδυάζει διαφορετικές πηγές και μηχανισμούς χρηματοδότησης (π.χ. συνδρομές μελών, συνεταιριστικές μερίδες, crowdfunding, άμεσα δάνεια, δανεισμός από ηθικές τράπεζες, επιχορηγήσεις και άλλα κρατικά χρηματοδοτικά εργαλεία).

Στην Ελλάδα, όπως σε αρκετές χώρες δίχως ανεπτυγμένο συνεταιριστικό τομέα ή εμπειρία συνεταιριστικής κατοικίας, υπάρχουν δύο βασικά εμπόδια: από τη μια, δεν υπάρχουν μεγάλες ηθικές τράπεζες που θα μπορούσαν να αναλάβουν το ρίσκο της χρηματοδότησης ενός εγχειρήματος αυτής της κλίμακας, από την άλλη, δεν υπάρχουν δημόσια χρηματοδοτικά εργαλεία για συνεταιρισμούς κατοικίας. Σε αυτά, προστίθεται η έλλειψη εμπιστοσύνης στα συνεργατικά εγχειρήματα και η απουσία κουλτούρας επένδυσης στον κοινωνικό τομέα.

Συνεταιριστικές τράπεζες στην Ελλάδα

Ένα από τα βασικά προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι κοινωνικές επιχειρήσεις είναι η έλλειψη πρόσβασης στα παραδοσιακά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, καθώς αντιμετωπίζονται αρνητικά λόγω της ιδιαίτερης νομικής τους μορφής σε σχέση με άλλες ΜΜΕ. Σε αρκετές χώρες της Ευρώπης έχουν αναπτυχθεί εναλλακτικά πιστωτικά ιδρύματα τα οποία χρηματοδοτούν όχι μόνο με βάση χρηματοοικονομικά κριτήρια, αλλά και με όρους προώθησης του συλλογικού συμφέροντος. Δυστυχώς, μέχρι σήμερα δεν υπάρχει αντίστοιχος φορέας στην Ελλάδα. Για περισσότερες πληροφορίες αναφορικά με πηγές αλληλέγγυας, κοινωνικής και ηθικής χρηματοδότησης στο εξωτερικό, μπορείτε να επισκεφθείτε την ιστοσελίδα της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας Ηθικών και Αλληλέγγυων Τραπεζών.

Οι συνεταιριστικές τράπεζες παρέχουν χορηγήσεις κυρίως στα μέλη τους, τα οποία μπορεί να είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα. Οι ευρωπαϊκές συνεταιριστικές τράπεζες έχουν σχηματίσει τον Ευρωπαϊκό Όμιλο Συνεταιριστικών Τραπεζών. Στην Ελλάδα λειτουργούν πλέον 10 Συνεταιριστικές Τράπεζες, 5 Πιστωτικοί Συνεταιρισμοί και 1 Χρηματοπιστωτικό Ίδρυμα, μέλη της Ένωσης Συνεταιριστικών Τραπεζών Ελλάδας.

Σοφία Αδάμ, (2014), *Οδηγός Δημιουργίας Κοινωνικών Επιχειρήσεων*, Ίδρυμα Χάινριχ Μπελ Ελλάδας

Τέτοιου τύπου εμπόδια προσπαθεί να ξεπεράσει το δίκτυο MOBA. Έχει δημιουργήσει μια υποδομή υπό τη μορφή Ευρωπαϊκής Συνεταιριστικής Εταιρείας με έδρα στην Κροατία, διευκολύνοντας τα μέλη της στην πρόσβαση σε μεγάλης κλίμακας επενδύσεις στον συνεταιριστικό στεγαστικό τομέα. Οι δυσκολίες πρόσβασης στη χρηματοδότηση, που αντιμετωπίζουν επιμέρους τοπικά εγχειρήματα συνεργατικής κατοικίας στην Νότιο Ανατολική Ευρώπη, τους ώθησε στη δημιουργία μιας κοινής δομής με τον τίτλο “Επιταχυντής MOBA”. Η δομή αναπτύσσει τεχνογνωσία, υποστηρικτικά εργαλεία και συνηγορία σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ενώ έχει σταδιακά αποκτήσει μεγάλη ορατότητα. Στο CoHab, έχουμε έρθει σε επαφή με το δίκτυο αυτό, για να διερευνήσουμε τη δυνατότητα συμμετοχής εγχειρημάτων από την Ελλάδα.

