

El modelo de vivienda colaborativa. Caso estudio de la Comunidad Valenciana

The cohousing model. Case study of the valencian community

ANTONIA SAJARDO MORENO *

<https://doi.org/10.55617/revmites.59>

Resumen: El modelo de vivienda colaborativa irrumpió en España a principios de la pasada década como respuesta a dos necesidades habitacionales emergentes. De un lado, el desafío demográfico al que se enfrentan las envejecidas sociedades europeas y la necesidad de asegurar la calidad de vida de los mayores y su integración plena en la sociedad en el contexto del denominado envejecimiento activo. De otro lado, las consecuencias de la pertinaz despoblación de las zonas rurales, con su consecuente traslado a las ciudades, que ha determinado una creciente población flotante de ciudadanos con serias dificultades de acceso a la vivienda ante un elevado o prohibitivo coste.

Bajo diferentes orígenes de concepción, las viviendas colaborativas, basadas en la organización participativa de sus residentes sobre procesos de autopromoción y autogestión, hallan en la Economía Social el almacén conceptual para su desarrollo. Y es que la Economía Social atesora una relevante trayectoria ofreciendo soluciones habitacionales a través de las tradicionales cooperativas de vivienda, para más recientemente fomentar y amparar legalmente el modelo de vivienda colaborativa.

En este contexto se centra el presente trabajo, que tiene por objetivo avanzar en el conocimiento del modelo de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana, con especial significación en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional. Para ello se acometen dos perspectivas de análisis, en primer lugar, el estudio del marco conceptual de la vivienda colaborativa y su ubicación en el seno de la Economía Social y la economía colaborativa. En segundo lugar, y a través de un trabajo de campo, basado en la metodología de grupo focal, se estudian los procesos y retos de generación y desarrollo de las viviendas colaborativas existentes en la Comunidad Valenciana, así como desafíos a los que se enfrentan.

Palabras clave: Vivienda colaborativa; Economía Social; cooperativas de vivienda; cooperativas de consumo; cesión de uso; economía colaborativa; innovación social.

Abstract: The collaborative housing model burst into Spain at the beginning of the last decade in response to two emerging housing needs. On the one hand, the demographic challenge faced by aging European societies and the need to ensure the quality of life of the elderly and their full integration into society in the context of what is known as active ageing.

* Universitat de València. antonia.sajardo.@uv.es

On the other hand, the consequences of the persistent depopulation of rural areas, with its consequent transfer to the cities, which has determined a growing floating population of citizens with serious difficulties in accessing housing at a high or prohibitive cost.

Under different conception origins, collaborative housing, based on the participatory organization of its residents on self-promotion and self-management processes, finds in the Social Economy the conceptual framework for its development. And it is that the Social Economy treasures a relevant trajectory offering housing solutions through the traditional housing cooperatives, to more recently promote and legally protect the collaborative housing model.

The present work focuses on this context, which aims to advance knowledge of the collaborative housing model in the Valencian Community, with special significance in senior and intergenerational collaborative housing. For this, two analysis perspectives are undertaken, firstly, the study of the conceptual framework of collaborative housing and its location within the Social Economy and the collaborative economy. Secondly, and through field work, based on the focus group methodology, the processes and challenges of generation and development of existing collaborative housing in the Valencian Community are studied, as well as the challenges they face.

Keywords: Collaborative Housing; Social Economy; Cohousing; Consumer Cooperatives; Housing Cooperatives; Collaborative Economy; Social Innovation.

1. INTRODUCCIÓN

El derecho a una vivienda digna es uno de los pilares que conforma nuestro Estado de derecho, tal y como es recogido en el artículo 47 de la Constitución (CE), donde se establece el derecho de todos los españoles a *“disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos”*. Este derecho que no se agota con facilitar el acceso a una vivienda en propiedad (art. 33 CE), sino que también alcanza el uso y el disfrute de la misma, con independencia del título jurídico subyacente. Además el derecho a la vivienda se halla vinculado a otras estrategias sociales en la mayoría de los Estados, como la de regeneración urbana, la sostenibilidad energética, el envejecimiento activo, o el apoyo a los colecti-

vos en situación de dependencia, en exclusión o en riesgo de vulnerabilidad¹.

A nivel de las Comunidades Autónomas, los diferentes Estatutos han asumido competencias en materia de vivienda. En la Comunidad Valenciana, y en base a la Ley de la Función Social de la Vivienda², se establece a la vivienda como un verdadero derecho, determinando, en su art.2, los necesarios atributos de vivienda digna, asequible y adecuada.

A pesar de esta base, la realidad económica y social a que se enfrentan las sociedades actuales dibuja un panorama marcadamente diferente. Y es que las reiteradas crisis econó-

¹ Con mayor o menor intensidad el uso compartido de la vivienda ha existido en todas las épocas históricas en función de la situación económica del país y de los cambios sociales. El ejemplo más reciente lo hallamos en el contexto de la inmigración interior experimentada en España en épocas pasadas, cuando la población de zonas rurales se desplazaba a grandes centros urbanos, compartiendo viviendas (García, 2014).

² Ley 2/2017 de 3 de febrero por la Función Social de la Vivienda en la Comunidad Valenciana (DOGV núm. 7976, de 09/02/2017).

micas experimentadas por un modelo económico y social claramente deficitario a tenor de sus resultados sociales y económicos, por un lado, y el surgimiento de nuevas necesidades y aspiraciones habitacionales, por otro, inciden de forma especial en el ámbito de la vivienda. Así, cada vez es más amplio el colectivo de ciudadanos con dificultades para acceder a una vivienda fundamentalmente en las ciudades más grandes, donde el coste del suelo o los alquileres llegan a hacerse prohibitivos. La salida no llega a ser otra que espacios urbanos con sobredimensión poblacional, degradación de zonas, contaminación, exclusión, soledad, abandono y dualidad social. Jóvenes, colectivos de baja renta, desempleados, personas en riesgo de exclusión, pero también población mayor, se enfrentan en las ciudades a un nuevo contexto habitacional que plantea retos y soluciones reales.

Junto a lo anterior el desafío demográfico al que se enfrentan las envejecidas sociedades europeas, que indudablemente deben apostar por asegurar la mejor calidad de vida posible para la población mayor y su integración plena en la sociedad. Pero también, las consecuencias de la pertinaz despoblación en las zonas rurales, con sus efectos de la población flotante en zonas urbanas. Y en paralelo, las nuevas lecturas (o relecturas) y planteamientos sociales marcados por la sostenibilidad, el valor del uso frente a la propiedad, la economía colaborativa, el envejecimiento activo, la comunidad, o el consumo colaborativo, abren paso a las aspiraciones y necesidades de personas y grupos que plantean un reenfoque en el concepto de la vida en general, y de la vivienda en particular.

En este contexto se ubican las viviendas colaborativas, tanto como una nueva mirada al concepto de la vivienda y lo que ello supone para la vida de las personas de diferentes contextos y en diferentes etapas de su vida, como una innovación social para el caso de las viviendas sociales³. Así, y por lo general, través

de la Economía Social y las cooperativas en concreto, la sociedad trata de auto-organizarse estructurando soluciones habitacionales donde el uso colaborativo de la vivienda conforma el núcleo central de su acción.

El inicio del presente siglo XXI supuso la irrupción del fenómeno de las viviendas colaborativas en España, abriéndose paso en el contexto de determinados grupos poblacionales, llegando en la actualidad a la extensión del concepto, y en algunas modalidades, como es el caso de la vivienda colaborativa senior o la intergeneracional, a ser una realidad consolidada más allá de los avances regulatorios. Una realidad que se va diseminando como opción habitacional en distintos grupos poblacionales y ámbitos de actuación, como las mujeres, las familias, las personas con discapacidad, la sostenibilidad, el entorno laboral, religioso, LGTBI+.

Las iniciativas de vivienda colaborativa surgen como respuesta habitacional frente a tres grupos de problemáticas, necesidades y aspiraciones sociales. De un lado, y procedentes de la auto-organización de la sociedad civil, como solución a los diferentes problemas de sobredimensión y hacinamiento poblacional en las ciudades, elevados costes de la vivienda y del suelo, problemas medioambientales derivados del uso intensivo del espacio y del territorio, degradación de zonas, junto a otras problemáticas aparecidas en los núcleos urbanos y ciudades de mayor tamaño y crecimiento, alineadas, por lo general, con nociones opuestas al concepto de propiedad privada (Torío, 2018) y de racionalización del consumo. De otro lado, como respuesta o recurso social asistencial para colectivos vulnerables o desfavorecidos. Y por último como una alternativa de vivienda coherente con aspiraciones de

ejemplo el Comité Económico y Social Europeo en el Dictamen de iniciativa: *El reto de definir las viviendas sociales como servicios de interés económico general* (2013/C 44/09); el Parlamento Europeo en la Resolución de 14 de septiembre de 2011, sobre una estrategia de la UE para las personas sin hogar (2013/C 51 E/13), o el Dictamen del Comité de las Regiones Hacia una agenda europea de vivienda social (2012/C 9/02).

³ En este sentido la Unión Europea propone, en varias iniciativas, el nuevo concepto de viviendas sociales, como por

vida diferentes y/o concordantes con filosofías, ideologías o estilos vitales concretos, como sería el caso de las viviendas colaborativas senior para personas no dependientes en el marco del concepto de envejecimiento activo.

El modelo de vivienda colaborativa está en auge en toda Europa, en España, e indudablemente en la Comunidad Valenciana, siendo aplicable para diversos objetivos, necesidades y fórmulas de su desarrollo, y presenta una especial significación para las personas mayores y las familias. No obstante, y a pesar de que sus inicios se hallan en la Europa de los años sesenta del siglo pasado, en Dinamarca a través del modelo Andel, su reducido conocimiento, la complejidad técnica que comporta, los aspectos culturales y sociales subyacentes, la escasez de información, los reducidos instrumentos de apoyo con que actualmente cuenta, la necesidad de financiación, la dificultad de hallar suelos o espacios adecuados, y fundamentalmente la carencia de un marco jurídico específico, transversal y favorable, confluyen como obstáculos para el desarrollo de este modelo habitacional.

