

Título: **Viviendas y sistemas alternativos de alojamiento para personas mayores en Europa**

Autores: **Mayte Sancho y Heitor Lantarón**

Año: **enero 2017**

Publicación: **Informe. Ayuntamiento de San Sebastián**

ENERO 2017

Viviendas y Sistemas Alternativos de Alojamiento

para personas mayores en Europa



AUTORES DE LA PUBLICACIÓN:



MAYTE SANCHO

MATIA
FUNDAZIOA



HEITOR LANTARÓN

Informe elaborado por Mayte Sancho F. Matía Instituto y Heitor Lantarón.
Dr. Arquitecto. Experto en envejecimiento, por encargo del Ayuntamiento de
Donostia/San Sebastián en el marco del Plan de Ciudad Donostia Lagunkoia.

ENERO DE 2017

Viviendas y sistemas alternativos de alojamiento

para personas mayores en Europa

índice

PRESENTACIÓN

1. INTRODUCCIÓN.....	09
I. EL MODELO DE LA VIVIENDA PARA MAYORES.....	11
II. ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA PARA MAYORES.....	13
2. MODELOS ACTUALES Y EJEMPLOS DE BUENAS PRACTICAS.....	13
I. PAÍSES NÓRDICOS: EL CASO DE DINAMARCA.....	
II. ALEMANIA	
III. PAÍSES BAJOS: EL CASO DE HOLANDA.....	
IV. REINO UNIDO.....	
V. FRANCIA.....	
3. ANÁLISIS COMPARATIVO	
4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5. BIBLIOGRAFÍA	



Presentación

En una sociedad que envejece, el acceso a la vivienda es una cuestión central y como tal debe afrontarse para ofrecer a las personas mayores alternativas que les permitan vivir en condiciones de dignidad y respeto de su autonomía.

Las personas mayores prefieren vivir de forma independiente, y permanecer en sus hogares el mayor tiempo posible. En determinadas ocasiones, la aparición de situaciones de fragilidad o dependencia, o el requerimiento de determinados cuidados pueden hacer necesario el abandono del hogar; sin embargo, en otras ocasiones las barreras y dificultades que presenta su hogar hacen que personas mayores se vean abocadas a trasladarse, en contra de su deseo. La adecuación de la vivienda y el acceso a los servicios comunitarios y sociales contribuye sin duda a prolongar su autonomía y calidad de vida, permitiéndoles envejecer de forma cómoda y segura en la comunidad y entorno social al que pertenecen.

En ese sentido, el **Plan de Ciudad Donostia Lagunkoia** contempla la vivienda como un ámbito de trabajo específico fijándose los siguientes objetivos:

- Facilitar el mantenimiento/permanencia de las personas mayores en un entorno seguro, accesible, con servicios de proximidad adecuados.
- Propiciar el acceso a una vivienda adecuada, accesible y segura a todas las personas mayores.
- Diversificar las alternativas residenciales a las diferentes etapas del proceso de envejecimiento.

Con el fin de avanzar en esa dirección, y teniendo en cuenta la cada vez mayor diversidad de necesidades, deseos y expectativas que las personas que envejecen manifiestan en torno a la vivienda, el Ayuntamiento de Donostia ha querido conocer que soluciones se están dando

en el contexto europeo donde existe una larga tradición en esta materia. Así, encarga a Matía Instituto Gerontológico, referente internacional en investigación y generación de conocimiento en los temas relacionados con los retos que plantea a nuestras sociedades el envejecimiento de la población, la elaboración de un informe sobre la situación de las alternativas de vivienda para personas mayores en Europa.

Presentamos a continuación el informe que Mayte Sancho, Directora Científica de Matía Instituto Gerontológico, y Heitor Lantarón, Arquitecto y experto en envejecimiento, han elaborado recogiendo el “estado de la cuestión” en un conjunto de países europeos pioneros en el desarrollo de

alternativas de alojamiento y políticas de vivienda para las personas mayores, como son: Países Nórdicos (especialmente Dinamarca), Holanda y Reino Unido. También de Alemania y Francia, no tanto por su innovación en esta materia, como por cuestiones de cercanía (Francia) o similitud en el modelo de Protección Social.

Este trabajo contribuye así a la reflexión que en el ámbito municipal iniciamos en los temas referidos a alternativas de vivienda que den respuesta a las necesidades de las personas que envejecen desde el concepto casa o “como en casa”. Reflexión que queremos compartir aquí con las personas, entidades o instituciones que aceptan el reto que plantea esta cuestión en nuestra ciudad.

Alcaldía de Donostia/San Sebastián,
enero de 2017



Introducción

La conocida ya como revolución de la longevidad enfrenta a las sociedades desarrolladas a un conjunto de retos que han de afrontarse con urgencia para garantizar el envejecimiento de su sociedad en condiciones de dignidad y respeto a su autonomía.

Es sobradamente conocido que las personas que envejecen desean permanecer en su entorno habitual, aun en el caso de necesitar ayuda. Las características de la vivienda, su entorno cercano, su ubicación, condicionan en gran parte la posibilidad de las personas de mantenerse en su domicilio y entorno a medida que envejecen. Su potencial preventivo es evidente y convierte al alojamiento en uno de los paradigmas más importantes para el futuro de los modelos de atención con las personas mayores.

Pero las características de sus viviendas, los barrios y las ciudades que habitan, en ocasiones hacen muy difícil el cumplimiento de sus deseos y preferencias. En Euskadi, en Guipúzcoa y en Donostia, un número considerable de personas mayores, y muy mayores habitan viviendas con barreras arquitectónicas, especialmente

carencia de ascensor, que se convierten en sí mismas en elementos potenciadores de dependencia y obligan a estas personas a tener que abandonar su domicilio.

El fenómeno “housing” ha generado desde hace varias décadas un cambio cultural en la mayor parte de Europa, a través de un acercamiento a las necesidades de las personas que envejecen desde el concepto casa o “como en casa”, desarrollando un conjunto de modalidades de alojamientos adaptados a necesidades, pero teniendo muy en cuenta los proyectos, deseos y preferencias de las personas mayores de vivir en entornos domésticos. Siempre desde el reconocimiento de su heterogeneidad como grupo de población que, en consecuencia, requiere diversidad en la oferta de alojamientos, intentado prevenir la pérdida de autonomía a través de una mejor integración del hábitat y los servicios.

Desde estos postulados, se constata la existencia de una amplia variedad de alojamientos para personas mayores en Europa. Lo que tradicionalmente ha caracterizado a estos modelos arquitectónicos han sido los servicios de

atención y cuidados que los mayores requerían debido a su dependencia física o psíquica.

La manera de entender el envejecimiento, o los sistemas de servicios sociales existentes en cada país, determinan en gran manera la oferta existente. A esta diversidad tenemos que añadir la impuesta por el propio paso del tiempo y con él, la evolución en dicho entendimiento o en las distintas soluciones propuestas al reto del envejecimiento. Pese a esta complejidad, es posible establecer una serie de características comunes que permiten clasificar los modelos europeos, así como, recoger la tendencia actual en este tipo de alojamientos. Dicha tendencia está dirigida por un lado a permitir durante el mayor tiempo posible la continuidad en el domicilio personal y, por el otro, a ajustar la atención y cuidados a las necesidades específicas de cada usuario.

No es objeto de este estudio analizar todos los modelos existentes, sino centrarse en un modelo muy concreto: la vivienda para personas mayores. En cualquier caso, algunas opciones se ofrecen como alternativas para mismos estadios del envejecimiento, por lo que distintos modelos conviven en la actualidad haciendo necesario, a modo de resumen, distinguir entre la adaptabilidad funcional, el modelo institucional y el modelo vivienda.

La **adaptabilidad funcional** no puede considerarse como un modelo en sí mismo, pero sí como una de las soluciones existentes; de hecho, es la más extendida y la opción preferida por la mayoría de los usuarios ya que, prácticamente todos los mayores viven en su propia vivienda. Consiste en la reforma de la vivienda propia para adaptarla a las necesidades que se va encontrando la persona mayor. Presenta una serie de ventajas, fundamentalmente relacionadas con las relaciones sociales establecidas y la sensación de pertenencia. El problema es que no siempre se puede adaptar la vivienda y cuando se consigue,

solo resuelve los problemas en el interior, pero no en el entorno, con lo cual puede llegar a generar exclusión social. Por otro lado, exige un sistema de servicios a domicilio lo suficientemente amplio y flexible para adaptarse a las necesidades de cada persona y las condiciones de cada vivienda.

En el **modelo institucional**, los servicios de atención y cuidados forman un conjunto con el entorno arquitectónico, por lo que se ofrece como una solución cuando los cuidados requeridos por el usuario son constantes debido a su alto grado de dependencia. Desde el punto de vista organizativo, el grado de internamiento y la imposición de un reglamento definen, por tanto, a este modelo. Se trata de alojamientos para el último estadio del envejecimiento, de hecho, en países como Dinamarca o Francia, la duración media de la estancia se sitúa en torno a los dos años. Este es el modelo más extendido en Euskadi y el Estado español de forma general, incluso para estadios iniciales de dependencia, mientras que en el resto de Europa se trata de un modelo específico para personas con un alto grado de dependencia ya sea físico o psíquico. En concreto, se está convirtiendo en el modelo más empleado para alojar al cada vez mayor número de personas con demencia.

No obstante, en Euskadi y también en el resto del Estado, se observa un acercamiento a este modelo de acogimiento en instituciones, al que acceden personas con dependencia cada vez más grave y su estancia ronda los 2,5 años, con un incremento de las situaciones de demencia cercano al 80% de los residentes.

Sin embargo, mientras que se observa una tendencia convergente en cuanto al perfil de residentes en instituciones, no sucede lo mismo con el desarrollo de iniciativas de alojamiento para personas que no pueden permanecer en su domicilio, pero tampoco necesitan ni desean ingresar en una residencia de estas características.

El modelo de la vivienda para mayores

Es el objeto de este estudio por ofrecer una alternativa al modelo institucional. En primer lugar, hay que distinguir entre este tipo de viviendas y las del resto del mercado. Las viviendas para mayores están especialmente diseñadas para personas que ya tienen, o van a tener, algún tipo de discapacidad o necesidad ligada al envejecimiento, y en algunos de estos casos, los mayores forman parte activa de su promoción y gestión. Generalmente se trata de una combinación de varias de estas características a la vez.

Es fundamental destacar que, en Europa, los cuidados y servicios recibidos se separan del espacio doméstico, convirtiéndolos en servicios externos que se adaptan a las necesidades de los usuarios, (la denominada atención centrada en la persona). Por lo tanto, el modelo de vivienda se encuentra bajo el paraguas normativo de vivienda, no de servicios sociales. Este hecho es fundamental ya que es el origen del cambio de tendencia.

Como ya se ha comentado, en el Estado Español y en Euskadi, la oferta de modelos existentes está centrada en los modelos institucionales de tipo residencial como principal opción frente a continuar viviendo en la propia vivienda. En este contexto, solo un 4% de los mayores se decanta por este tipo de modelo (IMSERSO, 2011). Ante la imposibilidad de permanecer en el hogar, casi un 11% prefieren trasladarse a casa de algún hijo al no existir opciones frente al modelo institucional. Por tanto, hay una gran demanda de modelos alternativos, pero sorprendentemente, no existe oferta.

De forma aislada y auto promovida, podemos encontrar algunos ejemplos de vivienda para

mayores. Su escaso número, así como su dispersión temporal y territorial, impedían una investigación rigurosa del fenómeno en el contexto español.

Antes de adentrarnos en los distintos modelos de vivienda para mayores que coexisten en la actualidad, es importante destacar la influencia que tiene el tipo de sistema de bienestar de cada país. Existe una relación directa entre dicho sistema y la manera de entender el trato a los mayores. Para ilustrar esta reflexión vamos a seguir las categorías establecidas por Gøsta Esping-Andersen sobre los distintos sistemas de bienestar existentes en Europa. El autor establece tres regímenes principalmente, aunque luego algunos países se pueden considerar como mixtos al incluir características de varios de estos grupos, distinguiendo entre el modelo de bienestar liberal, el corporativista o conservador y el socialdemócrata. Las características que definen a cada uno de ellos son:

Régimen Liberal

Los objetivos políticos y sociales a alcanzar son la simple cobertura social de los más pobres, utilizando como instrumento para tal efecto políticas sociales dirigidas a un sector de la población restringido. Este régimen es propio de países que, como EEUU, Australia y en las últimas décadas Reino Unido, confían en la eficacia de los mecanismos del mercado para proporcionar bienestar social a sus ciudadanos. De esta forma, estos Estados se caracterizan por unas transferencias sociales moderadas y planes de seguros sociales que favorecen a la población con menores recursos. Además, se estimulan planes privados de protección social entre el resto de la población, por lo que existe un nivel mínimo de des-mercantilización y los derechos sociales son limitados en cuanto a su alcance.

Régimen Corporativista o Conservador

Los objetivos políticos y sociales a alcanzar son el mantenimiento de los ingresos de los trabajadores, utilizando como instrumento para tal efecto seguros sociales financiados por cotizaciones sociales. Es característico de los países de Europa continental como Holanda, Francia, Alemania e Italia. Este régimen está fuertemente vinculado a sociedades conservadoras y corporativistas, donde existe un nivel de des-mercantilización mayor que en las sociedades donde impera un régimen liberal. Esto es consecuencia de una menor confianza en la eficacia del mercado como mecanismo regulador del bienestar de la población y de una mayor implicación del Estado como proveedor de bienestar social, aunque sea a través de una intervención subsidiaria: el Estado interviene cuando se acaba la capacidad de la familia para atender a sus miembros. España, aunque no formó parte del primer estudio realizado por Esping-Andersen, posteriormente ha sido incluido por el autor en este modelo corporativista o conservador, pero con matices, definiéndolo como una nueva categoría: modelo familiarista.

Régimen Socialdemócrata

Los objetivos políticos y sociales a alcanzar son la igualdad entre los ciudadanos, utilizando como instrumento para tal efecto políticas universales y servicios sociales gratuitos. Es el menos numeroso de todos y propio de los países escandinavos, que se han caracterizado por buscar una igualdad, no en la cobertura de las necesidades mínimas sino en proporcionar a toda la población prestaciones y servicios de elevado nivel, a pesar de que los subsidios se gradúan en función de los ingresos. En este sentido convergen el universalismo en la distribución de bienestar con la des-mercantilización de los derechos sociales que se han extendido también a las nuevas clases medias.

En estos países se construye una solidaridad universal hacia el estado de bienestar donde todo el mundo tiene acceso a los subsidios estableciéndose así cierta dependencia, por la cual todos se sienten obligados a contribuir económicamente. Los individuos en estos países tienen una dependencia mínima de la familia, favorecida en parte, por unas políticas emancipadoras que liberan a la familia de asumir en su totalidad las responsabilidades de los niños, mayores y necesitados. Por tanto, el ideal se centra en socializar los costes de la familia como institución proveedora de protección social sin necesidad de que sus miembros sacrifiquen sus funciones. Por otro lado, este reparto de funciones entre familia y Estado se apoya en una concepción particular de la interacción entre bienestar social y trabajo.

Origen y evolución de la vivienda para mayores

Es importante destacar que el modelo de vivienda para mayores no es un fenómeno nuevo. Las primeras viviendas sociales exclusivas para mayores surgieron en los años 30 en los países nórdicos, siendo Dinamarca el pionero de todos ellos y, por tanto, del resto del mundo.

Los primeros ejemplos fueron promovidos por distintas asociaciones y fundaciones privadas para asegurar una vivienda digna a sus antiguos trabajadores ante la escasez y mala calidad de la vivienda de aquella época. Inspirada por dichas iniciativas, el impulso más importante se dio en la ciudad de Copenhague, donde el Ayuntamiento puso en marcha un ambicioso plan para construir 6.000 viviendas para mayores, (de las cuales fueron construidas 5.811).

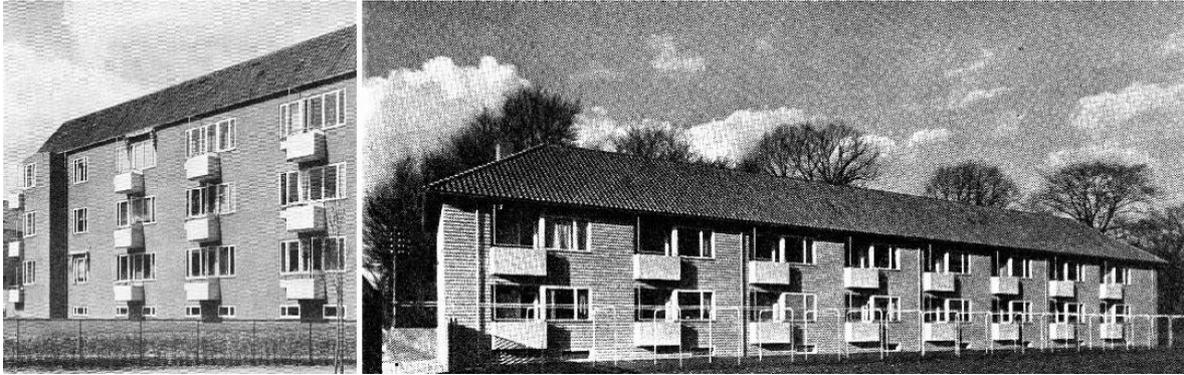


Figura 1. Ejemplos de vivienda para mayores de los años 30 en Copenhague. Fuente, Heitor G. Lantarón.

El cambio de paradigma

Durante los años 60 y 70 del siglo XX y en el contexto de la crisis socio-económica que se produce en Europa, una serie de cambios tendrán una gran repercusión sobre la propia concepción del estado de bienestar y, por tanto, sobre los modelos de alojamiento para mayores. Este cambio se caracteriza por el gran impulso que reciben los servicios sociales de atención y cuidados.

Es en esta época cuando la tendencia en los países nórdicos empieza a destacarse sobre el resto de países, especialmente los del sur de Europa. Hasta entonces, el alojar a las personas mayores en viviendas tuteladas y residencias se consideraba, en el resto de Europa y de forma generalizada, como un signo de gran desarrollo en el sistema de atención. Durante esos años, los países escandinavos destacaron por el alto porcentaje de mayores viviendo en este tipo de modelos. A partir de los años 70, esta tendencia empieza a cambiar. Los motivos principales se deben a una combinación de dos factores: por un lado, una mayor sensibilidad hacia la importancia de la autonomía, la privacidad y el derecho a elegir de las personas mayores. Por otro lado, a la necesidad de reducir los costes derivados de los servicios de cuidados y atención, así como las dotaciones de cuidados permanentes. En los años

70 se hizo palpable que el modelo de cuidados permanentes no era sostenible económicamente a largo plazo. El motivo principal era que, con el aumento de la esperanza de vida, se pasa de una asistencia corta a una mucho más larga, además del impacto que la demencia ejerce en las situaciones de dependencia y en las necesidades de cuidados que genera.

En dicho contexto económico y social, como respuesta al rápido envejecimiento de la población y con el interés de mantener los servicios y la calidad de los mismos, así como la atención hacia las opiniones y deseos de los mayores, el Gobierno danés estableció la primera Comisión sobre el envejecimiento de la historia. La denominada *Ældrekommissionen*, trabajó desde 1979 a 1981 con el objetivo de desarrollar una política unitaria y coherente con los mayores, revisando las políticas existentes y fijando las futuras líneas de actuación. Se trabajó en todos los aspectos de las condiciones de vida y, en consecuencia, la vivienda fue un tema fundamental para dicha comisión.

