

Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España

Aitziber Etxezarreta
Gala Cano
Santiago Merino

RESUMEN: *La economía social y la vivienda no han sido conceptos muy bien avenidos en las décadas recientes en el contexto español. Si bien existen experiencias exitosas de unir ambos terrenos (Dinamarca, Canadá -Quebec-, Uruguay, entre otros), en España las tradicionales cooperativas de viviendas no han representado de manera adecuada los principios de la economía social en el ámbito de la vivienda. Este trabajo se centra en el estudio de unas iniciativas que recientemente están emergiendo en el contexto español y que vendrían a cubrir este hueco, como son las cooperativas de cesión de uso, vinculadas en la mayoría de los casos a experiencias de cohousing (tanto en el terreno senior como en el intergeneracional).*

En este artículo se presentan los resultados de una investigación cualitativa realizada sobre las cooperativas de cesión de uso. En un primer apartado se repasa la evolución histórica del cooperativismo de viviendas desde la perspectiva de la economía social (desde las cooperativas de viviendas tradicionales a las cooperativas de cesión de uso). En el segundo apartado se explica la investigación realizada sobre las iniciativas emergentes en España, explicando la metodología utilizada y los resultados del análisis realizado según los objetivos planteados. En el tercer apartado se exponen las principales conclusiones y reflexiones obtenidas.

PALABRAS CLAVE: Vivienda, cooperativas de viviendas, cooperativas de cesión de uso, economía social, gobernanza, innovación social.

CLAVES ECONLIT: K25, O35, R3, Z0.

Cómo citar este artículo / How to cite this article: ETXEZARRETA, A. & CANO, G. & MERINO, S. (2018): "Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86.

Correspondencia: Aitziber Etxezarreta, Universidad del País Vasco UPV/EHU, Grupo de Investigación "Gizarte ekonomia eta bere zuzenbidea", GIU 17/052, del Instituto GEZKI, e-mail: aitziber.etxezarreta@ehu.eus; Gala Cano, Universidad de Murcia, galacano@gmail.com; Santiago Merino, Consejo Superior de las Cooperativas de Euskadi, santi@csce-ekgk.coop.

EXPANDED ABSTRACT

Housing cooperatives on “assignment of use”: emerging experiences in Spain

Historically, housing cooperatives in our environment have been created, the same as protected housing, for the most disadvantaged social sectors, traditionally excluded from the housing market. Traditional housing cooperatives have played the part of developer and builder in the Spanish housing market, in order to be able to offer lower cost housing to the members of said cooperatives, generally as its owners.

Added to this, after the collapse of development and construction activity and profit-earning following the property bubble burst in 2008, another phenomenon of “false cooperativism” was generated, where former developing companies made instrumental use of this legal formula with a view to reducing the costs of the construction and development process. These cooperative modes are far removed from the principles of social economy and have nothing in common with other international models of housing cooperatives, which offer an alternative system to meet residential needs. Interesting references are to be found in Denmark, Germany, Sweden, the USA, Uruguay and Canada, among others.

However, despite this model not having been introduced in our historic context, initiatives have recently emerged involving a “new” housing cooperative trend corresponding to another kind of tenancy: right of use or assignment of use. With this new emerging model, it could be possible to overcome the traditional property-rental binomial on the Spanish housing market. These initiatives are pioneer and innovative in the context of Spain, which is why they have been framed within the scope of social innovation in some recent research. Furthermore, owing, among other factors, to the strong connection of some of these initiatives to our society’s problem of ageing and care management, it is a subject which is now also attracting growing interest from other disciplines, such as psychology, gender studies, social services and others. Several recent research projects are turning up highly interesting results; all necessary in a field practically unexplored until now.

Emerging assignment of use cooperative initiatives often (but not necessarily) include a cohousing project. Within this new concept a series of types have been classified; depending on the age of the cooperative members, a difference can be made between senior cohousing and intergenerational cohousing.

The study presented here shows the main results of a qualitative research project carried out between January and May 2016, in order to obtain deeper knowledge of these pioneer initiatives emerging in Spain in the field of assignment of use cooperative housing. To take a closer look at an emerging practice, the formation of right of use cooperatives, the decision was taken to use a qualitative analysis, considering that it is the experts and users who can provide most information on the characteristics, causes and processes of forming these cooperatives. The approach included a first stage of theoretical research on the state of the question, and a second stage involving a series of non-structured interviews with assignment of use cooperative experts and users between March and May 2016.

In view of the widely differing profiles of the people interviewed, the decision was taken to use a non-structured interviewing methodology, given its more open and flexible nature, thanks to which we were able to maintain common questions for the experts and users, while being able to ask specific questions depending on their specialisation. Being a qualitative approximation to this type of housing tenancy, the objectives of the research were rather introductory and unexplored, and can be summed up as follows: to obtain deeper knowledge of right of use cooperatives and cohousing, their categories and profile types; how the projects are set in motion, the process methodology; models of relationship between right of use cooperatives and cohousing, obstacles and successes of real projects; funding and economic aspects; eco-housing, more sustainable models.

Outstanding among the results obtained, in first place is the fact that assignment of use housing cooperatives generally, but not necessarily, entail a cohousing or collaborative housing project. Collaborative or cohousing initiatives involve living with other people and assignment of use cooperatives are a legal tool which can serve to carry out that purpose. They can occur together, and, in fact, this legal formula represents for most of the people interviewed the most adequate formula for being able to launch a collaborative housing initiative in Spain.

However, cases have also been found where a cohousing project uses other, more generic legal formulas, such as traditional associations or cooperatives (due either to lack of knowledge or to the actual size of the project). Lastly, there may also be cases of instrumental use of the "assignment of use" concept, which use the legal tool with the aim of obtaining improved economic conditions (without constructing a collaborative housing project).

Between the two types of cohousing projects, senior cohousing initiatives enjoy greater success rates in Spain (distinguished from the intergenerational nature of the original cohousing experiences at international level). The fact that intergenerational initiatives experience higher failure rates is due to different factors, mainly of an economic-cultural or cultural nature.

In general terms, one of the main stumbling blocks of these projects is the financing of intergenerational initiatives (only supported by ethical banking). In many cases, the minimum income

required by financial institutions to grant loans can represent an obstacle impossible to overcome. The difficulty of finding the plot of land on which to set the project in motion is another of the major stumbling blocks. Involvement of the regional and local institutions in overcoming these difficulties could increase the number of successfully developed projects.

Another of the major difficulties is the change of mentality implied by these cooperative projects in a society like the Spanish one, where owning a home has been the backbone of the family patrimony. The change towards new forms of housing tenancy means that these projects do not always end in success. In fact, this factor limits the interest of a certain part of society with sufficient economic resources to take out a mortgage in traditional terms.

On the other hand, participatory methods and a non-hierarchical structure, added to self-management and community-oriented design are an essential part of all cohousing projects analysed. Likewise, open architecture and participatory design (i.e. where the members of these projects actively participate in designing the private and common spaces), and reservation of the more privileged spaces for common use are features shared by all of the projects analysed. Concern for the environment and ecology is also highly present in the essence and development of these alternative living projects (eco-housing).

Consequently, assignment of use cooperatives represent a new answer to the residential needs gradually developing in Spain. These projects place the accent on the social and participatory construction of the cooperative for its improved solidity and greater durability of the project, thereby responding to the new living needs that the traditional market is unable to cover.

KEYWORDS: Housing, housing cooperatives, cooperatives of assignment of use, social economy, governance, social innovation.

1. La economía social y la vivienda: evolución histórica en España

1.1. Las cooperativas de vivienda tradicionales

El problema de la vivienda en España ha generado gran inquietud y mucha investigación en las últimas décadas, y ambos aspectos se incrementaron tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y sus consecuencias, tanto en los ámbitos económicos como sociales (Campos Echeverría, 2008; García, 2010; Cano et. Al., 2013; Alemany y Colau, 2013; Human Rights Watch, 2014; Cano y Etxezarreta, 2014). Sin embargo, en escasas ocasiones se ha abordado desde la perspectiva de la economía social (Merino, 2012; Lambea, 2012; Etxezarreta y Merino, 2013) y esto es debido, en gran parte, al escaso vínculo real entre ambos conceptos.