Sobre esta base se ubica el presente trabajo el cual pretende avanzar en el conocimiento del modelo de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana, con especial significación en la vivienda colaborativa senior e intergeneracional. A tal efecto dos son las perspectivas de abordaje: primera, la perspectiva de análisis teórica, y segunda, a través del conocimiento práctico de la realidad de las experiencias de vivienda colaborativa existentes (y emergentes) en la Comunidad Valenciana.

En el ámbito de la primera parte se aborda el estudio del concepto, sus características definitorias y sus diferentes tipologías de clasificación, todo ello precedido por el marco contextual de la vivienda colaborativa en el seno del consumo colaborativo y de la Economía Social. Y es que la fórmula cooperativa, bien de viviendas, de consumo o bien polivalente de viviendas y consumo, en régimen de cesión de uso, es la que fundamentalmente ha veni-

do implantándose, tanto a nivel internacional como en España por la singular naturaleza y particularidad de estas sociedades.

La segunda parte de este trabajo se dedica al análisis empírico, de naturaleza cualitativa, sobre la realidad de las iniciativas, proyectos y modelos de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad Valenciana. A tal efecto, y de la mano de la Federación de Cooperativas de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad Valenciana (FECОВI), se acomete una investigación de campo sobre la metodología del grupo focal en base de un cuestionario semiestructurado dirigido a las iniciativas de vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana. El trabajo concluye con un apartado de conclusiones y propuestas.

2. MARCO CONTEXTUAL DE LA VIVIENDA COLABORATIVA: CONSUMO COLABORATIVO Y ECONOMÍA SOCIAL

Las intermitentes y sucesivas crisis económicas que venimos experimentando desde entrado el presente siglo, por un lado, el surgimiento de nuevas formas de plantear y gestionar diferentes retos sociales, por otro, junto con los avances tecnológicos, merced a las redes de internet, han ido propiciando la aparición de la denominada economía colaborativa.

Y es que este nuevo siglo, envuelto en una profunda oleada neoliberal, ha venido tamizándose por una profunda crisis del capitalismo internacional, con evidentes y rotundas consecuencias sociales. La desconfianza y el rechazo ante el desarrollo de las estrategias privatizadoras y mercantiles mantenidas como medidas ante la crisis, han determinado un incremento de la desigualdad, desposesión, exclusión y hasta expulsión los grupos sociales más vulnerables. Los recortes salariales, de servicios públicos, la reducción de los ingresos del Estado, el incremento del desempleo y la precarización laboral han hecho mella

en el consumo privado, dejado sin cobertura consumos previamente suministrados públicamente.

Todo ello ha impulsado una reconfiguración de los estilos de vida bajo un trasfondo defensivo y de solidaridad comunitaria, reasignación de recursos, y nuevas formas de ahorro para mantener las posibilidades vitales. Frente a la atonía de la oferta pública y el riguroso precio determinado por los mercados, la ciudadanía se organiza en un intento por ofrecer alternativas a través de la vía del intercambio, la reutilización, el uso común, el reparto consciente, o el coste compartido, donde el consumidor puede configurarse también como productor del output, determinando que los tradicionales e inflexibles roles económicos (oferta-demanda) se vuelvan horizontales, reversibles y dúctiles, y donde el precio no sea la única razón (ni el único regulador) del intercambio.

Desde la perspectiva de la demanda la economía colaborativa propicia que aquella se beneficie de la capacidad de obtener bienes y servicios de manera más eficiente al pagar por el acceso a los mismos y no tanto por su propiedad. Su articulación en red facilita la creación de un sentido de pertenencia, de responsabilidad colectiva y compartida, de optimización de recursos y de beneficio mutuo. Además, el propio hecho de compartir fomenta la interacción con la comunidad creada pudiendo propiciar una mayor inclusión social (Suberiola, 2018). En este contexto el uso colaborativo de la vivienda es a su vez la consecuencia del desarrollo de la economía colaborativa y uno de los ámbitos de potencial desarrollo e interés.

Dentro de la economía colaborativa se inserta el tradicional concepto de consumo colaborativo, identificado como la interacción entre dos o más personas con el objeto de satisfacer necesidades reales o potenciales, pero 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.

Tres son las modalidades integradas en el seno del consumo colaborativo:

1. *Modalidad basada en el producto*, donde se pretende usar un producto sin ser propietario del mismo. Este es el caso del alquiler de ropa o el conocido *cars-haring*.
2. *Modalidad basada en mercados de redistribución*, cuyo objetivo es buscar una segunda vida a los productos o en compartir servicios. Aquí se hallarían los mercadillos de segunda mano, los rastros, los bancos de tiempo...
3. *Modalidad fundamentada en estilos de vida colaborativos* cuyo objetivo va más allá del producto, sino que lo que se pretende es de compartir formas de vida o experiencias vitales por parte de determinados colectivos. Es en este contexto donde se integrarían las diferentes modalidades de viviendas colaborativas.

Las viviendas colaborativas como parte del consumo colaborativo pueden generar una redefinición de las estrategias de uso del suelo en las ciudades, minimizando sus costes, la optimización de activos públicos, y propiciar marcos convivenciales cohesionados. Además pueden verse como una estrategia para evitar la degradación de zonas urbanas, equilibrando la distribución poblacional en los espacios rurales, para propiciar valores sociales y de sostenibilidad y fomentar la colaboración entre los diferentes agentes económicos públicos y privados, coadyuvando en el desarrollo de políticas y marcos normativos que redunden en beneficio de todas las personas.

Y en este contexto, la Economía Social, y en concreto las cooperativas, se erigen como en exponentes de primer orden y alidades del consumo colaborativo, en tanto en cuanto ambos

conceptos aglutinan y comparten principios y valores, contribuyendo a fortalecer iniciativas de manera proactiva y reactiva...*“albergando además en su tejido redes de consumo colaborativo...que resulten simbióticos para sus objetivos respectivos”*. *“El cooperativismo 3.0 ha de ser la vitamina del consumo colaborativo, en el que el acceso al disfrute de los bienes sustituye a su mera posesión, con todo lo que esto refleja desde el punto de vista económico, social y ambiental. El entorno para su fomento y desarrollo requiere del bien común, la tecnología y comunidades de consumidores y usuarios. Tanto unos como otros reportan de pleno derecho en el ámbito cooperativo y, por tanto, establecer sinergias entre consumo colaborativo y cooperativismo no es otra cosa que reforzar los engranajes de una nueva dinámica económica y social”* (Salcedo, 2011).

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. Sus empresas y entidades ofrecen respuestas pioneras e innovadoras sobre la base de unos valores diferentes a las empresas de capital, colaborando con las distintas administraciones en el cumplimiento de sus responsabilidades públicas, entre las que se halla el derecho a una vivienda digna. En este contexto 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 colaborativas⁴.

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) refiere la necesidad de *“desarrollar soluciones de vivienda diferenciadas para responder a unas necesidades cada vez más dispares y proponer posibilidades que cubran desde el alquiler hasta la compra individual, por ejemplo a través de las cooperativas, las propiedades compartidas o los fondos de tierras comunitarias”*.

Y es que el sustrato de principios, valores y funcionamiento subyacente en las cooperativas las hace especialmente idóneas para acoger esta nueva mirada de la vivienda, que con diferentes finalidades y desde variadas perspectivas, conforma la vivienda colaborativa.

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 realizan una actividad compartida, y que además producen normas morales y jurídicas que regulan su propia acción (Laval y Dardot, 2015, citado en Keller & Ezquerro, 2021).

⁴ 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).

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 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 por tanto 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).

3. SOBRE EL CONCEPTO Y LAS MODALIDADES DE LA VIVIENDA COLABORATIVA

El concepto de *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 de la vivienda colaborativa está representada por la expresión aparentemente paradójica adoptada por la LVGO⁵, *living together on one's own*, algo así como *vivir jun-*

tos... por tu cuenta (Bamford, 2004). Puede ser concebida 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).

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 aquellos tienen la oportunidad de participar en espacios comunes que están diseñados por ellos mismos (Vestbro, 1997). Se basa en la organización participativa de sus habitantes mediante procesos de autopromoción y autogestión.

Bajo el modelo de *vivienda colaborativa* subyace una clase de “comunidad intencional” (Zaragoza, 2013), 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 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 la mayor y más idónea interacción con sus vecinos.

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,

⁵ Landelijke Vereniging Groepswonen Van Ouderen (LVGO) es la Asociación Nacional de Covivienda para personas mayores en Holanda.

y para cuyo funcionamiento emplean una estructura no-jerárquica, siguiendo un modelo de decisión por consenso (Zaragoza, 2013). El modelo de vivienda colaborativa supone una infraestructura física y organizativa de espacios y procesos, de muy diversa índole, con mayor o menor grado de comunidad y colaboración. Junto a ello, se halla el concepto de vivienda colaborativa en cuyo seno subyace la colaboración explícita como base necesaria para el sostenimiento del proyecto por sus condiciones de partida. Esta idea se da en el caso de determinadas viviendas colaborativas para colectivos de mayores que están basadas en la colaboración mutua desde la cotidianeidad y lo doméstico en los cuidados, siendo un requisito indispensable para el funcionamiento del proyecto.

En función del entorno en el que se establezcan, puede hablarse de vivienda colaborativas urbanas y rurales. 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. La siguiente tabla recoge una propuesta de clasificación.

