

## Vivienda colaborativa, una opción desconocida

Decidir dónde, cómo y con quién vivir es posible. El modelo de vivienda colaborativa o “co-housing”, en su acepción en inglés, permite vivir en una comunidad beneficiándose de todas las ventajas que ofrece este modelo y manteniendo la privacidad de cada hogar. Ahorro de costes, eficiencia ecológica y vivir acompañado por afines son los principales beneficios de un modelo de vivienda que, pese a llevar desarrollándose años en España, sigue siendo sumamente desconocido.

---

Texto: Sheila M. Cué

Fotos: DGLimages

---

“En este modelo la comunidad es la base de todo, por lo que la clave es encontrar personas con la mismas necesidades que quieran irse a vivir juntas, como familias con hijos pequeños, personas mayores, músicos, personas con discapacidad...”, explica la arquitecta Ana Fernández, socia fundadora de CoLab, una cooperativa especializada en el asesoramiento y acompañamiento de grupos de personas en la definición y diseño de sus proyectos de viviendas colaborativas.

Tras una dilatada experiencia trabajando en proyectos de cohousing desde el año 1989 en Holanda, país pionero en este tema, desembarcó hace 15 años en Barcelona y se dio cuenta de que estos proyectos no existían en España y mucho menos para colectivos vulnerables. El modelo que era conocido era el de viviendas en cooperativa pero “esto es mucho más que formar una cooperativa y hacer unas viviendas”, destaca.

La vivienda colaborativa parte de las necesidades comunes de un grupo de personas que deciden vivir juntas. Son viviendas privadas y autónomas que se expanden en espacios comunes. Y el grupo es quien elige esos espacios comunes, lo que quieren compartir. “Hay grupos que comparten muchísimas cosas y otros que menos, es totalmente adaptable y consensuado”, afirma Fernández.

Además, se trata de proyectos no especulativos. No hay inmobiliarias, no hay promotores, son proyectos sociales sin fines de lucro. Las cooperativas no se lucran, si llegan a tener algo de beneficio es para reinvertirlo en la cooperativa. Es siempre la cooperativa la propietaria de la vivienda y son las personas socias las que disfrutan del derecho de uso de todas las instalaciones. A cada persona socia, por orden de llegada, se le adjudica una vivienda que puede usar de por vida y es heredable siempre que se cumplan con los >>

➤ requisitos establecidos en los estatutos de la cooperativa.

Dentro de los proyectos de viviendas colaborativas que hay en España, CoLab ha acompañado al único desarrollado por personas con discapacidad que existe en el país: Aflorem, ubicado en Badalona. Un proyecto promovido por personas con esclerosis múltiple que decidieron unirse para poder desarrollar una vida independiente y autónoma con todas las condiciones necesarias para poder llevarla a cabo. El requisito en este caso para asociarse a esta cooperativa es ser una persona con discapacidad acreditada o tener más de 65 años.

### **“Aflorem es un proyecto colaborativo promovido por personas con esclerosis múltiple”**

En el caso de Aflorem, las personas que fundaron la cooperativa han establecido que las zonas comunes sean espacios como una sala de fisioterapia, una piscina climatizada o un comedor comunitario para que, dadas las dificultades a la hora de cocinar de alguno de sus miembros, puedan realizar esa tarea en común.

El desarrollo y ejecución de estos proyectos suele ser complejo, y normalmente es necesario ir de la mano de empresas o cooperativas con equipos multidisciplinares (arquitectos/as, economistas, abogados/as...) que asesoren en todo el proceso, pero no siempre es así, como es el caso de Rares Constantin Popa, un joven ibicenco, con un 85% de discapacidad que está poniendo en marcha su

propio proyecto de vivienda colaborativa en la isla, Acces Total, movido por esa necesidad de independencia y de autodesarrollo personal.

“El objetivo de este proyecto es conseguir la plena integración en la sociedad de las personas con discapacidad, con la máxima calidad de vida y dignidad posible”, explica Popa. “Incluso aquellas personas con discapacidad que gozan de cierta solvencia económica, no consiguen dar el paso de adquirir o alquilar una vivienda, pues no se dan las condiciones en el mercado inmobiliario y, en muchos casos, los gastos derivados de las situaciones de dependencia y el sobre coste de la accesibilidad son muy superiores a sus ingresos”, añade el joven ibicenco.

Y es que este tipo de proyectos puede ser una vía perfectamente viable como recurso al alcance de las personas con discapacidad física y orgánica fuera del ámbito de la institucionalización en centros de atención integral y más asumible que la compra de una vivienda personal.

“Claro que podría vivir en una residencia, pero no es lo mismo vivir en una habitación que en tu propia casa. Necesitamos más independencia, ser más libres y ver la vida real, no solo lo que estamos acostumbrados”, destaca Popa.

La necesidad de que las personas con discapacidad vivan de forma independiente, con los apoyos necesarios en función de las capacidades y necesidades de cada una se impone. Para el presidente de COCEMFE, Anxo Queiruga, “las soluciones basadas en un recurso universal, como el cuidado familiar o el formato residencial tradicional, al que las

necesidades y carencias del sistema obliga a recurrir con frecuencia como única alternativa o mal menor está muy cuestionado”. Además, la pandemia de la COVID-19 ha puesto de manifiesto el riesgo para la autonomía personal y para la salud de algunos servicios residenciales, por lo que las viviendas compartidas y las viviendas con apoyo se presentan como una alternativa a estos recursos tradicionales para algunas personas.

