

Collective Processes to activate and use Empty Houses in Spain

Eva Morales Soler

Universidad de Málaga

Cotidiana.Coop



Empty Houses in Spain

In Spain, there are **3.4 million empty houses**.

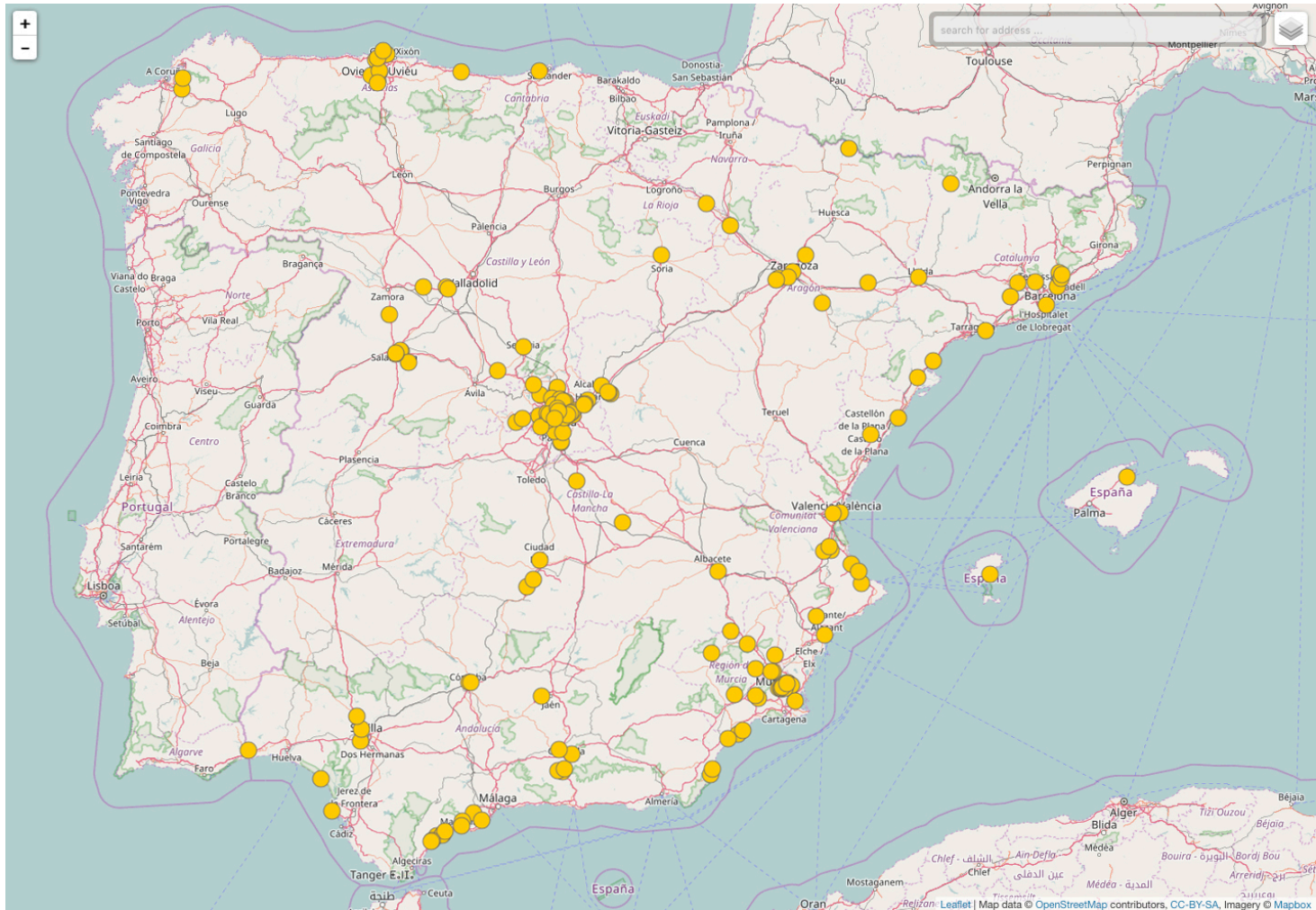
A 13.7% of the total of the existing houses.

An urban pathology that needs a state approach with concrete policies and measures



Urbanización Costa Esuri. Ayamonte. Huelva..

Empty Houses in Spain

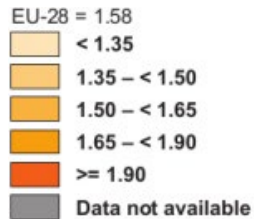


Mapa de Cadáveres Inmobiliarios. Elaborado por cadáveresinmobiliarios.org

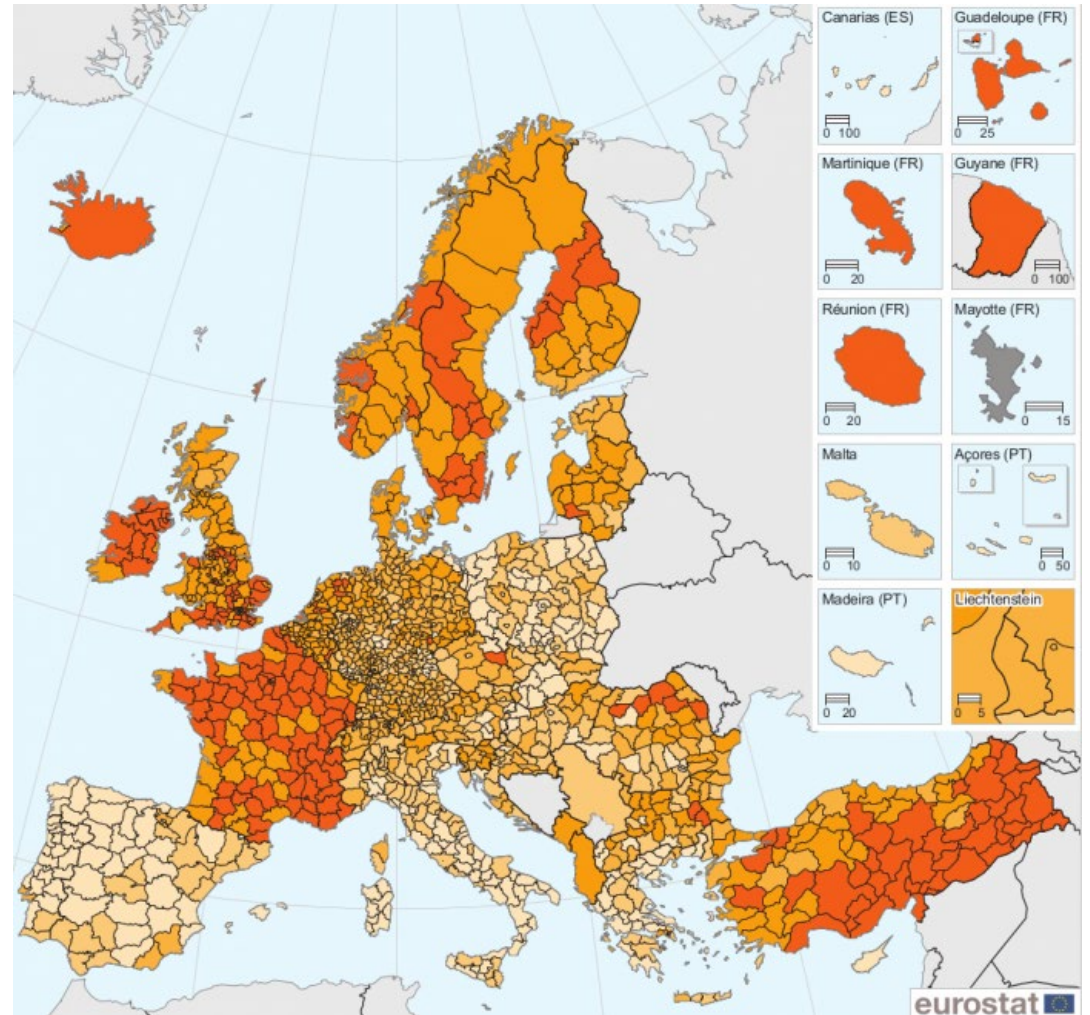
Empty Houses in Spain

Population Decrease

Total fertility rate, by NUTS 3 regions, 2014 (*)
(average number of live births per woman)



(*) EU-28: provisional. Albania: estimate. Albania and Serbia: national data.
Source: Eurostat (online data codes: [demo_r_frate3](#) and [demo_find](#))



