

COHOUSING FENOMENOA ETA ENTREPATIOS KASU-ANALISIA

GRADU AMAIERAKO LANA

ENPRESEN ADMINISTRAZIO ETA ZUZENDARITZAKO GRADUA
EKONOMIA ETA ENPRESA FAKULTATEA (GIPUZKOAKO ATALA)

Egilea: Maddi Montero Ormazabal

Zuzendaria: Aitziber Etxezarreta Etxarri

2021/2022 ikasturtea

LABURPENA

Lan honekin Espainiako testuinguruan cohousing edo etxebizitza kolaboratiboa deritzon etxebizitza ereduaren egoeraren azterketa bat egin da, bai eta etxebizitza merkatuaren analisi bat Euskadi eta Madrilgo erkidegoen kasuan, eta Espainiako etxebizitza sektorearen historiaren eta bilakaeraren errebisio bat.

Azterketa honen helburuen artean aurkitzen dira etxebizitzaren sektorean ekonomia kolaboratiboaren edo cohousing-aren papera ulertzea, erabilera eskubidearen kontzeptuan sakontzea eta etxebizitza kooperatiben inguruan ahulgune eta indar-gune nagusiak identifikatzea.

Erabilitako metodologia artikulu eta proiektu ezberdinen errebisio bibliografiko batean oinarritu da, bai eta aurrerago aztertzen den cohousing proiektu konkretu batekin izandako elkarrizketa eta elkarlanean ere, Entrepatis erabilera eskubideko etxebizitza kooperatibarekin, zehazki.

Errebisio eta azterketa honetatik ateratako emaitzek cohousing ereduak eta orokorrean etxebizitza kooperatibek Espainian duten papera hobeto ulertzera eramán gaituzte, bai eta etorkizunera begira jarraitu beharreko pausoak edota ildoak zein izango den zehaztera.

AURKIBIDEA

1.	SARRERA: Etxebizitza Espainiako gizartean.....	5
2.	ETXEBIZITZAREN TESTUINGURUA.....	7
2.1	Etxebizitza eskubide gisa: etxebizitza eskubidearen aitortza konstituzionala eta nazioartekoa	7
2.2	Etxebizitza merkatuko ondasun eta sektore gisa: lurzorua inguruko eskumen eta politiken joera	8
2.3	Espainiako etxebizitza eredua eta bere ondorioak	11
2.4	Etxebizitza sozialaren papera Espainian	15
2.5	Etxebizitza plana 2022-2025	16
3.	EAEko ETA MADRILGO ETXEBIZITZA MERKATUAREN ANALISIA	18
3.1	Etxebizitza libre eta babestuen egoeraren konparaketa eta bilakaera.....	19
3.2	Etxebizitzaren prezioaren arazoa	21
3.3	Lurzorua prezioaren arazoa	24
3.4	Egotzitako hipoteka kopuruaren bilakaera.....	25
4.	EKONOMIA KOLABORATIBOA ETA ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA: COHOUSING	26
4.1	Ekonomia kolaboratiboaren kontzeptua.....	26
4.2	Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboa: zertan datza.....	27
4.3	Etxebizitza kooperatibaren forma: ANDEL eredua eta bere ezaugarriak.....	28
4.4	Erabilera eskubidearen kontzeptua	32
4.5	Cohousing-aren egoera Espainian eta Euskadin	33
5.	COHOUSING-AREN INGURUKO ASPEKTU JURIDIKOAK ETA ARAUDIA.....	35
5.1	Araudia estatu mailan eta autonomia-erkidegoetan	35
5.2	Cohousing proiektuetan figura juridiko erabiliena: etxebizitzaren kooperatiba ..	39
5.3	Etxebizitza kooperatiben papera Espainian	40
6.	COHOUSING PROIEKTU BATEN FUNTZIONAMENDUA: ENTREPATIOS KASUA	42
6.1	Entrepacios proiektua: zer da eta kooperatibaren misioa, bisioa eta balioak	42
6.2	Entrepacios-en hastapenak eta parte-hartze prozesua.....	44
6.3	Alderdi ekonomiko-finantzarioa: ekarpenak eta finantzaketa	47
6.4	Proiektuaren alderdi teknikoa: proiektuaren arkitektura eta kanpo laguntza.....	49

6.5 Alderdi juridikoa eta kooperatibaren kudeaketa: Batzar Orokorrak	52
7. COHOUSING PROIEKTUEN IKASPENAK ETA ZAILTASUNAK	54
7.1 Cohousing proiektuen zailtasun ekonomiko-finantzarioak Espainiako testuinguruan.....	54
7.2 Cohousing proiektuen zailtasun tekniko nagusiak Espainiako testuinguruan.....	55
7.3 Eredu berri bat izatearen arazoa: ikusgarritasun falta	55
7.4 Cohousing proiektu bat martxan jartzearen onurak	56
8. ONDORIOAK	57
BIBLIOGRAFIA.....	59

GRAFIKO ETA TAULEN AURKIBIDEA

- 1. IRUDIA: Etxebizitza libreen eta babestuen bilakaera Espainian 1991 eta 2021 urteen artean
- 2. IRUDIA: Etxebizitza libre eta babestuen portzentajeak 2021 urtean Espainian
- 3. IRUDIA: Eraikitako eta birgaitutako etxebizitzaren bilakaera 2000 eta 2019 bitartean
- 4. IRUDIA: Etxebizitza libreen eta babestuen bilakaera EAE-n 1991-2021 bitartean
- 5. IRUDIA: Etxebizitza libreen eta babestuen bilakaera Madrilgo erkidegoan 1991-2021 bitartean
- 6. IRUDIA: Etxebizitza prezioaren indizearen bilakaera estatuan, Madrilen eta EAE-n
- 7. IRUDIA: Etxebizitza libre eta babestuaren balio tasatuaren batez besteko prezioa metro karratuko 2011-2021 bitartean
- 8. IRUDIA: Etxebizitza librearen balio tasatuaren batez besteko prezioa metro karratuko estatuan, Madrilen eta EAE-n 2011-2021 bitartean
- 9. IRUDIA: Etxebizitza babestuaren balio tasatuaren batez besteko prezioa metro karratuko estatuan, Madrilen eta EAE-n 2009-2021 bitartean
- 10. IRUDIA: Lurzoru urbanoaren metro karratuko prezioaren bilakaera Espainian, Madrilen eta EAE-n 2004-2021 bitartean
- 11. IRUDIA: Hipoteken estatistika Madrilgo erkidegoan eta EAE-n
- 12. IRUDIA: EAE-ko cohousing proiektuen adibideak
- 13. IRUDIA: Entrepatis proiektuaren fase eta tailer ezberdinak

1. SARRERA: Etxebizitza Espainiako gizartean

Etxebizitza, 1978ko Espainiako konstituzioko 47. artikuluan aitortzen denaren arabera, herritarron oinarrizko behar eta eskubide sozial bat da. Artikulu honen esanetan “Espainiar guztiek dute etxebizitza duin eta egoki batez gozatzeko eskubidea”. Hori oinarri gisa harturik, uler daiteke gizartean parte hartzen duen herritar orok izan behar duela etxebizitza duin baterako sarbidea eskura. Gizartean guztiz asegabe dagoen oinarrizko eta funtsezko behar bat den heinean, etxebizitzaren gaiak eztabaida askori irekitzen die bidea. Betidanik, baina gehien bat azken urteetan, asko eztabaidatu den gai bat bilakatu da etxebizitzarena, izan ere, ezin dugu ahaztu Espainiako 2008ko krisi ekonomikoaren gako garrantzitsuenetako bat izan zela etxebizitzaren inguruan momentu horretan sortutako espekulazioa.

Konstituzioak artikulu horretan dioena oinarri harturik gaur egungo egoera aztertzen badugu, kontura gaitzke agian errealitatea erabat bestelakoa dela, eta ez dagoela guztiz bermatuta gizarteko parte den edonorentzat etxebizitzaren oinarrizko eskubide hori, etxebizitza merkatuaren indarra nabarmena baita. Beraz, argi geratzen da etxebizitzara sarbidea edota etxebizitza eredu desberdinen arteko konparaketa eta gatazka eztabaida eta politika ekonomikoen erdi-erdian kokatuta dagoela.

Etxebizitza eredu edo formula ezberdinen esparruan, nabarmena da Espainian etxebizitza gaien gailentzen den ikuspegia erosketaren ereduarekin lotuta dagoela, eta beste etxebizitza ereduak nabarmen oso atzetik jarraitzen dietela erosketa ereduari, besteak beste, alokairuak. Gai sakondu aurretik, esan daiteke sozialki eta kulturalki oso errotuta eta barneratuta dagoela jabetza erregimenaren aldeko apustua edo ikuspegia bai Espainian eta baita Euskadin ere. Honen aurrean, alokairua, erosketaren alternatiba argiena izanda ere, zenbaki eta estatistiketara joaten bagara oso urrun geratzen da etxebizitza jabetzan eskuratzearen aukeratik. Europako beste herrialde batzuetan ez bezala, esan dezakegu gaur egun arte alokairuaren aukera ez dela guztiz jabetzaren pare etxebizitza eredu sendo bezala hauteman, baizik eta gehiago lotu izan dela aldi baterako erresidentzia eredu gisa, etxebizitza jabetzan eskuratzeko pausuen aurretik. Hau da, eros ahalmen murriz edo ezarekin lotu izan da. Europako herrialde askotan, ordea, sozialki gure testuinguruan baino onartuago eta barneratuago dago alokairuaren kontzeptua. Beraz, beste herrialde askotan funtzionatzen duen eredu izan arren, Espainian antzinatekin duen harrera oso bestelakoa da, nahiz eta badirudien gizartearen beharrekin batera etxebizitza beharra ere eraldatzen doala.

Krisi aurreko garaiekin alderatuz, jendearen joerak zertxobait aldatu dira eta geroz eta jende gehiagok planteatzen du alokairua bere lehenengo etxebizitza eskuratzeko

metodo bezala, garai batean etxebizitzaren erosketa gainjartzen zen bitartean. Honek zerikusi zuzena du gaur egungo gizartearen egoera sozioekonomikoarekin eta bestalde, etxebizitzaren kulturaren aldaketa nabarmena suposatzen du. Bai Espainiako enpleguaren egoerak eta bai lanak eskaintzen dituen aukera mugatuek, beraien artean soldata baxuek eta ezegonkortasunak, erabat baldintzatzen dute etxebizitza bat lortzeko garaian bide bat edo bestea aukeratzea, eta beraz, bidea ireki dio, zentzu horretan, etxebizitza eredu berri eta eskuragarriagoak bilatzeari (*Albors, 2012*).

Etxebizitzaren sarbiderako orain arte aipatutako ohiko eta gizartean finkatuta dauden bi eredu hauek muga ugari eskaintzen dizkiote gizarteari. Alde batetik, aipatu dugun krisiak utzitako ondorioak eta bestetik, alokairuaren merkatu murriztu eta minimo bat.

Azken hamarkada hauetako joerak ikusirik, etxebizitza inbertsiorako eta espekulatzeko instrumentu edo objektu bezala erabilia izan dela ezin da ukatu, eta kasu askotan ez du bete gizarteak eskura izan behar duen oinarrizko eskubide bat izatearen funtzioa. Beraz, argi dago etxebizitza duin bat eskuratzeko bidea luzea dela oraindik eta bai Espainian, bai Euskadin, konpondu gabe dagoen gai bat dela.

Laburbilduz, etxebizitza jabetza erregimenean eskuratzeko tradizioa egon den testuinguru batean aurkitzen gara. Hala ere, aipatutako faktore ezberdinen ondorioz joera edo lehentasunak aldatzen eta garatzen joan daitezke gizartea beste eredu batzuetara eramanez, alokairua, etxebizitza libreak... besteak beste. Etxebizitzaren merkatuak eskaintzen duen eta hein handi batean eraginkorra ez den etxebizitza eredu honek, beste eredu ezberdinen bilaketara garamatza behin eta berriz. Etxebizitza eredu tradizional hauek aurkezten dizkiguten mugak ikusita, etxebizitzaren munduan arakatzeko jarraitzea beharrezkoa da alternatiba ekonomiko eta jasangarriago bat bilatzeko hain errotuta dagoen eredu honen aurrean, aurrerantzean hitz egin eta sakonduko dugun etxebizitza kolaboratiboaren edo cohousing-aren ideiarekin bidea irekiz.

2. ETXEBIZITZAREN TESTUINGURUA

2.1 Etxebizitza eskubide gisa: etxebizitza eskubidearen aitortza konstituzionala eta nazioartekoa

Etxebizitza eskubidearen aitortza eskubide konstituzional gisa ulertuta, duintasunez eta segurtasunez bizitzeko ezinbestekoa den oinarrizko beharrarekin lotuta dago. Oinarrizko behar honen urraketak zalantzan jar ditzake pertsona ororen osotasun fisikoa nahiz mentala, bai eta bakoitzaren bizitza pribatua eta familiarra eta bizitzeko askatasuna (*Pisarello, 2009*).

Etxebizitza duin baten faltak osasunari eta ingurumenari eragiten dio, indibidualki zein kolektiboki, eta lanerako, hezkuntzarako eta baita gizartean parte hartzeko eskubidea ere murrizten du.

Europa mailan, etxebizitza eskubidearen aitortza konstituzionala konstituzionalismo soziala deritzonaren sorreratik existitzen da. 1919ko Weimarko Konstituzioak artikulua zehatz bat eskaintzen dio etxebizitzaren auziari (155.3 artikulua).

