

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

Aitziber Etxezarreta

Universidad del País Vasco UPV/EHU

Gala Cano

Universidad de Murcia

Santiago Merino

Consejo Superior de las Cooperativas de Euskadi



ABSTRACT

En este trabajo se explora un campo muy poco explorado hasta el momento como es el de las cooperativas de vivienda en cesión de uso. La inquietud principal estriba en estudiar esta fórmula como posible herramienta (emergente en el contexto español) para superar la dicotomía entre propiedad y alquiler como únicas formas de tenencia de la vivienda, y explorar su utilidad para ofrecer vivienda asequible en un contexto de mucha vivienda y poca asequibilidad.

En los últimos tiempos están emergiendo varias iniciativas, tanto en el segmento senior de la población como en el segmento más joven; algunas iniciativas han conseguido materializarse y otras sin embargo no. Con el ánimo de conocer mejor estos procesos, se han utilizado técnicas cualitativas, y en esta comunicación se presentan los principales resultados de una investigación basada en 9 entrevistas a expertos y usuarios de las cooperativas de vivienda en cesión de uso, entrevistas realizadas de febrero 2016 a mayo 2016.

PALABRAS CLAVE: vivienda asequible, cooperativas de vivienda, cesión de uso

1. INTRODUCCIÓN

En este trabajo se aborda la cuestión de la vivienda asequible en España, puesto que es uno de los países con mayores problemas de asequibilidad en su historia reciente (Etxezarreta, 2008; Ararteko, 2007). El mercado privado de la vivienda en España ha vivido una época de acuciante burbuja inmobiliaria (Campos Echeverría, 2008) y una posterior caída (García, 2010), tras la cual parece que los precios empiezan tímidamente a recuperarse.

En la problemática de la falta de vivienda asequible en España se unen diversos factores, por un lado, la política pública de vivienda en España, que se centró durante años en la política de promoción y construcción de viviendas de protección oficial, y hacía que generalmente cuando vencía el periodo de vigencia de esta "protección pública" dichas viviendas se integrasen en el parque mayoritario de viviendas privadas en propiedad. Por otro, la escasísima existencia de un parque (tanto privado como público) de vivienda en alquiler.

La crisis económica, por su parte, crea otros problemas habitacionales, si cabe más graves que los anteriores, como el aumento de los desahucios y las ejecuciones hipotecarias (Cano et al, 2012, Human Rights Watch, 2014). De hecho, ello genera, entre otras cuestiones, un nuevo reto en la sociedad española, que es lograr el acceso a la vivienda en un contexto de crisis en el que muchas personas han sido expulsadas de sus casas. Para ello desde algunos sectores, se ha planteado la necesidad de crear un parque amplio de vivienda social, tanto a través de una bolsa de vivienda asequible como a través de un esquema de subsidios y de impuestos para el alojamiento de los hogares vulnerables (Pareja Eastaway y Sanchez Martinez, 2015).

Si bien las previsiones realizadas desde un enfoque dinámico prevén que la demanda nueva de vivienda caerá casi a cero (debido a la pirámide poblacional y otros factores, Módenes y Lopez-Colas, 2012, 2014), ello no significa que la vivienda vaya a ser más

asequible, ya que entran en juego otros factores como las restricciones crediticias o la precariedad económico-laboral de la población joven española.

En cualquier caso, la mayoría de las reflexiones académicas se siguen centrando en la dicotomía entre la propiedad y el alquiler (Módenes y Colas, 2012, Pareja Eastaway y Sánchez Martínez, 2015, etc.) y si bien el debate sigue enquistado entre las viejas opciones, a pesar de todo, la creación de un parque social de alquiler requiere de un esfuerzo por parte de las administraciones que no se está realizando.

Sin embargo, está emergiendo un nuevo movimiento en torno a las cooperativas de vivienda de otro perfil (diferente del tradicional en el contexto español) y ciertas redes internacionales como la Confederación de cooperativas de viviendas (The Confederation of Co-operative Housing CCH, www.cch.coop) o la red Internacional de cooperativas de vivienda (co-operative housing international ([1http://www.housinginternational.coop](http://www.housinginternational.coop))). En el ámbito académico hay un creciente debate sobre formas de tenencia intermedias (Elsinga, 2012).