Atendiendo al tipo de régimen económico en el que se basan, pueden hallarse viviendas colaborativas con economía compartida (recursos energéticos, agua o inputs de uso común), de un lado, o viviendas 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 viviendas 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. Por lo general se trata de instalaciones o zonas comunes que

han sido habilitadas previamente y son gestionadas por terceros, donde cada usuario decide qué servicios va a utilizar y, por lo tanto, por lo que pagará. No existe una cuota mensual para todos los vecinos que ayude a sufragar los gastos comunes ya que en este régimen la idea de comunidad está más difuminada.

En virtud del sistema organización y gestión implementado 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.

Atendiendo al régimen de propiedad del edificio y/o suelo en el que la vivienda colaborativa se ubique, puede darse el caso de que su propiedad 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 las obligaciones que acuerden (el pago de los mismos). La cesión de uso se hace a la propia comunidad que funciona como entidad autónoma, la que puede organizarse bajo diferentes formas jurídicas que serán las responsables de gestionar y de realizar todas las labores de mantenimiento de la vivienda colaborativa. 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.

El objetivo de la empresa privada pasa siempre por el ánimo de lucro, mientras que en el ámbito de la entidad pública, puede ser tan variado como el de proporcionar posibilidades de vivienda a determinados colectivos, movilizar inmuebles o suelos ociosos, rehabilitar espacios urbanos, o impulsar la actividad social y económica zonas rurales vaciadas.

Alternativamente 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.

Según el tipo de forma jurídica que promueve la idea, la desarrolla y lleva a la práctica el proyecto de vivienda colaborativa, 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.

En el caso de una comunidad de bienes un grupo de personas se agrupa para acceder a la compra de un terreno o una infraestructura y/o la construye con el objeto de que sea vivienda que pertenecerá pro indiviso a los comuneros. Por lo general suele tratarse de número de miembros reducido, existiendo una estrecha confianza entre ellos. Su regulación se halla en los art. 392 a 406 del Código Civil.

Las cooperativas de viviendas pueden ser objeto de diversas funciones, dando lugar a varios modelos (Etzetaberra, 2013):

- a. *Autoconstrucción bajo régimen cooperativo*, donde los socios que conforman la sociedad desarrollan directamente la construcción de vivienda en régimen de apoyo mutuo.
- b. *Cooperativa para la adjudicación de las viviendas en propiedad*, en cuyo caso la cooperativa realiza a la adjudicación de las viviendas a las personas

socias, constituyendo en su momento una comunidad de propietarios para la gestión de los bienes comunes, procediendo a continuación a la liquidación de la misma.

- c. *Cooperativa para la adjudicación de las viviendas y administración y/o gestión de los elementos comunes*. Se trata de una variante de la anterior, donde tras la adjudicación de las viviendas a los socios, la entidad no se liquida si no que continua desarrollando la administración de los elementos comunes que forman parte del proyecto, o establece servicios en beneficio de las personas socias (limpieza, basura...).
- d. *Cooperativas constituidas para la gestión de usos comunes*. Se trata de cooperativas que se crean para la administración de bienes y servicios sin que exista la necesidad de que participen en la promoción de la vivienda, identificándose por ello como cooperativas de servicios, o de consumo.
- e. *Cooperativas en gestión de uso*, donde las viviendas pertenecen a la cooperativa, y ésta cede el uso y disfrute a los socios con carácter más o menos indefinido.
- f. *Cooperativas de usuarios y arrendatarios de viviendas*, que no se hallan asociadas a la propiedad sino a los usuarios o arrendatarios de las mismas, y donde por lo general la propiedad de las viviendas es pública, fundamentalmente en el marco de políticas de fomento del alquiler.
- g. *Cooperativas para la rehabilitación de viviendas*. Sobre la base de ayudas públicas de apoyo y fomento a la rehabilitación, pueden generarse cooperativas cuyos socios son los titulares de las viviendas con la finalidad de una gestión conjunta de la rehabilitación de inmuebles.

Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (LCCV) en su art.91 indica que cuando se haya de construir o rehabilitar el

edificio, las viviendas colaborativas podrían adoptar la forma de cooperativa de viviendas⁶, aunque mayoritariamente la cooperativa, junto al alojamiento, desarrolle otros bienes y servicios relacionados con el mismo, con exclusión de otros vinculados al envejecimiento activo (caso senior), o relativos al consumo de productos del hogar o la atención de los cuidados para los casos de vivienda colaborativa intergeneracional⁷.

En este régimen de vivienda colaborativa la propiedad y por tanto los derechos del terreno y edificio construido o rehabilitado pertenecen a la cooperativa, y no a los diferentes cooperativistas. En el art. 91.4. de la LCCV se indica que estas cooperativas deben dedicar al menos el 75% de las viviendas, locales comerciales e instalaciones complementarias a operaciones cooperativas con socios, quedando el 25% restante para ser enajenado, arrendado o cedido a terceros no socios.

Por su lado el apartado 3 del 91. de la LCCV establece que en las cooperativas de vivienda, “...la propiedad, el uso y el disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios y socias mediante cualquier título admitido en derecho”, es decir en régimen de propiedad privada o en diferentes formas de cesión de uso.

Por lo tanto 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, y por 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. En este caso se habla de *cooperativas en cesión de uso*. Aquí 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 viviendas 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, para la amortización de créditos, si los hubiere. Adicionalmente se paga una cuota periódica por el derecho de uso. Esta estructura evita el uso especulativo de la vivienda, primando su valor de uso frente al de venta, estando 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.

Una de las formas de cesión de uso empleadas es el usufructo, en cuyo caso las personas cooperativistas actuarán como usufructuarias, con la capacidad de percibir todo tipo de utilidades que puedan ofrecer los inmuebles, y bajo la obligación de procurar su conservación y cuidados. En opinión de Lambea

⁶ Propuestas por las autoras Alguacil, Bonet & Grau (2020) como mejor opción jurídica para el desarrollo de viviendas colaborativas senior.

⁷ Este es el caso de la Ley 14/2011 de sociedades cooperativas andaluzas (Ley 4/2011 de 23 de diciembre) que en su art. 97 incluye a las cooperativas de viviendas como una subclase de cooperativas de consumo (como opción en los estatutos sociales). De igual manera el art. 104 de la Ley Madrileña de Cooperativas (Ley 4/1999 de 30 de marzo) califica a las cooperativas de vivienda como cooperativas de autoayuda consumidora, a la par de las de consumidores y las cooperativas escolares.

(2012) y Keller & Ezquera (2021) este tipo de cesión contribuye a la consolidación plena de los principios cooperativos, apoya la estabilidad y continuidad de la cooperativa, permite el desarrollo y adecuación de los servicios ofrecidos, impide desvirtuar el esquema cooperativo en relación a otros sistemas de cesión de uso (alquiler), evita potenciales actividades especulativas, y al establecer un derecho real y no personal sobre la vivienda se genera un vínculo más fuerte que propicia la estabilidad de la cooperativa.

Frente al régimen de propiedad horizontal y de las iniciativas procedentes de las empresas de capital basadas en la búsqueda de ánimo de lucro, el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso es considerado como el más idóneo para el desarrollo de proyectos de vivienda colaborativa, en tanto en cuanto permite el desarrollo de un proyecto de vivienda común sobre la base de los valores y principios que supone la forma cooperativa (Simón, 2020).

En el contexto de las viviendas 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 para este caso más adecuada la modalidad de cooperativa de consumo (Alguacil, Bonet & Grau, 2020).

Este podría ser el caso de viviendas colaborativas senior, donde confluirían los servicios sanitarios (asistencia médica, o servicios de enfermería, podología), los servicios asistenciales (centros de día, unidades de memoria), junto con los sociales, culturales, lúdicos o deportivos (gimnasio, piscina), de peluquería, de gestión de la vida diaria (comedor, limpieza y mantenimiento de las viviendas y espacios privados), de los elementos comunes, así como otros 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), a la vida familiar (como el consumo de productos alimenticios y del hogar), como relativos a los cuidados de personas dependientes o menores.

La idoneidad de la cooperativa de consumo para prestar estos servicios se ve adicionalmente fundamentada, como indican Alguacil, Bonet & Grau (2020) por varios aspectos adicionales: en su doble condición de mayorista y de minorista de este tipo de cooperativa; el que la propia cooperativa puede producir los outputs que suministra a las personas socias; que en el suministro de los mismos 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 por último que 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 inversión⁸.

4. ANÁLISIS DE LAS EXPERIENCIAS DE VIVIENDA COLABORATIVA SENIOR E INTERGENERACIONAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA⁹

Este apartado realiza un análisis y valoración de la realidad de la vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana a través del estudio de las experiencias de vivienda colaborati-

⁸ 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.

⁹ Para la elaboración de esta parte se ha contado con la colaboración de Francisco Merino Garrido, Director técnico de la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi).

va senior e intergeneracional existentes en la actualidad. El objetivo que conduce este apartado no es otro que la detección de sus características definitorias, pero también de las necesidades, problemáticas y desafíos a los que se enfrentan estos proyectos con el ánimo de elaborar un grupo de propuestas de solución lo más completo y unicomprendible posible.

4.1. Metodología de abordaje

La metodología de abordaje de este trabajo es de tipo cualitativo en base a la metodología del grupo focal. La opción metodológica del grupo focal se ha fundamentado en los aspectos positivos que para la persona participante conlleva y que, siguiendo a Del Rincón *et al.* (1995), se centran en el hecho de situarla en una situación social de interacción con otras personas que ofrecen otros puntos de vista, posibilitando la obtención de información complementaria. Además esta interacción posibilita el hacer preguntas entre los distintos participantes, reevaluar sus perspectivas y experiencias, así como les ofrece la oportunidad de realizar una aportación o tarea colaborativa, de ser evaluados como expertos, y potencialmente de ser incluidos en la toma de decisiones. Para el investigador esta técnica permite descubrir determinados aspectos (desviaciones del discurso) que otras técnicas más estructuradas dificultan.

