

DIAGNÓSTICO DEL MODELO *COHOUSING* EN EUSKADI

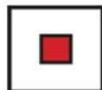
Versión Resumida

Julio 2020

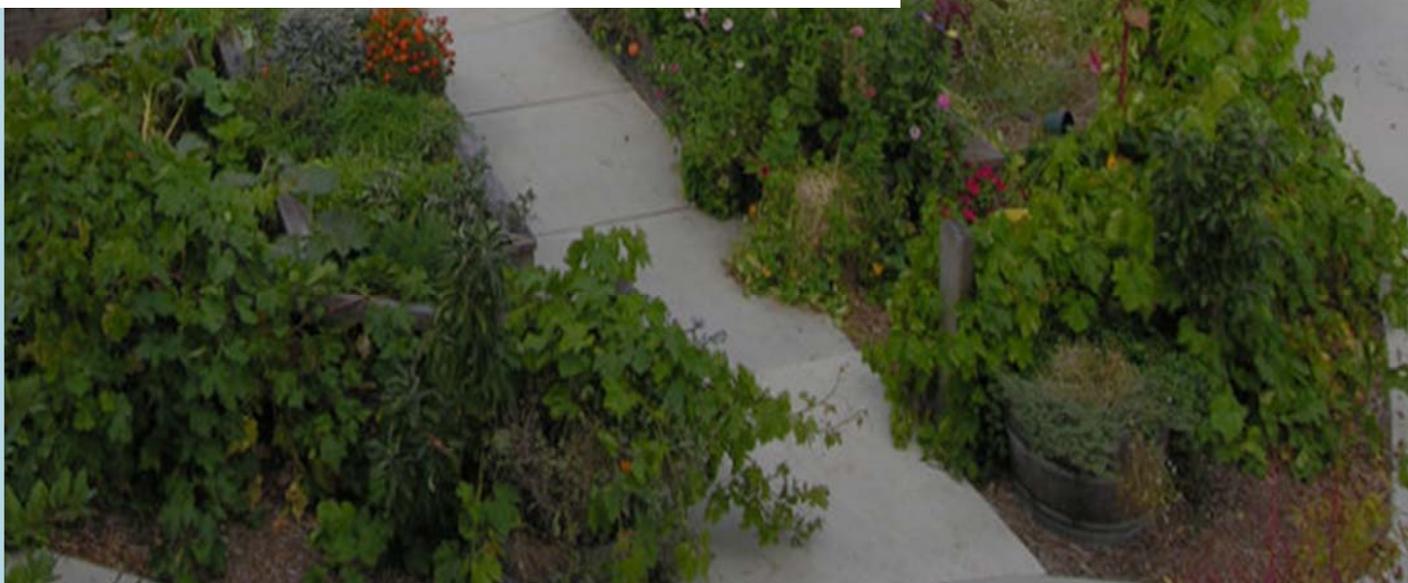


EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAIA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA
BASQUE HOUSING
OBSERVATORY



Título: Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi

Autores: Cristina Cuesta Lerín, Maite Arrondo Segovia, Iker San Román Ayala

Diseño gráfico y maquetación: Miren Huarte Juan

Vitoria Gasteiz, Julio 2020

ELABORACIÓN

Dirección general, técnica y coordinación del proyecto

Cristina Cuesta Lerín

Coordinación técnica para redacción del informe

Cristina Cuesta Lerín

Maite Arrondo Segovia

Equipo técnico

Cristina Cuesta Lerín

Maite Arrondo Segovia

Iker San Román Ayala

Miren Huarte Juan

Gobierno Vasco / Eusko Jaularitza
Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y
Vivienda
Observatorio Vasco de la Vivienda – Etxebizitzako Behatokia

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. OBJETIVO DEL INFORME	5
1.2. QUÉ SE ENTIENDE POR COHOUSING: ANÁLISIS CONCEPTUAL	6
1.3. FÓRMULAS Y MARCO JURÍDICO PARA DESARROLLO DEL COHOUSING EN EUSKADI. ..	10
1.4. ÁREAS DE MEJORA EN LA NORMATIVA VASCA ACTUAL	15
1.5. REFERENCIAS ESTATALES Y OTRAS FÓRMULAS A NIVEL INTERNACIONAL.	19
1.5.1. Referencias a nivel estatal. Fórmulas para desarrollar el modelo Cohousing	19
1.5.2. Otras fórmulas a nivel internacional	21
1.6. PROPUESTA DE MARCO PARA LA DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL COHOUSING PARA EUSKADI.....	23
2. JUSTIFICACIÓN	25
2.1. MODELO COHOUSING.....	25
2.1.1. Historia	26
2.1.2. Características	27
2.1.3. Modelos y Tipologías de Cohousing.....	28
2.1.5. Beneficios del modelo Cohousing	29
2.2. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).....	29
2.2.1. Contribución del Cohousing a los ODS principalmente alineados	30
2.3. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA VASCA Y ALINEAMIENTO DEL COHOUSING.....	31
2.3.2. Agenda Urbana de Euskadi	31
2.3.3. Ámbito de Salud y Plan de Salud 2013-2020	32
2.3.4. Estrategia Vasca de Envejecimiento Activo 2015-2020	33
2.3.5. Otras estrategias con las que el Cohousing se encuentra alineado.....	34
2.4. PERTINENCIA EN EL CONTEXTO ACTUAL DE EUSKADI	34
2.4.1. Premisas	35
3. ANÁLISIS	37
3.1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA	37



4. DIAGNÓSTICO NECESIDADES DEL COHOUSING EN EUSKADI SEGÚN LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS	38
4.1. INTRODUCCIÓN	38
4.2. TABLAS DE DIAGNÓSTICO	39
5. PROPUESTAS COHOUSING SEGÚN LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS	57
5.1. INTRODUCCIÓN	57
5.2. TABLAS DE PROPUESTAS	58
6. CONCLUSIONES	68



1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETIVO DEL INFORME

En los últimos años, el *Cohousing* está viviendo un renovado impulso en Euskadi, por un lado, con la aparición de un destacado número de iniciativas y por otro, con una mayor receptividad e interés por parte de las administraciones públicas, que están incorporando dicho término tanto en la normativa como en la planificación estratégica.

El objetivo de este informe diagnóstico es analizar la situación actual del *Cohousing* en Euskadi con objeto de identificar recursos y alternativas para su desarrollo. Este estudio tiene además una clara orientación práctica, por lo que está basado en un proceso de consultas realizado a colectivos, entidades, administraciones públicas y expertos en la materia.

En primer lugar, se analiza el *Cohousing* como concepto, así como su encaje en el marco jurídico actual en Euskadi, para a continuación hacer referencia a otras fórmulas tanto a nivel estatal como internacional. La última parte de este primer capítulo recogerá una propuesta marco para su definición.

En el segundo capítulo de este estudio diagnóstico, se describe el modelo *Cohousing*, se analiza la relación del *Cohousing* con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y Planes Estratégicos de la Comunidad Autónoma Vasca, así como la pertinencia de impulsar este modelo en Euskadi a través de los principales indicadores estadísticos y los primeros pasos por parte de las Administraciones Públicas.

A continuación, se analizan las características, necesidades y problemas que encuentran tanto los colectivos y entidades de personas interesadas, como los expertos y Administraciones Públicas para el desarrollo de proyectos de *Cohousing*.

A raíz de este análisis, en los dos capítulos siguientes se realiza respectivamente un diagnóstico y se recogen las principales propuestas. En ambos capítulos, las aportaciones se estructurarán de acuerdo con las siguientes categorías que recogen la gran mayoría de aspiraciones de las entidades y administraciones públicas activas en la materia:

- Cohousing asequible: facilitar el acceso a la vivienda para colectivos con acreditada necesidad de vivienda, como pudieran ser los jóvenes o las personas con cargas familiares y bajo nivel de renta. Bajo esta categoría, se ubican también las iniciativas que buscan en el *Cohousing* una manera de blindar la vivienda contra la especulación, a través de diversas fórmulas (tenencias colectivas, cesión de uso temporal y cualesquiera otras que impidan la división horizontal y mercantilización) y que tiene por objeto preservar la asequibilidad de la vivienda.
- Cohousing senior: el envejecimiento de la población ha empujado a administraciones y colectivos a buscar en este modelo una nueva manera de disfrutar de mayores niveles de autonomía, independencia y calidad de vida durante las últimas etapas de la vida. Bajo esta categoría se ubican también las iniciativas que buscan en el *Cohousing* la desmercantilización de los cuidados y servicios de atención a la dependencia.
- Cohousing rural: la búsqueda de alternativas de vida que fomenten la sostenibilidad social y medioambiental, y que ayuden a su vez a vertebrar la revitalización de las zonas rurales y a conservar el patrimonio. Contrarrestar en definitiva las dinámicas de despoblación y urbanización concentrada en las ciudades a través de este modelo de convivencia.

El último capítulo de este análisis recoge las principales propuestas y líneas a desarrollar para impulsar el *Cohousing* en Euskadi.

1.2. QUÉ SE ENTIENDE POR COHOUSING: ANÁLISIS CONCEPTUAL.

A pesar de utilizar la misma palabra, con frecuencia al hablar de *Cohousing* se hace referencia a realidades o ideas de muy diversa índole. Por ello, es necesario establecer de forma clara qué se entiende y qué no bajo dicho concepto.

Este análisis no pretende abordar las fórmulas jurídicas en las que el *Cohousing* podría materializarse, ya que eso es objeto de la siguiente sección. En el presente apartado, el objetivo

es identificar las características básicas comunes que deben cumplir los proyectos desde un punto de vista teórico, para su inclusión en los diferentes modelos que puedan desarrollarse en las políticas públicas.

El término inglés *Cohousing*, que en castellano podríamos traducir como Covivienda, es el que utilizaremos, ya que no sólo goza de mayor reconocimiento e implantación internacional, sino que además es el que se recoge tanto en la normativa como en los documentos de planificación estratégica del Gobierno Vasco como es el caso del Plan Director de Vivienda de Euskadi o el proyecto de Orden de Actuaciones de Fomento al Alquiler y otras formas de uso de las viviendas y edificios residenciales, actualmente en información pública.

Así, en primer lugar, debemos distinguir *Cohousing* de vivienda cooperativa, término que con frecuencia se utiliza como sinónimo, ya que este último hace referencia a una de las fórmulas en las que puede desarrollarse el *Cohousing* y que por tanto puede resultar excluyente.

El *Cohousing* tampoco es sinónimo de vivienda colaborativa, ya que éste va más allá de la colaboración e incorpora aspectos del ámbito arquitectónico, como son los espacios y servicios comunes que desde su diseño están orientados y concebidos para facilitar la interacción social. El *Cohousing*, incorpora en el propio diseño físico de la vivienda aspectos sociales, más allá de la lógica colaborativa que haya impulsado el proyecto y que no tienen, en principio, que ir más allá de compartir recursos y buscar la mayor eficiencia en el uso de estos. Las estancias y espacios comunes son claves en la definición del *Cohousing*, independientemente de que se haya contado con la participación de los miembros en su diseño.

A menudo, cuando se habla de vivienda colaborativa, se pone el énfasis en la visión común o 'comunidad intencional' de acuerdo con la traducción literal del inglés, pero ésta tampoco es una característica esencial del *Cohousing*. Si a menudo, existen fuertes elementos identitarios, así como necesidades o afinidades comunes entre sus miembros, reducir o plantear que ésta sea una característica definitoria dejaría fuera muchos proyectos que pudieran incorporar miembros en fases posteriores a su diseño o a modelos que no favorecieran la mixtura y diversidad social. Que en la práctica los proyectos partan de iniciativas con un alto grado de cohesión interna entre sus miembros, puede responder más bien a la lógica propia inicial de impulso de fórmulas incipientes y no consolidadas en el tiempo, más que a una característica que deba permanecer durante la vida del proyecto una vez éste se hubiera materializado.

Otro término que con frecuencia se confunde con el de *Cohousing*, es el de vivienda colectiva. Por ésta se entiende el conjunto de viviendas individuales, dispuestas alrededor de un espacio

o servicios comunes, en los que la participación de sus integrantes no tiene por qué estar garantizada. En dichas categorías podríamos ubicar aquellas dotaciones así diseñadas para personas mayores o para personas con diversidad funcional entre otras, en los que sus usuarios haciendo uso de dichos espacios comunes no tuvieran en cambio capacidad de decisión de cara a su funcionamiento y gestión.

La definición más extendida de *Cohousing* es la acuñada por Charles Durrett y Katheryn McCamant en su ya clásico libro "*Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves*" de 1998. Acuñaron dicho término a partir del estudio de varios proyectos en Dinamarca, ya que fue en este país donde a principios de los años sesenta los expertos sitúan los orígenes modernos del *Cohousing*. La definición de Durrett y McCamant hace referencia "aquellas viviendas colaborativas en las que los residentes participan de manera activa en el diseño y gestión de su entorno. Contexto, en el que se combinan, los espacios privados con las ventajas de espacios y recursos compartidos en comunidad."

En los mismos términos se define el *Cohousing* por parte de la asociación de *Cohousing* de Estados Unidos de América, Canadá y gran parte de países europeos. En la mayor parte de páginas web de estas asociaciones de *Cohousing*, destaca especialmente en los últimos años, la inclusión de criterios de sostenibilidad medioambiental, como elemento esencial que deben reunir los proyectos que se desarrollen bajo dicha denominación.

Si bien el *Cohousing* es el término que tiene un mayor alcance internacional y el que se recoge en las principales páginas webs tanto entre las iniciativas como entre los profesionales que buscan plantear fórmulas alternativas de acceso, diseño o gestión de viviendas, no existe consenso respecto al significado exacto del prefijo "co-". Ni desde el punto de vista teórico ni el práctico, puede acotarse su significado, teniendo más bien este prefijo un carácter polisémico; ya que puede referirse a aspectos tanto colaborativos como cooperativos, colectivos o comunitarios.

Lo que sí parece claro, es que por *Cohousing*, no se hace referencia a determinadas estructuras de gestión no jerarquizadas o a fórmulas de economía colaborativa como pretenden algunos expertos entre los que destaca Graham Meltzer.

Si bien el término anglosajón es el más extendido, en algunos países prevalecen sus propias denominaciones. Este es el caso de Alemania, donde se utilizan los términos *Wohngemeinschaft* (vivienda comunitaria) y *Gemeinschaftliche Wohnformen* (viviendas con orientación comunitaria). En ambos casos, se ha identificado una serie de características comunes como



son la existencia de una comunidad con fines compartidos, participación y autoorganización, así como principios comunes de carácter económico y social que permitan desarrollar fórmulas legales dirigidas a su sostenibilidad en el tiempo.

A nivel conceptual, al definir *Cohousing*, podemos identificar dos dimensiones, por un lado, la física o arquitectónica, que hace referencia al inmueble y su distribución, y por otro, la social o que hace referencia a la dimensión comunitaria y de participación de sus miembros. De este modo, por *Cohousing* entendemos aquellos proyectos en el que se combinan los espacios privados con espacios y recursos compartidos, es decir, en los que no basta que un grupo diseñe conjuntamente un inmueble, sino que, ya desde el propio diseño del espacio se busque fomentar la interacción y generar vida comunitaria a través de espacios y recursos propicios para ello. Y en el que, además, la participación en el diseño o/y gestión de sus miembros sean características básicas de su funcionamiento. La participación si bien debe ser una característica de su funcionamiento, no debe obligatoriamente ser un requisito en su fase de diseño, aunque este parece ser el caso de la mayor parte de proyectos. Esta idea responde en gran medida en que el impulso de este tipo de modelos suele partir de profesionales con interés comercial en captar como clientes a los grupos impulsores de este tipo de iniciativas, y no tanto en establecer el *Cohousing* como una modalidad de tenencia en la normativa de vivienda que garantice canales de participación de sus miembros.

Las ratios de los espacios comunes respecto a los espacios privados y las fórmulas de participación son cuestiones en las que en distintas fórmulas y combinaciones podemos encontrar en una amplia diversidad de proyectos de *Cohousing*.

