



Cocreación conjunta de comunidades de vivienda colaborativa

Guía



Círculo de estudio sobre la vivienda colaborativa en el proyecto de viviendas-taller Rompemoldes, Sevilla, España.
Arquitectura: Javier Ochoa Casteleiro, Rocío Guerrero Durán. Fotografía: Antonio Melo-Montero.

Portada: Proyecto de vivienda colaborativa, Wohnprojekt Wien, Viena, Austria. Arquitectura: einszueins architektur. Fotografía: Luiza Puiu.

Cocreación conjunta de comunidades de vivienda colaborativa

Guía

Contenido

Conceptos clave sobre la vivienda colaborativa	5
Las fases de un proyecto de vivienda colaborativa	10
1. Inicio	
2. Planificación	
3. Construcción	
4. Adaptación	
5. Convivencia	
6. Renovación	

Conceptos clave sobre la vivienda colaborativa

Vivienda colaborativa

Los proyectos de vivienda colaborativa desarrollan la vivienda de una manera social, participativa y orientada a la comunidad. En estos proyectos, los futuros residentes se unen para encontrar un espacio compartido donde vivir, planificar el edificio y la estructura social, gestionar el proceso de planificación y, de esta manera, convivir.

Este tipo de proyectos se pueden encontrar en muchos países europeos y en todo el mundo. Lo que todos los proyectos de vivienda colaborativa tienen en común es un interés compartido por convivir de forma sostenible y con autonomía.

¿Cómo se inicia un proyecto de vivienda colaborativa?

Los pasos iniciales varían de un proyecto a otro. Lo más común es que un grupo de personas que comparten una idea comiencen a buscar una ubicación. A veces, el punto de partida es un terreno específico o un edificio existente para el que se busca una comunidad y una idea. Por ejemplo, cuando un municipio pone un terreno a disposición para un proyecto de vivienda colaborativa o el propietario de un edificio o sitio busca que otros lo compartan. Todo proyecto de vivienda colaborativa combina tres elementos esenciales: una parcela o edificio, una comunidad y una idea. Más adelante, proporcionaremos información sobre cómo iniciar y realizar un proyecto de este tipo. Recomendamos encarecidamente aprovechar la experiencia profesional, buscar asesoramiento, visitar proyectos existentes y conversar con sus residentes. Los proyectos de vivienda colaborativa requieren tiempo y esfuerzo, ¡pero valen la pena!

Aplicabilidad

El panorama de los proyectos de vivienda colaborativa en Europa es diverso. Por esta razón, no es posible describir un único proceso aplicable ni proporcionar recomendaciones que se apliquen a todos los enfoques de la misma manera. Realizamos talleres en Austria, Francia, Suecia y España y nos esforzamos por sintetizar los aspectos más cruciales de lo aprendido en un documento genérico que proporciona orientación y sugerencias que también se pueden utilizar en otros países europeos.

Debido a la inmensa variedad de estructuras sociopolíticas y económicas en Europa, los usuarios deben considerar y evaluar en qué medida las recomendaciones de este documento pueden adaptarse y aplicarse a sus propias condiciones nacionales y específicas del proyecto.

De abajo hacia arriba y de arriba hacia abajo

Existen distintos enfoques para desarrollar proyectos de vivienda colaborativos. Algunos surgen a iniciativa de los propios futuros residentes (de abajo hacia arriba), mientras que otros son impulsados por otros agentes, como un estudio de arquitectura, un facilitador de procesos, un promotor de viviendas, una empresa municipal de viviendas o la propia ciudad (de arriba hacia abajo), entre otros. En el caso de los proyectos de abajo hacia arriba, se puede hacer una distinción entre aquellos que se desarrollan, implementan y organizan en gran medida gracias a los propios residentes (los que se conocen como *autogestionados*); y aquellos en los que ciertas actividades clave se subcontratan, por ejemplo, al trabajar en conjunto con un promotor de viviendas (cooperación). Los enfoques ascendentes y descendentes presentan diferencias en varios aspectos, como la iniciación del proyecto, el desarrollo y la planificación y las operaciones en curso.

Estas dos formas tienen diferentes ventajas y desventajas. En los proyectos iniciados y gestionados en gran medida por los propios residentes, estos disfrutan de un mayor margen de decisión y autonomía. Por el contrario, esto también significa más tiempo, trabajo, recursos y riesgos para los residentes. Por lo tanto, es importante considerar cómo se implementará un proyecto, planteándose cuestiones como ¿en qué medida debe estar la comunidad implicada en la toma de decisiones? ¿Qué nivel de recursos tiene la comunidad (y las personas)? ¿Cuánto riesgo están dispuestos a asumir los miembros? En el mismo proyecto participarán diferentes personalidades. Aquellos dispuestos a asumir mayores riesgos e incertidumbre suelen involucrarse desde el principio, lo que marca las primeras etapas y define el proyecto. Más adelante, cuando aspectos como la ubicación, la arquitectura y los costes estén más especificados, las personas que necesiten más certeza pueden unirse.

Tipos de tenencia

En Europa existen diversos tipos de alquileres. una continuación, se presenta una distinción aproximada entre los cuatro tipos, aunque no todos existen en todos los países:

>**Alquiler individual:** las personas, las parejas, las familias u otros espacios compartidos (por ejemplo, compañeros de habitación) alquilan apartamentos por separado al propietario del edificio.

Según el tipo de propietario (por ejemplo, municipio, cooperativa, proveedor de vivienda con fines de lucro o sin fines de lucro, vivienda con fines de lucro o proveedor, entre otros), el alquiler puede subsidiarse, al coste o a los precios del mercado. Los espacios comunes del edificio pueden incluirse en el espacio alquilado y pagarse como costes operativos, y una asociación de residentes se encarga de su gestión. Asimismo, pueden alquilarse por separado a dicha asociación o a una entidad similar.

>**Alquiler colectivo:** la comunidad que opera el proyecto de vivienda colaborativa alquila el edificio en su conjunto al propietario, por ejemplo, a una cooperativa, un proveedor de viviendas con fines de lucro o con fines de lucro, o un proveedor de viviendas con fines de lucro. El riesgo de pagar el alquiler lo asume la comunidad, que puede elegir nuevos residentes. La comunidad puede organizarse como una asociación o una cooperativa, por citar solo dos posibilidades.

>**Propiedad colectiva:** el edificio pertenece a la comunidad como entidad colectiva, por lo que son posibles diversas formas legales, como cooperativas, asociaciones, sociedades de responsabilidad limitada y más. La comunidad alquila o arrienda los apartamentos a sus miembros, o bien otorga a los miembros un derecho de uso.

>**Propiedad individual:** los apartamentos son de propiedad individual y se vive en ellos de forma separada. Los propietarios pueden decidir a quién vender su apartamento cuando se muden. Los espacios comunes son propiedad compartida de todos los propietarios o pertenecen a una asociación de residentes o entidad similar.

Las formas de alquiler mencionadas también pueden ser mixtas y variadas. Por ejemplo, el suelo puede ser de propiedad colectiva, mientras que los apartamentos de propiedad individual, con la opción de elegir nuevos residentes. Otra opción es que la tierra sea de propiedad colectiva, con algunas viviendas alquiladas a los miembros y otras a una institución que aloja a población vulnerable. Asimismo, existen muchas formas diferentes de propiedad y alquiler de espacios comunes. Lo esencial es que los espacios comunes sean administrados y utilizados de forma conjunta.

No es posible seleccionar una única forma de tenencia que sea óptima para todos los proyectos, ya que depende de las normativas nacionales y locales, las oportunidades y medios de financiación y los objetivos individuales y colectivos de la comunidad. Sin embargo, existen algunos consejos clave que son útiles:

>En el caso del **alquiler individual**, la comunidad tiene una influencia mínima en la administración y operación del edificio. A veces, los acuerdos con el propietario permiten que la comunidad nombre por sí misma a nuevos inquilinos.

>En el caso de la **propiedad individual**, la comunidad no suele influir en los nuevos inquilinos, ya que cuando alguien se muda, el apartamento se vende al mejor postor. Asimismo, la evolución de los precios está supeditada al libre mercado, lo que puede provocar que los costes y, por consiguiente, la categoría de ingresos de los nuevos residentes aumente de manera considerable. A menudo, sobre todo después de unos años de uso, se pone menos énfasis en los espacios comunes y más en áreas privadas.

>En el caso del **alquiler colectivo**, la comunidad tiene una influencia fuerte de manera relativa en la operación, la administración y los nuevos inquilinos. Sin embargo, la evolución de los precios depende de las normativas nacionales. En Austria, por ejemplo, los promotores con beneficios limitados deben alquilar a un precio que excluya en su mayor parte los aumentos bruscos de precios.

>En el caso de la **propiedad colectiva**, la comunidad tiene la mayor influencia. Esto puede determinar los costes de la vivienda siempre que permitan la refinanciación y el mantenimiento de la propiedad. Por lo tanto, se pueden evitar aumentos de precios significativos, a menos que los costes generales aumenten de forma brusca.

>En las cooperativas de vivienda suecas se observa **una forma especial de propiedad colectiva**, en las que las participaciones de las cooperativas se pueden vender a precios de mercado. En Austria, Francia y las cooperativas den cesión de uso de España, las participaciones de las cooperativas se venden a su valor nominal para evitar la especulación y garantizar la asequibilidad a largo plazo.

Marcos legales

Existen importantes diferencias nacionales, regionales, culturales y económicas en las formas legales, por lo que no hay una regla única que pueda aplicarse a todas las situaciones. La mayoría de los proyectos de vivienda colaborativa son cooperativas, asociaciones, asociaciones de propietarios, sociedades de responsabilidad limitada o una combinación de ambas (por ejemplo, una sociedad de responsabilidad limitada propiedad de una asociación). En algunos casos, la comunidad no tiene ninguna forma jurídica, como ocurre cuando el proyecto consiste en alquileres individuales de una asociación de viviendas. Las formas legales difieren mucho en sus estructuras y alcances de toma de decisiones, opciones de financiación, esfuerzo y costes, requisitos de entrada y salida, entre otros. Las nuevas comunidades deben consultar los proyectos existentes sobre sus experiencias y buscar el apoyo de consultores que tengan experiencia.

Socios

Muchos proyectos de vivienda colaborativa contratan **facilitadores de procesos** externos con experiencia en la creación de este tipo de proyectos para guiarlos y brindarles apoyo durante todo el proceso de desarrollo. Este acompañamiento es esencial en las primeras fases del establecimiento. La orientación puede incluir la dirección del proyecto, el suministro de información sobre las distintas fases y las dificultades asociadas, la formación en diferentes modos de toma de decisiones, la ayuda a definir una carta constitutiva de la comunidad y la definición del grado en que los participantes desean compartir o defender su esfera privada. Estos consultores también pueden asesorar sobre los formularios de arrendamiento y la estructura legal, proporcionar retroalimentación de valor sobre otros proyectos en los que trabajaran, ayudar a conectarse con otras partes interesadas profesionales que pueden brindar más consejos y ayudar a encontrar nuevos miembros para la comunidad, entre otros. A veces, algunos de los servicios que acabamos de mencionar son que proporcionan miembros de la comunidad que tienen las habilidades y la experiencia que se requieren.

Muchas comunidades cooperan con un **promotor inmobiliario** para la planificación y construcción del edificio. Estos promotores pueden ser municipales, con fines de lucro limitados, desarrolladores de viviendas sin fines de lucro o con fines de lucro. En algunos casos, las propias comunidades son las promotoras (autogestión, «autopromoción» en francés), lo que implica que deben tener o adquirir las habilidades y responsabilidades legales necesarias.

Por lo general, participan un estudio **de arquitectura** y un **estudio de arquitectura paisajista**, ya sea por encargo de la comunidad o del desarrollador de viviendas. Otros socios importantes incluyen **abogados, asesores fiscales, notarios y bancos**.

Las fases de un proyecto de vivienda colaborativa

La siguiente sección ofrece una visión general de las distintas fases de un proyecto de vivienda colaborativo, proporciona recomendaciones sobre cómo abordarlas y enumera algunos de los diversos problemas que surgen en cada fase. Las recomendaciones se basan en las experiencias de los proyectos existentes. Sin embargo, cada proyecto es único, lo que significa que puede tener sentido desviarse de las recomendaciones mencionadas aquí. Como mínimo, pueden proporcionar una indicación de qué tipo de cuestiones deben tenerse en cuenta. Las fases son:

1. **Inicio.**
2. **Planificación.**
3. **Construcción.**
4. **Adaptación.**
5. **Convivencia.**
6. **Renovación.**

Las tres primeras fases comprenden el desarrollo del proyecto, que incluye en la mayoría de los casos la construcción de un edificio nuevo o la renovación de uno existente. Las tres últimas fases comienzan con la mudanza y abarcan las fases de la vida en el edificio, lo que incluye la renovación cuando el edificio o la estructura social ya no cumple con los requisitos. Las situaciones típicas de cada fase se explican al principio de cada sección.



Planificación participativa para el proyecto de vivienda colaborativa, HausWirtschaft, Viena, Austria. Arquitectura: einszueins architektur. Fotografía: Luiza Puiu.

1. Fase de inicio

Esta es la fase más importante porque ayuda a definir todas las fases siguientes. Las decisiones equivocadas que se toman durante esta fase tienen efectos a largo plazo o, incluso, permanentes. La fase inicial determina en gran medida la fase de convivencia, que es el objetivo de todo el proceso.

