

MOOC

«Introducción a la vivienda cooperativa en cesión de uso»



MOOC

«Introducción a la vivienda cooperativa en cesión de uso»

1. ¿QUÉ SON LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO?



Módulo 1. ¿Qué son las cooperativas de viviendas en cesión de uso?

UNIDAD 1.

1. Concepto, origen y actualidad de la vivienda colaborativa.

El concepto de vivienda colaborativa debe insertarse en el ámbito de la economía colaborativa, y en concreto del consumo colaborativo, que implica la interacción entre dos o más personas con el objeto de satisfacer necesidades reales o potenciales, que el avance tecnológico ha magnificado y diversificado. El consumo colaborativo se ha venido introduciendo en nuestras sociedades como un proceso de racionalización social del uso de los recursos, con efectos en el ahorro de costes (energía, por ejemplo), contención ecológica, y ascenso y progreso convivencial.

Una de las modalidades de consumo colaborativo es la *fundamentada en estilos de vida colaborativos* cuyo objetivo va más allá del mero producto, centrándose en compartir formas de vida o experiencias vitales por parte de determinados

colectivos. Es en este contexto donde se integran y fundamenta el concepto de las diferentes modalidades de viviendas colaborativas.

El *vivienda colaborativa* es un neologismo que surge de la unión de los conceptos *Collaborative – Housing*, que conceptualiza un sistema residencial en el que se combinan espacios de viviendas de uso privativo y zonas colaborativas de uso compartido. La esencia del vivienda colaborativa está representada por la expresión aparentemente paradójica adoptada por la LVGO¹, *living together on one's own*, algo así como *vivir juntos... por tu cuenta* (Bamford, 2004).

El concepto de vivienda colaborativa puede ser concebido como un “paraguas” que aglutina modelos que han tenido desarrollos diferentes pero que se articulan en torno a comunidades que se autogestionan, desarrollan mecanismos de apoyo mutuo y tienen voluntad de transformación de su entorno (Fromm, 2012).

Uno de los investigadores más reputados en el ámbito de la vivienda colaborativa, como es Vestbro, define la vivienda colaborativa como un conjunto de viviendas con espacios y servicios comunes (Vestbro, 1997). El vocablo más comúnmente difundido para definir el modelo a nivel internacional es el de *cohousing*.

La vivienda colaborativa constituye un modelo de vivienda comunitaria que permite a los propietarios disponer un área privada (vivienda) complementada con extensas zonas comunitarias, donde tienen la oportunidad de participar en espacios comunes que están diseñados por ellos mismos. Se basa en la organización participativa de sus habitantes mediante procesos de autopromoción y autogestión.

El término vivienda colaborativa deviene de que específicamente se trata de viviendas orientadas a promover la colaboración entre los residentes. Así en la vivienda colaborativa además de los espacios y servicios comunes encontramos estructuras organizativas de colaboración mediante redes de apoyo mutuo en términos de solidaridad y reciprocidad de manera formal o informal.

Bajo el modelo de *vivienda colaborativa* subyace una clase de «comunidad intencional» (Zaragoza, 2013:61), donde un conjunto de personas se unen para vivir en comunidad en torno a un proyecto de vivienda común y autogestionada. La iniciativa suele partir de un colectivo reducido con similares intereses, objetivos y filosofía de vida. Este núcleo primario establece las bases de convivencia, y tras la configuración del grupo definitivo, determina el modelo organizativo, las opciones reales del proyecto, su forma jurídica de acometimiento, así como la fórmula financiera para su desarrollo. Entre todos *diseñan el espacio de acuerdo a las necesidades del colectivo, con hogares independientes y zonas comunes* como la

¹ Landelijke Vereniging Groepswonen Van Ouderen (LVGO) es la Asociación Nacional de Covivienda para personas mayores en Holanda.

cocina, el comedor o las zonas verdes. Además, suelen compartirse servicios esenciales como la limpieza, la jardinería o el cuidado de los niños. En suma, una comunidad de vivienda colaborativa que está planeada y manejada por sus residentes propietarios, que son grupos de personas que buscan mayor interacción con sus vecinos.

Ha de indicarse que la vivienda colaborativa difiere de otros tipos de comunidades intencionales por el hecho de que los residentes no tienen una economía compartida. Se trata de un grupo de personas que invierten en un capital social, y para cuyo funcionamiento emplean una estructura no-jerárquica, siguiendo un modelo de decisión por consenso (Zaragoza, 2013).

Las primeras viviendas colaborativas aparecieron en Dinamarca y Holanda, con simultaneidad, a mediados de la década de los 60, cuando en 1964 el arquitecto danés, Jan Gudmand-Hoyer y un grupo de colegas notoriamente insatisfechos con los modelos de alojamiento existentes, analizaron y plantearon posibles opciones de viviendas, dando lugar a un nuevo concepto o manera de residir más solidario, que permitiera a sus integrantes disponer de una vivienda privada y compartir zonas de uso común para la realización de diferentes actividades (Milman,1994).

Tres etapas se han identificado en la evolución de la vivienda colaborativa. La primera etapa, que se desarrolla durante los años 70, emula el ideal urbano de los países del Norte de Europa, y tiene por objetivo principal mejorar la calidad de vida de las madres y padres trabajadores con una distribución más eficiente e igualitaria de las tareas domésticas.