Con carácter previo se procede a la elaboración de una ficha técnica de identificación de cada iniciativa de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existente. Para ello se recaban datos primarios proporcionados por los integrantes o los técnicos de las mismas, que son complementados por la información secundaria disponible en la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunidad Valenciana (FECovi, en adelante).

Los objetivos de la investigación se resumen en la tabla que sigue:

Para el desarrollo de la investigación se estructuraron dos grupos focales, uno dirigido a las iniciativas de vivienda colaborativa senior, y otro para las de carácter intergeneracional. Cada grupo focal ha estado conformado por uno o dos representantes de cada iniciativa (de elección propia), una persona técnica de FECovi y una persona experta en la materia de la Universitat de València. En algún caso se incorporan expertos facilitadores en materia de vivienda colaborativa. De esta manera cada grupo focal integra una media de entre 12-15 personas. La duración de cada sesión de trabajo se desarrolló a lo largo de no menos de una hora y media de duración. Las sesiones se han llevado a cabo a lo largo del mes de julio del 2021.

La tabla siguiente relaciona la composición de cada grupo focal.

Dada la amplitud de perfiles de las personas participantes se decidió utilizar la metodología de cuestionario semi-estructurado, siguiendo la definición de Del Rincón *et al.* (1995), ya que ofrece un carácter más abierto y flexible, permitiendo mantener preguntas en común para las personas participantes, así como poder realizar determinadas preguntas concretas dependiendo de la especialización de aquellas.

El cuestionario semiestructurado se conforma por cuatro bloques.

El primer bloque, denominado “BLOQUE.1. Puesta en Marcha” pretende recabar información sobre el colectivo o grupo que genera y lidera la iniciativa, su origen, las necesidades a satisfacer, así como los problemas a los que se ha ido enfrentando a la hora de su gestión y articulación del proyecto de vivienda colaborativa.

En este sentido se explorarán cuáles son los requisitos de acceso y de baja de usuarios y socios, la edad mínima y máxima para entrar en el proyecto, las opciones de salida para evitar la descapitalización o la especulación, el perfil sociológico de las personas que integran la vivienda, si se contempla la posible integración

al proyecto de colectivos que precisan una solución habitacional específica (niños/jóvenes en exclusión, LGTBI, con dificultades habitacionales, de plazas públicas, alquiler social, personas desahuciadas...), las opciones de transmisión en caso de baja, o si las personas implicadas tienen o no una vivienda alternativa (en el caso de la vivienda colaborativa senior).

El segundo bloque, “BLOQUE.2. Proyecto-Experiencia de desarrollo” abordará la naturaleza del proyecto de vivienda colaborativa en si, desde la definición de su filosofía subyacente hasta los servicios que son prestados o potencialmente a integrar, así como sus normas y variables de funcionamiento. En concreto, se abordan el tema de la opción jurídica y su calificación, si se ha contado con el apoyo y acompañamiento de profesionales o estructuras de segundo grado, las pautas de gestión de la vivienda colaborativa, los servicios prestados, y la existencia de medidas de sostenibilidad.

El tercer bloque, identificado como “BLOQUE.3. Ubicación-diseño arquitectónico”, explorará la naturaleza del suelo en el que se ubica o ubicará la vivienda colaborativa, así como su diferente problemática, por un lado, y las características del diseño arquitectónico de la vivienda en si y de las zonas comunes, por otro.

Por último y en un cuarto bloque relativo a “BLOQUE.4. Económico-financiero” se acomete el análisis de las variables económicas y financieras, y en concreto todo lo relativo a la problemática de la financiación pública versus financiación privada, el tema fiscal en cuanto a bonificación en tributos locales o la tributación relativa al socio, la gestión de las aportaciones al coste de la entidad que lidera la iniciativa, o el precio por los servicios que son prestados en el seno de la vivienda colaborativa.

4.2. Grupos focales: análisis de resultados

La exposición de los resultados extraídos del análisis de los grupos focales sigue la estructura de bloques que conforma el cuestio-

nario empleado para la realización de los mismos.

En la medida en que una parte importante de las experiencias de viviendas colaborativas analizadas están en un estado de desarrollo inicial o de grupo, los resultados que se exponen en los bloques 2, 3 y 4 corresponden al planteamiento proyectado por las diferentes iniciativas.

Asimismo, y dado el estado similar de evolución similar de los proyectos de vivienda colaborativa senior e intergeneracional se ha considerado conveniente realizar un análisis de resultados común, indicando posibles resultados diferenciadores entre ambos tipos de iniciativas, si fuese el caso.

• BLOQUE 1. Grupo. Puesta en Marcha

La vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana está conformada por experiencias relativamente jóvenes, una parte importante de las mismas se halla en niveles incipientes de desarrollo constituidas por un grupo de personas, básicamente estructuradas en una asociación, que aspiran a la edificación de este tipo de modelo habitacional. Sólo una parte reducida de las mismas ha constituido la forma jurídica para su desarrollo.

Todas las iniciativas estudiadas optan por la forma jurídica cooperativa, consideran que ésta se adapta a la filosofía y al modelo de vivienda colaborativa, un modelo que implica la cooperación entre iguales, la autogestión, la participación democrática, la solidaridad, y en algún caso, como el de *Ágora Cohousing* se afirma que de esta manera se puede alcanzar un cambio en el modelo social existente, cambio que subyace en este tipo de modelos habitacionales.

Se menciona la poca idoneidad de los modelos de cooperativa existentes para dar cabida a este tipo de iniciativas, donde se combina el interés habitacional con el suministro de servicios comunes, y en el caso senior con

la prestación de servicios socio-sanitarios o de atención a la dependencia. La mayor parte se encuentran calificadas como cooperativa de viviendas en cesión de uso, existiendo también una calificada como cooperativas de consumidores y usuarios, como es el caso de *Alicante Convivencia*, ubicada en suelo privado, en alquiler con derecho a compra, mientras se encuentra tramitando una Declaración de Interés Comunitario (DIC). En algún caso se trabaja por obtener la calificación de cooperativas polivalentes (en la modalidad senior básicamente), y todas las iniciativas plantean la adición del estatus no lucrativo.

La práctica totalidad de las iniciativas han recibido apoyo de forma puntual de profesionales expertos en la materia, hecho este que consideran necesario ante lo novedoso del tema, su consecuente alto nivel de desconocimiento, su difícil ubicación en estructuras y normas preexistentes, así como la múltiple complejidad que este modelo de vivienda implica. En las experiencias más avanzadas, el acompañamiento profesional ha sido desde el inicio del desarrollo del grupo.

Además contemplan imprescindible la existencia de estructuras de segundo grado como las federaciones, destacando la labor de FECOVI, así como la necesaria unidad y vertebración de todas las iniciativas uniendo fuerzas para ejercer de movimiento cohesionado de presión y demanda ante los poderes públicos, y de visualización y valorización para el resto de la sociedad.

Las edades mínimas y máximas para participar en las iniciativas de viviendas colaborativas senior no siguen el patrón establecido públicamente para ser considerados como tales. Por lo general se contempla una horquilla que oscila entre los 50-75 años para acceder a la cooperativa. Por lo general no se contempla la incorporación de colectivos con dependencia, salvo en el caso de Mayores Solidarios o grupo AEPAVALE.

En uno de los casos, como es *Alicante Convivencia* o *ÍTACA*, y para evitar una inciden-

cia mayoritaria de los socios dependientes (básicamente por el problema económico que su atención imprimiría en la estructura de costes), se establece una composición equilibrada por diferentes tramos de edad, composición que se pretende respetar a medida que los socios vayan causando bajas, facilitando la incorporación de personas pertenecientes a tramos de edad con menor número. En el caso de los modelos intergeneracionales la horquilla es más amplia, no existiendo límite de edad ni por arriba ni por debajo.

El perfil sociológico de los integrantes en estas iniciativas de vivienda es muy variado, procediendo de un grupo de personas (jóvenes o mayores) que previamente se conocían, y/o que tenían intereses comunes, básicamente procedentes de grupos sociales, mayoritariamente con formación, profesionales procedentes del sector educativo, de la banca...no obstante en todas las iniciativas se contempla la posibilidad de incorporación de personas y grupos procedentes de perfiles sociales y económicos diferentes al grupo de inicio.

Por último todas las iniciativas plantean la concepción de un modelo de vivienda sobre la base de los parámetros de la sostenibilidad como marca distintiva.

• BLOQUE 2. Proyecto-Experiencia de desarrollo

Tras la constitución de la cooperativa la gestión de las viviendas colaborativas se incardina dentro de este modelo, participativo y democrático. Así, la toma de decisiones es realizada por la totalidad de los habitantes de las viviendas o por los socios y socias en el caso de estar constituidos como cooperativa.

Todas las iniciativas indican la realización periódica de reuniones, grupos de trabajo para la realización de tareas y talleres (algunos de los cuales son proporcionados por la cooperativa *Vida Sostenible Cohousing*), así como la toma conjunta de decisiones sobre el desarrollo del proyecto. Se trataría de un modelo

de desarrollo que combinaría las ideas del modelo danés y el americano, a través de la conformación de un grupo o comunidad que va dando forma conjuntamente al proyecto, que más adelante se constituirá en cooperativa, y que dará forma de manera conjunta al proyecto, y de idéntica manera funcionará en sus decisiones.

La práctica totalidad de las experiencias de vivienda colaborativa senior contempla posibilidad de incorporar servicios asistenciales y de atención a la dependencia, a medida que se vayan necesitando. En un caso como es *Mayores Solidarios* proyecta la edificación de una residencia de su propiedad en una de las dos parcelas de suelo que han adquirido privadamente. Esta residencia sería autogestionada y daría servicio a los socios y adicionalmente a personas interesadas, obteniendo con ello unos ingresos que podrían utilizarse para compensar los costes de desarrollo del proyecto.

