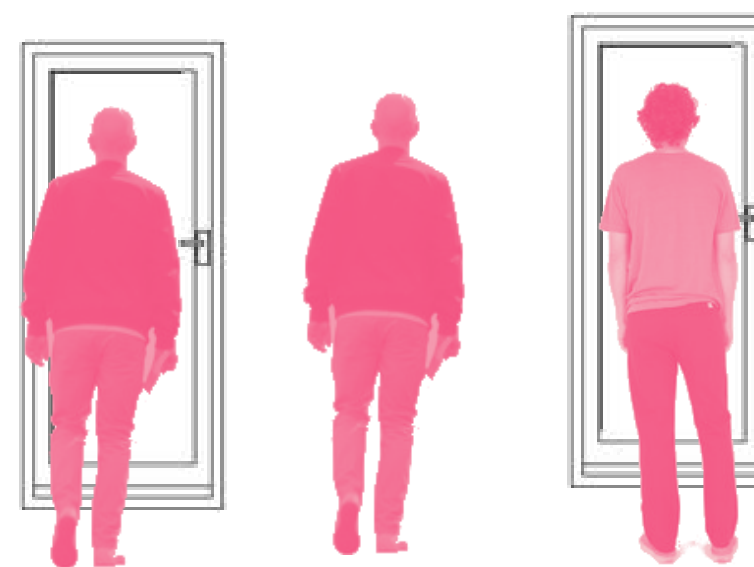




# Vivienda y



# Economía Solidaria

DOSIER TEMÁTICO SOBRE MODELOS DE VIVIENDA PARA UNA VIDA DIGNA. EL PAPEL DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA



La Red de Economía Alternativa y Solidaria y el Mercado Social de Madrid lanzan su primer dossier temático, dedicado a la vivienda y la economía solidaria, con el que esperamos llegar a más gente y hacer que abordar la vivienda, su arquitectura y rehabilitación desde el enfoque de la economía social y solidaria sea cada vez más común.

Este dossier presenta también a las organizaciones de la red dedicadas a la vivienda.



# Introducción

Otra economía no solamente es posible, sino necesaria y urgente. Una economía cuyo fin no sea el ánimo de lucro basado en la especulación y el acaparamiento de recursos, en la explotación de las personas ni en la destrucción ecológica. Una economía, por el contrario, que coloque en el centro de su actividad a las personas, a sus comunidades relacionales y naturales, y a los cuidados necesarios para que la vida sea sostenible social y ecológicamente.

Existen diversas formas de definir qué es la economía social y solidaria. En unas pocas palabras, podríamos decir que es aquella que, a diferencia de la economía convencional, nos recuerda que las relaciones socioeconómicas están protagonizadas por personas, no por números, y que esto nos hace depender a las unas de las otras. Es decir, es una economía que surge de nuestra interdependencia y para el cuidado mutuo y el bienestar común.

La economía solidaria es, sobre todo, un conjunto de prácticas muy variadas que promueven la transición hacia sociedades ecosociales, para lo

que se basan en principios que priorizan el bienestar y las necesidades de las personas por encima del lucro, así como en valores como la equidad, la cooperación, la sostenibilidad, la participación democrática, la inclusión o el compromiso con la comunidad.

La economía social y solidaria es una forma de vida, que tiene un fuerte posicionamiento de respeto a los Derechos Humanos, y que por ende aborda su reflexión sobre la vivienda desde la óptica de frenar procesos urbanísticos basados en la exclusión social, la especulación y el alto consumo de energías, e impulsar propuestas y medidas dirigidas a hacer posible que el disfrute de una vivienda digna sea un derecho efectivo. Esto implica el apoyo a medidas que incentiven el alquiler y la rehabilitación de viviendas frente a la propiedad privada y la nueva construcción, o la reivindicación de un patrimonio público de vivienda social destinado a garantizar el alojamiento de los sectores más frágiles de la población. Otra propuesta sería la cesión de suelo para cooperativa de vivienda.