Por último, en los últimos años y coincidiendo con las consecuencias de la crisis económica, el *Cohousing* está viviendo un renovado impulso como fórmula que busca facilitar el acceso a la vivienda, no sólo en términos de asequibilidad económica, aminorando el costo de la vivienda, sino como alternativa contra las lógicas especulativas orientadas a maximizar beneficios en los que la vivienda pase con facilidad a ser un producto asimilable en el mercado. Son muchas las iniciativas, que especialmente en Europa tras la crisis y en el contexto de globalización económica, buscan en el *Cohousing* plantear una alternativa que detraiga la lógica especulativa a través de fórmulas de tenencia colectivas que dificulten la división y mercantilización, en consonancia con el derecho a la vivienda adecuada. Sin perjuicio de que en el *Cohousing* quepa tan loable fin, no podemos ignorar que, en otros muchos casos, a través de esta fórmula se buscan satisfacer otro tipo de necesidades y objetivos. Como en el caso de la población senior y cercana a la jubilación, cuyo principal objetivo es garantizar una óptima calidad de vida durante

la vejez con los máximos niveles de autonomía y sociabilidad, o el de la reactivación y recuperación de entornos rurales, que permitan contrarrestar los fuertes procesos de urbanización y vertebrar el territorio con mayores niveles de sostenibilidad social, económica y medioambiental.

En definitiva, el *Cohousing* es un concepto abierto y dinámico, en el que deben caber fines, fórmulas, así como combinaciones heterogéneas de éstas manteniendo **dos denominadores comunes**: por un lado, uno **social**, donde se garantice la participación de sus miembros, y por otro lado, uno **arquitectónico**, a través de la existencia de espacios compartidos que fomenten la interacción y creación de redes comunitarias. En otras palabras, el prefijo co-, podría entenderse como antítesis al individualismo, donde las personas aspiran a mayores niveles de participación, así como a hacer uso de más espacios y recursos de su entorno a través de la vivienda.

1.3. FÓRMULAS Y MARCO JURÍDICO PARA EL DESARROLLO DEL COHOUSING EN EUSKADI.

Existen dos disposiciones de rango legal ya vigentes que ofrecen un marco jurídico compatible con el desarrollo del *Cohousing*, dentro de la modalidad de promoción o adquisición de un inmueble por parte de una asociación o cooperativa que adjudica a sus socios o cooperativistas las viviendas en régimen de cesión de uso:

- la Disposición adicional tercera de la ley 3/2015, de vivienda de Euskadi, que trata de la promoción o adquisición de conjuntos residenciales por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso;
- el artículo 118 ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi, que desarrolla el régimen de adjudicación o cesión en las cooperativas de vivienda.

1.- La **Disposición adicional tercera de la ley 3/2015, de vivienda** regula la promoción o adquisición de viviendas por asociaciones sin ánimo de lucro, en régimen de cesión de uso, con el fin de asignar ayudas públicas a dichas entidades. Su aplicación es extensiva a otras modalidades de autopromoción o de promoción a través de cooperativas u otras formas de asociación con la finalidad de la adjudicación de viviendas y anejos a sus partícipes.

El artículo se centra, por lo tanto, en la figura de asociaciones privadas sin ánimo de lucro que se constituyen específicamente a fin de acometer la promoción o adquisición de un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, en régimen de cesión de uso.

En tal caso, el conjunto inmobiliario será propiedad de una asociación de las referidas, en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir sobre él (derecho de superficie o concesión, principalmente), y sus asociados que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

Para acceder como socio a la asociación, en régimen de cesión de uso, habrá de abonarse un importe económico que será fijado por los órganos de gobierno de aquella en función de los costes de la promoción y mantenimiento del inmueble. Este importe de entrada se reembolsará en el caso de que quien lo hubiera abonado enajenare su derecho de uso a otra persona física bajo la fiscalización de los órganos de gobierno de la asociación, que habrán de garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la mencionada enajenación.

El derecho de uso del que gozará cada uno de los asociados tendrá carácter indefinido y será también transmisible «mortis causa» en sus propios términos y contenidos, y, en contraprestación a él, se abonará un canon o renta social establecido por la asociación de acuerdo con los costes de promoción, construcción, amortización, mantenimiento, mejoras y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

Por último, y para que las asociaciones puedan acceder a posibles ayudas públicas que se establezcan, el conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.

2.- Artículo 118 ley 11/2019, de 20 de diciembre, de Cooperativas de Euskadi. Régimen de adjudicación o cesión en las cooperativas de vivienda.

Derivada de la regulación introducida por vivienda, y dentro de su régimen competencial, la ley vasca de cooperativas introduce en el año 2019 el desarrollo de la adjudicación de viviendas a

los cooperativistas en régimen de cesión de uso, modalidad ya existente desde hace más de 20 años en la Ley estatal 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas¹.

Según este texto, que desarrolla importantes variaciones respecto a lo previsto por la ley 3/2015, de vivienda, la propiedad o el uso y disfrute, habitual o por temporadas, de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa promueva o adquiera un conjunto de viviendas y locales, todo ello como inmueble único, para su cesión a las personas socias, el conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos.

En tal caso, las personas socias cooperadoras ostentarán un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados por la cooperativa conforme a sus estatutos y normas de organización interna que regularán sus derechos y obligaciones.

En este tipo de cooperativas de cesión de uso, para adquirir la condición de persona socia habrá de suscribirse una aportación al capital, que tendrá como importe máximo el que le corresponda en función de los costes de promoción o adquisición del inmueble. Las personas socias abonarán, además, las cuotas periódicas que fijen los órganos de la cooperativa para el mantenimiento, mejora y conceptos asimilables correspondientes al inmueble residencial.

En caso de baja de la persona socia, su derecho de uso se pondrá a disposición del consejo rector, que lo adjudicará a una nueva persona socia. El derecho de uso es transmisible mortis causa a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

¹ Art.89.3. La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho. Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

En su artículo 92 se regula específicamente la transmisión de derechos sobre la vivienda o local para transmitir a su vez la condición de socio cooperativista y ser usuario de todos los bienes titularidad de la entidad. Dicha transmisión de derechos está sometida al tanteo y retracto de la cooperativa.

En base al contenido de los 2 preceptos, podemos establecer inicialmente el contenido básico del régimen jurídico con rango legal de la vivienda en régimen cesión de uso, con 4 características principales:

- Titularidad del conjunto inmobiliario: será propiedad de una asociación o cooperativa en pleno dominio u otro derecho que habilite para construir o rehabilitar (derecho de superficie o concesión). Las personas socias gozan de un derecho de uso sobre la vivienda y locales que les sean adjudicados.
- Adquisición de la condición de socio mediante una aportación inicial al capital social o entrada, en base a los costes de la promoción o adquisición del inmueble (terreno o edificio).
- Se establece un canon o renta a cambio del derecho de uso, y se sufraga una cuota periódica para satisfacer los costes de mantenimiento, amortización de créditos, mejoras y conceptos asimilables.
- La transmisión y reembolso de las aportaciones iniciales puede ser inter vivos o mortis causa. Se transmite el derecho de uso si se cumplen los requisitos para ser admitido como socio.

Por otra parte, en el ámbito reglamentario se encuentra vigente desde el pasado 20 de enero del 2020 el **DECRETO 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi** en materia de vivienda y suelo y de modificación de disposiciones reglamentarias en materia de vivienda.

En el mismo se introducen varias disposiciones que hacen referencia a la financiación de operaciones de *Cohousing*, de cooperativas en régimen de cesión de uso y a otras fórmulas análogas de promoción de vivienda para el fomento del arrendamiento asequible.

Por último, es preciso hacer referencia a dos normas que se encuentran en periodo de información pública y que pretenden desarrollar el concepto de *Cohousing*, en este caso ya de manera expresa mediante su identificación con la figura de las **viviendas colaborativas**:

1.- PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULAN LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y LAS NORMAS DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO.

2.- PROPUESTA DE ORDEN REGULADORA SOBRE ACTUACIONES EN FOMENTO DEL ALQUILER Y OTRAS FORMAS DE USO DE LAS VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES

Por lo tanto, se presume que próximamente se dispondrá de tres nuevas reglamentaciones en vigor, que habrá que integrar para definir un modelo concreto de *Cohousing* en Euskadi. La



definición y características que otorga al modelo cada norma no son idénticas, y habrá variaciones en función de que se quieran realizar *Cohousing* o no, si se sigue la ley de vivienda o la de cooperativas, los tipos de ayuda a solicitar, etc. Estos posibles problemas relevantes de aplicación e interpretación son objeto de análisis en el siguiente apartado.

DECRETO 210/2019, de 26 de diciembre, de colaboración financiera	Proyecto Orden de fomento de alquiler	Proyecto de decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad
<p>Definición: La recogida en la D.A tercera de la ley de vivienda: viviendas en conjunto inmobiliario en régimen de cesión de uso.</p> <p>A efectos de financiación, equiparación con promoción de viviendas en régimen cooperativo de cesión de uso, las concesiones de obras o servicios a más de 50 años de uso en arrendamiento y cualquier otra fórmula de colaboración público-privada.</p> <p>Garantía de recompra por parte de la Administración del edificio completo.</p>	<p>Definición. Identificación de <i>Cohousing</i> y viviendas colaborativas:</p> <p>Sistema que permite el acceso a una vivienda mediante el abono de una entrada previa y un canon mensual a una cooperativa o entidad sin ánimo de lucro de conformidad con lo previsto en la Ley de Vivienda (cesión de uso), que gestiona una comunidad de viviendas en régimen de autogestión compuesta por los residentes de las viviendas, a precios inferiores a los del mercado del alquiler.</p> <p>Cada vivienda deberá contar con espacios propios que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad, así como espacios comunes para uso y disfrute de los residentes cooperativistas</p>	<p>Define las Viviendas colaborativas. Vivienda de titularidad pública o privada que, cumpliendo con el programa mínimo de vivienda o de alojamiento dotacional, se encuentra inserta en un edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común y dispongan obligatoriamente de instalaciones, servicios y zonas comunes asimilables como mínimo a los de los alojamientos dotacionales.</p> <p>Deberán cumplir al menos con el programa de alojamientos dotacionales, con independencia de su régimen de uso y propiedad.</p>

1.4. ÁREAS DE MEJORA EN LA NORMATIVA VASCA ACTUAL

La existencia de 2 normas de rango legal, cada una de las cuales desarrolla una filosofía propia a la hora de abordar la fórmula de las viviendas en régimen de cesión de uso, ha creado una dicotomía reguladora que puede producir inseguridad jurídica en los colectivos y operadores que desean desarrollarla.

En cuanto a las diferencias entre ambas regulaciones, se producen dos de carácter significativo:

CONCEPTO	LEY DE VIVIENDA (D.A TERCERA)	LEY DE COOPERATIVAS (ART. 118)
Duración del régimen de cesión de uso	El conjunto inmobiliario propiedad de la entidad se mantendrá permanente e indefinidamente en la titularidad de la asociación, no pudiendo tampoco transformarse en propiedad horizontal o cualesquiera otros regímenes privados de propiedad.	El conjunto inmobiliario será propiedad de la cooperativa en pleno dominio u otro derecho, con carácter indefinido o de duración determinada si así se prevé en los estatutos.
Transmisión en la condición de las aportaciones	Se debe garantizar la inexistencia de lucro o beneficio especulativo en la enajenación.	No establece ninguna prevención al efecto.

El origen de estas discrepancias puede estar motivado por los diferentes objetivos que persiguen ambas leyes.

La ley de vivienda, en su disposición adicional tercera, busca fijar una fórmula de vivienda de cesión de uso de carácter indefinido, impidiendo que el inmueble de titularidad colectiva se convierta en una propiedad horizontal o cualquier otro régimen de propiedad separada. El objetivo final es que esta fórmula alternativa de acceso a la vivienda contribuya a incrementar el parque de viviendas en alquiler asequible y por tiempo indefinido.



La ley de cooperativas, en cambio, ha regulado de manera más amplia la cesión de uso de vivienda, concepto que ya existía desde hace 20 años, pero poniendo el acento en la cooperativa como entidad que provee de un producto o servicio a sus miembros a precio de coste y alternativamente a la venta. Por lo tanto, su interés se encuentra en desarrollar esta modalidad de tenencia, pero sin que le resulte esencial si ese acceso perdura de manera indefinida en el tiempo o si se acaba convirtiendo en una propiedad separada (la cooperativa puede cambiar el régimen de tenencia cuando lo considere oportuno).

Esta situación dual de la definición de las viviendas en cesión de uso, junto a las diferencias ya vistas en los desarrollos reglamentarios, pueden generar diversas interpretaciones en el momento de aplicar la normativa por parte de los colectivos interesados:

Norma reglamentaria	Si se sigue el modelo de la Ley de vivienda	Si se sigue el modelo de la Ley de cooperativas
Decreto de colaboración financiera	Al existir diferencias en determinadas condiciones de financiación (por ejemplo, subsidiación de intereses) se puede optar a ser promotores o adquirentes de viviendas en alquiler, sin definirse como <i>Cohousing</i> .	Se puede optar por modelos de promoción de vivienda con división horizontal desde el principio y posible venta posterior, al cabo de unos años.
Proyecto de decreto por el que se regulan las condiciones de habitabilidad	Viviendas colaborativas: viviendas o alojamientos dotacionales en régimen de cesión de uso.	Viviendas colaborativas en cualquier régimen de uso y propiedad, incluyendo viviendas en régimen de propiedad separada.
Proyecto orden de fomento de alquiler	Al existir distintas líneas de ayudas a la promoción de viviendas en arrendamiento protegido, se puede optar por acceder a mejores ayudas económicas si se desarrollan proyectos de promoción o adquisición de viviendas en alquiler, sin acogerse a la línea específica de <i>Cohousing</i> - viviendas colaborativas.	Posibilidad de disolver la cesión de uso y revertir las ayudas, y proceder a una venta en el mercado libre.

Ante estas posibles diferentes interpretaciones de las diferentes normas que se van a encontrar en vigor, se puede adoptar un análisis desde dos enfoques:

- Por un lado, se puede entender que esta diversidad normativa va a permitir que queden asimiladas dentro del concepto de *Cohousing* diferentes alternativas que pueden ser en cesión de uso o en propiedad separada (viviendas colaborativas), o de duración indefinida o determinada (si son cooperativas de vivienda).

Esta posibilidad permite crear un concepto más integrador del *Cohousing*, vinculado al concepto de autopromoción colectiva como elemento común.

Sin embargo, se diluye el objetivo de promover en todos los casos la vivienda asequible en cesión de uso y con carácter indefinido.

- Por otro lado, se puede considerar que esta diversidad de definiciones e interpretaciones puede generar inseguridad jurídica. Por ello, se hace preciso definir perfectamente el tipo de actuaciones que se quieren fomentar, a fin de asignar correctamente las ayudas públicas. En caso contrario, los proyectos se adaptarán a la opción más conveniente, y se autodenominarán como proyecto de *Cohousing* o no en base al mayor o menor interés que presenten de cara a ser beneficiarios de ayudas o financiación.

Esto puede hacer que se pierda el control sobre el modelo de *Cohousing* que se quiere promover en Euskadi, debilitando su aportación estratégica como solución habitacional no especulativa y dificultando la comprensión del modelo por parte de ayuntamientos y resto de operadores.

En conclusión, la exposición sobre este marco normativo (el vigente y el de próxima entrada en vigor) plantea ciertas contradicciones y lleva a reflexionar sobre la necesidad de analizar diversas áreas de mejora. Inicialmente se encuentran 5:

- 1.- A nivel legal, la ley de vivienda y ley de cooperativas abordan cada una desde su particular perspectiva el modelo de viviendas en régimen de cesión de uso. No hay coherencia y se generan dudas sobre si, por ejemplo, las cooperativas pueden cambiar de cesión de uso a propiedad separada (ley de cooperativas).

Entendiendo que ambas normas deben coexistir, se deben buscar espacios de desarrollo complementarios, de modo que no se diluya el modelo de *Cohousing* en otras figuras en las que no esté garantizada la participación de sus miembros.

2.- Tampoco hay uniformidad a la hora de abordar si es un modelo de control del lucro o beneficio especulativo (ley de viviendas) o no (ley de cooperativas).

Igual que en el punto anterior, se deben desarrollar herramientas para evitar definir como *Cohousing* operaciones que pueden acabar en un sistema de precios de mercado libre, no asequible.

3.- Respecto a las disposiciones de carácter reglamentario, se producen diversas opciones de actuación, que pueden generar confusión en los colectivos de “*cohousers*”.

La identificación del modelo de *Cohousing* con las viviendas colaborativas debe tener en cuenta que las mismas pueden desarrollarse en cualquier régimen de uso y propiedad (decreto de normas de diseño)

En base al proyecto de orden de fomento de alquiler, las diferentes ayudas a la promoción/adquisición/rehabilitación de edificios o viviendas para su puesta en arrendamiento protegido (sean o no objeto de calificación) son diferentes según la operación recaiga sobre fomento del arrendamiento o sobre el *Cohousing*. En este último caso, resultan de importe inferior.