Todas las iniciativas de vivienda colaborativa conciben la oferta de servicios para sus socios y convivientes. Así, junto a la oferta de los servicios comunes contemplados por toda iniciativa (alojamiento, limpieza, jardinería, recogida de basura, secretaría, o incluso de comedor a medio día) se prevén servicios de carácter lúdico y cultural, y la oferta de servicios asistenciales con mayor relevancia en los modelos senior, pero también de acompañamiento y cuidados (de niños y mayores dependientes o no). La dispensación de este tipo de servicios se plantea realizada a través de la contratación de profesionales externos o cooperativizando ese trabajo (*Mayores Solidarios* o *Alicante ConVivencia*), planteándose en el caso intergeneracional la posible solidaridad de los cuidados entre colectivos de diferentes edades. En el caso de *Alicante ConVivencia* se prevén aportaciones periódicas para la creación de un fondo para la dependencia, que sirva para financiar los servicios asistenciales futuros más allá de los proporcionados públicamente.

No existe una forma única de articular las aportaciones de los socios al coste de la coo-

perativa para el desarrollo de las viviendas colaborativas. Así, por ejemplo *Ágora Cohousing*, dentro de la modalidad intergeneracional plantean el depósito de entre 6-12 meses a la entrega de llaves, con una aportación del 20% del valor total de la construcción de la vivienda. Por su parte *Cobarraca Cohousing*, plantea una aportación inicial de entre 20.000-40.000€ (en función de si se accede a suelo público o privado) que otorgará al cooperativista el derecho vitalicio a la vivienda, y adicionalmente una cuantía mensual de mantenimiento de entre 400-600€. En la *Llauradora Grupo* conciben oportuna una aportación del 20%-30% del valor de la vivienda por persona socia, aspirando a que cada una pueda aportar como capital privado al menos un 5%, y que el resto sea capital financiado a largo plazo.

La idea sugerida por *Cohabitage Valencia* sobre el que las cuotas no deben ser fijas sino que se vayan graduando en función de los costes es compartida por la mayoría de las iniciativas.

En relación a la baja como persona socia por abandono o fallecimiento en alguna iniciativa, las aportaciones iniciales se devuelven (*Cobarraca Cohousing*), estando delimitada por la legislación cooperativa, existiendo variada casuística estatutaria sobre el traspaso tal condición de socio en función de si se trata de una persona sola o que vivía en pareja o en familia (*Ágora Rabasa*).

• BLOQUE 3. Ubicación-diseño arquitectónico

La búsqueda de suelo asequible y apropiado conforma uno de los problemas más acuciantes para los proyectos de viviendas colaborativas, dado que los solares privados son por lo general económicamente inasequibles, y porque la Administración no ha fomentado suficientemente la cesión de uso del mismo.

Con el objeto de facilitar la búsqueda del suelo el grupo *Cobarraca Cohousing* apunta la utilidad de generar una base de datos de

donde se incluyan todos los espacios solares, edificios a rehabilitar, naves industriales en desuso, edificios de obra inacabada... que puedan albergar proyectos de esta naturaleza.

Otro de los temas referidos con especial incidencia por los proyectos, fundamentalmente senior, es su encaje urbanístico como uso. Así, si se trata de proyectos en suelo urbano el problema se reduce al permitir el uso residencial, aunque se encuentran dificultades en la tramitación de la licencia de obras por las peculiaridades arquitectónicas de las viviendas colaborativas. Sin embargo, en proyectos de ámbito rural, los usos del suelo rústico¹⁰, permitidos son los dotacionales, lo cual vincula el proyecto de vivienda al cumplimiento de toda la normativa relacionada con servicios sociales y residencias para colectivos de edad. Esto determina obstáculos para los proyectos dado que, por su planteamiento autogestionario, los aleja de los modelos residenciales y de gestión de servicios al uso. Además, la casuística de cumplimiento de requisitos a medida que se van ofertando servicios puedes resultarles francamente inabarcable a nivel de gestión, e inasumible temporal (se trata de personas de edad) y económicamente

Y es que los proyectos de vivienda colaborativa senior parecen conformar un híbrido entre lo que es su carácter habitacional, por un lado, y la propia prestación de servicios por otro. Por ello, los colectivos implicados y la Administración no acaban de reconocer su ubicación dentro de las disposiciones y ayudas del Plan de Viviendas, puesto que, aunque a nivel urbanístico sean considerados como uso dotacional, se trata de las viviendas permanentes de las personas que en ellas están empadronadas.

En este sentido, *Alicante Covivencia* se halla estudiando una tercera opción legal, y es tramitar su solicitud como "Otros tipos de centros", en base a lo cual les permitiría encajar su opción por el suelo público como uso dotacional.

En relación al diseño arquitectónico, los proyectos objeto de estudio consideran el diseño del edificio del proyecto como una de las claves de las viviendas colaborativas, al propiciar la edificación de espacios comunes, y facilitar con ello un modelo de construcción abierto a la interacción social y la convivencia. Ello, no obstante, propiciando una estructura para las propias viviendas que prime la privacidad de cada núcleo habitacional. Además, tanto si se ubica en un núcleo urbano como en un entorno rural las iniciativas pretenden establecer conexión con el barrio o con el municipio o núcleo cercano, al objeto ya no solo de impedir el aislamiento de las personas, si no que estén vinculadas a una realidad que les es cercana y próxima, como también para poder hacer uso de los recursos (materiales y humanos) que precisen en el desenvolvimiento de su día a día (*Cohabitate València, APAVALE*).

Por lo general, se trata de unidades de convivencia no muy grandes, con una media de 15-25 viviendas familiares o individuales. En el caso de *Ágora Cohousing*, se contempla en su diseño la existencia de una vivienda adicional para ser ofrecida a la Administración como vivienda de uso social, como pago en especie del canon de la cesión de suelo público obtenido en concesión administrativa.

• BLOQUE 4. Económico-financiero

Todos los proyectos de vivienda colaborativa objeto de estudio consideran que las variables económicas, y en concreto el tema financiero, configuran uno de los principales escollos a la hora de acometer proyectos de este tipo. No obstante, esto es especialmente limitante en el caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales.

Así, en términos generales, en el caso de los proyectos senior, y merced al patrimonio residencial previo del colectivo de mayores en nuestro país, como es la existencia de un piso en propiedad, puede resultar viable iniciar un proyecto de viviendas colaborativas bien de manera privada, o con poca ayuda financiera

¹⁰ Por ejemplo, la obtención de la DIC es un trámite difícil y largo con un coste adicional del 2% del proyecto.

a través de un crédito puente que sería extinguido a corto plazo tras la venta del inmueble propio. No obstante, un representante de *Resistir* contra-argumenta que eventual puesta en alquiler de esos inmuebles, supone una renta complementaria a las modestas pensiones de jubilación de los seniors. Por lo que propone establecer un mecanismo poder ceder viviendas no adaptadas a la Administración para que las gestione en alquiler público, a cambio de suelo y financiación para unas viviendas que respondan a sus nuevas necesidades.

En el caso de las viviendas colaborativas intergeneracionales el tema financiero conforma el principal problema para su acaecimiento. Y es que la precaria situación de la población más joven que les dificulta ahorrar, la carencia de un patrimonio previo que ejerza de aval de la operación, o, incluso, la aparición de factores de índole cultural (básicamente en el segmento de mayor nivel económico), en la medida en que en nuestro país la vivienda conforma el principal reducto de ahorro y patrimonio de la práctica totalidad de familias y hogares, se conjugan como factores responsables.

Dentro de los modelos senior, *Mayores Solidarios* desarrolla un proyecto con financiación exclusivamente de sus socios, y a través del formato cooperativa para evitar el beneficio del promotor. Entienden además que el diseño más reducido de la propia vivienda colaborativa, y ubicada cerca de familiares y amigos, contribuye a evitar los gastos de una casa más grande, y el pago de los servicios que vayan necesitando al ser ayudados por aquellos. En su proyecto conciben la generación de una residencia que preste servicios asistenciales a los propios socios de la cooperativa, pero que también puedan ofertarse a demandantes del entorno en el que se ubiquen, destinando los potenciales beneficios a la reducción de las cuotas de los socios.

En el ámbito de los modelos intergeneracionales *Ágora Cohousing* opta por la financiación privada externa a través de un préstamo hipotecario a la cooperativa, con aportaciones

del socio de un 20% y sin aval de carácter personal de cada socio. Las condiciones que exige la Entitat Valenciana d' habitatge i Sol (EVha) (cesionaria del suelo público de la cooperativa) consistentes en unos los ingresos de la unidad no superiores al 4,5 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), no permiten responder personalmente a los avales exigidos por las entidades financieras. Además, ninguno de sus miembros posee una vivienda alternativa a la del existente en la vivienda colaborativa.

El resto de las iniciativas ha contemplado la posibilidad del apoyo financiero externo recurriendo bien a la banca tradicional (Banco de Santander), bien a las entidades financieras de carácter social, como Caixa Popular, Triodos o Fiare, y no sin la aparición de dificultades.

Por un lado, el problema surge cuando se trata de iniciativas que se estructuran con suelo público por el potencial efecto desincentivo que para las entidades financieras supone la inexistencia de una garantía en propiedad (propiedad privada del suelo) al que recurrir frente a eventuales contingencias (Iniciativa *Resistir*).