Existen varios modelos a la hora de abordar la vivienda desde los valores de la economía social y solidaria.

Este dossier trata de abordarlos, categorizarlos y ejemplificarlos para presentar la diversidad existente, hacerla visible y patente, y mostrar lo que la economía social y solidaria aporta en este campo.

En este dossier hemos participado REAS -Red de Economía Social y Solidaria de Madrid-, Provivienda, -ONG que lucha por acceso a la vivienda y contra la exclusión residencial-, Tangente -grupo cooperativo que ha lanzado la Promotora del Común para acompañar procesos de acceso a la vivienda en cesión de uso- y Trabensol -iniciativa de cohousing senior de Torremocha del Jarama-.

Con él, esperamos llegar a más gente y que abordar la vivienda, su arquitectura y rehabilitación desde el enfoque de la economía social y solidaria sea cada vez más común.

# Presentación de la diversidad de modelos dentro del paraguas de la vivienda y la Economía Solidaria

Desde la economía social y solidaria se da soporte, fomenta y acompaña a los diferentes modelos de vivienda que se podrían definir como “modelos alternativos de vivienda” y que engloban una variedad de tendencias poco exploradas en el ámbito español, pero que ya han mostrado su éxito en otros entornos. El elemento común de las actuaciones incluidas bajo esta etiqueta es que huyen del concepto de vivienda como bien especulativo de mercado - tanto en la modalidad de venta como de alquiler-, y se acercan a un concepto de vivienda centrado en la necesidad, la dignidad y los derechos de las personas. A continuación se explican brevemente estos modelos.

## **Vivienda en alquiler asequible**

Es aquel alquiler al que no se destina más del 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia. Se trata de una vivienda del mercado privado o cedida en arrendamiento por una entidad social sin ánimo de lucro cuya renta esté situada en un 20% por debajo del Índice Oficial de Precios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

## **Vivienda social**

Es aquella vivienda de alquiler, de titularidad pública o de entidades sin ánimo de lucro, cuya provisión se realiza en unas condiciones distintas a las que establecen los mecanismos del mercado.

## **Bolsa de vivienda en alquiler asequible**

Una Bolsa de Vivienda en Alquiler Asequible es un modelo de intermediación en el alquiler entre personas arrendadoras y arrendatarias, por el cual se ofrece la gestión de la vivienda en alquiler y todos los procesos que lo acompañan, así como una serie de garantías a la parte

propietaria, con la contraprestación de que la renta se sitúe en torno a un 20-30% por debajo de la del mercado. Las Bolsas de vivienda tienen un triple objetivo.

- Facilitar el acceso a la vivienda de personas con algún tipo de dificultad de acceso en el mercado libre (personas migrantes, personas con ingresos bajos, jóvenes, personas sin contrato de trabajo o con una alta temporalidad). En ocasiones, los programas de Bolsa de Vivienda en Alquiler asequible traen consigo la posibilidad de avalar a las personas inquilinas por la entidad mediadora, a través de la constitución de un Fondo de Impagos.
- Dinamizar y movilizar la vivienda vacía disponible en los municipios.
- Generar un parque de vivienda asequible e impulsar la bajada de precios del alquiler.

Este modelo de trabajo en su triple objetivo ha tenido resultados muy positivos, especialmente a nivel municipal y autonómico.



Existen ejemplos de ello, como las Bolsas de Vivienda promovidas por Provivienda, la Borsa d' habitatge en Cataluña o el programa Bizigune en Euskadi. Dicho modelo, en el escalaje como política pública municipal, puede acompañarse de una serie de medidas adicionales para favorecer el programa: fiscalidad (desgravaciones para personas propietarias en el IBI o penalización a la vivienda desocupada), ayudas directas (rehabilitación con cargo a rentas futuras, ayudas para personas arrendatarias), etc.