A la hora de solicitar un préstamo (decreto de colaboración financiera) también existen alternativas inicialmente mejores a la de calificar la operación como *Cohousing* (por ejemplo, promoción en arrendamiento protegido a 50 años).

Fruto de todo ello, se requiere una estrategia para orientar los proyectos de *Cohousing* hacia una línea de ayudas y asistencia pública que prime las características sustantivas del *Cohousing*, y que resulte atractiva a los colectivos por encima de obtener más ayudas o mejores condiciones crediticias si optan por otros modelos de promoción.

4.- Existen demasiados espacios no regulados, en los que actúa de manera subsidiaria la normativa vigente en materia de cooperativas en régimen de venta, tanto libre como protegida, con los importantes desajustes que ello conlleva (gestión de la promoción, disposiciones de la ley de ordenación de la edificación, seguros y cauciones, responsabilidades sobre lo edificado, garantías a los cooperativistas-consumidores...).

Y no hay que olvidar que las cooperativas en venta tienen como fin disolverse en el momento en el que se produce la transmisión de las viviendas, por lo que no contemplan su continuación (118.2 ley de cooperativas).

Por otro lado, la disposición adicional tercera de la ley 3/2015 no ofrece desarrollo normativo respecto a las asociaciones privadas sin ánimo de lucro que promueven o adquieren las viviendas, por lo que indefectiblemente se acude a la normativa de las cooperativas en cesión de uso, cuyo modelo no regula la limitación del ánimo de lucro y pueden disolverse o cambiar a un régimen de propiedad separada en cualquier momento, con un simple cambio de estatutos.

5.- Por último, constatar que en ninguna de las normas analizadas se recoge el valor social que los proyectos de *Cohousing* aportan, tanto a los colectivos implicados como a la comunidad en la que se asientan. El fomento del modelo solo se aborda desde la perspectiva de acceso a la vivienda a precio asequible.

Se precisan directrices para conectar estos proyectos con el valor social que pueden aportar como entidades de iniciativa social, de utilidad pública o mecanismos concretos de colaboración público-privada (más allá de las referencias generales que aparecen en el decreto de colaboración financiera).

1.5. REFERENCIAS ESTATALES Y OTRAS FÓRMULAS A NIVEL INTERNACIONAL.

La popularidad del *Cohousing* se extiende a nuestro entorno y por ello en esta sección se realiza un repaso a los principales ejemplos en el ámbito estatal e internacional.

1.5.1. Referencias a nivel estatal. Fórmulas para desarrollar el modelo Cohousing

Aunque no existe, de momento, una definición integral de *Cohousing* en ninguna norma, diferentes Comunidades Autónomas están realizando aproximaciones a fórmulas que recogen algunas de sus características más relevantes del *Cohousing* (promoción por parte de un colectivo, asequibilidad y no especulación, estabilidad en la tenencia, colaboración público-privada en servicios de interés público...).

Se observan 3 tipos de ámbitos en torno a los cuales se están desarrollando iniciativas, con mayor o menor grado de éxito:

1. En el ámbito de la normativa de Vivienda, destaca la de Catalunya: incorporación de la cesión de uso.
2. Incorporación del Cohousing en la normativa de Servicios Sociales: Galicia y Asturias.
3. En el ámbito no normativo, destacan algunos procesos de licitación de los que se pueden recoger elementos de interés: Ayuntamiento de Barcelona, Generalitat Valenciana, Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, Ayuntamiento de Pamplona.

Como conclusiones a lo desarrollado por las disposiciones recogidas en el presente apartado de iniciativas comparadas a nivel estatal, podemos indicar que:

1.- La promoción de viviendas en cesión de uso, que puede ser una de las fórmulas para desarrollar proyectos de *Cohousing*, puede vincularse de manera estructural a modelos de vivienda asequible, tal y como se observa en la normativa catalana.

Este tipo de vivienda en cesión de uso puede ser asequible no sólo por su régimen jurídico (vivienda de protección pública), sino también por las características de los promotores que las desarrollan (promotores sociales), sin ánimo de lucro o con lucro limitado.

2.- Se puede utilizar la normativa reguladora de la autorización de centros y servicios sociales en un doble sentido:

- Para aceptar el desarrollo de iniciativas privadas, con un grado de atención más evolucionado que los recursos residenciales actuales.
- Para realizar licitaciones de *Cohousing*, por parte de cualquier administración pública con competencias en la materia, para personas mayores y también para cualquier otro tipo de iniciativa social, tanto en régimen de concesión como en derecho de superficie.

De este modo, la administración actuante puede exigir a los proyectos el cumplimiento de la normativa vigente del servicio social correspondiente, sometido a su régimen específico de autorización, mantenimiento y revocación.

3.- En cuanto a la metodología de los procesos de licitación, la administración puede desarrollar una actividad previa a la de la convocatoria del concurso de adjudicación de suelos o edificios, realizando procesos de preparación de los colectivos y preseleccionando a aquellos que presenten proyectos sociales más sólidos y mejores condiciones de viabilidad económica, solvencia financiera y capacidad de gestión.

1.5.2. Otras fórmulas a nivel internacional

En su mayor parte, los ejemplos internacionales se refieren a fórmulas cooperativas. Esto es así, en gran medida, debido a la relativa novedad del concepto de *Cohousing* así como a la falta de consenso respecto a su uso, lo que obviamente ha hecho más difícil la realización de estudios comparados con una visión más allá de dicha fórmula.

La fórmula cooperativa, además, se ha trasladado a los diferentes ordenamientos jurídicos con relativa uniformidad y para la que existen incluso, iniciativas de apoyo y promoción a nivel internacional con recursos y financiación de organismos internacionales multilaterales. El cooperativismo de vivienda por ello es la fórmula más extendida y bajo la que existe un mayor número de referencias y bibliografía.



El modelo de *Cohousing* basado en el cooperativismo de vivienda en **Dinamarca**, pionero en la materia, goza ya de un marco jurídico consolidado bajo dos fórmulas. Por un lado, el conocido como modelo Andel, que a través de la ley *Andelsboligloven*, representa, al 8 por ciento del parque de viviendas del país y por otro lado el modelo Almen, que a través de la ley *Almenboligloven*, engloba al 20 por ciento del parque de viviendas estatal. En su conjunto representan casi un tercio del total del parque de viviendas del país.



En **Uruguay**, otro de los países donde el cooperativismo tiene una mayor implantación en relación al total del parque público de vivienda, el modelo cooperativo de vivienda se implantó a través de la Ley Nacional de vivienda de 1968. Esta ley dedica uno de sus capítulos al cooperativismo de vivienda, y recoge dos modelos: por un lado, las cooperativas de vivienda de usuarios de ‘ayuda mutua’, que es la modalidad más extendida y que parten de la autoconstrucción colectiva y no requieren de una aportación de capital inicial significativa, y por otro, están las cooperativas de vivienda de usuarios de ‘ahorro previo’, en las que se exige a los socios una aportación de capital inicial que representa el 15 por ciento de los costos del proyecto que generalmente se destina a la contratación de servicios privados de construcción.



En **Alemania**, las cooperativas de vivienda están reguladas por una ley federal, que garantiza una estructura democrática básica independiente de la participación de sus miembros en el capital social de la cooperativa. Existen a su vez dos tipos, unas de corte más tradicional donde se priorizaba el facilitar el acceso a la vivienda de sus miembros, y una segunda modalidad, de carácter más reciente que prima no sólo facilitar el acceso a la vivienda en términos económicos sino garantizar la asequibilidad permanente de ésta. Este último tipo de iniciativas se estructura a través de una empresa de lucro limitado en la que se distribuyen las acciones entre dos entidades, por un lado, la asociación de inquilinos y por otro, lo que es la cooperativa en su conjunto.



Otro ejemplo paradigmático es el **caso austríaco**. Este país destaca por el fuerte apoyo financiero estatal, así como por la existencia de un sólido sector de empresas dedicadas a la promoción de vivienda social y asequible, que opera también en el ámbito del cooperativismo de vivienda. En Austria, el sector de la vivienda sin fines de lucro, ya sean cooperativas de vivienda o compañías de lucro limitado, forma parte de una misma organización, la Federación Austríaca de Asociaciones de Vivienda de Lucro Limitado (GBV). Su membresía en la federación es obligatoria, y engloba a más de 193 entidades con cerca de 795,000 unidades de vivienda, lo que representa el 18% del total de viviendas y el 33% del total de viviendas multifamiliares en Austria. La federación es una organización independiente del estado y desempeña tres funciones: representación de los miembros, defensa y auditoría. El modelo austríaco cuenta con una fuerte estructura, medios y apoyo públicos, pero además destaca por incorporar medidas para su replicabilidad, a través de la obligación de reinvertir los beneficios en proyectos de la misma naturaleza.



El último de los modelos internacionales que abordaremos es el de **Quebec**, Canadá. Allí, la mayor parte de viviendas de este tipo son de alquiler y no se requiere aportación individual de capital de las personas cooperativistas. En este modelo de cooperativas de vivienda destaca por abordar no sólo ayudas dirigidas a la promoción, sino también ayudas al mantenimiento del alquiler asequible, así como a la obligación de obtener financiación por parte de la comunidad donde se va a desarrollar, lo que de alguna manera obliga a formular algún tipo de proyecto social con interés para la comunidad donde se vaya a implantar. Esta combinación de ayudas y su desagregación por niveles político-administrativos, así como su coherencia y coordinación pueden resultar de un gran interés desde un punto de vista de políticas públicas.

1.6. PROPUESTA DE MARCO PARA LA DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL COHOUSING PARA EUSKADI

Tal y como hemos visto, contar con una definición unívoca a partir de la cual se pueda desarrollar el marco jurídico, así como instrumentos de políticas públicas para el desarrollo del *Cohousing* resulta fundamental.

Esta definición debe recoger las características básicas del modelo tal y como se planteaba en el apartado de análisis conceptual, en el que se hacía referencia a dos dimensiones, por una parte, la **arquitectónica**, a través de espacios y recursos compartidos y por otra la **social**, donde el énfasis se dirigía a la participación de sus integrantes. Esta definición de mínimos debe servir de base para el desarrollo de modelos y fórmulas varias, que den cabida a los diversos objetivos e instrumentos que pudieran ir desarrollándose.

Una vez establecida la definición marco, ésta permitiría su uso de manera transversal en el conjunto de la normativa de vivienda, así como en la planificación de Euskadi.

Bajo esta fórmula se podrían integrar proyectos en los que la participación, así como la existencia de espacios y servicios comunitarios prevalezcan como los elementos fundamentales, sin perjuicio de la naturaleza pública, privada o mixta de la iniciativa. La forma de tenencia (alquiler, propiedad o cesión de uso), la titularidad individual o colectiva, así como por parte de la entidad, la posibilidad de su división horizontal o no, podrían ser requisitos específicos de cada una de las fórmulas de *Cohousing* orientadas a satisfacer objetivos específicos de facilitar la accesibilidad económica, atender necesidades de la población senior o la reactivación de zonas

rurales. Las ayudas, instrumentos y recursos públicos destinados a cada una de éstas debieran justificarse en función del interés social que persiguen y las características de los colectivos beneficiarios.

Un *Cohousing* senior, tanto por el objetivo que persigue como por el perfil de sus miembros, no tiene por qué compartir el mismo tipo de ayudas y requisitos que se exigieran a un *Cohousing* cuyo fin sea ofrecer vivienda por debajo de precio de mercado. En cambio, la existencia de espacios y recursos comunes o determinados requisitos de participación sí pueden mantenerse como características comunes.

De igual forma, establecer la forma jurídica bajo la que debe basarse el *Cohousing* puede limitar la innovación y el desarrollo de posibles opciones y fórmulas. Alternativas público-privadas o la participación de entidades sin ánimo de lucro entre otras pudieran ser actores clave en la implantación del modelo. Máxime, en una fase inicial en el que las políticas públicas de forma experimental impulsen proyectos piloto en los que sea la experiencia práctica la que determine el éxito.

Establecer una definición de *Cohousing* que sirva como marco para su desarrollo según los distintos objetivos prioritarios (senior, asequibilidad y rural) dotaría de claridad al modelo, racionalizaría recursos y evitaría el uso del *Cohousing* con intereses espurios propios de la especulación inmobiliaria.



2. JUSTIFICACIÓN

2.1. MODELO COHOUSING.

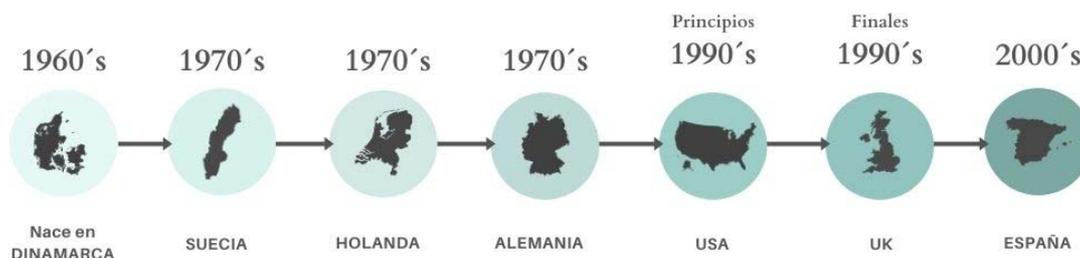
En los últimos años estamos viviendo un resurgimiento del *Cohousing*, especialmente en Europa y América del Norte. Esto ha producido un interés significativo en muy diversos ámbitos, y el modelo *Cohousing* es cada vez más adoptado y evocado por académicos, profesionales, activistas y responsables políticos como una fórmula para abordar problemas de sostenibilidad social, económica, urbanística y medioambiental.

A la vista de la diversidad de tipologías de proyectos *Cohousing* y de la diversidad de fórmulas para su desarrollo a nivel global, además de la ausencia de consenso para el establecimiento de una definición universal del modelo, resulta complicado realizar clasificaciones y análisis generalistas, ya que pueden no hacer justicia a la riqueza y diversidad de iniciativas y comunidades *Cohousing*, y también pueden dificultar su adaptación a la realidad de cada contexto, además de resultar incómodas o problemáticas en función de los objetivos, necesidades e intereses de los diferentes agentes implicados.

Sin embargo, es un hecho que se ha convertido en una alternativa de vivienda y de modelo de convivencia reconocible y aplicable a una amplitud de preocupaciones sociales. Las personas que viven en *Cohousing* lo vinculan con altos niveles de calidad de vida y satisfacción, y el número de iniciativas sigue creciendo, máxime si recibe apoyo mediante su inclusión en las políticas públicas.

2.1.1. Historia

Historia Contemporánea Cohousing



Fuente: Cohousing Spain

El desarrollo en España de este tipo de proyectos en la actualidad se ve principalmente obstaculizado por el desconocimiento del modelo, la complejidad técnica que comporta, los aspectos culturales, la escasez de información, la carencia de instrumentos de apoyo, las dificultades para encontrar suelos o edificios adecuados, las necesidades de financiación, y, sobre todo, la ausencia de un marco jurídico-administrativo específico, favorable y alineado a nivel transversal.

Una observación interesante que puede extrapolarse de la experiencia europea, es que a través de la variedad de enfoques específicos de cada país para el fenómeno *Cohousing*, el modelo está en auge en toda Europa; es aplicable a diversos objetivos, necesidades y fórmulas para su desarrollo; y presenta especial interés para las personas mayores. Esta es una señal muy positiva, ya que el mayor desafío para las Administraciones Públicas en los próximos años será abordar el reto demográfico: asegurar que las personas mayores tengan la mejor calidad de vida posible y se integren lo más plenamente posible en la sociedad en general, abordar el despoblamiento y abordar los efectos de la población flotante. Como demuestran las experiencias europeas, el carácter altamente adaptativo del *Cohousing* puede ofrecer a la sociedad una alternativa más sostenible ante diferentes necesidades y desafíos.

2.1.2. Características



¿Qué tienen en común los diferentes modelos *Cohousing*, y las diferentes tipologías de proyectos? La definición de las características que supongan un mínimo común aplicable a todos, tampoco resulta sencilla.

En primer lugar, la noción de *Cohousing*, se cruza, como ya hemos visto, en algunos conceptos con características de otras alternativas a la vivienda convencional, como por ejemplo vivienda cooperativa, vivienda colectiva, comunidades intencionales, comunas, ecoaldeas, viviendas colaborativas, covivienda... Y el asunto de la conceptualización se complica aún más por las diferentes maneras de traducir y transferir términos y experiencias que se han desarrollado en contextos histórico-geográficos distintos.