Nazioarte mailan, etxebizitzarako eskubidea 1948ko Giza Eskubideen Adierazpen Unibertsalaren 25.artikulan eta Eskubide ekonomiko, sozial eta kulturalen Nazioarteko Itunaren 11.artikulan jasota dago, bizitza-maila egoki bati dagokion eskubide gisa.

Espainiako eremuan gehiago sakonduz, bai Espainiako Konstituzioan eta baita hainbat autonomia estatututan ere etxebizitza eskubidearen inguruko alderdi ezberdinak jasota ageri dira. Konstituzioaren baitan, etxebizitza duin eta egoki baterako eskubidea I. Tituluko III. Kapituluko "Politika ekonomiko eta sozialen printzipio gidari"-etan barneratua dago, izenburu gisa "Funtsezko eskubide eta betebeharez" daramana. Eskubide hau printzipio ezberdinei lotuta ikus dezakegu: Estatu sozialaren printzipioari (KE 1.1 artikulua), pertsonen eta norbanakoen garapen askearen printzipioari (KE 10.1 artikulua), intimitate printzipioari (KE 18 artikulua) edota egoitza askatasunaren printzipioari (KE 19 artikulua).

Gainera, etxebizitzarako eskubide konstituzionala ezin da eskubide soiltzat hartu, osatzen duen habitatetik at dagoena. Hain zuzen, Espainiako Konstituzioko 47. artikulua eskubide konkretu honen banakako dimentsiotik haratago doazen betebeharrak ezartzen dizkie botere publikoei, hauen artean, interes orokorraren baitan lurzorua erabilera arautzea espekulazioa saihesteko asmoz. Betebehar hauekin batera, konstituzioak nahiz estatutuek etxebizitza, hirigintza eta lurralde antolamenduaren alorrean beste printzipio eta agindu batzuk ere aurreikusten dituzte,

baliabideen erabilera arrazionaletik eta kohesio sozialetik hasita, etxebizitza publikoen sustapenera iritsi arte.

Etxebizitza-eskubidearen aitortzatik aztertu daitekeen beste alderdietako bat da justiziatasuna, edo beste era batera esanda, epaitegi eta auzitegien aurrean alegatzeko aukera. Bai konstituzioan, bai hainbat estatututan, etxebizitzarako eskubidea bai eskubide subjektibo bezala eta bai printzipio gidari gisa uler daiteke aldi berean, neurri batean auzitegien aurrean alegatu daitekeen eskubide bat delako eta baita ere botere publikoei zuzenduriko mandatu multzo bat badelako. Hala ere, beste eskubide askoren antzera, etxebizitza duin eta egoki baterako eskubidearen edukia hein batean zehaztuta dago eta hein batean oraindik ere zehazteke. Nolanahi ere, ezin uka daiteke eduki hori bera era emankor batean garatua izan dela estatu nahiz autonomiako lege ezberdinekin, bai eta izaera askotariko nazioarteko tresnekin.

2.2 Etxebizitza merkatuko ondasun eta sektore gisa: lurzorua inguruko eskumen eta politiken joera

Espainiaren moduko izaera duen estatu batean, ezinbestekoa da zehaztea zein eskumen ezberdin dauden etxebizitzaren gaiaren inguruan eta zein lurralde instantziari dagokion eskubide horien inguruko erabakiak hartzea. Kasu honetan, konstituzioko 148.1.3 artikulua autonomia-erkidego ezberdinei ematen die ahalmena lurralde-antolamenduari, hirigintzari eta etxebizitzari dagokienez gaien inguruan eskumen osoa izateko (*Pisarello, 2009*).

Aipatutako arau-esparru honek gatazka ugari sortu ditu estatu zentralaren eta autonomia-erkidegoen artean, bai eta jurisprudentzia handi bat ere esku-hartze publikoaren eremua mugatzeari zuzendua. Guzti honek, etxebizitza, hirigintza eta lurralde-antolamenduari dagozkien ardura eta eskumenak modu batera edo bestera estatu, erkidego edota lekuan lekuko instantzien artean banatzera eramaten gaitu.

Esan daiteke estatuak etxebizitza sektore ekonomiko gisa koordinatu duela, eskubide gisa gauzatu ahal izateko oinarrizko baldintzak arautuz eta zerga-politika ezarriz, Euskadiren eta Nafarroaren kasua kenduta fiskalitate propioa dutelako. Horrez gain, eraikigintza eta eraikuntzaren inguruko oinarrizko araudia ere egin du; bere finantzaketa, babes-maila edota baliabideen ekarpenen inguruko ekintzak definituz eta hipoteka-eskubidearen eta nahitaezko desjabetzeen inguruan legeak eginez.

Bestalde, autonomia erkidegoek etxebizitza eta hirigintzari buruzko legedi propioa garatu dute, estatutuek ematen dizkieten eskumenen barruan beti ere. Estatuak Etxebizitza Planean parte hartzaile izan dira finantzazioaren bitartez eta bakoitzaren

lurralde esparrua kudeatu dute ekintza-plan propioak eginez. Hori dela eta, laguntza-sistema propio bat garatzeko gaitasuna izan dute, batzuetan estatuko laguntzen osagarria izan dena eta beste batzuetan, aldiz, estatu mailan aurreikusi ez diren ekintzei erantzun bat emate aldera sortua izan dena, bai etxebizitza gaian eta baita lurzoruaeren materialen ere.

Europa mailan, historikoki II. Mundu Gerraren ondorioz, eta konstituzionalismo sozialaren finkatzearen testuinguruan, erdialdeko eta iparraldeko herrialde gehienetako etxebizitza-politika merkatuko esku-hartze sendoan oinarritua egon da, behar sozial larriari erantzun bat emate aldera.

Espainiako kasua, berriz, honekiko ezberdina izan dela esan dezakegu. Hau da, ekimen sozial konkretuak alde batera utzirik, etxebizitzaren inguruan benetan soziala den politikarik ez da egon izan. Etxebizitza eskubidearen inguruan konstituzio-aginduen urraketak egon dira, historikoki urriak izan diren etxebizitza politiken ondorio izanik eta ekimen pribatura oso menpeko izan den lurralde-antolamendu eta hiri-garapen batekin. Etxebizitza sektorea epe laburrera etekinak lortzeko eremu bihurtu den testuinguru ekonomiko batean aurkitu da Espainia. Bi faktore nagusi izan dira etxebizitza duin eta egoki baterako eskubide konstituzionala era batera edo bestera oztopatu dutenak; batetik, etxebizitza eskuragarrien falta eta bestetik, jabetza pribatua eta enpresa-askatasuna neurrigabeki ez gauzatzeko muga nahikorik jarri ez izana.

Fenomeno guzti hauek balio eta printzipio konstituzionalari kontrajartzen zaizkie eta etxebizitza eskubidearen eraginkortasunean eragin negatiboa dute, higiezinengan eta hiriengan espekulazioa sortuz, bai eta bizilekuaren baitan segregazioa eta diskriminazioa ere (*Pisarello, 2009*).

Europa mailan, biztanleriari etxebizitza egoki eta eskuragarri bat eskaintzeko jarraitu duten bide nagusia alokairu sozialaren promozioarena izan da, merkatuarena baina prezio baxuagoa duen alokairu publikoa, hain zuzen. Espainiako kasuan, aldiz, etxebizitza politikak jabetza-erregimena bultzatu dute, jabetza pribatuaren aukera lehenetsiz. Hain zuzen ere, etxebizitza jabeen merkatu bat sortzeko helburuarekin, krediturako zerga pizgarriak eta erraztasunak eman ziren, hala nola, hipoteka merkatuaren arautzearen inguruko Martxoaren 25eko 2/1981-eko Legean jasotakoak.

Espainian, etxebizitza publikoa Babes Ofizialeko Etxebizitzara (BOE) mugatu izan da, Urriak 31ko 31/1978 Errege dekretuan aurreikusia. Dena den, BOE-ak ezin dira zuzenki eskuragarritasunarekin lotu. Batetik, estatuak eraikitako etxebizitzaren oso portzentaje baxua osatzen dutelako, baina gehien bat, hazkunde ekonomikoa indartzeko tresna bezala pentsatuak izan direlako. Honek guztiak ekarri du ustez

babestutako etxebizitza hauek errealitatean ez guztiz sozialak izatea. Alokairuen merkatuko deserregulatzeak areagotu egin du orokorrean etxebizitza eskuragarrien eskasia egotea, bai alokairu eta bai erosketa eremuan.

Beraz, esan daiteke jabetzaren inguruko aktibitateetan egon den kontrol publiko horren faltak etxebizitza eta hiri mailako espekulazioa areagotu duela urteetan zehar. Adibidez, Lurzoruaren erregimenaren inguruko apirilaren 13ko 6/1998 legearen bitartez, babestuta egon gabeko lurzoru guztia lurzoru urbanizagarri bilakatzuz esplizituki. Honek ekarri ditzakeen hirigintza-korruptzio eta ekologikoki zalantzarriak diren praktiken sorrerarekin.

Etxebizitza duin baterako eskubiderako Nazio Batuen Erakundeko errelatore espezialaren esanetan, azken hamarkadetan aurrera eramandako politika ezberdinek Espainia eraikitako etxebizitza gehien, etxebizitza huts gehien eta etxebizitza eskuragarri gutxien duen Europar Batasuneko herrialdea bihurtu dute (*Pisarello, 2009*).

Laburbilduz, espekulazio ekonomikoa erdigunean duen, ingurugiroarekin jasangaitza den eta sozialki baztertzaila izan daitekeen etxebizitza eta hirigintza eredu bat gailendu izan da Espainian. Azken urteetan, etxebizitza eskubidearen auzia konpromiso konstituzional eta internazionalera gerturatzeko saiakerak egon izan dira. Estatu mailan, apirilaren 17ko 553/2004 Errege dekretuan, ministerioaren helburu nagusienak etxebizitza babestuaren papera indartzea eta jabetzaren ereduaren oreka handiagoa bultzatzea ziren, horretarako alokairu sistema bultzatuz eta jabetza erregimenarekin parekatzea helduz, behintzat.

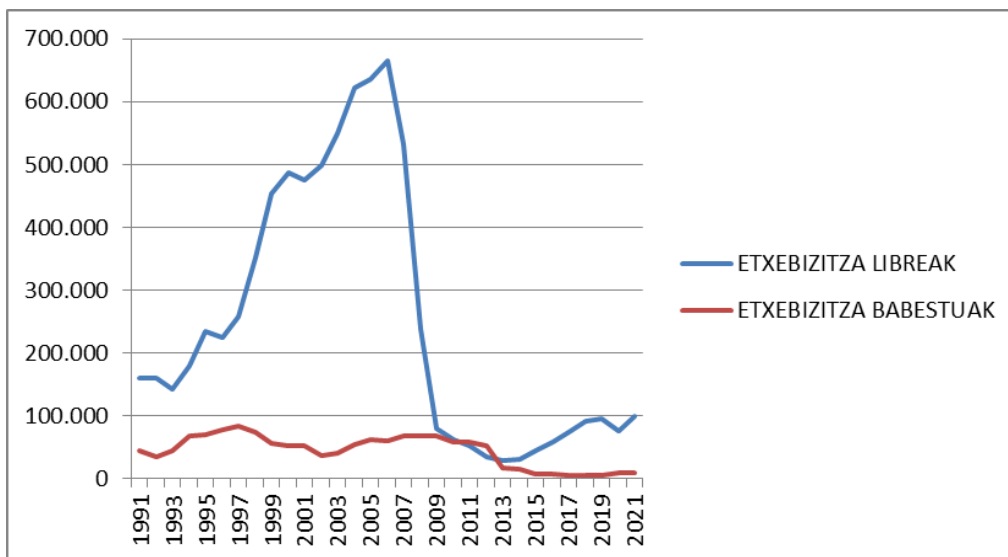
Berme ikuspegi batetik, aproposagoak izan dira Lurzoruaren maiatzaren 28 ko 8/2007 Legean jasotako erreforma ugari. Lege horretan, herritar ororen etxebizitza eskubidea barne hartzen da, eta ez soilik jabeena (4 eta 5 artikulua). Etxebizitza eskuragarri baterako lurzoria bermatze aldera, babestutako etxebizitzentzat etxebizitza-lurzoru berriaren %30 erreserbatzea ezartzen da, gutxienez. Horrekin lortu nahi da etxebizitza libreen prezioak moderatzea eta merkatu libre honetatik baztertuak direnei sarbidea erraztea (10 artikulua). Horrez gain, udal mailako hirigintzaren inguruko korruptzioarekin amaitzea bilatzen da, udalei betebeharrak ezberdinak ezarriz, adibidez, lurzoruaren ondasun publikoaren eraketa, birkalifikatzeen bidez onuradunak izan diren finen jabeen identifikazioa eta abar. Beste gakoetako bat izan daiteke lurzoruaren balorazioa bere egoera errealagatik eta ez izan ditzakeen aukerengatik egitea, honek lurzoruaren merkatuan espekulazioa geldiaraztea bilatzen du (20 artikulua).