## **Housing Associations / Asociaciones de Vivienda**

Son entidades proveedoras de vivienda privadas, profesionales, sin ánimo de lucro, que colaboran con las Administraciones y con otras organizaciones en la ejecución del interés general.

Su objetivo principal es proveer vivienda asequible y vivienda social a amplias capas de la sociedad. Tienen en común que activan todos los recursos y actividades posibles: promueven, urbanizan, construyen, rehabilitan, regeneran, conservan y gestionan todo su parque de vivienda y espacios públicos asociados. En la medida en que carecen de

ánimo de lucro son actores fundamentales para la provisión de vivienda social y asequible que no contribuye a la generación de procesos especulativos.

En España es un modelo poco explorado y no generalizado de provisión de vivienda, si bien en el contexto europeo su figura fue determinante para la generación del amplísimo parque de vivienda a precio por debajo del mercado que podemos encontrar en países como Alemania.

## **Housing Led**

Housing Led o “modelos centrados en la vivienda” es un modelo de intervención social + alojamiento que engloba diferentes fórmulas para personas en situación de exclusión residencial, que tienen en común el uso de viviendas dispersas e integradas en comunidades de vecinos/as. Estas pueden ser viviendas compartidas o no, tener una temporalidad clara o no, y contar con un mayor o menor grado de acompañamiento social.

# Housing First

Housing First es una metodología que se encuadra en Housing Led, orientada a la erradicación del sinhogarismo cronicado: personas que han vivido en la calle por una larga temporada (5 a 10 años) y que presentan patología dual (consumo de sustancias, problemas de salud mental, discapacidad). La metodología se basa en el alojamiento en una vivienda autónoma y unipersonal a personas con el perfil expuesto previamente, con un cierto grado de acompañamiento social que permita el enlace con los servicios comunitarios, siempre que la persona alojada lo desee: las obligaciones de la persona alojada no son más de las que tiene cualquier inquilino/a.

Esta metodología tiene muy buenos resultados en indicadores como autoestima, relaciones sociales, salud, consumos o permanencia en la vivienda, muy superiores a los que encontramos en otros modelos de alojamiento como los Centros o Albergues. Como política pública, ha mostrado su eficacia en países como Finlandia, primer país del mundo que ha

logrado erradicar el sinhogarismo gracias a la apuesta decidida por este modelo.

En España esta metodología está avanzando a grandes pasos en diferentes comunidades autónomas, como Comunidad de Madrid, Cataluña o Islas Baleares. Son referentes en la implantación de este servicio entidades como Hogar Sí y Provivienda.

## **Vivienda colaborativa, covivienda o cohousing**

La vivienda colaborativa, covivienda o cohousing se define como un tipo de comunidad intencional (destinada a tener un grado elevado de interacción comunitaria) que diseña y promueve un conjunto de viviendas dotado con espacios comunitarios por encima de lo habitual, y que se gobierna de forma democrática, horizontal y participativa. Es característico de este tipo de comunidades el desarrollo de mecanismos de convivencia en dos ámbitos, lo que se llama arquitectura dura (espacios y servicios comunitarios compartidos) y arquitectura blanda (mecanismos de apoyo mutuo y cuidados).

Una covivienda puede conformarse en múltiples formas societarias y en diferentes modelos de régimen de tenencia, pero la más habitual es la cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso. En el apartado siguiente se desarrolla en mayor profundidad esta opción.

## La vivienda colaborativa en régimen de cesión de uso

La vivienda colaborativa impulsada desde la economía social y solidaria tiene una serie de características identitarias que se recogen a continuación.

### **Propiedad colectiva sin ánimo de lucro**

Se plantea un modelo que implique una propiedad colectiva de los inmuebles durante toda la vida de los mismos de forma que se garantice la imposibilidad de lucro con la venta de las viviendas. Esto tiene como consecuencia que el precio de las viviendas se desliga de los precios de mercado y deja de responder a los ciclos especulativos del mismo.