Además, la identificación de características *Cohousing* no es estática: los conceptos han ido variando a lo largo del tiempo, según el país, contexto y acontecimientos sociales, así como corrientes ideológicas y autores, como ya hemos visto en los capítulos anteriores.

Por otro lado, se pueden encontrar innumerables variantes de características en redes de viviendas compartidas, colaborativas o alternativas, afines o asemejadas al *Cohousing*, que hacen hincapié en vivir en comunidad.

Aunque desde luego hay muchos aspectos a considerar, también es un hecho que el *Cohousing* es un concepto que tiene suficiente

flexibilidad para trabajarlo y adaptarlo a la realidad y necesidades en cada contexto y en cada momento.

Extraemos por tanto aquí una propuesta de características a considerar para su valoración en cuanto a licitaciones o calificación de interés público, que como mínimo consideramos comunes en los modelos *Cohousing*, donde la dimensión social trasciende a la de la vivienda o lo arquitectónico, con una perspectiva de aceptación y adaptación amplia, pero sin caer en demasiada simplificación para no confundir o atribuir el modelo *Cohousing* a instrumentos y formatos que carecen de su esencia por sí solos:

- **Creación de comunidad y convivencia de forma colaborativa** (valores comunitarios y apoyo mutuo)
- **Finalidad y objetivos comunes**
- **Participación en la toma de decisiones**
- **Diseño orientado al encuentro humano**
- **Diferenciación, equilibrio y respeto entre la privacidad y lo común:** economía individual y unidades domésticas privadas y autónomas (esto es, completas con lo necesario para poder hacer vida normal de forma independiente), integradas dentro de un complejo residencial colectivo más amplio, dotado con instalaciones enfocadas al encuentro y la realización de actividades de forma conjunta y con regularidad.
- **Inclusión de conceptos de sostenibilidad** (social, económica, ecológica...)
- **Que el conjunto no sea susceptible de ser desintegrado** como conjunto de viviendas colaborativas mediante la división para su venta o alquiler de forma independiente y desvinculada de su finalidad social.

2.1.3. Modelos y Tipologías de Cohousing

Como se ha podido observar, no existe un único modelo *Cohousing*, y su éxito reside en la flexibilidad del mismo para adaptarse a los diferentes contextos (básicamente, en función del territorio y de la estrategia de implantación utilizada). Es un modelo que engloba numerosas dimensiones: culturales, sociales, de vivienda, de cuidados, organizativas, de gestión, jurídicas, administrativas, financieras, etc.

Además, se da una diversidad de tipologías de proyectos *Cohousing* en función de su finalidad y los requisitos y singularidades propias de las personas que los habitan, sin olvidar el contexto

social y cultural en el que se desenvuelven. Por tanto, existen tantos tipos de proyectos *Cohousing* como colectivos que los conforman, porque éstos van a decidir cómo quieren que sea el proyecto, en función de diversas variables como:

- Tipo de colectivo, necesidades y objetivos
- Tipo de edificación
- Tipo de ubicación
- Tipo de diseño, grado de accesibilidad, adaptabilidad
- Tipo de servicios que incluye y cómo se gestionan
- Fines y forma jurídica
- Tipo de propiedad
- Régimen de tenencia / uso de las viviendas
- Gobernanza, organización y gestión
- Medidas para la sostenibilidad (social, económica, medioambiental), etc.

2.1.5. Beneficios del modelo Cohousing

Para comprender el incremento del interés en el modelo, y por tanto, el crecimiento del número de iniciativas, cabe detenerse en los beneficios del *Cohousing*, ya que son múltiples, y a nivel multidimensional:

PERSONALES
SOCIALES Y CULTURALES
EDUCACIÓN
VIVIENDA
ECONOMÍA Y CONSUMO
SALUD
CUIDADOS
SOSTENIBILIDAD
ECOLOGÍA

2.2. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).

A la vista de la amplitud de beneficios que aporta, podríamos afirmar que el modelo *Cohousing* se puede alinear en general con hasta **14 de los 17 ODS**. El encaje específico dependerá de los

detalles de la planificación estratégica en cada territorio, así como de las características concretas de cada tipología de proyecto.

El alineamiento del modelo *Cohousing* con una cantidad importante de ODS es una cuestión central, ya que supone una fortaleza a la hora de diseñar estrategias dentro de los planes para la **Agenda 2030**.



Fuente: Cohousing Spain

2.2.1. Contribución del Cohousing a los ODS principalmente alineados

Los tres ODS con mayor alineamiento e interés para el modelo *Cohousing* son el 11, el 12 y el 3.



2.3. PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA VASCA Y ALINEAMIENTO DEL COHOUSING

Las actuaciones están muy departamentalizadas, por Viceconsejerías, de modo que se observa el alineamiento de cada departamento con los ODS, pero no las interacciones entre ellos. Por ejemplo, el envejecimiento activo aparece como compromiso de Políticas sociales, y la única referencia a vivienda se refiere a la presentación conjunta de la “Guía para una vivienda amigable’.

2.3.2. Agenda Urbana de Euskadi

Para encontrar una vinculación más transversal de los conceptos asociados al *Cohousing*, es preciso acudir a la **Agenda Urbana de Euskadi – Bultzatu 2050**, que establece la respuesta estratégica de medio y largo plazo del Gobierno Vasco ante los retos estratégicos que representa la era urbana a nivel global y en Europa.

Alineada con los objetivos establecidos por ONU Habitat y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), particularmente en lo referido al Objetivo 11, y haciéndose eco de la Declaración de Davos sobre una Baukultur de alta calidad para Europa, Bultzatu 2050 apuesta por un modelo de ciudad propio, sostenible, convivencial, basado en un urbanismo de alta calidad, y determina un marco de coherencia de las políticas de los diferentes departamentos del Gobierno Vasco en relación con el impacto urbano que dichas actuaciones tienen en el territorio. Para ello, pone en relación los ODS recogidos por la Agenda Basque Country 2030 y las Directrices de Ordenación Territorial (DOT).

Para desarrollar las prioridades estratégicas de la Agenda Urbana se editó el **Anexo: Fichas de Acciones-Líneas de Actuación**. En materia de *Cohousing*, se han desarrollado dos fichas:

- 1.- Dentro de la prioridad “**Acceso a la vivienda para todos y todas**”. **Fomento del Cohousing y de las viviendas compartidas.**
- 2.- Dentro de la prioridad de **Promoción de hábitos de vida y ocio saludables.** **Promocionar los sistemas de Cohousing y los planes de cuidados personalizados en función de las necesidades de la ciudadanía.**

En ambos casos la identificación del *Cohousing* con el alineamiento estratégico tiene el mismo esquema (**Salud y Vivienda**). Es decir, la Agenda Urbana de Euskadi, utilizando el modelo de *Cohousing*, establece una fuerte vinculación estratégica entre Vivienda (Plan Director 2018-2020) y Plan de Salud 2013-2020, que se analiza en el apartado 2.3.3.

A su vez, en el ámbito de Vivienda el **Plan Director de Vivienda 2018-2020** establece en su EJE 5 la estrategia de **“Avanzar en la innovación en vivienda, buscando e implantando nuevos modelos que se adecúen a las necesidades de la demanda”**. Esto supone que el *Cohousing*, más que una acción concreta, se puede erigir como una verdadera línea estratégica que impulsa el desarrollo del resto de estrategias del Plan Director de Vivienda, al tiempo que crea una sinergia con los retos estratégicos de la Agenda Urbana de Euskadi 2050 (tanto de vivienda como de bienestar y salud) y con los principios de las Directrices de Ordenación Territorial.

2.3.3. Ámbito de Salud y Plan de Salud 2013-2020

El modelo *Cohousing* plantea entornos comunitarios saludables, participativos y abiertos al entorno, que favorezcan la calidad de vida y el empoderamiento de las personas para elegir dónde, cómo y con quién desean vivir y ser cuidadas.

El plan de salud se estructura en 5 áreas, y el modelo *Cohousing*, entronca más directamente con las siguientes áreas del plan:

- Segunda Área: Intervenir sobre la población para disminuir la morbimortalidad y la dependencia de las enfermedades con mayor impacto en la población. Se abordan los objetivos y acciones de los procesos asistenciales con visión integral, la atención a la cronicidad y a la dependencia.
- Área tercera: Promover el envejecimiento saludable.
- Área quinta: Los entornos y los estilos de vida saludables mediante la colaboración intersectorial, el trabajo en lo local y en lo comunitario.

Respecto a los departamentos implicados: tratándose el *Cohousing* de un modelo holístico que interrelaciona diversas dimensiones y presenta numerosos impactos como se argumenta respecto de los 17 ODS, el plan de Salud igualmente se enfoca involucrando a todos los departamentos.

Respecto a la participación: el *Cohousing* es un modelo participativo y empoderante, y puede ser objeto de propuesta y desarrollo en los consejos de participación comunitaria, ya que el plan de salud concreta estos aspectos mediante los citados consejos e igualmente se plantea objetivos de participación y empoderamiento de las personas, de forma que las y los ciudadanos sean agentes activos en la definición, organización y mejora de los servicios de salud. Así, las personas (desde la perspectiva individual y comunitaria) se erigen en el centro de la estrategia de salud en todas las políticas, así como en el centro del sistema. Se potencia su autonomía para responsabilizarse y tomar decisiones sobre su salud y enfermedad. Se configuran marcos e instrumentos de colaboración con las asociaciones y con el tercer sector, y se establecen cauces para participar en la definición, organización y mejora de los servicios de salud.

2.3.4. Estrategia Vasca de Envejecimiento Activo 2015-2020

En el ámbito de la planificación, y a parte de las referencias ya previstas en el Plan Director de Vivienda 2018-2020, el término *Cohousing* se recoge expresamente en la “Estrategia Vasca de Envejecimiento Activo 2015-2020”, pág. 53, dentro del Objetivo 2.3 (Preparar la vivienda y el entorno doméstico para poder disfrutarla durante toda la vida), donde se establecen como acciones a acometer por la administración autonómica las de:

- Identificar y estudiar la viabilidad y, en su caso, promover nuevas formas de alojamiento para personas en proceso de envejecimiento y, que garanticen la permanencia en las mismas en caso de necesitar ayuda:
Cohousing; Apartamentos con servicios; Apartamentos o viviendas intergeneracionales; Sistemas de acogida; Unidades de convivencia; Especial apoyo a iniciativas en ámbitos rurales.
- Crear una red de buenas prácticas que recoja iniciativas innovadoras de alojamientos y de modelos de convivencia.
- Incorporar en los currículums de la formación en arquitectura contenidos sobre diseño de alojamientos individuales o colectivos para personas mayores, siempre desde la perspectiva de la atención centrada en la persona y la accesibilidad universal que debe hacer compatible los espacios de cuidados con los espacios de vida.

2.3.5. Otras estrategias con las que el Cohousing se encuentra alineado

- IV Plan Vasco de Inclusión Social 2017-2021
- Estrategia Vasca de Gobernanza con las Personas Mayores (2019-2022)
- Estrategia de Promoción del Tercer Sector Social de Euskadi (2018-2020)
- Estrategia Vasca para Personas sin Hogar 2018-2021
- Estrategia de Cambio Climático del País Vasco 2050
- Trabajo y Justicia: Ley de Cooperativas de Euskadi
- Consumo. Plan Estratégico Kontsumobide 2018-2020
- Estrategia Vasca de Empleo 2020

2.4. PERTINENCIA EN EL CONTEXTO ACTUAL DE EUSKADI

Las diferentes formas de *Cohousing* y sus posibles efectos sobre el parque de vivienda, el mercado de la vivienda y el desarrollo urbano, han ganado importancia en la política de vivienda y los debates sobre el desarrollo de las ciudades en muchos países europeos. Se puede observar un cambio hacia la aceptación y promoción de la innovación mediante conceptos de vivienda más colaborativos en numerosas ciudades. Sin embargo, el detalle del proceso de co-creación y cogestión puede ser muy diferente dependiendo de la relación exacta de las partes interesadas entre sí, del entorno jurídico, económico e institucional, del nivel de los intereses políticos y empresariales y, muy importante, del papel que las autoridades locales estén dispuestas a desempeñar en el proceso. Por ello, es importante entender cómo los procesos de co-creación están influenciados por la gobernanza, los conceptos y las prácticas de las autoridades locales, para reforzar y concienciar de que su apoyo es todavía más esencial si los recursos financieros son escasos o la legislación nacional, regional y local (incluida la que regula el suelo, la edificación y la vivienda) no es favorable.

Otro importante factor a tener en cuenta es hasta qué punto valoran los gobiernos regionales y los municipios que estos proyectos de *Cohousing* contribuyen a sus prioridades y planificación en materia de vivienda asequible, desarrollo urbano, salud y servicios sociales y objetivos ambientales, entre otros. La tasa de éxito de la implantación del *Cohousing* dependerá, entre aspectos adicionales, de los mecanismos de apoyo públicos, y de la interacción de los aspectos jurídicos, institucionales y financieros en los que los gobiernos son actores cruciales.

2.4.1. Premisas

En relación con la voluntad de implantación específica del *Cohousing* en el País Vasco por parte de las Administraciones Públicas, encontramos los siguientes hitos:

El **Parlamento Vasco**, el 5 de diciembre de 2019, promovió una proposición no de ley con 73 votos a favor, en el que **instaba al Gobierno Vasco a continuar avanzando en la innovación en vivienda, buscando e implantando nuevos modelos que se adecuen a las necesidades de la demanda.**

Entre los últimos meses de 2019 y la primavera de 2020, el **Gobierno Vasco**, a través del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, ha realizado dos procesos participativos en los que el *Cohousing* ha estado muy presente:

- Uno para la redacción de la nueva Orden Reguladora Sobre Actuaciones en Fomento del Alquiler y Otras Formas de Uso de las Viviendas y Edificios Residenciales,
- y otro para el Proyecto de Reactivación y colaboración público-privada en materia de vivienda al objeto de identificar soluciones de forma colaborativa ante el escenario de crisis generado por la pandemia COVID-19.

De tal modo, la nueva Orden de Actuaciones de Fomento del Alquiler y Otras Formas de Uso de las Viviendas y Edificios Residenciales, es un primer paso para apoyar la implantación del modelo *Cohousing* desde las políticas de vivienda, y hace un esfuerzo por establecer diferentes instrumentos de apoyo al modelo para aportar un margen de flexibilidad hacia su incorporación como fórmula de acceso a la vivienda, aunque limitando su definición a un determinado tipo de organizaciones promotoras.

Por otra parte, y en línea con el Plan Director de Vivienda 2018-2020, el Gobierno Vasco sacó a concurso, en el barrio donostiarra de Txomin Enea, la promoción de un solar de 116 viviendas para cooperativas de vivienda en régimen de cesión de uso, enfocado a promotoras cooperativas clásicas con una importante experiencia anterior. Esta circunstancia impidió presentarse a los proyectos de iniciativas *Cohousing* existentes en la ciudad, que no tenían experiencia en la promoción y que abogan por la fórmula cooperativa de vivienda en régimen de derecho de uso de las viviendas (cesión de uso) desarrollada en suelo público en derecho de superficie.

En cuanto a iniciativas municipales, el **Ayuntamiento de Donostia**, en Plan de Vivienda 2018-2020, en su punto 7.2., Línea 4.2, recoge expresamente “Apoyar iniciativas de viviendas



colaborativas (*Cohousing*)”, definiendo el *Cohousing* como “un modelo de vivienda que ofrece una alternativa al modelo de vivienda actual en lo que se refiere al acceso a la vivienda, el modelo de convivencia y la flexibilidad del ciclo vital de las personas... Y establece 5 acciones para apoyar estas iniciativas. Esta iniciativa es muy positiva en cuanto a que plantea un plan estructurado de apoyo a las iniciativas de *Cohousing* que va más allá de la mera licitación, algo que consideramos imprescindible para la implantación del modelo.

Revisadas estas premisas, cabe incidir en que conviene definir y diferenciar:

- El concepto *Cohousing* y su definición marco para la implantación en el territorio,
- los modelos que se desea impulsar y apoyar, haciendo énfasis en los objetivos prioritarios a cubrir y sus características (por ejemplo, como alternativa de vivienda asequible, como alternativa para la población senior, como instrumento para la revitalización rural, etc.),
- las fórmulas adaptadas a la realidad de cada territorio, dotadas de instrumentos de apoyo y actuaciones para materializarlo.

