

**PREGUNTAS FRECUENTES. COHOUSING, SENIOR COHOUSING, AICP, JUBILAR
COHOUSING: COLLABORATIVE HOUSING**

PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)

¿QUÉ ES COHOUSING? (VIVIENDA COLABORATIVA)

La definición internacional de Cohousing es empírica y descentralizada. En resumen, son comunidades intencionalmente colaborativas, iniciadas, diseñadas y autogestionadas por sus residentes. Cuanto más participativos son los procedimientos de creación (trabajar juntos en un proyecto compartido), más vínculos afectivos surgen de forma natural, generándose mayor inclusión, mutualismo comunitario y colaboración.

Los investigadores¹ coinciden en señalar este conjunto de características:

- **Iniciativa y diseño propio, del grupo de usuarios, con asesoramiento Profesional**
Los asesores profesionales aportan **modelo y metodología**, para ahorrar tiempo, fracasos y frustraciones.
- **Economía privada. No comunas. Vida privada. Viviendas completas con cocina**
Aunque estas comunidades puedan adoptar criterios solidarios entre sus miembros, éstos responden económicamente de forma individual (o por Unidad Residencial), como en cualquier comunidad de vecinos. El respeto a la intimidad y a la vida privada es fundamental. El programa mínimo de una vivienda ha de incluir baño propio y cocina.
- **Diseño que favorece intencionadamente la vida comunitaria**
La esencia práctica de las Viviendas Colaborativas es aprovechar las sinergias de la vida en comunidad. El rasgo más distintivo de las soluciones arquitectónicas es favorecer la interacción y organización comunitaria.
- **Zonas comunes grandes y hogareñas, continuación de la vivienda privada**
Es más eficiente tener amplias zonas comunes (más por menos). Pero no es un hotel: Las zonas comunes son “extensión de la vivienda privada”, no espacios gestionados por terceros, ni sin uso asignado.
- **Autogestión de la comunidad y reparto de tareas mediante Comités o Comisiones. Inteligencia Colectiva**
Como entidad autogestionada, puede decidir contratar ayuda profesional para las cuestiones que no quiera o pueda cubrir con su trabajo. La “Inteligencia Colectiva” se apoya en la diversidad de conocimientos y experiencia de sus miembros, y el deseo de asumirlos como propios.
- **No jerarquías. Sistemas democráticos de decisión.**
No hay líderes estables. El grupo “reparte papeles”, temporales y específicos, a sus miembros, en función de su disponibilidad y deseos. Son comunidades de estructura y funcionamiento democrático, que en la mayoría de los casos intentan decidir por consenso. Así, la diversidad y la idiosincrasia “suman” para alcanzar metas más complejas y ambiciosas.
- **Gestión de las listas de espera. Criterios propios de selección de nuevos vecinos.**
Una abultada “Lista de Espera” prueba que la comunidad es atractiva y además asegura su sostenibilidad económica. La Lista de Espera la gestiona la propia Comunidad.
- **El equilibrio** entre **vida privada, vida comunitaria y vida social (hacia fuera)** es, para los investigadores mencionados, la razón del éxito internacional del modelo

¿QUIÉNES DEMANDAN COHOUSING? (VIVIENDA COLABORATIVA)

Hoy en día cualquier colectivo, pues la vivienda colaborativa es un producto a medida, diseñado por sus usuarios. No obstante, hay colectivos que históricamente se decantan por este modelo:

- Jóvenes familias
- Personas mayores (**senior-cohousing**)
- Familias con personas con discapacidad a su cargo

¹ Charles Durrett, Matthieu Lietaert, Greg Bamford...

¿Qué es el SENIOR-COHOUSING?

Cohousing de personas mayores. Modelo válido para colectivos vulnerables

Aparecen en los años 80. Especialización del Cohousing en el que prevalece (democráticamente) el criterio de las personas mayores, en el sentido de que éste vela para que, tanto en el proceso de diseño como en el de autogestión, no se olviden los criterios de empoderamiento efectivos para el ejercicio del **derecho a la autonomía** personal. Destaca el Diseño Universal, establecido por la Convención de Naciones Unidas de 2006 sobre los derechos de las personas con discapacidad.

Un Senior Cohousing integra con naturalidad en su metodología y modelización los principios de Envejecimiento Activo y los modelos de atención integral y centrada en la persona (AICP)

Este concepto también se aplica a otros colectivos vulnerables (personas con discapacidad, mujeres maltratadas...)

¿Qué es el Modelo de Atención Integral Centrada en la Persona (M.A.I.C.P.)