Στο [σχετικό αρχείο](#) γίνεται μια πρώτη καταγραφή των διαφορετικών πηγών και των εργαλείων χρηματοδότησης που αξιοποιούν τα υπό μελέτη συνεργατικά εγχειρήματα, προκειμένου να εξεταστεί η δυνατότητα πρόσβασής τους από την Ελλάδα. Για τη διερεύνηση και εξειδίκευση ενός πλάνου χρηματοδότησης στην Ελλάδα, το επόμενο βήμα είναι η συνεργασία με συνεταιριστικούς τραπεζικούς φορείς, και, ευρύτερα, με φορείς της ΚΑΛΟ. Χρειάζεται η επαφή με Δήμους και φορείς του Δημοσίου για τη διερεύνηση δυνατοτήτων παραχώρησης ακινήτων και την υποστήριξη από εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους. Επίσης, είναι σημαντική η επαφή με ευρωπαϊκά δίκτυα ή άλλους φορείς για τη δημιουργία συμμαχιών και τη διερεύνηση πιθανών χρηματοδοτικών πηγών.

Απαραίτητες αλλαγές στο θεσμικό πλαίσιο

Η υλοποίηση ενός συνεργατικού/συνεταιριστικού στεγαστικού εγχειρήματος, με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο και τα διαθέσιμα χρηματοδοτικά εργαλεία, είναι δυνατή, αλλά πολύ δύσκολη, όσο απουσιάζει η ουσιαστική στήριξη από το δημόσιο. Ζητούμενο είναι οι στεγαστικοί συνεταιρισμοί και οι διαφορετικές μορφές συνεργατικής κατοικίας να αποτελέσουν μέρος της στεγαστικής πολιτικής της χώρας, για να αυξηθεί η οικονομικά διαθέσιμη, προσιτή και συμμετοχική κατοικία. Αυτό έχει δείξει η εμπειρία από άλλες χώρες. Με τα σημερινά δεδομένα, μόνο τα εγχειρήματα ομάδων με ίδιους πόρους και επαρκή (σταθερά) εισοδήματα θα μπορούσαν να προχωρήσουν σε ένα τέτοι εγχείρημα, καθώς οποιαδήποτε άλλη προσπάθεια είναι οικονομικά μη βιώσιμη.

Η προσπάθεια που έχει ξεκινήσει για τη διαμόρφωση ενός πρώτου πιλοτικού συνεργατικού στεγαστικού εγχειρήματος, οδεύει παράλληλα με τον εντοπισμό, την περιγραφή και τη διατύπωση προτάσεων θεσμικής αλλαγής στη δημόσια στήριξη από τους Δήμους και την κεντρική κυβέρνηση.

Διεκδικούμε την επίσημη αναγνώριση των συνεταιρισμών κατοικίας, ως συλλογικούς φορείς με κοινωφελή σκοπό και σημαντικό κοινωνικό αντίκτυπο, που μπορούν να συμβάλλουν στην αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης παρέχοντας προσιτή, ποιοτική και συμπεριληπτική κατοικία. Διεκδικούμε την άμεση υποστήριξή τους από τις επίσημες στεγαστικές πολιτικές.