2.3 Espainiako etxebizitza eredu eta bere ondorioak

Europako herrialdeen artean etxebizitzaren inguruan bi eredu ezberdinen arteko jarrera edo portaera kontrajarriak aurki ditzakegu. Lehenengoa, instituzioen aldetik erregulazioa eskatzen duen eredu bat, nagusi diren joko ekonomikoaren arauei men egiten diena eta etxebizitza pribatua familien inbertsio zuzenaren ondorio gisa ulertzen duena. Bigarrena, aldiz, alokairuko etxebizitza eredu bat, bai libre eta bai sozialak lehenesten dituen, herrialdeen aurrezkiek zergen, kotizazioen edota produktu finantzarioen bidez biltzen duten erakunde espezializatuen bitartez (Naredo, 2010).

Azken boom inmobiliarioaren bereizgarri nagusienetakoa bat izan zen bi eredu hauetatik lehenengo aipatutakoa indarrarekin zabaltzen zihola herrialde ezberdinetan, bigarren eredu gutxitua zen bitartean, erregulazio eta esku-hartze falta. Espainiaren kasuan, gailendutako eredu etxebizitza jabetzan edukitzearena izan da, alokairu erregimenean okupatutako etxeen zenbatekoa oso hutsala izanik. Espainiako etxebizitza ereduak etxebizitzaren erorketa bultzatu izan du, desgrabazio eta ezkutapen fiskalen bitartez, eta aldiz, ez du bultzatu alokairua. Era berean, etxebizitza librea etxebizitza sozialaren gainetik bultzatua izan da.

1. IRUDIA: Etxebizitza libreen eta babestuen bilakaera Espainian 1991 eta 2021 artean



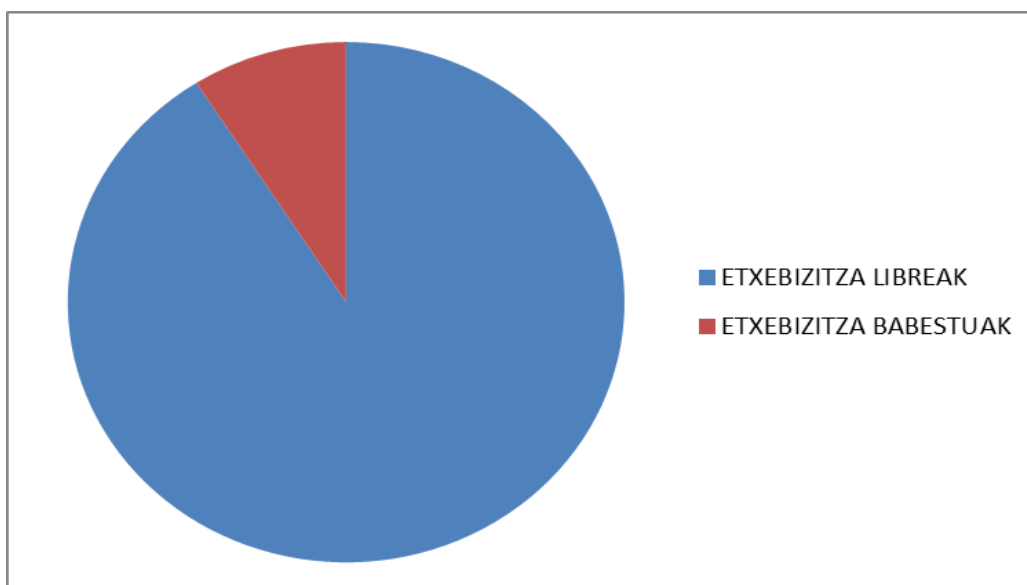
Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Grafiko honetan alderatzen dira, batetik, Espainian azken 30 urteetan eman diren etxebizitza babesturako behin-betiko kalifikazioak eta, bestetik, martxan jarri diren etxebizitza libreen proiektuak. Ez dago zalantzarik etxebizitza libreen pisua etxebizitza

babestuenaren gaintik egon dela ia urte guztietan zehar, krisi garaien inguruko urte batzuk kenduta, bertan etxebizitza libreek izurgarritzko jaitsiera sufritu zutelako.

Hala ere, aipagarria da 2012 ingurutik ona etxebizitza libreen zenbatekoak errekupeazio bat duen bitartean, etxebizitza babestuen behin-behineko kalifikazio kopurua ez doala goraka.

2. IRUDIA: Etxebizitza libre eta babestuen portzentajeak 2021 urtean Espainian



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Gaur egunean kokatzen bagara, pasa den urtean martxan jarri ziren etxebizitza libreak totalaren %90,95 osatzen dute, etxebizitza babestuen proiektuetarako kalifikazioak %9,05 besterik osatzen ez duten bitartean.

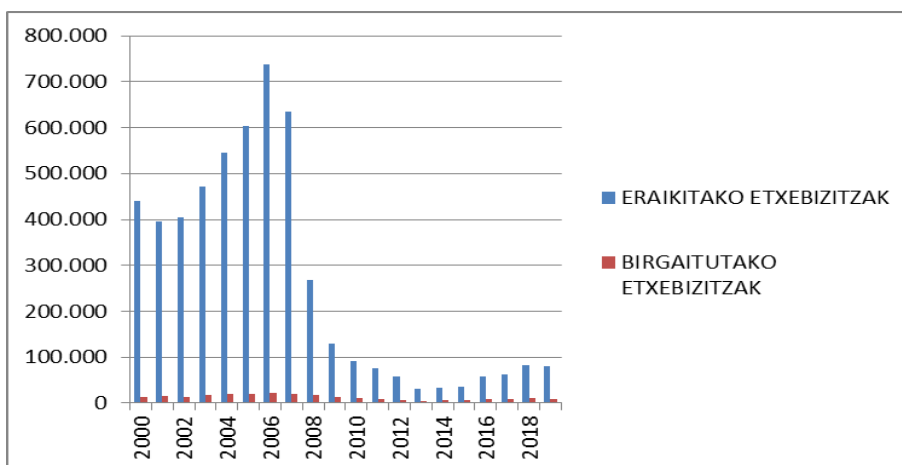
Historiara bueltatuz, Espainiako kasuari kontrajarriz, aipatutako bigarren ereduak pisu handiagoa eskaintzen dio alokairuko etxebizitzari, beraren barruan garrantzi handia duelarik promozio publikoko etxebizitzak eta alokairu sozialak. Beraz, azaldutako bi eredu hauen promozioak, erabateko ondorio ezberdinak ekarri ditzake etxebizitza negozioaren eta lurralde, hiri eta eraikuntza ingurunearen baitan, bai eta inplikazio finantzario ezberdinak ere. Etxebizitzen negozioari dagokionez, lehenengo ereduak etxebizitzen inbertsioei errentagarritasuna ateratzen die etxebizitza berrien promozio eta salmentatik eratorritako gainbalioen bitartez, eta bigarrenak alokairuen bitartez. Laburbilduz, lehen ereduak etxebizitza berrien eraikuntza sustatzen du, bai lurzoru urbanizagarri berrien bitartez eta bai eraikin zaharren eraispeneren ondorioz, eta bigarrenak, berriz, dagoeneko existitzen den etxebizitza ondasunaren kontserbazioa eta berrerabilpena bilatzen du. Lehenengo ereduak bere negozioa egiteko modua bilatzen du etxebizitzaren prezioen hazkunde aukerekin, bere erosketa erakargarri

bihurtuz, etxebizitza horien aurrezki eta zorpetze ahalmenaren bitartez. Eta bigarrena zuzenki lotuta dago demografiarekin eta familien errentarekin.

Espainiako ereduari gehiago sakonduz, Espainia Europar Batasunera batu zen momentura joatea komeni zaigu. EB-ra egindako sarrera horrek, higiezinaren inguruko birkalifikatze eta birbaloratzei lotuta dauden negozioaren inguruko espekulazioa sortzea ekarri zuen, burbuila inbentarioen sorrerarako baldintza onuragarriak utziz Espainiarentzat. Burbuila hauetan lehena 1986 eta 1992 bitartean eman zen, Europako herrialde komunitario berriaren negozio egiteko asmotan atzerriko kapital eta enpresen eztabanda egon zelako. Burbuila hau finantzarioki ito zen, herrialdearen zorpetze eta kanpo defizita pezetaren segidako balio-gutxitzearen eta doikuntza programekin zuzendu zenean (*Naredo, 1996*).

Dena den, desorekak zuzendu eta pezetak euroengatik ordezkaturik ere, espainiar ekonomiak likidezia merke eta ugaria zuen eta horrek akzioen eta ondasun higiezinaren prezioa igoarazi zuen, sekulako tamainako burbuila inbentario berri bat sortuz. Ezohikoki merkea eta ugaria zen likidezia honez gain, kontuan izan behar dugu inbertsio inbentario erakargarri egiten duen marko instituzional batean aurkitzen garela, bai promotore eta baita erosleek aldetik, gainbalio garrantzitsuak eta aldeko zerga-sistema bat edukita. XXI. mende hasierako burtsako krisiaren eta interes tipoaren segidako beherapenekin bat, burbuila espekulatiboetan berezkoa den espirala piztu zen, non etxebizitzak erosten diren prezioak igoko diren ustea dagoelako eta prezioak igotzen diren erosketak hazten ari direlako, geroz eta gehiago kredituen bitartez finantzatuak direlarik. Zeresana ematen du ikusteak 2002 eta 2007 bitartean Espainian etxebizitza gehiago eraiki zirela Frantzia eta Alemania batera hartuta baino, herrialde hauek estatuaren populazioa hirukoizten eta lurralde-eremua bikoizten zutenean. Guzti honek agerian jartzen du boom inbentario honen ezaugarrien artean ez dagoela soilik prezioen hazkunde itzel bat, baizik eta baita ere eraikuntza berri baten hazkunde ikaragarria, aurreko goren mailako periodoek baino finantzazio askoz ere handiago exijitzen duena.

3. IRUDIA: Eraikitako eta birgaitutako etxebizitzaren bilakaera 2000 eta 2019 bitartean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Grafiko honetan erreparatuz, agerian geratzen da etxebizitza berrien eraikuntzak 2000 hamarkadaren hasieran atzeman dituen kopuruak izugarriak direla gaur egungo egoerarekin alderatuz. 2000 urtetik gutxi gora behera 2006-2007 urtera arte gorakada oso nabarmena da, 2000 urtean eraikitako etxebizitzak 440.065 izatetik 2006 urtean 767.186 izatera pasa arte, hau da, %74,33 bateko gorakada jasanez.

Ondoren, krisi urteek bere eragina daukate eta etxebizitzaren eraikuntzak geldialdi sakon bat jasaten du urtetik urtera 2013 urtera arte gutxi gora behera, hortik aurrera goranzko joera ikusten da baina nahiko diskretua izaten jarraitzen du hala ere.

Etxebizitzaren birgaitzeen kasuan, 2000-2009 urte bitartean kopurua nahiko konstantea da, beherakada 2010 urtetik aurrera dator.

Ondorioz, etxebizitza stock-a laurdena baino gehiago handitu zen, Espainia biztanleko etxebizitza gehien zuen Europar Batasuneko herrialdea bihurtuz. Horrez gain, Espainiak bigarren etxebizitzaren eta etxebizitza hutsen errekorra ere badu, bai eta eraiste eta hondamenen ondorioz suntsitutako etxebizitza ondasunarena ere. Etxebizitza hutsen zenbatekoa 336.943an handitu da hamarkada batean, %10,8ko hazkundea suposatuz eta 3.443.365ean kokatzen da. Galizia, Errioxa eta Murtzia dira etxebizitza huts gehien dituzten autonomia erkidegoak, Nafarroa, Madril, Euskadi, Melilla eta Ceuta portzentaje txikiena dutenak diren bitartean (INE, 2013).

Gaur egun konpontzeko dagoen arazo handienetako bat kalitate txarrekoa, gehiegi dimentsionatutako eta modu ez eraginkor batean erabilitako ondasun inbiliar baten kudeaketarena da. Egoera honek politika berriak eskatzen ditu etxebizitzaren

inguruan, hala nola, etxebizitza birgaitzea eraikuntza berriari kontrajarriz, inguruarekiko bat doan arkitektura bat, etxebizitza kontsumo ondasun bezala eta ez inbertsio instrumentu bezala erabiltzea, etxebizitza soziala etxebizitza librearen gainetik lehenestea, etxebizitza alokairua jabetzaren gainetik sustatzea eta abar.

2.4 Etxebizitza sozialaren papera Espainian

Historikoki, Espainiako etxebizitza politikak etxebizitza parkearen zati handi bat jabetzaren esku uztea izan du ezaugarri gisa, alokairuko etxebizitza sozialarentzat gutxieneko portzentaje bat soilik erreserbatuz (*Arends, 2012*).

Etxebizitzaren inguruko legediaren inguruko lehen esku-hartzeak XIX. Mende bukaeran eta XX. Mende hasieran eman ziren, errendamenduen legearekin. 1911. urtean "Etxebizitza merkeen Legea"-ren bitartez, maila baxu edo ertaineko langile klaseari zuzendutako etxebizitzak sortu ziren, bai jabetza eta bai alokairu erregimenean, normalean hirigunetik aparte eraikitako etxebizitzak izaten ziren, kostu baxuagoa suposatzen zuten lurretan. Beranduago, Gerra zibilak eragindako hondamendien ondoren, hiria berreraikitze behar bat sortzen da, bai eta kaltetutako familien zenbateko handi batentzako etxebizitza berrien eraikuntza sustatzea.