Es también un estándar internacional. El **MAICP** tiene, en su enunciado, dos características consustanciales:

Atención integral: desarrollo de servicios, intervenciones y apoyos necesarios para permitir el desarrollo de los proyectos de vida de las personas en su entorno. Van más allá de la atención sectorial (social o sanitaria) y apela a la cooperación de distintos ámbitos implicados en la vida de las personas (formación, empleo, vivienda accesible, atención social, sanitaria, acceso a los bienes culturales y de ocio, participación social y comunitaria, nuevas tecnologías...).

La aplicación y concreción del modelo exige, por ser integral, planificar las actuaciones adaptándolas a la idiosincrasia de cada entorno (local, territorial, comunitario...) y que los planes de atención se realicen de manera participativa con los distintos agentes y actores que pueden cooperar.

La atención integral implica intervención personalizada y atención coordinada y continuada. Requiere acompañamiento profesional que diseñe, coordine y evalúe planes personalizados de intervención que promuevan itinerarios hacia la autonomía y el bienestar de las personas a lo largo de su proceso de discapacidad, dependencia, inclusión social, etc. El/la profesional de referencia a quien se encomiende esta función actuará siguiendo la metodología de gestión de casos, a fin de garantizar la coherencia de los programas, apoyos o servicios de atención y la coordinación de las intervenciones.

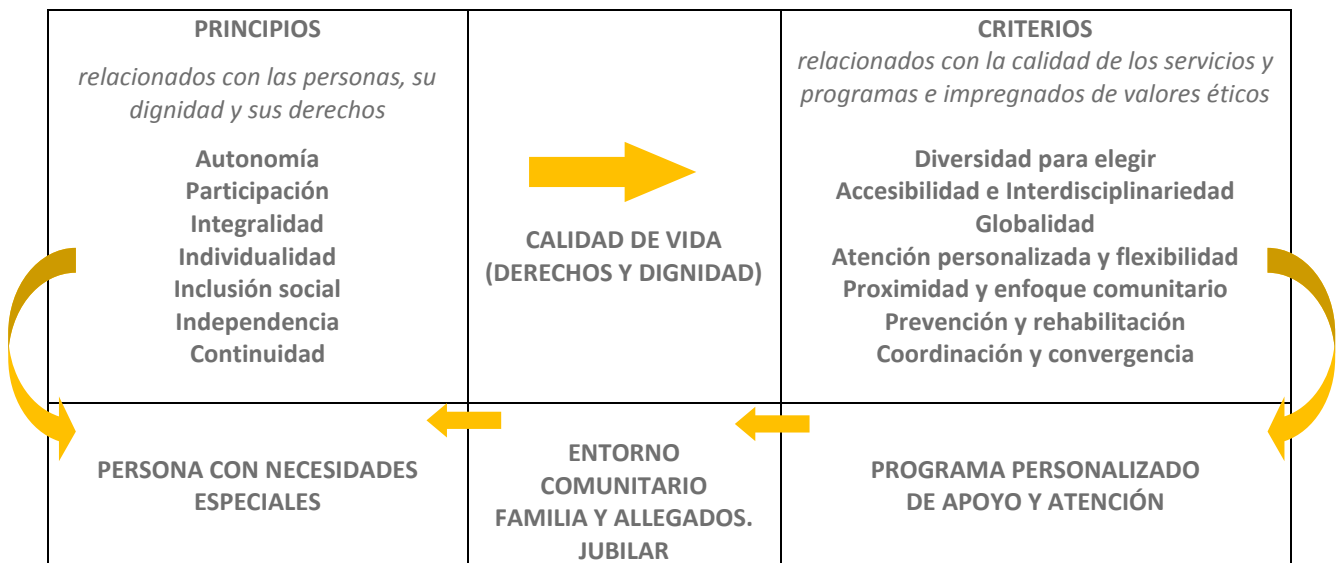
Centrada en la persona: además de satisfacer las necesidades detectadas en la persona adaptándose a sus características individuales, estimula y apoya que la persona participe activamente en su proceso de atención, cuyo objetivo final es siempre el apoyo para el desarrollo de los proyectos de vida a los que aspire cada persona. Para ello resulta imprescindible conocer su biografía, preferencias y deseos e identificar las capacidades personales, incluso cuando se trate de casos con importante deterioro, y, desde ellas, ofrecer apoyos (incluida la autodeterminación indirecta cuando son otros quienes asumen la representación de las personas no competentes en la toma de decisiones) relacionados con su propio plan de vida.