Durante la fase inicial, el grupo motor se reúne para definir la idea central, la visión y la misión del proyecto, determinar las condiciones marco importantes y las estructuras de toma de decisiones, elegir una forma jurídica y formular los estatutos necesarios o documentos similares. Asimismo, selecciona a los socios más importantes e intenta asegurar un terreno o un edificio para el proyecto. Durante esta fase se toman decisiones importantes con respecto a la asequibilidad, la integración social y la composición de la comunidad. La fase termina por lo general cuando se encuentra y se asegura una parcela o edificio específico.

Al depender de la rapidez con la que la comunidad pueda conseguir una parcela o un edificio para implementar el proyecto, esta fase puede ser muy corta o, más probablemente, larga, con una duración que varía desde unos pocos meses hasta varios años. Los actores más importantes de esta fase son los propios miembros de la comunidad, si ya existen, y los primeros socios que encuentren. Según el modelo elegido, es importante consultar a expertos sobre diversos temas, como cuestiones legales y fiscales. Otros actores importantes pueden incluir el municipio y el propietario del suelo.

Recomendaciones

Valores

Definir valores compartidos y una visión facilita la conexión y el entendimiento mutuo entre los miembros. Una declaración de misión desarrollada de manera cuidadosa refleja los valores y objetivos compartidos y la visión que surge de ellos. Proporciona orientación y ayuda a prevenir conflictos entre los miembros de la comunidad. La declaración de objetivos debe elaborarse en una fase temprana. Esto también proporciona

una base importante para las decisiones sobre la asequibilidad, la integración social, y salud. Los valores de la comunidad deben anclarse a los estatutos de la forma legal que el proyecto elige se manifiesta en los contratos de membresía y en estipulaciones similares.

Definir los valores es una base central del proyecto de vivienda colaborativa. Son una parte clave de lo que une a las personas que eligen vivir juntas como comunidad.

Definir un conjunto de valores también ayudará a la comunidad a definir la orientación del proyecto. Se hacen preguntas como: ¿se trata de la vivienda, de vivir y trabajar, de un grupo de edad o de diferentes generaciones, de una orientación ideológica o espiritual, o de algo más? Puede parecer que todos comparten algunos valores, como la «sostenibilidad», la «inclusión» y la «mezcla generacional», pero es importante asociar estos conceptos con ejemplos concretos para ver si todos comparten las mismas ideas al respecto. Por ejemplo, para algunas personas, «ecológico» significa tener espacios verdes con plantas para filtrar el agua y preservar la biodiversidad en la ciudad, mientras que para otras significa construir con la mayor densidad posible para reducir los impactos de la expansión urbana en las tierras agrícolas. Otro ejemplo podría ser si se deben construir ascensores costosos para que todos los apartamentos estén libres de barreras o para reducir los costes a pesar de los ideales de generaciones mixtas y accesibilidad se incluyan en la carta constitutiva.

La visión, los valores y las metas de un proyecto de vivienda colaborativa pueden cambiar con el tiempo. Si esto ocurre de manera significativa, estos valores deben discutirse de nuevo y establecerse así mediante una decisión formal. En principio, una declaración de objetivos debe revisarse, de manera aproximada, cada cinco años y debe requerir un cuórum que no sea demasiado bajo.

Composición de la comunidad

Para muchos proyectos, es importante una cierta combinación de generaciones para evitar que los residentes envejezcan o que los niños se muden al mismo tiempo. Esto puede ser un desafío para la comunidad. La mezcla de personas con diferentes antecedentes socioeconómicos y culturales es importante para muchas. Algunas comunidades de vivienda colaborativa ofrecen apartamentos asequibles a poblaciones vulnerables (por ejemplo, refugiados, jubilados con bajos ingresos o personas con discapacidades, entre otros) y cooperan con los servicios sociales. Otros tienen incorporado un mecanismo interno de solidaridad financiera mediante el cual los residentes con ingresos más altos pagan más o subvencionan a los residentes con ingresos más bajos de forma permanente o durante un período de tiempo.

Es clave construir una comunidad que sea diversa e inclusiva, pero que también tenga lo suficiente en común como para acordar las metas y los procedimientos del proyecto. Debe evitarse un alto grado de homogeneidad (burbuja), pero es necesario que la comunidad esté de acuerdo en cuestiones fundamentales importantes (valores) para desarrollar y vivir juntos un proyecto. Lograr el equilibrio adecuado de ambos puede ser un desafío. La composición y la diversidad futuras de la comunidad también están determinadas por las condiciones marco: el tipo de iniciadores del proyecto, los costes, el idioma, los grupos objetivo y los temas centrales (por ejemplo, sostenibilidad, combinación generacional o asequibilidad, entre otros).

La homogeneidad o la diversidad inicial de los proyectos pueden cambiar de manera significativa con el tiempo, por ejemplo, cuando se mudan nuevos residentes o cambian las circunstancias de vida (desempleo, mudanza de hijos, envejecimiento, etcétera).

Puede ser beneficioso si una comunidad tiene miembros con experiencia en arquitectura y diseño, o con conocimientos legales, de auditoría o financieros o habilidades de facilitación de procesos, entre otros. Sin embargo, confiar demasiado en uno o varios miembros de la comunidad puede generar una dinámica de poder desigual. Estas situaciones deben analizarse y equilibrarse al distribuir las tareas a los grupos de trabajo, externalizar algunas tareas, así como recibir apoyo externo de los facilitadores. Los miembros deben decidir desde el principio en qué campos deben capacitarse toda la comunidad o miembros específicos (por ejemplo, gobierno compartido, comunicación no violenta, gestión de proyectos o gestión de conflictos, entre otros) y dedicar un presupuesto a ello. No todas las personas son capaces y están dispuestas a asumir todas las tareas, pero es útil para mantener un equilibrio saludable y la rotación de responsabilidades.

La mezcla social también puede formar parte de las actividades de la comunidad o del compromiso voluntario y no depende de la residencia en el edificio, sobre todo cuando el número de residencias es pequeño. Hay muchas maneras de incluir a diferentes personas del vecindario y más allá, por ejemplo, mediante la creación de instalaciones y actividades culturales abiertas a las organizaciones comunitarias locales o al público en general.

Los obstáculos para que las personas permanezcan en el proyecto y participen son, por ejemplo, un período de desarrollo prolongado, la incertidumbre sobre la fecha y el costo de la mudanza o los cambios en los costes, entre otros.

Solidaridad, comunidad

Comenzar un proyecto de vivienda colaborativo requiere coraje y confianza. Una pregunta importante para discutir es: ¿el proyecto trata *a priori* de encontrar un buen lugar para vivir o también de inclusión y

solidaridad? La comunidad debería debatir su posicionamiento sobre la asequibilidad y la inclusión social. Los proyectos deben desarrollar una visión clara de hasta dónde llega su voluntad de mostrar solidaridad y qué formas de implementar la solidaridad quieren utilizar.

Es fundamental negociar estas cuestiones de solidaridad en la comunidad y acordar un enfoque común. Todos definen las cosas de manera diferente, por lo que el enfoque debe hacerse explícito. La solidaridad es importante, pero sus límites también deben estar definidos.

Un enfoque importante al iniciar un proyecto de vivienda colaborativa es, por supuesto, la comunidad. Desarrollar el proyecto de manera conjunta lo hace posible para probar nuevos conceptos y nuevas formas de vida y para pensar en cómo la comunidad vivirá junta.

Esta fase también consiste en aprender juntos, ya que muchas personas no tienen experiencia en vivir en comunidad. Se abordan preguntas como: ¿qué significa vivir juntos, compartir espacios, cosas y servicios? Este tema debería explorarse en conjunto en visitas de estudio y debates.

Para permitir proyectos que integren a personas con diferentes niveles de ingresos, deberían existir modelos de compensación financiera, tales como el saldo de pagos únicos, las contribuciones de las cooperativas, los costes de funcionamiento (alquiler) o los fondos de solidaridad, entre otros.

Una comunidad que funcione bien necesita cuidarse y nutrirse. Un proyecto de vivienda colaborativa también implica un trabajo emocional. ¡Construir una comunidad requiere esfuerzo!

La mayoría de las comunidades enfatizan la importancia de dedicar momentos a la convivencia (conocerse, compartir comidas y otras actividades sociales), lo cual es crucial no solo en esta fase, sino también en las siguientes. Las celebraciones periódicas de los éxitos fortalecerán la moral y el compromiso a lo largo del proyecto y sembrarán las semillas de relaciones pacíficas y duraderas.

El desarrollo de un proyecto de vivienda colaborativo implica un gran esfuerzo y, a veces, también conlleva conflictos. Por lo tanto, la comunidad debe asegurarse no solo de trabajar duro en conjunto, sino también de divertirse y conocerse mejor, de manera adicional al trabajo. Si hay problemas y conflictos en esta, puede ser beneficioso hacer algo agradable juntos en lugar de trabajar sólo para resolver el conflicto. Este enfoque en divertirse juntos debe mantenerse más allá de la finalización del edificio.

Los proyectos deben encontrar un equilibrio sensato entre los individuos y la comunidad, entre lo que beneficia de manera predominante a los individuos y lo que beneficia a la comunidad (es decir, la asociación o la cooperativa, entre otros).

Los proyectos de vivienda colaborativa deben tener en cuenta la perspectiva a largo plazo:

¿Cómo cambia la convivencia en las diferentes etapas de la vida?

¿Cómo imaginan los miembros actuales vivir y envejecer juntos en el futuro? ¿Cómo se integran estos proyectos en la sociedad?

¿Qué otras cuestiones deben tener en cuenta la comunidad a lo largo del tiempo?

Existen lecciones que aprender de las empresas de vivienda pública o sin fines de lucro.

Organización y gobernanza

Muchos proyectos colaborativos de vivienda se basan en la autoorganización, la toma de decisiones democráticas y la asunción de la responsabilidad por las propias acciones y, por lo tanto, impulsar el desarrollo democrático. Disponer de estructuras democráticas de toma de decisiones grupales es un requisito previo para ello.

La organización y la gobernanza, junto con el tipo de arrendamiento, el marco legal, los objetivos, la misión, la financiación y otros aspectos, determinan la forma en que la comunidad guía su proyecto, desarrollo y operación, y su situación de vida a largo plazo.

Los proyectos de vivienda colaborativa se pueden implementar en muchas escalas diferentes, desde alrededor de 6 a 8 apartamentos hasta más de 100 apartamentos. Cualquier escala puede funcionar bien siempre que las estructuras organizativas y de toma de decisiones se ajusten al tamaño.

Es importante diseñar cuidadosamente una estructura organizativa coherente para el proyecto. Esta estructura se mantendrá en el tiempo y debe ser funcional en todas las fases. Si bien las estructuras se pueden cambiar, por lo general no es una tarea fácil.

La organización consta de tres partes importantes: tareas colectivas (división del trabajo, estructura organizacional), estructuras y procesos de toma de decisiones (por ejemplo, participación, procedimientos de resolución de conflictos, proceso de admisión). Una cultura de resolución de conflictos que se oriente a la solución es un factor importante para el éxito de un proyecto.

La estructura legal de un proyecto de vivienda colaborativa debe proporcionar un marco a largo plazo para los procesos democráticos (internos) y la financiación. Asimismo, es importante que la estructura legal sea rentable, en lo que respecta a la auditoría y los impuestos, por ejemplo.

Las estructuras de toma de decisiones son una parte crucial del proyecto: ¿quién es responsable de qué? ¿Quién puede decidir qué, cuándo y por qué?

Para que un proyecto tenga éxito a largo plazo, es importante establecer estructuras de toma de decisiones sensatas y manejables. Algunas decisiones pueden requerir el logro de un consenso entre todos los miembros del proyecto o entre los grupos de trabajo responsables de ciertas tareas, mientras que otras decisiones pueden tomarse con dos tercios o incluso una mayoría simple de los miembros presentes en una reunión.

Para tomar decisiones sin sobrecargar a los miembros de la comunidad, se utiliza un método que se conoce como *sociocracia* empleado, por ejemplo, en Francia y Austria. Sin embargo, este método requiere capacitación para que todos los miembros puedan usarlo. La sociocracia se basa en el principio del consentimiento más que en la votación por mayoría, y el consentimiento se define como la ausencia de objeciones sólidas. Para que esta funcione, la comunidad debe definir cómo y en qué medida se utilizará el consentimiento. Por supuesto, existen otras estructuras de toma de decisiones que también funcionan, como la votación por mayoría con protección de las minorías, el consenso sistémico, encuestas por puntos, encuestas de opinión, entre otros.



Taller Urban Living Lab en Lyon, Francia.
Fotografía: Gizem Aksumer.

Es crucial que se escuche a todos los miembros en la misma medida y que todos puedan comentar sobre cuestiones clave.

Al depender de la estructura organizacional, se debe definir el proceso de toma de decisiones para los asuntos pendientes, por ejemplo:

- >un grupo de trabajo se encarga de tomar la decisión;
- >un grupo de trabajo prepara el tema para la decisión, pero la decisión en sí la toma la comunidad en su conjunto;
- >un grupo de trabajo toma una decisión preliminar y la decisión final formal la toma una junta de asociación.

Puede tener sentido dividir el trabajo desde el principio y no hacer que todos decidan todo juntos. Se deben establecer grupos de trabajo para los temas más importantes (financiación, arquitectura, organización del grupo o comunidad, entre otros) y definir el alcance de la toma de decisiones para cada grupo de trabajo. Asimismo, se debe determinar qué tipos de decisiones solo puede tomar todo el grupo y cómo.

