

COHOUSING: DEL ESTEREOTIPO A LA REALIDAD

Agustín Bastante Sicilia
Centro Convivencia Cooperativo S. Coop. Mad

1. INTRODUCCIÓN

En la Jornada ***Cohousing: Autonomía y participación en la creación de alternativas residenciales para personas mayores***, que se impartía (el 23.11.2017) en el IMSERSO (uno de los pocos refugios que nos quedan a los mayores para divulgar ideas) se nos informó que en la **Comisión de Sanidad y Servicios Sociales del Congreso de los Diputados** celebrada el martes 14 de noviembre de 2017, se había debatido como Proposición no de Ley la *Relativa a la promoción de la «vivienda colaborativa» (co-housing) entre las personas mayores*. Mi asistencia a la Jornada y mi esperanza de que finalmente todo comenzara a moverse, hizo que me bajase de la red, sin demora alguna, el susodicho diario de sesiones con una clara intención: comparar lo que se había expresado en la Cámara y lo que yo mismo había percibido en la Jornada. Estas son mis conclusiones que escribo al día siguiente de la Jornada, es decir, con mis únicas notas personales y desde la óptica de una persona mayor involucrada en un proyecto de *cohousing*.

2. LA PROPOSICIÓN NO DE LEY

Intencionadamente no mencionaré parlamentarios, partidos, defensores o pasivos detractores de la Proposición; me limitaré a expresar mi simple y llana opinión porque el texto está al alcance de cualquier persona interesada. Lo primero que me llama la atención es, salvo honrosas excepciones, la precipitación, improvisación y falta de documentación previa sobre el tema de debate, que en algunos casos ronda la ignorancia parlamentaria más inquietante, mezclando dependencia con envejecimiento

activo (el dirigido), financiación de ayudas, rehabilitación de viviendas, viviendas tuteladas, asistencia domiciliaria, etc. cuando el único punto en común que tienen todos ellos con el *cohousing*, es ese del que nadie quiere hablar y al que todos tarde o temprano llegamos.

Durante la muy buena exposición el ponente nos dice:

Las administraciones locales vienen propiciando y dando facilidades a aquellas cooperativas constituidas por personas mayores que quieren promover modalidades de comunidades de viviendas con servicios de apoyo. Estas facilidades, junto con una mayor demanda de estas modalidades por parte de las personas mayores, deberían producir en los próximos años una mayor iniciativa de las organizaciones de mayores y del tercer sector para la ampliación de nuevas experiencias en España.

Esta situación es un legítimo deseo, pero en modo alguno puede generalizarse. Son una auténtica minoría las facilidades de las que hacer referencia que, curiosamente, han proliferado allí donde el sentido común ha prevalecido sobre los planes urbanísticos y las leyes del suelo.

Pero comencemos por lo básico, el fenómeno *cohousing* en nuestro país (los diversos modelos de otros países muy poco tienen que ver con lo que aquí se puede hacer hoy por más que quieran vendernos) es simple y llanamente, una respuesta de la sociedad civil a un problema social al que felizmente nos ha conducido la Sociedad de Bienestar: la prolongación de la vida saludable después de los 65 años¹. Y puesto a mezclar temas, voy a entrar al trapo del debate de la Proposición, naturalmente, en un país que tiene estos datos²:

- *A fecha 31 de diciembre de 2016 había en España 1.213.873 personas en situación de dependencia reconocida y otras 103.238 que estaban pendientes de valoración.*

¹ En España según EUROSTAT – 2016, es de 9 años para las mujeres y 9,7 para los hombres. Otro concepto que se suele manejar es el de la “edad prospectiva”, en que la vejez comenzaría cuando la persona tuviese una edad en la que su esperanza de vida restante fuese de 15 años.