En este trabajo se presenta, en primer lugar, una visión general sobre las cooperativas de vivienda. En un segundo apartado se exponen las definiciones y principales características de las cooperativas en cesión de uso, con los resultados de las entrevistas realizadas a expertos y usuarios de esta tipología de cooperativa de vivienda en España. La gestión y financiación de estas cooperativas serán los puntos analizados con especial énfasis. ¿Cómo ha sido adaptado este modelo en España?, ¿cuáles son los factores de éxito en estas cooperativas?

2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Las cooperativas de vivienda han sido un agente conocido en la promoción y construcción de las viviendas españolas, ya que en épocas pasadas ejercían (muchas veces de la mano de sindicatos etc) el papel de promotoras y constructoras, para luego ofrecer viviendas a menor coste a los miembros de las cooperativas, pero siempre en propiedad. Es decir la cooperativa, una vez finalizaba el plazo de construcción, adjudicaba las viviendas y desaparecía. En los últimos años otro fenómeno de "cooperativismo" se ha colado en el cooperativismo de vivienda, el de las antiguas empresas promotoras, que tras la bajada de la actividad y rentabilidad de las tareas de promoción y construcción, hacen uso de esta fórmula jurídica con carácter instrumental y de forma muy alejada de lo que entenderíamos como cooperativismo, todo lo cual ha hecho que se haya realizado una profunda reflexión por parte de las diferentes administraciones públicas sobre esta fórmula y los agentes partícipes en el modelo.

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

El cooperativismo de viviendas que más se ha aplicado en el contexto español está vinculado a la promoción y construcción de viviendas protegidas bajo régimen cooperativo, para su posterior adjudicación entre los socios cooperativistas y liquidación

1 http://www.cch.coop/1001co-ophomes/?utm_content=bufferc7ec6&utm_medium=social&utm_source=facebook.com&utm_campaign=buffer

de la misma. De esta manera, el futuro adjudicatario de la vivienda (convertido en socio cooperativista) se ahorra el beneficio empresarial del promotor inmobiliario. Por eso, las cooperativas de vivienda han sido un instrumento de la Economía Social que, aplicado al volátil mercado inmobiliario, han perseguido la adquisición de una vivienda a precios más asequibles, y que permite la participación democrática de los socios "promotores" en la toma de decisiones².

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

Sin embargo, en las cooperativas de vivienda en cesión de uso, las cooperativas mantienen la propiedad de la vivienda, una vez construida, de forma que el socio dispone solamente del **derecho de uso**, para el disfrute del cual abona una renta, contribución o alquiler.

Este modelo se asocia al concepto de cesión en uso vinculado también al denominado **modelo Andel**, fuertemente arraigado en los países escandinavos desde hace décadas, mientras que prácticamente no se ha implantado en el Estado, salvo experiencias puntuales, a pesar de que el marco normativo permitiría su aplicación. En este sentido, la reciente aprobación en la Comunidad Autónoma del País Vasco de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda supone un salto cualitativo considerable al regular este modelo de forma detallada para su futura aplicación operativa en el País Vasco (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2015).

Es en estas cooperativas de cesión de uso donde hemos centrado nuestro análisis cualitativo para poner de relevancia la innovación que supone en el ámbito de la tipología de propiedad primero el concepto de cooperativa de cesión de uso, y en segundo lugar la forma de habitar que se está volviendo protagonista dentro de estas cooperativas: el cohousing o el auge de las viviendas colaborativas. Ambas ideas suponen un cambio en la manera de entender la propiedad de la vivienda en España, una innovación que, aunque incipiente, tiene perspectivas de asentarse en diferentes colectivos.

3. INICIATIVAS INSTITUCIONALES PIONERAS EN ESPAÑA

El Gobierno Vasco es una de las administraciones autonómicas que más iniciativas muestra en el terreno de las iniciativas pioneras en el ámbito de la vivienda, algo que se refleja también en las entrevistas realizadas. Este gobierno introdujo específicamente el concepto de modelo Andel en la Ley Vasca de Vivienda 2015, como fruto de diversas iniciativas encaminadas a encontrar nuevas fórmulas que sirvieran para cubrir las necesidades habitacionales en Euskadi³.