Para las decisiones de gran alcance que son relevantes para el futuro del proyecto, no se deben establecer cuórum demasiado altos: una mayoría de dos tercios como máximo. De lo contrario, puede resultar casi imposible llegar a un acuerdo. Esto se aplica, por ejemplo, a las decisiones importantes relacionadas con los costes, como la renovación. De manera adicional, es necesario algún tipo de protección de las minorías, si es posible, para evitar que los miembros tengan que abandonar el proyecto por motivos económicos.

Incluso cuando ya se han tomado muchas decisiones importantes y una comunidad está lista para los cambios, pueden surgir situaciones inesperadas, como modificaciones en las leyes locales o nacionales. Es por esa razón por la que las decisiones siempre deben tener un cierto margen de error incorporado, lo que significa que una decisión es válida hasta que se decida lo contrario.

Es importante definir reglas para los costes que se incurrieron durante las fases de inicio y planificación, ya que pueden ser importantes (facilitadores externos, viajes para visitar los proyectos, sitio web y cuotas de membresía, por nombrar solo algunos). Las preguntas que deben responderse son: ¿los costes correrán a cargo solo de los iniciadores o del proyecto en su conjunto? Si alguien abandona la comunidad, ¿recibe un reembolso parcial de los gastos? Debe haber reglas claras que controlen este tipo de cuestiones, de lo contrario es probable que surjan conflictos.

Todos los acuerdos, procesos (decisiones o admisiones, entre otros) y los conocimientos adquiridos durante el desarrollo deben documentarse de una manera fácil de entender, por ejemplo, como pautas para los

residentes o reglas internas de la comunidad. Las decisiones deben ser accesibles de manera sencilla, así como fáciles de encontrar y recordar, y no ser abrumadoras. Proporcionar información a los nuevos miembros es importante. Tener conocimiento sobre las condiciones marco, son una base importante de la toma de decisiones grupales. Se desarrollará una cierta cultura dentro del proyecto y muchas reglas pasarán a formar parte de la autoimagen de la comunidad.

Muchas comunidades crean un sitio web u otro documento para llevar un registro de las decisiones, las declaraciones y las actividades. Este también es un buen recurso para las personas interesadas en unirse para aprender sobre el desarrollo histórico de la comunidad central.

Es importante compartir conocimientos y buenas prácticas entre los profesionales de la vivienda que colaboran para apoyar proyectos futuros, por ejemplo, con organizaciones y asociaciones o facilitadores de procesos u oficinas de arquitectura, entre otros.

Los proyectos de vivienda colaborativa son un tema interesante para muchos investigadores en ciencias sociales, arquitectura y otras disciplinas. Los proyectos deben buscar, o al menos permitir, la investigación complementaria sobre el desarrollo y el uso.

Carga de trabajo

Es fundamental que las personas conozcan el trabajo que implica el proyecto, los riesgos y las condiciones marco. ¡No hay que agotarse! No es necesario hacerlo todo por cuenta propia.

Iniciar y desarrollar un proyecto, no consiste solo en asistir a reuniones, sino también en asignar tareas, como buscar edificios o terrenos en el área deseada, investigar las opciones de arrendamiento, organizar visitas a proyectos existentes, informar y conocer a las personas interesadas en unirse a la comunidad, actualizar el sitio web a medida que se avanza y mucho más.

Una tarea clave en la primera fase es la recopilación de información, como investigar, visitar proyectos, leer y recopilar ideas de diferentes actores. Para ello, puede ser útil crear un grupo de trabajo para esta tarea con el objetivo de estructurar la información y prepararla para la toma de decisiones.

El desarrollo de un proyecto de vivienda colaborativa es un proyecto a largo plazo que requiere tiempo. Es importante hacer frente a las demoras en el proceso, ya que, en algunas fases, contar con períodos de tiempo más amplios puede ser incluso una ventaja, ya que garantizan que haya tiempo suficiente para discutir, considerar y establecer estructuras.

Los miembros deben poder visualizar lo que hay que hacer y definir límites claros en su compromiso de tiempo para evitar el agotamiento, la tensión y la pérdida de miembros. Con frecuencia se citan dos factores como obstáculos para mantener a los miembros comprometidos, como el tiempo que se tarda en encontrar una parcela o un edificio y la incertidumbre sobre la fecha de finalización.

La facilitación del proceso puede ser útil, pero si hay recursos disponibles dentro de la propia comunidad, el apoyo selectivo suele ser suficiente. Sin embargo, se debe tener cuidado con la facilitación de procesos por completo de manera interna y recordar que las personas ajenas tienen un punto de vista más neutral. La facilitación externa puede ser útil, en especial cuando las decisiones son controvertidas, difíciles o complejas.

Algunas comunidades optan por contratar a alguien para la gestión del proyecto, ya sea un miembro de la comunidad o un profesional externo. Si alguien de esta asume una tarea intensiva, se le debe pagar o su trabajo se debe contar como una contribución en especie. Esto eliminará el riesgo de que los trabajos remunerados tengan prioridad sobre el trabajo voluntario y, por lo tanto, de que no se realicen tareas importantes.

Crecimiento de la comunidad

Una tarea importante relacionada con la comunidad en la fase inicial es establecer el grupo central. Este grupo de personas trabajará y tomará decisiones durante los primeros meses.

Preguntas esenciales:

- > ¿Qué tipo de proyecto se desarrolla?
- > ¿Quién pertenece, quién debe pertenecer y quién no debe pertenecer a la comunidad?
- > ¿Cómo se puede reunir a las personas interesadas?
- > ¿Cómo se estructura el proceso de expansión?
- > ¿Cómo y con qué rapidez debe crecer la comunidad? ¿Se debe hacer un crecimiento continuo o pasos definidos en el tiempo?

Hay diferentes maneras de empezar. Con un grupo central, las oleadas de nuevos miembros y el crecimiento orgánico son dos formas que funcionan bien. Si la comunidad crece pronto, necesita el tipo de estructura organizativa adecuada desde el principio y un terreno grande como para proporcionar suficientes apartamentos.

Cuando una comunidad crece de manera rápida, el trabajo se puede compartir con mayor facilidad, pero también hay más fluctuación y las decisiones pueden ser más difíciles. Si una comunidad aún no está segura de sus ideas y objetivos, puede ser preferible abstenerse de

crecer demasiado pronto y, en cambio, aclarar de antemano cuestiones básicas como la visión, la misión y, en su posibilidad, también el sitio.

Para facilitar la integración del proyecto, es importante decidir si la comunidad crecerá de forma continua o si se expandirá poco a poco. Esta decisión repercute en la carga de trabajo de la comunidad en cuanto a la tramitación de admisiones y a la incorporación de nuevos miembros. Es una buena práctica asignar a un grupo de trabajo la tarea de conocer a los nuevos candidatos y acompañarlos durante el proceso de admisión.

Antes de unirse, los nuevos miembros deben tener claro en qué se están involucrando, qué implica el proyecto a nivel económico, de dedicación y de carga de trabajo. Asimismo, los nuevos miembros deben conocer a los miembros existentes antes de comprometerse con la comunidad.

Los valores que desarrolla el grupo principal al inicio del proyecto deben documentarse (y, si es posible, se deben ilustrar con ejemplos). Estos valores servirán de base a la comunidad a lo largo del proyecto, aunque su aplicación se cuestione a menudo tras su puesta en práctica en el futuro.

Durante todas las fases de desarrollo de esta, es importante garantizar que los nuevos miembros, los pioneros y los que participaron durante más tiempo reciban el mismo trato y puedan comunicarse, participar y decidir en igualdad de condiciones. Las membresías más antiguas suelen conllevar privilegios y jerarquías de conocimiento, que deben abordarse de forma específica. La transparencia de las jerarquías es un requisito importante para la igualdad de la comunidad. Esto incluye que los recién llegados acepten las decisiones previas (conformidad con la declaración de objetivos, disposición para resolver conflictos o trabajo en equipo, entre otros). Para ello es importante el diseño del proceso de admisión. El sistema *buddy* es una técnica que favorece la integración, ya que quienes ya participan desde hace tiempo atienden e integran a los recién llegados.

Pueden definirse diferentes condiciones financieras para quienes se incorporan al proyecto antes o después y que, por tanto, contribuyen con distintas cantidades de trabajo.

Socios

El apoyo externo es recomendable y a veces necesario, por ejemplo, para recibir financiación pública o para construir en terreno público. Es importante encontrar socios competentes y con experiencia, como

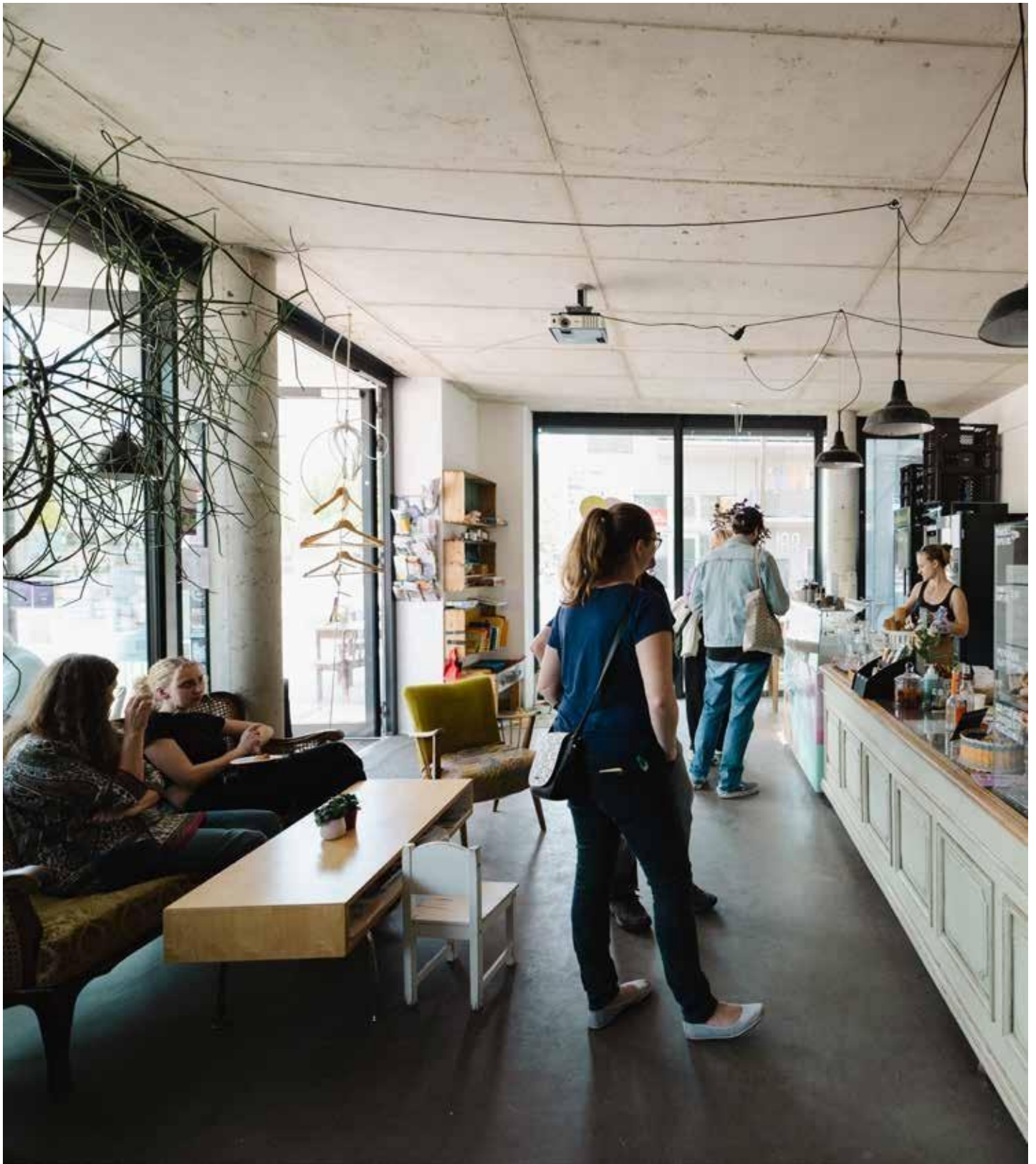
promotores o proveedores de vivienda, arquitectos, contratistas generales, empresas de construcción, facilitadores de procesos, notarios, asesores jurídicos y muchos más. Siempre que sea posible, se recomienda encontrar socios que tengan experiencia al trabajar en proyectos de vivienda colaborativa. En algunas regiones, existen o surgen relaciones con socios comprometidos.

Cooperar con distintos socios plantea numerosas preguntas: ¿cómo se puede cooperar? ¿Cómo es la división de tareas a largo plazo? ¿El promotor inmobiliario (si existe) se queda con el edificio y lo alquila, o lo compra la comunidad? ¿Qué costes se esperan? ¿Quién es responsable de la administración de la propiedad? ¿Quién es el responsable legal en cada caso?

Para construir relaciones fructíferas con los socios y evitar malentendidos comunes, es esencial que la comunidad aprenda algunas de las ideas básicas y el vocabulario que se utiliza en la arquitectura y la construcción. Esta familiarización debe centrarse no solo en los aspectos técnicos, sino también en los materiales, la iluminación, conceptos espaciales y muchos otros aspectos intangibles y divertidos de la arquitectura. Es posible que algunos socios de cooperación tengan poco o ningún conocimiento sobre la vivienda colaborativa al principio y, por lo tanto, los miembros de la comunidad deben ser proactivos a la hora de establecer contactos y comunicarse con ellos.