El objetivo principal fijado fue permitir a los mayores mantener durante el mayor tiempo posible una vida de calidad según sus propias decisiones, entendiendo la vejez como una continuación de la propia vida de la persona y asegurando así que pudieran elegir dónde

querían vivir y durante el mayor tiempo posible (Ældrekommissionen 1982, 229). La comisión declaró que cada persona mayor debía tener derecho a una vida independiente. A raíz del trabajo desarrollado por dicha comisión, se hizo patente la absoluta necesidad de viviendas acordes a las demandas de una población cada vez más envejecida, así como de sus propios deseos. Además, no se hacía referencia exclusivamente a la vivienda, sino también a la provisión de los servicios públicos recibidos:

“La palabra clave es flexibilidad, tanto en la vivienda como en los servicios. Esto significa que las instituciones deben ser sustituidas por viviendas apropiadas para los mayores y atendidas mediante servicios externos y flexibles que se ajusten a las necesidades de los mayores”
(Ældrekommissionen 1982, 92)

“Los servicios sociales deben asegurar la continuidad de las condiciones de vida, a pesar de las necesidades de cuidados”
(Ældrekommissionen 1981)

En tres informes presentados por la comisión, se detallaban recomendaciones específicas para mejorar las condiciones de vida de los mayores, incluyendo la vivienda, los servicios sociales y de salud, así como la formación de personal cualificado para ofrecer dichos servicios. Estos tres informes juntos dan las pautas necesarias para reconstruir las políticas dirigidas a los mayores, enfocándolas a la continuidad, la mejora de la autodeterminación y el aumento de la independencia. Por tanto, las políticas en vivienda, servicios y la provisión de cuidados para mayores está basada en los principios de:

- *Continuidad, para evitar cambios drásticos y situaciones indeseadas a las personas que envejecen.*
- *Autodeterminación, de forma que los mayores tengan capacidad real de influir en sus propias vidas.*

- *Independencia, fomentando la utilización de sus propios recursos para llevar a cabo sus deseos.*

(Ældrekommissionen 1982, 109)

Desde entonces, los esfuerzos se han centrado en asegurar que los mayores puedan “envejecer en casa”. Este principio fue reforzado por la Ley de Alojamiento para Personas Mayores, *Ældreboligloven*, de Julio de 1987, cuyo objetivo era la sustitución paulatina de las residencias existentes por nuevas y modernas viviendas sociales para mayores. Además, en enero de 1988, el derecho a construir nuevas residencias fue permanentemente revocado. Este hecho se ajustaba perfectamente a los deseos de las futuras generaciones de mayores, aumentando así el interés por modelos alternativos de vivienda. Pero, además, al descartar el uso de modelos institucionales en el futuro, recogía la opinión de los expertos que apuntaban la insostenibilidad económica de ese modelo.

La década de los 80 se puede identificar como el período de crítica abierta a las residencias. Ya en la Asamblea Mundial del Envejecimiento, organizada por las Naciones Unidas en Viena en 1982, en la recomendación nº13 se pide a los diferentes estados que desarrollen el servicio de ayuda a domicilio para evitar institucionalizaciones innecesarias.

Esto fue el origen de una tendencia en materia de servicios sociales que se extendió por toda Europa, y que sigue vigente en la actualidad. Cualquier política en materia de servicios y de alojamiento para mayores recoge de una u otra manera la mayoría de los principios establecidos por esta comisión danesa, de ahí su importancia y el especial énfasis en este documento.

Podemos afirmar que, durante esta época, nos encontramos con una especialización de los servicios sociales recibidos como compensación a una reducción del modelo basado en los cuidados

continuos que no era viable económicamente ni podía mantenerse. Por lo tanto, desde finales de los años 80, el modelo de vivienda se vio fuertemente impulsado. El objetivo entonces establecido, se centró en alojar a las personas mayores con una serie de garantías, en encontrar los modelos de vivienda que les permitieran vivir con autonomía, independencia y seguridad el mayor tiempo posible.

Todos estos cambios socio-económicos desembocaron en un nuevo paradigma en el modelo de gestión y provisión de alojamiento y servicios para los mayores promovido por la OCDE en los comienzos de los años 90: envejecer en casa o como en casa.

Esta tendencia sigue vigente en la actualidad, de hecho, en la mayoría de países europeos se sigue desarrollando y continúa avanzando. Ahora se trata de buscar modelos de vivienda atractivos que mantengan y promuevan, por un lado, un estilo de vida independiente y por otro lado el potencial del colectivo de mayores para obtener los beneficios de sus activos económicos, invertidos en sus viviendas, con el objetivo de mejorar su posición en la vejez.

En este sentido, la tendencia se centra en la participación social y fomentar el envejecimiento activo, por el cual los mayores sean parte

activa en la definición de los nuevos modelos. En esta tendencia los mayores buscan vivir en alojamientos apropiados y autónomos con instalaciones comunes y oportunidad para los usuarios de compartir las actividades diarias y ayudarse mutuamente. Aprecian principalmente la combinación vida privada, las instalaciones comunes y las actividades compartidas.

En Europa, los modelos institucionales conviven con los modelos de vivienda, aunque dichos modelos institucionales se están especializando en usuarios con alto grado de dependencia.

A modo de resumen, podemos ver la comparativa de los modelos existentes en distintos países representativos del régimen liberal (Reino Unido), el régimen corporativista o conservador (Holanda) y el régimen socialdemócrata (Dinamarca) y cómo España se distancia de todos ellos.

Se puede apreciar cómo según aumenta la necesidad de ayudas (eje vertical) aparecen más modelos de vivienda con cuidados incluidos; siendo las Residencias el modelo más especializado en los cuidados continuos. Esto es general en todos los países estudiados. Las principales diferencias se encuentran en el resto de modelos, fundamentalmente aquellos dirigidos a personas mayores sin necesidad de ayudas.



Figura 2. Comparativa entre países de los distintos modelos de alojamiento existentes. Fuente: Heitor G. Lantarón.

En este caso, se pueden distinguir dos diferencias fundamentales en comparación con España: por un lado, la existencia de un mayor número de opciones (como ilustran los distintos colores y nombres de los modelos). Por otro lado, la existencia de nuevos modelos de vivienda (en color verde) dirigidos a cubrir las necesidades de los mayores desde la total independencia hasta la total dependencia.

En el Estado español los modelos de vivienda especializada para mayores se identifiquen con el término genérico: housing. Esto es debido a la enorme variedad de tipos de vivienda y el desarrollo que han experimentado a lo largo del tiempo en los distintos países europeos. Como hemos visto, se trata de un término conceptualmente genérico que engloba un gran número de ejemplos.

A modo de resumen, se pueden agrupar en función del grado de dependencia del usuario y, por tanto, del tipo de servicios, si existen, que ofrecen. Pero en general, comparten una serie de características:

- Promover la independencia
- Reducir el aislamiento social
- Ofrecer una alternativa a los modelos Institucionales
- Ofrecer a los residentes un hogar para toda la vida
- Mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Todos estos distintos tipos de vivienda se caracterizan por su previsión, perspectiva y flexibilidad como estrategias de anticipación. Como decíamos al principio, en este modelo, los cuidados y servicios recibidos se separan del espacio doméstico, convirtiéndolos en servicios externos que se adaptan a las necesidades de

los usuarios. Además, hay que destacar una tendencia que se está implantando en nuestro país, basada en la autopromoción y autogestión: los denominados Co-housing. Debido al interés que despierta actualmente, es importante aclarar en qué consiste. Su origen está en Dinamarca en los primeros años 70, donde se denomina bofællesskab. Este tipo de vida en comunidad surgió de manos de mujeres solteras y familias como una nueva opción de vida frente a los modelos existentes. Por tanto, no se trata de un modelo originalmente creado o enfocado a personas mayores, aunque se ha convertido en una opción muy utilizada por este colectivo. En la práctica, este modelo de alojamiento se compone de un espacio doméstico privado -la vivienda-gestionado de forma personalizada, y una serie de espacios comunes públicos, gestionados de forma colectiva y participativa. Por otro lado, es importante aclarar que bajo el tipo de co-housing podemos encontrar modelos de organización o gestión de tipo cooperativa, cooperativa con cesión de uso o propiedad privada o pública.

En cualquier caso, las características que mejor definen a este modelo es la estrecha relación entre los habitantes y la red de ayuda mutua que se establece entre ellos. Si no existe participación en la gestión del edificio o en las actividades que se realizan, no se considera co-housing. Es imprescindible, por tanto, que los usuarios formen parte activa de la vida en comunidad.

A continuación, vamos a describir más en profundidad las características propias de cinco países y los modelos de alojamiento asociados a ellos, elegidos desde la convicción de que, por diferentes motivos pueden ser significativos para la consiguiente reflexión y toma de decisiones del Ayuntamiento de Donostia.



Modelos actuales y ejemplos de buenas prácticas

Países nórdicos: El caso de Dinamarca

Aspectos sociodemográficos

Dinamarca es el país con menor extensión en lo que respecta a los países nórdicos, y cuenta actualmente con una población de 5.659.715 personas (Eurostat, 2015), de las cuales 1.051.129 han superado los 65 años, lo que supone casi el 19% de la población total. La cifra de población octogenaria es de 239.409, lo que significa un 4,2% de la población total y un 22.8% de la población mayor. Las proyecciones auguran que para 2040 el porcentaje de población mayor aumentará en casi 3 puntos porcentuales al actual y el de población octogenaria aumente al 7.9%.

Respecto a las formas de convivencia, un 57.1% de la población mayor danesa convive con su pareja sin hijos/as. Esta cifra aumenta entre los hombres al 67,4%, mientras que entre las mujeres es del 48.4%. Los hogares unipersonales suponen casi el 40%. En este caso son las mujeres las protagonistas, ellas viven en soledad el 49.1% de los casos, frente

al 28.8% de los varones. La causa es la mayor esperanza de vida femenina, la cual incide en elevados índices de viudedad entre las mujeres. Esta altísima incidencia de personas viviendo solas sin duda, ha llevado a los poderes públicos, desde hace varias décadas a identificar soluciones que ofrezcan seguridad y promuevan la generación de redes sociales entre la población mayor.

La esperanza de vida al nacer para ellos es de 78.7 años y de 82.8 años para ellas. La esperanza de vida saludable es de 60.3 años para los varones y de 61.4 años para las mujeres. Esto significa que las mujeres viven más años, pero estos años suelen implicar mala salud. Las mujeres viven 21.4 años en los que la salud va empeorando y los varones 18.4. Dinamarca es uno de los países analizados con menores diferencias de género en este sentido.

En Dinamarca se contabiliza un 26.8% de personas mayores con discapacidad; son un 21.5% de los hombres mayores y un 31.4% de las mujeres. Entre las personas que han superado los 75 años se encuentra en esta situación un 38.4% (el 30.8% de los hombres y el 43.4% de las mujeres).

Por proximidad y debido a que también se incluyen ejemplos suecos, es interesante incluir los datos de este país. Suecia es el quinto país más extenso territorialmente de toda Europa, y cuenta con una densidad de población de 22 personas por km². A su vez, presenta una población de 9.747.355 personas, de las cuales 1.912.884 son mayores de 65 años, lo que supone el 19,6% de la población total del país. En el caso de los mayores de 80, la cifra ronda el medio millón de personas, suponiendo el 5% de la población mayor total. Las proyecciones hacen referencia a que dichas tasas aumentarán a lo largo de las próximas décadas, superando el 20% de mayores para 2040 y presentando un porcentaje de población mayor de 80 años de 7.2%.

El 32% de las personas mayores vive en soledad, un 23.5% de los hombres y un 39.1% de las mujeres. Estas cifras son las más reducidas en comparación con el resto de países europeos analizados. Aunque siguen estando por encima de la media del Estado y Euskadi.

La EV en las mujeres es de 84.2 años y de 80.4 en los hombres. La EV saludable es de 73.6 para ellas y 73.6 para ellos. Suecia es el país con mayor esperanza de vida saludable en comparación con el resto. Los años vividos en mal estado de salud son 10.6 para las mujeres y 6.8 para los hombres.

Las personas mayores con discapacidad son el 20.1% (el 18.7% de los hombres y el 21.2% de las mujeres). Entre las personas de 75 y más años estos datos resultan en 23.3% del total, el 24.4% del total de hombres de esa edad y 22.2% del total de mujeres. Suecia es el país europeo con menores tasas de población mayor con discapacidad, acorde a los datos de esperanza de vida saludable.

Alojamientos para personas mayores. La personalización por sistema

Como hemos visto, los países nórdicos y en concreto Dinamarca, han sido pioneros en la

aplicación de políticas de alojamiento centradas en el modelo de vivienda. Actualmente coexisten distintas opciones, algunas recientes y otras herederas de anteriores tendencias. En general podemos decir que todos los modelos se incluyen dentro del paraguas normativo de la vivienda, mientras que los servicios de atención que ofrecen son dependientes de la normativa de servicios sociales.

Lo que caracteriza al modelo nórdico es la apuesta por servicios de atención a domicilio, basados en la atención centrada en la persona y, además, de forma universal y gratuita

Es importante destacar que en todos los países nórdicos la atención a las personas mayores es una responsabilidad municipal. En el caso de Dinamarca, por ejemplo, la distribución es la siguiente:

- Estado (Nivel Nacional) responsable de las pensiones, parte de la financiación en la construcción de viviendas y parte de los servicios de ayuda. Aporte: 50%.
- Condados (Nivel Regional) responsables de los hospitales, doctores y subvención de medicamentos. Aporte: 15%.
- Municipios (Nivel local) responsables del mantenimiento de residencias, centros de día y ayudas a domicilio. Parte de la financiación en la construcción de viviendas y parte de las ayudas destinadas a vivienda. Aporte: 35%.

Estos porcentajes varían entre los países nórdicos, pero la estructura es similar. En definitiva, como hemos visto, los Municipios tienen un alto grado

de decisión y de gestión de sus propios recursos para cualquier tipo de política social, ya que se financian mediante impuestos locales, así como presupuestos estatales.

Gracias al reducido tamaño del país y a la alta calidad de los mínimos establecidos por el Gobierno Central, no existen grandes diferencias entre los distintos municipios. La oferta de servicios no solo se centra en de las ayudas a domicilio (como el principal servicio provisto a los mayores en su hogar), sino también en cuidados personales y en asegurar el contacto con el exterior. De esta forma, además tareas domésticas diarias como comidas y limpieza, hay otro tipo de servicios, como la visita preventiva anual a toda persona mayor de 75 años, un servicio que sirve comida preparada a domicilio, los sistemas de alarma conectados con el centro de salud, ayudas en el cuidado del jardín y en la retirada de la nieve, además del uso de equipamientos, como centros de día, y el transporte público.

Asimismo, la administración local es la encargada de financiar la reforma de la vivienda del usuario que lo solicite para adaptarla a las necesidades derivadas del envejecimiento y cuando existe algún tipo de discapacidad.

La mayoría de estas modificaciones son pequeñas, pero en el caso de que las modificaciones sean muy grandes, los ayuntamientos pueden proponer a la persona la reubicación en una vivienda ya adaptada. En cualquier caso, siempre es la persona la que decide. Las autoridades locales financian toda la obra, pero si el valor

de la vivienda en propiedad se ve incrementado gracias a dichas reformas, parte de la financiación se concede como un préstamo.

Por lo tanto, las autoridades locales son las que deciden mediante estudios personalizados, quién necesita la ayuda, de qué tipo, cuántas horas a la semana y si se incluyen cuidados por la noche, de forma que los servicios se proporcionan en función de sus necesidades o discapacidades. La mayoría de los mayores no necesita ayuda, son principalmente los mayores de 85 años los que reciben ayuda a domicilio.

En el año 2003 se aprobó una reforma para abrir el mercado a las empresas privadas, por lo que, desde entonces, los mayores tienen derecho a elegir si los servicios que necesitan se los provee una empresa privada o pública, aunque en cualquier caso la financiación sea pública.

Un informe del año 2011 destacaba que la atención domiciliaria personalizada inferior a 20 horas a la semana es más coste-efectiva que los ingresos en residencias o alojamientos similares. En la actualidad las políticas sobre atención siguen apostando por la atención personalizada a domicilio e intentan aportar un mayor grado de flexibilidad entre administraciones y sectores implicados. Además, las nuevas tecnologías se dirigen a complementar la atención.

Con respecto a la **construcción y promoción de viviendas**, hay que destacar dos ideas importantes. Por un lado, las viviendas para mayores son de dos tipos, dependiendo de si se trata de promoción pública o privada y del tipo de servicios que ofrecen. Existe una relación entre ambas: tradicionalmente, la **vivienda pública** ha sido fomentada por el Estado mediante créditos ventajosos y la reserva de suelo municipal, pero no como promotor directo. En Dinamarca, son las asociaciones de vivienda sin ánimo de lucro, o fondos de pensiones, las encargadas de promover

y posteriormente gestionar la vivienda pública. El régimen puede ser tanto en propiedad como en alquiler y se trata de viviendas normales, ya que como hemos señalado, los servicios de atención son externos y los provee el municipio. Son las denominadas *Ældreboliger*, o Viviendas para Mayores. En cualquier caso, el Ayuntamiento al ceder o realizar una concesión del suelo municipal, siempre tiene derecho a un porcentaje en la asignación del alojamiento. En numerosas ocasiones, ese porcentaje se transforma en dotaciones, tipo centro de día. Además, el alquiler también está subvencionado por lo que las personas mayores sólo pagan el 15%.

Existe además otro tipo de alojamiento que, aunque es de **iniciativa privada**, goza también de ciertas ventajas de financiación estatal a cambio de cumplir una serie de requisitos. Se trata de las denominadas Cooperativas con Cesión de uso o *Andelboliger*, las cuales en su mayoría se organizan como Senior Co-housing. Este tipo de cooperativas son una figura con larga tradición en Dinamarca y su objeto es promover vivienda privada con un precio limitado. Se gestionan siempre como una cooperativa, tanto durante la construcción como posteriormente. Esto significa que cada cooperativista es propietario de un porcentaje y le da derecho a usar una vivienda, así como las zonas comunes. Cada cooperativa decide los términos en los que se organiza y gestiona, pero de forma general destacan los siguientes: se trata de un modelo que mantiene los precios fijos y no participa del mercado inmobiliario. Además, la venta de vivienda se produce, en primer lugar y de forma interna, en forma de porcentaje entre los cooperativistas. Pero, si ninguno está interesado, pasa a abrirse a cualquiera; de esta forma, los interesados se convierten en cooperativistas. Es muy normal que exista una lista de espera de personas interesadas en formar parte de la cooperativa, y que en algunos casos la espera sea de años. En el caso concreto de las cooperativas de personas

mayores, generalmente está prohibida la venta a menores de 55 ó 60 años o a parejas que todavía tengan hijos a su cargo. De la misma manera que, aunque los hijos pueden heredar el porcentaje de los padres, éstos no pueden ocupar la vivienda y deben venderla a aquella persona que cumpla los requisitos, esto es, que sea mayor de 55-60 años, no tenga hijos a su cargo y esté en la lista de espera.

En este tipo de viviendas, independientemente de los servicios de atención externos ofertados por el Municipio, existen una serie de servicios o dotaciones gestionados por los propios usuarios. En general se trata de espacios comunes que podemos encontrar en todos los modelos, como salas de usos múltiples donde reunirse y realizar actividades de cualquier tipo, concebidas para fomentar la socialización y participación.

Por otro lado, como el municipio sí está obligado a ofrecer los servicios de atención y cuidados, las únicas viviendas que promueve y construye son las de tipo Residencia para personas con alto grado de dependencia, en concreto, la mayoría se tratan de alojamientos para personas con demencia. En estos modelos los cuidados están integrados, y los apartamentos se distribuyen formando unidades de convivencia. Además, pertenecen al usuario en régimen de alquiler, es decir, se consideran viviendas y se denominan Viviendas con Cuidados (*Plejebolig*). Como en el resto de Europa, la estancia media está alrededor de los dos años.

Ante esta oferta, la promoción de vivienda exclusivamente privada, llamada Vivienda Senior o 50+, es bastante escasa, aunque empieza a hacerse con un hueco en el mercado ofreciendo exclusividad en la ubicación, los materiales o la convivencia intergeneracional.

A continuación, se presentan una selección de proyectos que ilustran las distintas opciones anteriormente mencionadas:



Figura 3. Aspecto de una de las calles del seniors cohousing de Egebakken. Aunque se fomenta una imagen de conjunto, cada vivienda es diferente para ajustarse a las necesidades de cada cooperativista.