Las cooperativas de viviendas han sido un agente conocido en la promoción y construcción de las viviendas españolas, ya que en épocas pasadas ejercían ese papel para luego ofrecer viviendas a menor coste a los miembros de dichas cooperativas¹, habitualmente en régimen de propiedad. Es decir, la cooperativa, una vez finalizado el plazo de construcción, adjudicaba las viviendas y desaparecía. En los últimos años otro fenómeno de “cooperativismo” se ha colado en el cooperativismo de vivienda, el de las antiguas empresas promotoras, que tras la bajada de la actividad y rentabilidad de las tareas de promoción y construcción, hacen uso de esta fórmula jurídica con carácter instrumental y de forma muy alejada de lo que entenderíamos como cooperativismo. Todo esto ha hecho que se haya realizado una profunda reflexión por parte de las diferentes administraciones públicas sobre esta fórmula y los agentes partícipes en el modelo (Otxoa-Errarte, 2016)².

Fruto de esta reflexión a la que nos referimos, y para hacer frente a esa utilización del hecho cooperativo se aprobó en el 2005 por parte de la Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos inmobiliarios “las normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras” en íntima relación con el “Código Deontológico” de dicha Asociación, buscando con todo ello evitar el intruismo de voluntarios inexpertos en la gestión de cooperativas de viviendas. En las normas referenciadas se propone un modelo de Cooperativa transparente y auténticamente democrática (información

1.- Las cooperativas de viviendas tradicionales han sido ya ampliamente tratadas por la doctrina de nuestro País. Por todos, Vid. el capítulo sobre estas cooperativas en Peinado, J.I. (dir): *Tratado de Derecho de Cooperativas*, Tirant lo Blanc, Valencia, 2013, Tomo II, págs. 1393-1421; y en el que se recoge la bibliografía, presente e histórica, más especializada sobre la materia. Así mismo, en varias Comunidades Autónomas podemos encontrar publicaciones sobre cooperativas de viviendas. Entre todas ellas, y como una de las más relevantes podríamos citar la de Fajardo, G. (coord.), 2014. En esta publicación, además de describirse el régimen jurídico de esta clase de Cooperativas, se realiza una amplia exposición sobre el procedimiento de constitución, incorporando modelos de estatutos sociales, contratos, códigos éticos y, en general todo lo relativo a los trámites administrativos tendentes al citado hecho constitutivo.

2.- Estas cooperativas “tapadera” han nacido sin socios y los consiguen gracias a una publicidad que subraya las ventajas de las mismas, pero esconde los riesgos. Todo ello está planteando numerosos conflictos tanto ante los tribunales como ante los servicios de arbitraje.

a los socios, elección del consejo rector no vinculado a la Gestora, distinción de aportaciones a capital y cantidades entregadas para el pago de la vivienda, responsabilidad limitada...); y de la Gestora y de relación de ésta con aquella (ausencia de incompatibilidades, profesionalidad, póliza de responsabilidad, aplicación del código ético, contrato de servicios rescindible, libertad en la contratación de todos o algunos de los servicios, recomendación de honorarios...)³.

Históricamente, las cooperativas de vivienda en nuestro entorno se han construido (al igual que las viviendas protegidas) para los sectores sociales más desfavorecidos, que eran excluidos tradicionalmente del mercado de la vivienda, especialmente en aquellos momentos en los que la situación de la demanda de vivienda no favorecía que los promotores tradicionales ofrecieran un producto de precio limitado (Etxezarreta y Merino, 2013).

El cooperativismo de viviendas que, tradicionalmente, más se ha llevado a cabo en el contexto español está vinculado a la promoción y construcción de viviendas protegidas bajo régimen cooperativo, para su posterior adjudicación entre los socios cooperativistas y liquidación de la misma. De esta manera, el futuro adjudicatario de la vivienda (convertido en socio cooperativista) se ahorra el beneficio empresarial del promotor inmobiliario. Por eso, las cooperativas de vivienda han sido un instrumento de la Economía Social que, aplicado al volátil mercado inmobiliario, han perseguido la adquisición de una vivienda a precios más asequibles, y que permite la participación democrática de los socios "promotores" en la toma de decisiones⁴.

Tradicionalmente, y siendo más específicos, el cooperativismo de viviendas en España ha promovido viviendas al amparo de la legislación de viviendas protegidas (Leyes de Casas Baratas y Económicas, Ley Salmón, etc.). Por tanto, en España se ha utilizado fundamentalmente como figura jurídica, como una herramienta marco para la construcción de viviendas protegidas: hasta el 90% del total eran protegidas en 2003 y el 10% restante viviendas de segunda residencia o libres por decisión de los socios cooperativistas adjudicatarios de las mismas (Salinas y Sanz, 2003).

1.2. Las cooperativas de cesión de uso como experiencias innovadoras

Según la legislación española hay varios tipos de cooperativas relacionadas con el ámbito de la vivienda (Etxezarreta y Merino, 2013). Aunque, sólo las cooperativas en cesión de uso cumplirían con los criterios de la Economía Social en el ámbito de la vivienda, puesto que los demás tipos de cooperativas de vivienda son puras herramientas transitorias para ahorrarse el coste de los intermediarios.

3.- Este código ha sido ampliamente tratado en Lambea, (2012b), destacando el estudio sobre la consideración jurídica de este tipo de declaraciones unilaterales de voluntad.

4.- (Fajardo, 2013) en la plataforma de Vivienda Cooperativa (<http://www.viviendacooperativa.eu>)

Las cooperativas de cesión de uso representan otra fórmula dentro del cooperativismo de viviendas, que la normativa actual establece como posibilidad, si bien hasta la fecha el régimen de la propiedad ha acaparado el mercado español. En las cooperativas de vivienda en cesión de uso, las cooperativas mantienen la propiedad de la vivienda, una vez construida, de forma que el socio dispone solamente del **derecho de uso**, para el disfrute del cual abona una renta, contribución o alquiler.

Este modelo se asocia al concepto de cesión de uso, vinculado también al modelo de cooperativa denominado **modelo Andel**, fuertemente arraigado en los países escandinavos desde hace décadas. Este modelo Andel nació en Dinamarca en 1911 y tuvo un importante crecimiento hasta la década de los 70. Funciona de manera democrática, los miembros habitantes del Andel no pueden transformarlo en una propiedad tradicional, aunque tienen más derechos que un inquilino convencional, al ser éste un modelo que establece el uso indefinido de la vivienda (Merino, 2012). Este modelo se ha desarrollado con especial intensidad en países como Suecia, Dinamarca o Alemania. En estos países las cooperativas de vivienda disponen en la actualidad de un notable peso cuantitativo sobre el conjunto del parque de viviendas (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2012)⁵.

Así, por ejemplo, en Dinamarca, 125.000 viviendas se encuentran gestionadas a través del modelo andel, con especial incidencia en las ciudades danesas. En Alemania el peso de las cooperativas de vivienda sobre el conjunto del parque construido es muy relevante y el modelo de cesión de uso es dominante, de manera que cerca de 5 millones de personas reside en cooperativas de vivienda (aproximadamente 6% de la población alemana). En Suecia, la Federación Nacional de cooperativas suecas HSB gestiona en torno a 400.000 viviendas, de las cuales la mayor parte (310.000) corresponde al modelo asimilable a la cesión de uso en el que los residentes son inquilinos y la propiedad se mantiene en la cooperativa.

Otros ejemplos internacionales serían las americanas “Limited Equity Cooperatives”, que además ponen límite a los beneficios que pueden obtenerse por la venta de las participaciones y las danesas “bofaellesskab”, con precio de venta limitado. En España, sería equiparable a las Cooperativas de Viviendas en Régimen de Cesión de Uso, con precio limitado (Jubilares, 2015: xv). Este modelo además de en varios países del norte de Europa (Merino, 2012; Etxezarreta y Merino, 2013), existe y tiene una larga tradición en otros continentes, en países como Uruguay (Ghilardi, 2016) y Canadá (Quebec, Bouchard, 2005). Recientes publicaciones a este respecto resaltan que las cooperativas de vivienda están ganando peso e interés en varios países europeos, como solución innovadora en la provisión de vivienda accesible, a pesar de que todavía tenga poca presencia de investigación académica (Lang, R. y H. Stoeger, 2018).

5.- Como una vía intermedia entre la cooperativa en cesión de uso y la que se orienta a la propiedad, en Irlanda se está implantando el modelo de propiedad compartida que puede resultar de interés para colectivos que quisieran acceder a la propiedad pero que no cuentan con recursos suficientes. Mediante este sistema los socios de forma particular y la cooperativa de forma colectiva son dueños al 50% de la titularidad de las viviendas, favoreciendo el acceso a la financiación individual del 50% de cada socio a través de hipotecas negociadas con las entidades bancarias en condiciones preferentes (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2012).