La segunda etapa se va consolidando desde los 80, teniendo como epicentro a EEUU principalmente, con el claro objetivo de alcanzar una alternativa a la alienación e individualismo de los barrios residenciales de baja densidad a través de generar vecindarios colaborativos. Los vivienda colaborativa que surge en esta etapa son conjuntos de viviendas dispuestos en racimos (clúster) con zonas verdes y espacios comunes articuladas en base a canales comunicativos propiciadores de contacto social. Referente absoluto de esta etapa son los arquitectos estadounidenses Charles Durrett y Kathryn McCamant, quienes colaboraron en diversos proyectos de vivienda colaborativa en el norte de Europa.

La tercera etapa de la vivienda colaborativa, típicamente generada en zonas rurales accesibles especialmente de Australia, se conforma como una comunidad colaborativa con fuertes valores ambientales y autogestión, especialmente en relación con la producción local de comida.

La crisis de 2008 fue un elemento clave para el resurgimiento de estos modelos habitacionales colectivizados. Con epicentro en el norte de Europa el modelo se

expande cada vez más, primero a Estados Unidos y luego al sur de Europa, a la par que en Japón y Uruguay, generándose propuestas de vivienda colaborativa adaptadas a las características y especificidades locales.

En España el fenómeno del vivienda colaborativa aparece a principios de los años 2000 con la creación de la cooperativa de personas mayores Residencial Santa Clara, puesta en marcha por un grupo de vecinos de una parroquia de un barrio de Málaga. Posteriormente van surgiendo numerosos proyectos de vivienda colaborativa senior, como Servimayor en Losar de la Vera (Caceres), La Muralleta en Santa Oliva (Tarragona), Profuturo en Valladolid y Trabensol en Torremocha del Jarama (Madrid) en 2013. En 2015 se crearon varios proyectos de vivienda vivienda colaborativa destinados a diferentes colectivos sociales (LGTBI+, diversidad funcional, intergeneracional...) como la cooperativa de Convivir en Horcajo de Santiago (Cuenca), Sol Dorado en Zalea (Málaga), o Ametxe en Gordexola (Biscaia). Es de destacar el impulso de la cooperativa Vivienda colaborativa Spain, que desarrolla más de 80 proyectos de vivienda colaborativa en España, de los cuales 60 proyectos son de carácter intergeneracional o senior (Cuesta, 2019). En 2018 se inauguró la Borda, una promoción autoorganizada de 28 viviendas en cesión de uso. Es la Comunidad de Cataluña donde los avances en vivienda colaborativa han sido mayores, desarrollándose entre 2016 y 2024 1.000 viviendas.

En la actualidad existen 179 proyectos en marcha diseminados por la geografía española, de los que 40 están habitados y 59 con suelo disponible o el edificio en construcción. Muchos de los *cohousing* en marcha son para personas mayores, generalmente de 55 años en adelante, que buscan un envejecimiento activo y saludable, y un espacio para vivir con autonomía. En concreto existen 12 proyectos sénior funcionando y unos 20 en desarrollo. Estos *cohousing* plantean como una alternativa a las residencias habituales y la soledad no deseada, contribuyendo a resolver problemas de orden social, ambiental y económico. Un ejemplo reciente es Entrecantos, en Tres Cantos (Madrid), que consta de 35 apartamentos, para personas de entre 50 y 70 años y buena salud física y cognitiva. Se trata de un proyecto de iniciativa privada que ha optado por acumular capital sobre las viviendas. La inversión necesaria estimada se calcula en 260.000 euros por socio (que integra la cuota mensual que servirá para cubrir todos los servicios que ofrece la cooperativa, como alimentación, limpieza, salarios...).

En marcha destaca el proyecto Walden XXI, situado en Sant Feliu de Guíxols (Girona), que contará con 31 viviendas, privativas y adaptadas para personas mayores, en régimen de cesión de uso entre 37-56 m², con una amplia dotación de espacios colectivos de más de 800m², basado en criterios de economía social, solidaria y de sostenibilidad. Junto a él Abante Jubilar en Mairena de Aljarafe (Sevilla), con el apoyo de la Asociación Jubilares, y en fase de construcción. Asimismo, la finca Jubilar Villa Rosita en Torreldones (Madrid), que conformado

por 29 viviendas, todas accesibles y sostenibles, ubicado en un entorno privilegiado con cerca de 200 árboles de gran porte protegidos, jardín y huerta, y la cooperativa Tejiendo Vida en Valladolid, prevé construir 30 apartamentos.

Además de sénior, existen cohousing intergeneracionales, de mujeres, de personas LGTBIQ+, de colectivos con diversidad funcional o de jóvenes. Un ejemplo intergeneracional sería Axuntase, el primer *cohousing* de Asturias, creado en 2014 a partir de la unión de cinco mujeres de entre 39 y 64 años, y dirigido a todo tipo de personas de 0 a 70 años. Se trata de 30 viviendas y 1.000 metros de zonas comunes (comedor comunitario, lavandería...) que están en obras, con un coste de 165.000 euros por vivienda.

Dentro de la vivienda colaborativa en España existe una gran variedad de proyectos, desde aquellos que establecen el pago del 20% de capital como acceso (lo que oscila entre 5.000 y 40.000 euros, o incluso menos si existe financiación y subvenciones públicas), pudiendo, el 80% restante ser financiado por la cooperativa. A ello se adiciona un canon mensual que va a abonar cada socio por el uso de la vivienda y los espacios comunes. En suma se trata de un modelo similar al de un alquiler con un coste de entre 300-700 euros, estimándose así un coste un 15-20% inferior al precio de mercado.