Οι βασικοί άξονες διεκδίκησης δημόσιων υποστηρικτικών πολιτικών για την συνεταιριστική κατοικία με βάση τη διεθνή εμπειρία και τις συζητήσεις στα εργαστήρια του CoHab είναι:

- Παραχώρηση ακινήτων (κτιρίων και αδόμητων οικοπέδων) για την παραγωγή συνεταιριστικών και συνεργατικών μονάδων κατοικίας.
- Διαμόρφωση ειδικών χρηματοδοτικών εργαλείων και ταμείων για δανειοδότηση, εγγυοδότηση και επιχορηγήσεις.
- Απαλλαγή από τη φορολογία ακίνητης περιουσίας ή ενοικίων, για συνεταιρισμούς που παρέχουν οικονομικά προσιτή κατοικία.
- Σχεδιασμός προγραμμάτων χρηματοδότησης εργασιών ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, ειδικά για τις περιπτώσεις που αυτά μετατρέπονται σε στεγαστικούς συνεταιρισμούς.
- Σχεδιασμός ειδικού θεσμικού πλαισίου για συμπράξεις “κοινωνικής αντιπαροχής” με στεγαστικούς συνεταιρισμούς, στο πρότυπο των αναθέσεων του Δήμου Βαρκελώνης ή του Δήμου της Ζυρίχης. Σε αντίθεση με την πρόσφατη θεσμοθέτηση του όρου για την υλοποίηση ΣΔΙΤ με επενδυτές ιδιώτες, η σύμπραξη με μη-κερδοσκοπικούς και συνεταιριστικούς φορείς θα μπορούσε να προσφέρει κοινωνική ανταπόδοση και κοινό οφέλους, με τη διάθεση δημόσιας περιουσίας στην παραγωγή νέων κατοικιών.
- Συμπράξεις δημόσιων (Δήμοι, Πανεπιστήμια κ.α.) και συνεταιριστικών φορέων για την παραγωγή οικονομικά προσιτής κατοικίας για ειδικές ομάδες (φοιτητές, νέους, ηλικιωμένους, χαμηλά εισοδήματα και ευάλωτους πληθυσμούς). Πειραματισμός με μοντέλα διαγενεακής, υποστηρικτικής και συλλογικής διαβίωσης.

Η διαμόρφωση μιας νέας νομικής μορφής για στεγαστικούς συνεταιρισμούς με οριοθετημένη, μη-κερδοσκοπική και κοινωφελή λειτουργία, θα μπορούσε να λύσει πολλά προβλήματα. Πρέπει δε, να περιλαμβάνεται η εξειδίκευση των παραπάνω υποστηρικτικών εργαλείων και προβλέψεων, βοηθώντας έτσι τα εγχειρήματα που δυσκολεύονται να αναπτύξουν συνεργατικές μορφές στέγασης μέσα στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο. Η ακριβής νομική στρατηγική, δηλαδή, το αν θα πρέπει να επιλεγεί ειδική νομική μορφή, αν θα εξειδικευτούν ήδη υφιστάμενες ή θα διαμορφωθούν νέα πλαίσια και όροι για την υπαγωγή τους σε ευνοϊκές προβλέψεις του νόμου, αποτελούν αντικείμενο περαιτέρω επεξεργασίας και διερεύνησης.



8 - Q&A για ένα μελλοντικό εγχείρημα

Παρακάτω, επιχειρούμε να απαντήσουμε σε ορισμένες ερωτήσεις, που επανέρχονται συχνά στις συναντήσεις και εργαστήρια του CoHab, γύρω από τους συνεταιρισμούς κατοικίας. Οφείλουμε να επισημάνουμε ωστόσο, ότι, ενώ υπάρχουν κάποιες αρχές και κάποια δεδομένα που ισχύουν για τις περισσότερες περιπτώσεις, δεν υπάρχει ένα μοναδικό πρότυπο που μπορεί να εφαρμοστεί σε όλους τους συνεταιρισμούς ανεξαιρέτως. Αντιθέτως, τα μέλη ορίζουν τους κανόνες που διέπουν τη λειτουργία του συνεταιρισμού και τις μεταξύ τους σχέσεις, ανάλογα με τις ιδιαίτερες ανάγκες και συνθήκες της δικής τους περίπτωσης.