Hay que tener en cuenta que en cada país el marco legal de estas tipologías de cooperativas difiere según el desarrollo normativo que se haya establecido. Esta tipología de cooperativa, con diferentes acepciones según países, mantiene la propiedad del inmueble, y los residentes poseen participaciones y el derecho de uso. Atendiendo al caso normativo español diremos que la Ley 27/1999, de 16 de julio de Cooperativas establece la posibilidad de que las cooperativas de vivienda puedan tener como objeto el procurar edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de viviendas y locales de los socios, la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias.

La posibilidad de administrar viviendas, locales y usos comunes, así como los elementos comunes ha tenido su reflejo en toda la legislación autonómica. Así, se reconoce expresamente en el art. 114 de la Ley 4/1993, de 24 de junio de Cooperativas de Euskadi; 134 de la Ley 2/1998, de 26 de marzo, de Sociedades Cooperativas de Extremadura; 84 de la Ley 9/1998, de 22 de diciembre, de Cooperativas de Aragón, en redacción dada por la Ley 4/2010, de 22 de junio (Decreto Legislativo 2/2014 que aprueba el texto refundido); 114 de la Ley 4/1999, de 30 de marzo, de Cooperativas de Madrid; 119 de la Ley 4/2001 de La Rioja; 117 de la Ley 4/2002, de 11 de noviembre, de Cooperativas de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; 135 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha; 112 de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia; 153 de la Ley 4/2010, de 29 de junio de Cooperativa del Principado de Asturias; 113 de la Ley 6/2013, de 6 de noviembre de Cooperativas de Cantabria; y 112 de la Ley 12/2015, de 9 de julio de Cooperativas de Cataluña.

En similar sentido que las normas autonómicas ya citadas, pero con una novedosa redacción, el artículo 91 de la Ley 8/2003, de 24 de marzo de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, en la redacción dada a través de Ley 4/2014 de modificación de aquella (Decreto Legislativo 2/2015 que aprueba el texto refundido) establece que las cooperativas de viviendas también podrán tener por objeto el desempeño de las funciones de administrador de las comunidades de propietarios, sometidas o no a la Ley de Propiedad Horizontal, hayan sido o no construidas y adjudicadas en régimen cooperativo.

Por otro lado, se plantea en Galicia (art. 120 de la Ley 5/1998 en consonancia con las modificaciones a través de las Leyes 18/2008 y 14/2011) y Andalucía (art. 97 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas de Andalucía) la posibilidad de la retención de la propiedad en las promociones cooperativas, en cuyo caso habrán de establecerse estatutariamente las normas para el uso y disfrute de los socios.

Además, el art. 68 de la Ley Foral 14/2006, de 11 de diciembre, de Cooperativas de Navarra, habla de facilitar a sus socios viviendas o locales, y aunque no cita expresamente esta posibilidad, no creemos existan dudas para cooperativizar una actividad como sería la de administrar bienes comunes que bien podría clasificarse si no como cooperativa de viviendas, sí como cooperativa de servicios.

Por último, el art. 115 de la Ley 1/2003, de 20 de marzo, de Cooperativas de las Illes Balears se sale de lo generalmente regulado en el ámbito autonómico al establecer, que los estatutos fijarán las normas a que han de ajustarse tanto las viviendas en propiedad como las edificaciones para uso y disfrute. En cualquier caso, para las Illes Balears también sería de aplicación lo apuntado para la Comunidad Foral de Navarra.

Dicho lo que antecede, vemos que tanto en base a la Ley 27/1999 como a la normativa autonómica, se posibilita sin duda alguna que la cooperativa, de promoción pública o privada, mantenga la propiedad de las viviendas y/o locales, y por extensión de los bienes comunes. En este sentido cabe referirnos a los nuevos modelos basados principalmente en la cesión de uso o el alquiler. Si bien sostenemos que estos modelos ya eran posibles, la aprobación en la Comunidad Autónoma del País Vasco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda supuso un salto cualitativo considerable al regular este modelo de forma detallada para su futura aplicación operativa en el País Vasco (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2015)⁶. También existe más recientemente alguna iniciativa pionera de fomento activo e implementación efectiva de esta fórmula por parte del Gobierno Vasco⁷ y una presencia destacada de esta fórmula en la elaboración del nuevo Plan Director de Vivienda 2018-2020⁸.

En el contexto español, esta tipología de tenencia de la vivienda apenas se ha implantado hasta fechas recientes, salvo experiencias puntuales, a pesar de que como se ha señalado anteriormente, el marco normativo sí permitiría su aplicación en todo el territorio, y es por ello que ha sido enmarcado dentro del ámbito de la *innovación social* en algunas investigaciones recientes (Etxezarreta et al, 2015; Pareja y Sánchez Martínez, 2017⁹).

6.- Varios artículos de esta Ley fueron recurridos ante el Tribunal Constitucional, y siguen suspendidos tras el Auto 144/2016, de 19 de junio. En dicho Auto se acordó mantener la suspensión de los arts. 3, en sus letras t) y x); 4, en sus apartados 1 y 2.b); 9.4; 56, en sus apartados 1, 2 y 3; 59; 63.2, en sus letras a), b), c), d), f), g) y h); 64; 72, en sus apartados 1 y 3 c); 74; 75; 83 d); y 84 d), todos ellos de la Ley del Parlamento Vasco 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. Sin embargo, el mismo Auto procedió a levantar la suspensión del art. 6.1 y del apartado 3 de la disposición adicional primera de la misma Ley. <http://www.tribunalconstitucional.es/es/jurisprudencia/Paginas/Auto.aspx?cod=24571>

También en Catalunya hay varias iniciativas al respecto (con cesión de suelo público para iniciativas de cooperativas de cesión de uso), tal y como se puede ver en la prensa:

http://eldigital.barcelona.cat/nou-concurs-public-per-impulsar-el-cohabitatge_347663.html

http://eldigital.barcelona.cat/vols-ser-cooperativista-i-construir-el-teu-habitatge_397617.html

<http://ajuntament.barcelona.cat/noubarris/ca/noticia/barcelona-traurza-a-concurs-pzblic-sis-solars-municipals-per-impulsar-el-cohabitatge>

7.- Esta primera actuación incluye la adquisición de un solar (en Txomin Enea, Donostia) y su adjudicación a una asociación sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso

https://www.berria.eus/paperekoa/1857/013/001/2017-11-24/etxebizitza_kooperatiben_eredua_probatuko_du_jauriaritzak.htm

8.- En las jornadas de elaboración del Plan Director de Vivienda 2018-2020, celebradas el 23 de noviembre de 2017 en Bilbao, este tema ha dispuesto de un espacio propio, como tercer eje o clave que debe incorporar el PDV, el de análisis de nuevas fórmulas de acceso a la vivienda. Dicha mesa redonda contó con la participación de la Presidenta del Consejo Vasco de la Juventud, miembros de Egunsentia Aurora, hablando de potencial y claves para el desarrollo de las cooperativas en cesión de uso, y un socio de Cohousing Verde, exponiendo el potencial y las claves de desarrollo de las fórmulas de cohousing:

http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad05/es/contenidos/evento/ovv_jornada17/es_ovv_admi/ovv_a_j.html

9.- A pesar de ello, muchas investigaciones seguían concentrándose hasta hace poco en la tradicional dicotomía entre alquiler y propiedad de la investigación de vivienda (Pareja Eastaway y Sánchez Martínez, 2015; Módenes y Lopez-Colas, varios). Muy recientemente se han visto referencias muy interesantes a este tipo de tenencia alternativa, como es el caso de Pareja y Sanchez Martínez (2017), donde dice textualmente (pag. 128): "When rethinking social housing provision in Spain, alternatives such as cooperatives and self-build models, which are so common in other European countries, are considered innovative instruments and are being explored and developed to provide affordable housing. Most of these initiatives are bottom-up or community-led instruments. Among them, housing cooperatives represent the most established alternative."

Este tema también está atrayendo un creciente interés en la actualidad desde otras disciplinas y diversos ámbitos, debido, entre otros factores, a la fuerte conexión con la problemática del envejecimiento en nuestra sociedad y la gestión de los cuidados, temas que generan mucho debate e interés en ámbitos como la psicología, la economía y el género, entre otros. En este sentido, hay varias investigaciones recientes (Emakunde, 2016; proyecto MOVICOMA), que están dando resultados muy interesantes, y que confluyen también en muchos aspectos con el planteamiento del presente trabajo.