Como vamos viendo, el *Cohousing* es mucho más que un sistema alternativo de vivienda: es una forma de vivir y convivir más humana y sostenible, que puede suponer una alternativa que provee de soluciones a otras dimensiones como la calidad de vida, los cuidados, la integración social o la reactivación del medio rural, entre otras.

También cabe matizar también que el modelo *Cohousing* puede ser promovido por diferentes tipos de entidades públicas y privadas, pero que su esencia debe ser siempre de interés público por sus componentes social, sostenible y de gestión responsable.

Por tanto, el fenómeno multifacético de *Cohousing* no puede ni debería reducirse únicamente a una sola línea de soluciones, ni solamente a cuestiones de tenencia o fórmulas jurídicas, aunque ciertamente, si el *Cohousing* se va a extender y aportar alternativas asequibles a la vivienda convencional y a los cuidados con visión de pervivencia a largo plazo, las estructuras de tenencia y de uso efectivamente deberían ser una cuestión clave.



3. ANÁLISIS

3.1. INTRODUCCIÓN Y METODOLOGÍA

En este apartado se recogieron los resultados de los procesos participativos realizados con las iniciativas de *Cohousing*, y con las Administraciones Públicas y expertos en Euskadi, que se completa con un análisis del marco normativo, estructurando la recogida de información en tablas presentadas como sigue:

3.2. Iniciativas de *Cohousing* en Euskadi:

3.2.1. Tabla: características y necesidades de los grupos

3.2.2. Tabla: problemas detectados

3.2.3. Tabla: necesidades específicas de los proyectos en el momento actual

3.3. Administraciones Públicas y expertos:

3.2.1. Tabla: características y objetivos

3.2.2. Tabla: marco de políticas públicas en las diferentes fases de un proyecto

Cohousing

3.2.3. Tabla: otras recomendaciones

3.4. Análisis del marco normativo existente para las fórmulas de implantación del modelo *Cohousing* en Euskadi.

3.4.1. Tabla: Análisis del marco normativo en base a las necesidades y problemáticas de los colectivos.

Se puede consultar este apartado en el informe completo.

4. DIAGNÓSTICO NECESIDADES DEL COHOUSING EN EUSKADI SEGÚN LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS

4.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se recogen las principales aportaciones de los procesos participativos realizados a las iniciativas de *Cohousing*, Administraciones Públicas y Expertos, en función de los tres objetivos principales que se persiguen a través de dicha fórmula planteados en el estudio que son: la asequibilidad económica, la atención a la población senior y la revitalización de áreas rurales.

En un primer lugar se enmarcan de acuerdo a las tres categorías de *Cohousing* las características de las propias iniciativas y las AAPP, y en segundo lugar, se abordarán de manera específica las propuestas vinculadas a las diferentes fases de promoción de proyectos de *Cohousing*.

Para ello, seguiremos un código de identificación por colores: una categorización **general en color NEGRO**, donde se ubican aquellas cuestiones de carácter común para los 3 objetivos principales; y una categorización específica para abordar las cuestiones específicas a cada una cada uno de los objetivos, según el código de colores aquí explicado:

En color **NARANJA** se recogen aquellas específicas del objetivo prioritario de **asequibilidad**, que tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda por debajo de precio de mercado.

En color **BERENJENA** se recogen las específicas dirigidas a satisfacer soluciones de vivienda colaborativa para la **población senior**.

En color **VERDE** las dirigidas de manera específica a **reactivar las zonas rurales**.

Generales
Asequibilidad
Reactivación rural
Senior

4.2. TABLAS DE DIAGNÓSTICO

INICIATIVAS: resumen DIAGNÓSTICO (asequibilidad, senior, rural)

<p>Características</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Destaca el reducido número de jóvenes entre los integrantes de las iniciativas. La urgencia de acceder a la vivienda no facilita que éstos participen en este tipo de iniciativas. • Se aspira a desarrollar proyectos con impacto social en el entorno, que sean innovadores en eficiencia energética o que coadyuven a dar a conocer el entorno natural en el que se enmarcan. • Los colectivos con mayores niveles de exclusión residencial no forman parte en términos generales de las iniciativas de <i>Cohousing actualmente</i>. • El <i>Cohousing</i> como fórmula de acceso a la vivienda asequible, ha sido identificada como una de las motivaciones principales entre los grupos intergeneracionales y rurales, y en menor medida en los grupos senior. • Los colectivos que buscan proyectos en zonas rurales aspiran a crear modelos de convivencia conectados con valores de sostenibilidad, medio ambiente y naturaleza, agricultura ecológica, o recuperación del patrimonio cultural, entre otros. • Hay proyectos que buscan intervenir en bienes catalogados como patrimonio histórico, entendiendo que pueden revitalizar una edificación afecta a un interés general de protección cultural o arquitectónica. • En algunos casos, ellos mismos poseen una edificación o terreno ubicado en suelo no urbanizable, comprado hace años para otra finalidad o heredado, y no saben qué destino darle. En estos casos, previamente han desechado otros usos compatibles, tales como hoteleros o asistenciales (viviendas tuteladas) después de informarse y encontrar motivaciones relacionadas con el proyecto de vida en común que supone el <i>Cohousing</i>. • Los colectivos con necesidades de planificar su envejecimiento de forma activa y prevenir / abordar la dependencia, constituyen a día de hoy la mayoría de las iniciativas de <i>Cohousing</i>. • Destaca el mayor número de mujeres en estas iniciativas, y también el rango de edad de personas interesadas: a partir de los 50 años, ya que generalmente tardan años en elaborar un proyecto. • Las motivaciones principales de las iniciativas senior son; prevención de la soledad, fomento de la actividad, la calidad de vida, el envejecimiento autónomo, la seguridad y la generación redes comunitarias de apoyo • Buscan fórmulas asequibles, sostenibles y más centradas en la persona, en relación con la provisión de servicios de cuidados y atención a la vejez, a través recursos compartidos. • Demandan nuevos modelos para abordar la calidad de vida, la prevención de la dependencia y los cuidados en los que exista posibilidad de elección. • Falta de previsión, dimensionamiento y planificación respecto al alcance, modelo y gestión de los servicios y cuidados que necesitarán en el futuro.
-------------------------------	--

<p>Necesidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seguridad Jurídica: definición de una base legal firme y una regulación interna sobre las que asentar los cimientos de cualquier proyecto. • Divulgación del modelo que favorezca su conocimiento a nivel social e institucional. • Ayuda para la elaboración de estudios y propuestas, asistencia técnica. • Seguridad respecto a la viabilidad técnica y urbanística de los proyectos. • Interlocución cualificada con las distintas administraciones competentes en la materia. • Acompañamiento y apoyo a los grupos para fomentar la cohesión interna, imprescindible más aún en proyectos donde no hay objetivo común más allá de la provisión de vivienda por debajo del precio de mercado. • Elementos que hagan comprensible el modelo <i>Cohousing</i> en ámbitos rurales (diseño de las viviendas, usos compatibles, densidades edificatorias...) • Transparencia en la información sobre los terrenos o edificios en el ámbito rural. La información urbanística, registral y catastral no suele estar actualizada. Suelen existir afecciones paisajísticas, normas establecidas por la planificación territorial sectorial (por ejemplo, agroforestales), ordenación específica desde los PRUGs (por ejemplo, Urdaibai) • Flexibilización y adaptaciones de normativas de los cuidados contemplado dentro de los Servicios Sociales. Establecer una nueva categoría de demandantes de vivienda y de servicios sociales bajo las tipologías de <i>Cohousing Senior</i> y <i>Cohousing Integrador</i> o <i>Inclusivo</i>, que permita acreditar aspectos tanto de necesidad económica como social (senior, discapacidad, colectivos vulnerables...).
---------------------------	---

<p>Problemáticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Resistencias por desconocimiento del modelo. • Necesidad de invertir en asesoramiento, formación y acompañamiento. • La aportación de capital bajo formas de asunción de riesgo solidarias. • Falta de cultura comunitaria, individualismo. • Gestión emocional, relacional, de conflictos. • Agotamiento, estancamiento y desistimientos. • Encaje de la operación en la normativa vigente. Principio de protección muy alta del suelo urbanizable, e interpretación restrictiva de toda la normativa vigente. • Desconocimiento y ausencia de pautas sobre las fórmulas jurídicas más adecuadas, de regulación interna y de reparto de conceptos entre estatutos y régimen interno. • Diversas administraciones deben emitir informes preceptivos y vinculantes en el expediente de solicitud de la licencia (Diputación, Agencia Vasca del Agua - URA, Ayuntamiento...). • Escasez de herramientas y recursos de apoyo disponibles en los distintos trámites. Dificultades para recabar determinada documentación y cumplir los requisitos marcados por la normativa (por ejemplo, demostrar el uso residencial de un caserío con anterioridad a 1950). • <i>Se requiere de asesoramiento muy especializado, en materia urbanística de suelo no urbanizable.</i> • <i>Inexistencia de aplicación del Cohousing al mundo rural</i> • <i>Problemas para hacer coincidir los intereses del colectivo y los de la administración. Parecen contrapuestos. Frente a la necesidad de recuperar un caserío, la administración parece no autorizar ninguna opción.</i> • <i>Confrontación casi total entre la normativa reguladora del uso residencial de los caseríos y los principios orientadores del Cohousing. Preponderancia de un modelo de caserío en división horizontal -sin zonas comunes o de "baserri camuflado" -incluye elementos que aparentan una actividad agroganadera para cumplir la normativa.</i> • <i>Recelo o rechazo por parte de los colindantes, que temen un incremento descontrolado de la población residente.</i> • <i>Encaje como proyectos de interés público y equipamientos de bienestar social y necesidad de asesoramiento técnico especializado.</i> • <i>Complejidad técnica, proceso largo y elevado desgaste en las iniciativas autogestionadas. Dificultades añadidas en los modelos senior e integradores de colectivos con necesidades especiales para la prever, dimensionar y planificar el alcance, modelo y gestión de los servicios, de los cuidados y de la integración de personas con necesidades especiales en los proyectos Senior, Intergeneracionales e Inclusivos.</i>
-----------------------------	--

AAPP: resumen DIAGNÓSTICO (asequibilidad, senior, rural)

<p>Características</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ayuntamientos tienen recursos para promover proyectos <i>Cohousing</i>, pero presentan dificultades por sí solos, tanto para dar apoyo técnico a las iniciativas, como por la necesidad de un marco jurídico e instrumentos de apoyo provenientes de los gobiernos, además del refuerzo para ser conscientes del papel trascendental que pueden jugar para propiciar formatos de <i>Cohousing</i> como nuevas fórmulas que den respuesta a las necesidades ciudadanas. • El resto de las administraciones públicas en su mayor parte, no tienen contacto, ni conocen en general, a las iniciativas interesadas. • Las Administraciones Públicas muestran interés en las nuevas fórmulas de <i>Cohousing</i>, pero les falta información, conocimiento y diagnósticos para desarrollar estrategias y planificación definidas que incluyan su fomento, impulso y apoyo. • Los Ayuntamientos de zonas rurales se encuentran con centenares de caseríos y edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que paulatinamente se van quedando abandonados (herencias yacentes, falta de relevo generacional para continuar con la actividad agroganadera, imposibilidad de darles usos alternativos sin una inversión importante...). Dichos bienes son difícilmente divisibles y, sin embargo, forman parte de un patrimonio cultural que requiere de un mantenimiento, conservación y uso de lo existente. Las características dimensionales que presenta en su mayoría este conjunto de edificios hacen que la adecuación funcional, o las simples actuaciones de mantenimiento y conservación de éstos, resulten en la mayoría de las ocasiones extremadamente gravosas para sus propietarios, lo que también conlleva a que muchos de estos edificios se vayan deteriorando con el paso del tiempo. • Las soluciones que los Ayuntamientos van dando son las de fomentar usos como el hotelero, el asistencial, proyectos de interés general o utilidad pública (inserción social) y, en el caso de contemplar el uso residencial, se plantean casi exclusivamente la división horizontal del edificio. De este modo, como alternativa para salvaguardar el valor arquitectónico y cultural que en su conjunto representa este importante parque edificatorio, se plantea por parte de los Ayuntamientos la posibilidad de incentivar la rehabilitación y adecuación funcional de estos edificios dando la posibilidad de vincular estas intervenciones con una división interna del edificio para dar lugar a un aumento del número de viviendas, a fin de favorecer con ello la viabilidad de la rehabilitación y, consecuentemente, incrementar la vida útil y la subsistencia de estos edificios. • Las Administraciones Públicas deben asegurar la protección social, de la salud, económica y jurídica de las familias y las personas; Promover las condiciones favorables para el progreso social y económico; Asegurar el bienestar de las personas mayores y con alguna discapacidad; Velar porque se cubran las necesidades de la población, y se utilicen racionalmente los recursos.
-------------------------------	---

<p>Necesidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vertebrar el <i>Cohousing</i> como un eje estratégico de futuro, no solo en relación con el derecho a la vivienda (que ha de ser digna y adaptada), sino también con la salud, el bienestar y los cuidados de calidad, además de la reactivación económica y social, el consumo y la educación responsables, y la sostenibilidad. • Ampliar el parque de vivienda social y asequible. • Promover la economía colaborativa o circular. • Promover la prestación de servicios vinculados a la vivienda bajo distintas fórmulas de gestión. • Acceso asequible a la vivienda con objeto de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Favorecer la emancipación de jóvenes. ○ Favorecer el acceso a la vivienda de colectivos con acreditada necesidad. ○ Favorecer la estabilidad en la tenencia con figuras versátiles como la cesión de uso (que aportan la estabilidad de la propiedad y la flexibilidad y no necesidad de endeudamiento del alquiler). ○ Impedir la especulación con la vivienda. • Deben ser los municipios los que lideren los proyectos, con la implicación de los habitantes mediante procesos participativos que les hagan partícipes. • Coordinación entre Admón. Públicas para dar apoyo a las iniciativas de <i>Cohousing</i>. • Promover otras economías orientadas a la sostenibilidad: colaborativa, cooperativa, social y solidaria, del bien común, de triple impacto. • Encontrar operadores que den viabilidad a la rehabilitación y adecuación de los caseríos y edificios ubicados en suelo no urbanizable. • Reactivar la actividad social y demográfica del municipio, atraer población respetuosa con la idiosincrasia local y diversificar la actividad económica. • Las previsiones estiman que, en 2026, la población mayor de 65 años del conjunto de la población vasca será de un 26,5%, dentro de la previsión ascendente entre 2016 (21,4%) a 2031 (28,2%). • Ampliar y diversificar los recursos disponibles de vivienda, salud y servicios sociales con modelos innovadores, asequibles, humanizados y sostenibles, que den respuesta a un abanico heterogéneo de necesidades reales de la población mayor. Se trata de que la persona pueda decidir entre un mayor número y variedad de alternativas para residir y ser cuidada. • Atender las necesidades de la población senior con objeto de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Prevenir y evitar la soledad no deseada y la mortalidad de personas en soledad. ○ Prevenir riesgos ante la fragilidad mediante entornos seguros. ○ Mejorar la calidad de la salud de las personas mayores (física, psíquica y social): prevención de la enfermedad y reducción de costes sanitarios.
---------------------------	---

Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi-V. Resumida

<p>Necesidades</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Retrasar o reducir la dependencia, evitando la entrada en residencias y reduciendo las necesidades de recursos atención directa. ○ Facilitar la conciliación y contribuir a la descarga de cuidadores familiares. ○ Favorecer el acceso a vivienda adecuada y adaptada. ○ Favorecer la prestación de los cuidados de forma personalizada mediante nuevos modelos que aporten estabilidad, calidad y garantía de continuidad (relevo intergeneracional).
<p>Problemáticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Involucrar a los potenciales miembros del <i>Cohousing</i>, que cumplieran el perfil como demandantes de vivienda social, reviste una mayor complejidad en una fase inicial. La ausencia de objetivos o visión común que de cohesión al grupo dificultaría dicha labor. • Las motivaciones de las iniciativas y de las AAPP en relación con el <i>Cohousing</i> no coinciden necesariamente. Mientras los grupos buscan principalmente satisfacer necesidades propias de vivienda, las Administraciones ven en el <i>Cohousing</i> una fórmula de ampliar el parque de vivienda social. • La administración debe favorecer las condiciones para que las personas se sientan implicadas y puedan autoorganizarse en el ámbito de vivienda, a través de entidades con o sin ánimo de lucro, lo que choca con la gestión tradicional del urbanismo y política de vivienda. • La administración no tiene tradición de promover fórmulas de corresponsabilidad en la promoción de vivienda social y asequible con el sector privado o sin ánimo de lucro a medio y largo plazo. • Los problemas de encaje en el ámbito rural son de ordenación urbanística. La legislación protege las edificaciones y el entorno. Los municipios deben salvar las contradicciones entre proteccionismo y fomento / recuperación de la actividad poblacional, económica y social. • A pesar de que existe un interés público en asegurar la preservación del carácter rural de los terrenos y evitar el riesgo de formación de núcleos de población descontrolados, la estrategia vigente solo ha conseguido que se incrementen el número de edificaciones privadas que alteran el paisaje rural y la diversidad de usos del terreno (forestal, hortícola, pastos...). Se requieren operadores que piensen más allá de la creación de grandes viviendas para uso particular, y que aporten un valor añadido al municipio. • Sin embargo, las cooperativas de vivienda no son el operador inicialmente esperado, y menos si se plantea algo tan poco conocido como el <i>Cohousing</i>.