Por el contrario, en los *cohousing* privados se acumulan todo o gran parte del capital al principio, y así el socio ha de aportar el coste total de la vivienda (incluido el precio del suelo), alcanzándose cuotas de acceso de entre 100.000 y 300.000 euros y las mensualidades van de 900 a 1.500 euros. Se trata en este caso algo similar a una compra, con la particularidad de que en caso de abandono el monto a devolver es superior. No obstante, también existen aquellas viviendas colaborativas privadas que no acumulan capital, como es el caso de Can 70 o Solterra, en Cataluña, y Etxekide, en Pamplona.

2. La vivienda colaborativa como parte de la Economía Social.

La Economía Social conforma un espacio de actuación económica y social donde la persona y sus necesidades son el centro y el motor de toda actuación. La Economía Social atesora una relevante trayectoria ofreciendo soluciones habitacionales a través de las tradicionales cooperativas de vivienda, pero más recientemente la fórmula cooperativa fomenta y ampara legalmente el fenómeno de las viviendas colaborativas².

² No sólo las cooperativas sino otras entidades de Economía Social persiguen entre sus fines el derecho a una vivienda digna. Este es el caso de algunas fundaciones, tales como la Fundación Sevilla Acoge, la Fundación Vivienda y Desarrollo Social, o la Fundación Vivienda y Sociedad (García, 2014), o las Cofradías de Pescadores, donde el promover la construcción de viviendas, edificios e instalaciones de carácter social y asistencial forma parte de sus objetivos constitutivos (CEPES, 2013).

Desde las instituciones europeas se avala el papel a jugar por la Economía Social en el ámbito de la vivienda. Así en la Comunicación de la Comisión Europea relativa al Emprendimiento Social (2011) se alude a la necesidad de crear un entorno favorable para el desarrollo de empresas sociales, incluidas las que tengan por objeto el acceso a la vivienda y a los fondos solidarios. En idéntico sentido, el Comité de las Regiones (2012).

En el modelo pionero de vivienda colaborativa estructurado McCamant y Durrett (2011), la existencia del trabajo comunal se plantea como un requisito imprescindible a la hora de formar parte de la comunidad de la vivienda. Un trabajo mutuo, una participación comunitaria, y una responsabilidad compartida por los miembros se hallan nítidamente recogidas, previo incluso a su integración.

En la vivienda colaborativa lo relevante es la existencia de un grupo de personas comprometidas con un proyecto colectivo, más allá del grado de afinidad o disonancia, explícita o implícita, que exista en el mismo. Una comunidad que se fundamenta en el hacer común, en la actividad de gobernar de manera democrática unos recursos comunes (Castro-Coma & Martí-Costa, 2016). Lo común también identifica el principio político de la coobligación entre todas aquellas personas que por voluntad propia llevan a realizar una actividad compartida, y que producen normas morales y jurídicas que regulan su propia acción (Laval y Dardot, 2015, citado en Keller & Ezquerro, 2021).

El hacer común, como indican Keller & Ezquerro (2021), es lo que determina el acto fundacional de la comunidad. Un hacer común fundamentado en el carácter abierto a todas las personas que decidan formar parte de la iniciativa, de utilizar sus servicios y de estar dispuestas a aceptar sus responsabilidades. Una dirección y gestión democrática de las necesidades compartidas, la contribución equitativa a la conformación de un patrimonio común, y la aspiración de cubrir las necesidades de sus integrantes. Una organización autónoma de autoayuda, administrada por sus asociados, y sobre la base de los principios de la autoayuda y la solidaridad.

En suma un tipo de gestión y unos principios insertos de manera primigenia en los valores e idiosincrasia de la Economía Social, y en concreto en el ámbito de sus empresas más representativas, las cooperativas. Valores y principios que fueron acuñados por la Alianza Cooperativa Internacional en Manchester en 1995 relativa a la Declaración de Identidad Cooperativa. Es la figura cooperativa la que aporta el marco jurídico idóneo para el desarrollo de las iniciativas de vivienda colaborativa (Alguacil et al, 2020; Keller & Ezquerro, 2021).

A tenor del art. 1.1. de La Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas una cooperativa es *“una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con*

estructura y funcionamiento democrático, conforme los principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional”.

No obstante, dentro de la tipología de cooperativas que establece nuestra legislación no todas son igualmente adecuadas para la generación de iniciativas de viviendas colaborativas, siendo las cooperativas de viviendas y las de consumidores y usuarios las más idóneas a tal efecto. Junto a ellas la forma cooperativa puede adoptar el carácter de cooperativa polivalente o cooperativa no lucrativa.

El fenómeno de la vivienda colaborativa bajo el formato de cooperativa de vivienda implica el suministro de alojamiento a las personas socias y el de aquellas con quienes las mismas convivan, no obstante, y por lo general, la vivienda colaborativa supone el suministro de servicios al colectivo que van más allá de la vivienda en sí, objetivo fundamental de las cooperativas de consumo. Este doble objetivo se hace especialmente evidente en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional, para cuya cobertura se identifica la modalidad de cooperativa polivalente de vivienda y de consumo (Alguacil, Bonet & Grau, 2020).