Es decir, se pone en el centro de la intervención a la persona y la garantía de sus derechos, frente a la primacía de otros intereses legítimos como son los de la organización o los de los profesionales.

Las personas son el eje vertebrador de las intervenciones profesionales. El fin de la atención es la persona, su dignidad, su bienestar, sus derechos y sus decisiones, sin menoscabo del cumplimiento de sus deberes y la asunción de responsabilidades.

Desde el **MAICP** los servicios formales son valiosos apoyos para el bienestar de las personas y para favorecer la continuidad de sus proyectos de vida, y su misión consiste en atender, proteger, mediar, coordinar, ofrecer cuidados, basados en evidencia científica, pero, siempre con el fin último de desarrollar una intervención profesional de calidad dirigida a contribuir a que quienes precisan apoyos vivan mejor y puedan **participar activamente en su entorno controlando sus propias vidas**.

Principios Éticos de la Atención Integral y Centrada en la Persona (AICP)



¿Qué es un Jubilar?

Comunidad Colaborativa de personas mayores (u otro colectivo vulnerable) con M.A.I.C.P.; el “Compromiso de Apoyos”

Jubilar: Sustantivo recreado por la Asociación Jubilares, a partir del latín “iubilare” (gritar de alegría) y “lar” (hogar, dios que protege el hogar). Un Jubilar hace así referencia a un entorno destinado a la felicidad. Jubilar tiene además otras entradas en el diccionario de la RAE como adjetivo y verbo.

Una Comunidad Jubilar, o simplemente un Jubilar, pretende ser también una definición estándar abierta e internacional, pues se forma mediante dos estándares: La Vivienda Colaborativa y la A.I.C.P., vistos antes.

Un jubilar caracteriza formalmente la suma de estos dos estándares, mediante un **“compromiso de apoyos a los residentes en situación de dependencia”** (pues es una comunidad autogestionada), definido como “el compromiso de diseñar estrategias destinadas a que los residentes que lo deseen puedan vivir integrados en la comunidad y con dignidad hasta cualquier nivel de dependencia, apoyándose en un M.A.I.C.P.”. Se sobreentiende que todo colectivo vulnerable lo es porque las personas que lo constituyen pueden tener dificultad para ejercer su derecho a la autonomía a causa de situaciones de dependencia de cualquier índole.

Este estándar da respuesta a la gran preocupación internacional de proveer de cuidados (en sentido amplio) en sus domicilios a las personas mayores, respetando la autonomía personal (apoyos). Casi toda la comunidad científica y las administraciones públicas coinciden en ver que los Alojamientos Colaborativos, en sus múltiples posibles aplicaciones, es el entorno idóneo para acometer políticas de atención integral y centrada en la persona en los entornos habituales de las personas mayores que la necesitan. Se intuye que la unión de estos dos estándares será también útil a otros colectivos vulnerables.

¿A efectos de definición de uso urbanístico, qué diferencia a un Jubilar de un Cohousing o un Senior Cohousing?

El **Compromiso de Apoyos** que distingue a los Jubilares, que las comunidades han de desarrollar en un documento de Normas de Convivencia, hace que estos dispositivos funcionen como **EQUIPAMIENTOS DE BIENESTAR SOCIAL**. Para asegurar la permanencia de este funcionamiento en el tiempo, se dotan de una herramienta de tenencia (Cooperativas residenciales en régimen de cesión de uso, y de gestión de servicios), y establecen sistemas de fijación y regulación del precio que evitan la especulación inmobiliaria. Necesitan el asesoramiento experto de un Gestor de Caso, especialista en AICP

¿Qué tamaño tiene un Jubilar o un Cohousing?

Hay de todos los tamaños en el mundo. Conviene no obstante entender los parámetros más distintivos que pueden verse influidos por el tamaño:

- El Consenso es la herramienta preferida del Cohousing, por su capacidad de hacer de la diversidad un potencial. Es muy difícil en comunidades superiores a 28-30 Unidades Residenciales. Pueden existir no obstante complejos de varios Cohousing cercanos, que a su vez mancomunen servicios e instalaciones.
- En el caso de colectivos vulnerables, cada uno tiene características que aconsejan tamaños diversos. En caso de personas mayores se recomienda que un Senior Cohousing o un Jubilar tengan entre 15 y 30 Unidades Residenciales, y amplias zonas comunes. Para los colectivos de familias con personas con discapacidad a su cargo, un complejo de varios Jubilares juntos, con amplia diversidad funcional y muy integrado en el entorno urbano es una idónea. Para colectivos de personas maltratadas en riesgo de marginación, el jubilar conviene que sea menor de 15 Unidades Residenciales...