Para incorporar en el contexto vasco ese otro modelo *europeo* de cooperativismo de viviendas se decidió incluir el modelo Andel en la Ley de Vivienda Vasca (junio 2015,

² En la plataforma de Vivienda Cooperativa (<http://www.viviendacooperativa.eu/>)

³ Antecedentes (E3): El Gobierno Vasco se fijó como prioridad potenciar un alquiler a partir de 2001 partiendo de un parque de alquiler público muy escaso. En 2006, como parte del proceso de investigación sobre otras fórmulas de alquiler organizaron un viaje a Suecia y conocieron de primera mano el modelo Andel. En Suecia

contra el cual el Gobierno Español interpuso un recurso de inconstitucionalidad⁴). Asimismo, en el anterior plan director de vivienda, 2010-13 se incluye hacer una prueba piloto de Cooperativas de cesión de uso (CCU).

Se prepararon unos pliegos administrativos para regular la cesión de uso en 2010; por tanto, jurídicamente y administrativamente el País Vasco está preparado para acoger este nuevo modelo de vivienda (CCU), pero realmente si bien hay algún intento de experiencia de modelo Andel, no han prosperado. No hay una única experiencia de CCU que haya prosperado, a pesar de que se incorporara en la Ley vasca de Vivienda y se facilite su promoción a través de los pliegos.

4. ANÁLISIS DE LAS COOPERATIVAS DE CESIÓN DE USO Y COHOUSING EN ESPAÑA

4.1. Análisis cualitativo y metodología utilizada

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

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

Las personas propuestas en un primer esquema de análisis fueron:

el 15% de las viviendas protegidas eran cooperativas de cesión de uso o modelo Andel (modelo originariamente holandés).

Lo que vieron era mayoritariamente en el segmento Senior: personas que se juntan, se convierten en promotores. La Comunidad es la propietaria y los socios tienen derecho a alquiler de esa comunidad (derecho que se puede transmitir).

En el País Vasco, hubo muchas viviendas promovidas por Cooperativas en propiedad plena. Y ahora existen muchas promotoras privadas que han adoptado o están utilizando la forma jurídica cooperativa pero son lucrativas.

⁴ El Tribunal Constitucional (TC) ha admitido a trámite el recurso del Gobierno central contra la Ley de Vivienda vasca que contempla la expropiación temporal de pisos a los bancos, entre otras medidas, y la ha suspendido cautelarmente mientras decide si es o no acorde con la Constitución. http://politica.elpais.com/politica/2016/04/15/actualidad/1460728003_855913.html

Tabla 1.
Panel de personas expertas y usuarias entrevistadas

Referencia	Nombre	Categoría: experto/usuario	Asociación/colectivo
E1	Miguel Angel Mira	Experto	Asociación Jubilares
E2	Nacho García	Usuario	Cooperativa Entrepatis. Madrid
E3	Mario Yoldi	Experto	Gobierno Vasco. Ex-Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda
E4	Ana Lambea	Experta	Profesora Universidad Complutense de Madrid, especialidad derecho sobre cooperativas de viviendas
E5	Jaime Moreno	Usuario	Cooperativa Trabensol. Torremocha de Jarama, Madrid.
E6	Raúl	Experto	Sostre Civic
E7	Leo Beranson	Experto	Ecohousing
E8	Borja Izaola	Experto y usuario	Sustraiak, hábitat design

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

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

Se presentan los extractos principales de las entrevistas realizadas agrupadas en grandes bloques temáticos, como punto de inicio para el análisis y desarrollo teórico posterior.

4.2. Resultados

Bloque de puesta en marcha

En la decisión de la puesta en marcha, tanto usuarios como expertos mencionan (E1, E2, E5, E6) que el proceso de decisión de la tipología de cooperativa concluía que sólo la cooperativa de cesión de uso recopilaba las preferencias y necesidades que querían reunir en el proyecto que empezaban. Además en las entrevistas se menciona un claro

punto de referencia a la hora de escoger esta tipología: el modelo Andel (E1, E2, E4, E5, E6, E7).