Una dificultad adicional reside en el propio colectivo demandante de financiación, personas mayores que, en el mejor de los casos, aun contando con un proyecto en suelo privado, sólo tienen opción a créditos a corto plazo con altas cuotas inviables de satisfacer. Para los que, además, ante posibles contingencias en el pago, resultaría poco ético algún procedimiento coercitivo como el desahucio. El hecho se agrava si se trata de cooperativistas con niveles de renta reducidos, para los que las posibilidades crediticias se reducen drásticamente al implicar un riesgo inasumible para las entidades financieras. (Grupo *Cobarraca Cohousing, Resistir*).

Otro problema que se plantea es el propio desconocimiento de las entidades financieras sobre lo supone el modelo de viviendas colaborativas. Para hacerle frente, es necesario

articular proyectos serios, con solvencia técnica, económica y social, capaces de que proporcionar seguridad a las posibles entidades financiadoras. A ello podría contribuir la existencia de garantías o avales públicos o incluso intercooperativos, así como la articulación del propio sector, capaz de dotarles de suficiencia negociadora conjunta. (*Alicante Convivencia*).

No obstante, algunas entidades financieras de carácter social han ofrecido respuestas a este tipo de viviendas. Este es el ejemplo de *Vacaciones Permanentes* que plantea sus socios una doble alternativa para la compra del terreno ofrecida por Caixa Popular. De un lado, un préstamo personal a los propios socios de la cooperativa con bajo interés para poder realizar aportaciones para la compra del suelo, y de otro lado, la posibilidad de un préstamo hipotecario a la cooperativa al 1%. A ello, se suma la posibilidad de contar con beneficios financieros adicionales si la cooperativa se incorpora como socia de la citada entidad de crédito cooperativo.

Por su parte *Alicante Convivencia* plantea un proyecto que cuenta con un 70% de financiación ajena, procedente el 30% restante de las aportaciones voluntarias de los socios y asociados, de la cuota de ingreso no retornable, y de las aportaciones de las llamadas “amigas de convivencia”, que constituyen donaciones y ayudas de personas que apoyan el proyecto

El recurso a la ayuda pública no se halla exento de problemas. Así, junto a la práctica inexistencia de líneas de apoyo específicas, tanto para la compra del suelo como para el desarrollo del propio proyecto de vivienda colaborativa, se halla el alto desconocimiento que existe sobre esta modalidad habitacional e incluso sobre la opción cooperativa para su desarrollo, tanto por parte de los responsables públicos como de los propios técnicos, gestores o registradores. Además, frecuentemente no existe un canal financiero público o privado abierto que avale proyectos de estas características al considerarlos de base exclusivamente privada, y sin posibilidad de adquirir el perfil social que respaldase su financiación.

El *Colectivo Garba* desecha el recurso al apoyo público planteando dos opciones financieras alternativas en estudio. De un lado, combinar la comunidad de propietarios con la forma cooperativa en cesión de uso. Así, se crearía una comunidad de bienes para la compra del suelo y la construcción del edificio (incluyendo cláusulas para evitar la especulación), y tras ello, una parte o todos los integrantes del proyecto constituirían la cooperativa, con el objeto de que sea la propia comunidad de propietarios la que alquilase a la cooperativa las viviendas construidas. En este caso, sería la cooperativa la que pagaría las cuotas del alquiler, resolviéndose adicionalmente el tema de la transmisión patrimonial, dado que la comunidad de propietarios podría transmitir el patrimonio sin que mediase la extinción de la cooperativa (que seguiría funcionando con nuevas personas socias). Alternativamente este grupo plantea el recurso por el leasing financiero, donde la entidad propietaria del suelo y la promotora del edificio establecería un contrato de leasing con el colectivo interesado.

Los mencionados factores llevan a los proyectos analizados a considerar que, ante la práctica inexistencia de apoyo financiero público y las dificultades del recurso procedente de las entidades financieras, la mejor opción es su desarrollo con financiación propia¹¹. El problema evidente en este caso, sería la potencial generación de una opción a disposición exclusiva para colectivos pudientes.

Otro aspecto de interés dentro de este bloque económico, son los relativos a la fiscalidad tanto respecto de posibles bonificaciones en tributos locales, como en términos de la tributación del socio de la cooperativa.

En relación al primer aspecto todas las iniciativas consideran necesaria la bonificación

¹¹ En palabras de uno de los responsables del proyecto *Vacaciones Permanentes* “Contar con nuestras propias fuerzas, y si luego se tiene acceso a ayuda externa, pues (utilizarla para) mejorar”.

en tributos locales como el IBI, ICIO y el IIVTNU para el caso de las viviendas colaborativas de ubicación urbana. Ello lo justifican en la naturaleza social subyacente a estas iniciativas, generadora de efectos positivos para sus integrantes y para la sociedad en general¹², su vocación por la sostenibilidad, y su carácter no lucrativo. A todo lo anterior habría que adicionar el hecho de adoptar formas jurídicas del sector de Economía Social (asociación y cooperativa), sector que cuenta con una amplia gama de instrumentos públicos de fomento, a tenor de sus aportaciones al bienestar social y económico de los estados¹³. Asimismo, y en relación a la tributación del socio, el aspecto más referido es el hecho de tener que enfrentarse al pago del IBI cuando la vivienda no sea en propiedad, o el no contar con ninguna ventaja fiscal a pesar de seguir un modelo de construcción y habitacional sostenible.

5. CONCLUSIONES¹⁴

Este trabajo se ha dedicado al estudio de las de las iniciativas de vivienda colaborativa senior e intergeneracional existentes en la Comunidad Valenciana, identificando sus características definitorias así como exponer y evaluar sus problemáticas y desafíos.

Las iniciativas de vivienda colaborativa senior e intergeneracional de la Comunidad

Valenciana presentan las siguientes características:

- a) Se desarrollan o están orientadas a desarrollarse bajo las formas jurídicas de cooperativa de vivienda en cesión de uso, mayoritariamente, y de personas usuarias y consumidores en menor medida.
- b) Ausencia de ánimo de lucro y la preservación de la propiedad colectiva a través de la forma fórmula cooperativa, con la intención de generar vivienda sin fines lucrativos.
- c) Implementan proyectos asequibles e inclusivos, integrando servicios sociales de interés general complementarios a los existentes en su entorno.
- d) Fomentan la autogestión y la consolidación de comunidad.
- e) Promueven e integran la corresponsabilidad y apertura para con el entorno y el derecho a la vivienda digna.
- f) Manifiestan un compromiso explícito con la consolidación y expansión del modelo habitacional de vivienda colaborativa.

En general las iniciativas de vivienda colaborativa valencianas se encuentran en fase inicial de desarrollo, en fase de diseño de sus proyectos y buscando una ubicación para desarrollarlos. Un tercio de las iniciativas se encuentra en una fase más avanzada, contando con suelo público o privado para su creación, no obstante, se enfrentan a dificultades administrativas, siendo la dificultad angular la financiación para construir sus complejos residenciales ya sea provenientes de entidades privadas y/o públicas.

El grado de formalización de estas iniciativas se ha incrementado en los últimos tres años. No obstante los grupos promotores encuentran dificultades en su fase inicial para hallar suelo y financiación, ralentizándose la consolidación de su proyecto, por lo que optan por agruparse en

¹² Véase al respecto todo lo relacionado en el capítulo relativo a los beneficios de las viviendas colaborativas.

¹³ La literatura académica ha fundamentado sobradamente la contribución de la Economía Social al bienestar económico y social de las economías (en términos de cohesión social y territorial, por ejemplo), así como su ayuda en el cumplimiento de las funciones tradicionalmente asignadas a los Estados (asignación, distribución y estabilización) (Sajardo, 2012).

¹⁴ Este apartado de conclusiones se elabora en base al análisis del trabajo empírico realizado y con los documentos de trabajo procedentes del I Encuentro valenciano de cooperativas de viviendas en cesión de uso y cohabitación cooperativa, organizado por FECOVI (2019); documentos de propuestas de la Coordinadora valenciana de las iniciativas de viviendas colaborativa (Cohabitem, 2021); REAS (2020); La Dinamo (2019); Hispacoop (2019); Cuesta *et al.* (2020).

asociaciones o grupos sin personalidad jurídica, evitándose la asunción de obligaciones formales y económicas a la espera de vías de solución para estos condicionantes. En este sentido todos los grupos coinciden en resaltar que existe una demanda subyacente por este tipo de viviendas, que se halla a la espera de que las primeras iniciativas valencianas inicien su actividad, o se mejoren las condiciones administrativas y financieras para poner en marcha su proyecto o incorporarse a iniciativas ya en funcionamiento.

En suma, el modelo de viviendas colaborativas valenciano es relativamente muy joven, y en algunos aspectos emergente, para cuyo desarrollo y consolidación debe hacer frente a una serie de desafíos de carácter financiero, regulatorios y fiscales, de ubicación y suelo, así como de índole general, que se abordan a continuación.

I. Ámbito financiero

Desde el ámbito financiero se plantean los siguientes desafíos:

- Apoyo financiero público, fundamentado en su naturaleza social, bien para la asistencia de colectivos de mayores, o bien como recurso habitacional para colectivos vulnerables o con menos recurso. Pero también por su vocación por la sostenibilidad, por la concepción y desarrollo de la modelo basada en la cooperación y la colaboración, y por su potencial eficacia en la reducción de los costes habitacionales.
- Falta de garantías para la financiación. Existen serias dificultades legislativas que impiden la existencia de avales públicos, siendo por tanto necesario un cambio en el modelo legal que fortalezca el sistema de garantías a través de la sociedad mercantil estatal CERSA, en base a una línea de contragarantía a las Sociedades de Garantía Recíproca¹⁵.