Por otra parte, estas iniciativas en forma de cooperativa de cesión de uso, albergan muchas veces (pero no necesariamente) un proyecto de cohousing o de vivienda colaborativa. Dentro de este nuevo concepto se han establecido algunas tipologías de clasificación. Atendiendo a la edad de los miembros de la cooperativa, se puede distinguir entre cohousing senior y cohousing intergeneracional. El cohousing senior comprende unos miembros con edades cercanas a la tercera edad que plantean un proyecto de convivencia común activo, donde se suelen prever instalaciones médicas, habitabilidad adaptada etc. La idea no es reproducir proyectos de residencias de ancianos, sino crear una convivencia activa donde los cooperativistas puedan participar en cursos, talleres y tareas del hogar compartidas, así como beneficiarse de las tareas que se decida que sean subcontratadas como la limpieza, lavandería, etc.

El cohousing intergeneracional comprende varias tipologías de familias, con miembros de diferentes edades. Estos proyectos suelen comprender espacios comunes de cuidados de infancia, aulas de actividades, etc. A pesar de que originariamente las experiencias de cohousing eran intergeneracionales (Durrett, 2015), en el contexto español¹⁰ esta tipología de cohousing parece plantear más problemática a la hora de materializarse debido, entre otros, a aspectos económicos. Como veremos en los puntos siguientes, la tasa de éxito de estos proyectos es sensiblemente inferior a la de proyectos senior.

2. Investigación sobre las iniciativas que emergen en España: cooperativas de cesión de uso

En este trabajo se han intentado plasmar de manera ordenada los resultados de una investigación cualitativa llevada a cabo entre enero y mayo de 2016, acerca de las experiencias emergentes de cooperativas de cesión de uso en España. Es en este tipo de cooperativas de viviendas donde hemos centrado nuestro análisis, para poner de relevancia la innovación que supone el concepto de cooperativa de cesión de uso en el ámbito de la tenencia de vivienda, en primer lugar, y en segundo

10.- A la vista de los muchos que se han quedado por el camino, entre otros Housekide, Etxekoop, etcétera.

lugar, la forma de habitar que se está volviendo protagonista dentro de estas cooperativas: el cohousing o el auge de las viviendas colaborativas. Ambas ideas suponen un cambio en la manera de entender la cobertura de las necesidades habitacionales en España, una innovación que, aunque incipiente, tiene perspectivas de asentarse en algunos colectivos.

2.1. Análisis cualitativo: metodología utilizada

Para profundizar en una práctica emergente, como es la formación de cooperativas en cesión de uso, se optó por un análisis cualitativo, en la medida en que son los/as propios/as expertos/as y usuarios/as los/as que pueden aportar mayor información sobre las características, causas y procesos de la formación de estas cooperativas. El planteamiento de investigación comprendió una primera etapa de investigación teórica sobre el estado de la cuestión, y una segunda etapa donde se realizaron una serie de entrevistas no estructuradas a expertos/as y usuarios/as de cooperativas en cesión de uso entre marzo y mayo de 2016.

Debido a la amplitud de perfiles de las personas entrevistadas se decidió utilizar una metodología de entrevista no estructurada, siguiendo la definición de Del Rincón et al. (1995), ya que tiene un carácter más abierto y flexible que nos ha permitido mantener preguntas en común para los/as expertos/as y los/as usuarios/as, y poder realizar preguntas concretas dependiendo de la especialización de los/as mismos/as. A través de estas entrevistas, se ha profundizado en mayor medida en el análisis de la realidad y el estado de la cuestión de esta tipología de cooperativa, dado su carácter novedoso dentro de las formas de tenencia de la vivienda en España.

Al tratarse de una aproximación cualitativa a esta tipología de tenencia de vivienda, los objetivos de la investigación eran bastante introductorios así como inexplorados, y se resumen en la siguiente tabla 1:

Tabla 1. Objetivos de la investigación cualitativa

OBJETIVO 1	Profundizar sobre los cooperativistas de cesión de uso y el cohousing. Categorización y perfiles tipo.
OBJETIVO 2	Puesta en marcha de los proyectos. Metodología del proceso.
OBJETIVO 3	Modelos de relación cooperativas de cesión de uso y cohousing. Obstáculos y éxitos de proyectos reales.
OBJETIVO 4	Financiación y aspectos económicos
OBJETIVO 5	Eco-housing: ¿modelos más sostenibles?

Para ello se han realizado un total de 9 entrevistas a expertos/as y usuarios/as de viviendas en cesión de uso, algunos de los cuales fueron propuestos por los propios entrevistados contribuyendo al carácter dinámico de la investigación. Las entrevistas se han realizado de manera individual y con carácter presencial u online, con un guión común. Este carácter más flexible se ha enriquecido debido al dinamismo de la conversación abriendo puntos de análisis no planteados pero relevantes.

En la selección de personas entrevistadas se consideró el peso o relevancia tanto de las personas consideradas “expertas” en este ámbito (los trabajos académicos desarrollados en este ámbito son muy escasos), como de las experiencias o iniciativas más exitosas (las iniciativas también han sido muy escasas, aunque en los últimos tiempos haya habido una pequeña proliferación).

Para la selección de los/as expertos/as se recurrió a las asociaciones y ámbito académico de los que se tienen constancia. Ambos sectores aportaban una información valiosa al trabajo: el punto de vista práctico y la perspectiva más amplia del sector académico/jurídico. En este sentido fueron entrevistados Miguel Ángel Mira (E1), Mario Yoldi (E3), Ana Lambea (E4), Raúl Robert (E6), Leo Bensedón (E7), Borja Izaola (E8) y Daniel López (E9). Además, era indispensable contar con usuarios/as y cooperativistas que pudieran hablar de su experiencia en primera persona, y por ello se seleccionaron dos proyectos, uno iniciándose y otro ya finalizado y exitoso: Nacho García del proyecto Entrepatis (E2) y Jaime Moreno de Trabensol (E5)¹¹. En la tabla 2 se detallan el perfil y los colectivos de pertenencia de las personas entrevistadas.

Tabla 2. Panel de personas expertas y usuarias entrevistadas

Ref.	Nombre	Experto / usuario	Asociación / colectivo
E1	Miguel Ángel Mira	Experto	Asociación Jubilares
E2	Nacho García	Usuario	Cooperativa Entrepatis. Proyecto intergeneracional, Madrid
E3	Mario Yoldi	Experto	Gobierno Vasco. Ex-Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda
E4	Ana Lambea	Experta	Profesora Universidad Complutense de Madrid, especialidad derecho sobre cooperativas de viviendas
E5	Jaime Moreno	Usuario	Cooperativa Trabensol. “Senior”, Torremocha de Jarama, Madrid.
E6	Raúl Robert	Experto	Socio fundador de Sostre Civic
E7	Leo Bensedón	Experto	Lógica'eco, Cohousing Verde
E8	Borja Izaola	Exp./usuario	Sustraiak, hábitat design

Al ser mencionado por los anteriores entrevistados, a esta lista se unió una entrevista adicional:

E9	Daniel López	Experto	Departamento de Psicología y Educación. Universitat Oberta de Catalunya
-----------	---------------------	---------	---

2.2. Análisis de los resultados

En este apartado se presentan los resultados obtenidos del análisis cualitativo de las entrevistas realizadas, siguiendo el orden de los objetivos propuestos en la investigación (tabla 1). La comparativa entre los aspectos generales sobre la realidad de los conceptos tratados y la opinión de los entrevistados se ha realizado por cada uno de los objetivos analizados, entrelazando ambos a lo largo del apartado para una visión conjunta de la temática descrita. Para distinguir las entrevistas de los conceptos generales éstas se citan (E) según las referencias dadas en la tabla 2, para una mayor agilidad en la lectura.

2.2.1. Cuestiones conceptuales, categorización y perfiles tipo

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado 1.2., las cooperativas de viviendas en cesión de uso albergan habitualmente un proyecto de cohousing o de vivienda colaborativa, pero no necesariamente. El cohousing, por su parte, suele clasificarse en las dos tipologías que ya han sido citadas anteriormente: el cohousing intergeneracional (que comprende personas y familias de distintas cohortes de edad) y el senior cohousing (únicamente para personas y familias en edad senior). En este apartado se plasman las cuestiones relativas a estos conceptos.

OBJETIVO 1 Profundizar sobre los/as cooperativistas de cesión de uso y el cohousing. Categorización y perfiles tipo.

Desde el inicio en las entrevistas sale a la luz la importancia de distinguir las cooperativas de cesión de uso de los proyectos de cohousing. Miguel Ángel Mira (E1) matiza muy bien la diferencia existente entre las viviendas colaborativas o el cohousing y las cooperativas en cesión de uso, como herramienta jurídica a la hora de llevarlo a cabo. Existe un sentimiento de comunidad y un proyecto de convivencia, que distingue a una vivienda colaborativa o en cohousing de una mera cooperativa de cesión de uso.