Además los expertos entrevistados señalan que una vez elegido el proyecto hay que determinar claramente si se trata de un proyecto de cohousing o vivienda colaborativa o una cooperativa de vivienda tradicional (E1). En este sentido, el punto de inicio del proyecto es mencionado como clave en el éxito del mismo, es necesario unir a la cooperativa en un proyecto más allá de lo material, un proyecto con vínculos emocionales que los haga caminar juntos en un camino de comunicación y gestión de la cooperativa transparente (E6). Es por esto que, tal y como menciona Leo Beranson (E7), los grupos que inician estos proyectos que tienen afinidades y una idea en común tienen una tasa de éxito mayor en este tipo de iniciativas. Leo hace referencia al GRUPO SEMILLA, como el grupo ya formado que tiene una idea común que promueve; en ese proyecto luego se integran otras familias/personas interesadas y realizan talleres para dar forma al proyecto de cohousing.

Tanto los usuarios preguntados de proyectos de cooperativas intergeneracionales como los de senior cohousing mencionan los mismos procesos de puesta en marcha, si bien los expertos coinciden en que las cooperativas de tipo Senior han sido más exitosas que las de carácter intergeneracional (E1 y E9). En este sentido, aunque las primeras iniciativas de cohousing se han hecho prácticamente sin referencias ni ayuda de ningún tipo (E5, E8), la Asociación Jubilares recientemente ha traducido el Manual del Senior Cohousing de Charles Durrett (edición original americana), para ayudar a los nuevos proyectos a echar a andar y ofrecerles un itinerario y unas pautas (Durrett, 2015).

Las iniciativas en el ámbito senior (Jubilares, Trabensol, etc.) conectan tanto con el punto de vista residencial, como también desde el punto de vista del envejecimiento activo, la gestión colectiva de los cuidados y la dependencia, tema que está cobrando un creciente interés por la relevancia y necesidad en la sociedad en la que vivimos. En ese otro ámbito, estrechamente ligado con el senior cohousing, se están realizando importantes investigaciones (E9), que darán sus frutos en los próximos años.

Bloque experiencias de desarrollo.

Una vez constituidas como cooperativas, la gestión de las mismas se decide desde el principio. En las viviendas colaborativas la toma de decisiones se reparte entre todos los habitantes de las viviendas o socios en el caso de estar constituidos como cooperativas (E2 y E5). Miguel Ángel Mira (E1) apuesta por un modelo de origen americano, aunque de inspiración danesa, donde se "construye" esta comunidad que formará la cooperativa dando forma de manera conjunta al proyecto y la toma de decisiones, parte imprescindible de la convivencia en este tipo de cooperativas. Nacho García (E2) también menciona esa construcción a través de talleres y reuniones, aunque sin citar ningún modelo concreto. En Trabensol (E5) también se tomaron conjuntamente las decisiones sobre el desarrollo del proyecto.

De manera general se organizan en talleres o sesiones que, para determinadas tareas, se dividen en grupos de trabajo. Nacho García (E2) habla del taller "sueño" como el primer taller que formaron para empezar a trabajar en la toma de decisiones de la cooperativa Entrepatis. Los grupos de trabajo se organizan según tareas: "jardinería", "comunicación" (E5 y E6) o "búsqueda de suelo", "estatutos" (E2) y se cierran si su tarea ha finalizado. La toma de decisiones en estos grupos suele mantenerse como unánime, de manera que tienen que negociar una respuesta común en la que todos estén de acuerdo (E5). Esta unanimidad implica mayor dificultad en la gobernanza, pero mayor continuidad y consenso una vez tomada la decisión. Las dos cooperativas consultadas mencionan tener un grupo de trabajo de negociación o de conflictos para

hacer frente las discordancias que vayan surgiendo. Las normas de funcionamiento se deciden entre todos y se especifican antes de la convivencia (E6 y E7).