“Υπάρχουν στην Ελλάδα αντίστοιχα εγχειρήματα;”

Προς το παρόν, και απ’ όσο γνωρίζουμε, όχι. Έχουν αρχίσει όμως να δημιουργούνται ομάδες με διαφορετικά χαρακτηριστικά, που αντιλαμβάνονται όλο και περισσότερο τη συνεργατική και συνεταιριστική κατοικία ως μια πραγματική εναλλακτική. Όχι μόνο για την αντιμετώπιση των στεγαστικών τους προβλημάτων ή την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή κατοικία, αλλά κυρίως γιατί νιώθουν την ανάγκη να πειραματιστούν με πιο συλλογικούς, δημοκρατικούς, αλληλέγγυους τρόπους διαβίωσης.

“Πώς μπορώ να συμμετέχω σε έναν συνεταιρισμό;”

Στον συνεταιρισμό μπορεί κάποια/ος να συμμετέχει είτε ως ένοικος είτε ως μέλος του υποστηρικτικού δικτύου.

Η συμμετοχή των μελών ενός ευρύτερου δικτύου ή του οργανισμού-ομπρέλα (εάν υπάρχει), συνήθως απαιτεί την καταβολή μιας μικρής ετήσιας συνδρομής. Μέσα από αυτή, μπορεί ο καθένας και η καθεμία να στηρίξει τον σκοπό, να επωφεληθεί από υπηρεσίες και παροχές που προσφέρει ο συνεταιρισμός (π.χ. δικαίωμα χρήσης κάποιων κοινόχρηστων χώρων, προτεραιότητα σε υπηρεσίες φροντίδας), να αποκτήσει δικαίωμα ενοικίασης σε περίπτωση απελευθέρωσης κάποιας κατοικίας, και να δικτυωθεί με άλλους ενδιαφερόμενους για τη δημιουργία νέου εγχειρήματος κατοικίας. Η συμμετοχή ως ένοικος/ενοικιάστρια, πέρα από το ενοίκιο ή/και μέρος που καταβάλλεται, συνεπάγεται και μεγαλύτερη συμμετοχή στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων. Σε κάθε περίπτωση, και για όλα τα μέλη, η αρχή

της αυτοοργάνωσης συνεπάγεται την ενεργητική εμπλοκή τους στην διαχείριση του συνεταιρισμού ή της κοινής κατοικίας.

“Πόσο εύκολα μπορώ να αποχωρήσω από τον συνεταιρισμό;”

Η διαδικασία αποχώρησης μέλους από συνεταιρισμό ή συνεργαστικό στεγαστικό εγχείρημα ορίζεται από το καταστατικό. Ένα μέλος μπορεί να αποχωρήσει ανά πάσα στιγμή και να του επιστραφεί το αρχικό μέρισμα με το οποίο είχε εισέλθει. Στο καταστατικό ορίζεται το χρονικό διάστημα έγκαιρης ενημέρωσης του συνεταιρισμού, ώστε να υπάρξει ο χρόνος για να βρεθεί αντικαταστάτρια/της ή να συγκεντρωθεί το απαιτούμενο ποσό (ιδιαίτερα αν είναι μεγάλο και δεν καλύπτεται από το αποθεματικό). Σε κάποιες περιπτώσεις, υπάρχει η προϋπόθεση να έχει βρεθεί αντικαταστάτης του μέλους πριν την αποχώρηση, ώστε να διασφαλίζεται η οικονομική βιωσιμότητα του εγχειρήματος. Ωστόσο, στα παραδείγματα που γνωρίζουμε, υπάρχει συνήθως μια αρκετά μεγάλη λίστα αναμονής μελών που ενδιαφέρονται να μείνουν στο συνεργατικό εγχείρημα σε περίπτωση που αδειάσει κάποια κατοικία.

“Πώς επιλέγονται οι κάτοικοι;”

Ο κάθε συνεταιρισμός ορίζει στο καταστατικό του τον τρόπο επιλογής των ενοίκων. Τα κριτήρια είναι συνήθως πολλαπλά, και έχουν να κάνουν με την κοινή αντίληψη για το όραμα, τον τρόπο οργάνωσης της κοινής διαβίωσης, και τη δέσμευση στην τήρηση των υποχρεώσεων που προβλέπονται για τα μέλη-κατοίκους από το καταστατικό. Σε μικρότερα εγχειρήματα είναι ακόμα πιο σημαντική η γνωριμία με το νέο μέλος/ένοικο, και γι' αυτό απαιτείται μια περίοδος γνωριμίας, πέρα από τη συνέντευξη.