En este modelo de tenencia denominado de cesión de uso, las personas socias pagan una entrada (típicamente del 20%) que se registra como aportación de capital social obligatorio y que es reembolsable en caso de salida de la cooperativa.

Al poseer la cooperativa la propiedad de las viviendas, estas no puede ser desahuciadas por impago, sino que ante un impago de una unidad convivencial es la cooperativa la que en cumplimiento de sus estatutos puede expulsar a la unidad deudora devolviéndole su capital social y dando entrada a una nueva unidad convivencial.

El derecho de uso es instransferible y no heredable, aunque las cooperativas pueden regular la preferencia de entrada en la cooperativa a los herederos de una persona en caso de defunción.

## **Financiación ética**

Para financiar la construcción o rehabilitación de las viviendas se recurre a la autofinanciación a través de fondos propios, de la emisión de títulos participativos o de préstamos por parte de entidades financieras del ámbito de las finanzas éticas.

## **Autopromoción**

La promoción corre a cargo de una comunidad de futuras habitantes que se responsabilizan de su gestión, diseñan su espacio y todo ello mediante un proceso democrático, horizontal y participativo.

## **Accesibilidad**

Se utilizan diferentes mecanismos que permiten abaratar el coste de las viviendas y hacerlas así más accesibles para rentas bajas. Por un lado, mediante la autopromoción, se elimina el lucro del promotor que puede llegar a ser muy elevado según las condiciones del mercado. Por otro lado, al diseñarse el inmueble por la comunidad que lo va a habitar, se plantean viviendas no tanto baratas de construir sino baratas de utilizar, reduciendo las necesidades de mantenimiento y suministros. Por último, gracias a la ya mencionada propiedad colectiva del inmueble durante toda su vida útil, se consigue un desacople de los precios de este tipo de vivienda con los precios de mercado, puesto que una vez amortizada su construcción, las cuotas de uso se pueden reducir hasta ajustarlas a los coste de mantenimiento del edificio para toda su vida útil.

## **Comunidad**

El aspecto comunitario es algo central en este modelo de vivienda. En este ámbito se engloban el desarrollo de mecanismos de apoyo mutuo, de cuidados, el diseño de espacios y servicios comunes, la inclusión de colectivos desfavorecidos, la interacción con otros colectivos cercanos y, en definitiva, la construcción de una vida comunitaria mucho más plena de lo habitual en otros modelos de vivienda.

## **Diversidad**

Desde el punto de vista del grupo humano que forma la comunidad de habitantes de un cohousing, hay multitud de tipos: para jóvenes, para personas mayores (senior), intergeneracionales, para colectivos LGTBIQA+, para mujeres, etc. Es la propia comunidad de personas la que se junta y diseña todos los aspectos de su proyecto en base a sus necesidades presentes y futuras.



Caso paradigmático en este sentido es el de los colectivos senior, donde a las motivaciones típicas de un cohousing de vivir de una forma más comunitaria, se suma la búsqueda de una vejez activa que evite la soledad y exclusión y se centre en las necesidades particulares de esta franja de edad, en especial en la atención a los planes de dependencia. Se trata de huir del modelo de residencia de ancianos o geriátrico hacia una vejez autogestionada y activa.

### **Corresponsabilidad con el entorno**

Por norma general, estos proyectos suelen tener una mirada de corresponsabilidad sobre el entorno que se refleja en una fuerte vinculación con el territorio, la reducción de impacto medioambiental -tanto en la fase constructiva como en la de convivencia- y la maximización de la autosuficiencia de los inmuebles.

### **Colaboración para la expansión de modelo**

Es seña de identidad de estas comunidades el deseo de fomentar el modelo compartiendo conocimiento, participando en redes o profesionalizando servicios para facilitar la replicabilidad de las experiencias, por ahora escasas en nuestro país.