² Fuente: XVII DICTAMEN DEL OBSERVATORIO DE LA LEY 39/2006 DE PROMOCIÓN DE LA AUTONOMÍA PERSONAL Y ATENCIÓN A LAS PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA.10.02.1017. www.directoressociales.com

- *De todas las personas con dependencia reconocida, dos tercios son mujeres y un tercio son hombres.*
- *En este momento el 29% de las personas dependientes no recibe ninguna prestación o servicio del sistema de atención a la dependencia, aun cuando tienen pleno derecho a las mismas. Esto afecta a 348.309 personas y a sus familias.*
- *El 35% de las personas desatendidas (122.000), son dependientes con grados III o II, es decir, tienen necesidades de apoyo extenso y en ocasiones continuado.*
- *En los últimos cinco años, se estima en 150.000 el número de personas dependientes con derecho reconocido que causó baja por fallecimiento sin haber llegado a recibir prestaciones o servicios. [...] Esto supone que diariamente fallecen 90 personas dependientes sin haber llegado a recibir prestaciones o servicios [...].*

A que mente por preclara que sea, se le puede ocurrir que, mientras no se solucionen **todos** los problemas asociados a la dependencia y en **todas** las CCAA, las minorías que no pueden financiar ni el llegar a fin de mes, puedan acceder a las viviendas colaborativas; desgraciadamente, si no se cambia el sistema, esto es de difícil solución. Es por tanto lógico pensar que, las viviendas colaborativas (*senior cohousing*, no otras) hayan nacido en nuestro país, primero en las clases medias, que son las únicas que hoy, con enorme sacrificio en muchos casos, pueden aspirar a iniciar el cambio financiado por ellos mismos hacia un futuro ¡por cierto! con muchas dosis de utopía, y que, más tarde, pudiera hacerse extensivo a otros colectivos de población, basándose en la experiencia adquirida.

Pero ¿qué podemos entender aquí y ahora en España por viviendas colaborativas, versus *cohousing o seniors* conviviendo? La experiencia nos conduce a definirlos como modelos (y digo modelos porque hay diversos) adaptativos como forma alternativa de convivencia organizada para hacer frente al envejecimiento de manera solidaria, participativa y democrática. Estos modelos se basan en el protagonismo de sus miembros cómo una forma de consolidación de su empoderamiento porque se siguen sintiendo seres sociales, si bien de alguna manera e indirectamente, pudieran aceptar

la ayuda de expertos y Administraciones, siempre que estos asimilen que deben actuar cómo herramientas puestas a su disposición para alcanzar los objetivos que el grupo se plantea. En ocasiones se basará en un modelo de envejecimiento activo desarrollado transversalmente, ni impuesto ni dirigido desde arriba y, en otras o en simbiosis, se nutrirá de experiencias o modelos que puedan mejorar tanto su vida como la del entorno social en el que se integran. Han nacido y se reproducen, para solucionar la forma de entender esta etapa de la vida previa a la dependencia y se proyectan hasta ella para mejor sobrellevar lo que el sistema social no es capaz de darles, es decir, ponen su patrimonio en juego, antes de que otros puedan arrebatárselo aplicando las leyes propias de un mercado en lo que lo social pasa a un segundo plano.

Los modelos de viviendas colaborativas que nos vienen vendiendo desde otras latitudes, en primera etapa, se pudieran dividir en comunidades intergeneracionales y en comunidades específicas para mayores (*seniors* conviviendo - *senior cohousing*), y centrándonos en estos últimos, podemos decir que existen dos únicos modelos: el modelo rural y el modelo urbano que, en este tránsito, son los que se han podido consolidar en nuestro país. ¿Por qué uno y otro? Fundamentalmente, por el acceso a los terrenos, al estar consideradas las cooperativas³ como verdaderas empresas y, no disponer de un marco jurídico específico que pudiera amparar las iniciativas sociales, los precios de los terrenos, asociado a la vez a la problemática de acceso a la propiedad mancomunada de estos proyectos, son el determinante de que existan más soluciones rurales que urbanas; la separación del entorno socio-cultural y familiar en el que se ha vivido, se sustituye por la mayor facilidad de acceso a la propiedad de los terrenos,