“Μπορώ να μείνω για λίγο στον συνεταιρισμό;”

Στους συνεταιρισμούς ενοικίου, η διάρκεια παραμονής εξαρτάται από το συμβόλαιο μίσθωσης όπως και σε μια ενοικιαζόμενη κατοικία. Ωστόσο, προτιμούνται οι ένοικοι που επιθυμούν να δεσμευτούν για μεγαλύτερα διαστήματα. Οι λόγοι είναι πρακτικοί, αλλά αφορούν και την καλλιέργεια συνεκτικών σχέσεων. Επίσης, κάποιοι συνεταιρισμοί διαθέτουν ξενώνες για βραχυχρόνια διαμονή επισκεπτών.

“Πόσα χρήματα χρειάζονται;”

Το κόστος ενός στεγαστικού εγχειρήματος περιλαμβάνει, κατά κύριο λόγο, τα χρήματα που θα χρειαστούν για το αρχικό κεφάλαιο απόκτησης, ανακαίνισης ή/και κατασκευής του ακινήτου. Σε αυτό θα πρέπει να υπολογιστούν: α) τα κόστη μελέτης και νομικής ίδρυσης του φορέα, μαζί με τον σχεδιασμό της συλλογικής κοινότητας, β) τα κόστη αγοράς (εφόσον δεν πρόκειται για παραχώρηση) του ακινήτου, γ) το μελετητικό και κατασκευαστικό κόστος, και δ) άλλα κόστη που σχετίζονται με τις διαδικασίες δανειοδότησης, φορολογία, κλπ. Η παραγωγή γίνεται από τον συνεταιρισμό χωρίς εργολαβικό όφελος ή άλλο κέρδος, ενώ διάφορα κόστη (π.χ. μελέτες, τεχνικές και οικοδομικές εργασίες) μπορεί να γίνουν από τα μέλη. Η παραχώρηση του ακινήτου, μέσω της σύμπραξη με δημόσιο ή μη-κερδοσκοπικό κοινωνικό φορέα, μπορεί να μειώσει σημαντικά το αρχικό κόστος. Περισσότερες λεπτομέρειες για τα στοιχεία του π/υ και του οικονομικού προγραμματισμού ενός εγχειρήματος, μπορείτε να δείτε στο σχετικό αρχείο.

“Μπορεί ο συνεταιρισμός να λάβει άμεσο δάνειο από μέλη;”

Ναι, μπορεί. Το άμεσο δάνειο από μέλη ή υποστηρικτές του εγχειρήματος είναι ιδιωτικό συμφωνητικό, αρκεί το δάνειο να δικαιολογείται από το πόθεν έσχες του δανειστή. Ο άμεσος δανεισμός χρησιμοποιείται συχνά από μικρής κλίμακας εγχειρήματα, κυρίως για τη συγκέντρωση της συνεισφοράς που απαιτείται για την αρχική επένδυση (π.χ. το ποσοστό ενός τραπεζικού δανείου).

“Μπορώ να κληροδοτήσω το συνεταιριστικό διαμέρισμα που διαμένω σε κάποια/ον εκτός του συνεταιρισμού;”

Το διαμέρισμα στο οποίο διαμένει ένα μέλος δεν του ανήκει. Ανήκει στο συνεταιρισμό. Συνεπώς, με τον θάνατο ή την αποχώρηση ενός μέλους, το διαμέρισμα παραμένει στον συνεταιρισμό. Τα άμεσα σχετιζόμενα πρόσωπα έχουν προτεραιότητα στο να αποφασίσουν αν θα διατηρήσουν την συνεταιριστική μερίδα ή/και το συμβόλαιο παραχώρησης χώρου. Αν όχι, το ποσό που αντιστοιχεί στη συνεταιριστική μερίδα επιστρέφεται στα πρόσωπα-κληρονόμους και ο συνεταιρισμός αποφασίζει από κοινού ποιο θα είναι το επόμενο μέλος/ένοικος.