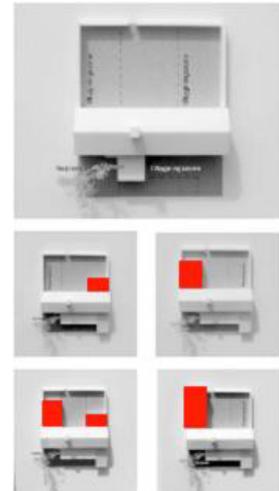


Figura 4. Planos de diferentes viviendas de Egebakken.

Egebakken, 2005. Senior Co-housing (Dinamarca)

Proyecto promovido por un grupo de daneses mayores y situado en Nødebo, próximo a Fredensborg. Se trata de una promoción en régimen de cooperativa con cesión de uso de 29 viviendas y una casa común. Se caracteriza por la fuerte participación de los usuarios que derivó en múltiples variaciones sobre los tres tipos de vivienda definidos.

La estrategia principal de los arquitectos fue la definición de una unidad de vivienda básica, a la que los cooperativistas podían ir añadiendo espacios a la carta (figura 4). Esto ha generado una amplia variedad de viviendas que permiten cambios futuros. Hay 3 tipos diferentes en función del tamaño: 4 viviendas de 105m², 16 de 125m² y 9 de 150 m².

Los interiores se corresponden con la filosofía de la propuesta, por lo que los cooperativistas también podían acordar con el constructor qué tipo de acabados querían en función de un muestrario previo.



Figura 5. Interior de una de las viviendas. Sala de estar con acceso al jardín.



Figura 6. Interior de la Casa Común. Como se puede apreciar, funciona como sala de juegos, biblioteca, comedor, cine, etc... y todas las actividades están gestionadas por los propios usuarios. Esa es la filosofía principal de los co-housing.

Otro aspecto fundamental de los co-housing es la casa común. Es el lugar de encuentro y reunión. La tendencia actual es a diseñar espacios muy flexibles que puedan albergar cualquier tipo de actividad. De esta manera, se asegura un uso continuado a la vez que se ahorra en recursos y mantenimiento.

En la actualidad existen cerca de 250 senior co-housing en Dinamarca, entre los cuales, el origen y desarrollo de los proyectos ha sido muy distinto.

Según Max Pedersen (Pedersen, 2015), podemos distinguir tres etapas diferenciadas. La primera, los proyectos iniciales, se caracterizan por ser exponentes de un movimiento social, incipiente, cuyas estructuras y definiciones eran vagas y difusas.

A partir de los años noventa, las asociaciones de vivienda y la administración empiezan a mostrar interés por el fenómeno, por lo que se empieza a legislar y a profesionalizar el desarrollo de estos ejemplos. Este interés ayudó enormemente a la promoción del senior co-housing asegurando, por un lado, el acceso al mismo por parte de mayores con menos recursos al tener un marcado carácter social, y por otro lado se facilitó la iniciativa privada. De forma que, según datos aproximados, un 55% de las promociones existentes en Dinamarca pertenecen a asociaciones de vivienda (asociaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción y posteriormente gestión de vivienda), y un 38% a Cooperativas privadas, fundamentalmente las anteriormente comentadas, Cooperativas con cesión de uso. El porcentaje restante se divide entre promociones privadas, con propietarios individuales, o promociones de Fondos de pensiones, o incluso con una mezcla

de ambas. Con la crisis económica del 2008, la promoción de viviendas se vio profundamente afectada y por extensión, la promoción de senior co-housing.

Como tercera parte del proceso, y tras la superación de la crisis en Dinamarca, hacemos hincapié en el actual resurgimiento del interés por parte del colectivo de personas mayores y de las administraciones municipales, en retomar la promoción de este tipo de viviendas. Y además destacar, que este interés se ha extendido a todos los países desarrollados despertando una gran expectación en Euskadi y el Estado.

En este punto es fundamental recordar que ni siquiera en Dinamarca este modelo de vivienda es válido para cualquier persona, fundamentalmente debido al hecho de tener que colaborar activamente tanto en el proceso como en el día a día posterior.

Por otro lado, el grado de servicios de atención y cuidados que existe en Dinamarca, permite a cualquier persona optar por continuar viviendo en su propia vivienda, corriendo con los gastos derivados de dicha elección la administración.

Por lo tanto, aunque coincidamos en las posibilidades de autonomía e independencia que ofrece el senior co-housing y con ello en su potencial como alojamiento para los mayores, es necesario analizar detenidamente si las dos cuestiones mencionadas permiten su implantación de forma directa en nuestro país sin una reflexión previa y rigurosa. El papel de los municipios en este proceso, es imprescindible.



Figuras 7, 8 y 9. Planta del conjunto de viviendas. La propuesta incluye una zona central ajardinada con zonas de estancia e incluso un invernadero.

Neptuna, 2005. Viviendas 50+ (Suecia)

Promoción privada para mayores de 50 años ubicada en el nuevo distrito Bo01 de Malmö, diseñado como un barrio para toda la vida. Se trata de 95 apartamentos de 1 a 2 habitaciones distribuidos en dos edificios paralelos frente al mar. Además, incluye una serie de zonas comunes como gimnasio, spa, sala común y comercios en la planta baja.

Se trata de un ejemplo claro de apuesta por el mercado de los mayores. La ubicación y calidad de la propuesta la convierten en foco de atención y atracción no solo para los mayores, sino también para familias.

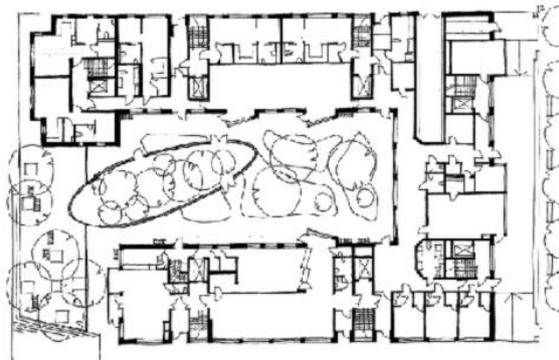




Figura 10. Imagen del conjunto de viviendas de Slotshusene

Figura 11. Plano del conjunto.



Slotshusene, 2007. Viviendas 50+ (Dinamarca)

Promoción de vivienda privada dirigida a familias y a mayores de 50 años, mediante un total de 104 viviendas de dos plantas y viviendas-patio dirigidas a cada grupo social respectivamente.

La promoción se ubica en Hørsholm, en el área de influencia de Copenhague y consiste en viviendas en alquiler y en propiedad. El conjunto ocupa una ladera, por lo que la disposición de las viviendas asegura un soleamiento y vistas óptimas, a la vez que enfatiza el contacto con la naturaleza.

Desde el exterior no es posible distinguir las viviendas de mayores del resto, ya que no existe diferencia alguna. La idea general es promover un entorno adaptado a las necesidades de cualquiera independientemente de su edad.



Figura 12. Planta de las viviendas para mayores. Se trata de una distribución muy común en torno a un patio.



Figura 13. Imagen del exterior del conjunto de viviendas de Slotshusene

**Hässleholmsporten, 2012.
Modelo Mixto, viviendas y servicios.
(Suecia)**

Viviendas para mayores de 70 años. Se trata de un edificio de 15 plantas con 72 viviendas y 6 apartamentos para parejas o familias. En planta baja se ubican ciertos espacios comunes de lectura, un pequeño comedor, sala de reuniones, etc...

Como se puede apreciar, no existe diferencia con cualquier otro tipo de edificio de vivienda convencional, enfatizando la idea de normalizar este tipo de alojamientos para evitar diferenciación social.



Figura 14. Vista general del edificio.



Figura 15. Planta Baja (dcha.) y Planta tipo (izqda.) de las viviendas.

Sct. Kjeldsgården, 2014. Viviendas con Cuidados (Dinamarca)

Viviendas con cuidados para personas mayores con demencia. Se trata de un proyecto situado en un entorno natural a las afueras de la ciudad de Viborg. De esta manera, se apuesta por una relación muy directa con el entorno. Las vistas y los jardines fomentan la actividad sensorial de los mayores. Incluye 54 viviendas distribuidas en dos fases. La primera fase comprende 40 viviendas agrupadas en 4 grupos de 10 viviendas cada uno con espacios comunes de cocina, sala de estar, televisión, etc... La segunda fase se compone de un grupo especial de 14 viviendas.



Figura 16. Imágenes de las terrazas exteriores vinculadas a las viviendas y a las salas comunes.

ALEMANIA

Aspectos sociodemográficos

En contraposición a Dinamarca, Alemania es el país más grande de Europa con 81.197.537 habitantes (2015) de los cuales 17.088.711 son mayores de 65 años (21%) y 4.544.298 han superado los 80 años (5.6%). Sin duda alguna, las dimensiones de la población condicionan mucho las políticas de protección social, ya que como indican las proyecciones, para el 2040 la población mayor de 80 años supondrá el 10.41% de la población total y el 33.3 de la población mayor. Esta es la cifra más elevada de todos los países analizados.

En cuanto a la soledad como modo de vida, el 33.7% de la población mayor vive sola. Una vez más, el 41% son mujeres y el 25.8% hombres, cifras que se polarizan de manera intensa a partir de los 80 años.

La esperanza de vida de este país es de 83.6 años para las mujeres y de 78.7 para los hombres. La esperanza de vida saludable es de 56.5 años para ellos y de 56.4 para ellas. Es la menor esperanza de vida saludable en comparación con el resto de países. En este sentido, en Alemania las mujeres viven casi 30 años (27.1) de su vida con mala salud y los varones 22.3.

La población mayor con discapacidad supone un 34.2% de la población mayor total. Esta cifra es la más elevada de todos los países analizados. De los cuales un 30.5% son hombres y un 37.1% son mujeres. Con el avance de la edad estas cifras también aumentan; 42.3% de las personas de 75 y más años tienen discapacidad (el 38.4% de los hombres y el 44.9% de las mujeres). Aunque Alemania sea el país con más altas tasas de discapacidad entre las personas mayores sigue sin alcanzar las cifras del Estado. En España el

50.9% de las personas mayores de 75 años tiene alguna discapacidad, en las mujeres esta cifra alcanza el 57.6%.

Alojamientos para personas mayores¹

El sistema inmobiliario alemán se caracteriza por un alto porcentaje de habitantes viviendo de alquiler en un mercado eminentemente privado. El porcentaje de vivienda social es relativamente pequeño. Por lo tanto, la administración alemana, tanto a nivel estatal como local, ha promovido para los mayores un acceso a la vivienda de forma asequible e independiente y con políticas acordes con el lema “envejecer en casa o como en casa”. El modelo alemán se considera mixto, de tipo social y mercantil, de forma que los actores implicados comprenden a la administración pública, las asociaciones sin ánimo de lucro y el sector privado. El Estado Central diseña las líneas generales y el marco de actuación, pero la responsabilidad en política de atención y cuidados a los mayores recae en los distintos Estados Federados y las Municipalidades.

Con respecto a los servicios de atención y cuidados, alrededor de un 70% de las personas con necesidades de atención lo hace a través de los servicios informales, familia y amigos, ya sean de tipo económico o ayuda de forma personal.

De hecho, desde el 2008 se ha regulado la práctica de cuidados informales ante la necesidad

¹ Este apartado ha sido realizado con la inestimable colaboración de Miguel Montero, sociólogo experto en gerontología y sistemas de protección social.

de cubrir la demanda y asegurar la calidad del servicio. Esta regulación consiste en una serie de beneficios a cargo del Estado como, por ejemplo, cursos de formación, asesoramiento y cotizaciones a la seguridad social para aquellos cuidadores informales que ayuden entre 14 y 30 horas a la semana.

Un punto de inflexión en el sistema alemán fue la introducción en 1995 del Seguro de Dependencia obligatorio. Se trata de un seguro obligatorio que cada ciudadano en Alemania tiene que tener por ley. La ayuda está dedicada a personas que debido a una enfermedad o minusvalía física, psíquica o mental necesitan asistencia en las actividades de la vida cotidiana, permanentemente o por lo menos durante un período de 6 meses. En el sector público, la cuota es de 2,35% del sueldo mensual bruto y se paga a partes iguales entre empleado y empresario. Para mayores de 23 años, solteros y sin hijos, la participación aumenta a 2,6%. En el sector privado también existe la obligación de contratar este seguro y tiene que abarcar como mínimo las mismas condiciones que ofrece la variante pública.

Este Seguro de Dependencia obligatorio, ha sido un referente para la elaboración de la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las situaciones de dependencia aprobada en 2006 en el Estado Español. Se trata de un seguro de atención tanto a nivel domiciliario como en modelos de alojamiento institucional, aunque se prioriza la ayuda a domicilio. La filosofía es: “rehabilitación antes que ayuda a domicilio, ayuda a domicilio antes que ingreso institucional e ingresos cortos antes que largas estancias”. Aquellos ciudadanos con mayores necesidades deben contribuir o solicitar ayuda al Estado. Los proveedores son fundamentalmente del sector privado (62%) y desde la entrada en vigor del Seguro de Dependencia su número se ha disparado, creándose un importante mercado. Los beneficiarios de las ayudas que ofrece el seguro

pueden optar por servicios o una remuneración económica. En resumen, los servicios sociales pueden ser de tres tipos:

- Cuidados domiciliarios informales
- Cuidados domiciliarios formales
- Cuidados con ingresos en instituciones

Recientemente el Gobierno Federal acaba de publicar el Séptimo Informe sobre la situación de las personas mayores en Alemania (www.siebter-altenbericht.de/). El Gobierno subraya en este informe la importancia que tiene la vivienda para las personas mayores y el papel central de los municipios para desarrollar este tipo de viviendas.

El informe ofrece algunos datos acerca de las modalidades de vivienda de las personas mayores. El 45% de los mayores de 65 años vive en una vivienda en propiedad, el 48% en régimen de alquiler y el 7% vive en un centro residencial. Aunque son muchas las personas mayores que se muestran interesadas en participar en proyectos de vivienda alternativos, la realidad es que éstas están poco implementadas. Menos del 1% de los mayores de 65 años viven en un tipo alternativo de vivienda. El informe señala por último que faltan modelos intermedios entre la vivienda propia y el centro residencial para la atención a las situaciones de dependencia, que implican un considerable esfuerzo para los interesados tanto en lo que se refiere a la organización como en cuanto a la carga económica.

En líneas generales podemos distinguir diferentes formas de viviendas alternativas para personas mayores:

Los **pisos integrados** reúnen en una sola vivienda a personas con diferentes tipos de necesidad de atención y recurre en gran medida a servicios de la comunidad y del vecindario, y menos a servicios profesionalizados. Los **pisos compartidos** (Senioren WG) tienen

una característica similar, muy centrada en el empoderamiento y la participación, si bien el uso de servicios profesionales es más común en este tipo de vivienda.

Por otra parte, se dan con cada vez mayor frecuencia un tipo de vivienda en comunidad en el que solamente conviven personas mayores de 60 años, prestándose apoyo mutuo. Este tipo de vivienda alternativa a menudo es una especie de transición entre la vivienda propia y la vivienda asistida o tutelada. Estas **viviendas asistidas** (betreute Wohnungen) suelen estar ubicadas en edificios adaptados a las necesidades individuales de las personas que viven en ellos. En función de la titularidad de las viviendas y de la gestión de las mismas son de aplicación las normas reguladoras de las residencias para la atención a la dependencia o las normas del arrendamiento de vivienda. Si la vivienda compartida es gestionada por una entidad se aplica lo regulado por las normas regionales para las residencias de mayores. A nivel federal rige desde 2009 una ley que regula tan solo los aspectos civiles del régimen de residencia (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBVG)) desde la perspectiva de la defensa de los consumidores. Desde 2006 existe una norma DIN (DIN 77800) para las viviendas asistidas.

Los pisos compartidos tienen diversas opciones para formar una comunidad de este tipo: crear una sociedad civil, una asociación registrada sin ánimo de lucro o una cooperativa. La organización del grupo puede ser externalizada o gestionada de forma autónoma por los propios habitantes de la vivienda. Existe una normativa regional que regula los requisitos para la creación de una vivienda con estas características, pero el control de calidad de los pisos compartidos únicamente se produce en aquellas en las que la gestión ha sido externalizada. Solamente en Baviera todo tipo de vivienda compartida debe someterse a un control de calidad.

Las personas mayores que viven en un tipo de vivienda alternativa podrán recibir ayudas del seguro de dependencia (Libro XI del Código de Leyes Sociales) o incluso de prestaciones no contributivas por razón de necesidad (libro XII del mismo Código), todo ello en función del nivel de dependencia que les sea aplicable y de su situación económica. Además, existen diversas líneas de financiación regional y federal para este tipo de viviendas. La Ley para la atención a la dependencia prevé una prestación complementaria de 205 euros mensuales por persona para aquellos que convivan en una vivienda con al menos otras dos personas en situación de dependencia. El artículo 36.1.5 de esa ley permite además unir los derechos de varios beneficiarios (atención básica y ayuda doméstica) que convivan en una vivienda.

Por último, es importante destacar cómo también en Alemania, el debate se está centrando en políticas urbanas sostenibles desde la perspectiva del envejecimiento. Tanto el Estado Central como los Municipios empiezan a incorporar y a promover desarrollos urbanos intergeneracionales, donde se incluye desde el origen principios de diseño para todos. El objetivo es permitir a los ciudadanos vivir en sus barrios toda la vida. Para ello se recomienda una política coordinada en materia de vivienda y servicios sociales reforzada por los cuidados informales. El Ministerio para Familias, Mayores, Mujeres y Jóvenes cuenta con la página "*En la vejez: en casa*" www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/ que recoge una serie de recursos centrados en el tema vivienda y personas mayores. El instrumento más importante del Ministerio para Familias en el ámbito de las viviendas alternativas para mayores es el programa "Convivir en comunidad, vivir de forma autónoma": www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben.html

Este proyecto piloto financia tres tipos de viviendas alternativas:

- Tipo A: Viviendas en comunidad que ofrezcan soluciones alternativas para promover la autonomía y la vida independiente sobre todo de personas mayores en un proyecto, barrio o pueblo (iniciativas de vecinos, estructuras mixtas de atención y otros).
- Tipo B: Formas de vivienda en comunidad dirigidas sobre todo personas que viven de alquiler y que tengan como objetivo principal la mezcla social y generacional, prestando especial atención a las personas con ingresos bajos.
- Tipo C: Viviendas en comunidad u otros proyectos innovadores que hagan una aportación especial para la creación de un municipio incluyente y adaptado a las necesidades de edad y género.

Existe una Plataforma del programa con descripción detallada de los proyectos seleccionados: wohnprogramm.fgw-ev.de

El Comisariado alemán para el apoyo en la vejez (KDA) evalúa un programa para elaborar proyectos alternativos de vivienda para personas que precisan de atención por encontrarse en situación de dependencia de la Federación de seguros públicos de enfermedad (GKV). Este programa quiere poner en marcha y evaluar tipos de vivienda que hagan posible una vida autónoma garantizando a su vez una atención adecuada. La Federación ha seleccionado 54 proyectos, todos ellos centrados en la atención a la dependencia.

En muchas regiones existen iniciativas locales o regionales que quieren impulsar y dar a conocer modelos alternativos de viviendas para personas mayores. Llama la atención que una de las estrategias de estas iniciativas es crear redes, es decir, poner en contacto todos los actores y crear sinergias. Una de las grandes

organizaciones del Tercer Sector, el Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband (DPW), ha puesto en marcha en Renania del Norte Westfalia un proyecto para crear una red de mayores, propietarios, inversores, empresas inmobiliarias municipales y cooperativas (www.wohnen-im-alter-nrw.de/content/). El Ministerio de Asuntos Sociales, Sanidad e Igualdad de Baja Sajonia ha creado una plataforma similar para esta región. Ofrece asesoría desde personas individuales hasta a municipios. Berlín cuenta con la Agencia para creación de redes “vivir en generaciones” financiada por el gobierno regional. Desde 2008 asesora y apoya a personas interesadas en adquirir inmuebles o viviendas multigeneracionales.