1954. urtean, Errenta Mugatuaren Etxebizitza legea martxan jartzen da, Babes Ofizialeko Etxebizitzak merkatu libreko etxebizitzetatik lehen aldiz bereiziz. Babestuko etxebizitza hauen artean etxebizitza "murriztua" eta "gutxieneko" etxebizitza ere bereizten ziren, baldintzen arabera. Gainera, lehen aipatu bezala, erabat debekatua egongo da tipo sozialeko etxebizitza hauek hiri kaskoan bertan eraikitzea, bai eta 25 etxebizitza baina gutxiagoko taldeen eraikuntza ere.

1957. urtean Etxebizitzaren Ministerioa sortzen da lehen aldiz, Lurzoru Legearen onarpenaren ondoren. Hala ere, ministerio hau 1975. urtean bertan behera geldituko da. Tarte horretan, 1961-1976 urteetako Etxebizitza Planak helburu nagusi bezala izan zuen etxebizitzaren eraikuntzaren sostengu izatea, etxebizitzaren promozioa Espainiaren hazkunde ekonomikoaren sustapenerako eta indartzerako gako nagusi bezala ulertuz. Etxebizitzaren eraikuntza motore ekonomiko gisa sustatzearen aldeko erabaki edo hautu hau, 60. hamarkadatik gaur egun arte behin eta berriz errepikatu dena, Espainiaren etxebizitza politika zehazten duen faktoreetako bat da eta Europako beste herrialdeekiko ezberdintasuna agerian uzten du. Etxebizitzaren eraikuntzaren kontzentrazio masibo hau 1964 eta 1976 bitartean eman zen, Europako gainerako herrialdeetan emandako denboraren herena soilik behar izanez. Ipar Europan alokairuarentzat etxebizitza parke publiko bat eratzen ari zen bitartean, frankismo

garaiko gobernuak jabezi zuzenduriko parke sozial bat diseinatu zuen, gaur egun ere mantentzen dena.

2004. urtean berriz martxan jartzen da Etxebizitzaren Ministerioa, 1975 urtetik bertan behera geratutakoa. Berau arduratuko da etxebizitzaren eta lurzoruaren gaiaren inguruko Estatuaren administrazio orokorraz. Hala ere, ibilbide laburra izan zuen, 2010. urtean berriro ere ministerio bezala desagertu egin zelako eta Sustapen Ministerioaren barruan integratu zelako beste gai batzuekin batera, hala nola, garraioa eta azpiegiturak. Ministerio honen barnean, etxebizitza politika politika ekonomikoaren helburu orokorren barnean txertatu behar dela azaltzen da. Gainera, alokairuko erregimenaren sustapena planteatzen da, bai eta ahultasun egoeran dagoen biztanleriarentzat etxebizitza duin baterako sarbidea bermatzea ere, adibidez, diru sarrera baxuko biztanleria, gazteak, hirugarren adineko pertsonak eta gaitasun bereziko pertsonak.

Espainiako lurralde antolaketa, udalerrien, probintzien eta autonomia erkidegoen autonomian oinarritzen da eta beraz, erakunde guzti hauek autonomia nahikoa izan behar dute bakoitzaren interesen kudeaketan, etxebizitzaren esparrua hor barruan sartzen delarik. Horregatik, etxebizitzaren gaian autonomien eta estatu mailako araudiaren arteko etengabeko koordinazioa dago. Beste era batera esanda, Etxebizitzaren Plan Nazionalak autonomia erkidego bakoitzak jarraitu behar dituen estatuko ildo orokorrak ezartzen ditu, eta autonomia bakoitzak estatuak emandako aurrekontu eta baliabideak errespetatuz bere jarraibideak, marko juridikoak, egitura, metodologia eta jarduteko-, kontrolerako- eta adjudikaziorako-tresna propioak planteatzen ditu.

2.5 Etxebizitza plana 2022-2025

Urtarrilaren 18ko 42/2022 Errege Dekretuan Alokairu Gaztearen Bonoa eta 2022-2025 urteetarako Etxebizitzarako sarbiderako estatu mailako plana erregulatzen da.

Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboari dagokionez, 18. artikuluan plan honetako programa ezberdinak gainera aipatzen dira, hurrengo artikuluetan modu sakonago batean landuko direlarik. Laguntza programa hainbaten artean, hurrengoak aipatzen da: aldi baterako ostalua, cohousing ereduak, belaunaldiarteko etxebizitza eta antzeko modalitateak sustatzeko programa.

IX. kapitulura joaten bagara, 81. artikulutik 90. artikulura orain aipatutakoa gehiago sakontzen da. Artikulu bakoitzetik aspektu batzuk nabarmenduko ditugu:

81 artikulua: programaren helburua

Programa honen xedea erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatibak eta cohousing ereduko beste ostatu-soluzioak, aldi baterako ostatuak edota alokairu, erabilera lagapen edota aldi baterako gozamenera zuzenduriko onartutako edozein erregimen sustatzea da, titulartasuna publikoa edo pribatua dela ere.

82 artikulua: ostatu eta etxebizitza baldintzak

Finantzaketa lortzeko programa honen laguntzak jasoko dituzte eraiki berri diren etxebizitza promozioek bai eta cohousing ereduko promozioek, belaunaldi-arteko etxebizitzek eta gutxienez 20 urteko epe batez erabilera lagapen edo alokairura zuzenduta egongo diren etxebizitzek.

83 artikulua: laguntzen onuradunak

Laguntza hauen onuradun izan daitezke adin nagusiko pertsona fisikoak, pertsona juridiko publiko nahiz pribatuak, fundazioak, ekonomia sozialeko enpresak, elkarteak, kooperatibak, gobernuz kanpoko erakundeak, irabazi asmorik gabeko erakundeak eta lekuko erakundeak.

84 artikulua: kudeaketa

Programa honen finantzaketak Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioraren, autonomia erkidegoen eta dagokion udalaren arteko jarraipenarekin hitzarmen bat sinatzea eskatzen du.

85 artikulua: laguntzaren zenbatekoa

Emango diren laguntzak gehienez 420 eurokoak izango dira azalera erabilgarriaren metro karratuko, eta laguntza honen zenbateko maximoak ezingo du inbertsioaren %50 gainditu, etxebizitzako 50.000 euroko gehieneko muga bat duelarik.

Inbertsio hori kasuan kasuko promozioaren berezko gastu guztiez osatuko da, zergak barne. Hau da, lurzoruaren kostua, eraikina, gastu orokorrak, derrigorrezko txostenenak, industri etekina eta beharrezko izango litzatekeen beste edozein, betiere guzti hauek behar bezala egiaztatuta badaude.

86 artikulua: alokairuaren edo erabilera lagapenaren prezioaren muga

Lehenengo urtean ezin izango da hilabeteko 8 euroko zenbatekoa gainditu lurzoru erabilgarriaren metro karratuko, betiere espazio komunen eta pribatuen zati proportzionala kontuan izanik.

Zenbateko hau KPI-arekin eguneratzen joango da urtez urte eta prezio honetatik kanpo geratuko dira errentariak edo lagapen-hartzaileak gozatu eta ordaindutako beste zerbitzu batzuk, bai eta lagatzaileak edo errentatzaileak ordaindu beharreko komunitate gastuak ere.

87 artikulua: laguntzaren kontzesio zuzena

Onuradunari diru-laguntzaren ordainketa kontura edo aldez aurretik egindako ordainketen bitartez egingo zaio, betiere onuradunak honako hauek dituela frogatu beharko du:

- Birgaitu beharreko lurzoruaren edo eraikinaren titulartasuna edo esleipendun-egoera egiaztagiria.
- Eraikuntzarako udal lizentzia
- Obra hasieraren ziurtagiria

88 artikulua: ekintzen egikaritze epea

Laguntza ematen dela ziurtatzen duen jakinarazpenaren datatik 36 hilabeteko epe maximo batean eraman beharko da aurrera proiektua, 38 hilabetera arte luza daitekeena 50 etxebizitza baino gehiagoko promozioen kasuan.

Birgaitze ekintzei dagokienean, epeak 30 eta 32 hilabetekoak izango dira, hurrenez hurren.

89 artikulua: errentari eta lagatzaileak

Laguntza jasotzen duten etxebizitzak kontratuaren momentuan beraien bizikidetzaren unitatea IPREM-a 5 aldiz gainditzen ez duten pertsonen soilik alokatuak edo lagatuak izan daitezke.

90 artikulua: eraikinaren transmisioa

Laguntza jaso duen eraikinaren transmisioa obrak amaitutakoan bakarrik egin ahal izango da. Eraikinaren eskualdatzeak automatikoki ekarriko du erosleak laguntza-programa honi dagozkion betebeharrak bere gain hartzea eta beraz, transmisio titulu horrek espresuki adierazi beharko du honen onarpena.

3. EAEko ETA MADRILGO ETXEBIZITZA MERKATUAREN ANALISIA

Atal honetan etxebizitza merkatuaren egoeraren azterketa bat egingo da Espainia mailan asegabeko etxebizitza behar bat dagoela frogatze aldera, cohousing proiektuen jatorria ostatu behar bat asetzeko modu alternatibo baten proposamen gisa sortzen dela nolabait ulertzeko.

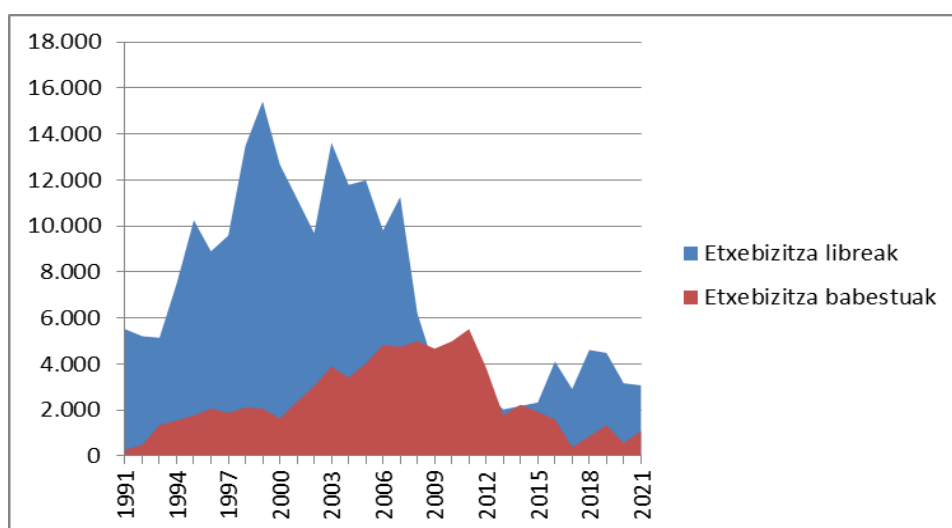
3.1 Etxebizitza libre eta babestuen egoeraren konparaketa eta bilakaera

Aurrerago aurkeztuko dugun Entreprios kasua oinarri harturik, Euskadi mailako nahiz Madrilgo etxebizitzaren egoera aztertuko dugu, batetik Madril delako Entreprios kokatuta dagoen erkidegoa eta bestetik gu bizi garen testuinguruarekin alderatzeko.

Madrilgo autonomia erkidegoaren kasuan, Espainia mailan metro karratuko alokairurik garestiena duen eremuaz ari gara hizketan, 150.000 etxebizitza huts inguru dituelarik eta 30.000 pertsona baino gehiago alokairu sozialaren esperoan. Gainera, gentrifikazio prozesu sendoak ematen ari dira hiriburuko auzo ezberdinetan, non auzo hondatuen birgaitze urbanistiko eta sozialen bitartez bertara maila sozial eta ekonomikoa altuagoko biztanleria iristen den, auzoko bizilagun pobretuenen pixkanakako lekualdaketa bat gauzatzen den bitartean kanpoaldeko auzoetara (*Entreprios, 2022*).

Etxebizitza eredu edo klaseetan sartuz, azken 30 urteetan bai EAE-n eta bai Madrilen etxebizitza libre eta babestuen kopuruan egon den bilakaera aztertzen badugu, oharitzen gara puntu komunak badaudela bi lurraldeen egoeraren artean.

4. IRUDIA: Etxebizitza libreen eta babestuen bilakaera EAE-n 1991-2021 bitartean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

EAE-ko kasuan, urtetik urtera martxan jarri izan diren etxebizitza libreko proiektuen kopurua nabarmen dago etxebizitza babesturako eman diren behin-betiko kalifikazio kopuruen gainera.