“Μπορούν να γίνουν συνεταιρισμοί σε πολυκατοικίες;”

Ναι, είναι εφικτό είτε ενσωματώνοντας μεμονωμένα διαμερίσματα σε έναν συνεταιρισμό (βλ. για παράδειγμα Wogeno, Ζυρίχη) είτε μετατρέποντας το σύνολο του κτιρίου σε συνεταιρισμό, εφόσον πρόκειται για ενιαία ιδιοκτησία.

Η ιδιοκτησία και η διαχείριση της πολυκατοικίας από έναν συλλογικό φορέα-συνεταιρισμό αλλάζει ριζικά και ουσιαστικά τις σχέσεις μεταξύ των κατοίκων, συγκριτικά με το τυπικό μοντέλο της πολυκατοικίας που αναπτύχθηκε στη βάση της ατομικής, οριζόντιας και πολυ-διασπασμένης ιδιοκτησίας. Η συλλογική ιδιοκτησία και διαχείριση της πολυκατοικίας υπερβαίνει το ζήτημα των αντικρουόμενων συμφερόντων μεμονωμένων ιδιοκτητών (π.χ. απροθυμία για πληρωμή θέρμανσης/κοινοχρήστων από ιδιοκτήτη κλειστού ή κενού διαμερίσματος, εκμετάλλευση μέσω αϊρήνη εις βάρος των υπολοίπων, περιπτώσεις θεσμικών ιδιοκτητών που είναι απόντες). Όλοι και όλες οι κάτοικοι, κατέχοντας μερίδιο του συνεταιρισμού και όχι του κτιρίου, έχουν κοινό συμφέρον ως προς το συνολικό ακίνητο.

Η επιλογή επανάχρησης ενός υφιστάμενου κτιρίου, εκτός από πιο οικονομική (εφόσον είναι σε σχετικά καλή κατάσταση), έχει και χαμηλότερο περιβαλλοντικό αντίκτυπο. Μάλιστα, όσο μεγαλύτερο το κτίριο τόσο περισσότερα ιδιωτικά διαμερίσματα και κοινόχρηστοι χώροι μπορούν να δημιουργηθούν. Επίσης, η αρχιτεκτονική δομή της πολυκατοικίας -σκελετός beton arme με μη στατικούς τοίχους- επιτρέπει μεγαλύτερη ευελιξία στην διαμόρφωση νέων κατοψων, συγκριτικά με παλαιότερα πέτρινα κτίρια που έχουν πιο περιορισμένη δυνατότητα παρέμβασης.

“Πόσο κοστίζει το ενοίκιο;”

Το ενοίκιο ή η μηνιαία συνεισφορά στον συνεταιρισμό εξαρτάται από: α) το αρχικό κόστος απόκτησης και ανακατασκευής του κτιρίου (ανάλογα με το χρονικό πλάνο αποπληρωμής της αρχικής επένδυσης), β) τα λειτουργικά κόστη, και γ) τα επιπλέον ποσά για το ταμείο αλληλεγγύης και τη δημιουργία αποθεματικού (για έκτακτες ανάγκες, επιστροφή μερισμάτων σε περιπτώσεις αποχώρησης, άμεσα δάνεια, υλοποίηση σχεδίων αναβάθμισης και επέκτασης του συνεταιρισμού).

“Επιβαρύνεται ο κάθε ένοικος-μέτοχος του συνεταιριστικού φορέα με φορολογία για το μερίδιο του;”

Κατά τη διαμόρφωση του μοντέλου, επιδιώκεται η επιλογή μιας νομικής μορφής ή νομικού σχήματος στο οποίο δεν προβλέπεται φορολογία μεμονωμένα για τα μέλη του συνεταιρισμού. Για παράδειγμα, μια ΚΟΙΝΣΕΠ δεν διανέμει μερίσματα στα μέλη, επομένως δεν φορολογούνται. Σε οποιαδήποτε άλλη μορφή εμπορικής εταιρείας, υπάρχει φορολογία από τη στιγμή που υπάρχει διανομή κεφαλαιουχικών κερδών. Η ειδική/ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση των συνεργατικών εγχειρημάτων (π.χ. απαλλαγή της φορολογίας ακινήτων ή της φορολογίας εισοδημάτων από ενοίκια) αποτελεί βασικό εργαλείο στήριξης της ανάπτυξής τους και τεκμηριώνεται με βάση τον κοινωφελή τους σκοπό (δηλ. την παροχή οικονομικά προσιτής, ασφαλούς και αξιοπρεπούς κατοικίας στα μέλη).