No hay que olvidar que cualquier colectivo vulnerable tiene capacidades preservadas y con ellas, y el acompañamiento de facilitadores expertos, son capaces de definir sus necesidades y, con los recursos a los que tenga acceso, diseñar su Jubilar a medida.

- Modalidades “especiales”: Se puede extrapolar con limitaciones, el concepto de “vivienda colaborativa” a modalidades que son, en cualquier caso, preferibles a la soledad y el aislamiento, como las Viviendas Compartidas, las Unidades de Convivencia u otras Alternativas Residenciales autogestionadas para jóvenes.

¿Cómo es la arquitectura de un Cohousing, un Senior Cohousing o un Jubilar?

La distinción tipológica la marca el favorecer la vida en comunidad, ya que el modelo de apoyos también recae sobre esa función. Una inadecuada arquitectura perjudica el funcionamiento de la comunidad, es una pesada carga, y es muy costosa su eventual re-adaptación. Si mencionamos esto es porque comunidad bien formada y empoderada (objetivo del Taller 1) se siente capaz de afrontar cualquier adversidad, y siempre pasa por una fase en la que piensa que la arquitectura no tiene importancia. Conviene recordar que la arquitectura permanece, y las personas cambian.

- **Arquitectura que favorece el contacto comunitario. Integración del paradigma del Envejecimiento Activo**
Recorridos para el encuentro y el contacto visual. Para las personas mayores es muy relevante, pues propicia la creación de “oportunidades de seguridad, participación y salud” (Envejecimiento Activo) continuamente.
- **Arquitectura de diseño hogareño y de hogar continuo**
Por tanto, un Jubilar no recuerda tipológicamente a un hospital o una residencia geriátrica ni a un Hotel, pues la vida en comunidad, no la “dirección del centro”, es la que genera AICP.
Un Jubilar, o un Cohousing, son el hogar y residencia permanente de personas que hacen lo mismo que harían en su casa, y donde tal vez contraten a otras personas para que les ayuden en tareas de cualquier tipo, incluso con carácter interno o permanente. Las “zonas comunes” son también hogar.
- **Arquitectura de Diseño Universal**
“Por “diseño universal” se entenderá el diseño de productos, entornos, programas y servicios que puedan utilizar todas las personas, en la mayor medida posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado. El “diseño universal” no excluirá las ayudas técnicas para grupos particulares de personas con discapacidad, cuando se necesiten.” (Convención de Naciones Unidas de 2006 sobre los derechos de las personas con discapacidad)
- **Arquitectura Adaptada y Adaptable, para cualquier nivel de dependencia**
Hay dimensiones –de los espacios- que necesita la arquitectura **adaptada**, que no son susceptibles de transformación posterior. Sin embargo, hay dispositivos que sólo se deben instalar cuando son necesarios, y poderse retirar luego. Para ellos se preparan, ocultas, las preinstalaciones necesarias que hacen que todas las unidades residenciales sean **adaptables**. De esta manera se asegura que la arquitectura pueda ser hogareña, y no tener la sensación de vivir en un hospital

- Arquitectura bella y de calidad ambiental

Hay que asegurar una buena calidad de vida y una nutrida lista de espera. Una comunidad invita a vivir en ella a través de las sensaciones de bienestar que transmite el “ambiente”. Ese ambiente está determinado por el proyecto vital de los residentes y las actividades que generan, pero también, y muy intensamente, por la calidad ambiental del entorno físico. Para un jubilar la arquitectura no es un lujo, es necesaria.

¿Qué desencadena el interés o la necesidad de optar por la vivienda colaborativa?

Cada colectivo tiene distintas motivaciones. Todos coinciden en que es una opción más económica, es decir, más eficiente y más eficaz.

Tradicionalmente fueron las familias las que se interesaron por el modelo, pues dada por descontada la necesidad de vivienda, valoraron como positivos la educación de sus hijos en comunidad, el menor impacto ambiental y los ahorros económicos en bienes y servicios.

Sin embargo, las personas mayores no tienen necesidad de vivienda. Ellos valoran este modelo desde una reflexión sobre su entorno y las realidades de envejecer. A veces esta reflexión la provoca un “hecho desencadenante” (alguien cercano tiene mala calidad de vida en su envejecimiento, nos vemos temporalmente en una inesperada situación de dependencia...). Las razones que les llevan a optar por este modelo son:

Entorno inadecuado: Descubrir que el entorno actual no sería bueno para envejecer, tanto en el sentido físico (inaccesibilidad, inadaptabilidad) como social (vecinos desconocidos o insolidarios...)