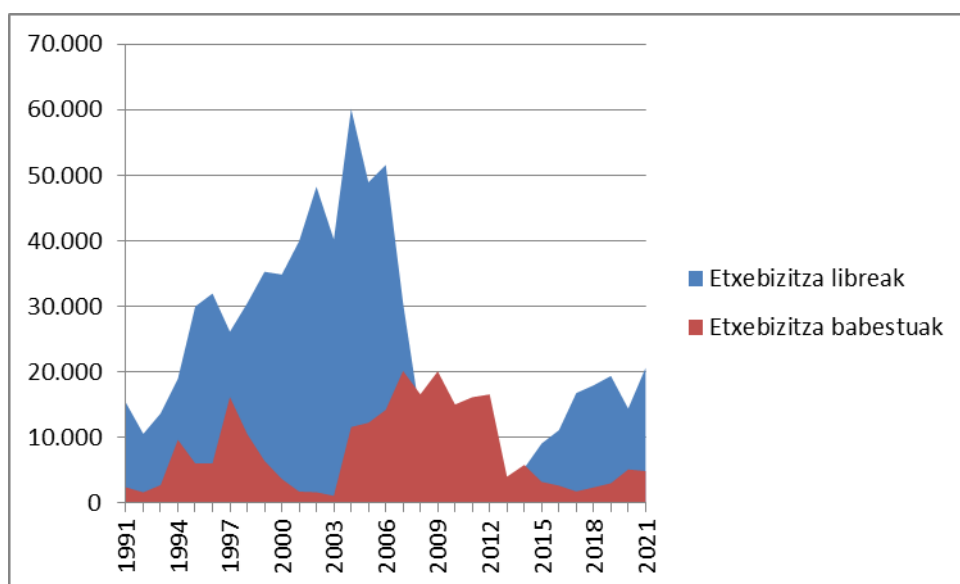
Etxebizitza libreen kasuan 1991 urtetik 2007 urtera arte, gutxi gora behera, esan daiteke goranzko joera egon dela. Hala ere, fluktuazioak periodo honetan oso nabarmenak dira, hala nola, 1993, 1996 eta 2002 urteetan, momentu horietan

goranzko joera hori hautsi egiten baita. Etxebizitza babestuen kasuan ere, 1991etik 2007ra ere goranzkoa da, eta fluktuazioak ez dira etxebizitza librearen kasuan bezain nabarmenak.

Krisi garaian, ordea, etxebizitza libre eta babestuen arteko distantzia modu indartsu batean gutxitzen da. 2007an 11.269 etxebizitza libre eta 4.751 etxebizitza babestu martxan jartzetik, 2008an 6.202 etxebizitza libre eta 5.000 etxebizitza babestu martxan jartzera pasaz, aldea oso esanguratsua delarik. Elkarrengana gerturatzeko joera hau mantendu egiten da hurrengo 4 urteetan, eta 2012 urtera arte etxebizitza babestuen kopuruak gainditu egiten du etxebizitza librearen kopurua. 2013tik aurrera berriro ere paperak aldatzen dira eta gaur egun arte martxan jartzen diren etxebizitza librearen kopurua etxebizitza babestuenaren gainetik dago.

5. IRUDIA: Etxebizitza librearen eta babestuen bilakaera Madrilgo erkidegoan 1991-

202
1
bitar
tean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

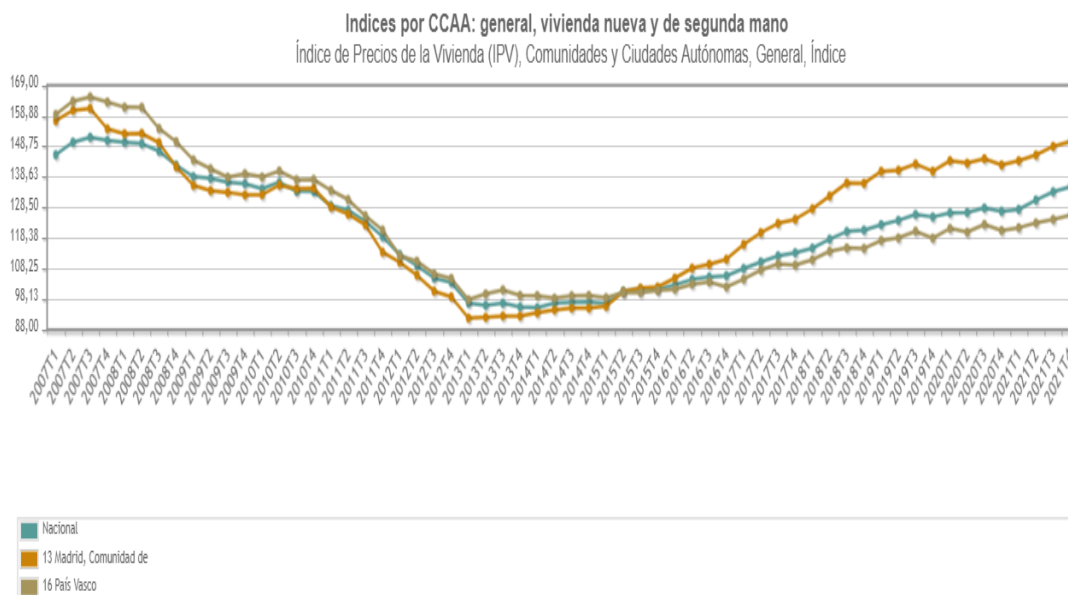
Madrilgo autonomia erkidegoko datuen bilakaera ikusita, EAE-ko datuekin konparatzea zerbait logikoa suertatzen da, aurretik aipatutako iruzkinak grafiko hau ulertzeko ere erabil daitezkeelako. Puntu esanguratsu gisa, EAE-n bezala, 2007 urtetik aurrera etxebizitza babestuen kopuruak gainditu egiten du etxebizitza librearen kopurua 2012 urtera arte. 2013an parekatzen hasten da eta EAE-n bezala gaur egun arte etxebizitza librearen zenbatekoa gailentzen da.

Bi lurraldeen etxebizitza panoramaren azterketa honek agerian uzten du etxebizitza babestuaren eta librearen artean dagoen distantzia oso nabarmena dela eta etxebizitza sozial baterako sarrera ez dela hain erraza ez Madrilen ezta EAE-n ere.

3.2 Etxebizitzaren prezioaren arazoa

Lan honetan zehar hainbatetan aipatu den bezala, etxebizitza biztanleriarentzat bizitzeko behar-beharrezko ondasun bat den heinean, eta Espainiako Konstituzioak duintasunez eta segurtasunez bizitzeko oinarritzko behar gisa ulertzen duelarik, etxebizitzarako sarbide prezioak ezinbestean eragingo du behar horren asebetetze-mailan.

6. IRUDIA: Etxebizitza prezioaren indizearen bilakaera estatuan, Madrilen eta EAE-n

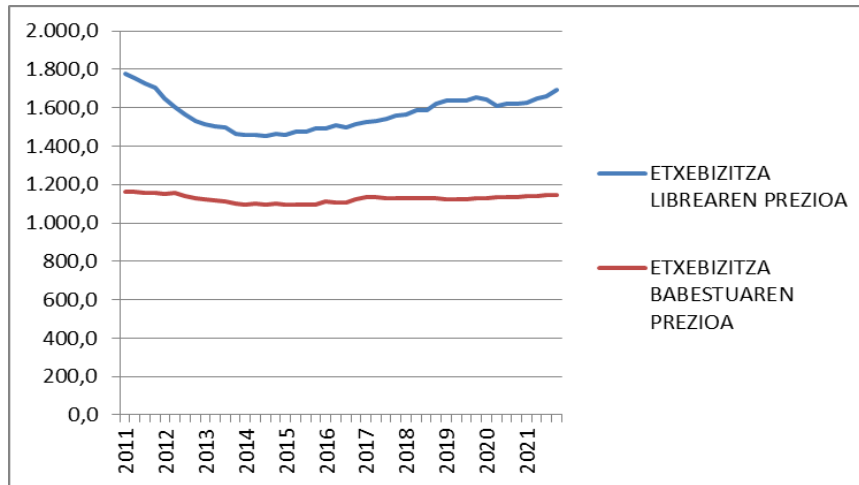


Iturria: INE, Instituto Nacional de Estadística

2015 urtea etxebizitzaren prezio indizearen oinarri gisa harturik, ikusten dugu krisi garaien ondoren, 2010etik aurrera, beherakada garrantzitsu bat dagoela denboran zehar mantentzen dena, gutxi gora behera, 2015 urtera arte, eta ondoren berriro ere goraka hasten da. Aipagarria da ikustea Madrilgo eta EAE-ko indizeek estatuko indizearen joera jarraitzen duten arren, Madrilgo kasuan goitik aurkitzen dela eta EAE-ko kasuan, berriz, betik.

Estatuan nahiz bi autonomia erkidego hauetan, etxebizitzaren prezioen indizeak gorakako joera etengabea du, etxebizitzaren salmenta prezioa urtetik urtera handituz, etxebizitzaren sarbidean biztanleriaren zati handi batentzat arazoa suposatzen duelarik.

7. IRUDIA: Etxebizitza libre eta babestuaren batez besteko balio tasatuaren prezioa metro karratuko 2011-2021 bitartean

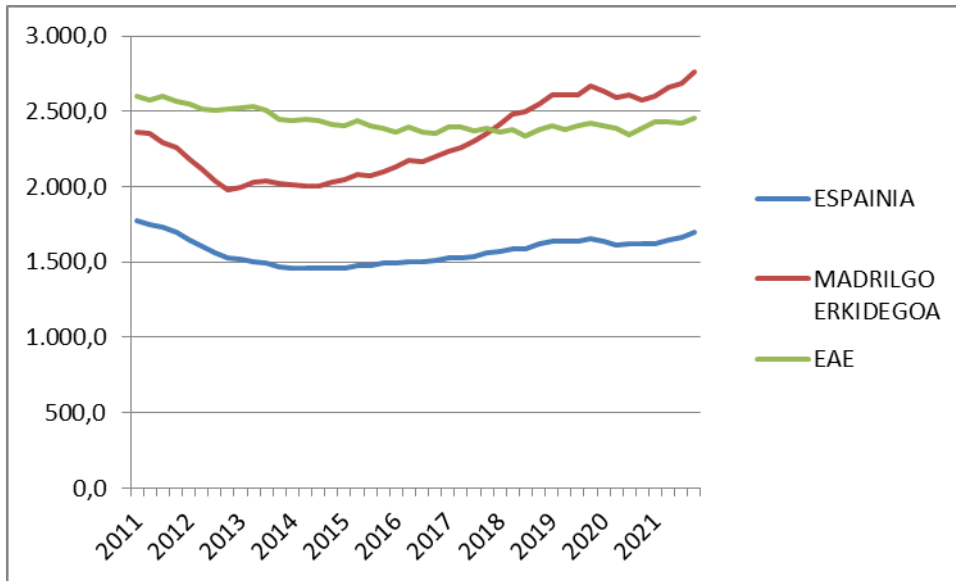


Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Etxebizitzaren batez besteko balio tasatuaren prezioa ardatz hartuta, estatu mailan etxebizitza librearen balio tasatua gorakada ikusten da krisi garaien ondorengo urteetan, 2013-2014 urtetik aurrera joera goranzkoa da. Datu zehatzetan sartuz, 2014ko azken hiruhilekoan etxebizitza libre baten metro karratu batek batzaz beste 1.463,1€ balio zituen bitartean 2021ko azken hiruhilekoan 1.694,1€ balio izan ditu, ia %16 batean handituz. Etxebizitza babestuen kasuan prezioen joera nahiko konstantea da 2011 eta 2021 urteen bitartean, 2011ko lehen hiruhilekotik 2021eko azken hiruhilekora soilik %1,82ko aldea dago beherantz.

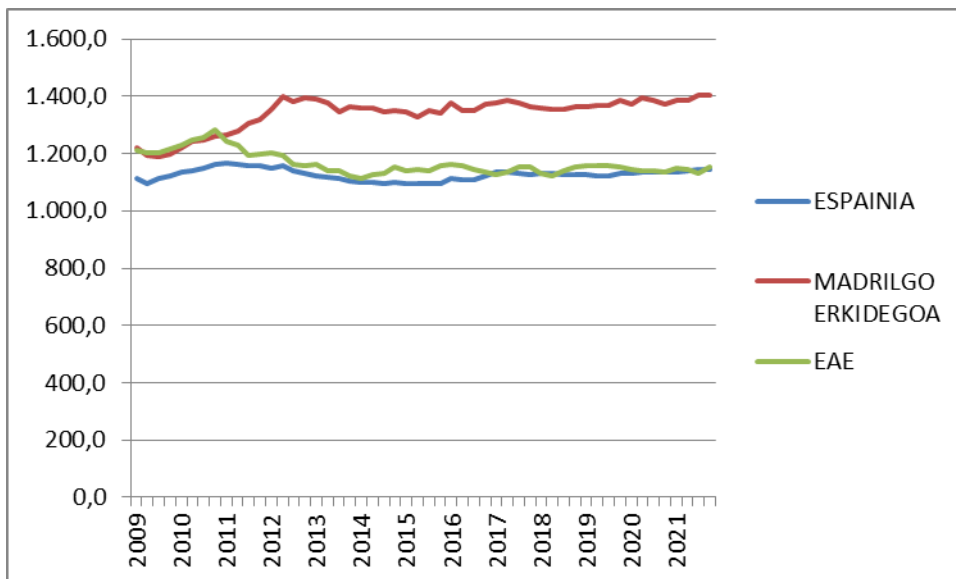
Madrilen eta EAE-n zentratzen bagara, bai etxebizitza libreen kasuan eta bai etxebizitza babestuen kasuan metro karratuko balio tasatuaren batzaz besteko prezioa nabarmen areagotzen da estatu mailako batzaz bestekotik, hori erakusten digute jarraian ditugun 8 eta 9 grafikoek.

8. IRUDIA: Etxebizitza librearen balio tasatuaren batez besteko prezioa metro karratuko estatuan, Madrilen eta EAE-n 2011-2021 bitartean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

9. IRUDIA: Etxebizitza babestuaren balio tasatuaren batez besteko prezioa metro karratuko estatuan, Madrilen eta EAE-n 2009-2021 bitartean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Etxebizitza librearen prezioaren kasuan, 2011tik 2021ra bi erkidegoetan da zenbatekoa estatu mailan baina handiagoa, joera ezberdina den arren. Madrilgo erkidegoaren kasuan esan daiteke joera goranzkoa dela eta momentu honetan EAE-koaren gainetik

dagoela eta EAE-koaren kasuan, aldiz, azken 10 urteetan mantendu edota pixka bat jaitsi dela bere orokortasunean.