- Estudio sobre el impacto de la nueva ley hipotecaria¹⁶ sobre la financiación de las cooperativas.
- Establecimiento de relaciones y convenios de colaboración con entidades de crédito que desarrollen instrumentos de ahorro y financiación con destino a impulsar las iniciativas de viviendas colaborativas.
- Puesta en marcha de una plataforma de financiación específica para facilitar la emisión de títulos participativos de deuda para financiación de los proyectos y canalizar financiación del Banco Europeo de Inversión o de otras instituciones.
- Desarrollo de convocatorias de las ayudas a viviendas en cesión de uso previstas en el Plan Estatal Vivienda que integre las particularidades de la autopromoción cooperativa de viviendas en cesión de uso.
- Desarrollo de ayudas e incentivos dirigidos a la inversión en vivienda en cesión de uso, para que se vean equiparadas al alquiler, o incluso incrementándose la misma si se realiza en suelo público con reversión.
- Necesidad de incentivos públicos para la generación de recursos privados de los ciudadanos que sean dirigidos a este uso (ahorro, planes de pensiones, indemnizaciones por despidos).
- Frente al desconocimiento del modelo por parte de las entidades financieras es necesario que los proyectos de viviendas colaborativas sean serios, con solvencia técnica, económica y social, y capaces de que proporcionar seguridad a las entidades potencialmente financiadoras. A ello podría contribuir la existencia de garantías o avales públicos, o incluso intercoo-

¹⁵ En la actualidad CERSA excluye a la vivienda de su actividad de contragarantía a las Sociedades de Garantía Recíproca, prestando avales a todo tipo de empresas.

¹⁶ Ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

perativos, así como la articulación del propio sector para dotarles de suficiencia negociadora conjunta.

II. *Ámbito ubicación y suelo*

En este sentido se hacen necesarias una serie de medidas entre las que destacan:

- Generar una base de datos de donde se incluyan todos los espacios solares, inmuebles a rehabilitar, naves industriales en desuso, edificios de obra inacabada... que puedan albergar proyectos de esta naturaleza.
- Disposición de suelo (público y privado) en zonas urbanas o periurbanas cercanas a equipamientos. En este sentido sería necesario el estudio sobre el desarrollo de las viviendas colaborativas en suelo dotacional para equipamientos (viviendas protección pública, viviendas para jóvenes estudiantes y fomento del envejecimiento activo...).
- Disponibilidad de suelo público de la Administración autonómica u otros organismos públicos, cumpliendo con las siguientes variables:
 - Buena ubicación de los solares (integrados, cercanos a equipamientos, transportes...).
 - Compatibles con aval financiero o facilitación garantías sobre el solar para entidades financieras.
 - Compatibles con el apoyo financiero público (IVF, ICO, BEI, acuerdos con entidades financieras)
 - Compatibles con líneas de ayudas de los planes de vivienda o similares.
- Facilitar que la Administración local promueva, cofinancie y facilite la cesión de uso de suelo público de patrimonio municipal.
- En el caso de la vivienda colaborativa senior o intergeneracional que incorporen la prestación de servicios sociales,

la Administración debe elaborar una tipología específica que permita encajar los proyectos en solares con los diferentes usos urbanísticos.

- Introducción de cambios en la normativa urbanística estatal y autonómica, para favorecer la implantación de este tipo de proyectos. Ello implicaría modificaciones puntuales de los instrumentos de creación que implique cambios en la clasificación del suelo para destinarlo a viviendas o alojamientos colaborativos, sin necesidad de estar sometidas a un régimen de protección pública, siempre que estén promovidos en régimen de cooperativa calificada de iniciativa social y sin ánimo de lucro, tal como se ha impulsado en algunas comunidades autónomas.

III. *Ámbito jurídico-fiscal*

Por lo que respecta al ámbito jurídico-fiscal se hace necesario:

- El diseño e implementación de un marco general del modelo cooperativo en cesión de uso que incorpore puntos dispositivos que permitan la diversidad, y puntos críticos en el ámbito jurídico, arquitectónico-urbanístico, tributario y financiero.
- Apoyo público y líneas de trabajo (profesionales y académicas) para la dotación de mayor seguridad jurídica a las iniciativas de viviendas colaborativas en régimen de cooperativa, generadoras de documentos de interés en los ámbitos críticos (registral, tributario...)
- Recopilación de la experiencia jurídica relativa a aquellas cooperativas más avanzadas.
- Promoción de profesionales jurídicos y economistas formados en el ámbito de la cesión uso para resolver problemáticas planteadas y coordinación para actuación uniforme para apoyo del sector.

- Impulso de una reforma fiscal para beneficiar a la vivienda colaborativa en cesión de uso, así como otros promotores sociales sin lucro de alquiler, rebajando el IVA de la promoción al tipo impositivo del 4%. Ello es especialmente significativo dado que las cooperativas de autoconstrucción en cesión de uso asumen todo el IVA de la fase de promoción y construcción. Esta carga impositiva repercute en un mayor coste de la vivienda, en la medida que las cooperativas de vivienda en cesión de uso repercuten el coste real a los socios habitantes.
- Consideración como “especialmente protegidas” de las cooperativas de viviendas que retengan la propiedad de las viviendas, locales y edificaciones o instalaciones complementarias, adjudicando a los socios la cesión de uso, o cualquier otro título similar. Esta medida facilitaría, por ejemplo, la exención del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la compra de suelo o patrimonio para este tipo de cooperativas que promueven un modelo no especulativo sin ánimo de lucro.
- Inclusión en el Plan Estatal de la Vivienda de la superficie correspondiente a los espacios de uso común para el cálculo de ayudas en función de la superficie de las viviendas. La vivienda cooperativa en cesión de uso se caracteriza por promover espacios de uso colectivo en aras de favorecer una vivienda más colaborativa, por tanto, para un mismo coste de construcción y metros totales construidos, albergan menos metros útiles de vivienda y, en consecuencia susceptibles de una subvención menor.
- Establecimiento de medidas de sensibilización y concienciación, dirigidas a los gestores al servicio de la Administración, a los profesionales del sector y a la sociedad en general, sobre la filosofía y concepto del modelo de viviendas colaborativas como solución de acceso a la vivienda para el segmento de población joven (con altos contextos de precariedad laboral, incapacidad de ahorro...) y como articulador para el fomento del envejecimiento activo.
- En el ámbito senior se reclama la ayuda pública bajo su consideración como alternativa habitacional a las residencias, e incluso otorgándoles una consideración de servicio público socio-sanitario y de inclusión. Asimismo la vivienda colaborativa puede configurarse como una infraestructura clave para atender las reclamaciones de entidades vinculadas a la dependencia como son las asociaciones frente al Alzheimer.
- Mayor incidencia política para impulsar la red de proyectos vivienda colaborativa a través cooperativas de viviendas en cesión de uso con servicios de interés general, como herramienta óptima para una vivienda digna, asequible y sostenible.
- Aumentar la escalabilidad del modelo a través del diseño e implementación de un marco general de este modelo de vivienda en formato cooperativo en el ámbito privado y público-privado.
- Formación sobre el modelo de cooperativa de viviendas en cesión de uso y propiedad colectiva dirigida a diferentes agentes (socios y socias de cooperativas, profesionales del ámbito, funcionarios públicos...).
- Incremento de la profesionalidad al servicio de las viviendas colaborativas para la formación del grupo y para la gestión de la actividad económica, con el objetivo de estabilizar, consolidar y acelerar la consecución del proyecto, que genere

IV. Desafíos de carácter general

Por último como retos de carácter general cabe relacionar los siguientes:

garantía y confianza frente a terceros (financiadores, potenciales cooperativistas...).

- Articular una Red de recursos de interés (comunicación, estatutos sociales y libros sociales) para compartir conocimiento y experiencia en la implementación de las iniciativas de viviendas colaborativas.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBORS, M. A. *Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso. Posibilidad de su introducción en España*. (2012). Disponible en: <https://riunet.upv.es/handle/10251/15154>
- ARANDA, L. «Doubling up: A gift or a shame? Intergenerational households and parental depression of older Europe». *Social Science & Medicine*, vol. 134 (2015), p. 12-22.
- ALGUACIL, M. P.; BONET, M. P.; GRAU C. *Guía jurídica y fiscal del Cohousing Cooperativo en la Comunidad Valenciana*. Valencia: Diputación de Valencia, 2020.
- ALAMONTE, F. A. *Construir comunidades. Covivien- da intergeneracional. Escuela de Arquitectura e Ingeniería de edificación*. Cartagena: Universidad Politécnica de Cartagena, 2019.
- ALONSO, L. E. «Consumo colaborativo: las razones de un debate». *Revista Española de Sociología (RES)*, N. 26(1) (2019), p. 87-95.
- BAIGUES, C.; FERRERI, M.; VIDAL, L. *Politiques de referencia internacionals per a la promoció d'habitatge cooperatiu d'usuàries*. Barcelona: Fundació La Dinamo, 2019.
- BAMFORD, G. *Bringing Us Home: Cohousing and the Environmental Possibilities of Reuniting People with Neighbourhoods*. Saint Lucia Brisbane: The University of Queensland, 2001.
- BAMFORD, G. *Living together on one's own: Cohousing for older people – an example from Denmark and The Netherlands*. Conferencia en Queensland Shelter Housing 15-17 de junio, 2004.
- BASTANTE, A. *Cohousing del esterotipo a la realidad*. Conferencia impartida en el IMSERSO 27 de noviembre, 2017.
- BOSTMAN, R.; ROGERS, R. *What's Mine is yours: The rise of collaborative consumption*. New York: Harper Business, 2010.
- BORLOGH, S.; WESTERHEIDE, P. The Impact of Mutual Support Based Housing Projects on the Costs of Care. *Housing Studies*. N. 27(5), (2012), p. 620-642.
- BRENTON, M. *Senior cohousing communities—an alternative approach for the UK?* UK: Fundación Joseph Rowntree, 2013.
- CASTRO-COMA, M.; MARTI-COSTA, M. «Comunes urbanos: De la gestión colectiva al derecho a la ciudad». *Eure*, N. 42(125), (2016), p. 131-153.
- COMISIÓN EUROPEA. *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. Bruselas: COM(2016) 356 fina, 2016.
- COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL. *Dictamen de Iniciativa del Comité Económico y Social Europeo sobre “Consumo colaborativo o participativo: un modelo de sostenibilidad para el siglo XXI”*. Bruselas: (2014/C 177/01), 2014.
- COMITÉ DE LAS REGIONES. *Dictamen: Hacia una agenda europea de vivienda social*. Bruselas: (2012/C 9/02), 2012.
- COHABITEM. *Coordinadora por la regulación con financiación pública de la vivienda colaborativa. Documento de propuestas*. Valencia: Cohabitem, 2021.
- CUESTA, C. *Avances normativos ante los nuevos modelos de vivienda y servicios de atención a la dependencia. XXV Congreso de la Sociedad Catalana de Gerontología y Geriátria*. Barcelona: 7 y 8 de noviembre de 2019.
- CUESTA, C., et al. *Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi. Observatorio Vasco de la Vivienda*. Gobierno Vasco, 2020.
- DEL MONTE, J. *Cohousing. Modelo residencial colaborativo y capacitante para un envejecimiento feliz*. Madrid: Estudio 4. Fundación Pílares para la Autonomía Personal, 2017.
- DEL RINCÓN, D.; ARNAL, J.; LATORRE, A.; SANS, A. *Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales*. Madrid: Dykinson, 1995.
- DURRETT, C. *Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living-the Handbook*. Citado en López, D. y Estrada, M. (2016) *Primeros pasos del senior cohousing en España*. Madrid: Ariel, p. 227-237, 2005.
- DURRETT, C. *El manual del senior cohousing: autonomía personal a través de la comunidad*. Madrid: Dykinson, 2015.
- ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; MERINO, S. «Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España». *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, N. 92, (2018), p. 61-86.
- ETXEZARRETA, A.; CANO, G.; MERINO, S. *Las cooperativas de cesión de uso y el cohousing en España. XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. Economía Social: crecimiento económico y bienestar*. Valencia: 19-21 de octubre, 2016.