<p>Problemáticas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Los Ayuntamientos están acostumbrados a particulares que ya tienen cierto arraigo en la zona, y quieren rehabilitar y habitar el edificio en régimen de división horizontal, o entidades sin ánimo de lucro que desarrollan proyectos sociales y vienen con una propuesta en la que intervienen otras administraciones (por ejemplo, Diputación Foral) • Las administraciones se muestran incómodas con tener que investigar un nuevo modelo, así como verse compelidas a interpretar de manera flexible una normativa urbanística ya de por sí muy rígida. Los Ayuntamientos deben velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística, y si autorizan una operación relajando los criterios deberán dar licencia a los siguientes proyectos similares. • A pesar de lo anterior, las AA.PP no se asisten entre ellas ni tienen costumbre de trabajar conjuntamente de forma transversal, tanto en niveles de poder como departamentos. Además, los gobiernos y diputaciones no suelen tener contacto con, ni conocen en general a, las iniciativas interesadas. • No se valoran determinadas propuestas o ideas fuerza que transmiten los promotores del <i>Cohousing</i>: cesión de uso, ausencia de ánimo de lucro, indisolubilidad de la cooperativa o entidad... En cambio, sí se valora positivamente la posibilidad de dinamizar la actividad social del municipio (especialmente si los convivientes son familias o personas mayores) • Cuando los proyectos de convivencia no están bien definidos, suscitan dudas sobre cómo se van a desarrollar y cómo van a afectar al entorno (circulación y aparcamiento de vehículos, instalaciones auxiliares al caserío, actividades grupales...) Existen referencias de proyectos que comenzaron como comunidades de personas con intereses comunes y generaron problemas con su actividad. • La definición del uso residencial unifamiliar o bifamiliar se suele interpretar de manera restrictiva, afectando la posibilidad de diseñar espacios compartidos para una pluralidad de personas. <ul style="list-style-type: none"> • Involucrar a los distintos niveles de la administración pública • Involucrar a los potenciales usuarios del <i>Cohousing Senior</i> en la fase inicial reviste una mayor complejidad por la ausencia de definición de objetivos, necesidades y visión comunes que den cohesión a los grupos. • Las motivaciones y ritmos de las iniciativas de <i>Cohousing Senior</i> y de las AAPP no coinciden. • La Administración no tiene tradición de promover fórmulas de corresponsabilidad en la provisión combinada de servicios sociales y vivienda asequible, con las personas usuarias, el sector público y el sector privado.
-----------------------------	--

FASES PROMOCIÓN COHOUSING: resumen DIAGNÓSTICO (asequibilidad, senior, rural)

1.	En la fase de creación de proyectos de Cohousing
<p>Acceso a suelo o inmuebles</p> <p>(véase; venta de terrenos públicos, arrendamiento de terrenos públicos, programas de rehabilitación, transmisión de vivienda pública o social, reservas de terreno/inmuebles de obra nuevo/renovados, derecho de tanteo y retracto)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de “uso residencial <i>Cohousing</i>”. Se trata como viviendas pequeñas o apartamentos, no permitidos en muchos planes. La limitación del número de viviendas por parcela imposibilita muchos proyectos. Donde esa limitación no existe, es mucho más fácil encontrar suelos aptos. • Falta de flexibilidad en la normativa de vivienda, construcción y rehabilitación. • Con suelos y edificios privados; el principal problema es el precio de acceso • Con suelos y edificios públicos; los requerimientos de la legislación patrimonial, los escasos recursos públicos municipales y la falta de trayectoria en alternativas a la gestión de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo (PMS). • La dificultad de identificar edificios / suelos aptos (calificación, sin cargas) y que se encuentren vacíos en el momento de la adjudicación a terceras entidades. Los edificios para rehabilitar también son muy escasos, y su transformación desde otros usos casi tan difícil como las de los suelos. • En lo relativo a los inmuebles ya existentes, cabe señalar la dificultad de identificar edificios de propiedad municipal aptos para vivienda y que se encuentren vacíos, dado que éstos no deben tener cargas en el momento de la adjudicación a terceras entidades. • La puesta a disposición de las cooperativas de suelo debe ser una de las principales políticas de impulso del modelo por parte de los ayuntamientos. • Garantía de destino al interés general sine die.

**Acceso a inmuebles
ubicados en suelo no
urbanizable**

- Como promotores, distintos grupos de *Cohousing* consideran oportuno comprar **suelo no urbanizable**, por su asequibilidad, y solicitar su cambio de clasificación (a urbanizable). Este proceso suele conllevar varios años de espera, ya que exige la revisión del planeamiento municipal. En los municipios rurales las competencias de aprobación o revisión de los planes o normas subsidiarias suele depender de diputaciones o gobiernos autonómicos, con lo que los procesos suelen alargarse en el tiempo. No es por lo tanto la estrategia más aconsejable.
- Por su parte, los **edificios situados en suelo no urbanizable** se incardinan, en cuanto a uso residencial admitido, en dos tipologías:
 - * Núcleos rurales (art. 29 LSuelo): agrupación de entre seis y veinticinco caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter. Previstos para que concentren los usos residenciales.
 - * Caseríos aislados, fuera de los núcleos rurales, normalmente vinculados a una explotación agrícola o ganadera, aunque sea formalmente.
- Se prohíbe considerar como rehabilitación de caseríos la reforma o rehabilitación para uso residencial de edificaciones situadas en suelo no urbanizable que no hubieran sido legalmente destinadas a usos residenciales con anterioridad.
- Tampoco hay titulares de edificios que vean interesante cederlos, aunque sea con facultad de reversión con el inmueble ya reformado. Prefieren rentabilizar la inversión con una venta (mercado inmobiliario clásico). Por eso no fructifica la masovería.
- Normalmente, se da la falta de “uso residencial *Cohousing*”. Incluso suele ser expresamente incompatible, si hablamos de la cesión de uso. Se permite la división horizontal, a fin de que haya varias propiedades de manera separada, sin que pueda haber zonas comunes (hay que habilitar accesos separados para cada vivienda (portales o escaleras diferenciadas).
- No obstante, es posible definir instalaciones comunes como elementos auxiliares del caserío, caso por caso.
- La normativa aplicable sobre vivienda es restringida. Curiosamente, se utiliza como referencia la orden de diseño de las viviendas de protección oficial, tanto para las protegidas como para las libres, por lo que la introducción de las viviendas colaborativas puede ser un punto de inflexión en el tratamiento de las normas de división horizontal obligatoria de los inmuebles.

Acceso a suelo o inmuebles

- La oferta de suelo público es escasa, y conseguir que las administraciones lo cedan a proyectos privados de cohousing es difícil, ya que la opción preferida por las Administraciones Públicas es la vivienda pública, preferentemente en rotación para incrementar el número de usuarios atendidos.
- El régimen de tenencia sobre el suelo es uno de los factores determinantes a la hora de acceder a financiación privada. Las entidades financieras prefieren que la entidad tenga la propiedad plena del suelo y/o de las viviendas, en su defecto, exigen garantías patrimoniales adicionales. Sin embargo, para las AAPP, mantener la propiedad del suelo y cederlo en derecho de superficie o concesión administrativa es la principal forma de asegurar el interés público de la iniciativa, habida cuenta de que no existe un marco legal que lo garantice.
- La puesta a disposición de suelo es demandada como una de las principales políticas de impulso del modelo por parte de los Ayuntamientos.
- En lo relativo a la búsqueda de suelo e inmuebles: dificultades para la búsqueda y su carestía, dificultad de identificar edificios / suelos aptos (calificación, sin cargas) y que se encuentren vacíos en el momento de la adjudicación a terceras entidades. Los edificios para rehabilitar también son muy escasos, y su transformación desde otros usos casi tan difícil como las de los suelos.
- Tampoco hay titulares de edificios que vean interesante cederlos, aunque sea con facultad de reversión con el inmueble ya reformado. Prefieren rentabilizar la inversión con una venta (mercado inmobiliario clásico).
- El cohousing puede encajar muy bien en otro tipo de operaciones mixtas en las que hay vivienda privada y pública, para coadyuvar a sacar adelante la operación. En suelo urbanizable, esto supone entrar a actuaciones de urbanización por parte de los promotores.
- Asimismo, se puede contemplar el encaje de proyectos cohousing en hibridación con otros formatos (viviendas, residencias, centros de día, coliving...)
- Los problemas de encaje en el ámbito rural son de ordenación urbanística. La legislación protege las edificaciones y el entorno. Los municipios deben salvar las contradicciones entre proteccionismo y fomento / recuperación de la actividad poblacional, económica y social.

<p>Acceso a financiación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La problemática es similar a la existente para la construcción de vivienda o rehabilitación de edificios a través de las comunidades de propietarios o cooperativas. En el caso de promoción, los colectivos tienen los mismos problemas que en las zonas urbanas. • Las entidades financieras tradicionales desconfían ante lo novedoso del modelo y la falta de profesionalización de los colectivos sociales autopromotores. Prefieren que la entidad tenga la propiedad plena del suelo y/o las viviendas, y en su defecto, van a exigir avales públicos u otro tipo de garantías. • No existen productos específicos. • El régimen de tenencia sobre el suelo es uno de los factores determinantes a la hora de acceder a financiación privada. Así, las entidades financieras prefieren que la cooperativa (o similar) tenga la propiedad plena del suelo y las viviendas (como colateral) y, en su defecto, exigen avales públicos u otro tipo de garantías. Sin embargo, para las AAPP, mantener la propiedad del suelo y cederlo en derecho de superficie o concesión administrativa es la principal forma de asegurar el interés público de la iniciativa, habida cuenta de que no existe un marco legal que lo garantice. • Cuando son obras de rehabilitación o reforma no suele haber problemas de cara a la financiación, por su coste menor respecto a la obra nueva. Al ser obligatorio respetar las características esenciales que permiten identificar un caserío como tal edificación, las actuaciones se centran en la reordenación de los espacios interiores, y por lo general, no se financian los costes asociados a las zonas comunes. • Los problemas suelen proceder de las discrepancias entre los datos catastrales y registrales, al ser edificaciones con antigüedades relevantes, lo que hace necesario actualizar y clarificar la delimitación del terreno y la edificación, a efectos de su hipoteca posterior. • Por la edad de las personas usuarias, en los proyectos senior, existen dificultades para conseguir financiación para el colectivo en su conjunto. La banca prefiere conceder hipotecas individuales con garantías personales. Esto se paliaría siempre y cuando el proyecto (suelo + edificación) mantenga la titularidad pública.
<p>Subsidios directos</p> <p>(véase; subsidios a la oferta)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • No están contemplados para <i>Cohousing</i>. • Necesarios para los préstamos para la construcción o rehabilitación. • Los criterios de dichos subsidios deberían estar muy bien definidos jurídicamente. • Una dificultad añadida es cómo reintegrarlos en caso de que el proyecto no salga adelante.

<p>Subsidios directos</p> <p>(véase; subsidios a la oferta)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suponen una aportación de capital a fondo perdido que puede ser determinante para la viabilidad financiera del proyecto y resultan también muy útiles para complementar los fondos necesarios para cubrir los costes iniciales. • Las ayudas a rehabilitación solo se conceden a particulares, y no tienen en cuenta la propiedad colectiva, al igual que sucede con la regulación de ayudas al alquiler • El canon anual de los suelos debe ser muy reducido, casi simbólico, de forma que el precio del suelo no influya prácticamente en la viabilidad de la promoción. • Las ayudas directas no son un elemento prioritario para los proyectos de <i>Cohousing Senior</i> auto promovidos por colectivos sociales, ya que la mayoría desconoce si puede haber ayudas al sector, y tampoco han profundizado sobre los costes relativos a las instalaciones, equipamientos y servicios necesarios específicos para atender la dependencia. Los proyectos 100% privados no entienden que les sea aplicable. En cualquier caso, en un primer momento pueden resultar muy útiles para la integración de personas con necesidades especiales en los proyectos. • Las ayudas derivadas del acceso a la vivienda tienen un recorrido muy concreto (emancipación), con dificultades para llevar a cabo la inversión inicial, mientras que los seniors generalmente ya tienen vivienda y necesitan otras soluciones adaptadas a las necesidades y los servicios que van a necesitar / incorporar / prestar a través del proyecto. • Falta una perspectiva de ayudas vinculadas a proyectos sociales desarrollados por entidades, lo que podría abrir la puerta a fundaciones, proyectos híbridos, etc.
<p>Subsidios indirectos</p> <p>(Véase; exenciones fiscales)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es una buena medida en el marco de la promoción para entidades sin ánimo de lucro. • Los departamentos técnicos de Hacienda son muy reacios y las Diputaciones Forales no son sensibles a esta problemática. • Las exenciones fiscales a nivel municipal acostumbran a ser marginales para la viabilidad financiera el proyecto. • Bonificaciones y exenciones en licencias y tasas de edificación serían medidas de interés desde el ámbito municipal. (IBI y otros impuestos). • El IVA tiene un gran impacto económico sobre las promociones. • No existen medidas específicas que pudieran vincularse a servicios de dependencia.

Apoyo técnico y comunitario.

(Véase; regulaciones sobre los equipos de soporte técnico, servicios de asesoramiento e información)

- El asesoramiento y formación al personal de las Administraciones Públicas implicadas es fundamental para su comprensión del modelo.
- Las actuaciones suponen un trabajo muy detallado y van a requerir autorizaciones de varias administraciones.
- También es una cuestión clave formar y acompañar con soporte técnico multidisciplinar a quienes inician estos procesos, como instrumento para garantizar la debida atención a las diferentes dimensiones esenciales de los proyectos *Cohousing*, en aras de su viabilidad y sostenibilidad.
- No existe un perfil profesional específicamente formado en el modelo para acompañar y asesorar durante todo el proceso a las iniciativas, y no se presta atención suficiente a otras dimensiones capitales como los programas sociales, de cuidados y de atención a la dependencia.
- Dada la elevada componente social de estos modelos, cabe resaltar la importancia del apoyo comunitario.
- *No existen una coordinación suficiente entre los equipos técnicos de las administraciones y los proyectos de Cohousing para articular fórmulas complementarias que faciliten el acceso a la vivienda. Plantear de manera conjunta fórmulas de acceso para personas con acreditada necesidad sería necesario.*
- *El acompañamiento técnico es fundamental a todos los niveles, por la especialización que requiere el ámbito rural y la tipología de las edificaciones objeto de la rehabilitación. La normativa urbanística sobre suelo no urbanizable es mucho más restrictiva (principio de no edificar y de evitar la creación de núcleos poblacionales) que la urbana o urbanizable, cuyo objetivo es el contrario.*
- La formación, asesoramiento y acompañamiento técnico multidisciplinar a los proyectos Senior es fundamental y un punto clave para todos los proyectos Cohousing, tanto por la complejidad de los mismos y de las actuaciones necesarias, como especialmente por la especificidad de los modelos Senior e Inclusivos, que requieren especialización para el abordaje del trascendental asunto de la dependencia y los programas de cuidados dentro de estos proyectos.
- Necesidad de una ventanilla única y/u oficina técnica vinculada a la Administración

2.	En la fase de acceso y gestión
<p>Regulaciones sobre el acceso y gestión al parque de viviendas de <i>Cohousing</i></p> <p>(véase; subsidios para hacer frente a los alquileres, las cuotas mensuales de los residentes, subsidios para obras de reforma y renovación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Existe un gran paternalismo por parte de la administración que busca guiar los proyectos de <i>Cohousing</i> durante todo el proceso sin reconocer los necesarios elementos de autogestión que requiere. • La falta de previsión y conocimientos de la gestión acaba incrementando el riesgo para el promotor. A la autopromoción se le exige la misma responsabilidad que a un promotor profesional. • Es determinante articular adecuadamente los sistemas de gobernanza, niveles de participación, organización y gestión a nivel interno de los proyectos y futuras comunidades <i>Cohousing</i>, mediante modelos y herramientas que faciliten y prevengan las dificultades propias de la decisión y gestión colectivas. • Es necesario contemplar otras modalidades de encaje del <i>Cohousing</i> en la Ley de cooperativas vasca: de iniciativa social, de utilidad pública y de gestión de servicios públicos. Lo importante es la finalidad del proyecto, no el tipo de cooperativa. • Desconocimiento y ausencia de pautas sobre los modelos, fórmulas jurídicas y herramientas más adecuadas de regulación interna, para cada finalidad, así como de la idoneidad de reparto de conceptos (por ejemplo, entre Estatutos y Reglamentos Internos). • Tendencia a centrarse en la fórmula cooperativa de vivienda (por estar más desarrollada). Si existiese más información para otras modalidades de fórmulas jurídicas como la existente para cooperativas de vivienda, los colectivos podrían ampliar sus posibilidades organizativas. (ejemplos: fundaciones, asociaciones...). • Encuadrar el modelo <i>Cohousing</i> en un solo objeto social para la forma jurídica es muy difícil, porque existe un mix de objetivos en los proyectos (acceso a la vivienda, cuidado mutuo, fomento de la salud, recuperación núcleos rurales, vivienda sostenible, envejecimiento activo, abordaje de la dependencia...). Esto genera inseguridad jurídica y problemas a la hora de explicar el proyecto.