En muchos aspectos, los proyectos de vivienda colaborativa no funcionan como los proyectos de construcción normales. Un ejemplo es la planificación de la participación, donde es importante acordar de manera explícita con los socios quién es responsable de cada tarea y qué alcance tendrán los servicios en cada caso. Las responsabilidades y el alcance de los servicios deben regularse con contratos para evitar conflictos. Esto también es relevante para las cuestiones de responsabilidad que surgen durante fases posteriores (por ejemplo, la construcción).

Si una comunidad decide no contar con un promotor de vivienda, una posible consecuencia es que las tareas del constructor deba asumirlas esta. En este caso, la mayoría de las comunidades contratan a un **administrador o gestor de proyectos** para dirigir el curso del proyecto, negociar los contratos y comunicarse entre los contratistas y la propia comunidad.



Proyecto de vivienda colaborativa Wohnprojekt Wien, Viena, Austria. La cafetería «Salon am Park» es una contribución al vecindario. Architecture: einszueins architektur. Fotografía: Luiza Puiu.

Mercado inmobiliario

Uno de los pasos más difíciles en muchos proyectos de vivienda colaborativa es encontrar el suelo o edificio adecuado. A menudo, las ciudades y los municipios ayudan al proporcionar terrenos o un edificio que se reservaron solo para esos proyectos. Es recomendable acudir a los municipios y preguntar sobre esta posibilidad. A veces, un proyecto se puede desarrollar como parte de un desarrollo de viviendas más grande que tiene un edificio o un número determinado de apartamentos reservados para viviendas colaborativas.

Tener un suelo o un edificio es un requisito previo importante para formar una comunidad comprometida con el proyecto. Si una comunidad no puede encontrar una propiedad que se acepte por la mayoría de sus miembros, tarde o temprano se derrumbará. El acceso a un terreno o un edificio también le da a la comunidad un mayor poder de decisión a la hora de seleccionar a sus socios de cooperación, por ejemplo, los desarrolladores inmobiliarios.

Hay muchas formas de servirse del mercado inmobiliario: con la compra de terrenos, la compra de derechos de construcción, la propiedad del edificio, el alquiler general y el alquiler individual. Las ventajas y desventajas deben sopesarse con cuidado. El modelo que se elija tendrá un fuerte impacto en la forma jurídica y la financiación y, por lo tanto, en el potencial de ofrecer asequibilidad y lograr una mixtura social.

La propiedad de un edificio implica asumir el papel de constructor, incluso si la comunidad cuenta con un promotor inmobiliario que prefinancie el edificio y se encargue de la construcción. Esto significa tener más poder de decisión durante la planificación y ejecución, pero también más responsabilidades, riesgos, mayor carga de trabajo, así como mayores costes de financiación. Sin embargo, la propiedad puede beneficiarse de las contribuciones en especie de los miembros (por ejemplo, los conocimientos profesionales o el capital invertido), lo que puede reducir los costes de inversión.

Una alternativa a la propiedad es alquilar un edificio entero (alquiler general). Si se opta por esta forma de alquiler, esto debe implicar tener un alto grado de participación en las características del edificio durante su desarrollo.

Establecer un marco de planificación debería limitar los costes de participación. Limitar las solicitudes especiales individuales reduce los costes del proyecto en general. El contrato de construcción debe incluir tanto mobiliario como sea posible.

Accesibilidad económica

Una de las compensaciones más importantes en cuanto a costes al inicio es la que se establece entre los gastos puntuales

y los gastos periódicos. Cuanto más se invierta en materiales duraderos desde el principio, menores serán los costes de mantenimiento y más tiempo pasará hasta que sea necesaria la primera reforma.

Sin embargo, esto también implica que se excluya a quienes no pueden permitirse inversiones iniciales elevadas. Por lo tanto, es necesario encontrar un equilibrio.

Es posible que algunas personas puedan pagar costes iniciales más altos (pagos únicos) que conduzcan a menores costes de operación a largo plazo, mientras que otras necesitan costes iniciales bajos y, por lo tanto, están dispuestas a aceptar costes de operación más altos. Esto debe ser equilibrado. Algunos proyectos permiten una combinación de las dos opciones, y una parte de la comunidad elige una de las dos opciones.

Los bajos costes de mantenimiento y renovación deben ser un objetivo a largo plazo al construir el edificio. Es contraproducente ahorrar durante la construcción, pero esto se traduce en altos costes de mantenimiento, reacondicionamiento o renovación después de unos años, por ejemplo, en lo que respecta a la refrigeración y la calefacción. Es problemático porque algunas personas podrían afrontar de manera fácil estos costes posteriores, mientras que otras no.

Desde el punto de vista de los costes, es muy importante considerar desde el principio la proporción de espacios comunes en relación con las áreas de vivienda individuales. Por un lado, estos espacios comunes son la base de la comunidad. Por otro lado, los espacios comunes grandes (y las viviendas individuales grandes) tienen un impacto considerable en los costes operativos. En Suecia, las unidades de vivienda en proyectos de vivienda colaborativa son un 10 % más pequeñas que los apartamentos de edificios convencionales. Ese 10 % se destina al diseño de los espacios comunes. Por lo tanto, el tamaño y el número de apartamentos del proyecto influirán en el área total de los espacios comunes, donde cada unidad contribuye de manera proporcional.

Los costes a largo plazo de un proyecto de vivienda colaborativa recaen de manera desproporcionada sobre los primeros residentes, ya que la refinanciación tarda menos tiempo del que durará el edificio. Por lo tanto, es importante desde el principio que una parte (pequeña en su inicio) de los costes operativos se destinen a un fondo de reserva para mantenimiento y renovación, que representará una gran parte de los costes operativos tras la refinanciación. Los costes de funcionamiento no deben reducirse a costes operativos puros una vez que se complete

la refinanciación, sino que deben constituir una reserva financiera para las renovaciones.

Al refinanciar mediante el alquiler, se debe adoptar una perspectiva a largo plazo desde el principio, por lo que se debe tener en cuenta el mantenimiento y las futuras renovaciones.

Las ayudas a la vivienda pueden ser una gran contribución a la accesibilidad económica. En este contexto, debe prestarse atención a los modelos de subvención que permiten bajas aportaciones de capital (pagos únicos) y alquileres accesibles. El modelo de condominio no favorece una amplia accesibilidad.

Una forma de conseguir alquileres bajos es mediante un modelo de alquiler basado en los costes, es decir, un alquiler que corresponda a los costes reales, que se distribuyan a lo largo del período de refinanciación. La posibilidad de este tipo de alquiler que se basa en los costes depende de los marcos legales nacionales y de la disponibilidad de promotores de vivienda capaces de ofrecer dicho modelo.

Para simplificar la financiación y reducir los costes operativos, pueden incorporarse a la financiación global modelos de financiación que ofrezcan una alternativa a los préstamos bancarios, como préstamos directos, microfinanciación o agrupación de activos financieros.

Los costes de financiación pueden verse afectados por factores externos y legales, lo que puede amenazar la accesibilidad económica. En Francia, por ejemplo, los préstamos destinados a la vivienda social (*prêt locatif social*) se indexan a los tipos de interés generales, que pueden aumentar de manera drástica en ocasiones.

Las estimaciones de costes de mantenimiento y mejoras deben ser elevadas como para cubrir todas las eventualidades.

Los modelos internos de compensación social también pueden contribuir a la accesibilidad económica, por ejemplo, un fondo de solidaridad que subvencione el alquiler de los miembros durante un período limitado en caso de pérdida temporal de ingresos, o que permita que refugiados, personas en riesgo de quedarse sin hogar o cuidadores accedan a una vivienda a menor coste. Otra forma de garantizar la accesibilidad a largo plazo puede ser indexar el alquiler a la renta familiar. Sin embargo, este tipo de modelo debe decidirse en una etapa temprana.

Los proyectos de vivienda colaborativa no se limitan a apartamentos. En las fases iniciales, el grupo debe plantearse si los no pertenecientes deben tener acceso a zonas semipúblicas como espacios comunes, restaurantes, baños, talleres o zonas verdes, entre otros, y cómo debe organizarse dicho acceso. Las condiciones de acceso a las áreas semipúblicas deben establecerse de manera clara.

Integración social

El enfoque del proyecto para la integración social debe establecerse lo antes posible. La integración social es un proceso que, de forma general, involucra a personas de diferentes generaciones y orígenes étnicos. Los espacios comunes dentro de los proyectos de vivienda colaborativa crean puntos de reunión tanto para personas que tienen similitudes, así como personas con diferentes antecedentes en un sentido más amplio (por ejemplo, niveles de ingresos o situaciones de vida, entre otros). Se deben mantener debates sobre lo que significa la integración en una determinada comunidad en la vida cotidiana.

Algunos proyectos, por ejemplo, ofrecen apartamentos para refugiados a bajo coste o gratuitos, a veces con diversos tipos de apoyo de la comunidad. En estos modelos, se debe tener cuidado de no sobrecargar a los participantes. Los apartamentos pueden, por ejemplo, gestionarlos una organización sin fines de lucro u otro tipo de organización. No se pueden exigir altos niveles de compromiso a todos los participantes en todas las fases de la vida.

En Suecia y otros países, las decisiones sobre el tipo de proyecto (vivienda intergeneracional o vivienda colaborativa para la segunda mitad de vida) y la propiedad afectan al tamaño de los apartamentos y al área de los espacios comunes. Estas decisiones no solo afectan a las características físicas que repercuten en el tamaño de los hogares, sino también al nivel de ingresos necesario para unirse al proyecto de vivienda colaborativa.

Aunque se aspire a una integración social más amplia, en un proyecto de vivienda colaborativa es necesario una cierta conformidad sobre los valores mínimos.

La integración social debe organizarse bien, así como adaptarse a las capacidades e intereses de los residentes y tener en cuenta que no todos los residentes tienen que hacer de todo.

Un proyecto de vivienda colaborativa se ubica en un lugar, una comunidad y un municipio específicos, y a veces, recibe apoyo o asistencia de dicho municipio. Cada proyecto debe plantearse también lo que puede aportar o devolver a ese lugar, vecindario, comunidad y municipio. Por ejemplo, contar con espacios de reunión para los residentes del vecindario, organizar eventos culturales, o participar en las ONG locales.



Planificación participativa para el proyecto de vivienda colaborativa, HausWirtschaft, Viena, Austria.
Arquitectura: einszueins architektur.
Fotografía: Luiza Puiu.

2. Fase de planificación

Durante la fase de planificación, el proyecto se desarrolla y adapta a un lugar específico junto con un estudio de arquitectura, un estudio de arquitectura paisajista y, a menudo, también un promotor de viviendas. Este es el momento en que el entorno de vida futuro se diseña en conjunto, desde las áreas de vida individuales hasta los espacios comunes. Las comunidades a menudo crecen, las tareas se estructuran y distribuyen mejor, y se discuten y fijan la financiación del proyecto y las condiciones futuras para vivir en el proyecto. En esta fase también se realizan ajustes importantes para la asequibilidad económica y la integración social.

Esta fase dura al menos un año. Si ya se consiguió un terreno o un edificio, pero si aún no se cumplen requisitos importantes para la construcción, como la financiación del proyecto, esta fase puede prolongarse bastante. Además de la propia comunidad, que suele crecer durante esta fase, los actores más importantes son las empresas de planificación antes mencionadas, a veces un promotor inmobiliario, a menudo un facilitador de procesos o un director de proyecto, socios financieros, asesores legales y fiscales y, a veces, algunos más.

En esta fase, la oficina de arquitectura redactará una serie de planos y los coordinará con la comunidad y el promotor inmobiliario (si se contrata a uno). Habrá un diseño preliminar, un diseño detallado, una planificación de la presentación del proyecto, una planificación de la ejecución y una licitación, ya que se depende de la normativa regional y nacional.

Recomendaciones

Comunidad

Todo proyecto de vivienda colaborativa tiene un cierto grado de fluctuación en la comunidad. Estos cambios a veces son significativos y a veces no tanto. Las fluctuaciones suelen ocurrir cuando se decide la ubicación. Sin embargo, los miembros también pueden abandonar el proyecto antes o después de encontrar la ubicación, y los nuevos integrantes pueden unirse en cualquier momento.

El procedimiento para la asignación de apartamentos debe decidirse con anticipación. Es posible, por ejemplo, asignar los apartamentos por orden de llegada o mediante una lista clasificada según varios criterios, como la antigüedad en el grupo, el grado de implicación en la planificación según la autoevaluación o la presencia de hijos, entre otros. Los apartamentos se suelen asignar por consenso, lo que significa que cada persona comunica sus preferencias en cuanto a ubicación, orientación y tamaño. Luego, los arquitectos hacen varias propuestas para la distribución de los apartamentos, que se debaten hasta que se llegue a un acuerdo sobre un modelo. Este proceso se complica si la comunidad ya ha alcanzado su tamaño máximo, por lo que se recomienda realizar la asignación cuando el grupo esté aproximadamente en tres cuartas partes de su capacidad total. Muchos miembros que se unen tarde a la comunidad están encantados de estar allí y no tienen que participar de forma necesaria en la asignación general de apartamentos. Aparte de la etapa final antes de la mudanza, a los nuevos miembros no se les debe asignar de inmediato un apartamento específico en el proyecto, sino solo después de un período de membresía.

En principio, debe facilitarse al máximo el cambio de apartamento dentro del proyecto, el traslado de los miembros y la entrada de nuevos miembros. Esto implica, entre otras cosas, la existencia de normas financieras para estos procesos y que la comunidad se prepare para la salida y entrada de nuevos miembros en términos de apoyo, plazos y traslados. Los procesos de salida y entrada son muy importantes.