3. Modelos de vivienda colaborativa en España.

Con el ánimo de establecer tipologías o modelos de vivienda colaborativa pueden establecerse una serie de criterios de clasificación.

1. En función del entorno en el que se establezcan, puede hablarse de vivienda colaborativas urbanas y rurales.

2. Según el tipo de colectivo residente, pueden localizarse viviendas colaborativas intergeneracionales, para personas mayores (o senior), sólo de mujeres, para colectivos LGTB, para jóvenes, para los que profesan una ideología o una religión, para quienes comparten una misma profesión, del Bien Común, para la conciliación familiar, para colectivos con discapacidad, o mixtos.

3. Atendiendo al tipo de régimen económico en el que se basan, pueden hallarse vivienda colaborativas con economía compartida (recursos energéticos, agua o inputs de uso común), de un lado, o vivienda colaborativas en las que sólo se comparten los servicios mínimos básicos, consistentes por ejemplo en los servicios de lavandería y almacenamiento.

Entre ambos modelos se hallan las vivienda colaborativas en régimen de uso compartido de servicios, denominadas *cloudhousing*, donde cada usuario decide el tipo de cuota a satisfacer en función del uso que vaya a hacer de los espacios de uso común.

4. Según el sistema organización y gestión implementado.

En este sentido pueden darse sistemas de gobernanza básicos, pero también sistemas fundamentados en estructuras complejas de resolución de conflictos, trabajo en valores y roles grupales y compartidos, o aprendizajes sobre democracia

interna (Fernández Cubero, 2015). Este es el caso de las formas jurídicas de Economía Social, como la cooperativa, donde la organización suele estructurarse sobre el principio de democracia, a través de normas o políticas propias que se han pactado entre los miembros de la misma cooperativa.

5. En función del régimen de propiedad del edificio y/o suelo en el que la vivienda colaborativa se ubique. Así, en primer lugar, puede darse el caso de que la propiedad del suelo y/o la infraestructura sea de una entidad pública o privada que alquila o cede su uso a la comunidad de vivienda colaborativa, con los consecuentes derechos, a modo de alquiler, y obligaciones que acuerden (el pago de los mismos). La cesión de uso se hace a la propia comunidad que funciona como entidad autónoma. Esta comunidad puede organizarse bajo las formas jurídicas indicadas anteriormente, que serán las responsables de gestionar y de realizar todas las labores de mantenimiento de la vivienda colaborativa, además de emitir informes periódicos sobre su situación. En este tipo de cesión de uso el terreno o la infraestructura cedidos no dejan lugar a especulación, ya que por lo general no se puede volver a realquilar el espacio, ni por supuesto venderlo.

En segundo lugar la propiedad para el desarrollo de la vivienda colaborativa puede ser ostentada por la propia persona jurídica creada por el colectivo interesado en el proyecto. La forma jurídica en este caso puede ser la de comunidad de propietarios, asociación, comunidad de bienes, o la más frecuente, la forma cooperativa. En este último caso, y en menor medida, el coste del suelo y de la edificación es sufragado prácticamente con los propios fondos de la cooperativa a través de las aportaciones al capital de los propios socios. Alternativamente, y con mayor frecuencia, los citados costes se financian con recursos ajenos vía préstamo con garantía hipotecaria bajo la modalidad de préstamo al promotor. La actividad de estas cooperativas giraría pues en torno a la promoción y gestión del edificio con sus viviendas particulares y sus zonas comunes.

6. Según el tipo de forma jurídica que promueve la idea, la desarrolla y lleva a la práctica el proyecto de vivienda colaborativa. En este sentido, junto a las tradicionales formas societarias clásicas (sociedades limitadas, fundamentalmente), estarían las sociedades civiles, comunidades de bienes, pero de manera muy significativa, las empresas y entidades pertenecientes a la Economía Social como las asociaciones y, fundamentalmente las cooperativas de viviendas, o de consumidores y usuarios, pero también las cooperativas polivalentes y las no lucrativas.

La cooperativa de viviendas constituida, y una vez finalizada la construcción del edificio, puede llevar a cabo la división horizontal y la adjudicación de la propiedad de las viviendas a las personas socias. Tras ello por, por lo general, la cooperativa, o bien se disuelve, o bien se cooperativizan los servicios y espacios comunes, alejándose con ello de la esencia primaria que mediaba en la creación inicial de la cooperativa (Etxezarreta, Cano & Merino, 2018).

Alternativamente la cooperativa, puede ceder el uso de espacios (viviendas), a los integrantes de la misma, con los derechos y obligaciones que establezcan los propios estatutos, hablándose en este caso de *cooperativas en cesión de uso*. La cooperativa es propietaria de las viviendas, las gestiona y cede su uso por tiempo indefinido a los socios cooperativistas, bajo diferentes modalidades.

Se trata de un derecho que se puede transmitir por herencia y se puede vender a través de la cooperativa. La cooperativa en cesión de uso se mantiene viva una vez ocupadas las casas y no se produce la división horizontal de la propiedad, impidiendo con ello la especulación y la pérdida de los valores del proyecto. Esta forma de propiedad permite que las decisiones sobre la propiedad recaigan sobre la comunidad y no sobre las personas individuales, que no pueden vender su residencia.