³ Todas las viviendas colaborativas nacidas de la iniciativa de grupos sociales, es decir, sin promotores empresariales que lideren el proyecto, han tomado como figura jurídica la de cooperativa de: viviendas, de consumidores y usuarios, bienestar social y, alguna otra figura de nueva creación en alguna CCAA.

más tarde tendrá que crearse la integración y colaboración en el nuevo municipio que algunos, muy pocos, han sabido hacer ejemplarmente⁴.

En el modelo de cohousing urbano, la dificultad de su acceso depende de la centralidad e importancia del propio municipio en el que se quiera integrar. Si desechamos por precio los terrenos residenciales, y nos centramos en los terrenos de uso dotacional, se nos presentan dos soluciones: a) Los dotacionales privados en los que la propiedad es del adquiriente, aunque consecuentemente tenga que ejecutar el proyecto según lo especifique el plan urbanístico del municipio y, b) el modelo dotacional público, al que se puede acceder por concesión concursal durante un periodo inferior a setenta y cinco años, y en el que la propiedad del terreno siempre es del municipio, y al final del tiempo de concesión, también el inmueble en el que se haya realizado el proyecto de cohousing. Pero en este caso, además, los planes urbanísticos (muy diferentes según CCAA), pueden llegar a ser draconianos, porque pueden exigir un canon de alquiler por el terreno cedido temporalmente. Si a todo esto se le suma que la disponibilidad del suelo depende de distintos organismos supervisores (Ministerio de Fomento, CCAA, Ayuntamiento y, de lo que legalmente puedan decidir todas sus respectivas entidades técnicas) y de paso a todo ello, añadimos los respectivos impuestos (IBI, Fondo de Reserva, etc.) se llega a la conclusión de que es un verdadero milagro que las pocas viviendas colaborativas existentes hayan podido llegar a feliz término⁵. Por todo esto, cuando un ínclito parlamentario expresa: [...] *Para empezar, no nos dicen cómo financiar estas ayudas, de dónde vamos a sacar el dinero* [...] y más adelante otro no menos meritorio interviene para decirnos: [...] *El co-housing [...] tal y como se plantea a día de hoy, está enfocado para personas con solvencia económica, ya que las cooperativas no dejan de ser*

⁴ El ejemplo más paradigmático conocido en España es el de TRABENSOL

⁵ El único caso por mí conocido es el de PROFUTURO en Valladolid

autopromotoras [...] es evidente que no se pretende demandar financiación. Y la pretendida solvencia económica, es la derivada de la venta de la vivienda en la que se ha vivido o el agotamiento de los ahorros de toda una vida. Lo que se demanda a las Administraciones implicadas es UN MARCO LEGAL E INTEGRADOR QUE PERMITA FACILITAR ESTAS ACTUACIONES EN TODO EL TERRITORIO, para que en base a él, se allanen las decisiones que en última instancia tienen que tomarse a nivel municipal, siendo conscientes de que el capital que se tiene que invertir y los riesgos de ello derivado, deberán ser asumidos por los socios y transmitido a sus herederos en las condiciones que se registren en sus respectivos Reglamentos de Régimen Interno.

3. LA JORNADA COHOUSING DEL IMSERSO

Dando un salto cualitativo, hacia la Jornada del IMSERSO a la que me refería al comienzo del texto, extrayendo e integrando aleatoriamente del programa lo que a mi juicio pudiera estar relacionado, llego a las conclusiones siguientes:

3.1 LA EXALTACIÓN DEL ÉXITO: Se nos han presentado a nivel divulgativo dos bloques de interés: El primero de ellos es el del triunfo exultante de los para mí indiscutibles mejores proyectos de viviendas colaborativas de este país: Santa Clara y TRABENSOL. Ejemplos de sacrificio y persistencia de unos líderes irrepetibles que lo hicieron posible. En este grupo se podría insertar también a CONVIVIR, no por sus resultados -que están por confirmarse- sino por haber llegado a inaugurar su Centro. Pero ¿Qué nos interesa ahora de ellos y que no nos pueden concretar? En mi criterio son dos temas fundamentales: a) Cómo resuelven hoy la organización de la dependencia a la que van accediendo sus socios y las ayudas que reciben de las Administraciones y, b) Cómo proyectan su sostenibilidad. Ambas

experiencias son vitales para el desarrollo de futuras actuaciones. El segundo de los bloques fue la presentación de dos soluciones diferentes de cohousing incipientes: Cohousing Verde – ENTREPATIOS un ambicioso proyecto cooperativo constituido en **Derecho de Uso ilimitado en el tiempo**⁶ y que se está desarrollando en la ciudad de Madrid y el Jubilar VILLAROSITA, al parecer, el triunfo simbiótico de dos soluciones el cohousing y la formación. De estas dos últimas soluciones, conscientes de las limitaciones de la divulgación, lo interesante sería poder aprender de la experiencia de acceso a los terrenos de ambas experiencias.

3.2 LA ADAPTACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL GERIÁTRICO:

Si algún mérito más pudiera atribuirse a las viviendas colaborativas existentes, sería el estímulo de la alternativa que representan para la calidad de vida de los residentes. Esta demanda, añadida seguramente a la profesionalidad de los expertos basada en la filosofía que ampara la *Atención Centrada en la Persona* (ACP), bien pudiera ser la consecuencia lógica de una adaptación de las residencias geriátricas a las que algunos, obligados, tuvimos que llevar a nuestros padres y que fueron el revulsivo de lo que no queremos para nosotros. Hoy, felizmente, parece estar cambiando lentamente y, algún día que seguramente muchos no llegaremos a ver, alcanzará a todos, pero queda una duda ... ¿llegaremos a facilitar el acceso a estos servicios asociándolos al estricto importe de la pensión? ¿O bien solo estarán reservados para los pobres de solemnidad, y nos seguiremos quedando fuera las parejas que sin ser pobres del todo y con una sola pensión, no pueden pagar los precios de estos establecimientos? De todo esto, se deduce que debemos felicitarnos por lo que unos pocos están

⁶ El tema es de vital importancia para los cohousing urbanos, y la forma de acceder a él cuando se consigue, se debería divulgar cómo medida ejemplarizante de la que pudiéramos aprender: <http://www.cohousingverde.com/2017/04/28/que-es-el-derecho-de-uso/>

haciendo, pero a la vez, debemos ser conscientes de que las diferencias entre las CCAA son abismales y así, por ejemplo, se indica que la *Comunidad de Castilla y León junto a Ceuta y Melilla son los territorios que han logrado con su avance que la lista de espera esté ya reducida prácticamente a la gestión normal de altas y bajas sin acumulados*⁷, y solo puede servirnos como ejemplo a seguir, pero no debería confundirnos.

3.3 LA INVESTIGACIÓN Y LA ADMINISTRACIÓN: De nada serviría aprovechar las experiencias acumuladas por las viviendas colaborativas existentes, si no estuviesen avaladas por investigaciones con las que venimos participando, tales con el proyecto MOVICOMA presentado en la Jornada, y algunas otras iniciadas hace ya algunos años. Sus resultados, lejos de improvisaciones, con toda seguridad ayudaran a conocer más y mejor la problemática social a la que nos enfrentamos y, a la vez, sentaran las bases de futuras actuaciones más adaptadas a las realidades que nos están tocando vivir. Calificaría de trascendental para mis intereses como estudioso, la intervención de Marco Marchioni, del que desgraciadamente no había tenido referencias y que, de inmediato trataré de remediar⁸. De otra parte, la Administración, en este caso representada por el Ministerio de Fomento, nos abría una puerta a la esperanza cuando nos presentaba El Proceso Participativo⁹ que [...] *Se concibe como un documento estratégico, no normativo, que persigue mejorar, en una serie de prioridades temáticas, la normativa y la planificación territorial y*

⁷ Fuente: XVII DICTAMEN DEL OBSERVATORIO DE LA LEY 39/2006 (pg. 42).