Este modelo de vivienda colaborativa de propiedad colectiva no es nuevo. Las primeras experiencias datan de la década de los 70 en países como Canadá, Dinamarca o Uruguay. Sin embargo, en España, estas experiencias no empiezan a materializarse hasta pasado el año 2000, de la mano de proyectos como Cal Cases (Barcelona, 2007), Trabensol (Madrid, 2013), Convivir (Cuenca 2016), La Borda (Barcelona, 2019) o Entrepatis-Las Carolinas (Madrid, 2020).

Es a raíz de estas primeras experiencias, cuando surgen grupos de personas por todo el territorio nacional interesadas en este modelo de vivienda que comienzan a organizarse para desarrollar nuevos proyectos.

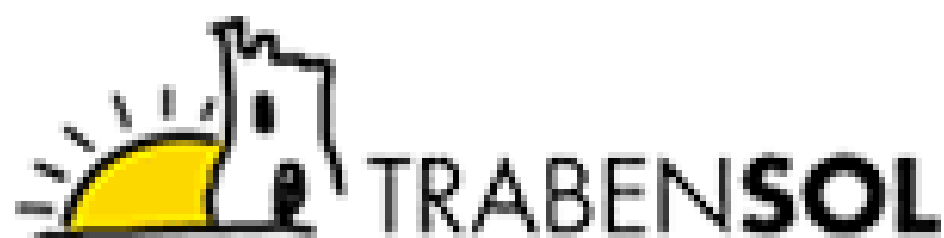
Muchas de estas entidades trabajan de forma coordinada en el contexto de la economía social y solidaria, con los objetivos de:

- Generar un sector articulado e identificable que favorezca la difusión del modelo.
- Establecer una estructura de trabajo en red para acumular y estructurar el conocimiento y establecer una coordinación entre los distintos proyectos y como sector.

- Favorecer una interlocución con administraciones públicas, entidades financieras y otras organizaciones, que genere incidencia política y un marco legal favorable al impulso del modelo en todo el Estado.
- Fortalecer el compromiso de la vivienda cooperativa en cesión de uso con la economía solidaria y la participación en REAS - Red de Redes de Economía Alternativa y Solidaria.

# Organizaciones del MES MADRID / REAS MADRID vinculadas a la vivienda

## Trabensol



Trabensol es una iniciativa de cohousing senior pionera en España, que ha nacido para hacer realidad una forma nueva de vivienda colaborativa dirigida a mayores.

## Provivienda



Trabaja desde 1989 para que todas las personas, especialmente aquellas en situación de mayor dificultad, disfruten del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones.

# Organizaciones del MES Madrid / REAS Madrid vinculadas a la vivienda



Primera cooperativa ecosocial de vivienda en derecho de uso de Madrid, conformada con el objetivo de poner en práctica otras formas de vivir en la ciudad que no permitan la especulación inmobiliaria, tengan en cuenta la sostenibilidad ambiental y creen comunidad.



Acompañamos procesos de acceso a la vivienda en cesión de uso de forma integral, dando soluciones a todas las necesidades que tiene un colectivo que quiera poner en marcha un proyecto colectivo de vivienda, ya sea senior o intergeneracional.

# Organizaciones del MES Madrid / REAS Madrid vinculadas a la vivienda



Socaire es una iniciativa especializada en fomentar un uso consciente de la energía e intervenir en situaciones de vulnerabilidad energética.

## ReBive



Lleva a cabo actividades de rehabilitación y arquitectura bioclimática, regeneración urbana, y promoción social y participación, con proyectos que respetan el valor de lo existente, e implementan criterios de sostenibilidad, equidad e inclusividad.

# Organizaciones del MES Madrid / REAS Madrid vinculadas a la vivienda



Cooperativa de arquitectura, urbanismo y diseño que trabaja en la transformación urbana y social mediante proyectos colectivos, participativos e inclusivos buscando el mínimo impacto medioambiental.