En el ámbito de la fórmula jurídica, ¿por qué una cooperativa de cesión de uso? En el caso de los usuarios entrevistados (E2 y E5) la decisión de la tipología de cooperativa a cooperativa de cesión de uso vino dado porque era el único tipo de cooperativa que reunía las necesidades y preferencias

11.- Es cierto que en el ámbito de las experiencias emergentes está habiendo iniciativas recientes muy interesantes, como el proyecto de Laborda en Catalunya, un proyecto con perfil urbano y de rehabilitación.

que querían en el proyecto que empezaban. El sentimiento de fondo de esta decisión fue que los modelos tradicionales de propiedad de una vivienda, no suplían las nuevas necesidades que se planteaban los usuarios. Esta nueva necesidad se mencionaba de una manera más clara en el caso de las cooperativas para la tercera edad. Al ser preguntados, tanto a expertos como a usuarios, el modelo Andel es la clara referencia a la hora de poner en marcha estas cooperativas (E1, E2, E4, E5, E7).

Teniendo claro que iniciaban un proyecto de convivencia común o cohousing, en estas entrevistas se diferenció claramente la categorización en dos grandes grupos por tipo de usuario: intergeneracional y senior. En ambos grupos las personas impulsoras de estos proyectos suelen empezar bastante tiempo antes con la idea del proyecto (los procesos suelen ser largos y suelen comprender más de tres años habitualmente), sin embargo, la puesta en marcha, objetivos y funcionamiento variaban entre ambas de manera clara. Según varios expertos consultados (E1, E7, E8, E9) el fenómeno de cohousing se está viviendo como un fenómeno nuevo e innovador en España, aunque en otros países tenga una larga tradición.

Las entrevistas confirmaron que en el segmento de experiencias exitosas se podrían destacar las iniciativas de senior cohousing, ya que son las que están prosperando en mayor medida. Y parece que tanto ellas, como también, la mayoría de las personas vinculadas a este mundo aceptan la idea de que en España el senior cohousing tiene visos de ser una fórmula exitosa (E1, E2, E3, E5, E7, E8). En el terreno intergeneracional, sin embargo, esta fórmula está mostrando muchos más fracasos y los motivos son diversos, pero fundamentalmente destacan dos: el tema financiero, y el tema cultural (E1, E3, E7, E8).

Tanto expertos como usuarios (E1, E2, E5 y E7) coinciden en que la mayoría de cooperativistas vienen de contextos familiarizados con reivindicaciones de carácter urbano, asociaciones de vecinos etc., de manera que su interés por estas fórmulas emergentes viene del conocimiento previo de las mismas por referencias europeas.

2.2.2. Puesta en marcha de los proyectos

OBJETIVO 2 Puesta en marcha de los proyectos. Metodología del proceso.

En todos los casos estudiados, la gestión de las cooperativas (o en su caso asociaciones u otras figuras) se decide desde el principio entre todos los miembros del grupo. En las viviendas colaborativas la toma de decisiones se reparte entre todos los habitantes de las viviendas o socios en el caso de estar constituidos como cooperativas (E2 y E5). Es este sentimiento de comunidad el que distingue a una vivienda colaborativa o cohousing, de una mera cooperativa de cesión de uso.

Es por este sentimiento de comunidad que, tal y como menciona Leo Bensadón (E7), los grupos que inician estos proyectos con afinidades y una idea en común tienen una tasa de éxito mayor en este tipo de iniciativas. En este sentido, Leo hace referencia al GRUPO SEMILLA, este grupo esta-

ría integrado por las personas que promueven el proyecto inicialmente en torno a una idea común. Más tarde se integran en este proyecto inicial otras familias/personas interesadas y realizan talleres para dar forma al proyecto de cohousing.

Miguel Ángel Mira (E1) apuesta por un modelo de origen americano, aunque de inspiración danesa, donde se “construye” esta comunidad que formará la cooperativa dando forma de manera conjunta al proyecto y la toma de decisiones, parte imprescindible de la convivencia en este tipo de cooperativas. Nacho García (E2) también menciona esa construcción a través de talleres y reuniones, aunque sin citar ningún modelo concreto. En Trabensol (E5) también se tomaron conjuntamente las decisiones en reuniones sobre el desarrollo del proyecto.

De manera general se organizan en talleres o sesiones que, para determinadas tareas, se dividen en grupos de trabajo. Nacho García (E2) habla del taller “sueño” como el primer taller que formaron para empezar a trabajar en la toma de decisiones de la cooperativa Entrepatis. Los grupos de trabajo se organizan según tareas: “jardinería”, “comunicación” (E5), “búsqueda de suelo” o “estatutos” (E2) y se cierran si su tarea ha finalizado. Una de las claves en la toma de decisiones conjunta es que ésta suele tener que ser unánime, esto les obliga a negociar y dialogar una respuesta común en la que todos estén de acuerdo (E5). Esta unanimidad implica mayor dificultad en la gobernanza, pero mayor continuidad y consenso una vez tomada la decisión. Las dos cooperativas consultadas mencionan tener un grupo de trabajo de negociación o de conflictos para hacer frente a las discordancias que vayan surgiendo.

Una de las mayores tareas de estos talleres iniciales es la decisión sobre las normas de convivencia y funcionamiento del proyecto de cohousing. Estas normas se deben decidir entre todos por consenso y especificarse antes de la convivencia para poder evitar conflictos por el incumplimiento (E7). Una vez establecida la cooperativa y las bases de la organización se pueden disponer la gestión y gobernanza de la cooperativa según los acuerdos entre los socios. Encontramos, por ejemplo, que dentro de Trabensol los apartamentos están ocupados a veces por una pareja, pero sólo uno de ellos es el socio; en estos casos, aunque la vivienda esté conformada por dos personas ambas cuentan como un socio. Aunque tanto habitantes de la vivienda colaborativa como los/as socios/as formen parte del proyecto, la cuota es común a la pareja, ya que se paga por vivienda. En este mismo caso, algunas de las viviendas están ocupadas por dos personas que se han unido en la cooperativa, pero llegaron de manera individual (viudos/as, solteros/as...).

El esquema de gobernanza incluye un Presidente o Director de la cooperativa y un Consejo Rector (E2 y E5), además, los portavoces de los grupos de trabajo son los encargados de transmitir a este consejo las propuestas, decisiones y problemas surgidos en ellos. Jaime Moreno (E5) menciona que, aunque este Consejo rector cambia, no cambian todos sus miembros para que puedan aclarar a los nuevos consejeros dudas surgidas de las anteriores gestiones.

Las primeras iniciativas de cohousing se han hecho prácticamente sin referencias ni ayuda de ningún tipo (E5, E8). Por ello, la Asociación Jubilares recientemente ha traducido el Manual del Senior Cohousing de Charles Durrett (edición original americana), para que pueda ser utilizada en el inicio y puesta en marcha de los nuevos proyectos, ofreciéndoles un itinerario y unas pautas basadas en la experiencia de su aplicación americana del modelo danés de Andel.

De hecho, como declara Miguel Ángel Mira de la Asociación Jubilares en la presentación a la edición española, *“esta aportación no se basa tanto en una supuesta adaptación al contexto español de un modelo que es sin duda universal, sino más bien en el trabajo para la evolución de dicho modelo, como diseño integral y centrado en la persona y basado más que nunca en la autonomía personal y en la inclusión en la comunidad”* (Durrett, 2015:XII).

Tal y como se presenta en la tabla 3, en este manual se establecen las características que las cooperativas deben de tener para ser consideradas cohousing: métodos participativos, diseño orientado a la comunidad, zonas comunes amplias, autogestión completa, estructura no jerárquica e independencia económica.

Tabla 3. Características del Cohousing

-
1. Métodos participativos
 2. Diseño orientado a la comunidad
 3. Zonas comunes amplias
 4. Autogestión completa
 5. Estructura no jerárquica
 6. Independencia económica
-

FUENTE: Manual del Senior Cohousing.

Según este manual, tras el inicio con el grupo embrionario se establecen los talleres I, II y III, a modo de pautas o procedimiento para crear una comunidad de Senior Cohousing. El grupo embrionario es un pequeño grupo, formado por miembros de una familia, una asociación o un grupo de amigos que decide emprender una iniciativa de cohousing. Se aconseja en el libro que este grupo embrionario trabaje con un promotor, o con un equipo con experiencia (gestor de proyectos, promotor, arquitecto, abogado y otros agentes clave) para que el proyecto avance más rápido, más eficazmente y a menor coste (Durrett, 2015: 114). Posteriormente, y simultáneamente a las tareas de los profesionales (estudio de viabilidad, diseño y construcción), las tareas del grupo siguen su propio camino para la creación de comunidad: Taller 1 de concienciación de envejecer bien (conducido por un asesor, 2 horas semanales), Taller 2 de participación y diseño (conducido por el arquitecto, 6 reuniones), y Taller 3 de normas de convivencia (conducido por el propio grupo con ayuda externa, reuniones mensuales) (Durrett, 2015: 120).