Etxebizitza babestuari dagokionean, ordea, EAE-n, gutxi gora behera, estatu mailako batz besteko prezioa jarraitzen da, Madrilgo kasuan altuagoa den bitartean. 2009 urte inguruan EAE eta Madrilgo prezioa parekatuta agertzen da baina urteak aurrera joan ahala, Madril bai estatu mailako joeratik eta bai EAE-kotik aldentzen joaten da.

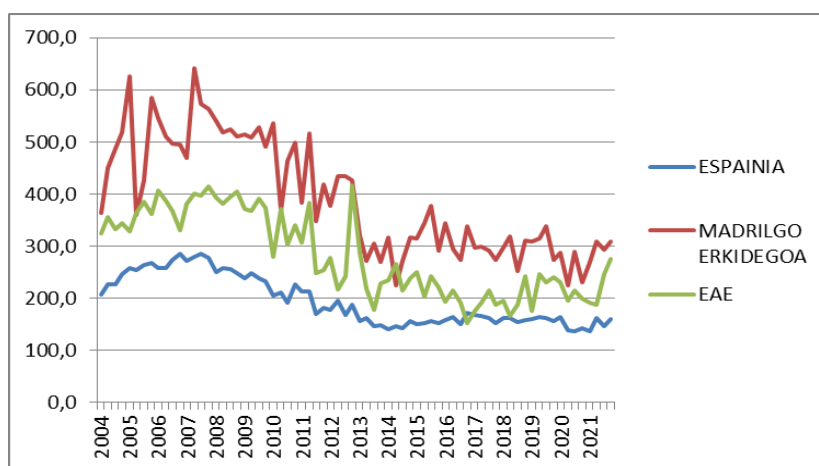
Datu zehatzetara joanez, 2021eko azken hiruhilekoan Madril metro karratuko etxebizitza libre baten prezioa 2760,1€-koa da, estatu mailan 1694,1€ den bitartean, ia %63 garestiagoa da Madrilan. Eta EAE-n ia %45 garestiagoa estatuko batz bestekotik, metro karratuko etxebizitza libre baten prezioa 2454,7€ direlarik.

3.3 Lurzoruaren prezioaren arazoa

Etxebizitza baten eraikuntza eta sustapenerako lurzoru baten aurretiko eskurapena ezinbestekoa da eta, horregatik, lortu nahi den lurzoru horren prezioak bete-betean eragingo du egingo den etxebizitza horren kostu totalan, eraikinaren kostu totalaren ehuneko garrantzitsu bat suposatuko duelarik.

Hurrengo grafiko honetan (Figura 10) lurzoru urbanoaren prezioaren bilakaera aztertzen badugu, lehen begiradan ohartzen gara Madrilgo erkidegoan lurzoruaren prezioa estatu mailako prezioetik igo egiten dela nabarmen, kontuan izan behar da Entreprios testuinguru honetan kokatzen dela. Prezio honen bilakaerari dagokionez, 2004tik hasita fluktuazio ugariaren ondoren prezioa jaisten hasten da krisi garaietan eta krisi garaien ondoren, gutxi gora behera, 2014tik aurrera mantentzen joaten da fluktuazio batzuekin.

10. IRUDIA: Lurzoru urbanoaren metro karratuko prezioaren bilakaera Espainian, Madrilan eta EAE-n 2004-2021 bitartean



Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Zenbaki absolutuetara joaten bagara, 2021. urteko azken hiruhilekoan estatu mailan lurzoruaren batz besteko prezioa metro karratuko 160,1€-koa izan da, Madrilgo kasuan 309€ eta EAE-n 276€. Balio tasatuaren batz besteko prezioarekin ikusi dugun bezala, lurzoruaren prezioa ere estatuko batz bestekotik areagotu egiten da, %93 batean Madrilgo erkidegoaren kasuan eta %72,4 batean EAE-n.

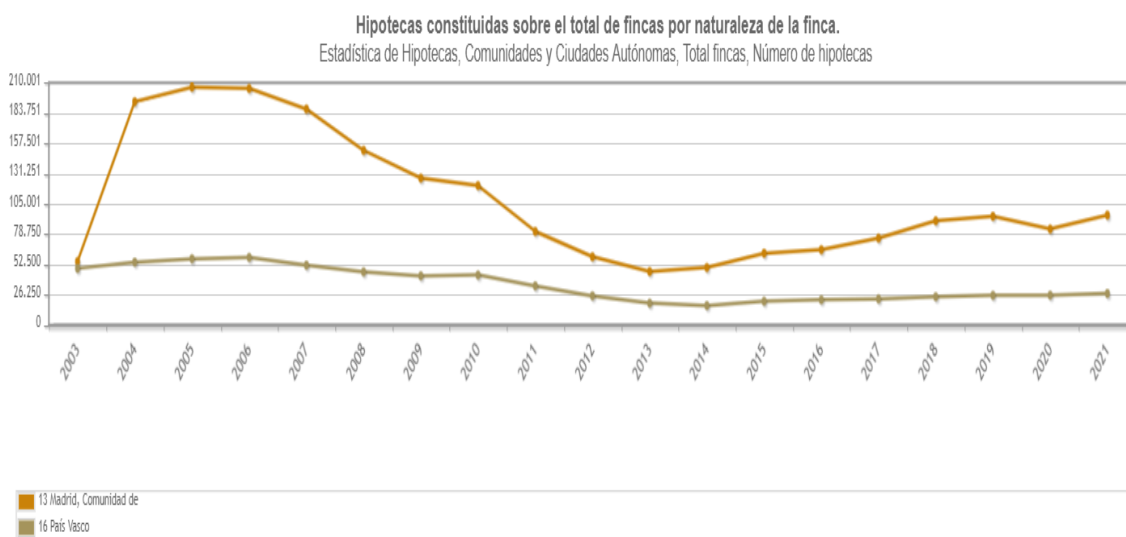
Beraz, EAE-n ere cohousing ereduaren proiektu batentzat lurzoruaren eskurapenean zailtasunak egongo direla aurreikusten da lurzoruaren prezioa estatuko batz bestekotik zenbateko handi batean areagotzen baita.

3.4 Egotzitako hipoteka kopuruaren bilakaera

Etxebizitzaren finantzaketari dagokionez, etxebizitza proiektu ezberdinetan beti egongo dira zailtasunak materia honetan bai kredituak eskuratzeko garaian eta bai beraiei aurre egiterakoan ere.

Hala ere, objektiboki aztertu daiteke azken urteetan bai estatu mailan, bai Madrilen eta bai EAE-n egotzi den hipoteka kopuruaren bilakaera. 2006. urtean dago esleitutako hipoteka kopuruaren puntu gorena, eta hortik aurrera krisiarekin batera beherakada dator, beherakada hau nabarmenagoa da Madrilgo autonomia erkidegoaren kasuan, aurretik esleitutako hipoteka kopurua ere nabarmen handiagoa delako. Dena den, bai Madrilen eta bai EAE-n 2013 urtetik aurrera, etxebizitza sektorearekin batera, pixkanakako gorakada ematen ari da esleitzen diren hipoteken kopuruan, beheko figuran ikus daitekeen moduan.

11. IRUDIA: Hipoteken estatistika Madrilgo erkidegoan eta EAE-n



Iturria: INE, Instituto Nacional de Estadística

4. EKONOMIA KOLABORATIBOA ETA ETXEBIZITZA KOLABORATIBOA: COHOUSING

4.1 Ekonomia kolaboratiboaren kontzeptua

Ekonomia kolaboratibo terminoarekin informazioaren teknologietan emandako aurrerapen ezberdinei esker posible den ondasun eta zerbitzuen produkzio eta kontsumoko sistema berriei egiten zaie erreferentzia. Teknologia hauek ondasun edota zerbitzu hauen truke edo partekatze hori errazten dute, aktibitate hauen informazio asimetriak eta transakzio-kostuak gutxituz.

Ekonomia kolaboratibo terminoak biltzen dituen errealitate ezberdinek hainbat izen jaso izan dituzte urteetan zehar eta elkarrekin bizi dira gaur egun. Hasiera batean fenomeno hau deskribatzeko erabilia izan zen terminoa “kolaborazio-kontsumoa”-rena izan zen, alabaina, ez zen nahikoa ekonomia kolaboratiboa bera kontsumotik haratagoa doalako. Terminoz honez gain, “peer-to-peer economy” terminoa ere erabilia izan da ingelesez, peer-to-peer negozio ereduaren inguruan sortu diren erakundeei aplikatzen zaiena, non plataformen bitartez ondasunak alokatu, erosi, utzi edo partekatzen diren, beti ere denda, banku edo agentzien eskumenetatik kanpo. Dena den, termino honek ere ez du errealitate osoa barne hartzen, ez baititu kontuan izaten enpresari eta kontsumitzaileen beste formula batzuk (*Alfonso, 2016*).

Ospe gehien hartu duen esamoldea “erabilera partekatuaren ekonomia” edo “partekatzearen ekonomia” (sharing economy) izan daiteke, zeina pertsona eta erakunde ezberdinen artean ondasun eta zerbitzuen eraketa, ekoizpena, banaketa, salerosketa eta kontsumoa partekatzen duen ekosistema sozioekonomiko baten ideian oinarrituta dagoen. Partekatzearen termino hau engainagarri suerta daiteke, gehienetan ekonomia kolaboratiboaren terminoak zerbaiten ordainketa dakarrelako eta ez doako truke soil bat.

Autore batzuk “jendetzan oinarritutako kapitalismoa”-z hitz egiten dute, gaur egungo korporazioei bideratuta dagoen (“korporazioetan oinarritutako kapitalismoa”) eredu tradizionala ordezkatzuz aktibitate ekonomikoa antolatzeke gai den eredu berri gisa. Autore hauek errealitate berri hau baimentzen duen tresnari arreta berezia eskaintzen diote, plataformei, hain zuzen ere. Ondorioz, “plataformako ekonomia” espresioa ere sarritan erabilia izan da.

Aipatutako termino ezberdin guzti hauek “ekonomia kolaboratiboa”-aren baitan sar ditzakegula ulertzen da, azken honek guztiak barne hartzen dituelako eta beraz, lan

honetan sakonduko dugun etxebizitza kolaboratiboaren edo cohousing-aren ideia ekonomia kolaboratiboaren barnean txertatuta dago.

4.2 Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboa: zertan datza

Etxebizitza kolaboratiboaren eredua, izenak ondo erakusten duen bezala, orain arte ezagututako etxebizitza pribatuaren kontzeptutik haratago doan eredu bat da, eta elkarbizitzeko eredu kolektibo eta komunitario bat du oinarri. Hau da, cohousing-a baliabideen kontsumo, partekatze eta aprobetxamendu efiziente eta sozialago bat bilatzen duen erresidentzia eredu bat da, non garrantzi handia hartzen duten elkarbizitza partekatuak eta interes komunek (*Saénz de Jubera, 2018*).

Cohousing komunitateak bertan bizi diren pertsonak kudeatzen eta kontrolatzen dituzten komunitateak dira, parte hartzean oinarritutako diseinu komunitarioak hain zuzen ere. Beraz, komunitate hauen elementurik nagusia egoiliarren arteko etengabeko elkarbizitza da, bizitza pribatuaren eta komunitarioaren arteko oreka bat bilatuz.

Bere jatorria Dinamarkan du 60. hamarkadan eta etxebizitzaren inguruko mugimendu hau etxebizitza eredu tradizionalaren aurrean, alternatiba komunitario eta jasangarriago bat bilatze aldera sortu zen. Dinamarkan, gutxi gora behera, etxebizitza guztien herena Andel ereduari jarraiki kudeatzen da. Beraz, esan daiteke etxebizitza parkearen zati hori espekulazioaren merkatu horretatik kanpo geratzen dela, etxebizitza hauek estatuak ditu jabetzan eta beraien erabilera eta prezioa erregulatzen du.

Espainiaren kasuan, eta Euskadin ere bai, ezezaguna edota arrotza egiten zaigu horrelako etxebizitza eredu bat, eta beraz, erresidentzia sistema berritzaile edo berri bezala uler dezakegu. Dena den, Europan ibilbidea baduen etxebizitza eredua da. Aldez aurretik aipatu bezala, 60. hamarkadan du jatorria Dinamarkan, baina Europako beste hainbat herrialdetara ere hedatu izan da, hala nola, Holanda, Britainia Handia, Alemania edo Austria. Hasiera bateko Cohousing komunitateen helburu nagusia aldarrikapen politiko eta sozialei hertsiki lotuta zegoen, ingurugiroarekiko eta ekonomikoki jasangarriak ez ziren ohiko etxebizitza ereduaren aurka, irtenbide iraunkorrak eskatzen zituzten (*Saénz de Jubera, 2018*).

Cohousing proiektuen bitartez etxebizitza duin baterako sarbidea erraztu nahi zaie bertako kide direnei, balio edo printzipio berdinak partekatzen dituztelarik, komunitate sentipena sortuz komunitateko kideengan. Modu honetara, Espainiaren kasuan urte

luzeetan emandako etxebizitza inguruko espekulazioa saihestuko litzateke, ez duelako teoriar irabazi asmoa bertan barneratzeko aukerarik uzten.