En este sentido, Queiruga asegura que “ahora se abre paso la idea de ofrecer diferentes soluciones y formatos de apoyo a la vida independiente que se adecuen a cada situación particular, así como transitar desde un modelo residencial tradicional hacia otras fórmulas de apoyo a la vida independiente”.

### Aspectos prácticos

Desde el punto de vista legal, las viviendas colaborativas se tienen que constituir como unas figuras jurídicas concretas. En el caso de Aflorem se trata de la figura de cooperativa de viviendas en cesión de uso sin fin de lucro.

Y en relación al tema financiero, se realiza un estudio de viabilidad económica en el que se tienen en cuenta los costes de edificación, del terreno y de los gastos adicionales típicos (profesionales, licencias de obra, gastos notariales, etc.) y se estima la inversión total y de ahí el grupo promotor de la idea tiene que disponer mínimo del 20% del precio. De esta forma se estima cuál es el capital inicial que se debe tener por persona socia para que el proyecto sea viable.

Normalmente, esta estimación se hace con el grupo inicial que ha pensado en hacer el proyecto y una vez establecido es necesario

salir en búsqueda de la comunidad final. En el caso de Aflorem hay cinco personas impulsoras pero el solar admite 12 personas socias, es decir, faltan siete personas para que sea una realidad.

Una vez se encuentra a una persona para entrar en la cooperativa, esta debe pagar 750 euros que se abonan a la cooperativa. Y a partir ahí las personas propietarias de cada vivienda pagan un alquiler vitalicio para afrontar el crédito hipotecario que se ha pedido. Cuando se termine de pagar el crédito, las personas socias que estén en ese momento tendrán que seguir pagando esta cuota como inversión para la cooperativa, porque de aquí a 30 años habrá recursos más sofisticado, mejoras, nuevos elementos...

### **“Las cooperativas hay que imaginarlas como un ente vivo donde las personas socias entran y salen”**

Según explica Ana Fernández, “las cooperativas hay que imaginarlas como un ente vivo donde las personas socias entran y salen. En relación al capital nunca se pierde. El capital inicial es retornable. Si una persona socia se retira recibe la cantidad que ha depositado porque entra una nueva que tiene que depositar esta cantidad y si la persona fallece, lo recuperan sus herederos”.

### **Obstáculos**

Si bien los beneficios de este tipo de modelo de convivencia son muchos, es necesario reconocer también que se trata de una idea de difícil calado en una sociedad como la española en que está firmemente arraigado >>

➤ el concepto de la vivienda como un bien de consumo, y el concepto de que hay que ser propietario/a. Si esto lo enfocamos a las personas con discapacidad concretamente, la cosa se vuelve más compleja aún.

Sin embargo, como señala Constantin Popa, “depende de cada persona, porque no es fácil cambiar de hábitos, pero para una evolución mental y física desde mi punto de vista es mejor”.

Tampoco ayuda la rigidez de la normativa urbanística española donde solo se contempla hacer una gran casa, unifamiliar, en parcelas muy grandes o si no parcelas pequeñas en urbanizaciones nuevas en las que cada uno se construye su vivienda, pero en ningún momento se considera que se puedan unificar y tengan espacios comunes. Esto se traduce en la dificultad de encontrar suelo para hacer viviendas colaborativas.

“Estos proyectos son una revolución y para esto hay que cambiar la mentalidad de las personas, por ejemplo, hay mucho miedo a ser estafado, sin embargo, este modelo es súper transparente”, explica Ana Fernández. Una solución a estas reticencias: “muchísima pedagogía y educación, hay que explicar muy bien en qué consiste esta manera de vivir”, afirma.

“Sobran los motivos para impulsar las viviendas compartidas”, explica el presidente de COCEMFE, poniendo en valor que “no solo son una solución habitacional equilibrada entre costes económicos y apoyos necesarios, que implica una optimización de los recursos y garantiza la autonomía personal, sino que es una fórmula intermedia entre el modelo residencial y la vivienda individual que sirve

para prevenir la soledad no deseada y desarrollar un proyecto vital comunitario”.

Nadie está obligado a vivir con arreglo a un determinado sistema de vida por el hecho de tener una discapacidad y las viviendas compartidas son un recurso más, uno adecuado para algunas personas que les permite disponer de apoyos y ejercer su autonomía. Para otras la solución puede ser permanecer en su casa adecuadamente adaptada o con el apoyo de un/a asistente personal, para otra puede ser un centro residencial donde reciba una intensidad de apoyos mayor.

Esta última alternativa, para ser una verdadera solución, requiere acabar con las rígidas normas que imponen las comunidades autónomas para su funcionamiento y que no permiten la toma de decisiones a sus residentes, quienes en muchos casos no disponen de medios económicos para optar a otros recursos como puede ser el cohousing o la asistencia personal. En cualquier caso, tener a disposición todas estas opciones forma parte del Derecho a vivir de forma independiente y a la inclusión en la comunidad, recogido en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad de Naciones Unidas y que nuestro país está obligado a garantizar ●