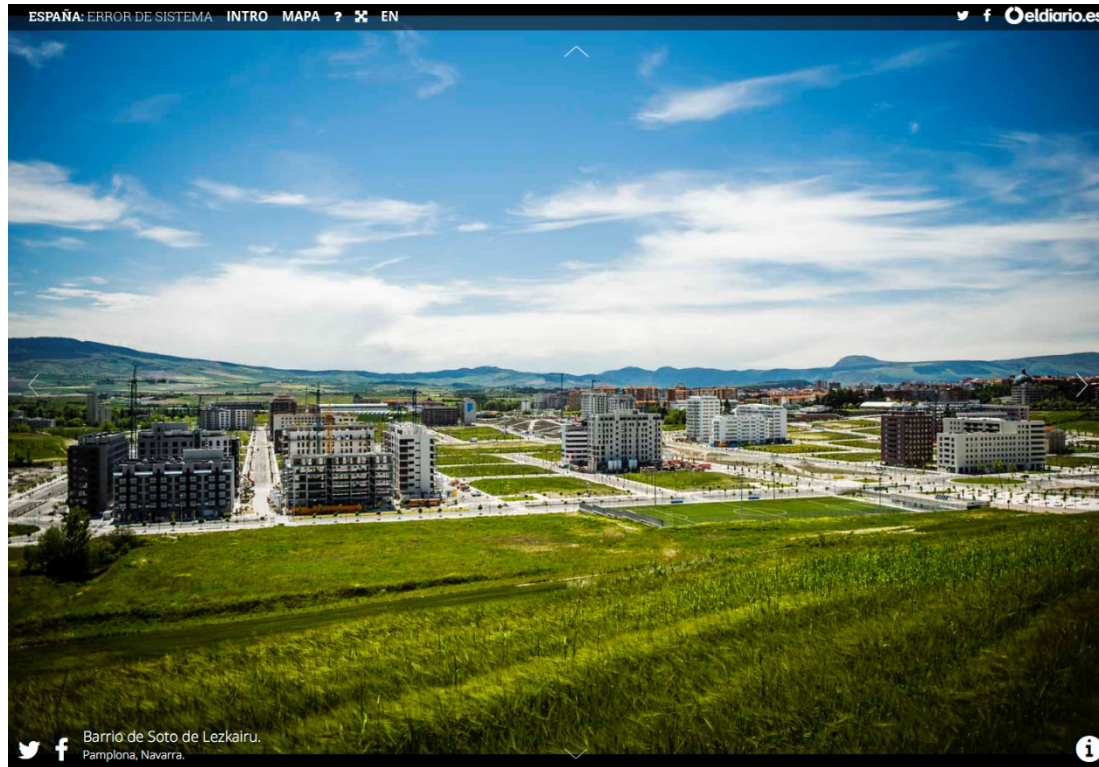
Empty Houses in Spain

High Economic Imbalance



Empty Houses in Spain

High level of Urbanization



Fotografía de Error del Sistema

Empty Houses in Spain

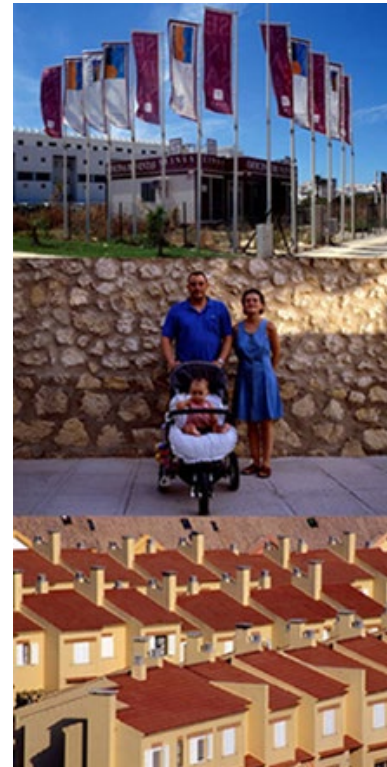
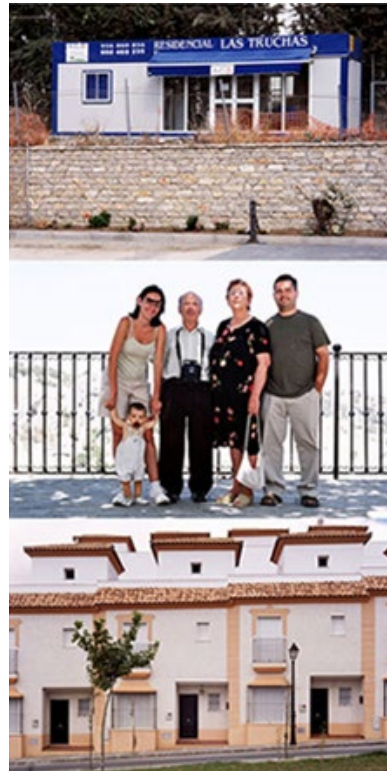
High price of housing. High rent prices