Todas estas premisas generales son recogidas, por primera vez, en un manual donde se establecen los pasos y características para los proyectos de cohousing, basados en la experiencia de su aplicación americana del modelo danés de Andel. De hecho, como declara Miguel Angel Mira de la Asociación Jubilares en la presentación a la edición española, *“esta aportación no se basa tanto en una supuesta adaptación al contexto español de un modelo que es sin duda universal, sino más bien en el trabajo para la evolución de dicho modelo, como diseño integral y centrado en la persona y basado más que nunca e la autonomía personal y en la inclusión en la comunidad”* (Durrett, 2015:xii). En este manual, se establecen las características que las cooperativas deben de tener para ser consideradas cohousing:

**Tabla 1.
Características del Cohousing**

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

Fuente: Manual del Senior Cohousing

Tras el inicio con el grupo embrionario se establecen los talleres I, II y III, a modo de pautas o procedimiento para crear una comunidad Senior Cohousing. El grupo embrionario es un pequeño grupo, una familia o un grupo de amigos que decide que le gusta el cohousing y emprende. Se aconseja que este grupo embrionario trabaje con un promotor, o con un equipo con experiencia (gestor de proyectos, promotor, arquitecto, abogado y otros agentes clave) para que el proyecto avance más rápido, más eficazmente y a menor coste (Durrett, 2015: 114).

Posteriormente, y simultáneamente a las tareas de los profesionales (estudio de viabilidad, diseño y construcción), las tareas del grupo siguen su propio camino para la creación de comunidad: Taller 1 de concienciación de envejecer bien (conducido por un asesor, 2 horas semanales), Taller 2 de participación y diseño (conducido por el arquitecto, 6 reuniones), y Taller 3 de normas de convivencia (conducido por el propio grupo con ayuda externa, reuniones mensuales) (Durrett, 2015: 120).

Una vez establecida la cooperativa y las bases de la organización se pueden disponer la gestión y gobernanza de la cooperativa según los acuerdos entre los socios. Encontramos, por ejemplo, que dentro de Trabensol los apartamentos están ocupados por una pareja, pero sólo uno de ellos es el socio, así aunque la vivienda esté conformada por dos personas ambas cuentan como un socio. Aunque tanto habitantes de la vivienda colaborativa como los socios formen parte del proyecto, la cuota es común a la pareja ya que se paga por vivienda. En el caso senior, algunas de las viviendas

están ocupadas por dos personas que se han unido en la cooperativa, pero llegaron de manera individual (viudos/as, solteros/as...).

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

Bloque económico

En las iniciativas puestas en marcha, las necesidades de financiación se han cubierto a través de la banca ética, siendo FIARE y TRIODOS los principales bancos mencionados (E1, E2, E6, E7). En el caso de las experiencias senior, gracias al patrimonio residencial previo que albergan habitualmente las personas de mayor edad, no presenta mayores dificultades. Y es que en una sociedad cada vez más envejecida, en el que casi la población mayor en su conjunto dispone de un piso en propiedad, resulta más que viable iniciar con éxito un proyecto de cohousing, con la necesidad de poca ayuda financiera (probablemente con la ayuda de un crédito puente, que en un corto plazo de tiempo lo cancelaría tras la venta de su piso, E1, E2, E3). En Trabensol se aportó el capital inicial, y sólo se pidió un préstamo puntual a FIARE para la instalación de la caldera. No hubo problemas de financiación y actualmente son socios de FIARE (E5).

En el caso de la financiación en proyectos intergeneracionales la financiación resulta una de los principales escollos para su éxito (E1, E7 y E8). Los principales factores que se mencionan son:

- La situación precaria en términos laborales y económicos de la población joven.
- La falta de un patrimonio con el que poder avalar la operación.
- Factores culturales que frenarían, sobre todo en el segmento de capacidad solvente medio-alta, puesto que la vivienda representa la principal forma de ahorro y acumulación de patrimonio de la mayor parte de los hogares.

En este sentido, la búsqueda de un solar asequible y apropiado se convierte en uno de los problemas más acuciantes, puesto que los solares privados suelen ser en general inasequibles, y la administración pública no ha fomentado hasta el momento mediante la cesión de suelo u otras técnicas el fomento de dichos proyectos (salvo algún caso puntual, como el de gobierno vasco, E3).