Regulaciones sobre el acceso y gestión al parque de viviendas de *Cohousing*

- Las limitaciones de ingresos de los beneficiarios pueden entrar en conflicto con la voluntad de los grupos y su diversidad.
- La obligación de acreditar necesidad de vivienda puede acabar reduciendo la diversidad socio económica de sus integrantes amen de no promover la mezcla e integración social.
- Las limitaciones de acceso se encuentran relacionadas con dos aspectos (en caseríos aislados, no en núcleos rurales):
 - Los caseríos han sido tradicionalmente viviendas unifamiliares o bifamiliares. Se considera que esto implica que sólo pueden convivir uno o dos núcleos familiares y, en todo caso, con algún tipo de relación familiar entre ellos.

Se interpreta que la convivencia de personas que constituyen familia forma parte del uso característico del caserío, ya que existen otros usos residenciales establecidos para colectivos que no son familia (residencias de ancianos, colegios mayores...), no compatibles con el uso de un caserío.
 - La autorización para residir está condicionada a la realización de una actividad hortícola o ganadera, lo que supone organizar una actividad económica que no suele ser el objeto principal que da contenido al proyecto de *Cohousing*.
- En general, falta de transparencia y sistematización de la información urbanística disponible. Información desactualizada o incorrecta sobre usos y obras permitidas, lo que genera criterios contradictorios de aplicación entre los técnicos municipales.
- La falta de previsión y conocimientos de la gestión acaba incrementando el riesgo para el promotor, con el agravante en rural de que no tiene referencias de otros operadores similares. Cada Comunidad Autónoma tiene normativas diferentes para el tratamiento de los ámbitos rurales, por lo que es muy difícil encontrar buenas prácticas asimilables.

Regulaciones sobre el acceso y gestión al parque de viviendas de *Cohousing*

- Es determinante articular adecuadamente los sistemas de gobernanza, niveles de participación, organización y gestión a nivel interno de los proyectos y futuras comunidades *Cohousing*, mediante modelos y herramientas que faciliten y prevengan las dificultades propias de la decisión y gestión colectivas. La obligación, en ocasiones, de desarrollar una actividad económica de manera obligatoria y no deseada inicialmente introduce un elemento distorsionador en el proyecto de convivencia.
- Tendencia a centrarse en la fórmula cooperativa de vivienda (por estar más desarrollada). Si existiese más información para otras modalidades de fórmulas jurídicas recomendables para el ámbito rural, los colectivos podrían ampliar sus posibilidades organizativas
- Dificultad de acceso de los proyectos Senior al parque dotacional, por no contemplar este último el uso residencial.
- Los proyectos se encuentran con problemas de encaje de la ubicación elegida con la normativa urbanística. Esto viene derivado de la falta de transparencia y sistematización de la información sobre la oferta disponible.
- La obligación de acreditar nivel de ingresos, necesidad de vivienda, o de asistencia / cuidados, que puedan establecer los concursos públicos, puede acabar reduciendo la diversidad social y económica de sus integrantes, llegando a provocar el cambio de finalidad de los proyectos y su diversidad.
- Existe igualmente desconocimiento para planificar la organización y gestión de los servicios, por ejemplo, de atención a la dependencia, y la normativa aplicable, en el momento que se inicie la convivencia.
- La forma jurídica no determina el estado del proyecto. Pueden ser proyectos maduros que no han dado el paso de ser cooperativa, y que se consideran “grupo motor con proyecto”, al igual que otros que ni siquiera se han constituido como asociación.
- Dificultades para organizarse, tanto en la fase de promoción, como incluso los que llevan varios años funcionando.

<p>Subsidios para mantener la asequibilidad.</p> <p>(Véase; subsidios para cubrir las cuotas mensuales de los residentes y/o de alquiler, subsidios para obras de mejora y rehabilitación)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Necesidad de que los subsidios destinados a obras de mejora y rehabilitación sean controlados por técnicos municipales y con empresas certificadas. • Subsidios destinados a obras de mejora y rehabilitación controlados por técnicos municipales y con empresas certificadas. • Necesidad de explicitar con claridad la utilidad pública e interés social que justifiquen las ayudas públicas
<p>Subsidios y ayudas complementarias para mantener el proyecto</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vinculación del proyecto con iniciativas orientadas a la preservación, recuperación y dinamización del entorno rural • Resulta necesario explicitar con claridad la utilidad pública e interés social que justifiquen las ayudas públicas • Necesidad de proveerlas, como a cualquier otro proyecto / inmueble, de iniciativa social. • Necesidad de que los subsidios destinados a obras de mejora y rehabilitación sean controlados por técnicos municipales y con empresas certificadas. • Necesidad de contemplar ayudas públicas para los costes de la prestación de servicios de atención a la dependencia mediante modelos de atención centrada en la persona en estos proyectos • Necesidad de explicitar con claridad la utilidad pública e interés social que justifiquen las ayudas públicas

3.	Mantenimiento del modelo en el tiempo.
<p>Regulaciones que limitan la mercantilización de las viviendas, o la desvirtualización de la finalidad de los proyectos perceptores de recursos públicos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Una cuestión central es la posibilidad de que se lleve a cabo la división horizontal de la propiedad. Algunas entidades financieras lo exigen, mientras que algunos colectivos están estudiando normas urbanísticas/legales para restringirlo, preservando así la propiedad colectiva a futuro. La indivisibilidad de la propiedad funciona como un elemento que previene las prácticas especulativas y por ello debe ser central en el diseño de este tipo de iniciativas. • No hay claridad en relación con la inversión que puede recuperarse o transmitirse en caso de que hay un incremento de valor con objeto de evitar prácticas especulativas. • La inercia de fórmulas tradicionales de cooperativismo de vivienda (que se disolvían una vez se ejecutaba la obra) lastran la emergencia de nuevos modelos orientados a garantizar la asequibilidad permanente de la vivienda. No existe una visión a medio largo plazo. • Reviste especial importancia la figura de los estatutos de la entidad, donde no basta con cumplir la normativa vigente en materia de asociaciones o cooperativas, sino que debe reflejar los condicionamientos impuestos por la normativa del ámbito rural. • Igualmente, se deben analizar las posibilidades que permiten vincular la licencia a las características concretas del proyecto que se va a ubicar en el caserío, con requerimientos concretos que afecten al mantenimiento y preservación de la edificación y a la actuación en torno a su valor social. En caso de incumplimiento se puede revocar la licencia. • Necesidad de vincular el régimen de cesión de uso a alguno de estos tres motivos: Ausencia de ánimo de lucro y modelo no especulativo, expectativa de optar a un alojamiento más asequible, y expectativa de optar a una mejor financiación otorgada al colectivo (no de manera individual).

5. PROPUESTAS COHOUSING SEGÚN LOS OBJETIVOS PRIORITARIOS

5.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se recogen las propuestas de distintas medidas que pueden adoptarse en función de los tres objetivos principales que se persiguen a través de la fórmula *Cohousing* planteados en este estudio, que son: la asequibilidad económica, la atención a la población senior y la revitalización de áreas rurales.

Siguiendo el mismo esquema que en el punto anterior de diagnóstico, en un primer lugar se enmarcan las propias iniciativas y las AAPP, y en segundo lugar, se abordarán de manera específica las propuestas vinculadas a las diferentes fases de promoción de proyectos de *Cohousing*.

Para ello, seguiremos un código de identificación por colores: una categorización **general en color negro**, donde se ubican aquellas cuestiones de carácter común para los 3 objetivos principales; y una categorización específica para abordar las cuestiones específicas a cada una de los objetivos, según el código de colores aquí explicado:

En color **NARANJA** se recogen aquellas específicas del objetivo prioritario de **asequibilidad**, que tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda por debajo de precio de mercado.

En color **BERENJENA** se recogen las específicas dirigidas a satisfacer soluciones de vivienda colaborativa para la **población senior**.

En color **VERDE** las dirigidas de manera específica a **reactivar las zonas rurales**.

Generales
Asequibilidad
Reactivación rural
Senior

5.2. TABLAS DE PROPUESTAS

INICIATIVAS: resumen PROPUESTAS (asequibilidad, senior, rural)

- Los problemas manifestados por los grupos con iniciativas *Cohousing* ponen el foco en la necesidad de desarrollar estrategias de integración del modelo *Cohousing* y despliegue de medidas de apoyo que contribuyan a garantizar el éxito de los proyectos y prevenir su fracaso por agotamiento.
- Es importante alinear también los proyectos con las necesidades reales y estrategias que tiene cada municipio, vinculándolos a planes para que tengan mayor aceptación, y ofrezcan impactos y retorno social positivo.
- Las funciones relacionadas con la promoción de vivienda, el abordaje de los cuidados y la dependencia o la integración social, en diferentes formas y alternativas, no forman parte, en la mayor parte de los casos, de las tareas propias, reconocidas y asumidas por los integrantes de las iniciativas de *Cohousing*. La relación con otros actores especializados, y también con los de naturaleza privada, para la promoción de vivienda social y asequible, y también de cara a la promoción y gestión de *Cohousing* con servicios (por ejemplo, senior), debería integrarse en las lógicas de planificación, organización y gestión, con objeto de agilizar la elaboración de proyectos sólidos, así como para lograr una mayor eficiencia en la gestión, seguridad jurídica, afinidad y encaje con las necesidades de las iniciativas. El reconocimiento del a figura de promotor social, como sí recoge por ejemplo la Ley de Vivienda Catalana, permitiría desarrollar muchas de estas funciones por operadores especializados con mayor seguridad jurídica y afinidad hacia las iniciativas.
- De manera general, los colectivos deben aprender a seleccionar los terrenos y edificaciones a las que pretenden acceder, a fin de realizar propuestas que sean admisibles en el espacio rural. Es mejor priorizar proyectos en los núcleos rurales (que se encuentran inventariados por las Diputaciones Forales y en suelo que incluso puede estar clasificado como urbano), que buscar caseríos aislados.
- En aras de la sostenibilidad y continuidad de los proyectos, se recomienda contemplar la gestión de edades y la intergeneracionalidad.

AAPP: resumen PROPUESTAS (asequibilidad, senior, rural)

- Se recomienda **priorizar la calidad** de los proyectos por encima de los criterios económicos, poniendo especial atención en la finalidad, los objetivos, el impacto y retorno social, cómo se garantiza la participación, los mecanismos para su sostenibilidad multidimensional (cohesión social, provisión de cuidados, sostenibilidad en el tiempo, económica, funcional y medioambiental) además de lo relativo a la calidad y cantidad de espacios comunes, y programas de actividades internas y de relación con el entorno.
- Se recomienda generar e implementar, una estrategia de integración en el sistema de las viviendas colaborativas desde Gobierno Vasco, para desarrollar, desde Municipios y Diputaciones, y contando con los colectivos interesados, planes de activación, fomento, impulso y soporte a estos nuevos modelos. Contemplar siempre, desde las necesarias fases previas **Divulgación, Formación y Participación**, hasta el apoyo y **Asesoramiento técnico** necesarios para su implantación, con objeto de obtener proyectos estructurados en las dimensiones esenciales (organizativa, social, de cuidados, económica, arquitectónica...) que puedan concurrir a concursos públicos de suelos e inmuebles, o encajar en ubicaciones privadas viables, bajo un modelo de gestión responsable.
- Se recomienda contemplar diversas fórmulas de acceso, promoción y gestión (pública, privada, y mixta).
- **Deberá apoyarse de manera activa la generación de iniciativas donde se exija que sus integrantes acrediten necesidad económica de vivienda. Especialmente en las fases de creación y articulación de los grupos, con objeto de fomentar la participación, compromiso, así como sostenibilidad del proyecto en sí. Las iniciativas de Cohousing que tienen como objetivo facilitar la vivienda asequible a colectivos con dificultad de acceso, requieren especial atención en lo relativo a la cohesión y sostenibilidad interna, ya que no se les presume un objetivo o misión común más allá del acceso a vivienda a precios inferiores de mercado.**
- **Para conseguir recuperar los caseríos, deben estudiar una variedad de posibilidades más amplia que la realizada hasta ahora. En lugar de utilizar la normativa urbanística como herramienta defensiva ante la novedad del modelo (sólo se autoriza lo que esté expresamente permitido), es aconsejable que planifiquen con los colectivos el desarrollo de proyectos de interés social o utilidad pública, y que condicionen la licencia a la potenciación de valores arquitectónicos, históricos, ambientales, paisajísticos y/o sociales. De esta forma podrán encontrar un punto de encuentro que permita interpretar la normativa de manera más flexible (autorizar lo que no está expresamente prohibido).**

- En línea con la justificación de este estudio, debe apoyarse de manera activa la generación de una variedad de iniciativas de **Cohousing** destinadas a cubrir las necesidades de envejecimiento activo y dependencia (**Senior, Intergeneracional e Inclusivos** integradores de colectivos con necesidades especiales), que deberán contar con un proyecto **de interés social y resulten de utilidad pública**. Este apoyo es especialmente necesario y relevante en las fases de creación de grupos de interesados y articulación de proyectos, máxime si son autogestionados, con objeto de fomentar la participación, el compromiso y garantizar la continuidad del proyecto.
- Las iniciativas **de Cohousing (Senior, Intergeneracional e Inclusivo)** que tienen como objetivo proveer de actividades, cuidados y atención a la dependencia, e integración de personas mayores y personas vulnerables o con necesidades especiales, requieren **especial atención** en lo relativo a la **participación, cohesión y sostenibilidad interna**, así como en la previsión, dimensionamiento y planificación del alcance, modelo y gestión de las actividades, de los **servicios, de los cuidados y de la integración**.

FASES PROMOCIÓN COHOUSING: resumen PROPUESTAS (asequibilidad, senior, rural)

1.	En la fase de creación de proyectos de Cohousing
<p>Acceso a suelo o inmuebles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Innovar y experimentar mediante Proyectos piloto: las administraciones supramunicipales tienen un papel fundamental en este aspecto, impulsando y tutelando proyectos piloto en los que la autorización o licencia esté muy acotada a ese tipo de actuación. De esa manera, los municipios no serán reacios a conceder las licencias. • Integrar el <i>Cohousing</i> en la calificación <i>equipamental</i> para facilitar el acceso y la gestión del suelo e inmuebles así calificados. • Dar facilidades para el mejor aprovechamiento y adecuación de recursos ya existentes (suelos y edificios), tanto en entorno rural como urbano. Fomentar la reconversión y rehabilitación de espacios y edificios. • Reservas de suelo específicas para <i>Cohousing</i>. • Obligatoriedad para los municipios de más de 20.000 habitantes (igual que para ADAS) y que el suelo mantenga su titularidad pública. • Creación de una base de datos de ubicaciones, suelos e inmuebles disponibles, óptimos, de interés y susceptibles de albergar proyectos <i>Cohousing</i> en el territorio. • Planificar reservas de suelo y edificios públicos para estos proyectos, vía concursos estructurados (planteados como un proceso completo que contemple y aporte recursos para las necesarias fases previas de: divulgación, generación de demanda, formación en el modelo, participación y cohesión del grupo humano y definición de proyectos sólidos contemplando las dimensiones esenciales. Suprimir el coste del suelo, o aplicar un canon simbólico, tiene un impacto del 30-35% sobre el coste total del proyecto, lo que facilita su viabilidad financiera. • Incluir la posibilidad de exonerar de la construcción de espacios que se justifiquen innecesarios (como puede ser un parking), para la consecuente reducción de costos. • Captación de fondos (europeos, de inversión de impacto...) para adquisición de suelos y edificios de interés destinados a <i>Cohousing</i>. • Es muy importante encontrar vías para vincular las licencias o autorizaciones al mantenimiento de la finalidad y estructura de la entidad.

