



En Madrid a 15 de Abril de 2013

## **RESPUESTA A ALGUNAS CUESTIONES EN TORNO A LA VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA DEL COHOUSING.**

Reflexiones a partir de las cuestiones planteadas por un amigo de eCOHOUSING en Facebook sobre la cabida del modelo cohousing en una sociedad individualista, tanto desde el aspecto social como desde el económico y de los modos de consumo, relacionado asimismo con su vivencia del fracaso del espacio común en la vivienda de la Alemania comunista (13/04/2013)

### **INDIVIDUAL-COMÚN**

Cohousing es un tipo 'comunidad intencional', es decir en su origen hay una idea, un plan sobre como se quiere vivir. El aspecto que a nosotros nos interesa es sobre todo el de la vida común en colaboración. En los regimenes totalitarios se impone una visión desde el poder, sea la del máximo individualismo y la negación de lo colectivo o la del todo colectivo y la negación del individuo. Esta dualidad absurda no debería emborronar lo que somos: individuos pertenecientes a una sociedad.

Vivir en un cohousing es una elección personal, individual, pero la forma de vida elegida es la de la cooperación. En mi pueblo había una fuente, un horno, un lavadero... que usaban todos los vecinos. Progreso no es tanto una lavadora para cada vecino, como una (o varias) lavadoras grandes y eficientes para todos.

A mi casa viene una persona a limpiar cada semana, que se recorre Madrid de casa en casa. Ella pierde mucho tiempo y gana poco. Nosotros pagamos más que si esta persona trabajara para todos los vecinos del edificio. ¿Cómo es posible que cada vecino pague un ADSL si con uno valdría para todos? La cuestión no es sólo económica. Mis vecinos son muy majos y no es el caso pero ¿por qué hoy parece extraño que mis hijos pasen la tarde con ellos? ¿qué comamos juntos? ¿qué yo le preste el coche y él me deje la bici?

Todavía no se si es moda, necesidad por la crisis o cambio de mentalidad, pero la cultura colaborativa en consumo, trabajo, ocio... está eclosionando ligada a la tecnología y hay que estar atentos a las posibilidades que ofrece. El grado de individual y común debe ser por supuesto una elección y por ello deben existir muchos modelos para elegir. Hoy se elige entre dos modelos: vivo en una casa yo sólo o vivo en un edificio de casas casi sólo.

Creo que cohousing (o el nombre que le queramos poner) es una oportunidad de recuperar, bajo una forma distinta, cosas buenas que hemos olvidado. Es una escala intermedia entre el individuo y la sociedad. Hoy la vivienda y el modelo de relaciones que de ella se derivan son para la 'persona media', como si esta existiese. Es inaceptable que un esfuerzo tan grande como el que implica alquilar o comprar una vivienda, nos de tan poco.

Mi perspectiva por supuesto que es idealista, idealista-pragmática, de hecho. La verdad es que todavía quedan muchas incógnitas a nivel de funcionamiento diario, como los casos que comentas. Creo no obstante que si conseguimos sacar adelante el número suficiente de este tipo de proyectos y sus usuarios comparten sus soluciones y experiencia, mucha gente tendrá una referencia a la hora de decidir si los prefiere y les conviene respecto a lo que hay. Así se puede invertir la tendencia y convertir lo ideal en pragmático.



## FORMAS DE FINANCIACIÓN

Normalmente un cohousing se organiza de forma cooperativa entendiendo esta no solo como un mecanismo de construcción sino sobre todo de gestión. La cooperativa no se disuelve una vez entregadas las viviendas. En lugar de la propiedad o el alquiler convencionales se suele optar por el modelo de cesión de uso. Dentro de este modelo hay varias posibilidades según se acerque más o menos a lo que entendemos por propiedad y alquiler. No es propiedad, muy ligada a criterios hipotecarios y sujeta a movimientos especulativos, pero se puede heredar y transmitir. No es alquiler, ya que puedes permanecer en la vivienda indefinidamente, no se modifican los contratos cada cinco años, no se generan los habituales conflictos entre arrendador y arrendatario y el usuario puede intervenir en la gestión y mejora del inmueble.

Las posibilidades son varias, pero creo que se pueden sintetizar en dos casos:

### 1. LA COOPERATIVA PROMUEVE, CONSTRUYE Y UTILIZA.

Un grupo forma una cooperativa, que compra un terreno y construye. La propiedad es de la cooperativa y el usuario tiene el derecho de uso. Todos los gastos los asume la cooperativa con las aportaciones de los socios.

Si la cooperativa puede pagar todos los gastos de terreno y construcción, una vez ejecutado el edificio, el usuario abonaría los gastos de mantenimiento y servicios comunes (similar a una cuota de comunidad pero variables según el alcance de los servicios comunes).