Por lo general se establece una aportación inicial a la cooperativa, además, las personas socias pagan una cuota mensual que se queda en la cooperativa porque es la que permite comprar, el solar, construir el edificio y hacer frente a los gastos corrientes, o de mantenimiento, y para la amortización de créditos, si los hubiere, y después una cuota periódica de derecho de uso.

Esta estructura evita uso especulativo de la vivienda, primando el valor de uso de la vivienda frente al de venta, al estar sujeto su precio sujeto a una cuota de entrada. Así, cuando una persona decide abandonar la comunidad, recibe su cuota de entrada, cediendo su participación a un nuevo residente que abone la misma en sustitución.

En el contexto de las vivienda colaborativas puede darse el caso de que los socios precisen bienes y servicios no estrictamente vinculados con el concepto residencial, si no para atender sus necesidades de asistencia, cuidados o actividades varias. En este caso los objetivos de la cooperativa son más amplios y exceden a los que son propios de las cooperativas de viviendas, siendo más adecuada la cooperativa de consumo (Alguacil, Bonet & Grau, 2020).

Así, en el caso de vivienda colaborativas senior se trata de servicios sanitarios (asistencia médica, o servicios de enfermería, podología), servicios asistenciales (centros de día, unidades de memoria), sociales, culturales, lúdicos o deportivos (gimnasio, piscina), peluquería, de gestión de la vida diaria (comedor, limpieza y mantenimiento de las viviendas y espacios privados), y por supuesto de los elementos comunes, así como otros que prestados por la cooperativa en beneficio de sus socios. Igualmente es el caso de los *coophousing* intergeneracionales, donde suelen articularse otros mecanismos de consumo, tanto vinculados a la edificación (como la generación de suministros, o la electricidad para autoconsumo) o a la vida familiar (como el consumo de productos alimenticios y del hogar, o relativos a los cuidados de personas dependientes o menores.

La idoneidad de la cooperativa de consumo para prestar estos servicios se ve adicionalmente fundamentada, dado que como indican Alguacil, Bonet & Grau (2020) esta clase de cooperativas tiene la doble condición de mayorista y de minorista; puede producir los outputs que suministra a las personas socias; en el suministro de aquellos a las personas socias no hay transmisiones patrimoniales, sino que son las propias personas socias, consideradas como consumidores directos, las que los han adquirido conjuntamente de terceras personas, y además la propia cooperativa es considerada legalmente consumidora directa, implicando con ello, beneficios en diversos ámbitos, como el fiscal.

El desarrollo de proyectos de vivienda colaborativa mediante la cooperativa de consumo contribuye, además, a tomar conciencia de que la vivienda es un bien de primera necesidad, y no un bien de inversión³.

4. La vivienda colaborativa desde una perspectiva internacional.

El estudio de la perspectiva internacional de las viviendas colaborativas ofrece una serie de modelos o estructuras de creación y funcionamiento, entre los que se pueden identificar los siguientes.

4.1. Los modelos escandinavos.

Como se ha indicado es en Dinamarca el lugar de origen de la primera comunidad de viviendas colaborativas en 1972, constituida en *Sættedammen* para 27 familias. Desde este momento la realidad de las viviendas colaborativas se ha ido extendiendo con celeridad, de tal manera que en la actualidad se calcula que aproximadamente el 1% de la población del país habita en viviendas colaborativas (García, 2019).

El modelo de vivienda colaborativa danesa, que toma la denominación de Andel, concibe el acceso a la vivienda en régimen cooperativo, donde todos los socios son propietarios del inmueble y cada uno goza de un derecho de uso sobre la misma. La vivienda se puede utilizar indefinidamente (de por vida) siendo este derecho transmisible en ciertos casos. Las cooperativas detentan un estatus no lucrativo, garantizando con ello una forma de acceso a la vivienda no especulativo.

Sus características fundamentales son pues la base cooperativa, la copropiedad, y el derecho de uso (Turmo, 2004). En este modelo todos sus miembros son los propietarios del inmueble, que incluye la totalidad de las viviendas así como los garajes o zonas comunes. Cada miembro tiene el derecho de uso de una vivienda. Para disponer de este derecho se tiene que ser en primer lugar miembro y por otra parte cumplir los requisitos establecidos en los estatutos mientras dure su pertenencia a la cooperativa. El derecho de uso de la vivienda es de por vida y puede

³ En Dinamarca no existe un registro oficial de viviendas colaborativas. No obstante existe una asociación, denominada, *bofaellesskab* (bofaellesskab.dk) que tiene entre sus objetivos contabilizar todo este tipo de iniciativas.

transmitirse mortis causa a los herederos, pero no vender, hipotecar o utilizar como garantía.

Como cooperativa se gestiona de manera democrática, sus órganos de decisión están formados por los miembros, quienes están obligados a participar en la gestión del inmueble y colaborar en la toma de decisiones.

Para ser miembro de la cooperativa se paga una cuota de acceso que suele depender del tamaño de la vivienda. Se trata de una cuota variable y generalmente reducida, pero vital, con el objetivo de lograr una mayor y óptima implicación de las personas en la vivienda y su mantenimiento.

Mientras dura la permanencia en la cooperativa, cada socio paga una cuota fija (incrementalmente creciente a medida que se va amortizando el capital inicial) que se destina a amortizar el endeudamiento por la construcción del inmueble así como el mantenimiento del mismo. No se da una garantía personal sobre el préstamo para la construcción del inmueble, si no que el titular es la propia cooperativa. Y por lo general el coste para cada propietario es inferior al de una vivienda de alquiler de características similares (García, 2019).