2.2.3. Obstáculos y éxitos

OBJETIVO 3 Modelos de relación de cooperativas de cesión de uso y cohousing. Obstáculos y éxitos de proyectos reales.

Una vez diferenciadas las cooperativas de cesión de uso y las viviendas colaborativas, en las entrevistas se mencionan diferentes opciones. En las entrevistas E1, E2, E7, E8 se hace referencia a la opción de que ambas vayan unidas, esto es, plantean la utilización de la fórmula jurídica de las cooperativas de cesión de uso como marco de la formación de una vivienda colaborativa.

Sin embargo, el caso de la cooperativa de Trabensol (E5) es ligeramente diferente, ya que aun habiendo establecido un proyecto de vivienda colaborativa o cohousing no aparecen bajo el epígrafe exacto de cooperativa de cesión de uso, habiéndose inscrito como “otros”, ya que no encontraron ninguna fórmula que los incluyera completamente. Ana Lambea menciona estos casos también en su entrevista (E4), ya que debido a la variedad de servicios que pueden ofrecer de vivienda, pero también sociales o de servicios algunas prefieren registrarse en este epígrafe.

Asimismo, se detecta la posibilidad de crear una cooperativa de cesión de uso con el ánimo de adquirir vivienda más asequible, pero sin la idea de establecer una vivienda colaborativa. Es entre estas, donde también se catalogarían las iniciativas del modelo utilitarista que no busca más que determinadas y puntuales ventajas (por ejemplo, fiscales) a través de la utilización de un instrumento jurídico¹².

Las iniciativas en el ámbito senior (Jubilares, Trabensol, etc.) conectan tanto con el punto de vista residencial, como también desde el punto de vista del envejecimiento activo, la gestión colectiva de los cuidados y la dependencia. Y esta es una línea de investigación de gran envergadura, que se atiende desde diferentes disciplinas y otros ámbitos de estudio, como la psicología, la gestión de los servicios sociales (E9). En España en los últimos años se han iniciado con éxito numerosas experiencias en el ámbito del Senior Cohousing, como se muestra en la tabla 4, a saber: Trabensol (Madrid, 2013), Profuturo (Valladolid, 2011), Cooperativa de vivienda en el Prat de Llobregat (Barcelona), Santa Clara (Málaga, 2000), Servimayor (Extremadura, 2010), La Muralleta (Tarragona, 2012), etcétera.

12.- En Manhattan existe el Cooperative Village, un desarrollo cooperativo que se dio desde 1930 a 1956, compuesto por cuatro cooperativas y 4500 apartamentos en doce edificios https://en.m.wikipedia.org/wiki/Cooperative_Village.

Tabla 4. Experiencias exitosas o referentes de Senior Cohousing en España

Nombre	Ubicación y año de inicio	Nombre	Ubicación y año de inicio
Santa Clara	Málaga, 2000	Sol Dorado	Málaga, 2015
Servimayor (1)	Extremadura, 2010	Convivir	Cuenca, 2015
Puerto de la Luz	Malaga, 2010	Egunsentia (2)	Vizcaya
Profuturo	Valladolid, 2011	Brisa del Cantábrico	Cantabria
Trabensol	Madrid, 2013	Housekide (2)	Guipúzcoa
La Muralleta	Tarragona, 2012	Cooperativa 60/70	Barcelona
Vitápolis	Toledo, 2013	Cooperativa Obrera de Viviendas, Prat de Llobregat	Barcelona

(1) Cercano al planteamiento de una residencia.

(2) El proyecto ha sido disuelto.

FUENTE: Proyecto financiado por el BBVA sobre viviendas colaborativas de personas mayores (Proyecto MOVICOMA).

Dentro de los proyectos intergeneracionales encontramos más casos de abandono en comparación con los proyectos senior. Preguntados por las razones de este menor éxito, los expertos sugieren dos factores principalmente: el factor económico y el factor cultural (E1, E7, E8). Dentro del factor económico, las situaciones económicas inestables suponen aquí una de las motivaciones de búsqueda de nuevas formas de habitar, pero también un obstáculo para conseguirlo. Las exigencias bancarias de ciertos mínimos para poder entrar dentro de la cooperativa frenan el éxito de algunos proyectos, y aunque en algunos casos (E2), las condiciones se negocian como cooperativa (en lugar de negociarse por familias), no siempre se ha llegado a un acuerdo. Dentro del factor cultural encontramos que la mentalidad dominante que ha predominado tradicionalmente en el contexto español ha sido la de la propiedad de la vivienda. Ello se explica, entre otros, por el valor de seguridad otorgado a la vivienda como activo principal de la economía familiar. El cambio cultural de la propiedad al concepto de derecho de uso en propiedad horizontal de la vivienda todavía resulta novedoso y se ve con recelo desde la mayoría de ciudadanos/as, y este motivo puede ser determinante para aquellos sectores más solventes, que pudiendo disponer sin problemas de un crédito hipotecario no les resulte atractiva esta forma de tenencia de la vivienda.

Algunas de las experiencias iniciadas de cohousing intergeneracional más relevantes están recogidas en la tabla 5: Entrepatis, Cohousing Cadagua, Cohousing Artieda, Laborda, y otros.

Tabla 5. Experiencias iniciadas de cohousing intergeneracional de mayor relevancia

• Entrepatrios - Madrid	• Cohousing Artieda – Navarra
• Cohousing Cadagua – Valle de Mena	• Cooperativa Laborda – Sants, Barcelona
• Etxekoop 1 - Bilbao (1)	• Otras alegales (2) o en emprendimiento colectivo (3)

(1) Se disolvieron

(2) En el estrato más *altermundista* de la Sociedad donde germinan estas iniciativas, muchas de ellas no quieren registrarse ni se formalizan con forma jurídica determinada (E7)

(3) Reas Aragon está impulsando la formación de cooperativa en cesión de uso en el entorno urbano de Zaragoza (www.emprendes.net). Desde la Red de Economía alternativa y solidaria ya hay iniciativas de impulso a la creación de este tipo de proyectos.

FUENTE: E1, E7, E9

2.2.4. Financiación y aspectos económicos

OBJETIVO 4 Financiación y aspectos económicos

En las iniciativas puestas en marcha, las necesidades de financiación se han cubierto a través de la banca ética, siendo FIARE y TRIODOS los principales bancos mencionados. De hecho, la banca ética ha abierto una línea de financiación para los proyectos de cooperativas en cesión de uso (E3).

En el caso de las experiencias del segmento senior, gracias al patrimonio residencial previo que albergan habitualmente las personas de mayor edad, estas iniciativas no suelen presentar dificultades financieras. Y es que en una sociedad cada vez más envejecida, en la que la población mayor, en su mayoría, dispone de un piso en propiedad, resulta más que viable iniciar con éxito un proyecto de cohousing, con la necesidad de poca ayuda financiera (probablemente con la ayuda de un crédito puente, que en un corto plazo de tiempo sería cancelado tras la venta de su anterior vivienda: E1, E2, E3). En Trabensol se aportó el capital inicial, y sólo se pidió un préstamo puntual a FIARE para la instalación de la caldera. No hubo problemas de financiación y actualmente son socios de FIARE (E5).

En el caso de los proyectos intergeneracionales, como ya hemos mencionado anteriormente, la financiación resulta una de los principales escollos para su éxito (E1, E7 y E8). Dentro de las dificultades financieras expresadas, destaca la precariedad económico financiera de algunos miembros o familias, lo cual puede llegar a resultar un gran obstáculo en la búsqueda de financiación económica general del proyecto en su conjunto. Las entidades financiadoras establecen ciertos mínimos, como el que la cuota mensual no supere el 30-35% de los ingresos familiares, que pueden resultar de difícil cumplimiento para determinadas familias involucradas en estos proyectos. En estos casos la falta

de un patrimonio con el que poder avalar la operación resulta un obstáculo importante. Es por ello que se considera que existe un claro sector donde el apoyo del Estado podría facilitar la proliferación y éxito de muchos proyectos de innovación habitacional.