Si los recursos de la cooperativa no son suficientes, recurren a un préstamo o una hipoteca en común, esto último si lo permite la legislación vigente, variable en cada país. Los cooperativistas deben entonces aportar una cuota mensual para ello. Una diferencia importante con el modelo de acceso a la vivienda habitual, mediante hipoteca, es que en caso de abandonar la vivienda la persona puede recuperar el dinero aportado con las actualizaciones pertinentes y que sería cubierto con la entrada de un nuevo socio. La cuota mensual va bajando a medida que se amortiza el pago de la hipoteca contratada por la cooperativa para la adquisición del inmueble.

En los países donde este modelo está extendido es posible también permutar la vivienda de un cohousing a otro, con los evidentes beneficios de movilidad y de adecuación a las necesidades vitales.

Construir no cuesta ni más ni menos pero hay varias ventajas económicas respecto a una promoción convencional:

- Reducción de intermediarios con interés en obtener beneficio y ausencia de intención especulativa.
- Ahorro derivado de la centralización entendida en sentido amplio, tanto en préstamos, hipotecas o burocracia como en suministros de energía, servicios, bienes de consumo, etc.
- En la visión a medio y largo plazo se puede pensar con criterios de amortización (más aislamiento térmico, instalaciones más eficientes, uso de energías renovables, durabilidad de materiales, etc.) Estos ahorros hacen que la cuota de los socios para cubrir un préstamo pueda bajar con el tiempo y que a largo plazo el coste de incorporación de nuevos socios pueda bajar en lugar de subir. Cuando el promotor es diferente del usuario esto es muy raro, por lo menos hasta que no exista una cultura energética. Lo habitual es minimizar gastos y maximizar beneficios, aunque luego esto sea una losa para el usuario final.



## 2. LA COOPERATIVA ACUERDA CON UN PROPIETARIO LA UTILIZACIÓN DE UN INMUEBLE VACÍO.

Una cooperativa adquiere el derecho de uso de un edificio construido y lo cede a los cooperativistas. La cooperativa acuerda con el propietario el pago de una cantidad de dinero periódica y los gastos del inmueble de los que se hará cargo (impuestos, reparaciones, mejoras, etc.).

Modelo especialmente viable en edificios vacíos desde hace años en los que el propietario tenga un interés social o quiera liberarse de la carga de los gastos y de los inconvenientes del deterioro por el paso del tiempo. La dificultad es obtener un plazo de tiempo indefinido. La ventaja para el propietario es que obtiene una cuota y el arreglo del edificio. Los cooperativistas pagan una entrada mínima y el derecho de uso con una cuota mensual, similar a un alquiler pero mucho más bajo. Este modelo permite cuotas claramente más bajas, además de por no necesitar la construcción y el suelo, porque normalmente la dotación de servicios comunes y el margen para acometer obras es más reducido. Si el plazo de tiempo de cesión es largo o indefinido es posible realizar obras de rehabilitación importantes, que si están orientadas energéticamente permiten obtener los beneficios mencionados en el primer caso.

Las posibilidades intermedias entre estos dos casos son varias en función de la titularidad del suelo y del inmueble, de la intervención de la Administración con arriendos, cesiones, subvenciones, etc., de los criterios de las cooperativas establecidos en sus estatutos...

Como ejemplos de los costes, ambos con organización por cooperativa de cesión de uso:

- En nuestra experiencia en el Centro Social de Convivencia, Asistencia y Servicios para Mayores para la Cooperativa Trabensol en Torremocha del Jarama (Madrid) en parcela de aproximadamente 1,5 ha, 6.000 m2 de superficie construida, 54 apartamentos de unos 50 m2 y climatización con energía geotérmica, el coste por apartamento con suelo, construcción y gestión incluidos ha sido de unos 140.000€. Cuando vivan allí, algo que es ya inminente, pagaran una cuota mensual de mantenimiento y servicios comunes que aún no conozco.
- La asociación Sostre Civic a través de una cooperativa se hace cargo de los gastos totales de las operaciones, pero sin repercutírselo inicialmente en su totalidad a los usuarios. Así ponen en marcha proyectos con entre 6.000 y 12.000€ de entrada y cuota mensual por derecho de uso de 200 a 450€ mensuales, por lo que se normalmente con suelo cedido o arrendado por Ayuntamientos. No son estrictamente cohousing, ya que no siempre cuentan con amplias dotaciones de servicios comunes, pero su espíritu respecto a la colaboración, la vida común y la sostenibilidad es muy similar.

Seguimos recabando información para completar este tema tan importante y aportar más datos en cuanto a los costes y las soluciones y sistemas de funcionamiento implantados por las distintas comunidades existentes.

Rogelio Ruiz Martínez

info@ecohousing.es

Tlf. 915334863