Existen diferentes formas en las que los proyectos pueden organizar el trabajo durante la fase de planificación, desde trabajo voluntario y contribuciones en especie hasta un puesto a tiempo completo. Si la comunidad coopera con un promotor de vivienda, la carga de trabajo será menor.

Si bien, por supuesto, es fundamental para cualquier proyecto de vivienda colaborativa que los miembros cuenten con una situación de vivienda que se adapte a sus vidas, la identificación no debe hacerse de manera principal con el apartamento propio, sino con el proyecto en su conjunto. Por otro lado, el proyecto también consiste, por supuesto, en la vida privada de los residentes. Esto significa que los miembros deben ponerse de acuerdo en el alcance de la individualización y en cómo se puede lograr y mantener un equilibrio entre la expresión personal y la de la comunidad.

La combinación de tamaños y disposición de los apartamentos, su flexibilidad y los espacios comunes son aspectos centrales del proyecto. Encontrar el equilibrio adecuado es un requisito previo para lograr la diversidad social en el proyecto. Es necesario definir quién puede mudarse y quién no, además de los cambios permitidos en la convivencia, como vivir con hijos, formar pareja, separarse o modificar

la estructura familiar. La comunidad debería acordar las condiciones marco para ello.

Sin importar cómo se planifique el crecimiento del grupo (de forma orgánica o en etapas de expansión), la contratación de nuevos miembros y el proceso de admisión son un área de trabajo importante para la que se deben reservar recursos suficientes.

Financiamiento y condiciones

El alquiler solidario significa, entre otras cosas, ahorrar en mobiliario, tamaño del apartamento y financiación para que el alquiler sea más asequible. Buscar subvenciones también puede ser útil para esto.

Los pagos iniciales más altos conducen a menores costes de funcionamiento y viceversa. Al depender del saldo, se pueden crear diferentes condiciones de asequibilidad para los diferentes miembros.

Las contribuciones (acciones de capital, acciones cooperativas) de los miembros no deben indexarse (por ejemplo, según los precios al consumidor), ya que esto aumentaría de forma continua tanto la deuda de la comunidad con los individuos como el coste de unirse para los nuevos miembros.

Los proyectos de vivienda colaborativa facilitan en gran medida la administración de la propiedad, ya que los miembros prestan más atención al mantenimiento y conservación del edificio. Por lo que, en muchos casos, en este aspecto se pueden reducir los costes.

Diseño arquitectónico

La comunidad debe discutir la arquitectura y desarrollar una visión compartida para el edificio.

Al planificar las áreas de vivienda individual, es importante encontrar una estrategia que garantice que las personas tengan suficiente tiempo y energía para planificar también los espacios comunes. Se debe establecer un grupo de trabajo con este propósito.

Otra decisión importante es si se planifican los apartamentos antes o después de su asignación. Planificarlos antes hace que la comunidad se interese más en la calidad general, en lugar de centrarse en apartamentos individuales.

En términos de arquitectura, un proyecto de vivienda colaborativa puede priorizar de manera clara lo que es más importante para la comunidad e invertir más en estas áreas, al tiempo que ahorra en otros aspectos. Algunas cuestiones clave son, por ejemplo, materiales de construcción sostenibles, espacios comunes amplios, apartamentos bien equipados, estrategias de eficiencia energética y mucho más. A la hora de elegir dónde invertir y dónde ahorrar, es importante buscar el

asesoramiento de planificadores y empresas con experiencia para disponer de información fiable sobre los aspectos que conllevan importantes reducciones de costes.

Los proyectos de vivienda colaborativa pueden suponer una oportunidad para desafiar los códigos de la construcción a través de los diseños creativos. Esto también contribuye a un mayor desarrollo de la normativa, por ejemplo, con respecto a las especificaciones sobre el aspecto que debe tener un apartamento, cómo se puede lograr la accesibilidad, qué formas de hogar son posibles en qué espacios, cómo deben diseñarse los espacios comunes para mejorar la flexibilidad y la adaptabilidad, cómo organizar las áreas de acceso, entre otros.

Se debe prestar especial atención a las normativas de planificación local y municipal, ya que no siempre son compatibles con algunas características de la vivienda colaborativa. Algunos países tienen una relación obligatoria entre las plazas de aparcamiento y el número total o el tamaño de los apartamentos, mientras que los residentes del proyecto de vivienda colaborativa tal vez deseen reducir la cantidad de automóviles. Se deben obtener permisos de las autoridades locales.

La planificación debe considerar futuras adaptaciones de los apartamentos para satisfacer las necesidades actuales y futuras de los residentes (por ejemplo, personas mayores) y la posibilidad de transformación. La planificación debe facilitar flexibilidad cuando cambien las circunstancias personales. Esto puede significar, en algunos casos, la capacidad de adaptar el número de habitaciones o la estructura de las habitaciones de un apartamento, o separar o fusionar apartamentos, o «habitaciones comodín» fuera de los apartamentos.

El mobiliario específico y la excesiva individualización de los apartamentos deben limitarse, ya que encarecen el proyecto en su conjunto y los apartamentos respectivos y se dificulta más el cambiar de apartamento o mudarse. Una gran individualidad de los apartamentos puede generar una identificación excesiva con la vivienda individual en lugar de con la comunidad y el proyecto en general. Tiene sentido implementar procesos de «estandarización participativa».

La forma en la que se organiza el acceso al edificio y la circulación interior es clave para la futura comunidad. ¿Los residentes se cruzan en la entrada y otros puntos clave del edificio o es necesario un esfuerzo adicional para encontrarse a otros residentes? Es fundamental que la arquitectura se diseñe para facilitar los encuentros y la comunicación entre los residentes, incorporando áreas semipúblicas donde las personas puedan interactuar o disfrutar de momentos de privacidad.

Otro tema importante en la planificación de proyectos de vivienda colaborativa es el equilibrio entre la vida comunitaria y la privada. La comunidad debe debatir en qué medida les convienen ambas dimensiones y definir un marco común.

Al planificar, es importante considerar qué tan abierto quiere ser el proyecto hacia los residentes vecinos, el vecindario y el público en general, por ejemplo, al abrir (de forma parcial) los espacios comunes y al invitar a personas externas a participar en actividades (cooperativa de alimentos o comidas compartidas, entre otros).

Al decidir el tamaño y el propósito de las áreas comunes, se debe prestar atención a las posibles sinergias entre los vecindarios para mantener bajos los costes y evitar planificar espacios que no se utilicen por completo. El objetivo debe ser que los espacios comunes tengan múltiples usos y sean aptos para una amplia gama de funciones. Por ejemplo, una habitación de huéspedes que se usa en un principio por la noche podría usarse como oficina o sala de juegos durante el día. Otro punto en el que pensar es equipar los espacios comunes con suficiente almacenamiento.



Proyecto de vivienda colaborativa Grüner Markt, Viena, Austria. Arquitectura: Bruno Sandbichler. Fotografía: Rupert Steiner.

Los espacios comunes son un lugar donde los miembros de la comunidad pueden diseñar y aportar un toque personal, ya que se encuentran con una estética común para esta en lugar de crear espacios que parecen institucionales.

Crear una zona de reunión en la planta baja (con espacios tanto abiertos como interiores) ayuda a conectar al proyecto con el vecindario. Los espacios pueden alquilarse a servicios públicos locales (por ejemplo, una guardería), a empresas privadas (como cafeterías o espacios de *co-working*) o a organizaciones sin ánimo de lucro (como una tienda de segunda mano) para generar ingresos y mejorar los servicios del vecindario. Si el proyecto cuenta con estos espacios, debe existir también un concepto operativo para ello. Asimismo, la influencia en el vecindario puede aumentar de manera significativa si varios proyectos de vivienda colaborativa se establecen cerca unos de otros.

Asequibilidad económica

No se puede subestimar la influencia de la forma de tenencia en la asequibilidad económica: si la comunidad es propietaria o alquila el edificio, y si el alquiler es general o individual, tiene un impacto significativo en el coste.

Una forma de mejorar la asequibilidad del proyecto es ofrecer apartamentos pequeños y, por tanto, más económicos. Disponer de un espacio limitado por persona también beneficia a la sostenibilidad. Esto no significa que los proyectos solo deban tener apartamentos pequeños, ya que las familias numerosas y los apartamentos compartidos requieren más espacio. El objetivo debe ser reducir el coste por metro cuadrado sin sacrificar la superficie habitable necesaria. Los proyectos deben encontrar un buen equilibrio en el uso del espacio habitable. Es posible definir una superficie media por persona y utilizarla como objetivo de planificación, pero se debe tener en cuenta que estos promedios deben aplicarse con cierta flexibilidad.

Incluso si el alquiler por metro cuadrado en un proyecto de vivienda colaborativa no es más bajo que en una vivienda convencional, se pueden ahorrar costes al subcontratar ciertas funciones de vivienda a áreas comunes compartidas y reducir el espacio habitable individual en consecuencia.

Compartir espacios y servicios comunes no solo dentro del proyecto de vivienda colaborativa, sino también con edificios residenciales vecinos, puede ayudar a reducir costes.

Si se considera la flexibilidad durante la planificación, es posible combinar espacios habitables de manera que se formen apartamentos de diferentes tamaños hasta el momento de la construcción.

Esto permite reaccionar ante cualquier nuevo miembro que se una al proyecto en fases posteriores.

La presión de la accesibilidad es mayor durante las fases de planificación y renovación. Los cambios importantes en estas fases pueden provocar que algunos miembros tengan una sobrecarga financiera y tengan que abandonar el grupo. Al mantener un control de la accesibilidad económica durante la planificación garantiza que el proyecto se mantenga dentro de los costes esperados, lo que es crucial para que todos los miembros puedan permanecer en el proyecto, incluso aquellos para quienes los costes originales ya alcanzaban el límite de lo asequible. Asimismo, es importante crear reservas suficientes con antelación para cubrir costes de reforma eventuales. En caso de aumento de los costes, no siempre tiene sentido sacrificar todas las características de calidad solo para mantener los costes que se estiman. Se debe encontrar un equilibrio.

Los arquitectos y desarrolladores de viviendas con experiencia pueden asesorar sobre qué espacios e instalaciones comunes son costosos y cuáles pueden ahorrar dinero o incluso generar ingresos.

Si la estructura lo permite (edificios bajos, métodos de construcción simples), los costes pueden reducirse y la accesibilidad puede mejorar si los miembros realizan algunas tareas de construcción ellos mismos, como instalar aislamiento, enyesar, pintar o colocar el suelo. La autoconstrucción puede llevarse a cabo tanto en los apartamentos como en los espacios comunes.

Un aspecto importante de la flexibilidad es la forma en que se finalizan los contratos de alquiler y uso. En muchos casos, hay poca voluntad de cambiar, incluso cuando el intercambio de apartamentos u otras medidas mejorarían de forma significativa la situación de vida y la asequibilidad de muchos de los involucrados. Se deben hacer esfuerzos para prever estas situaciones. Muchos proyectos de vivienda colaborativa se esfuerzan por construir de manera ecológica y eficiente desde el punto de vista energético y por utilizar formas de energía sostenibles. Para ello, es importante que, al planificar, se deba tener en cuenta el ciclo de vida del edificio. Las inversiones más altas al principio pueden reducir los costes durante el uso y, por lo tanto, contribuir a la asequibilidad a largo plazo.

Interacción social

La combinación adecuada de tipos y tamaños de apartamentos favorece la diversidad del proyecto al ofrecer la infraestructura física necesaria para distintos tipos de hogares, como familias monoparentales, parejas de personas mayores y familias con hijos, entre otros.

La comunidad debe establecer prácticas compartidas que mejoren la calidad de vida de los residentes e incorporarlas, como las comidas comunitarias, el uso compartido de vehículos y herramientas, la organización de actividades y la gestión de espacios comunes. Para ello, es esencial aclarar las expectativas de los miembros con respecto a la interacción social y el apoyo mutuo en la vida cotidiana.

Se debe considerar la posibilidad de ofrecer apartamentos especiales o apartamentos compartidos para grupos objetivo-específicos vulnerables (por ejemplo, personas con discapacidades, jóvenes bajo tutela, exconvictos o refugiados). Debe calcularse el impacto de estas medidas en la accesibilidad general del proyecto. Debe existir un equilibrio adecuado entre estas posibilidades y los apartamentos que las financian. La inclusión de ciertos grupos podría abrir el acceso a los subsidios y, por lo tanto, tener un impacto económico positivo en el proyecto. Para facilitar la integración social en el vecindario, es crucial crear espacios donde las personas de dentro y fuera del proyecto puedan reunirse y comunicarse.

Compartir instalaciones dentro del proyecto y con el vecindario aumenta la accesibilidad y crea oportunidades para la integración social. La base para ello debe ser un análisis bien fundamentado del entorno y de las oportunidades existentes. Un proyecto de vivienda colaborativa puede ser tanto un proveedor de nuevas infraestructuras como un usuario secundario de infraestructuras existentes.

Si hay asociaciones o instituciones nacionales o regionales para proyectos de vivienda colaborativos, tiene sentido hacerse miembro y participar para establecer contactos, aprender de los demás y transmitir las experiencias del grupo.

Salud y bienestar

Todas las fases de la vida y, por lo tanto, todos los estados de salud deben tenerse en cuenta en la fase de planificación, por ejemplo, mediante la implementación de un diseño universal para lograr espacios sin barreras. La accesibilidad del edificio y la igualdad de uso son requisitos previos importantes para garantizar que el edificio sea cómodo para personas de todas las edades y capacidades físicas.