Generationenhaus West, 2001. Modelo Mixto, viviendas + dotaciones

Dotación municipal que concentra multitud de usos, incluyendo un Centro de cuidados para menores, un Centro de Día, viviendas para mayores y comercios, fomentando la convivencia intergeneracional. Los espacios públicos se sitúan en planta baja y sobre ellos las 9 unidades en dúplex para cuidar de los menores. Las 10 viviendas para mayores ocupan las plantas superiores y están diseñadas para ser compartidas por dos residentes. Aunque mantienen accesos y aseos independientes, comparten una sala de estar con cocina, así como la terraza exterior.



Figura 17. Visión exterior del conjunto Generationenhaus West.

Lich, 2003. Modelo Mixto, viviendas + residencia

Proyecto promovido por la administración de Hesse con el objetivo de fomentar la independencia de los mayores lo máximo posible, para lo cual, se proyectaron 56 habitaciones con asistencia y 27 viviendas independientes. La zona asistencial se organiza en torno a unas zonas comunes que vuelcan a dos patios adyacentes y los apartamentos para mayores independientes se organizan a lo largo de un corredor cerrando los patios por la parte sur.



Figura 18. Vista de uno de los patios desde la galería de acceso a las viviendas independientes.



Figura 19. Espacios comunes

En la imagen superior vemos uno de los espacios comunes de las Unidades de Convivencia. En esta zona se reúnen las personas mayores y ayudan a preparar la comida.

La zona asistencial se compone de agrupaciones de 8 viviendas con una zona común. La zona de viviendas para mayores independientes conforma el frente del edificio hacia la calle, comportándose como cualquier otro edificio de viviendas.

Las plantas y distribución de los jardines son fundamentales para fomentar su uso por parte de los habitantes.

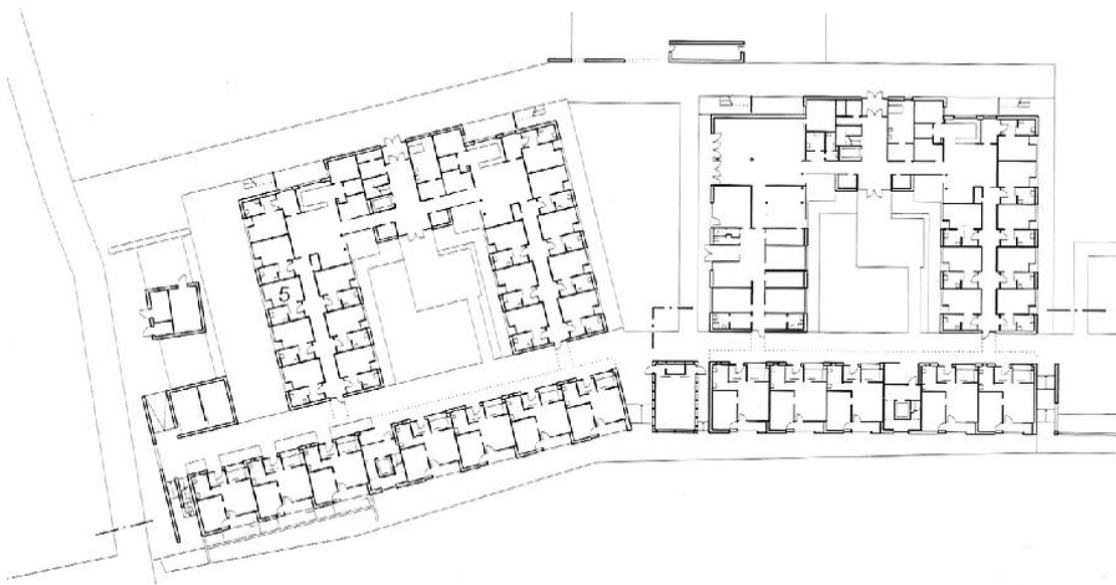


Figura 20. Planta del conjunto del proyecto Lich.

Kompetenz Zentrum Demenz, 2006. Demencia

Se trata de una propuesta dirigida a personas mayores con demencia, pero con una apuesta muy concreta de sentirse como en casa y en el barrio. Está situado junto a una guardería como estrategia para favorecer la integración social y crear fuertes lazos con la comunidad. Las Unidades de Convivencia se agrupan en 3 bloques de similar aspecto exterior, pero claramente diferenciados en los espacios interiores. Cada bloque alberga 12 viviendas por planta.

Los espacios comunes tienen unas características muy diferentes favoreciendo la orientación y ubicación de los residentes. Además, existe un especial énfasis en el tratamiento de los jardines y la vegetación como estimulantes sensoriales.



Figura 21. Vista acceso principal

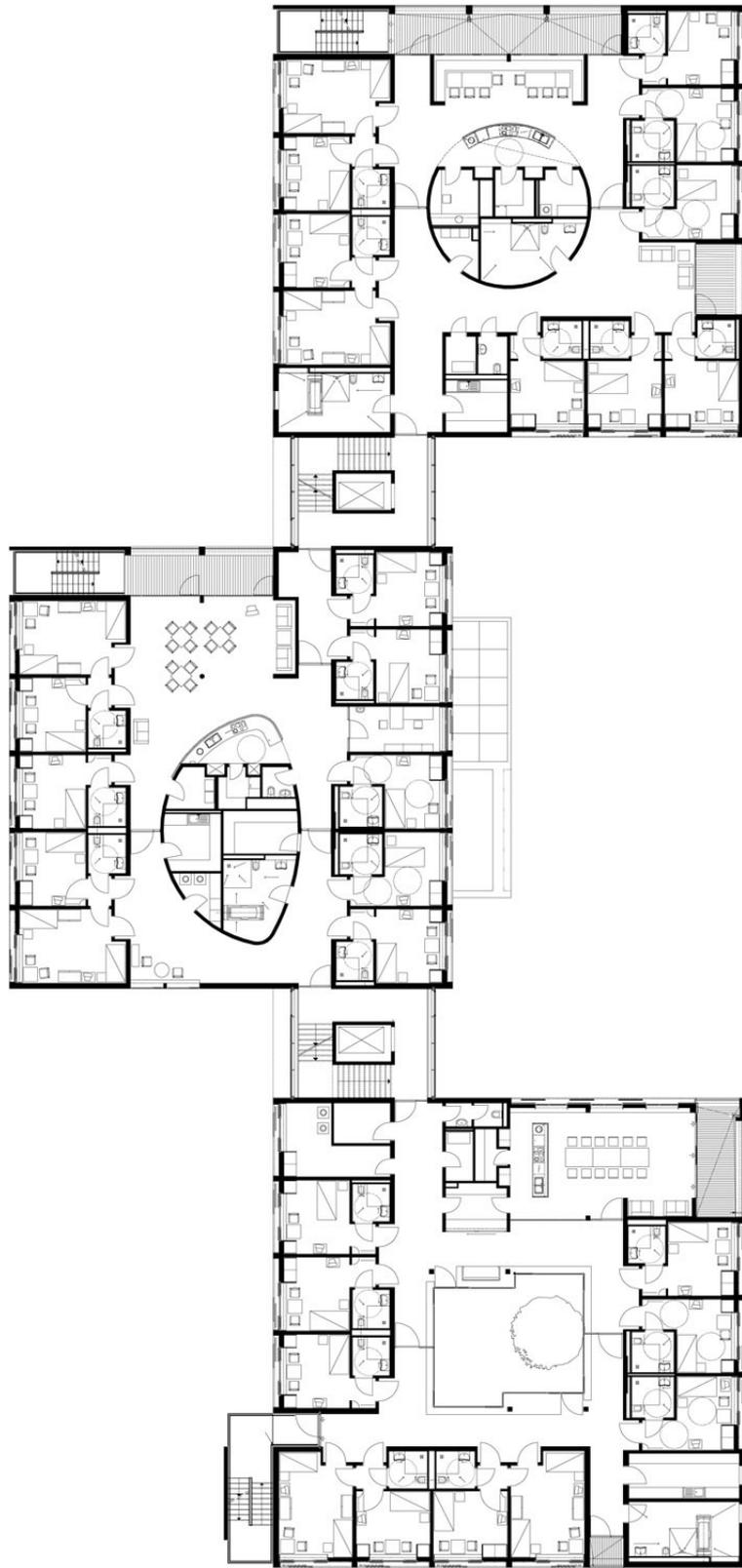


Figura 22. Imagen del bloque con patio central y zona de cocina común de uno de los bloques. Pese a las dimensiones y cantidad de alojamientos, se mantiene un ambiente hogareño.



Figura 23 Y 24. Exteriores y zona de jardines.

Figura 25. Planta del conjunto. (Página siguiente)



PAÍSES BAJOS. EL CASO DE HOLANDA.

Aspectos sociodemográficos

Holanda tiene una extensión de 5488 km² de tierra y es el tercer país europeo analizado con mayor número de habitantes, ya que cuenta con una población de 16.900.726 personas. Esto supone cerca del 37% de la población total de los Países Bajos. Respecto a la población mayor de 65 años, Holanda cuenta con 3.007.685, es decir, 17,8% de la población total. El 4.3% son personas octogenarias.

Por su parte, las proyecciones poblacionales plantean un futuro en el que, durante la próxima década, el porcentaje de mayores alcanzará casi el 24% de la población total del país, lo que augura un futuro no muy lejano de cambios políticos y sociales.

Además, el 32.2% de las personas mayores vive en hogares unipersonales.

La EV en este país es de 83.5 años para las mujeres y de 80 años para los hombres, cifras similares a Suecia. Sin embargo, está muy alejada a la sueca, la EV saludable es de 59 años para las mujeres y de 63.3 años para los hombres. Es el país con mayores diferencias de género en este indicador. Las mujeres viven los últimos 24.5 años con mala salud, mientras que para los varones esta cifra es de 16.7.

En Holanda hay un 21.4% de población mayor con discapacidad (17.3% de los hombres y el 26.2% de las mujeres). Estas cifras son las más bajas junto con las suecas. Sin embargo, se elevan considerablemente con el aumento de la edad. Entre las personas mayores de 75 se contabiliza un 32.2% de personas con discapacidad (27.9% de los hombres y 36.9% de las mujeres).

Alojamientos para personas mayores. Libertad y flexibilidad como estrategia de adaptación.

En los Países Bajos las políticas en materia de alojamiento siguen las tendencias del resto de países: especialización de servicios externos para mantener a los mayores viviendo en su propia vivienda el mayor tiempo posible. Lo que caracteriza a este país es una mayor flexibilidad en las propuestas como consecuencia de la Ley de Atención Social (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) de 2007, donde se apostó por incrementar la autonomía a nivel local con el apoyo de las asociaciones no gubernamentales y la participación de la ciudadanía. Por otro lado, y como característica específica del modelo holandés, más del 30% de las viviendas existentes son públicas en régimen de alquiler; esto se debe a la larga tradición holandesa de promover vivienda pública a través del Estado.

Con respecto a los servicios de atención, tradicionalmente han estado en manos de asociaciones sin ánimo de lucro que concertaban dichos servicios con el Gobierno. En los últimos años, y con el objetivo de aumentar la competitividad, se ha fomentado la inclusión del sector privado con ánimo de lucro, también en la promoción de viviendas. El resultado es una amplia oferta con distintos servicios que se caracteriza por ser un modelo mixto.

Con el objetivo de hacer rentable la operación, normalmente las viviendas coexisten con alojamientos para personas con mayor dependencia o con dotaciones al servicio de la comunidad. El objetivo es diseñar viviendas convencionales que sirvan para casi cualquier persona y durante cualquier etapa de su vida. Relacionado con este concepto, la Fundación Humanitas acuñó el término "levensloopbestendige", que se ha extendido y es de uso corriente en Holanda.

El sistema de bienestar holandés se basa en un seguro individual privado de salud que es obligatorio para todos los ciudadanos y, además, una cobertura pública que comprende los cuidados de larga duración. Esto explica la razón por la cual el Estado holandés fomenta políticas de prevención y de permanencia en la propia vivienda. Según la Ley de Atención Social de 2015, se proveen servicios de atención domiciliaria ajustados a las necesidades del paciente y si éste requiere de un ingreso, tiene derecho a ello (siempre y cuando el usuario quiera abandonar voluntariamente su vivienda). Existen, además, subvenciones para la adaptabilidad funcional, así como ventajas fiscales para las nuevas promociones de alojamientos por parte de asociaciones de vivienda. Por otro lado, la normativa en materia de promoción de vivienda que incluya cuidados informales se ha relajado bastante para ayudar a absorber la demanda existente. De esta forma no es necesario cumplir con normativas estrictas respecto a zonas comunes, cocina, etc... como en aquellas promociones de tipo más institucional con cuidados formales. Iniciativas como las de tipo autopromoción se han visto así beneficiadas.

En esta línea que promueve que los ciudadanos vivan de forma independiente durante más tiempo, Holanda destaca por la aplicación de estrategias enfocadas a una escala más amplia que afecta al barrio y, por tanto, a la planificación urbana. Este tipo de iniciativas están relacionadas con las políticas de desinstitucionalización, de descentralización de los servicios y de apuesta por la atención domiciliaria. Se trata de los llamados Woonzorgzone.

En este caso se trata de una política a nivel nacional ya puesta en marcha, que hace especial hincapié en los servicios de atención y cuidados. Desde el punto de vista de los servicios, se cubre un área de entre 5.000 a 15.000 habitantes, donde a una distancia a pie de 400 a 500 metros y desde cualquier punto, existe un centro de atención y

servicios con un médico disponible. Con respecto a los aspectos relacionados con la vivienda y el entorno destacan:

1. En lo posible, las viviendas del Woonzorgzone deben estar adaptadas para personas discapacitadas.
2. En los modelos residenciales de cuidados es preferible una escala más pequeña, acorde con el modelo de vivienda, en lugar de dotaciones de gran escala.
3. El Barrio debe ser accesible y seguro. El trazado para los peatones está claro y protegido, además de contar con abundante mobiliario urbano.
4. El transporte público es accesible, con paradas apropiadas y a una distancia máxima de 300 metros.
5. Para compensar una posible sobreocupación del transporte público, se propone combinarlo con otro tipo de servicios más específicos dirigidos, por ejemplo, al transporte escolar.
6. Cualquier tipo de dotación cultural, recreativa, así como comercios, etc...son fácilmente accesibles a pie o mediante transporte público.
7. Las viviendas están equipadas con un sistema de alarma o comunicación.
8. Las viviendas incluyen la necesidad de privacidad, independencia y calidad.
9. Debe garantizarse la disponibilidad de viviendas adaptadas. Cuanto más cerca del centro de atención, mayor cantidad de viviendas adaptadas.

Como decíamos al principio, Holanda destaca por la flexibilidad y libertad a la hora de plantear soluciones. Debido a su larga tradición de planificación urbana (como consecuencia de la necesidad de ganar tierra al mar) los usos de vivienda y dotaciones suelen estar mezclados, dando lugar a propuestas muy interesantes. Si a

esta opción le añadimos la necesidad, por parte de las asociaciones de vivienda, de hacer atractivas las viviendas para aumentar su competitividad, así como la enorme libertad formal de los arquitectos holandeses, encontramos ejemplos de una calidad asombrosa que cuestionan la visión que tenemos de cómo deben ser las viviendas para mayores.

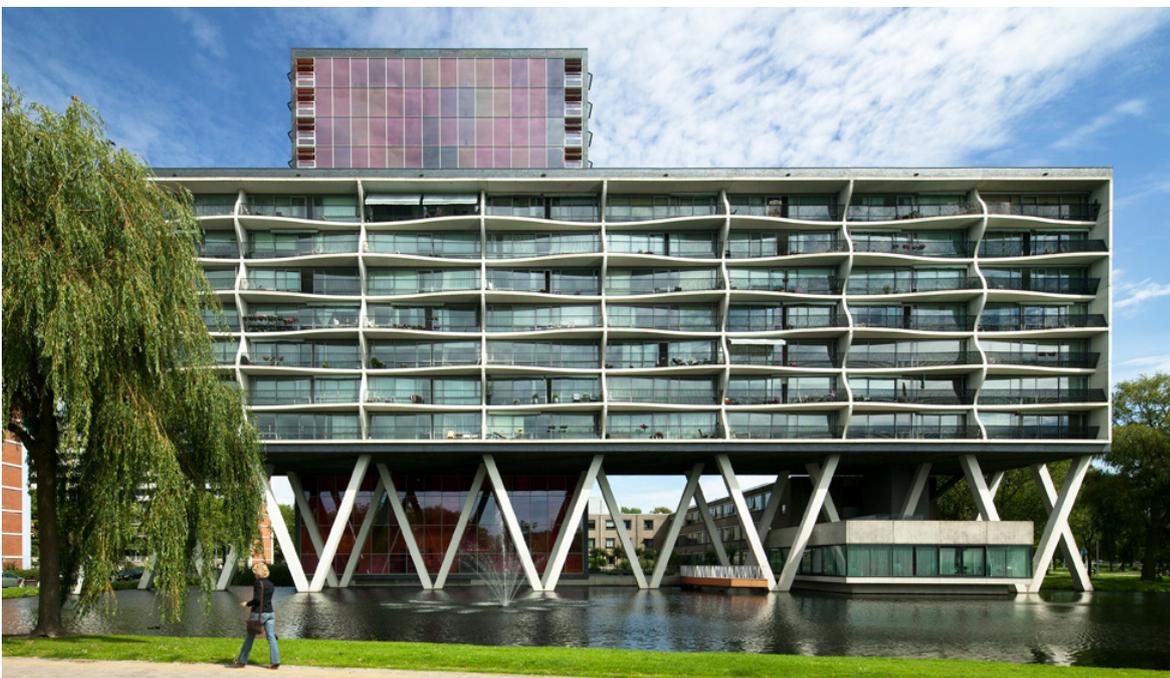
Una última consideración con respecto a la flexibilidad holandesa afecta también a los modelos para personas con mayor dependencia. Precisamente la libertad de las asociaciones que gestionan estos alojamientos para proponer y aplicar sus propias filosofías, da lugar a modos de vida innovadores. Generalmente se trata de animar a los mayores a mantenerse activos física y socialmente el mayor tiempo posible, fomentando la independencia o la convivencia intergeneracional con jóvenes estudiantes (como por ejemplo en Humanitas). En otros casos, como el que aquí se muestra de De Hogeweik, se reproducen modos de vida y lugares con los que los mayores con demencia se pueden identificar, favoreciendo así su estancia.

The Plussenburg, 2006. Viviendas 50+

Primer premio de un concurso convocado para establecer los estándares de calidad arquitectónica de los nuevos desarrollos urbanos de Rotterdam. El concepto se centra en proponer un diseño acorde a los deseos de la actual generación de mayores, incorporándolos como objetivo en el mercado inmobiliario. El edificio se compone de dos piezas paralelas: una pastilla elevada y una torre, que están conectadas con un edificio preexistente donde se ubican los servicios de atención y cuidados. Consta de 104 apartamentos con casi 10m de crujía, permitiendo múltiples adaptaciones en el futuro.