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

En el caso de Entrepatis una de las cláusulas impuestas por el banco fue la propiedad horizontal y que éste, llegado el momento, pudiera poner en venta una parte de la propiedad. Estas cláusulas son las que muestran la novedad de estas iniciativas, que todavía presentan dudas y restricciones desde los bancos. En este proyecto Nacho García (E2) explica que el préstamo fue negociado como grupo con el banco aunque las

condiciones fueron impuestas por familias. Las condiciones por familias fueron de un 30-35% de la renta mensual como máximo en cuota (E7).

Bloque arquitectónico

Los proyectos entrevistados señalan el diseño del edificio del proyecto como una de las claves de la vivienda colaborativa, al diseñar espacios comunes y facilitar con una arquitectura abierta la convivencia (E7). En este sentido se menciona en la entrevista realizada a Mario Yoldi que el alquiler y la rehabilitación sería objeto de ayudas públicas muy potentes, por lo que si se pudiera vehicular este modelo con proyectos de rehabilitación, podrían ser objeto de ayudas públicas (E3).

En el caso de Trabensol los apartamentos son de 50m2 incluida la terraza: una habitación, un baño (adaptado) y un salón-cocina. Toda la construcción gira alrededor de un patio central, patio de la fuente y con orientación sur los apartamentos. Desde el principio pensaron que el edificio fuera bioclimático, con poco impacto medioambiental y de mantenimiento poco costoso, con estas premisas hicieron un concurso al que se presentaron 4 estudios de arquitectos (E5).

Una de las estrategias que se mencionan (E8) es la rehabilitación de grandes inmuebles, que implican un coste menor, para albergar comunidades de familias abiertas y jóvenes. Para ello, a veces es necesaria la negociación con "grandes propietarios", para alcanzar acuerdos y dar uso a recursos ya construidos e infrautilizados (menos costoso y más ecológico).

5. CONCLUSIONES Y REFLEXIONES

De las entrevistas puede extraerse de manera preliminar, la distinción entre tres tipos de cooperativa en cesión de uso:

- 1) un proyecto de cohousing a través de la fórmula de cooperativas en cesión de uso, tal y como lo proponen varias entidades que la promueven. Sería el caso de las mencionadas entrevistas con expertos y con algunos usuarios (E1, E2, E7, E8).
- 2) un proyecto de viviendas colaborativas sin estar constituidos como cooperativa en cesión de uso, o utilizando otras fórmulas como asociaciones etc. Ana Lambea menciona estos casos también en su entrevista (E4), ya que debido a la variedad de servicios que pueden ofrecer de vivienda, pero también sociales o de servicios; algunas prefieren registrarse en este epígrafe.
- 3) La tercera tipología sería la relativa a las cooperativas de cesión de uso, con el ánimo de adquirir vivienda más asequible, pero sin dicha vocación de formar una comunidad y promover la vida en comunidad de manera proactiva (E3). Es entre estas, donde también se catalogarían las iniciativas del modelo utilitarista que no busca más que determinadas y puntuales ventajas (por ejemplo fiscales) a través de la utilización de un instrumento jurídico.

Según varios expertos consultados (E1, E6, E7, E8, E9) el fenómeno de cohousing se está viviendo como un fenómeno nuevo e innovador en España, aunque en otros países tenga una larga tradición. Estas experiencias en algunos casos están prosperando, si bien en otros muchos casos han fracasado o no siguen. En el terreno de los éxitos se podrían destacar las iniciativas de senior cohousing, ya que son las que están prosperando en mayor medida. Y parece que tanto ellas como también la mayoría de las personas vinculadas a este mundo aceptan la idea de que en España el senior cohousing tiene visos de ser una fórmula exitosa (E1, E2, E3, E5, E6, E7, E8). Dentro de este desarrollo son las experiencias intergeneracionales las que han tenido una menor tasa de éxito debido a diferentes factores (E7, E8):

- El factor financiero suele ser uno de los factores más limitadores, puesto que la precariedad laboral de las personas jóvenes puede ser tanto un incentivo (para buscar formulas innovadoras y mas asequibles de conseguir alojamiento) como un obstáculo infranqueable (porque pueden no llegar a los mínimos requeridos por las entidades financiadoras, como la exigencia de que la cuota mensual no supere el 30-35% de los ingresos familiares)
- El factor cultural, sociológico o antropológico, que sobre todo en los países del sur de Europa ha convertido a la vivienda en algo más que un servicio de alojamiento. Para la mayoría de las familias es su principal activo, su patrimonio más importante y su forma de ahorro para el futuro y para sus descendientes. Es por ello que según Borja Izaola (E7) las personas jóvenes de estratos socioeconómicos medio-altos no terminen optando por esta vía
- Sostre-Civic (E6) señala también las dificultades administrativas como uno de los puntos de dificultad con el que se encuentran este tipo de cooperativas.