Los espacios comunes deben ser flexibles y adaptarse a los cambios en el número de residentes, su edad y su estado de salud a lo largo del tiempo, así como durante crisis sanitarias como la pandemia de COVID-19. Distribuir los espacios comunes por todo el edificio y ubicarlos cerca de las entradas o en áreas exteriores mejora la adaptación de la comunidad en tiempos de crisis. En Suecia, durante COVID-19, los residentes subdividieron la casa en áreas para que las usaran los adultos mayores que se quedaban en casa y áreas para que las usaran las personas activas en la vida laboral que estuvieron expuestas al virus.

La buena calidad del aire es importante y se puede lograr, por ejemplo, mediante la instalación de sistemas de ventilación controlada. Se debe prestar atención a la recuperación de calor y a la protección solar, así como a los métodos pasivos y activos de refrigeración. Es esencial tener una buena acústica en los espacios comunes. Se debe prevenir el sobrecalentamiento de los apartamentos y los espacios comunes utilizando refrigeración pasiva y/o activa.

Se debe considerar la creación de espacios comunes destinados a salas de *fitness*, de masajes, saunas, espacios verdes con huertos en la planta baja, azoteas y terrazas, áreas exteriores utilizables y otros espacios que favorezcan la salud. Es fundamental incluir instalaciones sanitarias para los espacios comunes, terrazas y similares.

Para facilitar el uso regular de bicicletas, se deben planificar ascensores lo suficientemente grandes para poderlos transportar o amplias plazas de aparcamiento seguras en la planta baja. Es importante establecer instalaciones de almacenamiento accesibles y suficientes para bicicletas, así como para andadores, cochecitos y otros dispositivos de movilidad activa para personas mayores, bebés y niños. Para garantizar el cuidado adecuado de los adultos de mayor edad, los ascensores deben ser, de manera suficiente, grandes como para llevar una cama de hospital.

Los espacios comunes y las áreas de circulación que fomentan el encuentro con otros residentes hacen que la presencia o ausencia de otras personas, por ejemplo, personas mayores, sea percibida y, por lo tanto, promueven la autoorganización de prácticas de cuidado cuando sean necesarias. El apoyo mutuo, sobre todo para los miembros de mayor edad, puede suponer un gran beneficio a la hora de vivir en una comunidad de viviendas colaborativas. Los miembros deben acordar con antelación suficiente si desean prestar este apoyo y de qué forma, y determinar conjuntamente cómo hacerlo. Este apoyo mutuo también puede aliviar la carga que pesa sobre los familiares que no viven en la comunidad. Tiene sentido integrar uno o más apartamentos pequeños en el proyecto que puedan funcionar como habitaciones de huéspedes y también para su uso posterior por parte de cuidadores o proveedores de atención médica.



Proyecto de vivienda colaborativa Wohnprojekt Wien,
Viena, Austria. Arquitectura: einszueins architektur.
Fotografía: Luiza Puiu.

3. Fase de construcción

Descripción de la fase

En la fase de construcción se edifica el proyecto previsto o se reconvierte un edificio existente, por lo que hay que tomar muchas decisiones en poco tiempo, a la vez que se ultima todo lo que hay que decidir antes de mudarse. La comunidad se completa en esta fase y todos los pisos se asignan de manera definitiva. Esta fase suele durar entre uno y dos años dependiendo del tamaño del edificio y del tipo de construcción. Generalmente colaboran varias empresas constructoras, además de las personas ya implicadas en el proyecto.

Recomendaciones

Durante esta fase, la comunidad se ve obligada de repente a tratar con un gran número de agentes externos como constructores, empresas de construcción, proveedores, autoridades, entre otros. La situación difiere según si el grupo es un constructor, un comprador o un inquilino. Esto significa que hay una gran diferencia entre que una comunidad construya ella misma o se asocie con un promotor de viviendas para comprar o alquilar. Se trata de una fase en la que hay que tomar muchas decisiones bajo mucha presión de plazos.

Es importante que en esta fase los miembros de la comunidad formen un equipo de arquitectura/diseño que responda con rapidez, ya que el tiempo no permitirá que la comunidad en su conjunto tome todas las decisiones que se relacionen con la arquitectura. El equipo de arquitectura/diseño debe ser capaz de responder con rapidez y consultar a la comunidad cuando sea necesario.

En el desarrollo de la comunidad, debe prestarse especial atención a la transición hacia la fase de construcción activa. Asimismo, es crucial anticiparse y planificar tanto la mudanza como la fase de adaptación. La mudanza no debe hacerse de forma improvisada, sino que se deben plantear las distintas posibilidades de cómo realizarla.

En caso de que la comunidad coopere con un promotor de viviendas, deberá definirse bien el alcance de los servicios que se presten.

Se debe definir el grado de intervención en el mobiliario y, sobre todo, en las peticiones especiales.

Puede resultar útil cooperar con las empresas constructoras en una fase temprana para ahorrar costes si la ley lo permite.

La rotación de integrantes del grupo tiende a aumentar en esta fase porque los miembros de la vivienda colaborativa pueden volver a analizar muchos aspectos del proyecto y algunos pueden decidir abandonarlo por el coste y el tiempo que conlleva. De forma adicional, en esta etapa, los valores fundamentales del proyecto pueden verse comprometidos. Por ejemplo, si los costes de construcción aumentan, la comunidad podría verse obligada a aceptar una menor eficiencia energética en el edificio o reducir el tamaño de los espacios comunes.

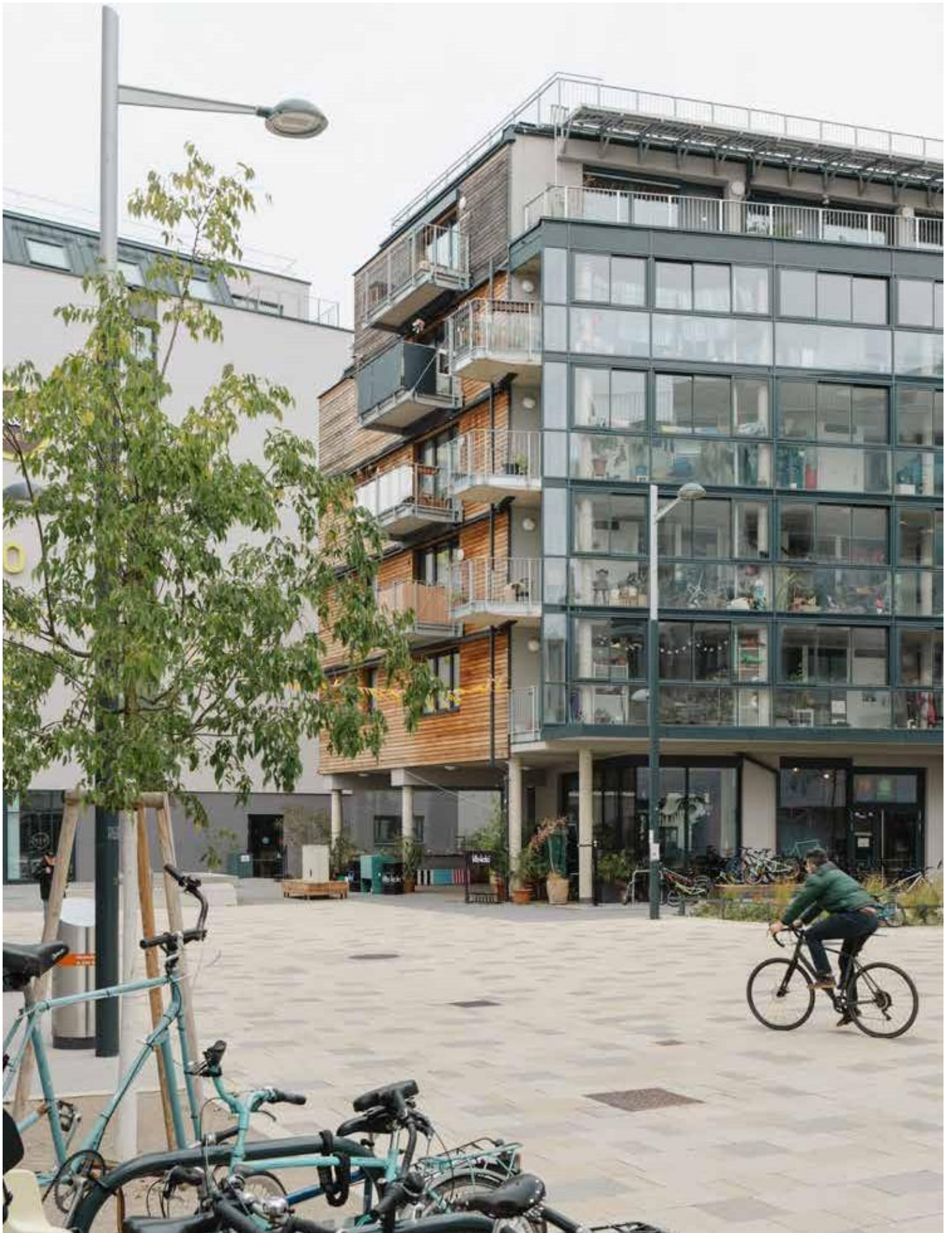
El reparto de tareas dentro de la comunidad puede y debe cambiar con el tiempo. Por ejemplo, conviene que haya una división del trabajo diferente durante las fases de planificación y construcción y en la fase de convivencia.

Antes de instalarse, es esencial llegar al mayor número posible de acuerdos importantes dentro de la comunidad, ya que es muy difícil cambiarlos más adelante.

En cualquier caso, durante la fase de construcción se necesita la supervisión de un experto.

La fase de construcción también es muy importante para los miembros que acaban de incorporarse. Si bien no pueden opinar sobre las muchas cosas que ya se decidieron, pueden familiarizarse con sus futuros vecinos y con los procedimientos de la comunidad.

Con el fin de ayudar a futuros proyectos, así como a los responsables políticos y a la administración, resultaría oportuno crear una recopilación compartida de experiencias, es decir, documentar los aprendizajes y proporcionar un medio de transferencia de conocimientos. Asimismo, es esencial definir cómo se compartirá la información (por ejemplo, visitas guiadas o páginas web, entre otros) y definir responsabilidades si se crea un grupo de trabajo.



Proyecto de vivienda colaborativa Bikes and Rails, Viena, Austria. Arquitectura: Georg Reinberg. Fotografía: Luiza Puiu.



Proyecto de vivienda colaborativa Le Cairn, Lyon, Francia. Arquitectura: Tectône, Detry y Levi. Fotografía: Robert Temel.

4. Fase de adaptación

El período inicial de mudanza y residencia en el proyecto de vivienda colaborativa puede definirse como una fase independiente, ya que, durante este proceso de adaptación, se produce la transición de un proyecto futuro a una vivienda que va a habitarse de forma permanente. Es ahora cuando se materializa todo lo previsto. Todos se tienen que acostumbrar al nuevo entorno de convivencia y a los nuevos vecinos, encontrar estructuras operativas y de toma de decisiones comunes y adaptarse a una rutina diaria compartida. Esta fase suele durar entre dos y tres años, ya que depende de la comunidad y de los marcos jurídicos, como la duración del período de garantía de la construcción. A medida que el proyecto avanza, algunos actores dejan de participar, como aquellos involucrados solo en el desarrollo y la construcción, quienes pueden regresar únicamente para tareas específicas, como la corrección de defectos. Al mismo tiempo, surgen nuevos interventores, como los vecinos y las instituciones locales. La fase de adaptación finaliza una vez que las normas básicas se comprobaron en la práctica y ya no es necesario adaptarlas de manera sustancial.

Recomendaciones

El objetivo común de construir un edificio ya no existe en esta fase. La comunidad ya no tiene un proyecto de construcción y debe encaminarse hacia una rutina permanente.

Durante la mudanza, los miembros de la comunidad están ocupados adaptándose a su nuevo hogar. Al mismo tiempo, la organización comunitaria debe cambiar, por lo que se pasa de la planificación de un proyecto a la gestión del día a día del edificio. La frecuencia de las reuniones puede disminuir en comparación con las intensas fases de planificación y construcción. Sin embargo, si la gestión del mantenimiento del edificio y la resolución de problemas requieren más atención, el número de reuniones puede aumentar. En este proceso de reestructuración, puede ser útil contar con la ayuda de profesionales externos que actúen como facilitadores.

Esta fase suele implicar negociaciones. En algunos proyectos es (al menos durante un tiempo) una fase de estancamiento. Ahora que la transición a la convivencia en el edificio se construye, las esferas personales de la vida, la contribución a lo colectivo y la interacción social dentro de la comunidad son muy importantes. Es fundamental dedicar tiempo y espacio a la reflexión sobre estos procesos.

Si bien las decisiones importantes sobre la organización de la comunidad a largo plazo deberían tomarse antes de la mudanza, es posible que ahora sea necesario adaptarlas. Es crucial establecer un ritmo de convivencia estable y una forma de relacionarse que funcione para todos. Muchas comunidades prefieren delegar la toma de decisiones en pequeños grupos de trabajo en esta etapa, en lugar de grandes reuniones colectivas. Estas reuniones son importantes sobre todo para reforzar el sentimiento de comunidad. Ahora es clave retomar la responsabilidad sobre la autogestión y las estructuras de toma de decisiones.

Definir los modelos de toma de decisiones es una tarea importante que, de manera ideal, se ha debido abordar con anterioridad, pero que, como muy tarde, debe establecerse en esta fase.