Figura 26. Aspecto de los pasillos de acceso a las viviendas



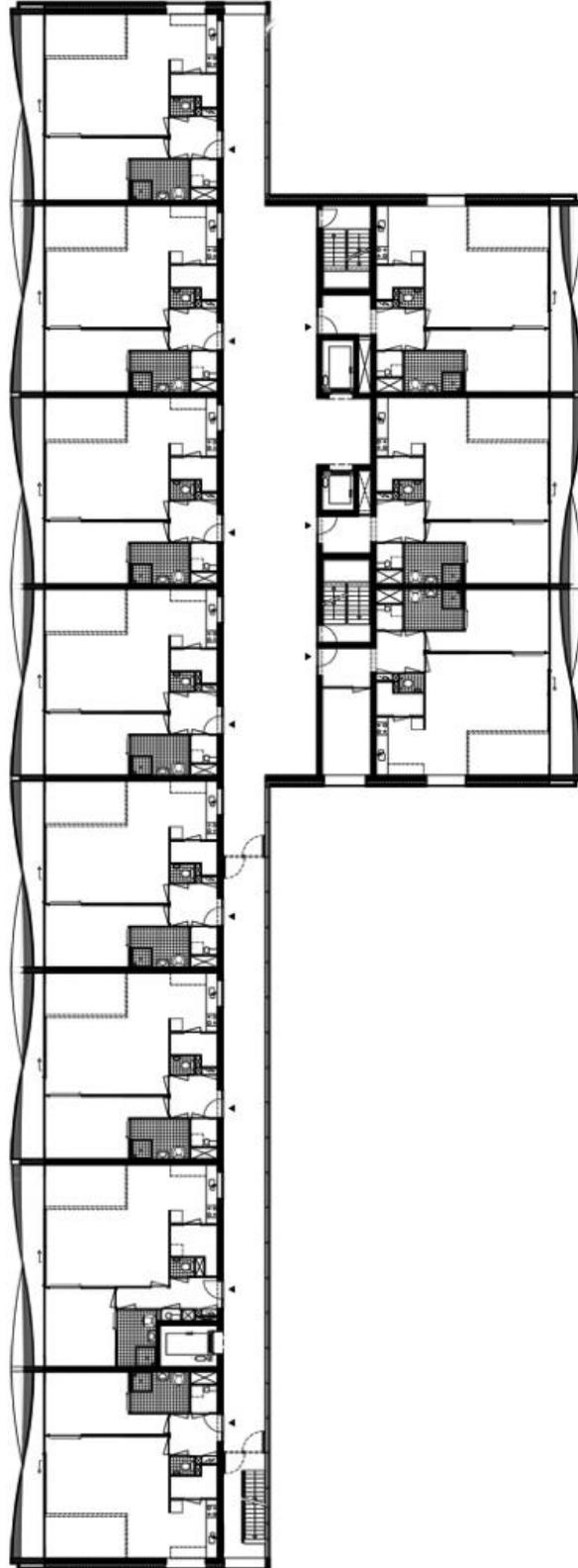


Figura 27. Vista de las viviendas situadas en la pastilla horizontal sobre el lago. Página anterior abajo.

Figura 28. Planta de la agrupación.

De Rokade, 2007. Viviendas 50+ y dotaciones

Este proyecto se trata de una icónica torre de 74 apartamentos para mayores cuyo objetivo es alejarse de la mala imagen que tienen estos proyectos dentro del sector inmobiliario. Se trata de una promoción privada dirigida a mayores independientes de más de 55 años. El complejo incluye un Centro de Día y de Salud con una zona comercial en planta baja.



Figura 29. Planta de la torre. En cada nivel existen 4 viviendas en forma de "L", por lo que tanto las habitaciones como las salas de estar se abren al paisaje.



Figura 30. Vista exterior de la torre con la zona de servicios en planta baja. (Arriba)

Figura 31 y 32. Imágenes de una de las salas de estar con acceso a la terraza exterior

De Hogeweik, 2009. Demencia

Se trata de una de las propuestas más interesantes actualmente en cuanto al cuidado de personas con demencia que se ha convertido en un referente mundial. La idea principal consiste en la reproducción de una pequeña comunidad con calles y plazas, donde las personas mayores puedan moverse con libertad a la vez que con seguridad. El conjunto se cierra hacia el exterior y vuelca todos los espacios hacia el interior. Además, cada edificio reproduce un modo de vida distinto favoreciendo la familiaridad de los residentes.



Figura 33. Vista de una de las plazas y la pasarela elevada.

Figura 34. Planta del conjunto donde se pueden apreciar los distintos edificios de viviendas (agrupadas formando unidades de convivencia), así como las calles y plazas que articulan la propuesta.

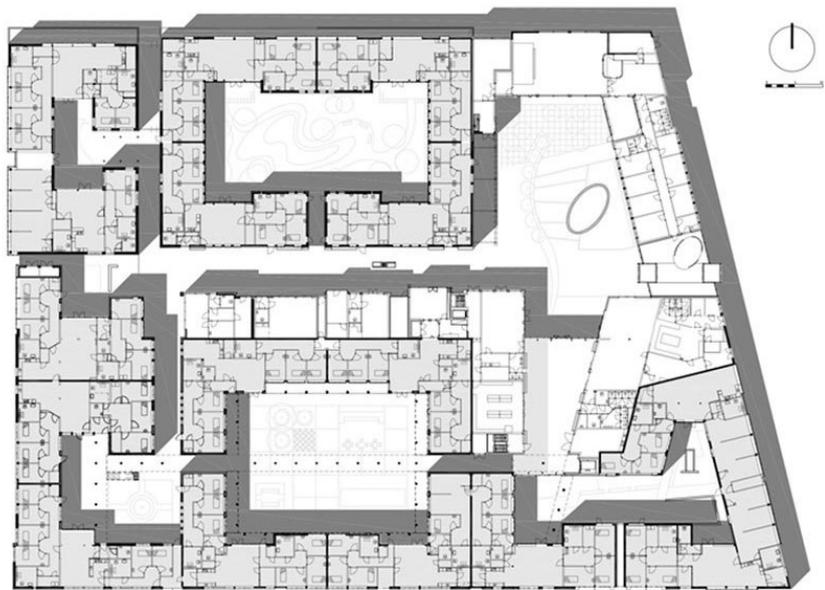


Figura 35 y 36. Distintos interiores de las zonas comunes.

Figura 37. La propuesta incluye un supermercado como parte de la normalización del espacio.



REINO UNIDO

Aspectos sociodemográficos.

La población total del Reino Unido en 2015 ascendía a 64.875.165 personas. De ellos, 11.513.450 (17.7%) eran mayores de 65 años y algo más de 3 millones de personas superaban los 80 años (4.8%). Las proyecciones para 2040 elevan el porcentaje de mayores a un 20.2% de la población total, siendo el 35.9% de los mismos mayores de 80 años.

Actualmente, 3 de cada 10 mayores vive en soledad, de los cuales el 39.1% son mujeres y el 23.5% hombres. La esperanza de vida de las mujeres es de 83.2 años y de los varones de 79.5, ellas viven con buena salud hasta los 64.2 años y ellos hasta los 63.4 años. Por lo que las mujeres viven durante 19 años en peores condiciones de salud y los varones 16. La diferencia entre unos y otros es la menor encontrada entre los países analizados.

Las personas con discapacidad suponen el 27.4% de la población mayor (el 24% de los hombres y el 30% de las mujeres). Entre las personas de 75 y más años estas cifras se elevan al 31.7% del total, siendo el 27% de los hombres y el 34% de las mujeres de esas edades.

Alojamientos para personas mayores.

En el Reino Unido, las distintas iniciativas en materia de alojamiento llevadas a cabo destacan por su rigor técnico y su análisis de sostenibilidad económica, presentando no solo una serie de propuestas, sino también la viabilidad de su aplicación. En 1989 se lanzó el movimiento “Viviendas para toda la Vida (Lifetime Homes)” desde la Fundación Joseph Rowntree, que supuso un influyente punto de partida en el que se han basado todas las políticas y recomendaciones en materia de diseño de viviendas.

Desde su formulación, el movimiento “Viviendas para toda la Vida” ha sentado las bases de todas las políticas y recomendaciones en materia de diseño y vivienda.

Este concepto se basa en que todas las dificultades que actualmente se dan en la vivienda corriente pueden ser eliminadas con simples modificaciones que aseguren que nadie es víctima de discriminación arquitectónica. No se trata de que permanezcamos siempre en ese hogar, sino de que, si así lo queremos, lo podamos hacer. Se debe poder adaptar a los cambios producidos a lo largo de nuestra vida: criar niños, afrontar las consecuencias de un accidente, tener visitas de alguien con discapacidad, o simplemente nuestro propio envejecimiento. Por lo tanto, es importante señalar que las viviendas para toda la vida no son viviendas con necesidades especiales, sino viviendas convencionales que sirven para casi cualquier persona. No obstante, para algunos usuarios éstas viviendas se deben de modificar para terminar de adaptarse a sus necesidades más específicas. Por lo tanto, las características que debe tener un hogar bajo el paradigma del diseño inclusivo son:

- Ser fácil de usar por cuanto más gente mejor, sin que ello suponga un mayor esfuerzo, tratamiento especial o distinto.
- Ofrecer al usuario la libertad de elegir cómo se accede y usa el espacio y además, permitirles participar en cualquiera de las actividades que se lleven a cabo en él.
- Promover la diversidad y diferencia.
- Ser seguro.
- Ser legible y predecible.
- Ser de alta calidad.

En el afán de este movimiento de ofrecer una alternativa real, se publicó en 2008 un documento con una propuesta de estrategia a nivel nacional para la vivienda de los mayores, titulado “Viviendas y Barrios para toda la Vida (Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods)” donde no solo se concretan aspectos técnicos, sino también económicos. Además, se incluye el entorno de escala más amplia del barrio y se propone planificar a nivel urbano en base a estas recomendaciones entendiendo que la solución no puede quedarse exclusivamente en el hogar si lo que se pretende es la inclusión social. Con respecto a las recomendaciones para el diseño de viviendas, se proponen 16 puntos que han sido muy influyentes y que actualmente se han incluido, por ejemplo, en la normativa de nueva edificación de la ciudad de Londres. Dichas recomendaciones van desde el exterior de la vivienda al interior y se centran fundamentalmente en la importancia de poder usar y realizar actividades en las viviendas a diseñar. Hay que tener en cuenta que la mayoría de las recomendaciones están dirigidas al modelo de vivienda más extendido en Inglaterra, que es la vivienda unifamiliar de dos o más plantas.

A raíz dicho documento, se creó una Comisión estatal para la innovación, que recogiendo las propuestas que este documento planteaba, avanzara en la aplicación y búsqueda de buenas prácticas. El resultado son una serie de documentos publicados desde el año 2009 al 2016.

- HAPPI (2009). Se trata de un documento inicial donde se recogen una serie de ejemplos a nivel europeo que, bajo el criterio de la comisión, representan ejemplos a seguir. Las tres grandes categorías que se establecen para diferenciar los distintos tipos de alojamiento para personas mayores son: la vivienda corriente, la vivienda

especializada y los modelos que ofrecen cuidados. La vivienda especializada se define como aquellas que están específicamente diseñadas para los mayores y ofrecen servicios de apoyo y cuidados. Mientras que las “viviendas para toda la vida” se encuadran dentro de la categoría de vivienda corriente ya que vienen definidas por su objetivo de servir a cualquier tipo de persona sin distinción.

- HAPPI 2 (2012), recoge el interés y logros cosechados por el anterior documento y plantea las cuestiones que todavía están pendientes y sobre las que se tiene que trabajar. Se pone especial énfasis en la viabilidad económica de aplicación de las distintas recomendaciones ya que parece ser el motivo principal de desconfianza hacia la iniciativa. Entre otras recomendaciones apoyadas por sucesivos documentos, se plantea la necesidad de dirigir el mercado hacia las personas mayores, incorporar este tipo de viviendas en la planificación urbana, así como encontrar futuros modelos de financiación.
- HAPPI 3 (2016) se centra en las iniciativas ya construidas en Reino Unido para demostrar la viabilidad de un modelo desde el punto de vista del usuario y del promotor. Se propone un tipo de vivienda más reducido, denominado “de los recortes” para un usuario independiente, que busca un modo de vida con calidad, en un entorno apacible y con una serie de servicios a la carta. Además, defiende la calidad del modelo frente a los ejemplos europeos estudiados en los anteriores documentos.

En definitiva, el enfoque inglés está más dirigido al promotor privado y al usuario senior, confiando en la capacidad del mercado para dar respuesta

a las necesidades de alojamiento de los mayores independientes. La idea es fomentar mediante ayudas fiscales la compra o alquiler de este tipo de alojamientos, de forma que sea asequible a un mayor número de personas.

La oferta de servicios de atención y cuidados es lo que diferencia a unos modelos de otros. Tradicionalmente el modelo inglés se caracterizaba por ofrecer servicios en la propia vivienda, las llamadas “Viviendas con Cuidados (sheltered housing)”. Como consecuencia del incremento en la demanda de mayores con grandes necesidades, se crearon las viviendas con cuidados extra (very sheltered housing)”. Además, durante el último cuarto del siglo pasado se fomentó la ayuda a domicilio, aunque sin el éxito cosechado en otros países. La apuesta principal ha sido, como comentábamos antes, la promoción de vivienda con un diseño que favorezca el envejecimiento y no tanto un sistema de servicios de atención domiciliaria.

El modelo inglés centra su atención en el diseño de viviendas inclusivas y amigables con las personas mayores, y no tanto en el un sistema de servicios de atención domiciliaria.

Desde el 1997 la tendencia se ha dirigido hacia una mayor financiación de los servicios de forma individual (40%), basada en la capacidad económica personal, y con una gama amplísima de proveedores (siendo el 75% privados). En los modelos actuales, los servicios se plantean como un servicio a la carta, disponibles 24 horas todos los días de la semana.

St Bede’s, 2014. Modelo Mixto, viviendas + servicios

Promoción privada en régimen de cooperativa con servicios incluidos. La promoción consta de 104 viviendas asequibles y adaptables, de forma que se pueda envejecer en ellas. Además, hay una serie de servicios como zonas comunes, restaurante y sala de fitness.



Figura 38. Jardines y exterior del conjunto. Figura 39. Terrazas con acceso directo desde la sala de estar. Figura 40. Zonas comunes de estancia.



Figura 41. Vista general del conjunto.

**The Hythe, 2015.
Viviendas 50+**

Propuesta de 30 viviendas dirigida a personas mayores independientes situada frente a un parque y muy cerca del centro de la ciudad. Incluye

viviendas de 1 ó 2 dormitorios, además de jardines comunes. Es un claro ejemplo de promoción privada que ofrece soluciones de alta calidad en los materiales y en la propuesta arquitectónica.

Figura 42. Vista exterior desde la calle





(The Hythe)

Figura 43. Vista interior de una de las viviendas. Sala de estar.

Figura 44. La promoción incluye jardín y zonas comunes exteriores.

(Matlock)

Figura 45. Vista exterior del edificio Matlock

Figura 46. Interior de uno de los apartamentos. Dormitorio y terraza exterior.



Matlock, 2015. Viviendas 50+

Aunque inicialmente este proyecto no estaba dirigido a personas mayores, su ubicación y calidad en las viviendas ha atraído a este tipo de compradores. Se trata solo de 10 viviendas sobre unos locales en planta baja ocupados por un restaurante, que ha acabado sirviendo comidas a los residentes. Se encuentra en un lugar privilegiado y céntrico, ofreciendo una arquitectura respetuosa con el entorno.



FRANCIA

Alojamientos para personas mayores. La evolución hacia la diversidad.

Aspectos sociodemográficos.

Después de Alemania, Francia se sitúa en segundo lugar como país más poblado de Europa con 66.415.161 habitantes de los cuales 12.212.545 tienen más de 65 años (18.4%) y 3.850.802 más de 80 años.

Por su parte, las proyecciones elaboradas por Eurostat aseguran que para 2040, la francesa mayor de 65 años alcanzará el 25.2% de la población total del país. En el caso de los mayores de 80 años, las cifras se colocan en un 9.28%.

La presencia de la soledad es también muy destacada, con un 37.5% de las personas mayores de 65 años que viven en esta situación y una distribución de género similar a la del resto de los países de Europa (24.1% de los hombres y 47.7% de las mujeres). Aunque en este país la diferencia entre hombres y mujeres es la más elevada en comparación con el resto de países analizados.

La esperanza de vida de las mujeres es de 86 años, la más elevada de los países analizados y muy cercana a la española y la de Euskadi (86.2 años en ambos casos), y la de los hombres de 79.5 años (80.4 años en el Estado y País Vasco). La esperanza de vida saludable para las mujeres francesas es de 64.2 años y para los hombres de 63.4.

Las personas mayores con discapacidad son el 24.2%; el 21.9% de los hombres y el 26.1% de las mujeres. Entre las personas mayores de 75 años las cifras correspondientes son: el 32.1% del total de mayores, 27.2% de los hombres y el 35.7% de las mujeres. Francia es el tercer país que se posiciona a la cola en estos datos, le superan con menores cifras de población con discapacidad Holanda y Suecia.

En Francia, como en la mayoría de los países europeos, se observa una importante evolución de los modelos residenciales más tradicionales hacia el concepto apartamento/vivienda con opciones diversas que se describen a continuación.

Asimismo, los estudios previos a la elaboración de la recientemente aprobada Ley de Adaptación de la Sociedad al Envejecimiento (28 de diciembre de 2015), constatan nuevas necesidades en relación a la vivienda y realizan una interesante proyección de potencial necesidad de sistemas alternativos de alojamiento para personas muy mayores con grados de dependencia leve. El informe Brousy (2013) destaca que en 2030 Francia habrá experimentado un incremento de 1.5 millones de personas autónomas mayores de 85 años con elevadas cotas de soledad que demandarán alojamientos con cierta protección y que puedan promover las relaciones personales y social.

En definitiva, las situaciones de soledad que crecen exponencialmente en las sociedades modernas, nos invitan a volver a una oferta de recursos que creíamos cerrada hace años y que fue sustituida con bastante rapidez por instituciones para personas con dependencia muy grave, mayoritariamente con demencia tipo Alzheimer que acuden a estos centros en la última etapa de su enfermedad. De hecho, las estancias medias de los usuarios de este tipo de centros en Francia, como en Euskadi o el resto del Estado Español, no superan los 3 años.

Pero revisemos la oferta actual de alojamientos para mayores, que se suelen sistematizar en las siguientes categorías:

1. Establecimientos:
 - a. Logements Foyers, actualmente denominados Residencias para la Autonomía.
 - b. Pequeñas unidades de convivencia o Maison de accueil rurale por personnes ageés MARPA (casas de acogimiento rural para personas mayores)
2. Habitat agrupado:
 - a. Residencias sociales.
 - b. Residencias Seniors con servicios.
 - c. Hábitats solidarios
3. Alojamientos compartidos.
 - a. Cohousing.
 - b. Convivencia intergeneracional.
 - c. Acogimiento familiar.
4. Operaciones urbanas de barrio. Edificios intergeneracionales

Como se puede observar esta clasificación es un reflejo de la diversidad de oferta actual desde el modelo “casa” o vivienda destinada a personas que envejecen, y que progresivamente van necesitando ayudas diversas. En la práctica totalidad de estas alternativas se pueden obtener servicios de todo tipo a través de la modalidad de cheque servicio (forfait) derivado de la Ley de dependencia francesa, denominada APA (allocation personnalisée d’autonomie) en su vertiente domiciliaria.

LOS LOGEMENTS FOYERS O RESIDENCIAS PARA LA AUTONOMÍA.

En 1962 se difunde el Informe Laroque, referencia para las políticas gerontológicas en Francia, en el que se describe un panorama bastante negativo de las condiciones de vida de las personas mayores. En el mismo se incide ya en el impacto de la soledad en estas personas, aspecto que siempre ha preocupado mucho en Francia.

Como respuesta a las situaciones descritas, surgen con fuerza los logements foyers, promovidos mayoritariamente por los centros comunales de acción social. Se trata de apartamentos de diversos tamaños (casi siempre pequeños) concebidos como vivienda habitual. Reciben servicios domiciliarios y de proximidad a demanda, públicos o privados en función del caso y de las características de sus promotores.

En Francia, una de las respuestas alternativas que se ofrecen al modelo de alojamiento de personas mayores son los “logements foyers”, pequeños apartamentos, públicos y privados, con servicios a domicilio y de proximidad.

Constituyen una alternativa de alojamiento para personas con ingresos modestos, especialmente mujeres viudas que se quedan aisladas en entornos rurales o urbanos. La mayoría se ubican en el centro de ciudades o pueblos. Se accede a ellos en régimen de alquiler y pueden beneficiarse de ayudas sociales al alquiler ante la falta de recursos.

Existen muchas modalidades de Logements Foyers y todas ellas deben cumplir una serie de recomendaciones sobre su ubicación, diseño, respeto a las características idiosincráticas del entorno, respeto a los derechos y autonomía de las personas que viven en ellos, etc...

Para acceder a estos alojamientos es necesario adherirse al proyecto y sus principios y ser aceptado por el resto de inquilinos del edificio.

En los últimos años se observa un rejuvenecimiento de los perfiles que acceden a estos alojamientos, entre los 60 y 65 años, situación que obliga a compatibilizar la vida cotidiana entre esta generación y la de las personas que viven allí y actualmente tiene una media de 83 años.