Autonomía: No ser una carga, no ser movido como un mueble, vivir en un entorno “capacitante” que nos permita “dar vida a los años”, seguir decidiendo sobre la propia vida, sacar adelante un nuevo proyecto vital...

Compañía con sentido: No vivir solos y aislados. Miedo al abandono. Saber que alguien cerca está pendiente de nosotros, no por caridad, sino porque compartimos un proyecto vital...

Privacidad, familia y cuidados: Vivir “en casa”, con las relaciones de privacidad, familiares y de amistad de una vivienda, sin preocupación por la eventual aparición de situaciones de dependencia.

¿Qué modelos se confunden con la vivienda colaborativa?

En general aquellos que estructuran sus propuestas como un problema inmobiliario y de servicios a la dependencia: “si cada uno tiene su apartamento, y hay zonas comunes amplias y se hace una cooperativa, ya puedo “vender” un Cohousing; si además hay médicos y enfermeras, y me hacen la comida, Senior Cohousing.

Estas modelizaciones suelen derivar hacia tipologías y organizaciones “hoteleras” (Senior resorts) con mayor o menor carga asistencial (apartamentos con servicios).

Tampoco los Senior Cohousing ni los Jubilares tienen viabilidad bajo el principio “me mudaré cuando esté mal”

Otra confusión es equiparar Cohousing con Cooperativas de Vivienda en Régimen de Cesión de Uso (MCU). En España proponemos hacer cohousing con este modelo Cooperativo MCU, pero fuera de España hay muchos Cohousing que no son MCU, y muchas Cooperativas MCU que no son Cohousing.

¿Qué son las COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO?

Los Modelos de Cesión de Uso (**MCU**) en Cooperativa de Viviendas o Residenciales son una herramienta legal eficaz para garantizar la continuidad y estabilidad del modelo, a un precio razonable.

En estos modelos, la Cooperativa es la propietaria del inmueble. Los socios residen en él, que se compone de alojamientos de uso privado y zonas comunes (conjunto que denominamos Unidad Residencial -U.R.)

A diferencia de una tenencia en división horizontal, donde cada vecino puede vender su vivienda a quien le plazca, por el precio que establezca libremente, en las Cooperativas MCU la cooperativa es quien establece el acceso de nuevos socios, mediante criterios de admisión a las listas de espera, devolviéndolos los capitales aportados a los socios que causan baja, sin criterios de revalorización especulativa.

Este tipo Cooperativo destaca por su utilidad social *permanente*, y no especulativa, asegurando la continuidad del espíritu colaborativo y el *precio social* (el *precio* son aportaciones de capital para la inversión en construcción y obras de mantenimiento, que pueden cambiar su valor automáticamente sólo vinculadas a las fluctuaciones del IPC.). Estas características hacen que estos inmuebles sean atractivos, por *precio* y organización/finalidad.

Así se suele decir que las cooperativas MCU tienen la ventaja de la *propiedad* (arraigo, buen mantenimiento, seguridad de estancia, organización financiera personalizada, ahorro) y del alquiler (libertad de darse de baja, gracias a la liquidez inmediata que proporciona la lista de espera)

Tiene otra enorme ventaja: La Cooperativa MCU es la titular del crédito, y no sus socios individualmente, lo que permite fácil acceso a créditos hipotecarios a largo plazo, casi inaccesibles en condiciones individuales para personas mayores de 65 años.

Este modelo permite además situaciones de trasvase de capacidad financiera entre vecinos y de inversores externos, lo que no es posible en propiedad privada tradicional.

Asimismo, aunque sea una entidad sin ánimo de lucro, puede tener ingresos como consecuencia de su actividad, que, aunque deben servir a sus fines sociales, redundan en la calidad de vida de los residentes.

De esta manera, el modelo MCU aplicado en los Jubilares establece un estándar para definir las características de un equipamiento de bienestar social, dando seguridad a los tres estamentos que deben ponerse de acuerdo para su ejecución:

- .- **Los usuarios**, que deben tener la seguridad de **continuidad** y quedar libres de cualquier tensión especulativa sobre su residencia.
- .- **Las Administraciones**, que en todo caso tienen que garantizar los derechos subjetivos a la Autonomía Personal y a la Atención a la Dependencia (LAPAD 2006), y contar con herramientas eficientes y contrastadas para ello y saber que el Uso del inmueble se va a mantener.
- .- **Los inversores**, ya sean entidades financieras, bancos o tenedores de títulos, que deben confiar en que el modelo sea de éxito y genere lista de espera, garantía de continuidad y rentabilidad de su inversión

La cooperativa,, además, autogestiona los servicios de manutención, apoyos y servicios de cualquier tipo

¿Qué transformación social supone este modelo?