Este es también un buen momento para corregir decisiones que no funcionaron como se esperaba. En esta fase, surgen rutinas para la convivencia, así como para la autoorganización y el mantenimiento de la propiedad. Es una fase de prueba y error y ajuste. Asimismo, se trata de convertir las actividades comunitarias del período pionero en rutinas. Ahora, más que nunca, la confianza y la capacidad de soltar el control son fundamentales.

Hasta el primer estado de cuentas anual completo, se produce una fase intensiva de aprendizaje sobre el mantenimiento del edificio, los costes de funcionamiento o las instalaciones del edificio, entre otros.

La fase de transición dura hasta el final de la garantía y el informe financiero final. Este es el momento de abordar cualquier conflicto y error que surgieron durante las fases de planificación y construcción.

Los errores de planificación a veces se descubren durante el primer período de residencia, como actividades mal ubicadas o falta de sombreado. Es importante que las condiciones financieras y organizativas sean sólidas de manera suficiente como para permitir la corrección de estos problemas en un plazo razonable.

Es fundamental fomentar la vida comunitaria y fortalecer los lazos entre los residentes una vez que la mudanza haya finalizado, por ejemplo, con actividades conjuntas o fiestas. Es importante que las condiciones financieras y organizativas sean sólidas de manera suficiente como para permitir la corrección de estos problemas en un plazo razonable.

La comunidad debe ser consciente de la creación de momentos compartidos de celebración, como la mudanza.

Esta fase es la primera vez que todos los miembros viven juntos en el nuevo lugar de residencia compartido.

Este es también un buen momento para familiarizarse con el entorno, así como relacionarse en él.

Para garantizar la igualdad dentro de la comunidad, el aprendizaje compartido, el control colectivo y evitar sobrecargar a determinadas personas, resulta aconsejable una rotación continua de las tareas administrativas. A la hora de asignar tareas, no se debe ser demasiado estricto al determinar la rotación de tareas, por ejemplo, podar árboles o ser miembro del consejo de administración. Sin embargo, cierta rotación de las tareas clave es muy importante. No obstante, la asignación de tareas no depende sólo de la voluntad, sino también de las competencias, ya que no todas las personas están dispuestas o son capaces de hacer cualquier cosa.

En casi todas las comunidades, hay miembros que contribuyen en mayor o menor medida al trabajo colectivo.

Si la distribución de tareas no es equitativa, puede ser útil establecer algún modelo de compensación.

En esta etapa, la experiencia práctica ayuda a definir qué espacios se dedicarán al uso privado, compartido o público, así como con qué intensidad.

Durante esta fase, todos están ocupados con sus vidas personales, la mudanza y la nueva situación en general. Esto hace que sea muy importante organizar algunas actividades compartidas, incluso pequeñas, desde el principio y no posponerlas. Para ello, se pueden planificar con antelación en las primeras fases.

La finalización de algunos proyectos despierta el interés de profesionales y personas ajenas que desean visitar la comunidad. Es recomendable establecer normas para gestionar estas visitas y evitar que interfieran en la vida cotidiana.

Accesibilidad económica

La fase de adaptación también es un período de experimentación con los espacios habitables. Es de esperar que se haya prestado atención a la flexibilidad durante la fase de planificación, lo que facilitará cambios posteriores en los apartamentos. Esto también es necesario porque las constelaciones grupales cambiarán de manera natural (las personas se unen o se separan, los niños nacen o se mudan, entre otros). Es fundamental que el diseño de las viviendas sea flexible para adaptarse a estos cambios normales. Ahora que los planes

se ponen en práctica, queda claro qué condiciones de vida son necesarias y deseadas. Desde el principio, la flexibilidad debe ser una parte fundamental de la mentalidad que comparte la comunidad.

En esta fase, la comunidad puede experimentar para averiguar qué tareas de mantenimiento pueden realizar por sí mismos a largo plazo y cuáles deben subcontratarse y pagarse. Por ejemplo, la limpieza de las zonas comunes o la retirada de nieve pueden conllevar responsabilidades legales. Asimismo, es posible combinar soluciones, por ejemplo, algunas comunidades contratan a un jardinero que viene dos veces al año y supervisa a los voluntarios de la comunidad. Las preparaciones para estos asuntos deben hacerse durante la fase de construcción.

Vale la pena considerar la posibilidad de incluir en el presupuesto la formación de los miembros.

Integración social

Hay muchos procesos de negociación durante los dos primeros años, después de los cuales se interrumpe.

Si, por ejemplo, la comunidad proporciona apartamentos a los refugiados, a menudo es necesario un apoyo intensivo al principio hasta que se establezcan los procedimientos y quede claro cómo proporcionar un apoyo concreto. Con el tiempo, estos procesos se vuelven más rutinarios.

Salud y bienestar

El período de mudanza hace que sea fácil la transición a patrones de movilidad más sostenibles debido al cambio de ubicación y a los cambios que se producen de manera natural en el comportamiento diario. Esto debe contar con el apoyo activo de la comunidad.

En comunidades con personas mayores, se pueden organizar redes de apoyo mutuo. Por ejemplo, algunos miembros pueden ayudar a quienes tienen dificultades físicas en ciertos momentos del día, como puede ser la noche.

No obstante, si se necesita asistencia profesional, es importante tener en cuenta las regulaciones legales, como las relacionadas con la atención sanitaria.



Proyecto de vivienda colaborativa Coteau de la Chaudanne, Grézieu-la-Varenne, cerca de Lyon, Francia. Arquitectura: Armand Barthelemy, Damien Gallet, Pauline Dozier. Fotografía: Robert Temel.



Proyecto de vivienda colaborativa Färdknäppen,
Estocolmo, Suecia. Cocinar y comer en comunidad.
Arquitectura: Jan Lundquist. Fotografía: Kerstin
Kärnekull.

5. Fase de convivencia

La mentalidad de planificación que predominaba en las fases anteriores deja de ser relevante en esta etapa. La convivencia es, con diferencia, la fase más larga, ya que suele extenderse durante varias décadas. La transición a la siguiente fase, la de renovación, se produce de forma gradual, y en muchos casos las fases de convivencia y renovación se alternan varias veces a lo largo del tiempo. Los actores implicados en esta fase son, en gran medida, los mismos que participaron en el proceso de adaptación.

Recomendaciones

La fase de convivencia consiste en poder disfrutar por fin de aquello en lo que se trabajó durante tantos años. Ahora es el momento de recoger los frutos del trabajo realizado hasta ahora. Esta fase de disfrute también es un momento de continuidad.

Sin embargo, aunque esta fase sea un momento de continuidad, debe quedar claro que esto se aplica de manera principal a la situación de la vivienda. Las cuestiones comunitarias, como el edificio y el marco legal, están en constante proceso de renovación.

Es posible que los residentes quieran hacer los cambios poco a poco una vez que comience esta fase, pero se debe introducir desde el principio un «tarro de tareas» para los proyectos que serán necesarios en el futuro, sin tener en cuenta si las tareas son de naturaleza técnica, legal o social.

En esta fase ya debería elaborarse un plan de renovación. ¿Qué componentes y materiales del edificio durarán cierto tiempo? ¿Cuándo tendrá que llevar a cabo la comunidad determinadas reparaciones y renovaciones?

Dado que se invirtió mucha energía y tiempo en las fases anteriores (a lo largo de varios años), a menudo se observa una disminución del compromiso después de la mudanza. Es importante ser consciente de ello y revisar periódicamente si la realidad se ajusta a los sueños iniciales, lo que fomenta una cultura de aprendizaje a través de la experiencia. Asimismo, esta fase de convivencia es una buena oportunidad para reflexionar sobre la coherencia entre los valores compartidos y la vida cotidiana, por ejemplo, en lo que respecta a un estilo de vida ecológico.



Proyecto de vivienda colaborativa Färdknäppen, Estocolmo, Suecia. Cocinar y comer en comunidad. Arquitectura: Jan Lundquist. Fotografía: Kerstin Känekull.

Si bien los proyectos de vivienda colaborativa suelen centrarse mucho en el interior durante la fase de asentamiento, la mayoría de ellos vuelven a abrirse una vez que finaliza la fase de asentamiento. Es recomendable reflexionar desde el principio sobre cómo quiere la comunidad establecer su red de relaciones externas: ¿el proyecto es más un proveedor o un usuario de los recursos del entorno? ¿Hasta qué punto se desea interactuar con el mundo exterior? Para mantener este enfoque externo, es necesario contar con una organización interna.

La infraestructura y los servicios sociales, como una guardería interna, promueven la creación de redes y la comunicación. Esto hace que la comunidad externa participe en el proyecto sin que la comunidad tenga que realizar grandes esfuerzos.

Las actividades orientadas hacia el exterior ayudan a mantener viva la comunidad, aunque también pueden generar conflictos.

Cuando se trata de organizar actividades y rutinas a largo plazo, se debe plantear periódicamente estas preguntas: ¿qué actividades son fundamentales para nuestra comunidad y nuestros valores y, por lo tanto, queremos continuarlas pase lo que pase? ¿Cuáles son menos importantes y se pueden eliminar en caso de sobrecarga? La sobrecarga continuada no constituye una buena base para las actividades a largo plazo.

La fase de convivencia también implica organizar las tareas de mantenimiento y tomar medidas preventivas: ¿quiere la comunidad encargarse de todo por sí misma a largo plazo o prefiere externalizar ciertas tareas?

La diferente cooperación en las tareas comunitarias puede plantearse desde varios enfoques. Algunos proyectos exigen que los miembros se comprometan a un cierto grado de colaboración, mientras que otros regulan de manera más informal o no exigen que los residentes trabajen en absoluto, sino que optan por centrarse en la profesionalización. Si una comunidad decide exigir un compromiso de trabajo, este debe ser lo suficientemente flexible como para adaptarse a los cambios en las circunstancias de vida.

Los espacios comunes necesitan un mantenimiento constante, tanto en términos de cuidado como de financiación y gestión. Lo ideal es contar con un grupo de trabajo que se dedica a los espacios comunes.

En esta fase, es muy importante introducir a los nuevos residentes en las estructuras y los procesos e integrarlos con cuidado, ya que estas cosas ya son rutinarias para todos los demás. Un sistema de amigos puede ser útil para esto, ya que a los recién llegados los asesoran miembros que llevan en la comunidad más tiempo.

No se trata solo de enseñar a los nuevos miembros las reglas y mostrarles cómo funcionan la comunidad y el edificio, sino también de hacer que se sientan cómodos como parte de esta y garantizar una integración social fluida. El proceso de admisión para nuevos residentes puede adaptarse con el tiempo.

Los nuevos miembros aportan nuevas perspectivas a la comunidad. Por lo tanto, tiene sentido preguntarles acerca de sus impresiones y pedirles sugerencias sobre lo que podría mejorarse. Esto podría, por ejemplo, adoptar la forma de una reunión de evaluación al cabo de seis meses: ¿qué opinan del proyecto? ¿Qué aspectos funcionan bien? ¿Qué se podría mejorar? ¿Qué aprendieron? ¿Qué les gustaría que la comunidad supiera o aprendiera?

Integración social

En Suecia, los lazos sociales se crean al permitir diferentes tipos de oportunidades sociales. Por ejemplo, en las comunidades de vivienda colaborativa, los residentes deciden con qué frecuencia cocinarán y cenarán juntos. Todos participan en grupos con turnos de cocina en función del número total de personas que participan en las comidas compartidas. Que los miembros de la comunidad coman juntos o no es opcional. Por supuesto, hay muchas otras formas de actividades grupales planificadas, como el trabajo colectivo en el jardín o los días de limpieza. Estas actividades abordan las tareas prácticas que deben realizarse en la comunidad y, al mismo tiempo, permiten la interacción social entre los residentes.

Salud y bienestar

Los residentes de comunidades de viviendas colaborativas comparten espacios comunes, herramientas, recursos, experiencias de la vida cotidiana y apoyo mutuo tanto en situaciones alegres como en crisis (por ejemplo, la pandemia de COVID-19). En algunas comunidades, los residentes autoorganizan prácticas de cuidado para apoyar a los adultos mayores frágiles.

Las oportunidades sociales que posibilita la comunidad de viviendas colaborativas y la participación en la autoorganización del edificio ayudan a contrarrestar la soledad y el aislamiento, con efectos positivos en la salud mental y el bienestar de los residentes mayores.

Los espacios comunes y los recursos compartidos contribuyen al envejecimiento saludable, ya que ofrecen motivos para salir del apartamento y fomentan la interacción social.

Ser una parte activa, importante y reconocida de la comunidad puede crear nuevos intereses y compromisos en la vida después del trabajo, sin dejar de mantener la autonomía.