Otro de los factores clave sería el factor cultural, sociológico o antropológico, ya citado con anterioridad, que sobre todo en los países del sur de Europa ha convertido a la vivienda en algo más que un servicio de alojamiento. Dentro de las familias españolas la vivienda es el principal activo, su patrimonio más importante y su forma de ahorro para el futuro y para sus descendientes. Es por ello que, según Borja Izaola (E7), las personas jóvenes de estratos socioeconómicos medio-altos no terminen optando por esta vía.

Por otra parte, la búsqueda de un solar asequible y apropiado se convierte en uno de los problemas más acuciantes. Los solares privados no suelen cumplir los requisitos deseados y la administración pública no ha fomentado, hasta el momento, mediante la cesión de suelo u otras técnicas, la proliferación de dichos proyectos. Las dos cooperativas consultadas en la presente investigación expresaron la importancia de la accesibilidad de solares en la puesta en marcha de este tipo de cooperativas. TRABENSOL obtuvo ayuda del ayuntamiento del pueblo de Torremocha de Jarama donde se ubica, con unas condiciones más accesibles que hicieron posible su ubicación en este lugar (E5). ENTREPATIOS negoció con el Ayuntamiento de Madrid la posibilidad de ciertas ventajas en la adquisición de suelo para hacer más viable la puesta en marcha del proyecto (E2), sin embargo, no encontraron apoyo suficiente y optaron por la compra de manera privada del terreno actual en el barrio de Usera.

La gestión económica de estas cooperativas en España no llega a ser un modelo “puramente” Andel, debido a la arraigada idea de la vivienda como inversión. Las personas entrevistadas, tanto usuarios como expertos (E1, E2, E5 y E7) hablan de fórmulas mixtas donde se combinan las cuotas mensuales con fondos de inversión paralelos. Del total de la cuota mensual, que gira en torno a unos 600€, la mayor parte se destina a pagar la cuota de socios, o *cuota de uso*, y un tercio a un fondo, que actuando como un fondo de pensiones, puede empezar a devolver intereses a los 30 años. Este dinero, también puede utilizarse por la cooperativa para un préstamo interno a algún socio que pudiera necesitarlo de manera puntual, es por ello que se hace referencia también a esta parte como *fondo de seguridad* (E2).

En el caso de Entrepattios, una de las cláusulas impuestas por el banco fue la propiedad horizontal, para que, llegado el momento, se pudiera poner en venta una parte de la propiedad. Estas cláusulas son las que muestran la falta de precedentes y el carácter novedoso de estas iniciativas, que todavía generan dudas y restricciones desde los bancos. En este proyecto, Nacho García (E2) explica que el préstamo fue negociado como grupo con el banco, aunque las condiciones fueron impuestas individualmente para las familias. Estas se traducían en un 30-35% de la renta mensual como máximo en cuota para cada familia (E7).

Todas las iniciativas que se han contactado tienen una financiación privada, y se plantean en forma de propiedad cooperativa, a diferencia de las diversas experiencias en viviendas colaborativas que en el contexto europeo se pueden clasificar entre proyectos de propiedad pública, de propiedad individual y de propiedad cooperativa (Emakunde, 2016)¹³.

2.2.5 Tipos de construcción

OBJETIVO 5 Eco-housing: ¿modelos más sostenibles?

En las entrevistas también se abordó el análisis del tipo de construcción que se plantea en estas iniciativas; es decir, la rehabilitación vs. construcción nueva, o el tipo de arquitectura y diseño de los espacios. En el primer ámbito, el debate de optar por la nueva construcción o la rehabilitación no encuentra una respuesta única, en función de si el proyecto es más rural o más urbano, y en función de la disponibilidad de solares, edificios y otras variables, se opta por una opción o por la otra. Hay grupos que se crean con una idea clara, y que descartan automáticamente la otra opción, pero de naturaleza diferente en función del grupo semilla (E7).

Sin embargo, la sostenibilidad y la eficiencia energética suele ser una preocupación constante y muy presente en todo este tipo de proyectos. En el caso de TRABENSOL, ésta fue la idea básica del proyecto de construcción del edificio (E7). Desde el principio pensaron que el edificio fuera bioclimático, con poco impacto medioambiental y de mantenimiento poco costoso. Sacaron a concurso la construcción del edificio, y establecieron en todo momento diálogo con el estudio de arquitectos resultante para que el edificio se adaptara a ellos, contando con espacios comunes y una arquitectura adaptada y sostenible. Entre otros aspectos, dispone de: orientación sur y los accesos al norte ayudan a conservar el calor en invierno; el agua de los tejados se recoge en un pozo para el regadío; cuenta con suelo radiante y un sistema de calefacción geotérmico: tienen 25 pozos de 125 m de profundidad, que mantienen una temperatura de 16 grados (en invierno se complementan con gas para alcanzar los 24/25 que circula por el suelo radiante); hasta los peldaños de las escaleras se han adaptado para que sea más fácil subir/bajar por ellos.

Lo que no cabe duda es que la sostenibilidad humana aplicada a la vivienda, como nuevo ámbito de desarrollo es necesaria y así se ha visto también en estos proyectos. En otras investigaciones se ha desarrollado el papel fundamental de este tipo de cooperativa colaborativa para, no sólo una vivienda más sostenible, sino plantear las cooperativas vecinales como agente principal de la rehabilitación urbana de los barrios (Rosa et al., 2016). En este sentido es necesario una sostenibilidad amplia, que contempla lo humanamente sostenible en tecnología, energía, pero también en salud física y mental con una visión de conjunto que plantee utilizar los medios de la forma más eficaz posible para estos

13.- En el informe de Emakunde, bajo el título "arquitecturas del cuidado", se realiza una importante recogida y análisis de experiencias (dieciséis proyectos en cuatro países europeos: Emakunde, 2016:78).

objetivos. Esta nueva forma de entender la sostenibilidad hace que hayan aparecido experiencias novedosas en cooperativas de viviendas, sobre todo en parámetros de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, y en donde sin duda incardinamos las experiencias emergentes que comentamos (Lambea, 2015).

En cuanto a la arquitectura y el diseño, en general, se percibe un amplio consenso en que es necesaria una arquitectura abierta y un diseño participativo de las viviendas y espacios que se quieren cohabitar, desde el principio del proceso hasta el final. Son muchos los expertos que hacen referencia a la necesidad de crear un diseño que propicie la convivencia (E1, E7, E8) y de la necesidad de hacerlo de manera participativa con las personas que van a vivir allí (mediante el término *arquitectura abierta* se hace alusión a este proceso¹⁴). Generalmente, se reservan los espacios más cotizados y privilegiados para el uso común, y de manera intencionada se propicia la convivencia en el día a día.

3. Conclusiones

Los proyectos de cooperativas de cesión de uso son cada vez más sólidos y numerosos en el territorio español. A pesar de ello, suponen aún una innovación con respecto a fórmulas anteriores de propiedad y/o alquiler de vivienda, y precisamente por ello no están exentas de problemática añadida. Sin embargo, existe un amplio consenso en que la cooperativa en cesión de uso puede ser un concepto clave, al representar la fórmula jurídica idónea para poder albergar proyectos de vivienda colaborativa. Ello supone iniciar nuevas formas de habitar y convivir dentro de la sociedad, respondiendo a nuevas necesidades de la población, utilizando una figura que ya existía (aunque apenas se ha desarrollado) en el marco jurídico español.

De las entrevistas realizadas puede extraerse como primera reflexión la distinción entre tres tipos de relación entre las viviendas colaborativas y las cooperativas de cesión de uso, ya que, se ha podido comprobar que estos dos conceptos a veces se aplican juntos, pero otras veces no. Estas son las tres tipologías posibles:

1. Una cooperativa de cesión de uso como marco jurídico de una vivienda en cohousing. En este sentido, esta fórmula específica de España representa para la mayoría de las personas entrevistadas la fórmula más adecuada para poder iniciar un proyecto de vivienda colaborativa en España.

14.- A excepción de estas iniciativas, el diseño habitualmente se realiza por los técnicos y sin intervención de las personas que van a ser usuarias de sus propias viviendas.

2. La inclusión de un proyecto de cohousing dentro de epígrafes más genéricos a nivel jurídico; es decir, sin utilizar la fórmula de cooperativa en cesión de uso (utilizando la fórmula de cooperativa tradicional u otro tipo de fórmula, como las asociaciones). Este hecho puede deberse a dos factores principalmente: por desconocimiento de la fórmula jurídica de cesión de uso por parte de las personas que emprenden o porque esas iniciativas incluyen proyectos de mayor envergadura (como, por ejemplo, las de carácter médico, asociativo, etcétera).
3. La inscripción como cooperativa de cesión de uso, con el ánimo de adquirir la vivienda a unos precios más asequibles, pero sin tener en mente ningún proyecto de vivienda colaborativa. Es decir, utilizar la herramienta jurídica con el único propósito de obtener mejores condiciones económicas.