elroto@inicia.es

Empty Houses in Spain

Predominance of housing in property



Fotografía: Jorge Yeregui

Empty Houses in Spain

With a growing social vulnerability



Rodrigo García. ediaro.es

¿QUÉ? Una necesidad social

Empty Houses in Spain

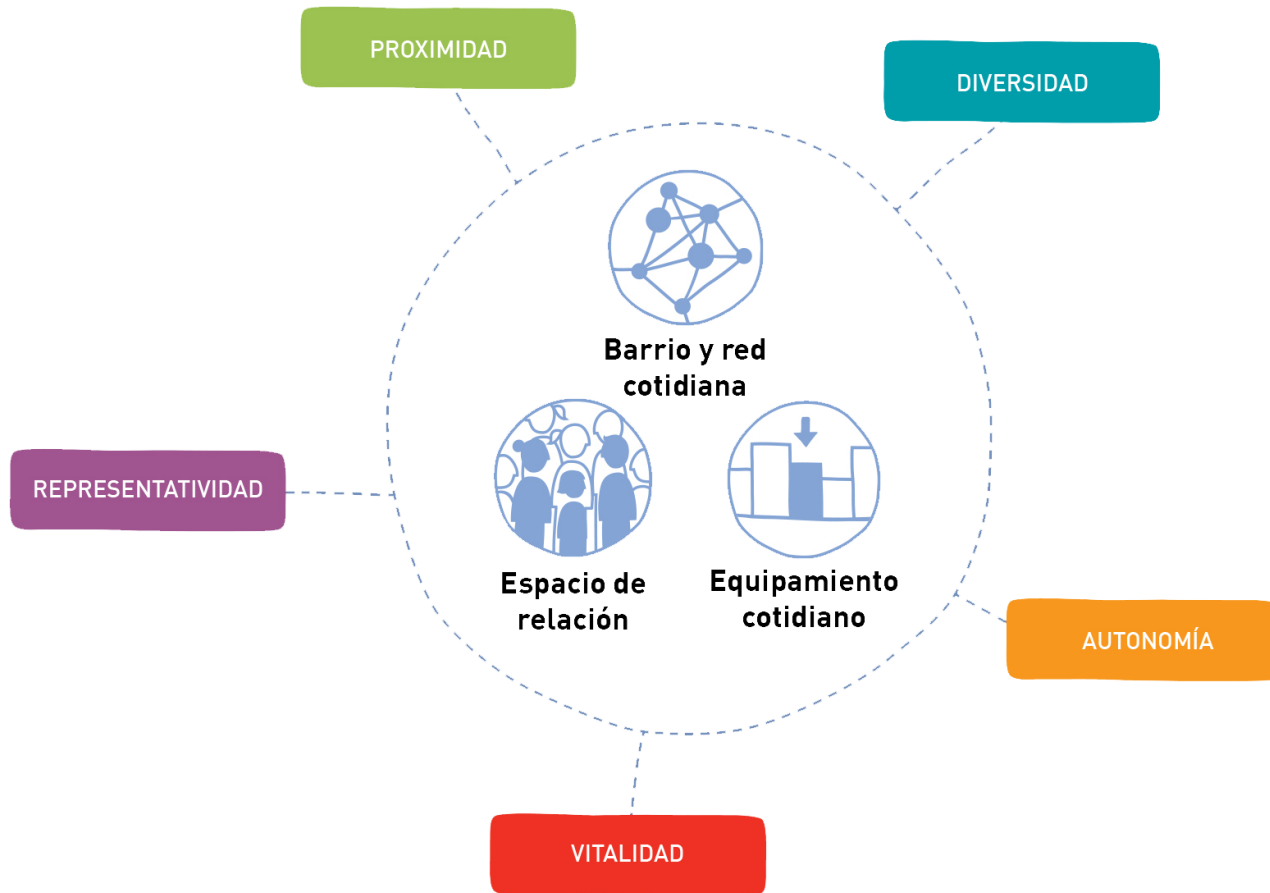
With a growing social vulnerability



Rodrigo García. ediaro.es

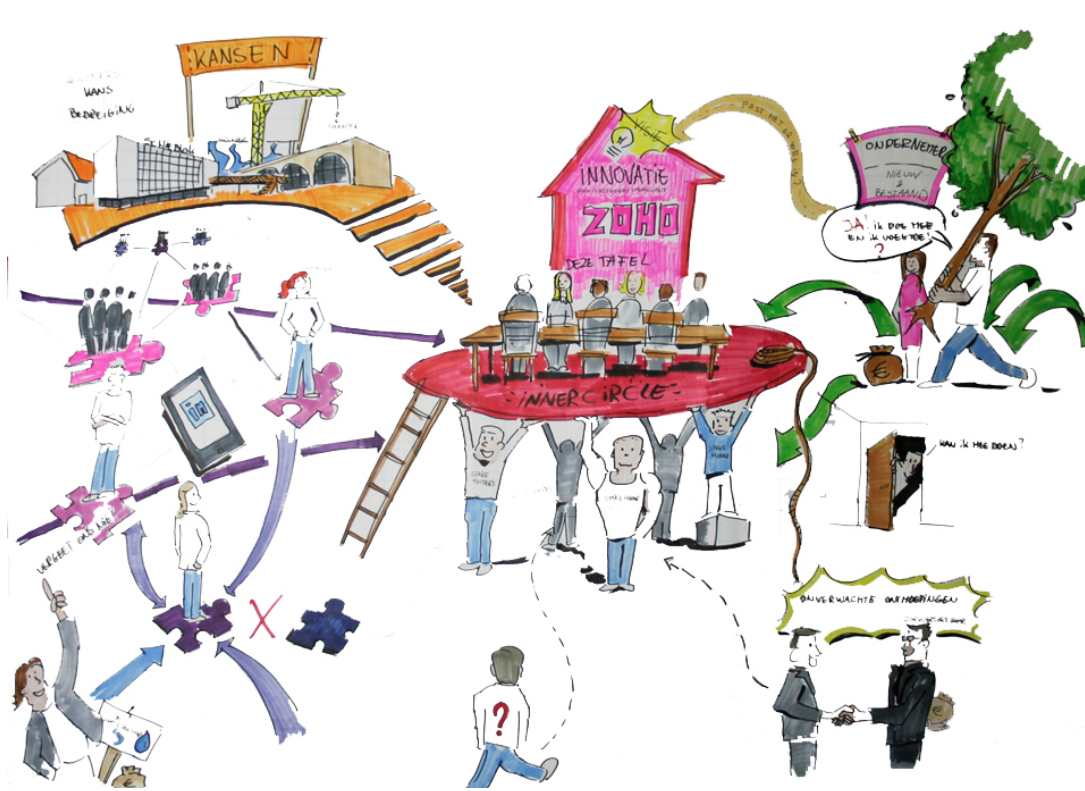
¿QUÉ? Una necesidad social

We have the opportunity to reformulate the existing city



'Espacios para la vida cotidiana. Auditoría de Calidad Urbana con perspectiva de género'. Adriana Ciocoletto.

... Activating and using the empty spaces



Gráficos del proceso de ZoHo. Cedido por Stipo.

The opportunity to impulse **Collective Processes:** You get more with less effort



**CASES STUDIES
&
PROGRAMS**

Experiencias Inspiradoras



sis claus



la mula



self help housing



Miethäuser Syndikat



Las Corralas



Schieblock

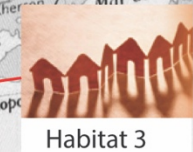


ZoHo



Wallisblok

Casos de Estudio



Políticas Públicas





Las Corralas Sevilla





La Mula Barcelona





Sis Claus Sant Cugat





Zoho Róterdam





Wallisblok Róterdam





BIZIGUNE / ALOKAVIDE El País Vasco

El Programa de Vivienda Vacía, Bizigune, tiene como objetivo la captación de pisos desocupados para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido.

Su finalidad es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles.

Si fuera necesario, **Alokabide** te ofrece un anticipo sin intereses de hasta 18.000 euros para obras de reforma en la vivienda. Este anticipo se descontará de la renta a abonar a la propiedad.



FUNDACIÓ HÀBITAT 3 Barcelona

La labor de Hàbitat 3 es la de negociar con sus propietarios de vivienda vacía, privados o públicos, personas o entidades financieras, para que pongan estos inmuebles en alquiler social a través de distintas formas de cesión, alquiler, donación o venta del mismo. Para ello hacen de intermediarios ante los propietarios y se responsabilizan del pago mensual y del buen uso que se haga del inmueble.



TRANSFERRING PUBLIC EMPTY SPOT FOR HOUSING COOPERATIVES.

BARCELONA (Madrid, Gobierno Balear, Valencia and other Municipalities)

El Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona ha hecho públicas las bases para acceder a **siete solares públicos destinados a la construcción de viviendas cooperativas en régimen de cesión de uso**. De esta manera, las cooperativas interesadas en impulsar nuevos proyectos de covivienda pueden consultar los requisitos e iniciar su solicitud.

¿Tienes vivienda vacía?

Emvisesa te la compra

OPCIÓN ALQUILER

Emvisesa te alquila tu vivienda vacía, **garantizándote el cobro de la renta** y que podrás recuperarla cuando la necesites.

OPCIÓN COMPRA

Si dispones de una vivienda vacía de más de 45 m², en buen estado de conservación y deseas venderla por **menos de 98.000 euros**, Emvisesa te la compra.

Infórmate en el teléfono de atención **955476000**
O visita nuestra web **www.emvisesa.org**



PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

MUNICIPAL EMPTY HOME PROGRAM
(Sevilla and many other Municipalities in Spain)

ANALYSING THE PREVIOUS SITUATION OF THE EMPTY SPACE:

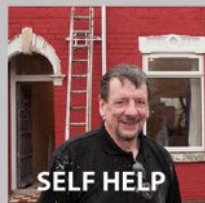
Inspiring Experiences



edad **RECIÉN CONSTRUIDAS**
estado/calidad **SIN TERMINAR DE CONSTRUIR**
tipología **VIVIENDAS EN HILERA**
magnitud **12 VIVIENDAS**
contexto/ubicación **NUEVA ZONA DE CONSOLIDACIÓN**
propiedad **PÚBLICA**



edad **AÑOS 30'**
estado/calidad **MAL ESTADO**
tipología **UNIFAMILIAR EN MEDIANERA**
magnitud **1 VIVIENDA**
contexto/ubicación **BARRIO RESIDENCIAL**
propiedad **PRIVADA**



edad **VIVIENDAS ANTIGUAS**
estado/calidad **MAL ESTADO**
tipología **UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**
magnitud **1 VIVIENDA**
contexto/ubicación **BARRIOS CONFLICTIVOS**
propiedad **PRIVADA/ENTIDAD INTERMEDIA**



edad **EDIFICIO A REFORMAR**
estado/calidad **DIFERENTES ESTADOS**
tipología **DIVERSOS**
magnitud **DIFERENTES**
contexto/ubicación **DIFERENTES**
propiedad **PRIVADA COLECTIVA**

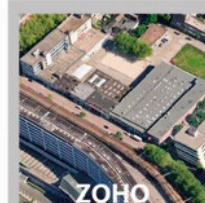
Cases Studies



edad **DOS O TRES AÑOS**
estado/calidad **A ESTRENAR**
tipología **EDIFICIO EXENTO EN ALTURA**
magnitud **36 VIVIENDAS**
contexto/ubicación **URBANO CONSOLIDADO**
propiedad **PRIVADA. ENTIDAD FINANCIERA**



edad **AÑOS 60'**
estado/calidad **BUEN ESTADO.NECESITA ADECUACIÓN**
tipología **EDIFICIO EXENTO EN ALTURA**
magnitud **PB+7**
contexto/ubicación **CENTRO URBANO**
propiedad **PRIVADA-MUNICIPAL**



edad **AÑOS 50'**
estado/calidad **ESTADO DEFICIENTE.NECESITA ADECUACIÓN**
tipología **EDIFICIOS EXENTOS EN ALTURA**
magnitud **1,5 HECTAREAS**
contexto/ubicación **CENTRO URBANO**
propiedad **PRIVADA-HOUSING ASSOCIATION**