Esan bezala, gaur egun Cohousing komunitateek oinarritzat hartzen duten eredua, herrialde eskandinaviarretatik dator, ANDEL eredua, hain zuzen ere. Eredu honek Dinamarkan urteak daramatza funtzionamenduan eta ñabardura ezberdinak alde batera utzita, herrialde askok oinarritzat hartu duten eredua izan da.

4.3 Etxebizitza kooperatibaren forma: ANDEL eredua eta bere ezaugarriak

ANDEL eredua, aurretik aipatutakorekin bat eginik, ezaugarri edo bereizgarri zehatz batzuk betetzen edo jarraitzen dituen etxebizitza eredua alternatibo bat da, etxebizitza kooperatibaren eredua. Munduko txoko ezberdinetan bere zeresana eman du bere sorrera momentutik, nahiz eta herrialde bakoitzean izandako harrera edo garapena erabat ezberdina izan den.

ANDEL eredua jarraitzen duen kooperatiba baten kasuan, kooperatibak berak mantentzen du etxebizitzaren jabetza eraikina behin eraikita dagoela, modu honetara bazkideak soilik etxebizitzaren gaineko erabilera eskubide bat izango du, kuota baten truke etxebizitzaz gozatzeko aukera izango duelarik.

Bere sorrerari erreparatu, esan daiteke herrialde eskandinaviarretan duela bere jatorria, Danimarkan sortu zelarik 1911n eta hazkunde nabarmena izan zuelarik 70. hamarkadaraino. Orokorrean, Suedian, Danimarkan edota Alemanian garatu da gehien bat etxebizitza eredua berritzaile hau. Herrialde hauetan etxebizitzaren kooperatibek etxebizitza parkearen osotasunaren barruan pisu nabarmena daukate (*Observatorio Vasco de la Vivienda, 2012*).

Danimarkaren kasuan, 125.000 etxebizitza ANDEL eredua jarraiki kudeatzen dira gaur egun. Alemanian, berriz, eraikita dagoen parkearekiko etxebizitza kooperatiba hauen pisua oso nabarmena da, erabilera-eskubide eredua hori nagusitzen delarik. Kontuan izan behar da, Alemanian 5 milioi pertsona inguru horrelako kooperatiba batean bizi direla, gutxi gora behera, bere populazioaren %6. Suediari erreparatu, HSB Sueziako kooperatiben Federazio Nazionalak 400.000 etxebizitza inguru kudeatzen ditu, horietatik zatirik handiena izanik erabilera-eskubidearen ereduari dagokiona, non bertan bizi diren pertsonak, hau da, bazkideak maizterrak diren eta etxebizitzaren jabetza kooperatiban bertan geratzen den (*Merino eta Etxezarreta, 2018*).

ANDEL eredua irabazi asmorik gabeko kooperatiba sistema bat da. Eredu honetan, funtzionamendu demokratikoa izango duen etxebizitza kooperatiba bat sortzen da,

bazkide baldintza sarbide kuota bat ordainduz lortuko delarik. Bazkideek eraikinaren eraikuntzaren edo bere berritzearen kostua bere gain hartzen dute hasierako ekarpen bat eginez, eta ondoren, periodikoki kopuru batzuk ordainduz.

Kooperatiba horretan, higiezin jabetza beti kooperatibaren esku geratuko da eta bazkideek soilik erabilera eskubide bat izango dute ondasun horien gain, kontraprestazioan periodikoki kuota edo errenta bat ordainduz erabilera horren truke. Beraz, etxebizitzaren jabetza kooperatibak kudeatua izango da eta bazkideak kontratu izaera duen erabilera eskubide baten titularrak izango dira. Erabilera eskubide hau mugagabea izango da, eta bazkide baldintza izango du, inter vivos eta mortis causa beteko direlarik. Kooperatibaren arau guztiak eta bere funtzionamenduaren nondik norakoak estatutuetan jasota geratuko dira.

Beraz, teorikoki erabiltzen ez den lur edo higiezin baten jabeak denbora luze batez (75-99 urte bitartean) azalera eskubide bat uzten edo lagatzen du kooperatiba bateko etorkizuneko kideen esku. Lurzorua publikoa izan daiteke, administrazioak horrela kalifikatu duelako eta politika sozialei jarraiki kooperatiba horri lurra uzteko prest dagoelako, edo bestalde, zenbateko baten truke lurzoru pribatuak lortzea ere posible izan daiteke.

Esan dezakegu jabetzaren eta arrendamenduaren arteko formula bat dela. Modu simple batera azalduta alokairuaren moduan ondasun horrengan dagoen eskubidea soilik erabilerarena delako kontraprestazioan errenta bat ordainduz periodikoki, baina, aldi berean, eskubide hori mugagabea den heinean, jabetza erregimenak eskaintzen duen segurtasun eta egonkortasuna bera eskaintzen dituelako.

Etxebizitzen komunitate bat Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboaren formula gisa kontsideratua izateko, elementu edo ezaugarri batzuk betetzea ezinbestekoa da, etxebizitza tradizional batetik bereizaraziko duten ezaugarriak, justuki. Horrela hobe ulertzen da zertan datzan komunitate mota honek:

1) Komunitatearen eremu edo espazioen antolamendua:

Cohousing komunitate batean espazioaren antolaketa eta kudeaketa gako garrantzitsuenetako bat izan daiteke, distribuzio horrek baldintzatuko duelako bertako kideen egunerotasuneko bizitza. Hau da, komunitatearen barnean, espazio pribatuak eta espazio komunak bereizten dira. Honek jabetza horizontaleko erregimenean dagoen etxebizitza baten itxura hartzea eraman gaitzake, alde batetik, etxebizitza pribatua existitzen delako eta bestetik, gainontzeko bizilagunekin partekatzen diren eremu komunak badaudelako, baina ez du inolako antzik, zentzu horretan. Eredu

honetan, komunitateko kideek espazio pribatua izango dute etxebizitza tradizionalen modura, baina eremu konkretu batzuk bizitza komunitarioari zuzenduta egongo dira, eremu horiek gainontzeko kideekin partekatuko dira elkarbizitza, parte-hartzea eta komunitate-pentsaera hori bultzatze aldera.

Espazio komun horiek aldatu egin daitezke proiektu batetik bestera, kideen esku geratzen baitira espazioen diseinuaren inguruko erabakiak. Dena den, ezin da ahaztu eremu hauek komunitatearen gorputza edota erdigunea izan behar direla eta beraz, egokiena espazio konkretu batzuk horretara zuzentzea izango dela. Eremu komun horietarako hautagai nagusienak egongela, sukaldea, denbora librerako eremu prestatuak eta abar izango direlarik. Espazio komun horietan komunitateak kontratatutako zerbitzuak eskaintzea ere posible izango da, hala nola, garbiketa, zaintza edota elkar laguntzako bestelako zerbitzuak. Sortutako komunitate bakoitzaren ikuspegi eta misioen baitan egongo da sortuko diren espazio horien diseinua.

Eremu pribatua aprobetxatzeaz gain, eremu komunaren erabilera areagotzea da helburua, eta etengabeko bizitza sozialaren bitartez harremanak sortzea komunitateko kideen artean. Baliabideak era egoki eta efiziente batean erabiltzeko modua da, azken finean, eremu komunek jende asko bilduko dute bertan eta zerbitzu sarea oparoa izan daiteke, zerbitzu hori modu kolektiboan kontratatuta kostua murriztea lortzen delarik.

2) Kooperatibaren eta bertako bazkideen ekonomia:

Kooperatibara batzeko hasieran kuota bat ordainduko dute bazkideek, kooperatibaren kapitalera ekarpenak eginez, etxebizitza eraikuntza hori martxan jartzeko beharrezko baliabideak izanik. Ondoren, behin kooperatiba eta etxebizitza sortuta, ekarpen periodikoak egingo dira erabilera-eskubide baten truke.

Bertako bazkideen ekonomia indibiduala da eta ez da komunitatearen ondarearen parte izango. Hau da, nahiz eta eremu komunak egon, ez dago ondasun komunik, ondasun guztiak komunitatearenak dira eta eremu pribatu nahiz komuneko gastuak ekarpen ekonomikoak eginez estaliko dira. Hasierako ekarpenak eginez komunitate hori eraikitze beharrezkoa den kapitala sortuz eta ondoren, periodikoki kontraprestazioak eginez etxebizitza horiek erabiltzeagatik, erabilera eskubidea.

Beraz, bazkideek kooperatibaren kudeaketarako entregatzen dituzten ondasun edo fondoak ez dira kapitalera joango, baizik eta kudeaketa kooperatiborako komunitate masa bat sortuko da. Ondasun edo kapital horren titulartasuna ez da kooperatibako ondarean sartuko, aldi baterako kooperatibak kudeatutako masa komun batera zuzenduko da. Hau da, ez dira kooperatibako kapital sozialaren parte baina

kooperatibak finkatu eta kontratatutako baldintzei loturik geratzen dira (A. Lambea, 2012).

3) Komunitateko kideen parte hartzea eta inplikazioa:

Cohousing proiektu bat gauzatzeko eta definitzeko ari den bitartean eta baita behin elkarbizitza hasten denean ere komunitateko kideen elkarlana, interakzioa eta proiektuarekiko parte-hartzea eta atxikimendua ezinbestekoak dira. Funtzionamendu demokratikoa duen ereduak izanik, kide guztien erabakien presentzia egon beharko da proiektuaren fase guztietan: promozioan, konstituzioan, exekuzioan eta eraikuntzan.

Gainera, bazkideak dira komunitatea diseinatuko dutenak, eremu pribatu eta komunen diseinutik hasita, bertan garatu daitezkeen zerbitzuetaraino. Inplikazio hori, hasieratik egon behar da eta gainera, hazten joango da komunitatea aurrera dion heinean. Honek ez du kentzen profesionalen laguntza beharko dutenik eta beraz, prozesu guzti hori posible da kudeatzaile baten laguntzaz egitea.

4) Komunitateko kideen balio eta printzipioak:

Komunitatea osatuko duten pertsonen balio komun batzuk partekatu behar dituzte, balio sozial eta komunitario batzuk, ezinbestekoak izango direnak komunitatearen sorkuntza, jarraipen eta martxa egoki baterako. Izan ere, komunitatea sortzearen ekimena interes edo ideia komun bat duten pertsonen artean aterako da, etxebizitza sozialago baten ikuspegia duten pertsonetarik, hain zuzen ere. Cohousing proiektu batera elkartzean garrantzitsua izango da cohousing-ari buruz ezagutza izatea eta zertan datzan jakitea, ez soilik alderdi ekonomikoari begiratzea.

ANDEL ereduari jarraiki, ezinbestekoa izango da bertako bazkideek printzipio kooperatiboen berri izatea eta beraiekin bat egitea. Bazkideek kooperatibara atxikitzeko eta bertatik erretiratzeko askatasuna izan behar dute, bazkide bat joaten den unean hasieran egindako ekarpena itzuliko zaio eta bere orde besteko bazkide bat bilatuko da. Gainera, aurretik aipatu dugun funtzionamendu demokratikoa ezinbestekoa da erabakien gain, horretarako bazkideen parte-hartzea beharko da, bazkideak era ezberdinetan antolatuko dira komunitatearen edo proiektuaren baitan, komisioka edo batzarren bitartez, adibidez. Ezinbestean bazkideek ekonomikoki parte hartu behar dute kooperatiban; sortuko den kooperatiba horrek bere kabuz aritzeko autonomia eta independentzia izan behar duelako. Bai kooperatibaren barnean eta bai kanpoaldearekiko hezkuntza eta informazioa konstanteak izan behar dira; beste kooperatibekin elkarlana bultzatzearen eragile izan daitezke eta kokatuta dauden komunitatearekin harremana eta interesa izatea bilatzen da.

Beraz, eredu honek abantaila ugari eskaintzen dizkigu. Batetik, etxebizitzaren merkatuko espekulazioan barneratzeari uko egiten dio eta bestetik, familia eta norbanakoen zorpetzea saihestu dezake etxebizitza edo alokairu bat planteatzeko momentuan. Sozialki eta balioei begira, komunitate sentipena areagotzen dute eta kokatuta dauden lekuarekiko aldaketa agente kontsidera daitezke, eta ingurugiroarekiko zer esanik ez, baliabide jasangarrien erabilera bultzatuko da horrelako proiektuetan.

4.4 Erabilera eskubidearen kontzeptua

Cohousing edo etxebizitza kolaboratiboak beste etxebizitza eredu bat eskaintzen digu, erabilera eskubidearen ereduak. Erabilera-eskubidea merkatu espekulatibotik kanpo geratzen den formatu bezala ulertu beharko genuke, alokairuaren eta erosketarekin tarteko aukera moduko baten gisa.

Gaur egungo testuinguruan kokatuz, etxebizitza baten sarbiderako modurik ezagun eta ohikoenak alokairuaren eta erosketaren ereduak dira, inongo zalantzarik gabe. Erabilera eskubidearen ideiak beste ate bat zabaltzen digu etxebizitza baten sarbiderako prozesu horretan. Espainian eredu hau oraindik garatze bidean dagoen aukera bat izan arren, gutxi erabilia, Europako beste hainbat herrialdetan tradizio luzea baduen eredu da, besteak beste, Danimarkan, eta Europatik kanpo, Urugain eta Kanadan ere bai.