Es condición para el acceso el que las personas sean autónomas (GIR 5 o 6, según su herramienta de evaluación de la dependencia del APA), aunque se calcula que un 24% accede con algún tipo de necesidad de ayuda. Con el paso del tiempo van apareciendo progresivamente necesidades de atención que en su gran mayoría son cubiertas en estos alojamientos.

A partir de los años 90 se medicaliza mucho este modelo y tiende a frenar su crecimiento, en favor de residencias más especializadas. De hecho, en 1996 se contabilizaban 155.000 y en 2000 esta cantidad había descendido a 116.000.

La ya citada Ley de Adaptación de la Sociedad al Envejecimiento reformula este tipo de alojamientos y abre la posibilidad de acceso a personas con mayor dependencia. Asimismo, prevé una partida presupuestaria importante para abordar obras de adecuación y adaptación a las nuevas necesidades derivadas del incremento de la longevidad y su consiguiente dependencia, respetando el marco conceptual que preside este tipo de alojamientos: “viver en casa”. Es un momento de reestructuración complejo que sin duda llevará al cierre o cambio de actividad de algunos de estos alojamientos, mientras se espera que la mayoría se puedan adaptar a los perfiles que actualmente viven en ellos. Como se puede observar a continuación existen muy diversos diseños de este tipo de viviendas:

Logement foyer les Clos Breton. 1976

Promoción ubicación a 300 metros del centro. 56 alojamientos de 33 m² y espacios comunes.



Figura 47. Vista de la entrada y fachada

Logement Jean Bachillard

Constituido por 69 estudios (de 27 m², 32 m² et 34 m²). Como se puede observar, el diseño corresponde a un edificio normal de pisos con espacios comunes.



Figura 48 y 49. Fachada y recibidor del edificio

Los Marpa. Maison de Accueilement Rurale por Personnes Ageés¹

Son pequeñas unidades de convivencia para personas frágiles en ámbitos rurales diseñadas bajo la lógica “como en casa”. La provisión de servicios personalizados es externa, desde una red de servicios de proximidad.

En este tipo de alojamientos se promueve activamente la participación de las personas en la medida de sus posibilidades, desde la perspectiva de promover al máximo su autonomía. Asimismo, se potencia la permanencia de los vínculos familiares, facilitando la vida con las familias en las unidades de convivencia y procurando mantener el clima familiar, más frecuente en los entornos rurales.

Los Marpa tienen una Carta a la que es necesario adherirse para entrar. Tiene ocho artículos que definen el marco ético-conceptual de la vida en estas unidades:

- Estructuras no lucrativas en su gestión y vida cotidiana “como en casa”.
- Derecho a la privacidad de los residentes.
- Respeto a la elección del modo de vida y mantenimiento de la autonomía.
- Tolerancia, discreción y compromiso personal en la vida cotidiana.
- Participación familiar y mantenimiento de la red social.
- Acompañamiento personalizado en función de las necesidades individuales
- Responsabilidad compartida para el cumplimiento de estos artículos.

Es un modelo en crecimiento, aunque minoritario, al estar circunscrito a los entornos rurales. En su construcción se ha cuidado mucho su integración en el medio, en la localidad o en zonas de paseo muy frecuentadas. La construcción respeta el entorno, huyendo de cualquier tipo

de estigmatización que proceda de un diseño “diferente o institucional”.

Está constituido por pequeños apartamentos con cocina amueblado con sus pertenencias, con acceso privado para favorecer la vida autónoma y familiar. Los espacios comunes promueven la vida social, aspecto de gran importancia en este proyecto. Todo ello desde la garantía de atención y seguridad para hacer frente a las necesidades derivadas de la situación de dependencia.

Actualmente se pretende que los MARPA se conviertan en Plataforma de provisión de servicios en la zona, mejorando así su equilibrio financiero.



Figura 50. Marpa de Nouvioutou. 8 Parmentier.



Figura 51 y 52. Commune de Mont Sous Vaudrey. Vista del exterior y plano del interior de una vivienda.



1 Casas de acogimiento rural para personas mayores

MODELOS DE HÁBITAT AGRUPADOS. LAS RESIDENCIAS SOCIALES

En 2011, el 30.4% de los inquilinos de viviendas sociales (4.4 millones de alojamientos) tenían más de 60 años. Entre ellos, el 11.2 había superado los 75 años. Por tanto, los organismos HLM (pisos de alquiler social moderado) están muy pendientes de adaptar su parque de viviendas sociales a las necesidades de los más frágiles, en este caso, personas mayores, orientando sus intervenciones en dos direcciones complementarias:

Adaptación de las viviendas existentes, intentando introducir innovaciones tecnológicas y organizacionales que faciliten el acompañamiento de las personas mayores apoyados por servicios de proximidad, que facilitan un seguimiento de dichas necesidades conforme van surgiendo. Las políticas de anticipación de las situaciones de dependencia se están aplicando en el ámbito de la vivienda social y de la adaptación del entorno cercano, con el objeto de poder hacer frente a futuras necesidad de una población creciente que necesitará ayuda.

Las generaciones baby boomers, con expectativas de envejecer en su hogar y entorno, obligan a planificar viviendas de mayor tamaño.

No podemos olvidar que en 2025 entraran en la conocida como 4ª edad las generaciones de baby –boomers, cuya expectativa es vivir en su casa y en su entorno, preservar su autonomía y recibir los servicios que sean necesarios en este espacio. Ello lleva, entre otras cosas, a planificar viviendas no excesivamente pequeñas, ante la posibilidad de que pueda vivir alguna persona cuidadora en esa casa o sea necesario hacer

alguna instalación más compleja para hacer frente a sus necesidades de atención.

Todo este tipo de intervenciones han desembocado en un modelo de acreditación el Label Habitat Senior Services, creado en 2005 por la red Delphis con el apoyo de los Ministerios de Salud y Vivienda y la Caja nacional de solidaridad para la autonomía. En 2013, miles de viviendas sociales poseen esta acreditación, con alto nivel de satisfacción de sus inquilinos. Actualmente este modelo se ha simplificado, interviniendo en cuatro aspectos:

- Gestión general del organismo, facilitando orientación y consejo a las personas mayores que lo requieren en cuestiones de movilidad, adaptación accesibilidad, etc.
- La adaptación del servicio al inquilino, dotando de un interlocutor referencial (gestor del caso) que asume las tareas de integración en el vecindario de los nuevos inquilinos mayores, facilitación de todos los trámites administrativos, información sobre los servicios existentes, pequeños servicios de mantenimiento y bricolaje en la vivienda, etc.
- La adaptación del inmueble: señalética, sistema de interfonía, parada “minuto senior” para conductores ante un edificio de seniors, etc.
- Adaptación de la vivienda: electrificación de persianas, enchufes más altos, accesibilidad en el baño, barras, acceso adaptado a la terraza o balcón, etc...

Esta acreditación es evolutiva, desde una estrella cuando cumple las condiciones obligatorias a dos estrellas, si cumple otras características facultativas, como actividades de animación social.

Gestión de la ayuda en la vida cotidiana. En aspectos como:

- Adaptación de la organización a esta cultura del envejecimiento a través de la adaptación de sus procedimientos a las características y necesidades de sus inquilinos mayores.

- Ejercer un rol “vigilante” con los más frágiles e intentar combatir el aislamiento.
- Garantizar la conexión con el Centro local de información y coordinación (CLIC) y los servicios domiciliarios de la zona para garantizar una atención adecuada.

Archipel Habitat

Complejo de 24 alojamientos, 12 de ellos adaptados. Perspectiva intergeneracional.



Figura 53. Exteriores de Archipel Habitat.

Espacil Maison Helena a Gevezé

23 viviendas situadas en Rennes metropole. El concepto Maison Helena se ha convertido en modelo/marca, bastante extendido por algunas zonas de Francia. Promueve mucho la convivencialidad y la animación social colectiva, ubicándose siempre cerca de zonas comerciales y con vida.



Figura 54. Fachada del edificio Maison Helena.

OTRAS ALTERNATIVAS EN EL AMBITO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES PARA MAYORES

Actualmente existen múltiples iniciativas de carácter innovador en este ámbito de la vivienda social y agrupada, como los que se agrupan al concepto Ty coz, para personas autónomas, en los que se integra la adaptación de viviendas y la organización de vida compartida.



RESIDENCIAS SENIOR SERVICES (Apartamentos con servicios)

Se trata de promociones inmobiliarias variadas, la mayoría en régimen de copropiedad consistentes en apartamentos con diferentes ofertas de servicios. Han evolucionado mucho y actualmente esta es una oferta en claro crecimiento que goza de determinadas ventajas fiscales. La variedad de tipologías, paquetes de servicios que ofrecen, tamaño y precio es amplísima. Suelen estar ubicadas en zonas céntricas y agradables de las ciudades. Están destinadas a personas con buenos recursos económicos.

Tienen largo historia de desarrollo desde los años 70, que empiezan a construirse ante el auge de las urbanizaciones (sun cities) para mayores en USA, sobre todo en Florida y Arizona en los años 50.

Actualmente han evolucionado mucho y su diversidad es enorme, despertando el interés de las grandes inmobiliarias, disociando en todo caso la oferta de vivienda/apartamento con la carta de servicios personalizada que se ofrece a sus inquilinos.

Residencia Domitya L'Arbre D'Or

Proyecto de 124 apartamentos de 35, 47 o 60 metros accesibles, rodeado de espacios verdes y ubicado en el barrio residencias du Chemin Vert, muy cerca del centro comercial de Laillé. Edad media, 80 años, con niveles GIR 4, 5 o 6 (leves moderados). Régimen de alquiler entre 600 y 700 euros.



Figura 55. Fachada y zona de jardines de la residencia Domitya.

EL HABITAT SOLIDARIO

En toda Europa está creciendo un movimiento de hábitat alternativo, que integra muchas modalidades de convivencia. Su origen se sitúa en el norte de Europa, (Dinamarca, Noruega y Alemania, sobre todo). En Francia se empieza a desarrollar en los años 60.

Actualmente se integran en este concepto una gran diversidad de iniciativas que se diferencian por los modelos de gestión, el tamaño, la ubicación, el diseño. Estamos así ante proyectos de hábitat participativo, cooperativo, comunitario, solidario, autogestionado, etc.

En cualquiera de estas denominaciones encontramos a grupos de personas mayores que suelen compartir valores, y modo de vida, siempre basado en la lucha contra la especulación y la defensa de la solidaridad.

Son iniciativas privadas generalmente construidas en torno al concepto de cooperativa.

Destacamos las experiencias de Beguinage, procedentes de un modo de vida instaurado en el norte de Europa en los siglos XI y XII, que agrupaba a mujeres solteras en torno a una iglesia, con fines religiosos. Este tipo de construcciones han sido declaradas Patrimonio mundial de la UNESCO.

En la actualidad existen bastantes experiencias de esta modalidad, en Alemania, Holanda, Bélgica y Francia, con diferentes proyectos y filosofía.

Uno de ellos, de corte radical ecológico es el Beguinage la Maison de Babayagas en Montreuil, proyecto autogestionado, solidario y participativo, con apartamentos y espacios comunes que tiene como marco conceptual "Cambiar el imaginario social de la representación de la vejez" según Therese Clerc, su fundadora (85 años). Se inauguró en 2013.

Reúne a 21 mujeres entre 58 y 89 años y se articula en torno a dos ideas centrales:

- Vivir en compañía y autoayuda "para toda la vida".
- Compartir sus espacios comunes y vida social con el barrio.
- Hay 4 viviendas reservadas para personas jóvenes, menores de 30 años.

Este proyecto ha generado muchas dificultades y actualmente solo 6 de las promotoras siguen viviendo allí.



Figura 56. Beguinage et Maison Babayaga. Hábitat participativo y solidario para mujeres mayores.

BEGUINAGE HISTÓRICOS

Otro ejemplo de Habitat solidario asociado a la congregación religiosa Notre-Dame de la Charité, es el movimiento Habitat y Humanismo que ha creado miles de alojamientos en diferentes territorios franceses a través de sus asociaciones locales.

Su planteamiento en todos sus proyectos es de carácter intergeneracional, combinando el alojamiento de familias, sobre todo monoparentales (1.700 en 2015), con

apartamentos intergeneracionales en los que predominan personas mayores en situación de aislamiento.



L'HUMANI-CITE DE LA RUE PAPU EN RENNES, 2012.

Está compuesta por tres iniciativas:

- 18 estudios para personas o familias en situación de necesidad.
- 16 apartamentos intergeneracionales con mayoría de personas mayores y estudiantes.
- 5 casas independientes que se alquilan a parejas jóvenes comprometidos con el proyecto.

Además, dispone de espacios comunes y jardín.

Pretenden llevar a la practicas su lema de "vivre ensemble" (vivir juntos) con el objeto

de contribuir a reinserción de personas en dificultades de todo tipo. El **proyecto de vida** es la característica esencia de esencial de estas iniciativas. Trabajan en base a las conocidas "actividades con sentido", es decir, aquellas que en algún momento de su biografía han formado parte importante de su vida: cocinar, actividades manuales asociadas a su trabajo anterior, cultivar un huerto, etc..., en definitiva, aquellas que construyen su vida cotidiana. Asimismo, disponen de acompañamiento profesional y ayuda vecinal solidaria. Los usuarios de esta iniciativa destacan la gran libertad que tienen en la organización de su vida, aspecto muy importante en personas que padecen problemas de inclusión social.

ALOJAMIENTOS COMPARTIDOS

Existen varias modalidades de convivencia entre personas mayores, o de otras generaciones. Esta es una opción que, si bien parece interesante económicamente y atractiva, al promover una convivencia entre diferentes personas e historias de vida, presenta bastantes dificultades derivadas de la escasa cultura de convivencia que tienen las sociedades actuales desarrolladas y Francia especialmente. Los países nórdicos, especialmente Suecia, Holanda y Bélgica tiene amplia experiencia en este tipo de iniciativas desarrolladas desde hace décadas. Reino Unido ha sido pionero también en la puesta en marcha de estas experiencias a través de la organización Abbeyfield, creada en 1956 por Richard Carr-Gomm ante la constatación de la gran soledad que padecían las personas mayores. Actualmente cuenta con 625 casas, 7.000 inquilinos y 10.000 voluntarios.

El desarrollo de este tipo de iniciativas, requiere la intervención profesional de mediación para garantizar su buen funcionamiento, la correcta elección de los inquilinos, la asunción de las reglas de convivencia y el seguimiento del grupo. Es el caso de la fórmula Cocons 3 y algunas otras surgidas como consecuencia de los efectos de la canícula que en 2003 causó 14.800 muertes entre personas mayores, de las cuales un número muy importante, no fueron reclamadas o reconocidas en la primera semana. Una dramática imagen de la soledad en la que miles de personas muy mayores viven.

Casi todas las experiencias se ubican en el ámbito del acogimiento familiar bien desde familias o personas que acogen a mayores en sus domicilios o del acogimiento que las propias personas mayores hacen de jóvenes en sus casas, ya demasiado grandes, a cambio de compañía o pequeñas tareas domésticas.

A modo de conclusión.

Francia, como la mayor parte de los países europeos manifiesta una importante preocupación e interés por identificar soluciones para el hábitat de millones de personas que, bien por razones soledad, aislamiento o seguridad buscan alternativas a su modo de vida habitual o que por su grado de dependencia, asociado en la mayoría de los casos a la demencia, necesitan una asistencia socio sanitaria en centros más especializados, como es el caso de los EHPAD (Etablissement d'Hebergement pour Personnes Agées Dépendantes) o Alojamientos para personas dependientes, que no han sido analizados en este informe al considerar que están al margen de las competencias que actualmente tienen asignadas la administración local en Euskadi y en consecuencia, en Donosti.

Como se puede observar, la diversidad definiría el modelo de respuesta a estas necesidades.

La innovadora Ley de adaptación de la sociedad al envejecimiento (2015) dedica mucha atención al hábitat de las personas que envejecen. EL informe Broussy, se posiciona hacia el futuro MODELO RESIDENCIA PLATAFORMA DE BARRIO como ecosistema de referencia gerontológica en un espacio delimitado para la provisión de todo tipo de servicios incluida la orientación y consejo sobre la adaptación de la vivienda habitual que, lógicamente, ocupa un lugar prioritario en este modelo.

Los espacios de encuentro entre Francia y Euskadi son cada vez más importantes. Es por ello que el municipio de Donosti no debería desaprovechar las oportunidades que ofrece el intercambio de experiencias con el país vecino, que, sin duda, ofrecerá muchas oportunidades de aprendizaje y puesta en marcha de buenas y necesarias prácticas en el ámbito de la vivienda y alojamientos alternativos para personas mayores.



Análisis comparativo

Como hemos visto el modelo de vivienda para personas mayores no es algo nuevo, sino una tendencia con una larga trayectoria altamente contrastada. A modo de resumen, podemos hacer una comparativa de las características de éste modelo en función del país. Como ya hemos comentado, el enfoque y las políticas llevadas a cabo por cada administración determinan las

cualidades y calidad de las propuestas y, por lo tanto, el estudio del contexto es vital para obtener una visión global. A continuación, se presentan una serie de tablas comparativas:

Tablas comparativas de los países estudiados

Tabla 1. Población total y porcentajes según sexo y edad, 2015

2015	Población Total	Personas de 65 y más años		Personas de 80 y más años	
		Total	Porcentaje	Total	Porcentaje
Dinamarca	5.659.715	1.051.129	18,6	239.409	4,2
Alemania	81.197.537	17.088.711	21,0	4.544.298	5,6
Francia	66.415.161	12.212.545	18,4	3.850.802	5,8
Reino Unido	64.875.165	11.513.450	17,7	3.093.013	4,8
Holanda	16.900.726	3.007.685	17,8	734.976	4,3

Fuente: Eurostat: Population on 1 January by five years age group and sex [demo_pjangroup]

Tabla 2. Proyecciones de población y porcentajes según sexo y edad, 2040

2015	Población Total	Personas de 65 y más años		Personas de 80 y más años	
		Total	Porcentaje	Total	Porcentaje
Dinamarca	6.276.457	1.501.536	23,9	494.675	7,9
Alemania	77.811.398	24.296.566	31,2	8.096.962	10,4
Francia	72.767.166	18.332.068	25,2	6.754.996	9,3
Reino Unido	73.841.524	14.894.350	20,2	5.348.222	7,2
Holanda	17.653.370	4.771.005	27,0	1.594.310	9,0

Fuente: Eurostat: Population on 1 January by five years age group and sex [demo_pjangroup]

Tabla 3. Formas de convivencia de la población mayor según sexo, 2015

	2015	Unipersonal	Parejas	Parejas con otras personas	Otros tipos
AMBOS SEXOS	Dinamarca	39,8	57,1	1,7	1,4
	Alemania	33,7	60	3,2	3
	Francia	37,5	54,5	3,6	4,4
	Reino Unido	32	54,9	6,8	6,3
	Holanda	32,2	63,3	2,7	1,8
HOMBRES	Dinamarca	28,8	67,4	2,7	1,1
	Alemania	25,8	67,9	4,9	1,4
	Francia	24,1	67,5	5,5	2,9
	Reino Unido	23,5	63,9	9,4	3,2
	Holanda	19,5	75,3	3,9	1,4
MUJERES	Dinamarca	49,1	48,4	0,9	1,6
	Alemania	41	52,9	1,7	4,5
	Francia	47,7	44,5	2,2	5,6
	Reino Unido	39,1	47,4	4,6	8,9
	Holanda	43,2	52,8	1,8	2,2

Fuente: Eurostat: Population on 1 January by five years age group and sex [demo_pjangroup]

Tabla 4. Esperanza de vida al nacer y esperanza de vida saludable según sexo, 2014

2014	Mujeres		Hombres	
	Esperanza de vida al nacer	EV Saludable al nacer	Esperanza de vida al nacer	EV Saludable al nacer
Dinamarca	82,8	61,4	78,7	60,3
Alemania	83,6	56,5	78,7	56,4
Francia	86,0	64,2	79,5	63,4
Reino Unido	83,2	64,2	79,5	63,4
Holanda	83,5	59,0	80,0	63,3

Fuente: Eurostat: Population on 1 January by five years age group and sex [demo_pjangroup]

Tabla 5. Población con mayor con discapacidad según sexo y edad, 2012

2014	Mujeres		Hombres	
	Esperanza de vida al nacer	EV Saludable al nacer	Esperanza de vida al nacer	EV Saludable al nacer
Dinamarca	82,8	61,4	78,7	60,3
Alemania	83,6	56,5	78,7	56,4
Francia	86,0	64,2	79,5	63,4
Reino Unido	83,2	64,2	79,5	63,4
Holanda	83,5	59,0	80,0	63,3

Fuente: Eurostat: Population on 1 January by five years age group and sex [demo_pjangroup]

Tabla 6. Vivienda para personas mayores en Europa. Tabla Resumen:

	DINAMARCA	ALEMANIA	HOLANDA	REINO UNIDO	FRANCIA
Política principal de aplicación					
	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa	Vivir en casa o como en casa
Competencias Administración					
Vivienda	Nacional/ Municipal	Nacional/ Municipal	Nacional/ Municipal	Nacional/ Municipal	Nacional
Servicios Sociales	Municipal	Regional/ Municipal	Nacional/ Municipal	Municipal	Municipal
Normativa de aplicación					
	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Modelos de vivienda existentes					
De menor a mayor dependencia	<ul style="list-style-type: none"> • Co-Housing • Viviendas para mayores • Viviendas con cuidados 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas 50+ • Viviendas con servicios • Modelo Mixto • Instituciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Woonzorgzone (Barrios para toda la vida) • Alojamientos para las fases de la vida • Modelo mixto • Instituciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas para toda la vida • Viviendas con cuidados • Viviendas cuidados extra • Instituciones 	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamientos compartidos • Hábitat agrupado • Establecimientos para personas mayores • Instituciones
Promotor Principal					
	Organizaciones sin ánimo de lucro	Privado	Organizaciones sin ánimo de lucro	Privado	Público/privado
Régimen principal					
	Propiedad	Alquiler	Alquiler	Propiedad	Alquiler

Fuente: Elaboración propia.