En cualquier momento se puede abandonar la cooperativa dejando la vivienda y recuperando la cuota de acceso inicial junto con las posibles revalorizaciones del inmueble. Tras ello, y a través de un proceso transparente, la vivienda vuelve a ponerse a disposición de un nuevo miembro en idénticas condiciones.

En cuanto a su estructura física, el modelo de vivienda colaborativa danesa se caracteriza por la tipología de pueblo, localizado en áreas semi-urbanas, próximas a la ciudad o al campo. constituido por complejos de 15-30 edificios de entre 30 y 120 m² distribuidos con un diseño orgánico en un terreno que cuenta con zonas comunes exteriores y accesos peatonales, así como un espacio/inmueble común donde se desarrollan diferentes tipos de actividades (Gresleri, 2015, citado en García, 2019).

En Suecia los primeros ejemplos de viviendas colaborativas aparecieron en los años ochenta, llamada *Stacken*, considerada como la primera aplicación del *self-work-model*. Aproximadamente el 0,05% de las viviendas suecas son vivienda colaborativa. Existe una entidad asociativa, denominada *Kollektivhus UN*, que se encarga de catalizar iniciativas, diseminando los logros de las existentes.

Se trata de un modelo de vivienda colaborativa más urbano en relación al modelo danés, que se estructura en base a un único edificio junto con un jardín comunitario (Gresleri, 2015). El edificio, por lo general, se distribuye en una planta baja o de acceso donde se hallan los espacios comunes (que suelen ocupar entre un 10% y un 25% de la superficie total), mientras que las plantas superiores se dedican a las

viviendas, dejando los sótanos para instalaciones y zonas de almacenamiento. Cada edificio suele contener entre 40-60 viviendas, de entre 35-80m², que dan cabida a un número medio de entre 50 y 80 residentes.

4.2. El modelo alemán

En Alemania las ideas originales de la vivienda colaborativa se encuentran en los proyectos de Charles Fourier (1772- 1837) y Robert Owen (1771-1858), más tarde Ebenezer Howard concretiza y complementa estas ideas en su concepto de la *Gartenstadt* (Ciudad Jardín) de 1902 que más tarde construyó en la ciudad de Letchworth. Este concepto de Ciudad Jardín, dio lugar a la emblemática edificación en forma de herradura de 1926, *Hufeisensiedlung*. No obstante, estos proyectos adolecían de los necesarios espacios comunes, típicos de las viviendas colaborativas.

Tras la fase de reconstrucción de la Segunda Guerra Mundial se produce un redescubrimiento de la vivienda colaborativa bajo la existencia de necesidades habitacionales comunes por parte de la población, pero sobre todo a partir de la década de los setenta en un contexto de ocupaciones de casas, luchas por las casas abandonadas y la sucesiva ocupación con el fin de restaurarlas a través del trabajo y la vivienda en común. Fue el inicio de la idea actual de viviendas colaborativas, primero en concepto de ocupación, para posteriormente tomar la forma legal a través de cooperativas, comunidades y asociaciones de inquilinos o de propietarios. Algunos ejemplos de esta época aún existen, y en todos ellos existen numerosas instalaciones y espacios comunes, y en muchos de ellos amplios espacios verdes en patios, tejados y fachadas, siendo frecuentemente apoyados por ayudas públicas⁴. No obstante, los primeros proyectos de viviendas colaborativas ecológicas surgen en la década de los noventa, década a partir de la cual este fenómeno habitacional se desarrolla considerablemente.

En Alemania las cooperativas de vivienda se regulan por una ley federal, que asegura su estructura democrática, con independencia de la participación de sus miembros en el capital social de la propia cooperativa. Así mismo pueden identificarse dos tipos de iniciativas en función de su objetivo. Un primer tipo, de cariz más tradicional, fundamentado en facilitar el acceso a la vivienda de sus miembros, y un segundo tipo, de aparición más reciente, que prima igualmente el facilitar el acceso económico a la vivienda y el garantizar la asequibilidad permanente de la misma. Esta última modalidad se estructura a través de una empresa de lucro limitado en la que se distribuyen las acciones entre dos entidades, la asociación de vecinos, de un lado, y la propia cooperativa en su conjunto por otro (Cuesta, 2020).

⁴De esta época son las viviendas colaborativas de la antigua fábrica de la UFA, el de la *Adalbertstrasse 32* y el de *Paul-Lincke Ufer 44*. Este último proyecto generó más de 100 proyectos siguientes todos incorporando un considerable espacio verde, contribuyendo con ello a la reducción de la campana de calor y polvo sobre los edificios antiguos en el barrio.

En la actualidad existen más de 500 proyectos de viviendas colaborativas que se desarrollan en base a tres formatos. El más numeroso, representando el 20% de los casos, está situado en las zonas urbanas de las grandes ciudades, Berlín, Hamburgo, Hannover, la Cuenca del Ruhr, Frankfurt y Friburgo, y se asemeja al modelo sueco formado por un solo edificio en el que se distribuyen zonas comunes y viviendas. En segundo lugar existen las viviendas de uno o dos pisos (vienen a ser el 20%), y por último los pisos compartidos a modo de comuna situados principalmente en zonas rurales (que representan el 8%)⁵. En su estructura se planifica e integran de zonas comunes y comerciales, incluidos guarderías, restaurantes, tiendas, talleres, etc.