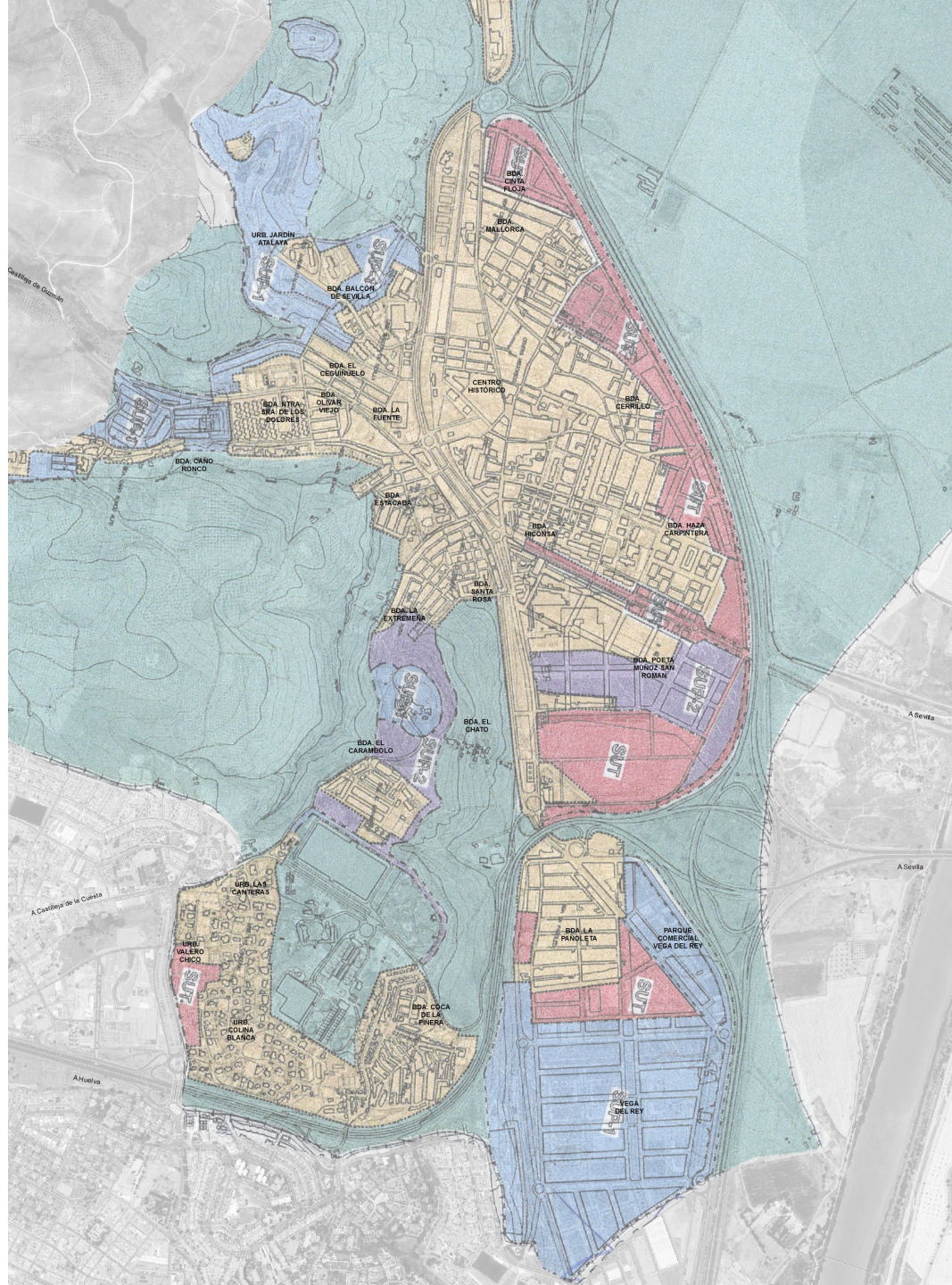
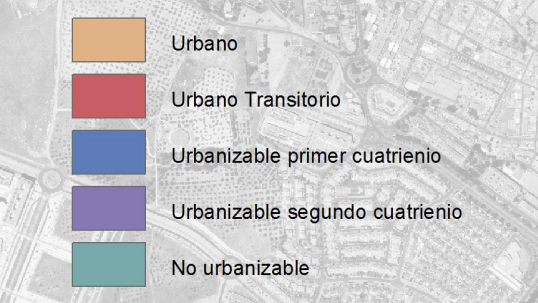


edad **AÑOS 30'**
estado/calidad **MUY MAL ESTADO**
tipología **VIVIENDA COLECTIVA EN MANZANA CERRADA**
magnitud **PB+2+BUHARDILLAS**
contexto/ubicación **BARRIO CONFLICTIVO**
propiedad **MUNICIPAL - PRIVADO COLECTIVO**

THE MUNICIPALITY SCALE

Urban planning of dismissed growth










Clasificación del suelo. PGOU 2000
Municipio de Camas
Fuente: Cooperhabitar

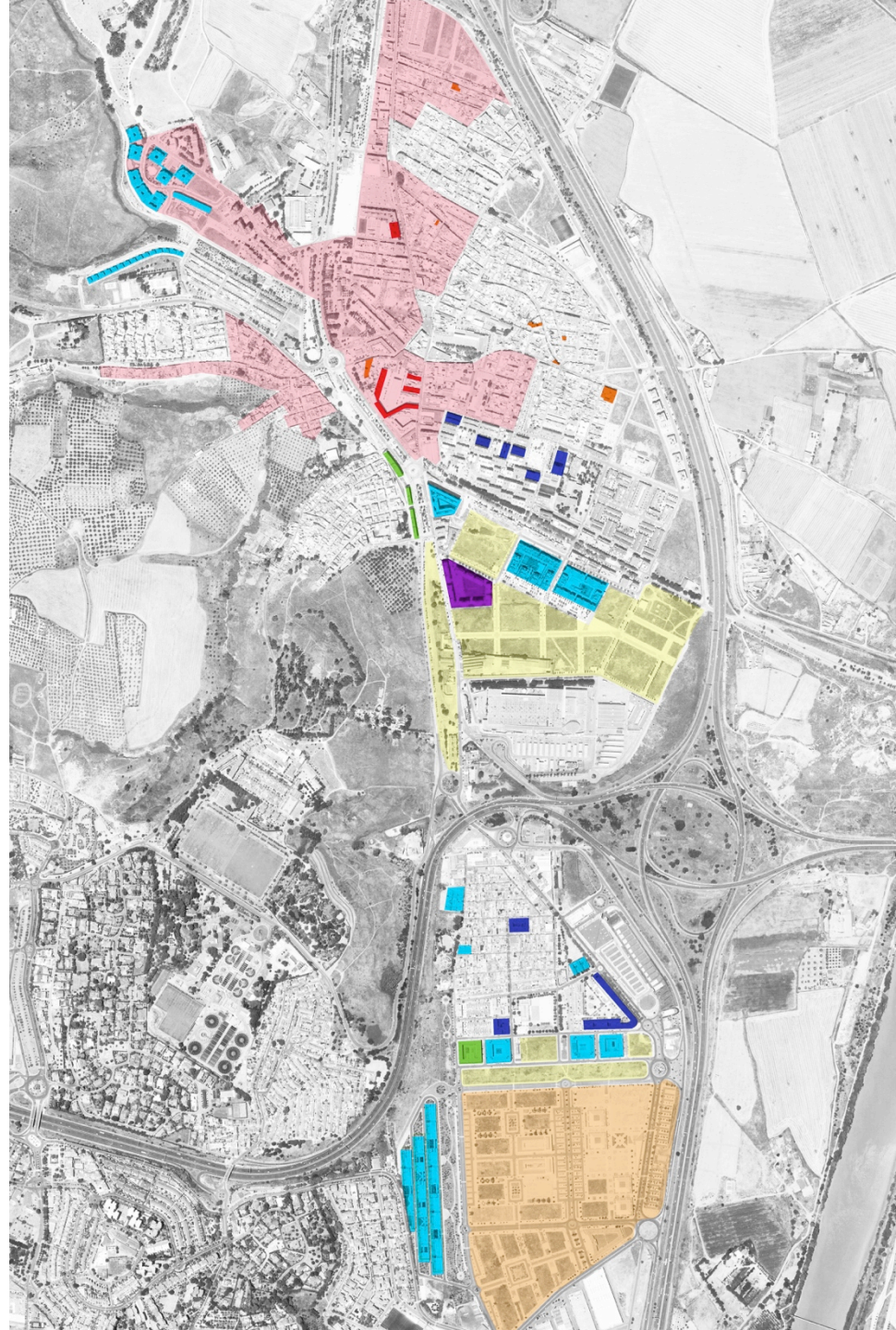


Different types of emptiness



LA VIVIENDA VACÍA EN EL MUNICIPIO DE CAMAS

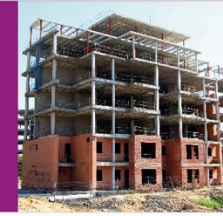
-  Vacíos 01.
Edificios a semi-construir
-  Vacíos 02.01. Edificios de viviendas casi vacías. Recientemente terminado. Nuevo crecimiento.
-  Vacíos 02.02.01.
Casas vacías en centros urbanos. A estrenar.
-  Vacíos 02.02.02.
Casas vacías en centros urbanos. En mal estado.
-  Vacíos 03.01.
Viviendas vacías dispersas. Buen estado.
-  Vacíos 03.02.
Viviendas vacías dispersas. Mal estado.
-  Suelo vacante productivo.
-  Suelo vacante residencial.
-  Zonas de sección censal con mayor número de viviendas vacías.