“Τι νομική ευθύνη έχω;”

Στόχος των συνεργατικών μορφών κατοικίας είναι το ρίσκο (της επένδυσης για την παραγωγή και διαχείριση της κατοικίας) να αναλαμβάνεται συλλογικά και να περιορίζεται η ατομική ευθύνη (νομική ή οικονομική) των μελών σε περίπτωση χρέους του συνεργατικού ή συνεταιριστικού στεγαστικού φορέα. Στις νομικές μορφές περιορισμένης ευθύνης (πχ Κοινσεπ, ΕΠΕ), σε αντίθεση με τις απεριόριστης ευθύνης όπου αναλαμβάνεται εξ' ολοκλήρου και απεριόριστα από τα μέλη, το μεγαλύτερο ρίσκο μπορεί να είναι η απώλεια της συνεταιριστικής μερίδας ανάλογα με την αρχική συνεισφορά των μελών (ή πολλαπλάσιο αυτής, αν έχει συμφωνηθεί κάτι τέτοιο στο καταστατικό). Εκτός από ειδικές περιπτώσεις (όπως πτώχευση ή οφειλές των μελών προς τον συνεταιρισμό), τα μέλη, εφόσον θελήσουν να αποχωρήσουν, μπορούν ανά πάσα στιγμή να λάβουν το ποσό που είχαν αρχικά καταβάλει.

0 - Βιβλιογραφικές πηγές και υλικό

Γενικά

Darinka Czischke, Claire Carriou & Richard Lang (2020) Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field, *Housing, Theory and Society*, 37:1, 1-9

Mara Ferreri & Lorenzo Vidal (2022) Public-cooperative policy mechanisms for housing commons, *International Journal of Housing Policy*, 22:2, 149-173

P.M. 2014. *"The Power of Neighborhood" and The Commons, Autonomedia*

UN Habitat. 2009. "Το δικαίωμα στην επαρκή κατοικία", *Fact Sheet No. 21/Rev.1*, Printed at United Nations, Geneva ISSN 1014-5567, GE.09-14883–November 2009–9,245, available at: https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf

Pósfai, Zsuzsanna, Csaba Jelinek. 2020. *Tenant housing cooperative model in Hungary*, *Peripheral Studies* 1. 66.

Σιατίτσα, Δήμητρα. 2017. "Εναλλακτικά Μοντέλα Συλλογικής Ιδιοκτησίας Και Κατοικίας." *Τετράδια Ριζοσπαστικής Γεωγραφίας*, επιμέλεια: Θάνος Ανδρίτσος, Γιώργος Βελεγράκης & Εύα Καραγκιοζίδου, 224–243.

Συνεταιριστική κατοικία στην Ελλάδα

Καψάλη, Ματίνα, Δημήτρης Πέττας. 2022. "Εμφυλες διαστάσεις της (συνεταιριστικής) κατοικίας" *Heinrich-Böll-Stiftung, Θεσσαλονίκη*. <https://gr.boell.org/el/2022/09/30/emfyles-dias-taseis-tis-synetairistikis-katoikias>.

Σιατίτσα, Δήμητρα, Μαρία Καραγιάννη. 2022. "Είναι εφικτή η συνεταιριστική κατοικία στην Ελλάδα," *Heinrich-Böll-Stiftung, Θεσσαλονίκη*. <https://gr.boell.org/el/2022/09/29/einai-efikti-i-synetairistiki-katoikia-stin-ellada>.