## g + f arquitectos

Estudio de arquitectura especializado en proyectos de arquitectura, de rehabilitación, de instalaciones, licencias de actividad, auditorías energéticas, certificación energética, formación en el ámbito de las instalaciones y del ahorro de energía.



# Organizaciones del MES Madrid / REAS Madrid vinculadas a la vivienda

LATITUD 40°  
Arquitectura bioclimática  
Urbanismo social

Equipo de profesionales de la arquitectura, el urbanismo y la sociología que entiende su labor desde el compromiso social y medioambiental.

**SAtt** ✕

Satt ecoarquitectura es una oficina de arquitectura dedicada a la investigación y desarrollo de proyectos, metodologías y sistemas de construcción basados en la ecología social y medioambiental.



# Recursos de interés

- Libro "Innovación en vivienda asequible. Barcelona 2015-2018", de David Hernández Falagán. Ayuntamiento de Barcelona (2019).
- Libro "Habitar en comunidad. La vivienda cooperativa en cesión de uso". Lacol y La Ciutat Invisible. Los libros de la Catarata (2018).
- Artículo "Hacia un nuevo paradigma de vivienda social cooperativa" de David Guàrdia (miembro del grupo de trabajo de vivienda cooperativa en cesión de uso de REAS).
- Artículo "Así se construye una ciudad común, de Nacho García (miembro de la Promotora del Común del Grupo Cooperativo Tangente).
- Vídeo resumen del primer encuentro estatal de proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso.
- Informes "Cuando la casa nos enferma". Asociación Provivienda.
- Informe "El derecho a una vivienda adecuada y digna". Red Europea de Lucha Contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español.
- Informe "¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado de alquiler". Asociación Provivienda.

# Decálogo



1. La Economía Social y Solidaria fomenta modelos alternativos de vivienda que huyen del concepto de vivienda como bien especulativo de mercado



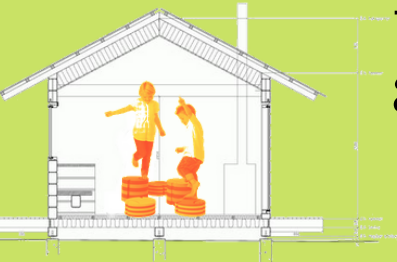
6. El Housing Led es un modelo de intervención social + alojamiento para personas en situación de exclusión residencial, que tienen en común el uso de viviendas dispersas e integradas en comunidades.



2. La vivienda en alquiler asequible es aquella en la que no se destina más del 30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.



7. El Housing First es una metodología que se encuadra en Housing Led, orientada a la erradicación del sinhogarismo crónico.



3. Una Bolsa de Vivienda en Alquiler Asequible es un modelo de intermediación del alquiler entre arrendadoras y arrendatarias en el que la renta se sitúa entre un 20 y 30 % por debajo del mercado



8. La vivienda colaborativa, covivienda o cohousing se define como un tipo de comunidad intencional dotada con espacios comunitarios por encima de lo habitual, y que se gobierna de forma democrática, horizontal y participativa.



4. La vivienda social de alquiler, de titularidad pública o de entidades sin ánimo de lucro, se realiza en unas condiciones distintas a las que establece el mercado.