Por tanto, estamos ante dos conceptos frecuentemente vinculados, pero no necesariamente. En función de la edad de las personas que comprenden un proyecto de cohousing, se distingue entre las iniciativas de cohousing intergeneracional, y las iniciativas de senior cohousing, siendo éstas últimas las que presentan mayores tasas de éxito en España (a diferencia del carácter intergeneracional de las experiencias originarias). El hecho de que las iniciativas intergeneracionales obtengan mayores tasas de fracaso se debe a diferentes factores, de tipo económico-financiero y culturales, mayoritariamente.

Así, tal y como se extrae del trabajo cualitativo, uno de los principales escollos de estos proyectos es la financiación de las iniciativas intergeneracionales (respaldado únicamente por la banca ética). En muchos casos, los ingresos mínimos requeridos por las entidades financieras para la concesión de los créditos pueden suponer un obstáculo insalvable para una parte de los perfiles interesados en estos proyectos de tenencia alternativa de vivienda (que suele llevar consigo en la mayoría de los proyectos un modelo de convivencia alternativo). La dificultad de encontrar la parcela de terreno donde poner en marcha el proyecto también es otro de los escollos importantes. La implicación de las administraciones autonómicas para superar estas dificultades podría aumentar el número de proyectos desarrollados con éxito.

Otra de las principales dificultades detectada es el cambio de mentalidad que suponen estos proyectos de cooperativas en una sociedad como la española, donde la propiedad de la vivienda ha sido eje central del patrimonio familiar. El cambio hacia nuevas formas de tenencia de la vivienda hace que estos proyectos no siempre acaben siendo exitosos. De hecho, este factor limita el interés de cierta parte de la sociedad con respaldo económico suficiente como para abordar una hipoteca en los términos tradicionales.

Por otra parte, los métodos participativos y la estructura no jerárquica, así como la autogestión y el diseño orientado a la comunidad son parte esencial de todos los proyectos de cohousing que se han analizado. De la misma manera, la arquitectura abierta y el diseño participativo (es decir, que los/las miembros de estos proyectos participen activamente en el diseño de los espacios privados y comunes), y la reserva de los espacios más privilegiados para uso común son rasgos comunes a todos

los proyectos analizados. También la preocupación medioambiental y ecológica está muy presentes en la esencia y el desarrollo de estos proyectos de convivencia alternativas (ecohousing).

Las cooperativas de cesión de uso muestran, en definitiva, una nueva respuesta a las necesidades habitacionales que se está desarrollando poco a poco en España. Estos proyectos hacen hincapié en la construcción social y participativa de la cooperativa para una mayor solidez de ésta y una mayor durabilidad del proyecto. La ilusión y la implicación de los socios cooperativistas en los proyectos frente a las barreras que surgen, transmiten que, estas iniciativas, en palabras textuales de uno de los entrevistados “*no son un simple capricho*” (E5), sino que responden a nuevas necesidades habitacionales que el mercado tradicional no puede cubrir, y que, si bien se van abriendo paso, avanzan con fuerza en España. La aproximación cualitativa ha puesto de manifiesto las dificultades de inicio y consolidación de los proyectos, los puntos comunes en la puesta en marcha y funcionamiento y una mejor comprensión de las dificultades, especialmente de las cooperativas de carácter intergeneracional.

4. Bibliografía

- ALEMANY, A. & COLAU, A. (2013): *¡Sí se puede!*, Destino, Barcelona.
- BOUCHARD, M.J. (2005): “De l’expérimentation à l’institutionnalisation positive, l’innovation sociale dans le logement communautaire au Québec”, *CRISES, Collection Etudes theoriques*, n° ET0511, Québec.
- CAMPOS, J. (2008): *La burbuja inmobiliaria española*, Marcial Pons, Barcelona.
- CANO, G. & ETXEZARRETA, A. (2014): “La crisis de los desahucios en España”, *Revista de Economía Crítica*, 17: 44-57.
- CANO, G., ETXEZARRETA, A., DOL, K. & HOEKSTRA, J. (2013): “From housing bubble to reposessions: Spain compared to other West European countries”, *Housing Studies*, 28:8, 1197-1217.
- DEL RINCÓN, D., ARNAL, J., LATORRE, A. & SANS, A. (1995): *Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales*, Dykinson, Madrid.
- DURRETT, C. (2015): *El Manual del Senior Cohousing*, traducido por Asociación Jubilares, Dykinson, Madrid.
- EMAKUNDE (2016): *Arquitecturas del Cuidado*, Instituto Vasco de la mujer, Vitoria-Gasteiz.

- ETXEZARRETA, A. & MERINO, S. (2013): "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica", *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, 113: 92-119.
- ETXEZARRETA, A. et al. (2015): "Social innovation and social economy: a new framework in the Spanish housing context", paper presented at ENHR conference in Lisbon 2015.
- FAJARDO, G. (2013): *Respuestas cooperativas a necesidades de alojamiento*, www.viviendacooperativa.eu
- FAJARDO, G. (Coord.) (2014): *Las cooperativas de vivienda en la Comunidad Valenciana. Constitución y funcionamiento*, CIRIEC-España, Valencia.
- GARCÍA, M. (2010): "The breakdown of the Spanish urban growth model: social and territorial effects of the global crisis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 34:4, 967-980.
- GUILARDI (2016): "El cooperativismo de vivienda en Uruguay y Brasil como parte integrante de la economía social", Comunicación presentada en el Congreso CIRIEC-España, 19-21 de octubre 2016, Valencia.
- HUMAN RIGHTS WATCH (2014): *Shattered Dreams: Impact of Spain's Housing Crisis on Vulnerable Groups*, United States of America.
- LAMBEA, A. (2012): "Adjudicación y cesión de uso en las Cooperativas de Viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento", *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 23, 139-178.
- LAMBEA, A. (2012a): "Reflexiones en el marco de la economía social. Las Cooperativas: cuestiones sin resolver", *Revista española del tercer sector*, 21.
- LAMBEA, A. (2012b): "Código de conducta en el sector de cooperativas de viviendas. Normas de buenas prácticas empresariales de las empresas gestoras de cooperativas (GECOPI)", *Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 108, nº 3, 59-85.
- LAMBEA, A. (2015): "Rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Experiencias novedosas en cooperativas de viviendas: rehabilitación y mediación", *CIRIEC-España, Revista Jurídica de Economía Social y Cooperativa*, 26, 121-156.
- LANG, R. & STOEGGER, H. (2018): "The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria", *International Journal of Housing Policy*, 18 (1), 35-54.
- MERINO, S. (2013): "La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes", *Revista Vasca de Economía Social*, 9, 101-110.
- MERINO, S. (2013): "Cooperativas de Viviendas", *Tratado de Derecho de Cooperativas* (Director Juan Ignacio Peinado), Tomo II, 1393-1421, Tirant lo Blanc, Valencia.

- MÓDENES, J.A. & LÓPEZ-COLAS, J. (2012): "El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España", *Papers de Demografia*, 400, 1-30.
- MÓDENES, J.A. & LÓPEZ-COLAS, J. (2014): "Recent demographic change and housing in Spain: towards a new housing system?", *Revista española de investigaciones sociológicas*, 148, 103-134.
- OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2012): *La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa*, Vitoria-Gasteiz.
- OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA (2015): *Informe sobre las cooperativas y la promoción de VPP*, Vitoria-Gasteiz.
- OTXOA-ERRARTE (2016): "Reforma del régimen de las cooperativas de viviendas en Euskadi: de la promoción especulativa encubierta a la cooperativa con cesión de uso", Comunicación presentada en el Congreso CIRIEC-España, 19-21 de octubre 2016, Valencia.
- PAREJA, M. & SÁNCHEZ, M.T. (2015): "El retorno del alquiler en España", *Temas para el debate*, 252, 44-46.
- PAREJA, M. & SÁNCHEZ, M.T. (2017): "More social housing? A critical analysis of social housing provision in Spain", *Critical Housing Analysis*, 4 (1), 124-131.
- ROSA, C., MÁRQUEZ, M.J., GARCÍA, A. & GARCÍA, M. (2016): "Cooperativas vecinales. una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriada", *WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal*, nº 3, vol. 1: 7-21.
- SALINAS, F. & SANZ, J.J. (2003): *Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro*, Publicaciones Universidad Católica de Ávila.

Reproduced with permission of copyright owner. Further reproduction prohibited without permission.