Por su tamaño existe gran variabilidad, dependiendo de su ubicación y si son de rehabilitación o de nueva planta, oscilando entre las 20 -100 unidades, y con superficies habitacionales de entre 30 y 100 m² que pueden albergar hasta 150 residentes. Suelen adoptar la modalidad cooperativa. Algunas iniciativas, forman parte del sindicato de casas de alquiler⁶, lo cual significa que los socios son al mismo tiempo arrendatarios y propietarios del proyecto, con una participación del sindicato de un 51%. En sus inicios el sindicato apoya a los grupos que quieren construir o alquilar una casa en la compra y la financiación de un proyecto, para posteriormente vigilar frente a actividades especulativas.

La *Fundación Trias*⁷ realiza una importante labor en la generación de viviendas colaborativas, apoyando su organización y ayudando en la financiación de la compra de edificios. Así, el edificio pasa a ser propiedad del grupo de construcción pero el terreno permanece con la fundación y se alquila al grupo de construcción durante un período de 99 años, evitando con ello posteriores actividades especulativas del terreno⁸.

4.3. El modelo de los Países Bajos: el caso de Holanda.

Los proyectos de viviendas colaborativas en Holanda son amparados por la Unión Nacional para la Vivienda Compartida⁹, creada en 1977, aunque su primer proyecto apareció en 1971. En la actualidad existen más de 90 de proyectos de viviendas colaborativas (denominadas compartidas), junto con muchas, y generalmente pequeñas, comunidades intencionales, similares a las viviendas colaborativas, conformadas por casas en régimen de alquiler.

El modelo de vivienda colaborativa holandés se caracteriza por una menor participación en la actividad colectiva de la comunidad, puesto que su estructura

⁵ Llamadaos *stadtentwicklung.berlin.de*.

⁶ *www.syndikat.org*.

⁷ *Stiftung trias* (*www.stiftung-trias.de*).

⁸ Como ejemplo podría indicarse el de *Alte Schule- Eiswerder 13* (Vieja Escuela), situado en una isla dentro del barrio Berlin-Spandau, conformado por un par de edificios de una y tres plantas, previamente vacíos y situados en un área limítrofe entre la ciudad y el campo.

⁹ Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW) (*lvcw.nl*).

ofrece mayor libertad para formar parte en mayor o menor medida en la vida comunitaria.

Desde el punto de la estructura física se hallan conformados por una casa central, vivienda particular y amplio espacio común, semejante al modelo danés, aunque con la diferencia de que en este caso las viviendas se dividen en grupos de entre 5-8 unidades de viviendas que tienen su propio espacio comunitario, que suele estar formado por salón, cocina, lavandería, trastero y jardín, y que está reservado a los miembros de propias viviendas (Gresleri, 2015). A través de este formato se posibilita el que los residentes puedan elegir con mayor facilidad a sus compañeros y tener más autonomía frente al resto de habitantes, sin que ello impida que en posteriores desarrollos de la covivienda también haya una casa central común para toda la comunidad. Por lo general se trata de viviendas colaborativas formadas por entre 30-70 familias con un número máximo de unos 160 alojamientos aproximadamente.

En Holanda a partir de la década de los 90 se comienza a desarrollar la vivienda colaborativa senior para personas mayores de 55+ años. Las políticas públicas en materia de alojamiento a los mayores siguen las tendencias de especialización de servicios externos para mantener a la persona en su propia vivienda el mayor tiempo posible. No obstante, sobre la base de la Ley de Atención Social de 2007¹⁰ se apostó por aumentar la autonomía a nivel local, con el apoyo de asociaciones no gubernamentales y de la participación ciudadana.

En coherencia con la tradicional implicación del Estado en Holanda y su promoción de la vivienda pública, la característica principal de este modelo de vivienda colaborativa es que más del 30% de las viviendas existentes son públicas en régimen de alquiler. Su objetivo es la estructuración de viviendas convencionales para uso de cualquier persona y para cualquier etapa de su vida¹¹. Dentro de este concepto las viviendas colaborativas siguen las pautas del envejecimiento activo, y cuentan con una serie de características (Almonte, 2019):

- Viviendas adaptadas para personas con discapacidad, garantizando su disponibilidad.
- En los modelos residenciales de cuidados se priman escalas pequeñas acorde con el modelo de vivienda, en lugar de dotaciones de gran escala.
- Instaladas en barrios accesibles y seguro, que incorporen trazado claro para peatones, y abundante mobiliario urbano.

¹⁰ Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

¹¹ La Fundación Humanitas estableció el término “levensloopbestendige”, para identificar este concepto que se ha extendido y es de uso corriente en Holanda.

- Disponibilidad de transporte público accesible, con paradas apropiadas y a una distancia máxima de 300 metros.
- Como complemento a una sobreocupación del transporte público, se propone combinarlo con otro tipo de servicios más específicos dirigidos, por ejemplo, al transporte escolar.
- Las dotaciones culturales, recreativas, y los comercios deben tener facilidad de acceso a pie o vía transporte público.
- Viviendas equipadas con un sistema de alarma o comunicación.
- Viviendas que dispongan de privacidad, independencia y calidad.