Vacío 01.
Edificios a semi-construir
Esqueletos urbanos

CASO 01. EDIFICIO GALIA

**ESQUELETOS URBANOS
EN CONSTRUCCIÓN
ZONA DE NUEVO CRECIMIENTO**



Vacío 02.01.
Edificios de viviendas vacías o casi vacías
Recientemente terminadas
Vinculadas a zonas de nuevo crecimiento urbano

CASO 02. PISOS DE ASTARTÉ

**EDIFICIO DE VIVIENDAS CASI VACÍO
RECIENTE CONSTRUCCIÓN
BUENA CALIDAD. A ESTRENAR
ZONA DE NUEVO CRECIMIENTO**



Vacío 02.02.01.
Casas vacías en centros urbanos
Edificios de viviendas plurifamiliar
Entremedianeras, nuevas a estrenar

CASO 03

**CASA DE VIVIENDA COLECTIVA
RECIENTE CONSTRUCCIÓN
BUEN ESTADO. A ESTRENAR
CENTRO URBANO**



Vacío 02.02.02.
Casas vacías en centros urbanos
Edificios de viviendas unifamiliar o plurifamiliar
Mal estado

CASO 04

**CASA DE VIVIENDA INDIVIDUAL o COLECTIVA
ANTIGUA
MAL ESTADO
CENTRO URBANO**



Vacío 03.01.
Viviendas vacías dispersas
Edificio recién construido
Buen estado
Ubicado en barriadas periféricas

CASO 05

**VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS
RECIENTE CONSTRUCCIÓN
BUEN ESTADO
BARRIADA PERIFÉRICA**



Vacío 03.02.
Viviendas vacías dispersas
Edificio de los años 50-60'
Estado deficiente
Ubicado en barriadas periféricas populares

CASO 06

**VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS
ANTIGUAS
MAL ESTADO
BARRIADA POPULAR DE VIVIENDAS SOCIALES**



CASO 01

ESQUELETOS URBANOS. EDIFICIO GALIA. 100% desocupado

edad **2010. EN CONSTRUCCIÓN**

estado/calidad **EN CONSTRUCCIÓN**

tipología **EDIFICIOS EN ALTURA Y MANZANA CERRADA**

magnitud **11 EDIFICIOS. PB+6**

contexto/ubicación **ZONA DE NUEVO CRECIMIENTO**

propiedad **INMOBILIARIA. ENTIDAD FINANCIERA**



CASO 02

EDIFICIO DE VIVIENDAS CASI VACÍO. ASTARTÉ. 77% desocupado

edad **2012**

estado/calidad **BUENA CALIDAD. A ESTRENAR**

tipología **EDIFICIOS AISLADOS EN ALTURA**

magnitud **125 VIVIENDAS**

contexto/ubicación **JUNTO A BARRIO DE AUTOCONSTRUCCIÓN**

propiedad **PROMOTORA MUNICIPAL. ENTIDAD FINANCIERA**



CASO 03

CASA DE VIVIENDA COLECTIVA. 100% desocupado

Edad **2012**

estado/calidad **BUEN ESTADO. A ESTRENAR**

tipología **VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**

magnitud **8 VIVIENDAS. PB+2**

contexto/ubicación **CENTRO URBANO**

propiedad **PRIVADA- ENTIDAD FINANCIERA**



CASO 04

CASA DE VIVIENDA COLECTIVA. 100% desocupado.

edad **1938**

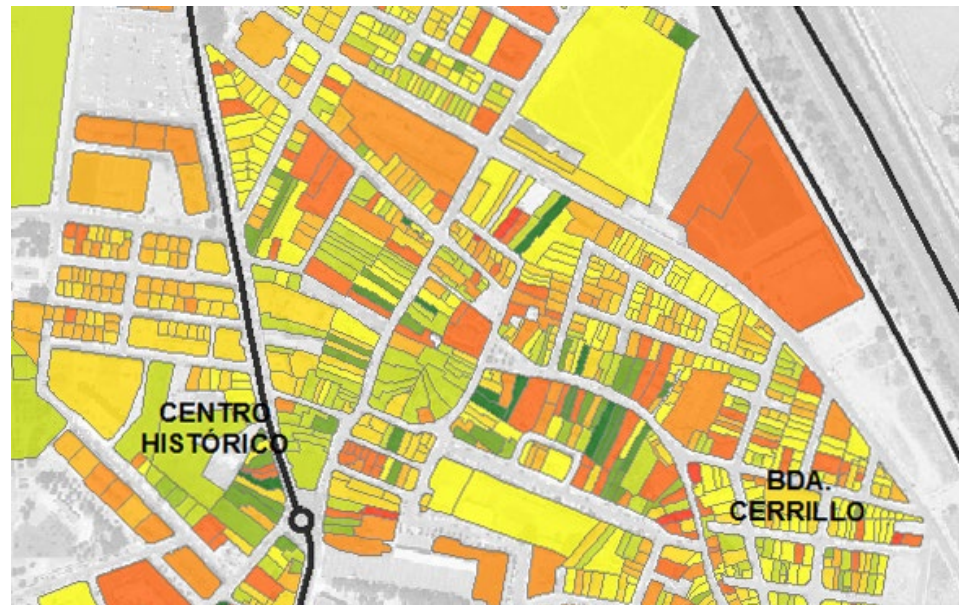
estado/calidad **MAL ESTADO**

tipología **VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**

magnitud **POSIBILIDADES DE TRANSFORMARSE EN PLURIFAMILIAR**

contexto/ubicación **CENTRO URBANO**

propiedad **PEQUEÑO PROPIETARIO PRIVADO**



CASO 05

VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS. 50% desocupado

edad 2010

estado/calidad BUEN ESTADO

tipología EDIFICIO EXENTO

magnitud POSIBILIDADES DE TRANSFORMARSE EN PLURIFAMILIAR

contexto/ubicación BARRIADA PERIFÉRICA. ZONA ATALAYA.

propiedad INMOBILIARIA



CASO 06

VIVIENDAS VACÍAS DISPERSAS. 39% desocupado

edad **1972**

estado/calidad **MAL ESTADO**

tipología **EDIFICIO EXENTO EN BARRIADA CON OBSOLESCENCIA**

magnitud **48 VIVIENDAS.PB+5**

contexto/ubicación **BARRIADA DE VPO JUNTO AL CENTRO**

propiedad **PEQUEÑOS PROPIETARIOS**



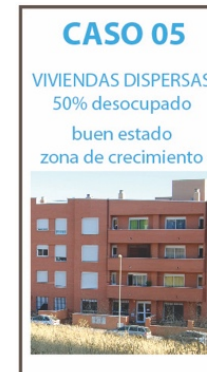
STRATEGIES PROPOSED FOR THE LOCAL SCALE

Municipal Intervention Strategies:

CASE 01	CASE 02	CASE 03	CASE 04	CASOE 5	CASO E6
SKELETON-BUILDINGS 100% vacant under construction new growing zone	ALMOST EMPTY BUILDING 77% vacant good condition	COLLECTIVE HOUSING BUILDING 100% vacant good condition downtown	COLLECTIVE HOUSING BUILDING 100% vacant bad condition downtown	SCATTERED HOUSING 50% vacant good condition new growing zone	SCATTERED HOUSING 39% vacant bad condition popular neighborhood

Public Initiative Strategies					
<i>PROPOSAL 01.01</i> The City Council expropriates skeleton-buildings					
<i>PROPOSAL 02.01</i> The municipality cedes the property to cooperatives of social rent					
<i>PROGRAM 01</i> Empty housing mobilization program Rental promotion program					
<i>PROGRAM 02</i> Public intermediation program between owners and citizens for the rental of empty houses					
<i>PROGRAM 03</i> Plan of mediation and negotiation to legal entities or banks for the transfer of empty houses					
<i>PROGRAM 04</i> Public program of technical and financial support for the preferential rehabilitation of empty housing					
<i>PROGRAM 05</i> Public program of financial and technical support to the regeneration of obsolete slums					
Citizen Initiative Strategies					
<i>PROPOSAL 02.02</i> Collective organization for the squatting of the building as a measure of pressure to get social rentals					
<i>PROPOSAL 03.02</i> Organization in a housing cooperative that can reach an agreement with the bank that has the property in exchange for a stable rental					
<i>PROPOSAL 04.01</i> Organization in housing cooperative for the purchase and collective reform of the property					
<i>PROPOSAL 06.02</i> Intermediate collective organization that agglutinates owners with poor housing					

Local Intervention Strategies:



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

The municipality transfers / affordable rent his property to housing cooperatives

Urban situation:

Case 02. Social housing building almost empty and in good condition.