⁸ He aquí alguna referencia sobre el tema que expuso:

<https://carmonje.wikispaces.com/file/view/Comunidad,+participaci%C3%B3n+y+desarrollo+-+Marco+Marchion.pdf> ;

http://extension.uned.es/archivos_publicos/webex_actividades/4698/acomunitariaponencia13b.pdf

⁹ Puede consultarse en la web del Ministerio (Sala de Prensa), y el texto insertado pertenece a la citada página: <https://www.fomento.gob.es/MFOMBPremsa/Noticias/Fomento-impulsa-la-elaboraci%C3%B3n-de-la-Agenda-Urbana/a370d7a2-a47d-4176-a346-2b1fc3309877>

*urbana, la financiación de las políticas urbanas, el conocimiento y el intercambio de buenas prácticas y la gobernanza. Todo ello en coherencia con el contenido de las agendas internacionales citadas. [...]. Sin embargo, pronto comprendimos que las ayudas que se proyectaban solo pudieran aplicarse a la financiación de las viviendas colaborativas en régimen de alquiler por periodos de 25 años y, dirigidas a las rentas más bajas y a las personas con patrimonio inferior al importe medio de una vivienda. Es decir, las viviendas colaborativas promocionadas por la asociación de socios en cooperativa, con patrimonio suficiente para hacer frente a su financiación, quedarían fuera de estas ayudas. Lo que deja los proyectos en manos de promotores-financiadores para abordarlos en su conjunto ... pura filosofía del cohousing desde la óptica de [...] el Grupo de Expertos independientes que liderará un proceso abierto y participativo para elaborar la Agenda Urbana española [...]»¹⁰. El mayor de los favores que podría hacer el Ministerio de Fomento a los cohousing, aparte de contribuir a eliminar las limitaciones de la financiación, sería la de diseñar un mapa por CCAA interactivo y en tiempo real, de las **disponibilidades de suelos dotacionales** y espacios susceptibles a los que poder acceder desde la óptica de las necesidades de los cohousing, dado que lo que nos ofrece la página de Sepes¹¹ (Entidad Pública Empresarial de Suelo, dependiente del Ministerio de Fomento), en modo alguno satisface las necesidades de estos colectivos.*

4. CONCLUSIONES

4.1 Aprovechemos las experiencias de los *cohousing* que nos han precedido para no repetir errores, pero abordemos hoy los problemas a los que se enfrentan para hacerlos sostenibles.

¹⁰ Según se expresa en la propia web del Ministerio de Fomento.

¹¹ Las pruebas se pueden encontrar en: <https://www.sepes.es/>

- 4.2 Debemos estudiar en profundidad las diferencias entre las soluciones de viviendas colaborativas rurales y las urbanas.
- 4.3 El acceso al suelo suele ser un muro infranqueable, especialmente en la ciudad.
- 4.4 El trabajo de las Administraciones y el del Ministerio de Fomento de cara a consolidar un documento estratégico y no normativo, no es suficiente si no se contemplan las realidades que estamos viviendo.
- 4.5 La reforma de las residencias geriátricas actuales es también un logro de la Sociedad de Bienestar, que debe una parte de sus cambios a nuevos planteamientos como los del cohousing.

Tres Cantos, 25 de noviembre de 2017

Agustín Bastante Sicilia

Presidente de CENTRO DE CONVIVENCIA COOPERATIVO S. Coop. Mad.

(<http://www.centroconvivencia.esy.es/>)

Ingeniero y Doctorando Investigador en Antropología Social de la UAM.