Es importante destacar cómo cada país ha ido desarrollando sus propias políticas en función de sus intereses y estructuras organizativas, pero es muy interesante constatar cómo la tendencia común está dirigida a promover el envejecimiento en la propia vivienda como estrategia para mantener la calidad y sostenibilidad de los servicios. Además, en caso de no poder permanecer en la vivienda, todas

las soluciones ofertadas coinciden en crear un ambiente como en casa, alejándose claramente de las propuestas más institucionales. En definitiva, se observa, como el desarrollo de las políticas gerontológicas va integrando los deseos y preferencias de las personas con las necesidades de la planificación de servicios y su sostenibilidad.

Otro aspecto fundamental reside en la clara división entre vivienda y servicios sociales. Pese a que todos los países dirigen sus esfuerzos a una mayor coordinación entre ambos, las viviendas permanecen bajo el marco normativo de vivienda. Esto se consigue mediante una apuesta generalizada por los servicios a domicilio, como estrategia más eficaz, más demandada por los usuarios y, además, más viable económicamente.

Por otro lado, se constata el importante nicho de mercado que existe en torno a las personas mayores. Tanto el mercado inmobiliario, como en mucha mayor medida el de servicios, han apostado por las personas mayores debido a su potencial. Pero la importancia no reside exclusivamente en su complejidad y heterogeneidad, sino en el potencial demográfico

que suponen y la gran oportunidad de definir un modelo que, aunque en origen esté dirigido a los mayores, por extensión se va a generalizar a toda la población. Actualmente las personas mayores demandan una serie de modelos y servicios más flexibles que se adapten a sus necesidades específicas actuales y futuras. Se trata de modelos que mejoren sus condiciones de vida y bienestar personal durante todo el proceso de envejecimiento, y no como anteriormente, sólo cuando estén enfermos.

Aunque como hemos visto existe una amplísima gama de alojamientos para mayores dentro del conjunto denominado housing, se puede establecer una clasificación según la relación existente entre la edad de los usuarios y los cuidados o atención que requieren (Ver gráfico 1).

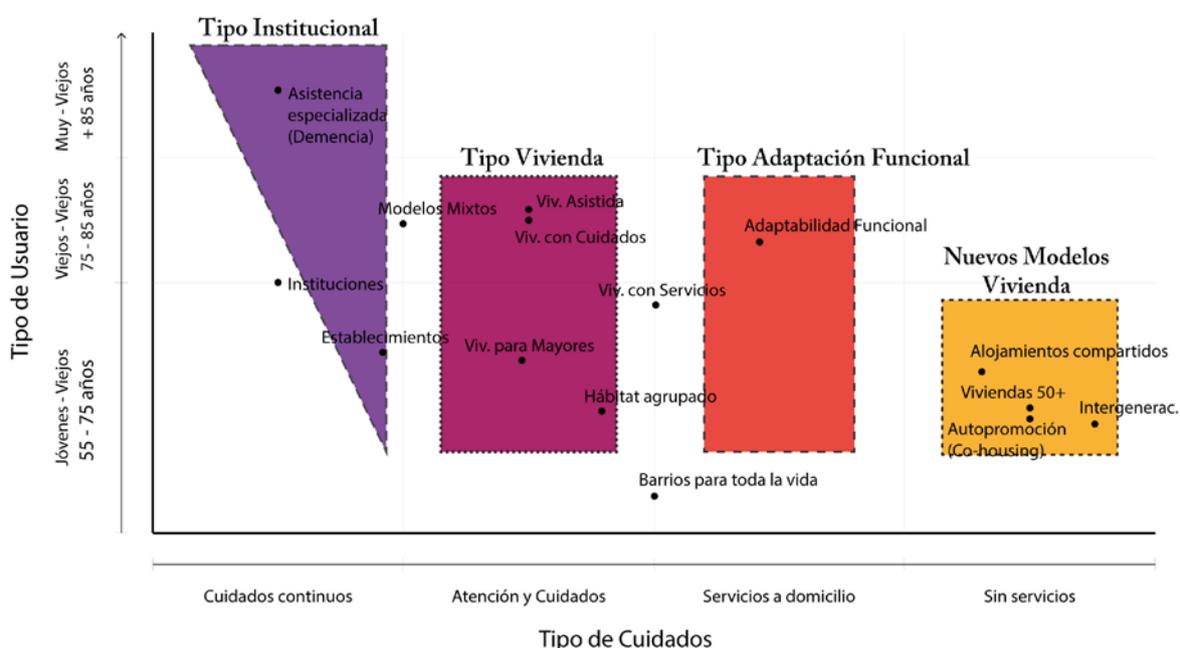


Gráfico 1. Resumen de los distintos los modelos de vivienda existentes y su ubicación en función del tipo de usuario y los cuidados requeridos. Fuente, Heitor G. Lantarón. En el eje vertical podemos ver los tipos de usuarios en función de su edad según la categorización de Neugarten: a mayor edad, mayor necesidad de cuidados. En el eje horizontal podemos ver el tipo de cuidados ofertados en cada modelo de vivienda. Por tanto, todos los modelos que se han ido comentando, pueden ubicarse según el tipo de usuario y el tipo de cuidados que se ofertan. Así vemos que el tipo institucional cubre principalmente a mayores entre 75 y 85 años con cuidados continuos. El tipo Vivienda para mayores cubre las necesidades hasta cierto punto y sólo cuando ya son necesarias. El tipo adaptación funcional está directamente ligado a los servicios a domicilio y los nuevos modelos de vivienda aparecen para cubrir la creciente demanda de alojamiento para mayores totalmente independientes que no requieren servicios de atención o cuidados.

El modelo institucional está vinculado a los últimos estadios del envejecimiento, así como a una necesidad muy alta o continua de ayuda. Dentro de este modelo, y dependiendo del país, podemos encontrar tanto viviendas como alojamientos con atención sanitaria incluida. Los ejemplos de vivienda especializada para personas mayores se caracterizan por el amplio abanico de posibilidades que ofrecen (tantos como la variedad de servicios y los países en los que podemos encontrarlos). Este tipo de viviendas, así como las viviendas convencionales con necesidad de adaptabilidad funcional, no siempre suponen una solución cuando la necesidad de ayuda externa es

continua. Depende de la oferta de servicios proporcionada por la administración o el sector privado implicado. Por último, cabe destacar los nuevos modelos de vivienda, ya que, desde su origen, evitan la segregación de los mayores. Por tanto, aquí se incluyen modelos intergeneracionales, así como viviendas de autopromoción o aquellas destinadas a los mayores más activos (viviendas 50+).

Toda esta oferta de viviendas se puede comparar con las tendencias en materia de alojamiento que actualmente se están desarrollando en Europa y que, como hemos visto, en algunos casos llevan más de 30 años aplicándose (Ver gráfico 2).

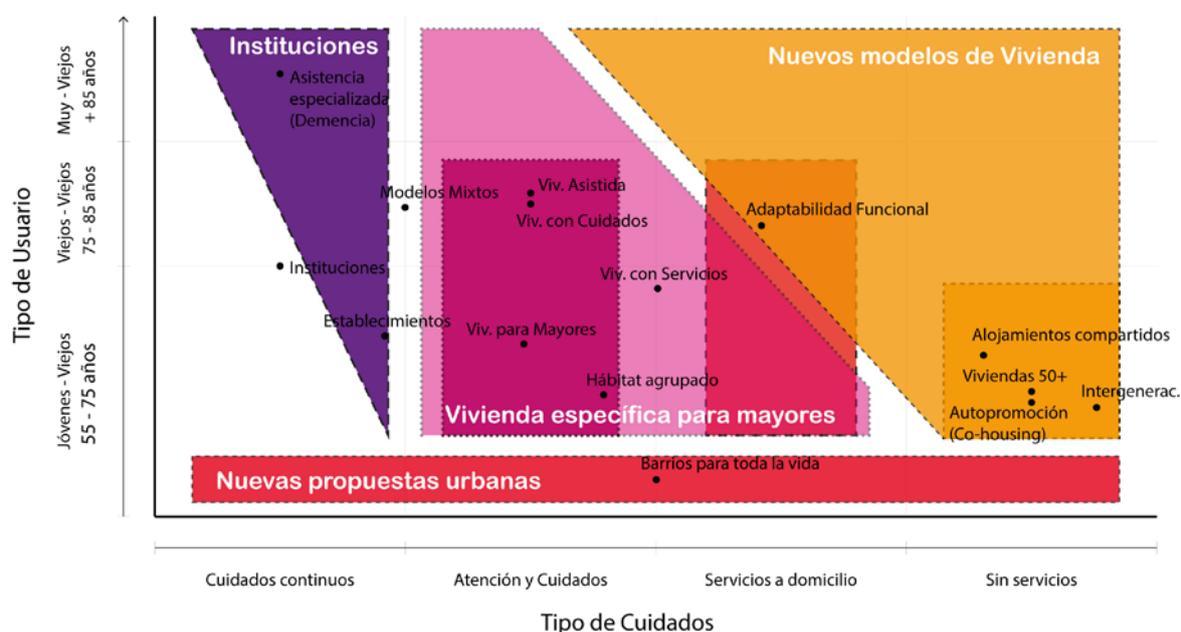


Gráfico 2. Comparativa de los ejemplos existentes y las tendencias actuales en materia de alojamiento para personas mayores. Fuente, Heitor G. Lantarón. En este caso, podemos apreciar las distintas tendencias actuales y futuras. Por un lado, las nuevas propuestas urbanas apuestan por cubrir todo el rango de atención y servicios requeridos. Las instituciones se mantienen como un modelo especializado en personas con alto grado de dependencia. Por último, los modelos de vivienda, ya sea específica para mayores o los nuevos modelos más flexibles, se están enfocando a cubrir todas las necesidades del usuario, independientemente de su edad y condición física o mental. Es decir, la tendencia global es promover el envejecimiento en su casa, en su barrio, en su ciudad.

Con respecto al modelo institución, como ya hemos comentado, la tendencia general es hacia una mayor especialización, principalmente hacia la demencia. Actualmente su presencia se está extendiendo, acompañando al incremento de los casos de gran dependencia. En cualquier caso, siempre se plantean con un esquema de vivienda agrupado en unidades de convivencia y con un ambiente muy hogareño. Como podemos ver en la gráfica 2, la tendencia los está desplazando hacia un usuario muy concreto y en un último estadio de la vida.

La vivienda específica para mayores, ocupa actualmente el mayor número de ofertas del mercado. Como hemos visto, se trata de un modelo que ofrece servicios de todo tipo a la carta, por lo que los promotores, fundamentalmente privados, están creando un gran mercado. Precisamente por la necesidad de hacer viable económicamente el modelo, muchas de estas viviendas forman parte de modelos mixtos, donde los alojamientos con cuidados continuos comparten recursos y personal con estas viviendas.

Frente a esta opción, ya hemos comentado cómo están surgiendo iniciativas dirigidas a un usuario más exigente, o con menos inclinación a compartir espacio con mayores en peores condiciones, los

llamados “Nuevos modelos de vivienda”. Desde los sectores públicos se fomentan proyectos intergeneracionales y en algunos países también la autopromoción en forma de cooperativas. Desde el sector privado se promueven iniciativas tipo viviendas 50+, dirigidas a los mayores “jóvenes”. En cualquier caso, todas ellas intentan adelantarse a las necesidades futuras, promoviendo un envejecimiento satisfactorio en un entorno conocido, evitando así traslados que rompan los lazos sociales establecidos. Además, incluyen planteamientos de diseño arquitectónico basados en principios de flexibilidad, con la intención de evitar costosas transformaciones. Muchas de estas iniciativas se basan además en los principios de solidaridad y ayuda mutua entre los habitantes, reproduciendo modos de vida que se están perdiendo.

Por último, cabe destacar la cada vez más numerosa política de planificación urbana con el objetivo de reducir costes y hacer sostenible el sistema. En las nuevas propuestas urbanas, la intención es aproximarse al problema desde todas las escalas e implicando a todos los actores. Se promueven viviendas que, gracias a su diseño, a la red social que se establece y a la red de servicios sociales ofertada por la administración, puedan ser soluciones para toda la vida.



Conclusiones y recomendaciones

Nuestra Historia

Las cuestiones relacionadas con el hábitat y el envejecimiento, ocupan desde hace décadas la atención de responsables y planificadores de las políticas públicas en Europa. Siempre desde la doble perspectiva: gerontológica y de vivienda. Es más reciente el enfoque ecosistémico que integra los entornos, el urbanismo y el grado de amigabilidad de los territorios y ciudades con las personas que envejecen.

Sin embargo, en el Estado español los temas relacionados con la vivienda y el envejecimiento han estado ausentes durante décadas de las agendas políticas y de planificación de las diferentes administraciones públicas competentes. Solo desde los servicios sociales, a partir de los años 80, recién inaugurada la transición democrática, se promovió la construcción de grandes residencias para mayores, que han transitado entre los modelos hospitalarios y hoteleros. Las razones son variadas y relacionadas sobre todo con nuestra historia, ya no tan reciente, que nos ha situado a mucha distancia de nuestros vecinos europeos en estos asuntos:

- En 1975 se publica el Informe GAUR en el que por primera vez se realiza un detallado análisis sobre las condiciones de vida de los jubilados españoles: “La pobreza está presente en los ancianos en proporciones escandalosas.....

un 12% no tienen ningún ingreso estable, uno de cada tres percibe menos de 1000 pts. mensuales... El 75% de sus viviendas carecían de uno o varios equipamientos básicos (agua, luz, calor...).

- El capítulo que este informe dedica a la situación de los asilos y residencias resulta suficientemente clarificador de la situación que las personas mayores vivían en la década de los setenta: “ El hambre, el frío, la falta de higiene, el ambiente cuartelero, la promiscuidad y la incultura, están aún presentes en los alojamientos colectivos para ancianos como subproductos de una situación de miseria que no sólo proporciona la mayor parte de la clientela, sino que además, se instala en el propio centro.... Sólo las nuevas residencias construidas estos últimos años se separan de esta tétrica imagen”.
- Mientras en los países más avanzados de Europa llevaban años librando con dureza la batalla de la desinstitucionalización (Townsend, 1962, Tibbitts, 1963) y se aireaban evaluaciones demoledoras sobre las instituciones psiquiátricas y de ancianos, en España en los años 80 vivíamos la época dorada de construcción de residencias de gran capacidad, destinadas a personas que se valían por sí mismas y que sufrían múltiples carencias socioeconómicas. Se trataba de instalaciones hoteleras de calidad, dependientes del sistema

público y presididas por el objetivo de “dar a nuestros mayores lo que nunca tuvieron en su época de duro trabajo”.

- Solo desde comienzos de los 90 empiezan a tomar fuerza, también en España, los planteamientos que defienden las ventajas de ofrecer atención a las personas en su medio habitual. Se iban asumiendo los enfoques comunitaristas que ya estaban ampliamente teorizados y conceptualizados en otros países de Europa.

En definitiva, las situaciones de necesidad de las personas mayores y las carencias que padecían en sus viviendas recibieron como respuesta la construcción de un número limitado, muy escaso, de grandes residencias de carácter hotelero. Pero no se realizaron intervenciones en el parque de viviendas sociales y privadas en las que vivían estas personas (Sancho y Rodríguez, 2002).

La experiencia de Donostia en el ámbito de las viviendas para mayores se puede considerar en este escenario bastante excepcional.

Por un lado, a través de la denominada red vivienda, el Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián, a través del Ente Público Empresarial de Vivienda (EPEV) - Donostiako Etxegintza, ha promovido políticas de vivienda dirigidas al colectivo de personas mayores que, ofrecen varios servicios generales a las personas mayores usuarias de dichos apartamentos, tales como:

- Los servicios de gestión, organización y atención a las personas usuarias a través de un administrador del edificio para cualquier cuestión relacionada con la gestión del edificio, las normas de convivencia y la interpretación de Reglamento de Régimen Interior y todos los aspectos relacionados con la vinculación contractual entre las personas mayores usuarias de los Apartamentos y el Ente Público Empresarial de Vivienda - Donostiako Etxegintza.

- Un servicio de Recepción – Coordinación, que incluye la figura de un conserje que se encarga, entre otros, de recepcionar y transmitir información de interés para las personas mayores, realizar pequeñas labores de mantenimiento y avisar a los servicios de urgencia o al resto de recursos comunitarios en los supuestos de atención de situaciones de urgencia y/o emergencia
- Un servicio de manutención, que comprenderá para quien así lo demande, y con carácter flexible, los servicios de: Desayuno, Comida y Cena.

La red vivienda, cuenta en la ciudad de Donostia con 4 edificios destinados a este fin en: Berio, Benta Berri, Ategorrieta y Marrutxipi.

Por otro lado, y dentro del Sistema Público de Servicios Sociales, a través de la denominada “red social”, el Ayuntamiento de Donostia cuenta, a través del Departamento de Acción Social, y respondiendo a la responsabilidad derivada de la Ley 12/2008 de Servicios Sociales, con una cartera propia de alojamientos destinados al colectivo de personas mayores autónomas y tras la aprobación de la cartera de servicios sociales, desde enero del 2017, prioritariamente a las personas mayores con una dependencia reconocida de grado 1. En este sentido, el Departamento de Acción Social, puede alojar a cerca de 250 personas en diferentes modalidades de alojamiento dirigidos a este colectivo, tales como apartamentos tutelados, viviendas comunitarias y plazas residenciales.

Sin duda, la ciudad de Donostia tiene una posición privilegiada derivada de un esfuerzo público importante a lo largo de los últimos años.

El valor de la propiedad

Quizás como consecuencia de un pasado lleno de carencias, necesidades e incertidumbres, se promovió con intensidad las bondades de la

vivienda en propiedad. Actualmente somos el país de Europa con un parque más grande de viviendas propias que, sin duda, constituyen un elemento de seguridad esencial en la vejez. Los sentimientos de pertenencia, de patrimonio transferible, de percepción de control, de permanencia, de capacidad de elección, etc., que aparecen con intensidad asociados a la vivienda propia, está dificultando enormemente la movilidad residencial cuando las personas mayores padecen situaciones de fragilidad o dependencia y necesitan condiciones de accesibilidad y habitabilidad que su domicilio habitual no tienen. Su satisfacción con su casa es muy alta, con independencia de las condiciones objetivas de esta. En definitiva, la casa se puede convertir en una auténtica celda (en la mayoría de las ocasiones no de oro) generadora en sí misma de aislamiento y dependencia.