Property type: Public.

Management: Public

Agents involved: City council, organized citizenship in cooperative or association of tenants

CITIZENS

PROPERTY

TECHNICIANS

Local Intervention Strategies:

CASO 01

ESQUELETOS URBANOS
100% desocupado
en construcción
zona de crecimiento



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

The City Council CPO skeleton-buildings and transfers them to civic initiatives of a collective nature that have technical and social support

Urban situation:

Case 01. Skeleton buildings in an area of new expansion of the municipality.

Type of property: Private.

Management: Public.

Agents involved: City council, organized citizenship, team of multidisciplinary technicians

CITIZENS

PROPERTY

TECHNICIANS

Local Intervention Strategies:

CASO 03

VIVIENDA COLECTIVA
100% desocupado

buen estado
zona centro



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

A housing cooperative get an agreement with the bank, the owner of the empty building.

CITIZENS

Urban situation:

Case 3. Multi-family residential building. Center of the municipality.

Property: Private-Financial entity.

Management: Self-management & Co-management.

Agents involved: Citizens organized in cooperative, banking entities.

PROPERTY

TECHNICIANS

Local Intervention Strategies:

CASO 01

ESQUELETOS URBANOS
100% desocupado
en construcción
zona de crecimiento



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

The property transfer the building to a collective demand. The property of the building decides to lease the use for many years, to a initiative that guarantees economic, social and architectonic viability.

CITIZENS

Urban situation:

Case 01. Skeleton buildings in an area of new expansion of the municipality.

Property: Private. Financial entities.

Management: Co-management

Agents involved: Property, City council, organized citizenship, multidisciplinary team of technicians

PROPERTY

TECHNICIANS

Local Intervention Strategies:

CASO 06

VIVIENDAS DISPERSAS
39% desocupado
mal estado
barriada popular



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

The owners of empty houses in bad condition organize an Owners Association to establish agreements/affordable rents with different users.

CITIZENS

Urban with users with housing needs

Urban situation: Case 06. Empty houses scattered in poor condition.

Property: Private.

Management: Co-management.

Agents involved: Property, citizens.

PROPERTY

TECHNICIANS

Local Intervention Strategies:



GOVERNMENT/PUBLIC ADMINISTRATION

Intermediate entity rents or buys empty buildings and in bad condition and arranges them in a program of temporary lease of houses with the collaboration of the users in the improvements and spatial adequacy.

CITIZENS

Urban situation:

Case 4. Buildings of collective housing in poor condition. Urban center.

Case 6. Empty housing scattered in poor condition

Property: Private property. (Small-medium holders).

Management: Co-management.

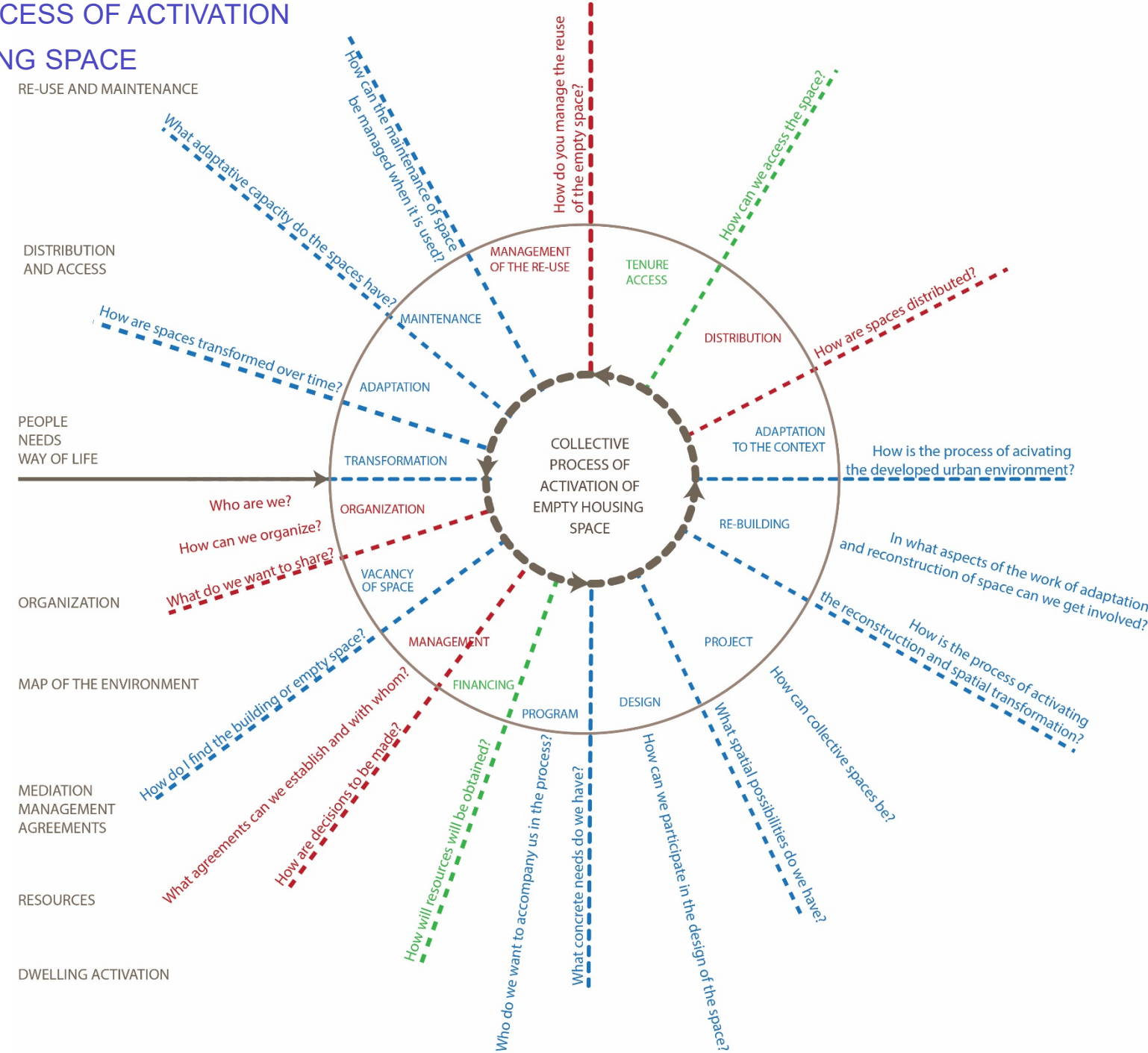
Intervening agents: Intermediate entity, owners, users.