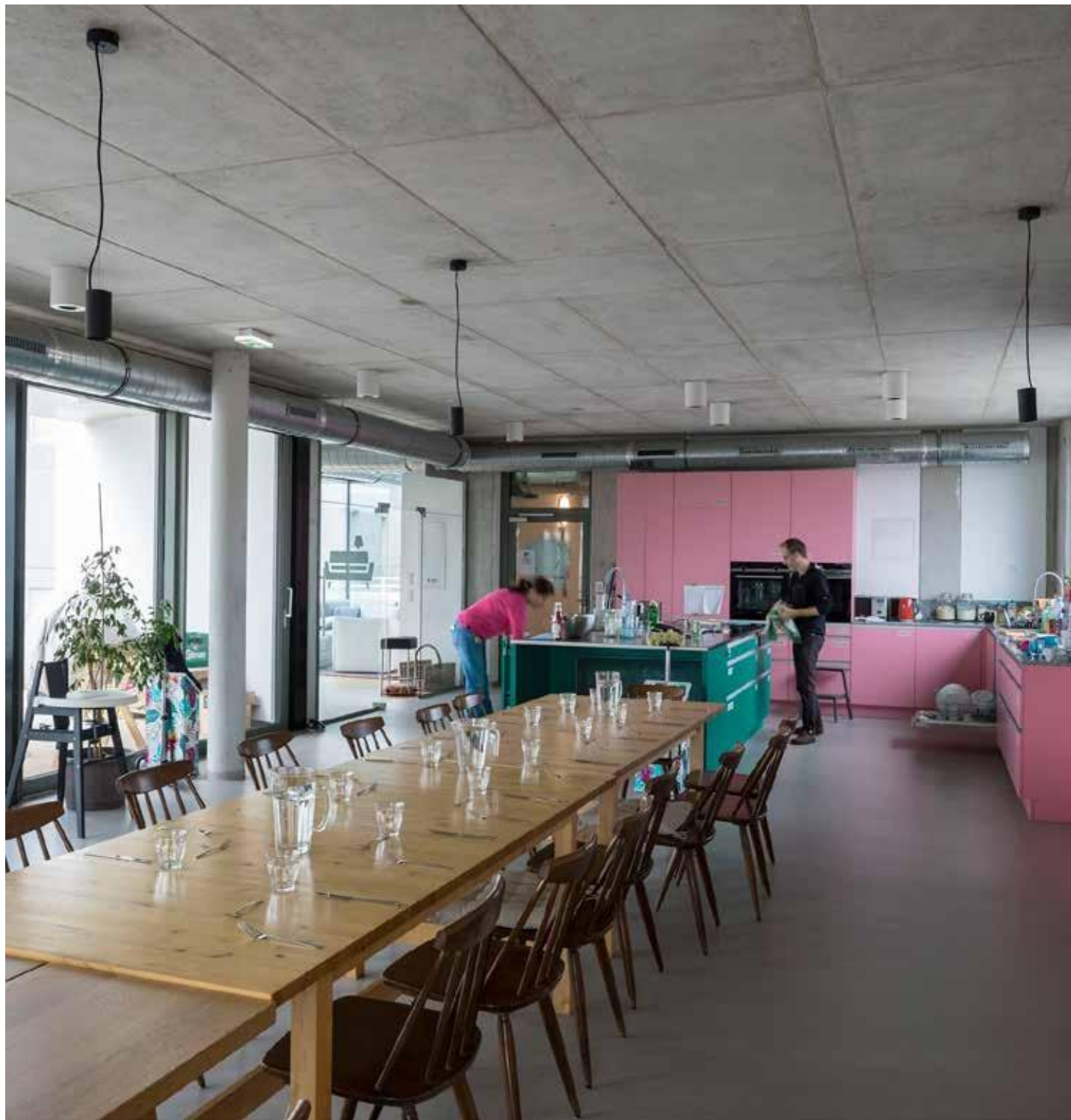
El cuidado también implica aprendizaje colectivo y creatividad, a través de actividades organizadas en los espacios comunes y el intercambio de conocimientos.

La estructura organizativa y la cultura de cooperación de un proyecto de vivienda colaborativa permiten aplicar y adaptar las normas y recomendaciones institucionales en crisis sanitarias, como una pandemia.

El envejecimiento de los residentes puede implicar cambios físicos que requieran nuevas infraestructuras o la adaptación de las existentes.

Sobre todo, para los adultos mayores que viven solos, la comunidad en la que viven es un factor importante que ayuda a la salud física y mental, y contribuye a su bienestar general. Una comunidad de vivienda colaborativa fomenta la interacción con otras personas, ayuda a sentirse valorado y necesario, mejora la alimentación, proporciona seguridad en caso de enfermedad y, en definitiva, eleva la calidad de vida.

La cuestión de la salud mental y el impacto en la moral de la comunidad, por nombrar solo un aspecto, no debe ignorarse: ¿cómo puede una comunidad integrar a alguien que no quiere (o no puede) socializar o interactuar con los demás? Si no se gestiona de manera adecuada, este tipo de situaciones pueden generar conflictos y malestar dentro de la comunidad.



Proyecto de vivienda colaborativa Grüner Markt,
Viena, Austria. Arquitectura: Bruno Sandbichler.
Fotografía: Rupert Steiner.

6. Fase de renovación

Una edificación, al igual que una estructura social, generalmente tiene una vida útil prolongada. Sin embargo, de vez en cuando, puede requerir desde pequeños ajustes hasta renovaciones extensas.

La fase de convivencia y las fases de renovación más pequeñas y grandes se alternan una y otra vez. Una fase de renovación puede implicar decisiones y planificación que lleven varios años e involucren a actores que ya participaron en las etapas de diseño y construcción.

Recomendaciones

Durante la fase de renovación se abordan muchos temas, como errores de planificación y construcción, nuevas necesidades, reformas, rehabilitaciones y otros. Las comunidades de viviendas colaborativas tienen la ventaja de que están mejor equipadas para tomar decisiones en comparación con otros modelos de vivienda debido a la estructura de autoorganización que existe. Sin embargo, es fundamental prepararse bien para estos procesos y dejar claros sus beneficios.

Es importante fomentar una actitud abierta a las mejoras necesarias en esta fase. Los residentes deben asumir que el cambio es inevitable y que adaptarse con el tiempo es esencial.

Asimismo, es crucial prestar atención a la asequibilidad a corto y largo plazo. Esto significa sopesar los costes puntuales y continuos, por un lado, y los materiales más baratos y menos duraderos frente a los materiales duraderos, por otro. De manera adicional, se debe pensar cómo se repartirán los costes entre los residentes a lo largo del tiempo.

Los miembros de la comunidad deben ser conscientes de la necesidad de realizar cambios: los componentes y materiales que dejan de ser funcionales deben sustituirse, y tanto factores internos como externos

pueden hacer necesarias ciertas adaptaciones, como la incorporación de tecnologías sostenibles o mejoras en la protección solar. Sin embargo, estos cambios pueden generar tensiones en la dinámica de la comunidad. Cuando hay personas mayores que gestionan estos procesos y prefieren delegarlos en la siguiente generación, pueden surgir bloqueos en la toma de decisiones.

Esta fase no solo se trata de renovar el edificio, sino también de realizar cambios más grandes en la estructura social que requieran atención. Una organización resiliente está estructurada de manera que permita adaptar sus reglas y prácticas. El marco debe diseñarse de manera que permita llevar adelante los ideales fundamentales y, al mismo tiempo, permitir que se realicen los cambios necesarios.

¿Cuál es el procedimiento para admitir nuevos miembros cuando los residentes se marchan? ¿Quién elige a los nuevos miembros? ¿Cómo actuar de forma que se lleven adelante y evolucionen los objetivos y estructuras del proyecto cuando hay muchos nuevos residentes que no participaron en su elaboración, sin vincularlos a cosas innecesarias?

Es importante prepararse de manera colectiva (y, de ser posible, tener procedimientos específicos) para cuando los miembros se muden. El proceso debe ser fluido tanto para los miembros como para la persona que deja la comunidad.

Es fundamental mantener la diversidad de los residentes también en las fases posteriores del proyecto.

La estructura financiera del proyecto debe garantizar un equilibrio económico entre los residentes más antiguos y los más nuevos. Si los residentes se mudan en fases posteriores y otros nuevos se incorporan, se debe tener cuidado de mantener el equilibrio de costes, es decir, de que los nuevos residentes no tengan que cargar con una carga excesiva. Las condiciones para esto deben establecerse desde el principio del proyecto.

Si el proyecto incluye negocios, servicios y similares, se debe mantener un monitoreo constante para evaluar si es necesario o útil ajustar la gestión de estos.

También es posible «rehabilitar» las estructuras legales si resulta que algo no funciona en la práctica o si cambian las condiciones del marco externo.

«Renovar» las estructuras de la comunidad también puede ser necesario de vez en cuando, por ejemplo, al eliminar grupos de trabajo que aún existen, pero ya no realizan reuniones ni tareas.

Tiene sentido tener un grupo de trabajo sobre el desarrollo organizacional que supervise con frecuencia la funcionalidad de las estructuras. Si se descubre que una estructura no funciona como debería, se deben desarrollar propuestas de mejora y cambio.

Para garantizar la seguridad del proyecto a largo plazo, es importante prever reservas, seguros y contratos de servicios. Incluso si las contribuciones actuales son bajas al principio, la cuestión debe tenerse en cuenta de manera constante.

Es importante encontrar el momento adecuado para las reformas. Pueden surgir importantes conflictos de intereses en torno al tema de la renovación de edificios: es posible que los residentes mayores no quieran pagar por renovaciones que beneficiarán *a priori* a sus sucesores. Es por esto por lo que hay que encontrar soluciones compatibles para abordar la situación.

Es necesario contar con criterios para el desarrollo organizacional y procedimientos para la gestión de conflictos.

Un cambio generacional puede traer una nueva dinámica positiva a la comunidad.

Cuando un residente se jubila, a menudo significa que tiene más tiempo para grupos de trabajo o tareas comunitarias.

El consorcio CO-HOPE espera que esta guía contribuya al éxito de los nuevos proyectos de vivienda colaborativa. Nos gustaría dar las gracias a todos los que dedicaron su tiempo y conocimiento al desarrollo de la guía.

Contacto: rt@temel.at

Financiación

Financiación Esta guía es el resultado de un proceso de creación conjunta dentro del proyecto Collaborative Housing in a Pandemic Era (CO-HOPE). CO-HOPE recibió financiación del programa de investigación e innovación Horizonte 2020 de la Unión Europea bajo el acuerdo de subvención N.º 101003758. El proyecto CO-HOPE se realizó desde abril de 2022 hasta marzo de 2025.

Proyecto PCI-2022-133003 financiado por:



Coautoría

Este documento en su conjunto está licenciado bajo Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International. CC BY-NC-ND 4.0.

El texto de este documento está licenciado bajo licencia Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International. CC BY-SA 4.0.

Robert Temel (Austria) dirigió el proceso y editó la presente guía. Los coautores son los siguientes miembros del consorcio CO-HOPE: Christian Peer y Ruth Höpler (UT Viena/Austria), Johanna Leutgöb (Iniciativa Gemeinsam Bauen Wohnen/Austria), Ivette Arroyo (Universidad de Lund/Suecia), Kerstin Kärnekull y Ulrika Egerö (Kollektivhus Nu/Suecia), Helena Westholm (Ferrum arkitekter/Suecia), Catharina Hansson (Arkitektgården/Suecia), Pierre Arnold y Marie Brandt (urbaMonde/Francia), Michèle Cauletin (Habitat Participatif/Francia), Antonio Melo, Esteban de Manuel y Conso G. Arriero (Universidad de Sevilla/España).

Fotografías: Gizem Aksümer, Kerstin Kärnekull, Antonio Melo-Montero, Luiza Puiu, Robert Temel.

Agradecimientos

Esta guía contiene las ideas y aportaciones de muchos de los participantes en los talleres de los Urban Living Labs que tuvieron lugar en Austria, Francia, Suecia y España. Los participantes procedían de las siguientes comunidades, empresas e instituciones:

Austria

Proyectos de vivienda colaborativa: Grüner Markt, HausWirtschaft, Kolokation, [ro*sa] Kalypso, Garten der Generationen, Lebensraum Gänserndorf, Stadt- balkon, Ökosiedlung Dunkelsteinerwald, Living for Future, Sargfabrik, WOAL, GeWoZu, SchloR, Kohlenrutsche, BROT Pressbaum, Wohnprojekt Wien.

Empresas: Urban Innovation Vienna, wohnbund: consult, realitylab, einszueins architektur, Sandbichler Architekten.

Municipios: Viena.

Suecia

Vecinos que participaron en los talleres y que compartieron su conocimiento sobre todas las fases durante la cocreación de comunidades de viviendas colaborativas Stolplyckan (Linköping), Dunderbacken (Estocolmo), UnderSammaTak (Gotemburgo).

Francia

Proyectos de vivienda colaborativa: Babèlère, Coop du Mont Sauvage, Coteau de la Chaudanne, Groupe du 4 mars, Habitat sans ondes, L'embarca'duch, La Viorne, Le moulin SAS coop la Gargousse, Les Bobines, Les Choux Lents.

ONG: Co'habitude, Habicoop.

Empresas: Chez Moi demain, Cologi, Habitat & Partage, 1629 Notaires, Atelier Pop Corn, OR-architecte, Vibrations Architectures, Grand Lyon Habitat, Rhône Saône Habitat, SARL.

Municipios: Grand Lyon (Lyon Metropole), Trévoux.

España

Proyectos de vivienda colaborativa: Entrepatis-Las Carolinas, Entrepatis-Vallekas, Rompemoldes, Axuntarse, Abante Jubilar Sevilla, Cooperativa Obrera de Viviendas El Prat, Taray, El Ciempiés.

ONG: Hispacoop, REAS, Murcia Cohousing, Garúa Coop.

Expertos: Benjamín Nahoum, Raúl Vallés, Marina Lora, Vicente Díaz, José María López Medina, Ricardo García Molina.

Editora: Ada St. Laurent, Viena.

Diseño gráfico: sensomatic.

Cómo citar este documento

CO-HOPE (2025). Cocreación de comunidades de vivienda colaborativa. La guía, Viena: Robert Temel.

<https://www.inigbw.org/guidebook-collaborative-housing>