Estas cooperativas de cesión de uso, muestran las nuevas iniciativas que al hilo de la crisis en el sector inmobiliario, están surgiendo en España. Estos proyectos hacen hincapié en la construcción social de la cooperativa para una mayor solidez de ésta y una mayor durabilidad del proyecto. Estas nuevas iniciativas, que en palabras textuales de uno de los entrevistados "*no son un simple capricho*" (E5), responden a nuevas necesidades habitacionales que el mercado tradicional no puede cubrir, y que si bien se van abriendo paso, avanzan con fuerza en España. La aproximación cualitativa ha puesto de manifiesto las dificultades de inicio y consolidación de los proyectos, los puntos comunes en la puesta en marcha y funcionamiento y un mayor acercamiento a las dificultades, especialmente de las cooperativas de carácter intergeneracional.

BIBLIOGRAFÍA

- Alemanya, A. y Colau, A. (2013), *iSi se puede!*. Barcelona: Destino.
- Ararteko (2007), Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV, Informe extraordinario del Ararteko al Gobierno Vasco, Vitoria-Gasteiz.
- Campos Echeverría, J. (2008), La burbuja inmobiliaria española. Barcelona: Marcial Pons.
- Cano, G. y Etxezarreta, A., (2014), "La crisis de los desahucios en España", *Revista de Economía Crítica*, nº 17, 44-57.
- Cano, G., Etxezarreta, A., Dol, K. and J. Hoekstra (2013) From housing bubble to repossessions: Spain compared to other West European countries. *Housing Studies*, 28:8, p. 1197-1217
- Del Rincón, D., Arnal, J., Latorre, A., Sans, A. (1995). Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales. Madrid: Dykinson
- Durrett, C. (2015), El Manual del Senior Cohousing, traducido por Asociación Jubilares, Dykinson, Madrid.
- Elsinga, M. (2012), Intermediate housing tenures, in ResearchGate, <https://www.researchgate.net/publication/289924122>
- Etxezarreta, A. y Merino, S. (2013), "Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica", *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, vol. 113, 92-119.
- Etxezarreta, A. (2008), Avances en el derecho ciudadano a una vivienda digna. Reflexiones sobre el anteproyecto de ley de la CAPV, XL Jornadas de Economía Crítica, Bilbao, 27-29 de marzo 2008.
- Fajardo, G. (2013) "Respuestas cooperativas a necesidades de alojamiento", en www.viviendacooperativa.eu
- García, M. (2010) "The breakdown of the Spanish urban growth model: social and territorial effects of the global crisis. *International journal of Urban and Regional Research*, 34:4, p. 967-980.
- Human Rights Watch (2014), *Shattered Dreams: Impact of Spain's Housing Crisis on Vulnerable Groups*, United States of America.
- Lambea, A. (2012), Reflexiones en el marco de la economía social. Las Cooperativas: cuestiones sin resolver, *Revista española del tercer sector*, 21, pg 65-92.
- Módenes, J. A., y J. Lopez-Colas (2012), El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España, *Papers de Demografia*, 400, 1-30 pp.
- (2014), Recent demographic change and housing in Spain: towards a new housing system? *Revista española de investigaciones sociológicas*, nº 148, pp. 103-134.
- Pareja Eastaway, M. y M.T. Sanchez Martinez (2015), El retorno del alquiler en España, *Temas para el debate*, nº 252, pag 44-46.
- Salinas, F. y J.J. Sanz (2003), Las cooperativas de viviendas en España. Desafíos de presente y futuro, Publicaciones Universidad Católica de Ávila.
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2015), Informe sobre las cooperativas y la promoción de VPP, Vitoria-Gasteiz.
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2012), La política de vivienda y las cooperativas de vivienda en Europa, Vitoria-Gasteiz.