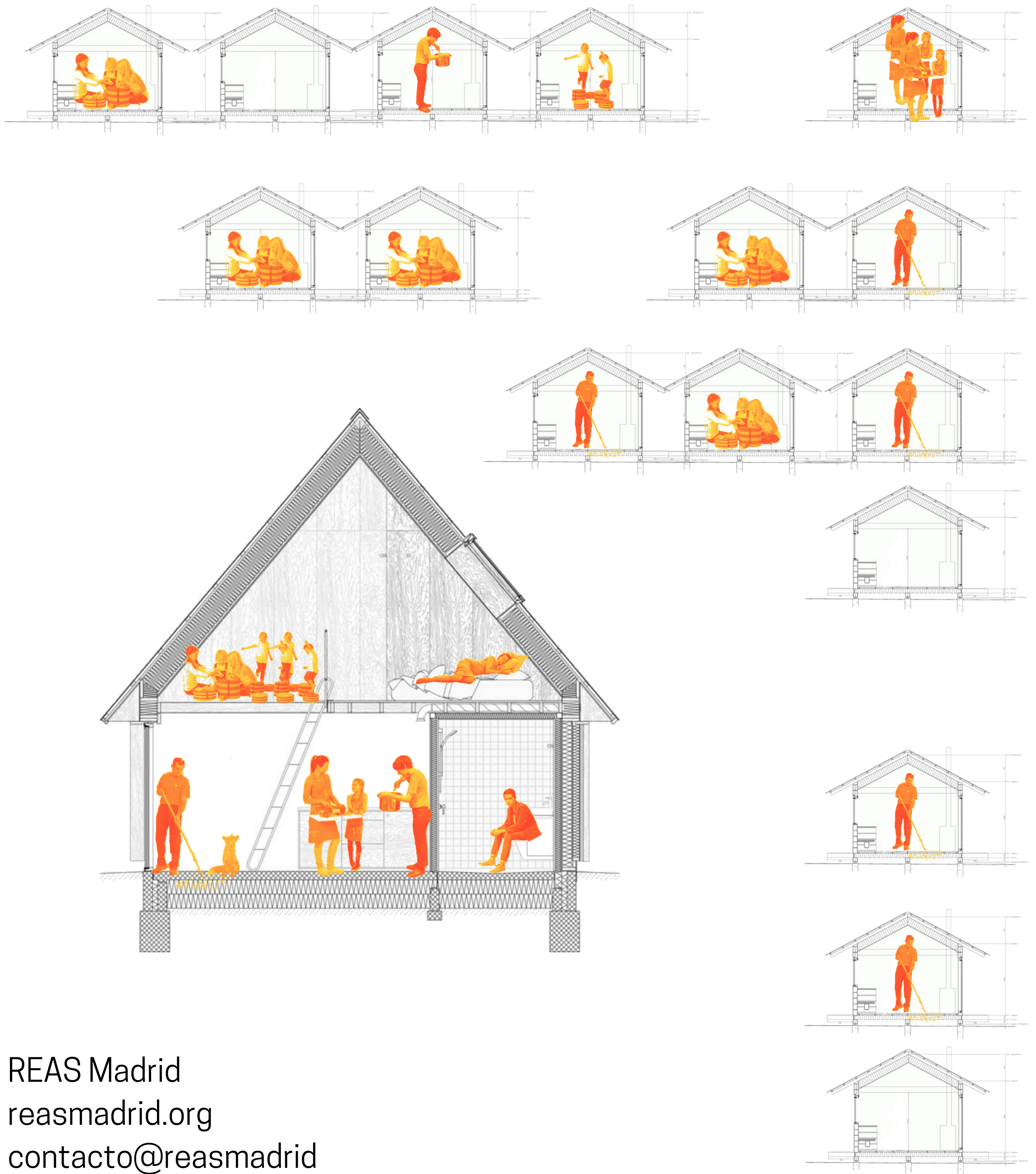
9. La vivienda colaborativa en cesión de uso implica una propiedad colectiva de los inmuebles de forma que se garantiza la imposibilidad de lucro con la venta o alquiler. El derecho de uso es intransferible y no heredable.



5. El Housing Associations son entidades proveedoras de vivienda privadas, profesionales, sin ánimo de lucro, que colaboran con las administraciones en la ejecución del interés general.



10. Estos “modelos alternativos de vivienda” engloban una variedad de tendencias poco exploradas en el ámbito español.



REAS Madrid  
 reasmadrid.org  
 contacto@reasmadrid

Mercado Social Madrid  
 madrid.mercadosocial.net  
 madrid@mercadosocial.net  
 @MES\_Madrid



reasmadrid



mercado social MADRID