PROPERTY

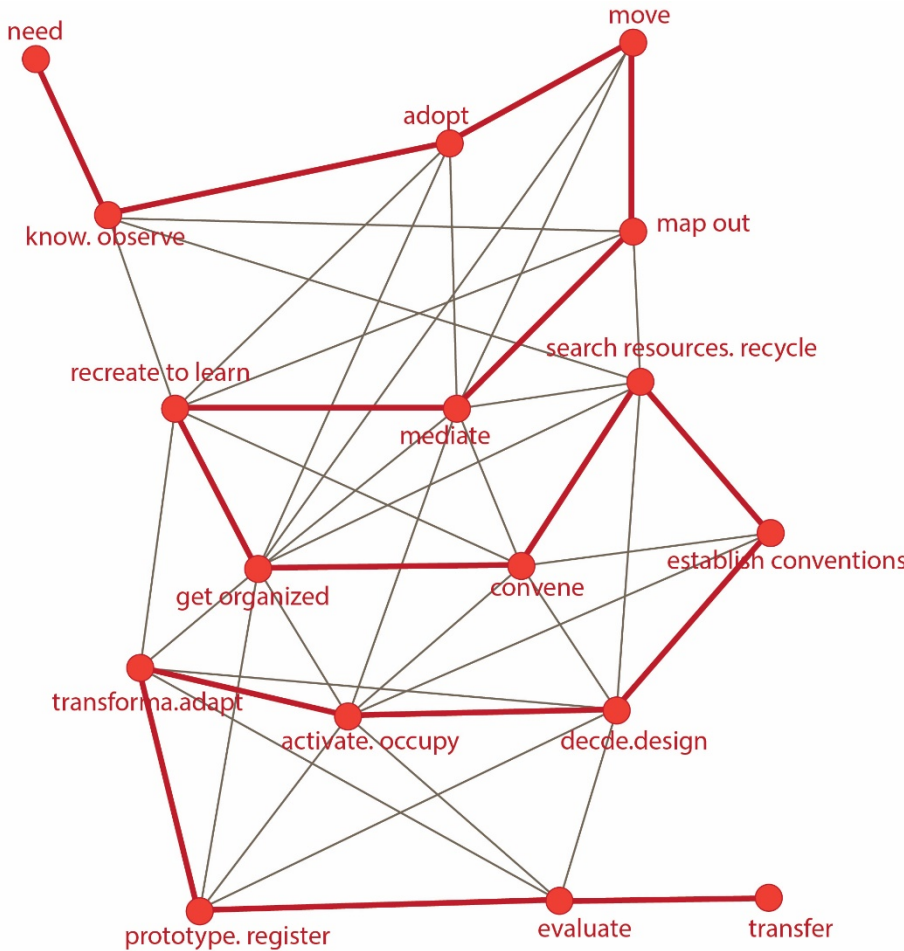
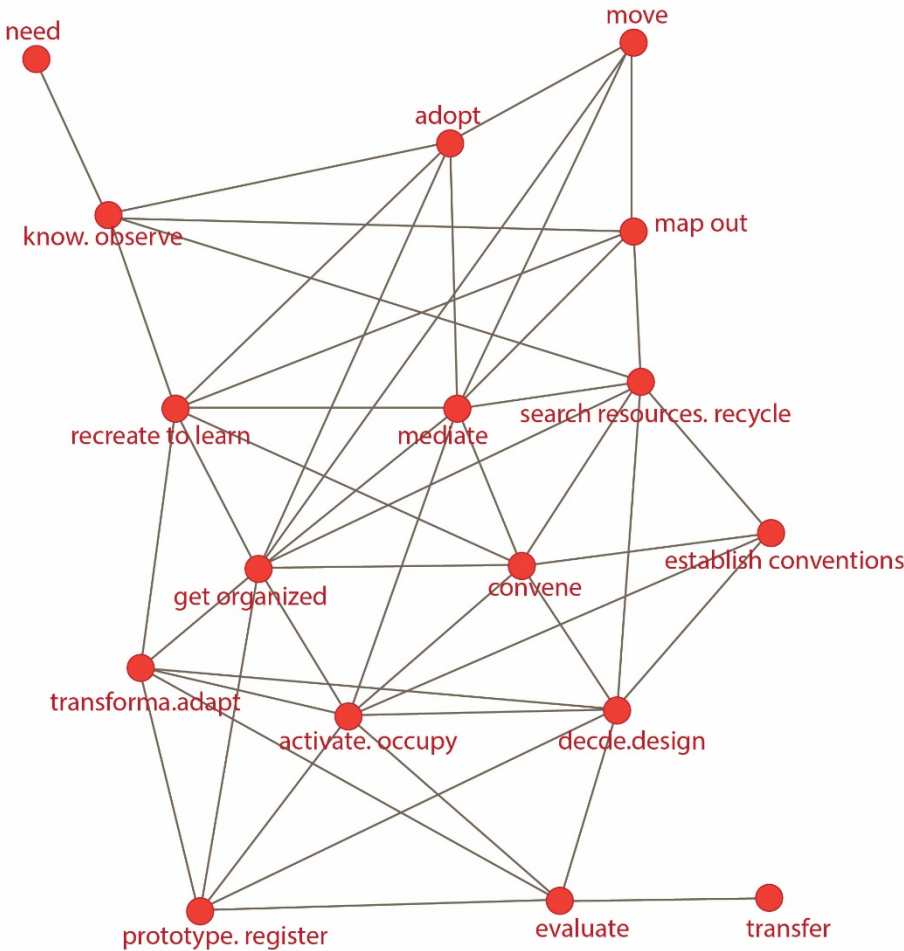
TECHNICIANS

IMPLEMENTATION METHODOLOGIES

COLLECTIVE PROCESS OF ACTIVATION OF EMPTY HOUSING SPACE



SEQUENCES OF METHODOLOGICAL
MOMENTS OF TECHNICAL INITIATIVE.



KEY TOPICS LEARNED



La corrala Utopía. Fuente: corralautopia.blogspot.com

The search for own space as a housing process

Process script or adaptive planning Vs Traditional planning.

Slowness of processes.

Scale adapted to the possibilities.

Innovation through prototypes.

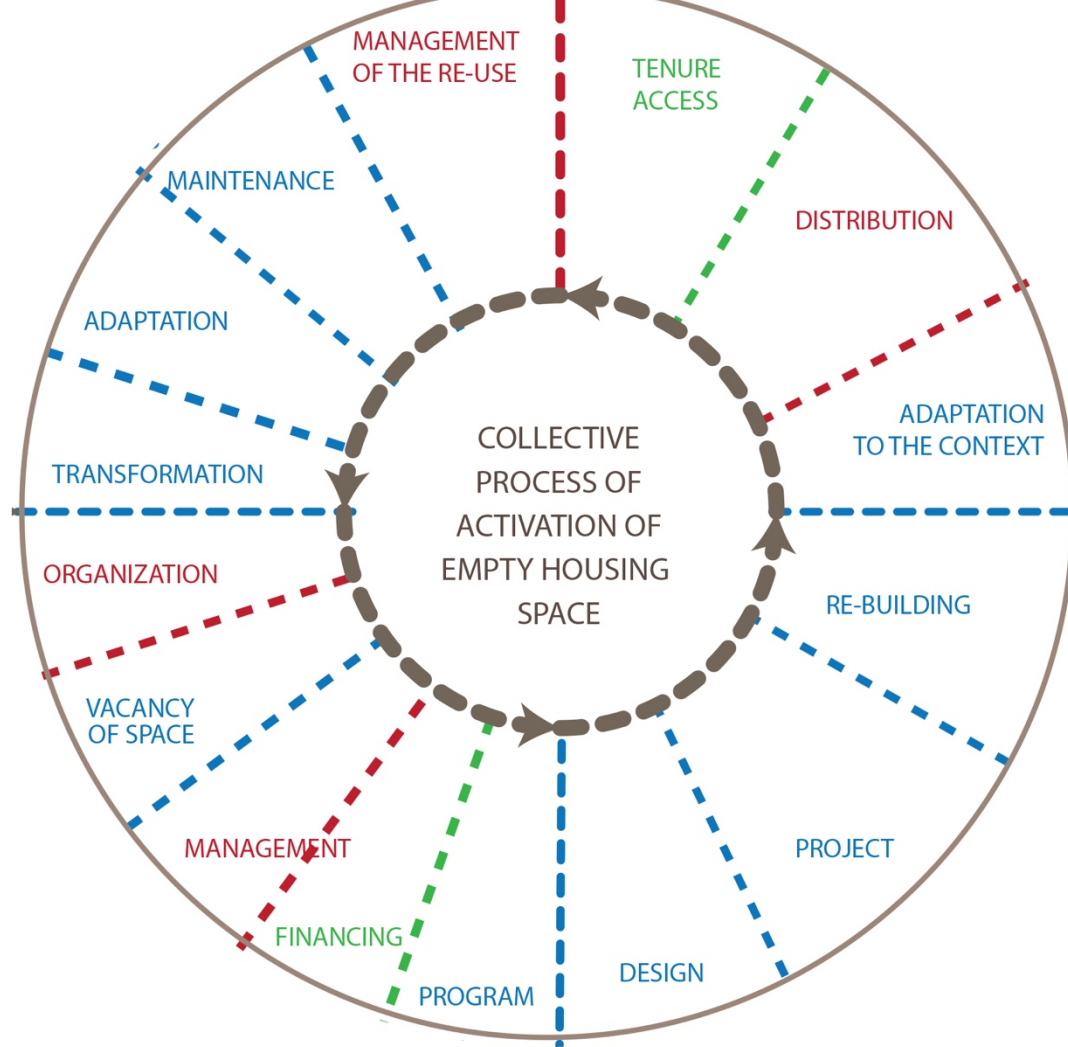
Recognition of existing social processes.