- EZQUERRA, S.; PLAM.; CANTILLO, M. (2016) *Resistencias y retos ante la desfamiliarización del cuidado de las personas mayores*. En Ezquerria S., Pérez Salanova M., Pla M., Subirats J. (Eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, pp. 201–227. Ariel, 2021.
- FECovi. I Encuentro valenciano de cooperativas de viviendas en cesión de uso y cohabitación cooperativa, organizado. Valencia: FECovi, 25 de octubre, 2019.
- FERNÁNDEZ, C.; EVANDROU, M. *Envejecer en casa: preferencia habitacional o falta de alternativas? Un análisis del contexto europeo*. XI Congreso Español de Sociología. Crisis y cambio: propuestas desde la sociología. Barcelona, 2014.
- FERNÁNDEZ-CUBERO, A. *Cuerpo, género y vejez en las viviendas colaborativas para las personas mayores*. País Vasco: Universidad del País Vasco, 2015.
- FROMM, D. «Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighbourhood repair». *Built Environment*, N. 38(3), 2012, p. 364–394.
- GARCÍA CALVENTE, Y. *Cooperativas de vivienda de cesión de uso: Análisis tributario e perspectiva comparada. Especial referencia al modelo Quebequense*. XV Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. Santander: Ciriéc-España, 25 y 26 de septiembre, 2014.
- GUMMÁ E.; CASTILLA R. «Cohousing de personas mayores. Un recurso residencial emergente». *Revista de Trabajo y Acción social*, N. 59 (2017), p. 51-84.
- LARSEN, H. G. «Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form». *Housing Studies*, N. 34 (8) (2019), p. 1349-1371.
- HISPACOOP. *Manifiesto cohousing senior*. Madrid: Hispacoop, 2019.
- HUI EC, M.; WONG FK, W.; CHUNG, K. W.; LAU, K. Y. «Housing affordability, preferences and expectations of elderly with government intervention». *Habitat International*, N. 43 (2014), p. 11-21.
- KELLER, C.; EZQUERRA, S. «Viviendas colaborativas de personas mayores: democratizar el cuidado en la vejez». *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 137, (2021), p. 1-22.
- LA DINAMO. *Impuls de las cooperativas d' usuaris d' habitatge*. Barcelona: La Dinamo, 2019.
- LAMBIA, A. «Adjudicación y cesión de uso en las cooperativas de viviendas: usufructo, uso y habitación y arrendamiento». *CIRIEC-España. Revista Jurídica*. N. 23 (2012), p. 1-40.
- LAMBIA, A. *Sostenibilidad humana de la vivienda mediante la rehabilitación cooperativa, el cohousing y la economía colaborativa*. Jornada sobre consumo cooperativo y colaborativo de vivienda: Valencia, 27 abril, 2017.
- LÓPEZ GÓMEZ, D. *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Fases y métodos*. Barcelona: Movicoma, 2015.
- LÓPEZ GÓMEZ, D. *Estudio del Proyecto MOVICOMA: Mapa de viviendas colaborativas de Mayores*. Barcelona: Movicoma, 2015.
- LÓPEZ, D.; ESTRADA, M. *Primeros pasos del senior cohousing en España*. Madrid: Ariel, 2016.
- LUBIK, A.; KOSATSKY, T. «Public health should promote co-operative housing and cohousing». *Revista canadiense de salud pública*, N. 110(2) (2019), pp. 121–126.
- MCCAMANT, K.; DIRRETT, C.; HERTZMAN, E. (1994) *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. California: Berkeley: Ten Speed Press, 1994.
- MOGOLLÓN, I.; FERNÁNDEZ, A. *Arquitectura del cuidado, Viviendas colaborativas para personas mayores. Un acercamiento al contexto Vasco y las realidades europeas. Investigación en materia de igualdad entre mujeres y hombres*, 2016.
- PETRETTO, D. R.; PILI, R.; GAVIANO, L.; MATOS, C.; ZUDAS, C. «Envejecimiento activo y de éxito o saludable: una breve historia de modelos conceptuales». *Revista Española de Geriatria y Gerontología*, N. 51(4) (2016), p. 229–241.
- REAS. *Impulsemos la vivienda cooperativa en cesión de uso*. Madrid: REAS, 2020.
- SALCEDO, A. *Cooperativismo 3.0. En: 100 años de cooperativismo de consumidores y usuarios: historia y futuro. Preparando el futuro: Consumidores 3.0*. Madrid: UNCUE, 2011.
- SAJARDO, A. *Análisis económico del Sector No Lucrativo*. Valencia: Tirant lo Blanch, 2012.
- SIMÓN, H. «Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?». *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 134 (2020), p. 1-17.
- SUBERBIOLA, E. *El consumo colaborativo como modelo de organización económica y su apoyo mediante políticas tributarias locales*. XVII Congreso Internacional de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. Toledo, 4 y 5 de octubre, 2018.
- TORIO, S.; VIÑUELA, P.; GARCÍA PÉREZ, O. «Experiencias de vejez vital. Senior Cohousing: autonomía y participación». *Aula Abierta*. Vol. 47, N. 1 (2018), p. 79-86.
- VESTBRO, DU.; HORELLI, L. «Design for gender equality: The history of co-housing ideas and realities». *Built Environment*. N. 38(3) (2012), p. 315–335.
- ZARAGOZA, G. (2013): «Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales». *Gezki*, N.10 (2013), p. 53-70.

ANEXOS

TABLA 1. MODALIDADES DE VIVIENDA COLABORATIVA SEGÚN COLECTIVO OBJETIVO

Modalidad	Características del colectivo
<i>Senior</i>	Colectivo de personas mayores de 50 años que desean un envejecimiento activo, con o sin servicios asistenciales.
<i>Intergeneracional</i>	Grupo heterogéneo de personas (diferentes generaciones) que buscan un tipo de vivienda diferente, sobre la base de los principios de la gestión colaborativa
<i>Mujeres</i>	Grupo de mujeres viudas, solteras, víctimas de violencia de género, divorciadas...
<i>Discapacidad</i>	Conjunto de personas con necesidad de atención específica diaria, en búsqueda de atención, protección o asistencia.
<i>LGTBI+</i>	Colectivos jóvenes, pero sobretodo mayores, en busca de un entorno amable y de protección y respeto.
<i>EBC</i>	Personas y/o familias que comparten los principios de la EBC, para los cuales este tipo de vivienda es una expresión más del modelo económico que siguen.
<i>Ecohousing</i>	Personas que deseen una mayor integración con los espacios naturales, a través de lo cual vivir con más pureza los principios de la sostenibilidad.

Fuente: Elaboración propia.

TABLA 2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivos de la investigación
1. Identificar las pautas que sigue el proceso de generación de la vivienda colaborativa en la Comunidad Valenciana.
2. Conocer su experiencia de desarrollo.
3. Analizar la problemática del suelo y del diseño arquitectónico de la vivienda colaborativa.
4. Valorar los aspectos económicos y de financiación subyacentes.

TABLA 3. INICIATIVAS INTEGRANTES POR GRUPO FOCAL

Grupo focal: Vivienda colaborativa senior	Grupo focal: Vivienda colaborativa intergeneracional
– Cooperativa Mayores Solidarios. – Cooperativa Resistir. – Cooperativa Alicante ConVivencia. – Cooperativa Residencial Vacaciones Permanentes. – Asociación de Personas Activas de la Comunidad Valenciana (AEPVALE). – <i>Col·lectiu Garba Cohabitatge</i>.	– Cooperativa ÍTACA. – Cooperativa Ágora <i>Cohousing</i>. – Asociación CoBarraca <i>Cohousing</i>. – Grupo <i>CoHabitatge València</i>. – <i>Associació La Llauradora</i>. – Grupo El CAU <i>Cohousing</i>.