Σιατίτσα, Δήμητρα. 2019. Διερευνώντας εναλλακτικές δυνατότητες ενεργοποίησης του αδρανούς δυναμικού των κεντρικών γειτονιών της Αθήνας, Εισαγωγή στο αφιέρωμα: Σιατίτσα Δ. (επιμ.) Συλλογικές διαδικασίες παρέμβασης στην κατοικία και την γειτονιά, *Γεωγραφίες*, τεύχος 33

Θεοδώρου, Κωνσταντίνα, Μινωτάκης, Στέλιος. 2019. Η συλλογική κατοικία ως κοινωνικός πυκνωτής. Δυνατότητες υλοποίησης για την αναβάθμιση των γειτονιών της Αθήνας, *Γεωγραφίες*, τεύχος 33

Παπαγεωργίου, Αλέξανδρος. 2019. “Co-Hab Athens”: Ενεργοποίηση του συλλογικού φαντασιακού για τη δημιουργία εναλλακτικών μορφών συμβίωσης στην πόλη, *Γεωγραφίες*, τεύχος 33

Δίκτυα/Υποστηρικτικά ιδρύματα

CO-OP | [Co-operative Housing International](#), International network for the promotion of cooperative housing

[Co-Lab Research](#), Knowledge hub on Collaborative Housing | TU Delf

[La Dinamo](#), Foundation for the promotion of cooperative housing (στα ισπανικά)

[Co-Habitat Network](#), Bringing together community-led housing organizations & allies from across the world, who work to secure housing through collective, non-speculative, people-led solutions

[Moba](#), cohousing network for Central-Eastern and South-Eastern Europe

Οδηγοί και Χρηματοδότηση

[Financing cooperative and mutual housing](#), Lambert

[Cooperative Housing International](#) (Financing and Development)

[Land and financing for community led housing](#) the experience of Sostre Civic

[Financial Guide. Tools to boost CLT and OFC in Europe](#), FMDV

Gadgy, A. (2019) [Building bottom-up finance solutions for cooperative housing in central and southeastern Europe](#), in Steinfort, L. and Kishimoto, S. Public Finance for the Future we Want, TNI.

Εγχειρήματα στο εξωτερικό

Βαρκελώνη

- Από τον επίσημο ιστότοπο του δήμου της Βαρκελώνης, [habitatge.barcelona](https://www.habitatge.barcelona/en/access-to-housing/cohousing).
<https://www.habitatge.barcelona/en/access-to-housing/cohousing>
- [Sostre Civic](#) (στα ισπανικά)
- [La Borda](#), επίσης στο Ines Peborde (2016) [Carles Baiges Camprubí. Co-Housing in Europe #1 : La Borda, Barcelona](#) (pdf)

Παρίσι

- [Les Grand Voisins](#) (στα γαλλικά), επίσης στο [Les Grands Voisins, Temporary use of vacant buildings in Paris](#), [agile-city.com](#)

Ζυρίχη

- [Kraftwerk1](#)
- [Kalkbreite](#), επίσης στο Jessica Bridger (2016) [The Kalkbreite Co-op Complex & Zurich's Cooperative Renaissance](#), [metropolismag.com](#)
- [Mehr-als-Wohnen](#)
- [Dreieck](#)
- [NeNal](#)
- [WOGENO](#)
- [Young cooperatives](#), Zurich
- Emma Letizia Jones, Phillip Shelley (2016) [How housing co-operatives built a city](#), [The Architectural Review](#)

Γερμανία

- [Mietshäuser Syndikat](#)

Βερολίνο

- [Cohousing Berlin](#) (στα γερμανικά)
- Ines Peborde Michael LaFond (2016)
- [Cafe Morgenrot](#)

Αμβούργο

[Gängeviertel](#) (στα γερμανικά) και επίσης στο <https://www.hamburg.com/alternative/11747640/gaengeviertel/>

Σλοβενία

[Zadrugator](#)

Ιταλία

[Numero Zero](#) (στα ιταλικά)

[Coabitare](#) (στα ιταλικά)

Ηνωμένο Βασίλειο

[Sanford coop](#)