Assume the temporality of the processes.



Antes y después. Schieblock. Fotografías cedidas por ZUS.

Activate the vacancy: Activate the city



**The potential of the citizen organization
and its repercussion in each phase of the process of housing production.**



Talleres de trabajo ZoHo. Fuente: Stipo.

Collective management, a commitment to co-management.

Interaction between agents involved. Re-learning and changing roles.

Public administration. Flexibility and dialogue.

Technicians. Catalysts. Intermediation figures.

Property. Assignment of rights and duties.

Habitants. Diversity and organization.

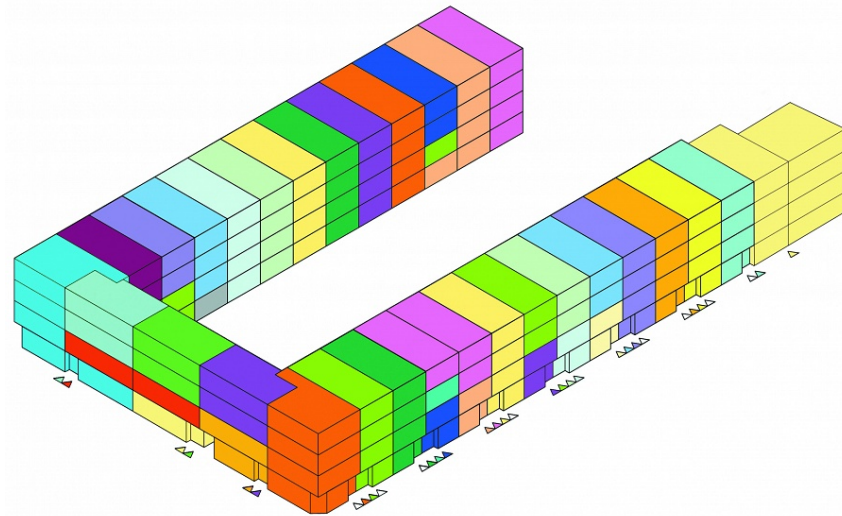
Intermediate entities as bridges between realities and agents.

Initiators and drivers, process transformers



ZoHo. Róterdam.

Models of housing production: the private, the public and the common.



Wallisblok. Fotografia cedida por Ineke Hulshof

Empty spaces - adaptable spaces.

The empty space as an opportunity to develop adaptable typologies.

Typological diversity. Adaptation to demand. Mixture of uses.



Taller de trabajo. Camas. Sevilla.

**The technician and the user in the design and conformation of the space:
An opportunity for the development of collaborative design methodologies.**



Wallisblok. Fotografía cedida por Ineke Hulshof

The participation of the user in the construction and maintenance of their own inhabited space: a process of learning and collective construction.



**An opportunity to recover common spaces,
to impulse relationship between neighbourhoods**



MÁS QUE UNA CASA

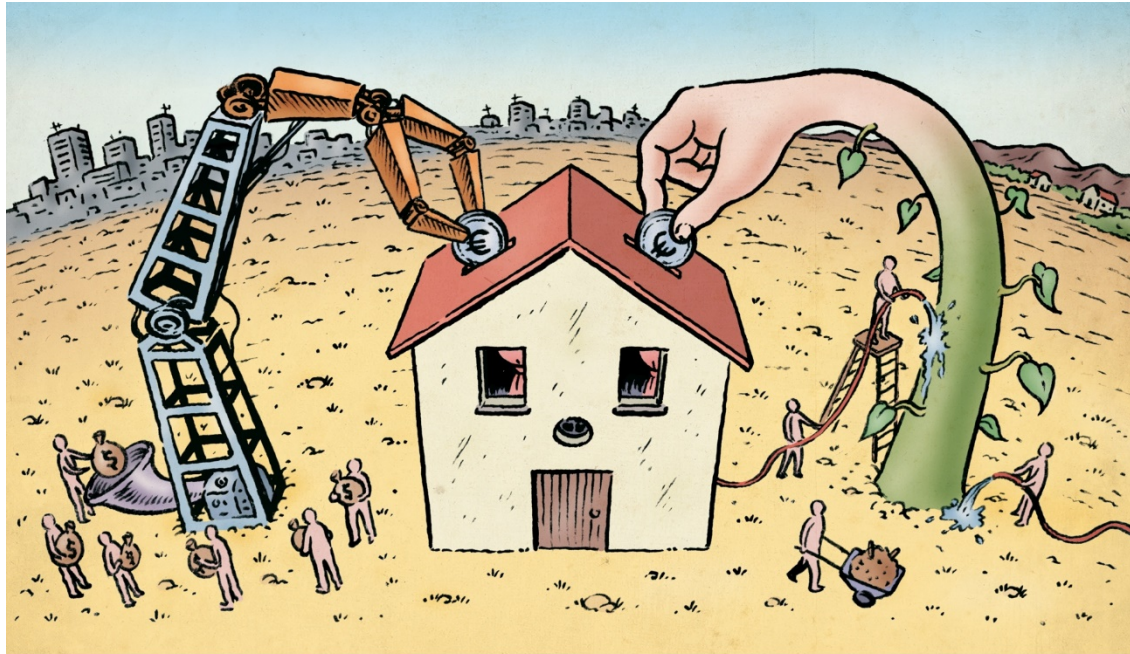
¿Cómo me organizo para acceder a una vivienda?

Alternative tenancy as ways to facilitate access to space:

Transfer properties

Affordable Rent

Housing Cooperatives



MÁS QUE UNA CASA

¿Cómo pago la vivienda o el terreno?

**Social creativity to search different access to fundings.
The impulse of the social economic sector.**

Final Conclusions:

- verifying the potential of the organization citizenship
- the importance of taking an active role as citizens
- the possibilities of opening the public administration, which is possible if one has the will
- the need to interact and co-management among the Stateholders involved, which is possible if the parties want to
- how the process changes substantially depending on who is the initiator of the initiative;
- the opportunity to improve the urban space where the empty houses are inserted, to consolidate the existing city.

WHAT'S NEXT?



Origen y estado de la vivienda	Régimen de Tenencia	Personas usuarias	Condicionantes Territoriales	Condicionantes sociales	Usos Comunes	Impactos deseados
Bancos y SAREB	Alquiler social	Adicciones + autonomía	Urbano de <5000 hab	Migración	Orientación laboral	Mayor autonomía
Privadas vacías	Alquiler de mercado	Adicciones sin sustancia	Urbano de < 20000	Ambiente de calle	Incorporación e inserción	Reducir la soledad
Privadas ocupadas	Cesión de uso	Violencia de género	Ciudad media	falta de seguridad	Formación para el empleo	Mayor integración social
Privadas en soledad	Cooperativa Cesión Uso	Migrantes	Barrio residencial	Alto nivel desempleo	Cualificación digital	Creación de vínculos
Públicas vacías	Propiedad	Mujer + menor	Barrio popular	Zona turística	Terapias ocupacionales	Vida Independiente
Públicas ocupadas	Comunidad	Dicapacidad física	Barrio conflictivo		empoderamiento género	Pernacer en el entorno natural de la persona
Edificio Municipal	Convivencia	Discapacidad intelectual	Ámbito rural		Autonomía personal	Mantenimiento de vínculos
Bancos y SAREB		Jovenes sin empleo			Ocio y tiempo libre / Entrenamiento en vida independiente	
Privadas vacías		Jovenes sin formación			Emprendimiento	
Públicas vacías		Menores trastorno cond				
Vivienda propia		Jovenes estudiantes sin recursos				

Mujeres
Discapacidad
Adicciones

Mujeres con especial vulnerabilidad en zona rural o urbana dispersa

Discapacidad intelectual en ciudad media

Adicciones con / sin sustancia en barrio de ciudad media / grande



Cooperativa Viva

Cooperativa de Viviendas en Cesión de Uso



Thank you very much!

Eva Morales Soler



www.cotidiana.coop

- construyendo entornos sensibles -

Universidad de Málaga

Escuela de Arquitectura

eva.morales@cotidiana.coop