Vivienda y planificación urbana

El ministro franquista Arrese (nombrado ministro de la vivienda en 1957), añadía a sus discursos frases como “primero la vivienda y después el urbanismo”. Parecería que este “modelo” ha tenido amplio eco a lo largo de muchas décadas, con consecuencias de todo tipo para la población: problemas de acceso a servicios comunitarios, construcción de “urbanizaciones” en terrenos aislados de cualquier núcleo urbano o rural de referencia, sin equipamientos suficientes, importante proliferación de ciudades o urbanizaciones dormitorio, desiertas en el día y con serios problemas de accesibilidad al final de las jornadas laborales. Estas iniciativas residenciales están teniendo consecuencias importantes de aislamiento y exclusión entre la población más envejecida, que en muchos casos ha inmigrado desde sus núcleos rurales de procedencia y se ven abocados a situaciones de total soledad, en lugares que no han sido planificados para promover la inclusión de

grupos frágiles de población y la participación social de las personas en la vida comunitaria.

Nuestra realidad hoy

A pesar de la negra y todavía reciente historia que ha condicionado mucho el diseño de un modelo de atención más acorde con los deseos, preferencias y necesidades de las personas que envejecen y muy especialmente de aquellas que necesitan ayuda, las ciudades se están incorporando rápidamente a este nuevo marco conceptual que preside las políticas gerontológicas: el envejecimiento activo, la amigabilidad de las ciudades, la importancia de la autonomía y la construcción de un proyecto propio de las personas, de sus asociaciones y de sus barrios.

Desde estos marcos conceptuales se plantea la necesidad de planificar políticas de vivienda en entornos urbanos sostenibles, amables, participativos, que garanticen una vida cotidiana de calidad para todas las personas y faciliten la provisión de servicios a los más frágiles desde la cercanía, con flexibilidad y agilidad, adaptados a sus necesidades y las de su entorno familiar; también la revisión del modelo de atención domiciliaria, concebido en los años 80 desde la necesidad de ayuda doméstica y que actualmente está abocado a dar respuesta a las necesidades de cuidados que presentan las personas con altísimos niveles de dependencia que permanecen en su domicilio.

A esta evolución es obligado añadir la de los modelos de convivencia, con un incremento imparable de personas muy mayores (mujeres mayoritariamente) que viven solas, aun manteniendo la red de apoyo familiar. Pero con necesidades imperiosas de servicios “a la carta”, de proximidad, flexibles, que integren los tiempos de atención profesionalizada (cuidados personales) con otros de acompañamiento.

La complementariedad entre el apoyo y cuidado familiar, el trabajo doméstico, la atención especializada en momentos concretos del día, los productos tecnológicos que minimizan esfuerzos y ofrecen seguridad y determinadas atenciones, la acción voluntaria de acompañamiento y los servicios de proximidad, configuran un mapa de atenciones imprescindible si queremos dar respuesta a los deseos de las personas cuando necesitan ayuda: permanecer en su domicilio. Y si esto no es posible, disponer de sistemas alternativos de viviendas o alojamientos que nos permitan “vivir como en casa”.

En este Informe se describen un conjunto de iniciativas en materia de vivienda o sistemas alternativos a la misma desarrollados en diferentes países de Europa desde hace años. No se han analizado los modelos de atención a personas muy dependientes, con un carácter más institucional, conscientes de que este tipo de recursos no forman parte de las competencias municipales en Euskadi.

A partir de los aprendizajes extraídos del análisis de las experiencias descritas podemos extraer un conjunto de recomendaciones que creemos pueden ayudar a orientar la planificación de las políticas de vivienda y hacer frente así a los retos que plantea el cambio demográfico y el envejecimiento de la población:

- Avanzar nuevas fórmulas de promoción de la adaptación de la vivienda privada de las personas que envejecen para facilitar que permanezcan en ellas el mayor tiempo posible.
 - Difundir los programas de apoyo y subvención que actualmente hay entre los sectores que tienen más dificultades de acceso a la información.
 - Estudiar propuestas viables de apoyo y financiación que refuercen las actualmente vigentes.
 - Identificar posibilidades concretas de promoción de la adaptación de la vivienda
- Ofrecer orientación y consejo para facilitar la toma de decisiones más adecuada a las necesidades y preferencias de las personas puede ser una excelente inversión, ante la constatación de la escasez de información de la ciudadanía en estos aspectos. Un servicio que podría tener carácter mixto si se articula la colaboración de la administración local con otras iniciativas de carácter privado, procedentes sobre todo del mundo asociativo de las personas mayores. En Donostia la participación del Grupo Motor de Donostia Lagunkoia en esta iniciativa podría enriquecer mucho su efectividad.
- Promover el trabajo multidisciplinar y de carácter transversal, entre expertos de diferentes perfiles y con la participación del tejido social diseñar propuestas que contribuyan a la difusión de estos asuntos entre la ciudadanía. Este tipo de iniciativas se podrían desarrollar en el seno del movimiento Lagunkoia.
 - Trabajando desde postulados que defiendan el concepto “vivienda para toda la vida” y repensando el modelo de “vivienda tutelada” existente.
 - Aprendiendo de las experiencias europeas pero para crear modelos propios, adaptados al contexto local y acordes con la idiosincrasia vasca.
 - Inclusión de análisis interdisciplinares que aporten el diálogo entre distintas visiones. Participación de arquitectos, urbanistas, trabajadores sociales, sociólogos.....
- Centrar la prioridad en la intervención en el parque de viviendas sociales.
 - Promoviendo un seguimiento continuo sobre las necesidades del envejecimiento

y los nuevos perfiles de mayores entre los promotores de vivienda social.

- Diversificando y ampliando las opciones existentes a través de experiencias piloto y buenas prácticas de alojamientos en edificios con viviendas de diferentes tamaños y características, apartamentos, edificios intergeneracionales, apoyo a experiencias de cohousing... etc...
 - Estimular la iniciativa privada para que promueva la construcción de alojamientos adecuados para mayores en régimen de alquiler, animando a las empresas a invertir en este sector, como sucede en buena parte de Europa.
 - Crear nuevas iniciativas de alojamiento en los barrios, en el marco de un ecosistema o plataforma de referencia para la provisión de servicios domiciliarios y la promoción de actividades con personas que envejecen.
 - Como ya se ha señalado, las políticas de vivienda para toda la vida y alojamientos alternativos para mayores exigen el desarrollo de modelos de provisión de servicios más integrados, sociosanitarios, que utilicen los servicios de proximidad y garanticen la continuidad de los cuidados.
 - Pensar las políticas de vivienda a partir del análisis de las necesidades de la población en una proyección a 25-30 años con vistas a una mejor planificación de la ciudad del futuro. Al igual que en los países analizados, en nuestro contexto podremos observar también:
 - Un incremento del número de personas muy mayores, con niveles de dependencia moderados que necesitarán servicios en su domicilio, siempre que éste esté adaptado.
 - Un desarrollo de la atención integral y centrada en las personas, coordinado desde el perfil profesional de una gestora del caso, que facilite la vida de estas personas y garantice una correcta provisión de cuidados públicos, privados, familiares y de carácter voluntario.
- Un incremento exponencial de las personas muy mayores que vivirán solas y preferirán fórmulas más seguras y “protectoras” para vivir. Siempre desde la normalización de su modo de vida, en apartamentos o pisos más grandes, modelo “casa”, en zonas pobladas, comerciales y con servicios que les permita llevar una vida más integrada.
 - Una planificación de viviendas adecuadas, pero no necesariamente exclusivas para mayores en sus diferentes modalidades: edificios de apartamentos, edificios intergeneracionales...en todos los casos ubicadas en los barrios desde una planificación de servicios y atenciones ajustada a la realidad de la zona.
 - Facilitar las iniciativas promovidas por el mundo asociativo y vecinal en este sentido, de co-housing, viviendas solidarias o cualquier otro tipo que promueva la convivencia y evite la soledad. Ayudar a que estas iniciativas lleguen a término, a través de ayudas económicas, cesión de terreno o rehabilitación de edificios.
 - Planificar desde la certeza de que las residencias pasaran a convertirse en un recurso exclusivamente dirigido a personas muy dependientes y con demencia avanzada. Con bastante medicalización y una necesidad relativamente estable de plazas.
 - Realizar estudios de coste -efectividad de cada una de las iniciativas que se desarrollen.
 - Promover la generalización de normativas de vivienda basadas en el diseño para todos o diseño universal, con el objetivo de acercar la construcción a las necesidades futuras.



Bibliografía

- ABELLÁN, A., ESPARZA, C.** (2009). Las demandas de los mayores en Europa. *Informes Portal Mayores*, nº 94. Recuperado de <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/abellan-estimaciones-11.rtf>
- ARONS & GELAUFF** (2011). *Anything but Grey*. Amsterdam: aronsgelauff architects.
- ÆLDREFORUM** (2004). *Flexibelt byggeri til ældre. Fra fortid til nutid – fra nutid til fremtid*. Odense: ÆldreForum. **AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN** (2009). Reglamento de apartamentos dotacionales. B.O. de Guipuzkoa 11-05-2009.
- AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN** (2012). Dossier informativo divulgativo sobre alternativas de alojamientos para personas mayores autónomas.
- AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN** (2012). Resumen Manual informativo sobre el funcionamiento de Apartamentos para personas mayores.
- BECKER, A., SCHMAL, P. C., HAAS, C., ANDREAS, P., EBERLE D., FRENKLER F.,... THIMM, C.** (2013). *Netzwerk Wohnen. Architektur für Generationen (Network Living. Architecture for All Generations)*. Munich: Prestel Verlag.
- BEST, R., PORTEUS, J.** (2012). *Housing our Ageing Population: Plan for Implementation (HAPPI2)*. APPG. Recuperado de http://www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Design_building/HAPPI2/?parent=8649&child=8650
- COLMORTEN, E., CLAUSEN, T., BENGTSOON, S.** (2004). “Providing integrated health and social care for older persons in Denmark”, en K. Leichsenring, A. M. Alaszewski (Eds.), *Providing integrated health and social care for older persons – A European review of issues at stake*. Viena: European Centre and Aldershot, Ashgate Publishing.
- DANISH MINISTRY OF HOUSING, URBAN AND RURAL AFFAIRS** (2010). *Fact Sheet on Danish Housing for the elderly*. Recuperado de <http://www.mbbldk/english>
- DEPARTMENT OF COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT** (2008). *Lifetime Homes, Lifetime Neighbourhoods – A National Strategy for Housing in an Ageing Society*. West Yorkshire: Communities and Local Government Publications. Recuperado de: <http://www.cpa.org.uk/cpa/lifetimehomes.pdf>

- DET NATIONALE FORSKNINGSCENTER FOR VELFÆRD (SFI)** (2011). *Livindhome: Living independently at home, reforms in home care in 9 European countries*. Copenhagen: The Danish National Centre for Social Research (SFI).
- DIAZ-VEIGA P., SANCHO, M.** (2013). Residencias, crisis y preferencias de las personas mayores. Editorial. *Revista Española de Geriatria y Gerontologia*, 48 (3), 101-102.
- DURRETT, C.** (2015). *Manual del Senior cohousing: autonomía personal a través de la comunidad*. Madrid: Ed. Dickinson.
- ESPING-ANDERSEN, G.** (1990). *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- ESPING-ANDERSEN, G., PALIER, B.** (2010). *Los tres grandes retos del Estado de bienestar*. Barcelona: Editorial Planeta, S.A.
- EUROPEAN COMMISSION** (2015). *The 2015 Ageing Report*. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- EUROSTAT** (2012). Population by sex, age and disability status. [Database: Population and Social Conditions]. Recuperado de http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/hlth_dpeh005
- EUROSTAT** (2014), Healthy Life Years 2014. [Database: Population and Social Conditions]. Recuperado de <http://ec.europa.eu/eurostat/web/gdp-and-beyond/quality-of-life/healthy-life-years>
- EUROSTAT** (2015a). Distribution of population aged 65 and over by type of household - EU-SILC survey. [Database: Population and Social Conditions]. Recuperado de http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ilc_lvps30
- EUROSTAT** (2015b). Population on 1 January by age and sex. [Database: Population and Social Conditions]. Recuperado de http://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-datasets/-/DEMO_PJANGROUP
- FEDDERSEN, E., LÜDTKE, I.** (2009). *Living for the Elderly, a design manual*. Basel: Birkhäuser Verlag AG.
- FEDDERSEN, E., LÜDTKE, I.** (Eds.) (2014). *Lost in Space. Architecture and Dementia*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.
- GOTTSCHALK, G.** (1995). Housing and Supportive Services for Frail Elders in Denmark. En J. Pynoos, P. S. Liebig, (eds). *Housing Frail Elders: International Policies, Perspectives and Prospects*. Baltimore: The Johns Hopkins University Press.
- GOTTSCHALK, G & POTTER, P.** (Eds.) (1993). *SBI Town Planning 68: Better Housing and Living Conditions for Older People. Case Studies from Six European Cities*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut, Danish Building Research Institute.
- HAUT COMITÉ POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DÉFAVORISÉES** (2012). *Habitat et vieillissement. Vivre chez soi, mais vivre parmi les autres - 17e rapport*. Paris: Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Recuperado de <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/124000572.pdf>
- HOMES AND COMMUNITIES AGENCY** (2009). *Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPI)*. London: Homes and Communities Agency. Recuperado de <https://www.gov.uk/government/publications/housing-our-ageing-population-panel-for-innovation>

- HOMES AND COMMUNITIES AGENCY** (2012). HAPPI 2. APPG. Recuperado de http://www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Design_building/HAPPI/?parent=8649&child=8650
- HOMES AND COMMUNITIES AGENCY** (2016). HAPPI 3. APPG. Recuperado de http://www.housinglin.org.uk/Topics/browse/Design_building/HAPPI/?parent=8649&child=10165
- HOUSING LEARNING AND IMPROVEMENT NETWORK** (2011). *Strategic Housing for Older People (SHOP): Planning, designing and delivering housing that older people want*. London: Housing Learning and Improvement Network. Recuperado de <https://www.housinglin.org.uk/assets/Resources/Housing/SHOP/SHOPResourcePack.pdf>
- IMSERSO** (2011). *Libro Blanco sobre Envejecimiento Activo*. Madrid: Ministerio de Sanidad y Política Social. Recuperado de <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/imsero-libroblancoenvejecimientoactivo-01.pdf>
- INFORME GAUR** (1975). *La situación de los ancianos en España*, Madrid: Confederación Española de Cajas de Ahorros.
- KRISTENSEN, H.** (2007). *Housing in Denmark*. København: Centre for Housing and Welfare – Realdania Research.
- PEDERSEN, M.** (2015). Senior Co-Housing Communities in Denmark. *Journal of Housing For the Elderly*, 29 (1-2), 126-145. doi: 10.1080/02763893.2015.989770.
- RODRÍGUEZ P.** (Coord) (2015). *Innovaciones para vivir bien en casa cuando las personas tienen una situación de dependencia*. Madrid: Fundación Pilares y Fundación Caser para la dependencia.
- ROSTGAARD, T., GLENDINNING, C., GORI, C., KROGER, T., OSTERLE, A., SZEBEHELY, M., ... VABO, M.** (2011). *Livindhome: Living independently at Home: Reforms in home care in 9 European countries*. Copenhagen: SFI - Danish National Centre for Social Research. Recuperado de <https://www.york.ac.uk/inst/spru/research/pdf/livindhome.pdf>
- ROUGIER, I. ET MAYEUR, P.** (2013). *Adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées*. Rapport de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Caisse nationale de l'assurance vieillesse (Cnav). Recuperado de <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/134000844/index.shtml>
- REGNIER, V.** (2002). *Design for Assisted Living: guidelines for housing the physically and mentally frail*. New York: John Wiley & Sons.
- SANCHO, M., RODRÍGUEZ, P.** (2002). Envejecimiento y protección social de la dependencia en España. Veinte años de historia y una mirada hacia el futuro. *Revista de intervención psicosocial*, 10 (3), 259-276.
- SANCHO M., DEL BARRIO, E.** (2013). *La Vivienda en España en el S.XXI. Informe Foessa*. Caritas Diocesana.
- SANCHO M.** (1994). Un lugar para vivir. Alojamientos alternativos para mayores. *R Revista Española de Geriátría y Gerontología*, 29 (S3): 13-18.
- SBI** (1988). *Bofællesskaber. En eksempelsamling. SBI-RAPPORT 187*. Hørsholm: Statens Byggeforskningsinstitut.
- SCHITTICH, C.** (ed.) (2007). *In Detail: Housing for People of All Ages*. München: DETAIL – Institut für international Architektur-Dokumentation GmbH.

- TIBBITTS, C.** (1960). *Handbook of Social Gerontology: Societal Aspects of Aging*. Chicago: The University of Chicago Press.
- TOWNSEND, P.** (1962). *The last Refuge. A Survey of Residential Institutions and Homes for the Aged*. Londres: Routledge & Kegan Paul.
- VV AA.** (2011). *Futurage, a Road Map for Ageing Research*. Coordinator: The University of Sheffiled, Sociological Studies. Recuperado de <http://futurage.group.shef.ac.uk/road-map.html>
- RODRÍGUEZ P.** (Coord.)(2012). *Innovaciones en Residencias para personas en situación de dependencia. Diseño arquitectónico y modelo de atención*. Madrid: Fundación Pilares y Fundación Caser para la dependencia. Recuperado de www.fundacionpilares.org/docs/INNOVRESIDARQUITECYMODELO.pdf
- WHO** (2002). *Active Ageing, A Policy Framework. Ageing and the life Course*. Geneva: WHO Press. Recuperado de http://www.who.int/ageing/publications/active_ageing/en/
- WHO** (2007). *Global age-friendly cities: a guide*. Geneva: WHO Press. Recuperado de http://www.who.int/ageing/publications/Global_age_friendly_cities_Guide_English.pdf
- WHO** (2012). *Good health adds life to years. Global brief for World Health Day 2012*. Geneva: WHO Press. Recuperado de http://www.who.int/ageing/publications/whd2012_global_brief/en/



Apéndice

Fotografías

- Fig. 1.- Nogle Alderdomshjem. Arkitekten Maanedshæfte nº 5. København: Akademisk Arkitektforening.
- Fig. 2.- Elaboración propia
- Fig. 3.- Tegnestuen Vandkunsten
- Fig. 4.- Tegnestuen Vandkunsten y elaboración propia
- Figs. 5 y 6.- Heitor G. Lantarón
- Figs. 7, 8 y 9.- Arkitektgruppen i Malmö
- Fig. 10 y 13.- Arkitema
- Fig. 11 y 12.- Arkitema y elaboración propia
- Fig. 14 y 15.- Metroarkitekter
- Fig. 16.- KPF Arkitekter
- Fig. 17.- Netzwerk Wohnen. Architektur für Generationen
- Figs. 18, 19 y 20.- In Detail: Housing for People of All Ages
- Figs. 21-25.- Feddersen Architekten
- Fig. 26-32.- Arons en Gelauff architecten
- Fig. 33-37.- Hogeweyk Dementia Village
- Fig. 38-41.- Tim Crocker y PRP Architects
- Fig. 42 y 44.- Downsizer homes UK
- Fig. 45 y 46.- Tristan Poyser Photography y Evans Vettori Architects
- Fig. 47.- Logement foyer les Clos Breton
- Fig. 48 y 49.- Logement Jean Bachillard
- Fig. 50.- Marpa de Nouvioutou
- Figs. 51 y 52.- Commune de Mont Sous Vaudrey.
- Fig. 53.- Espacil Maison Helena a Gevezé
- Fig. 54.- Espacil Maison Helena
- Fig. 55.- Domitya L'Arbre D'Or
- Fig. 56.- Beginage et Maison Babayaga.

Las fotografías de portada, cotraportada, así como las que preceden el inicio de cada capítulo son propiedad de Matia Fundazioa.