<p>Acceso a suelo o inmuebles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Colaboración Público-Pública (Gobierno, Diputaciones y Ayuntamientos) y Público-Privada para crear un parque sólido y estable de vivienda y de servicios sociales asequibles, de calidad y no especulativos, donde encaje una diversidad de modalidades de vivienda colaborativa, tanto de protección pública como de vivienda libre. • Intermediación de las Administraciones con tenedores privados, ejerciendo de facilitadoras para que éstos pongan a disposición su patrimonio (suelos, edificios) bajo diferentes fórmulas y condiciones ventajosas: cesión temporal, alquiler asequible, masovería... • Orientar a los colectivos, en colaboración con las Diputaciones Forales, hacia los núcleos rurales inventariados, de forma que los proyectos se dirijan en primer lugar a los espacios que la normativa entiende como más aptos para albergar usos residenciales. • Desarrollar catálogos de caseríos, en colaboración con municipios y Diputaciones Forales, cuya rehabilitación o reforma se considera de interés por sus valores: arquitectónico, histórico, medioambiental, paisajístico, social • Desarrollar fórmulas de viviendas colaborativas para mayores en interacción con otros colectivos, fomentando la intergeneracionalidad y las sinergias estructurales y de servicios. Por ejemplo, con residencias de estudiantes, residencias geriátricas, coliving o coworking de emprendedores, centros de día, pisos de acogida para mujeres víctimas de violencia de género, familias monoparentales con niños, personas con discapacidad... • Establecer criterios y requisitos de acceso a las personas de forma no excluyente por renta (por ejemplo, a cambio de poner a disposición sus viviendas en propiedad para el parque público de alquiler) para acceder a los concursos.
<p>Acceso a financiación</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Buscar vías de diversificación, facilidades, apoyos y colaboración • Participación de las Administraciones en determinados proyectos en función del interés social y utilidad pública (cofinanciación). • Intermediación y convenios desde el ámbito público con entidades financieras (públicas y privadas) y fondos de inversión de impacto para fomentar la financiación de proyectos <i>Cohousing</i> en condiciones ventajosas. • Establecer líneas de apoyo financiero para estas iniciativas desde el ámbito público. • Captación de fondos europeos y de inversión de impacto para adquisición de suelos y edificios de interés destinados a <i>Cohousing</i>. • Prestar avales y garantías a los préstamos hipotecarios para los proyectos en suelos o edificios públicos adjudicados o cedidos en derecho de superficie. • Préstamos, ICOs, créditos blandos, emisión de títulos participativos o crowdlending, inversión socialmente responsable (de impacto), fondos europeos, aportaciones voluntarias al capital social...

<p>Subsidios directos (véase; subsidios a la oferta)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Definir los criterios e incluir líneas específicas de ayudas y subvenciones dirigidas a <i>Cohousing</i> en los programas de ayudas al alquiler, rehabilitación y equipamientos para la prestación de servicios sociales, así como la regeneración urbana y la reactivación rural. • En todos los casos, establecer fórmulas que prevean la recuperación de las ayudas en caso de incumplimiento o variación de las condiciones que las propiciaron, y velar por que así sea. • Incluir líneas específicas dirigidas al <i>Cohousing</i> en las ayudas de alquiler y rehabilitación. • Establecer canon simbólico de suelos y edificios públicos para <i>Cohousing</i> de interés social y utilidad pública. • Plantear actuaciones de regeneración y renovación urbanas y rurales en las que participe el <i>Cohousing</i> como elemento dinamizador. • Establecer fórmulas que garanticen la estabilidad de tenencia, para aquellos que accedan en virtud de acreditar necesidad de vivienda pero que vean mejorar su situación económica y quieran permanecer en el Cohousing • Colaboración público-privada entre administraciones, entidades e iniciativas <i>Cohousing</i> para actuaciones subvencionadas mediante programas específicos
<p>Subsidios indirectos. (Véase; exenciones fiscales).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Las exenciones que se establezcan para acceso a la primera vivienda o la rehabilitación de viviendas como iniciativas de interés social y utilidad pública, deben tener un tratamiento fiscal bonificado. Tanto para personas físicas como jurídicas. • Aplicar la reducción y exenciones en impuestos directos y tasas municipales: IAE, IBI, ICIO, tasas de obras, así como descuentos en licencias y tramitaciones. • Establecerlos a nivel autonómico, regional y local.

Apoyo técnico

(Véase; regulaciones sobre los equipos de soporte técnico, servicios de asesoramiento e información).

- Incluir en las licitaciones públicas como puntuable el acompañamiento profesional de los licitadores, de forma que se genere un pequeño ecosistema de servicios profesionales que presten sus servicios a las iniciativas autogestionadas.
- Creación de una ventanilla única y oficina técnica vinculadas a la Administración, como punto de información y de coordinación entre administraciones, de emisión de avisos de interés, de emisión de recomendaciones y directrices claras para fomentar el *Cohousing*.
- Formación y asesoramiento técnico a iniciativas *Cohousing* (*desde su comienzo*) a nivel de las diferentes dimensiones que han de abordar (*aspectos organizativos y de gestión, societaria, fiscal, financiera, arquitectónica, urbanística, social, de servicios asistenciales y generales ...*)
- Integrar profesionales de carácter multidisciplinar y expertos en *Cohousing* en los equipos de información, formación, asesoramiento y acompañamiento.
- Fomentar la formación y asesoramiento para los propios técnicos de las administraciones implicadas en la autorización y apoyos en estos temas (urbanísticos, servicios sociales, ayudas y subvenciones...).
- Acciones de fomento y divulgación del *Cohousing*, y generación de demanda
- Coordinación entre administraciones para la calificación urbanística

2.	En la fase de acceso y gestión
<p>Regulaciones sobre el acceso a viviendas para Cohousing, y regulaciones internas</p>	<p>De acceso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para aquellos colectivos que tengan una situación más vulnerable podrían diseñarse programas de integración en comunidades <i>Cohousing</i> y <i>Coliving</i> en combinación con políticas de formación, empleabilidad e integración social vinculados (por ejemplo, actividades educativas, trabajos de rehabilitación de inmuebles, jardinería, limpieza de zonas comunes, cuidados...). • Posibilitar la permuta de cuotas mensuales por la rehabilitación del inmueble (masovería). • Aunque el objeto principal de este tipo de iniciativas sea facilitar el acceso a la vivienda a través de una fórmula que garantice la asequibilidad económica, ésta no debe plantearse como condición obligatoria y excluyente sino como un elemento de puntuación importante en las licitaciones públicas de suelo o inmuebles o bien en los proyectos de promoción públicos o privados a través de porcentajes o cupos. • Deben incluirse cláusulas sociales relativas a colectivos en riesgo de exclusión residencial en el marco de promociones por parte de entidades sin ánimo de lucro. • Obligación de presentación del proyecto de revitalización rural vinculado a la recuperación del caserío. • Integrar las viviendas colaborativas en las carteras de servicios sociales, sin penalizarlas en sus derechos de prestaciones, asistencia social o sanitaria. • Obligación de presentar un proyecto social que garantice la participación, con programa de actividades y de cuidados / integración, y modelo de gestión responsable para proyectos Senior e Inclusivos que optan a concurso público de suelo / edificios, y que sea sometido a control de cumplimiento en caso de adjudicación. • Aunque el objeto principal de las iniciativas Senior e Inclusivas sea facilitar el acceso a un sistema óptimo de envejecimiento activo y prevención / abordaje de la dependencia, la asequibilidad económica no debe ser requisito único o principal, obligatorio y excluyente para acceder a los concursos. Se puede contemplar como elemento puntuable (a través de porcentajes o cupos). • El acceso debe ser libre, y podrá establecer porcentajes o cupos para la integración de determinados colectivos (por ejemplo: personas dependientes, demandantes de vivienda social o personas en riesgo de exclusión). • Al igual que hay plazas concertadas en residencias de personas mayores, pueden establecerse conciertos con este tipo de proyectos, ya sean de titularidad pública como privada o mixtos.

	<p>Internas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estudiar, recomendar y emitir, desde la oficina técnica especializada en <i>Cohousing</i>, las recomendaciones para promotores y gestores del modelo en función de su objeto (fórmulas jurídicas adecuadas y responsabilidades legales incluidas).
Subsidios para mantener la asequibilidad	<ul style="list-style-type: none"> Debería regularse la existencia de un Fondo de Compensación con carácter obligatorio para las iniciativas de <i>Cohousing</i> a dotar entre los miembros para afrontar solidariamente eventualidades en el pago de las obligaciones, dotar económicamente la mejora del edificio cedido en el régimen de derecho de superficie o incluso para actividades de difusión y replicabilidad del modelo. Como a cualquier otro proyecto / inmueble, de iniciativa social, podrían destinarse ayudas de este tipo destinadas a colectivos vulnerables o con necesidades especiales.
Subsidios para mantener el edificio	<ul style="list-style-type: none"> Si o los edificios están catalogados, subvenciones por mantener el patrimonio histórico. Si se realizan actividades calificadas como de interés social o utilidad pública, la subvención al mantenimiento del proyecto que proceda según convocatorias de ayudas.
Subsidios o ayudas complementarias para mantener el proyecto	<ul style="list-style-type: none"> Desplegar sistemas de incentivos a nivel autonómico, regional y local. Vincular estos proyectos a programas de interés social y utilidad pública para la provisión de ayudas (servicios sociales y atención a la dependencia, promoción de la salud, integración social, inserción socio laboral, reactivación...) Contemplar ayudas a la mejora y rehabilitación.
3.	Mantenimiento del modelo en el tiempo.
Regulaciones que impidan la privatización de las unidades	<ul style="list-style-type: none"> El derecho de superficie o concesión administrativa son fórmulas que evitan la privatización de las viviendas ya que establecen condiciones temporales en su acceso por lo que debieran también contemplarse. Se debe garantizar la calificación permanente del <i>Cohousing</i> dentro del interés social que corresponda y que haya servido de justificación para la cesión de recursos públicos a través de bienes o transferencias, en la proporción que corresponda.

habitacionales y la mercantilización de las viviendas, o la desvirtualización de la finalidad de los proyectos perceptores de recursos y ayudas públicas

- Así mismo, deben incluirse instrumentos de tanteo y retracto por parte de la Administración de compra preferente para evitar la especulación. Este instrumento tiene una operatividad limitada ya que está sujeto a la coyuntura política, así como a disponibilidad de presupuesto.
- Para los casos en que el suelo sea público, debe limitarse el valor máximo de la transmisión de los derechos de aprovechamiento para evitar prácticas especulativas. Cada miembro del *Cohousing* debe recuperar como máximo la aportación capitalizada pero no otras plusvalías.
- Regular, en función de la tipología de colectivos y finalidad de los proyectos, la articulación y el alcance de mecanismos de garantía ante contingencias (Fondo de Compensación para afrontar eventualidades en el pago de las obligaciones, Fondo de Mantenimiento y mejora del edificio...).
- Contemplar el derecho de superficie o concesión administrativa como fórmulas que evitan la privatización.
- Velar por el cumplimiento de condiciones vía monitorización
- Una cuestión central es la posibilidad de que se lleve a cabo la división horizontal de la propiedad. Algunas entidades financieras lo exigen, mientras que algunos colectivos están estudiando normas urbanísticas/legales para restringirlo, preservando así la propiedad colectiva a futuro. La indivisibilidad de la propiedad funciona como un elemento que previene las prácticas especulativas y por ello debe ser central en el diseño de este tipo de iniciativas.
- Vincular la licencia a la recuperación y mantenimiento continuado del caserío, en base a sus valores arquitectónicos, históricos, ambientales, paisajísticos y/o sociales.
- Establecer que las labores de mantenimiento y conservación se deben realizar por entidad con características de *Cohousing*, asociativa o cooperativa. La disolución o transformación de la entidad, así como la alteración de las condiciones en que debe realizar el mantenimiento conllevaría la revocación de la licencia.
- Regular, en función de la tipología de colectivos y finalidad de los proyectos, la articulación y el alcance de mecanismos de garantía ante contingencias (Fondo de Compensación para afrontar eventualidades en el pago de las obligaciones, Fondo de Mantenimiento y mejora del edificio...)
- Regular el régimen de salida, acceso y relevo, recuperación de capitales aportados y transmisibilidad del derecho de uso de las personas usuarias en el tiempo.
- Vincular la licencia al mantenimiento de las instalaciones, y al mantenimiento de la entidad como tal, así como a la no alteración de la finalidad del proyecto *Cohousing* objeto de adjudicación.
- Regular el régimen de salida, acceso y relevo, recuperación de capitales aportados y transmisibilidad del derecho de uso de las personas usuarias en el tiempo.

6. CONCLUSIONES

- 1) Sería necesario establecer la **definición del Cohousing** para Euskadi, con objeto de aportar seguridad a los distintos agentes y que a su vez permita el desarrollo de diferentes fórmulas e instrumentos según los colectivos y necesidades a atender: asequibilidad (destacando el colectivo joven), personas mayores y atención a la dependencia, y reactivación zonas rurales.
- 2) La implantación del *Cohousing*, debe abordarse desde un **enfoque transversal** por parte de las Administraciones Públicas, tanto de manera vertical con Ayuntamientos, Diputaciones y Autonómica, como a nivel horizontal a través de la planificación y normativa de los distintos sectores y departamentos. De manera especial, el uso del concepto dentro de la planificación urbanística, de vivienda, de servicios sociales, de promoción de la salud y de reactivación rural, en todos los planes y normativas relacionadas para proporcionar no sólo una mayor seguridad jurídica, sino también solidez y coherencia al modelo.
- 3) Se debe **dotar de recursos suficientes, instrumentos y medidas** de promoción del *Cohousing* desde los distintos ámbitos, tanto para el diseño y promoción de modelos flexibles y adaptados a las necesidades sociales, como para la agilización de la tramitación de permisos y licencias.
- 4) Los proyectos de *Cohousing*, deben articularse a través de programas que les doten de una mayor **flexibilidad** para establecer el perfil de sus integrantes sin perjuicio de que se garantice el interés público. La introducción de baremos, porcentajes y puntuaciones específicas en los concursos públicos que valoren estas cuestiones pudieran ser las fórmulas idóneas, al igual que ya sucede con cuestiones

medioambientales. Esta lógica no excluyente dotaría de un mayor margen de operatividad a las iniciativas, especialmente en su fase inicial.

- 5) **Concursos públicos:** diseñarlos como **procesos completos** que contemplen todas las fases, y pongan el **foco en la calidad**, para garantizar el éxito y la sostenibilidad multidimensional de los proyectos, especialmente los autogestionados por las personas convivientes.
- 6) Deseable fomentar bajo la tipología de *Cohousing*, especialmente los dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda, fórmulas conducentes al mantenimiento de la **asequibilidad en el tiempo** en consonancia con la calificación permanente de la vivienda social.
- 7) Deseable elaborar **fórmulas conjuntas de interés social y utilidad pública** entre las administraciones públicas y las iniciativas de *Cohousing*, a través de convenios y concesiones.
- 8) Fomentar la **colaboración público-privada** en el modelo de *Cohousing* para reforzar su operatividad e impacto. Con especial atención al tercer sector para reforzar los programas de inclusión residencial incluyendo servicios e iniciativas de *Cohousing*.
- 9) Necesidad de experimentación a través de **proyectos piloto**, con objeto de testar proyectos y medidas que permitan dotar de mayor sostenibilidad a futuros programas de innovación social aplicados a la vivienda.
- 10) La **difusión, formación y apoyo técnico especializado**, tanto para técnicos de las Administraciones Públicas, como para los miembros de las iniciativas de *Cohousing* e interesados, debe ser parte de las políticas que promuevan esta forma alternativa de acceso a la vivienda.
- 11) Deseable la **profesionalización** y extensión del modelo de *Cohousing* en Euskadi con objeto de desarrollar un sector no profesionalizado hacia el modelo de promotores sociales, lo que en otros países ya está consolidado.