4.4. El modelo canadiense: el caso de Quebec.

El origen de la proliferación de cooperativas de vivienda se sitúa en los años setenta, y en varios programas federales de la época. No obstante, ha sido la propia sociedad civil la que ha fomentado su éxito¹². El modelo de viviendas colaborativas de Canadá se estructura a través de cooperativas de viviendas en cesión de uso. La gran mayoría son de alquiler, sin requerir una aportación inicial de capital por parte de los cooperativistas.

Las cooperativas de viviendas canadienses surgen con el objetivo principal de resolver o dar respuesta a los problemas de vivienda de colectivos desfavorecidos, como personas mayores, colectivos inmigrantes, de baja renta.... Son concebidas dentro del marco del cumplimiento del derecho a una vivienda digna, soslayando los problemas que supone la propiedad de una vivienda (García, 2017). Se trata pues de cooperativas que pretenden abordar las ayudas dirigidas a la promoción, pero también al mantenimiento del alquiler asequible, y el obtener financiación por parte de la comunidad donde se va a desarrollar la iniciativa. Esto último les impele a desarrollar o vincular en su seno alguna iniciativa o proyecto social de interés para la comunidad donde se va a desarrollar¹³.

Se trata de cooperativas de que se caracterizan por su vocación de permanencia, de manera que la propiedad es de la cooperativa, no de los miembros, que por lo tanto

¹² La relevancia del cooperativismo en Canadá se fundamenta en un entorno social corporativizado, fundado en la doctrina social de la iglesia católica, el nacionalismo y el anti-estatalismo, que implica una reacción frente al gobierno federal, pero también de respuesta al mismo (Vaillancourt, 2008)

¹³ La propia combinación de ayudas y su desagregación por niveles político-administrativos, a la par que su propia coherencia y coordinación permite que este tipo de iniciativas resulten de gran interés desde la óptica de la política pública.

no pueden aportar capital ni pueden detentar la propiedad del inmueble. No tienen ánimo de lucro, por lo que no reparten beneficios entre sus miembros, y son de carácter mixto, dado que acogen aproximadamente a un cincuenta por ciento de ocupantes que reciben ayuda directa de las instituciones públicas con la que pueden hacer frente al coste del alquiler. Se rigen por sistemas democráticos de decisión, y con formas de gestión diversas, que van desde aquellas que cuentan con personal profesional contratado a la propia gestión por voluntariado.

4.5. El modelo uruguayo.

En Uruguay el modelo de cooperativa tiene un importante peso sobre el total del volumen público de vivienda, y fue implantado en 1968 en base a la Ley Nacional de viviendas.

A tenor de la mencionada ley se identifican dos modelos de cooperativas de viviendas. Un primer modelo, el más extendido, toma la forma de *cooperativas de viviendas de usuarios de ayuda mutua*. Este modelo se inicia con la autogeneración y construcción colectiva de los socios de la cooperativa, sin requerir una aportación inicial de capital significativa. Este tipo de iniciativas se agrupa en agrupadas en la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).

El segundo modelo atiende a la forma de las *cooperativas de vivienda de usuarios de ahorro previo*, en la que se requiere a los socios una aportación inicial de capital que supone el 15% del coste del proyecto global. Por lo general esta cantidad va dirigida a la contratación de todos los servicios relacionados con la construcción de las viviendas.

En las cooperativas el régimen de propiedad es común, no sólo de los espacios verdes y servicios comunitarios, sino de las propias viviendas, siendo los ocupantes usuarios de las mismas, integrantes de la cooperativa que es la propietaria. La organización de apoyo técnico más importante para la generación de estas iniciativas de vivienda colaborativa es el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).

4.6. El modelo austriaco.

El modelo austriaco de vivienda colaborativa destaca por dos importantes características, de un lado por la fuerte estructura, medios y apoyo financiero público a las mismas, y por otro, por la existencia de un sólido sector de empresas y entidades dirigidas a la promoción de vivienda social y asequible, operando también desde el ámbito del cooperativo de vivienda (Cuesta, 2020).

La Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda (GBV) aglutina a las iniciativas del sector de vivienda sin fines de lucro, bien bajo la modalidad cooperativa, o bien a través de compañías de lucro limitado. Se trata de un modelo estructurado para generar una alta replicabilidad, dado que existe la obligación de reinvertir los beneficios generados en proyectos de idéntica naturaleza.

Todas las iniciativas y proyectos deben estar federadas en la misma, englobando en la actualidad al 18% del total de viviendas y el 33% de aquellas de carácter multifamiliar de Austria. En total integra a más de 193 entidades con un volumen aproximado de 795.000 viviendas. La citada federación es una organización independiente del gobierno, y desempeña tres funciones principales, como es la representación de sus miembros, la defensa y la auditoría.

En Austria el sector de la vivienda sin fines de lucro, ya sean cooperativas de vivienda o compañías de lucro limitado, forma parte de una misma organización, la Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda de Lucro Limitado (GBV). Se trata de una organización independiente del Estado, que realiza funciones de representación, defensa y auditoría para sus miembros federados. Toda iniciativa de vivienda colaborativa debe formar parte de esta federación, la cual aglutina a más de 193 entidades, con un total aproximado de casi 800.000 viviendas, que representan el 18% del total de viviendas y el 33% de unifamiliares en Austria.