- 1.- Entorno idóneo para la **Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia**: *Autonomía: Capacidad de controlar, afrontar y tomar, por propia iniciativa, decisiones personales acerca de cómo vivir de acuerdo con las normas y preferencias propias, así como de desarrollar las actividades básicas de la vida cotidiana*
- 2.- Los procedimientos de empoderamiento para hacer vivienda colaborativa son similares para diferentes colectivos y especialmente útiles para colectivos vulnerables.
- 3.- Los alojamientos colaborativos son el mejor entorno para cuidados de colectivos vulnerables
- 4.- Es el único modelo privado que valora y necesita calidad arquitectónica y vela por ella.
- 5.- Es un modelo que combate la especulación inmobiliaria.
- 6.- Es un modelo aplicable a vivienda protegida para colectivos con muy escasos recursos y facilita la mezcla social y la diversidad funcional

PROCEDIMIENTO

0. Taller 0. Lugar y actividad

DECISIÓN COLECTIVA de investigar NECESIDADES Y RECURSOS

Documento marco, lugar y actividad, recursos económicos...

CARTA DE ADHESIÓN (Socios Coop. Jub.)

COMISIONES (C. Rector, en su caso)

Economía y financiación

Suelo y urbanismo

Comunicación

COMIENZO DEL AHORRO, PRIMER CALENDARIO y FOTO DEL GRUPO

1. Viabilidad (Grupo embrionario)

Objetivo.: Finalizar el diagnóstico de necesidades y recursos:

Estudio de inmueble/s hasta asegurar su viabilidad, utilizando rango presupuestario y estudio financiero

Formalizando rutinas y grupo comprometido

Elaboran calendarios e imaginan compañeros de viaje

Jubilares hace el documento "estudio de viabilidad" urbanístico, financiero y gerontológico.

2. Expansión y Cohesión (Grupo Ampliado). Taller I: convicción

Se convoca a amigos, conocidos e interesados

Se lleva a cabo el Taller 1 (3-6 meses). 10 encuentros: Salir de la negación, conocer los retos y proactividad.

FUNDAMENTAL: Para CAMBIAR se necesita INFORMACIÓN y COMUNICACIÓN

.- La INFORMACIÓN es sobre el grupo, su capacidad y el lugar común

.- La COMUNICACIÓN permite ensayar y adquirir herramientas de trabajo

Jubilares hilvana el Taller 1, y se suman profesionales para cada materia

3. Constitución legal. Taller II: diseño

Constitución de la Cooperativa. Estatutos breves. Compromisos de AICP y precio "congelado".

Se formaliza la compra del inmueble (solar o edificio)

Se contrata a los profesionales (arquitectos, abogados, etc.)

Se lleva a cabo el Taller 2: DISEÑO DEL EDIFICIO (6 meses)

.- Diseño desde CERO: actividad, programa, ZZCC y Privadas

.- Sentir suyo el lugar y llenar de contenido las zonas comunes

El estudio de arquitectura dirige el Taller 2

4. Construcción y normas. Taller III: normas

Ejecución de las obras del Jubilar

Se lleva a cabo el Taller 3: ELABORACIÓN DE NORMAS INTERNAS

.- Son las Normas a las que hacen referencia los Estatutos

.- Regulan la vida cotidiana, pero son perfectibles y fáciles de cambiar

.- Diseño de Estrategia de Apoyos (programa de intervención, voluntariado, ayudas mutuas, etc.)

La Cooperativa dirige el Taller 3 (comienza la autogestión). Asesora Asociación Jubilares

5. Vivir en el jubilar

Cooperativa Jubilar: Socio de número de la Asociación Jubilares. Apoyo activo a la Asociación

Autogestión de la Cooperativa y de las listas de espera

Convenios con el Ayuntamiento, actividad ciudadana, asociacionismo etc.

Gestión Exterior: Voluntariado, ayudas, familias, investigación, visitas, intercambios etc.

Gestor de Casos: Elaboración de Historia de Vida y Comienzo de la AICP. Entidades especializadas o S.S. público