Espainian eman diren mota honetako kooperatiben kasu ezberdinei orokorki erreparatuz, estatuan etxebizitza kooperatiba hauek jabetza pribatuaren ereduaren aldeko apustua egin dute. Hau da, behin eraikina sortuta egonik, kooperatiba hori desegin egiten da eta bizilagun bakoitza bere zatiarekin geratuko da, bere etxebizitzaren jabea izango da. Beraz, argi ikusten da, kooperatiba hauek etxebizitza jabetzan lortzeko prozesuaren zati hutsal bat besterik ez direla izan. Sistema honetan normalean higiezinaren espekulazioa ahalbidetu izan da eta bizilagun bakoitzaren onura indibiduala ongizate komunaren aurretik jarri. Guzti honek lagapeneko etxebizitza kooperatibaren ideiarekin talka suposatzen du, kasu hauetan, kooperatiba hori ez delako desegiten behin eraikuntza fasea amaituta dagoela, baizik eta eraikinak funtzionatzen duen bitartean iraungo du, epe mugagabe batean.

Ondasunaren jabea, kasu honetan etxebizitza bakoitza, kooperatiba izango da bere bizitza osoan zehar, eta kooperatiba horretako kide edo bazkideei etxebizitzak erabiltzeko eskubide bat esleituko zaie epe mugagabe batean. Modu honetara, kooperatibak maizter ezberdinen sarrera-irteera, eraikinaren mantentze-lanak edota

bertan sor daitezkeen merkataritza-lokalen alokairua bezalako alderdiak kudeatuko ditu. Ongizate komuna banakakoaren aurretik jarriz, merkatu honetan hain ohikoa den espekulazio-prozesu hori zaildu egiten da zuzenean (*Entreprios, 2022*).

Kooperatibak ematen duen erabilera-eskubide hori denboran mugagabea izan daiteke, bai eta transmititua eta heredatua ere. Eskubide hau bazkidea kooperatiban sartzen den momentuan bertan egindako ekarpen baten bidez lortzen da, non ekarpen hori berreskuratua izango den bazkideak kooperatiba uzteko kasuan eta eskubide hori hilabeteka edo periodikoki alokairuarekiko baliokidea izan daiteken kuota baten truke mantentzen den.

4.5 Cohousing-aren egoera Espainian eta Euskadin

Etxebizitza burbuilaren ezta daren ondoren, Cohousing-a etxebizitza merkatu tradizionalarekiko alternatiba jasangarri gisa iritsi da Espainiara eta baita Euskadira ere.

Hain zuzen ere, cohousing ereduari jarraiki Espainian mota honetako proiektuak ematen ari dira azken urteetan erabilera eskubidearen lagapeneko kooperatiba bezala, non kooperatiba bera den etxebizitza horien jabe eta bertako kideek erabilera eskubideen truke kuota bat ordainduz etxebizitza eta komunitate horretaz gozatu dezaketen.

Espainian sortu diren lehen cohousing proiektuak, autonomoki kudeatutako prozesuak izan dira, elkartzeko espazio komun eta zabalak dituzten eraikinak sortuz eratuak, jasangarritasun ekonomikoaren eta ingurumenarekiko errespetuzkoak diren balioei jarraiki.

Espainiako cohousing ereduak aztertzen baditugu, ohartzen gara gehien bat senior moduko proiektuak atera direla aurrera, tradizionalki ezagutzen dugun hirugarren adineko pertsonentzako erresidentzia ereduaren eraberritze bat suposatuz.

Espainian dauden cohousing senior-eko adibide batzuk:

- Los Milagros kooperatiba, Santa Clara erresidentzia sortu zuena 2000. Urtean
- Servimayor, 2010ean sortua Losar de la Veran (Caceres) eta Puerto de la Luz-en (Malaga)
- Profuturo, 2011n sortua Valladoliden
- La Muralleta. 2012 urtean sortua Santa Olivan (Tarragona)
- Trabensol, 2013an sortua Torremocha del Jaraman (Madril)

- Convivir, 2015ean sortua Horcajo de Santiago (Cuenca)
- Sol Dorado, 2015ean sortua Pizarran (Malaga)

Euskal Autonomia Erkidegoan ere cohousing-arekin lotutako proiektu eta talde ezberdinak identifikatu ditugu.

Batetik, badaude cohousing sareak cohousing proiektuak bultzatu eta sustatzera bideratuak, besteak beste, Ametsak Sortzen euskal cohousing elkarte, Koobizitza Euskal Herriko eta Errioxako erabilera lagapeneko etxebizitza kooperatiba proiektuen sarea edota Elkarbidean etxebizitza kolaboratiborako elkarte. Bestetik, martxan edo prozesuan dauden cohousing proiektuei dagokienez, baten batzuk aurkitu ditzakegu EAE-ko hiru probintzietan, hurrengo hauek lirateke:

12. IRUDIA: EAE-ko cohousing proiektuen adibideak

PROIEKTUA	KOKAPENA	MOTA	EGOERA
ABARASKA	DONOSTIA	Belaunaldi-artekoa	Garapenean: taldea osatzen
AMETXE KOOP	GORDEXOLA	Belaunaldi-artekoa	Garapenean: taldea osatzen
EGUNSENTIA	BILBO	Hirugarren adineko pertsonentzat	Garapenean: taldea osatuta
BIZIKOOPON	GASTEIZ	Belaunaldi-artekoa	Garapenean: taldea osatzen
ALETXA COHOUSING	ALETXA	Belaunaldi-artekoa	Garapenean: taldea osatzen

Iturria: Egileak moldatua (INE-ko datuetatik)

Beraz, Espainian martxan dauden cohousing proiektu gehienak zahartzarora duintasunez erreformulatu eta autokudeatzeko nahi komun batekin sortu dira, zahartzate aktiboan eta ahalduntzean oinarritutako printzipioak jarraitzen dituztelarik.

Dena den, belaunaldi ezberdinak barne-hartzen dituzten proiektuak ere hautematen ditugu gure errealitatean, besteak beste, aurrerago landu eta aztertuko dugun Entreprios cohousing kooperatiba.

Cohousing-aren helburuetako bat bizitzeko beste modu bat bilatzea da. Iñaki Alonso Entreprios cohousing proiektuko kideak kontatzen duen bezala, merkatuak bizitza modu bat eskaintzen digu, bere mugak dituena, lekua, tamaina eta beste hainbat alderdi aukeratu ditzakegu baina bizitzeko estiloaren inguruan muga nabarmenak ditugu gizarte gisa. Bere esanetan, mota honetako eraikin batean bizitza ekonomikoagoa da merkatuak eskaintzen digun etxebizitza batean egitea baino.

Aurrerago, Entreprios cohousing komunitatearen azterketa sakonago bat egingo dugu, komunitate edota kooperatiba mota hauen alderdi ezberdinak hobeto ulertzeko, baina horretarako ezinbestekoa da aurretik ulertzea zein den Espainiako eta aldi berean, Euskadiko, egoera kooperatiba mota hauei dagokienez.

5. COHOUSING-AREN INGURUKO ASPEKTU JURIDIKOAK ETA ARAUDIA

5.1 Araudia estatu mailan eta autonomia-erkidegoetan

Gure gizartean tradizionaletik irteten den etxebizitza eredu bat mahai gainean jartzean, posible da aurreikusten ez denez, berarentzat araudi espezifikorik ez egotea eta eredu horri forma juridiko bat eman behar zaion heinean, dagoeneko existitzen den figura batera jotzea.

Etxebizitza kolektiboen eredu honek oraindik araudi espezifikorik ez duenez, komenigarria ikusten den eredu legalera moldatu daiteke, proiektu bakoitzaren arabera desberdina izan daitekeena. Hala ere, kasu gehienetan, mota honetako komunitateek hartzen duten forma juridikoa kooperatibarena da, baina ez da arraroa beste komunitate batzuen esperientziak aztertuta epigrafe orokorragoen barnean sartzea proiektu hori faktore ezberdinengatik (*Etxezarreta, Cano eta Merino, 2018*).

Horregatik, gaur egun cohousing proiektu bati forma emateko etxebizitza kooperatibaren inguruko araudira joatea aukeretako bat da, estatu mailan uztailaren 16ko 27/1999 Kooperatiben Legean, Euskadi mailan abenduaren 20ko 11/2019 Euskadiko kooperatiben Legean eta Madrilgo kasuan martxoaren 30eko 4/1999 Madrilgo Komunitateko Kooperatiben Legean erregulatzen dena aztertzeko.

Uztailaren 16ko 27/1999 Kooperatiben Legearen X. Kapitulua barnean, kooperatiba klase ezberdinen inguruko arauak aurreikusten dira, eta kapitulu horretako 3. sekzioan etxebizitza kooperatiben inguruan hitz egiten da (89., 90., 91., eta 92. artikuluetan): 89. artikuluan kooperatiba hauen xede eta esparruaz, 90. artikuluan kooperatiba hauen promozio edo eraikuntza faseez, 91. artikuluan etxebizitza kooperatiben kontuen auditoriez eta 92. artikuluan eskubideen transmisioaz. Etxebizitzen kooperatibak arautzen dituzten artikuluen aspektu nagusienak sakonduz, hurrengo ideia nagusiak ondoriozta daitezke:

89. artikulua: xedea eta esparrua

- Etxebizitzen kooperatibek ostatu bila dabilzan pertsona fisikoak lokal konkretu batzuekin elkartzen dituzte, bai eta beraiekin elkarbiziko diren pertsonekin ere.

- Kooperatibako etxebizitza edota lokalen jabetza edo erabilera kooperatibako bazkideei esleitu edo laga ahal izango zaie, legeak onartutako edozein tituluren bitartez.

90. artikulua: promozio eta eraikuntza fasea

- Etxebizitzen promozio edo fase bakoitza izen espezifiko batez identifikatu beharko da eta dokumentazio guztian zehar modu argi eta nabarmen batean azalduko da, berdin administrazioko baimen edota lizentzia ezberdinekin eta hirugarrenekin ospatutako edozein kontraturekin ere.

Kooperatibaren izenean dauden lursailak Jabetza Erregistroan inskribatzerako garaian lursail hauek zein promozio edo fasera dauden bideratuta erregistratuko da.

Kooperatibaren fase edo promozio bakoitzerako Bazkideen Batzorde Bereziak eratu beharko dira, Estatutuek erregulatuko dituztelarik, eta beti Batzar Nagusien eskumenak errespetatuko dira kooperatibaren funtzionamendu eta konpromiso komunei dagokienean.

92. artikulua: eskubideen transmisioa

- Etxebizitza kooperatibetan bere etxebizitzaren edota lokalaren eskubideak «inter vivos» transmititu nahi dituen bazkideak, 5 urte edo Estatutuek zehaztutako epe luzeago bat igaro aurretik, eskubide hauek kooperatibaren esku utzi beharko ditu, zeinak antzinatasun orden bat jarraiki bazkide izateko onarpen eskatzaileei eskainiko dizkien. Bazkideak eskubideak transmititzeko nahia Kontseilu Errektorearen ezagutzan jartzen duenetik hiru hilabete pasata inongo onarpen eskatzailek eskubide hauek eskuratzeko lehentasun eskubidea erabili ez badu, bazkidea baimenduta dago eskubide hauek «inter vivos» transmititzera bazkide ez diren hirugarrenei.
- Aurreko puntuan aipatutako prozedura bete gabe bazkideak bere etxebizitzaren edo lokalaren gaineko eskubideak hirugarrenei transmitituko balizkie, eta eskubide hauek bazkide onarpen-eskatzailearen batek eskuratu nahi izango balituzke, atzera egiteko (erretrakto) eskubidea erabiliko du, horretarako erosleari hasiera batean bazkideak aportatutako kopurua itzuli beharko diolarik, Kode Zibileko 1518 artikuluko 2 zenbakian adierazten diren gastuak gehituz.
- Bazkideak eskubide hauek bere arbaso edo ondorengoei transmititzeko kasuan, aurretik aipatutakoa ez da aplikagarri izango, ez eta judizialki onartu edo dekretatutako ezkontideen arteko banantze edo dibortzio kasuetan ere.

Euskadi mailan, abenduaren 20ko 11/2019 Euskadiko Kooperatiben Legean, II. Tituluko I. Kapituluko 7. sekzioan ere etxebizitzaren kooperatibei buruz hitz egiten da (117., 118., 119., 120., 121., eta 122. artikuluetan). Eduki aldetik ikus daiteke estatuko legea baino zabal eta sakonagoa dela eta gainera erabilera eskubideari erreferentzia egiten zaiola lerro hauetan (118 artikulua). Artikulu hauen arautzen diren aspektu batzuk nabarmenduko ditugu:

117 artikulua: xedea, funtzionamendua eta esparrua

- Etxebizitza kooperatiben xedea euren bazkideei etxebizitza edo lokalak, eraikinak eta instalazio osagarriak eskura ematea da. Higiezin hauek eta elementu, gune eta eraikin komunak hobetu, kontserbatu eta administratzeaz gain, hauei dagozkien zerbitzuak sortu eta prestatzea, eta bazkideei zuzendutako etxebizitza, lokal eta eraikinak birgaitzea dagokio kooperatibari.
- Kooperatibak sustatutako etxebizitzak bazkide ez diren hirugarrenei laga ahal izango dizkie, betiere behin bazkide orok etxebizitzarako sarbidea bermatuta duenean, kooperatibaren promozioaren finantzaketarako beharrezkoa ikusten bada. Kasu honetan, sustatutako etxebizitzaren ehuneko hirurogeita hamar gutxienez bazkide diren pertsonen esleitu zaitza.

118 artikulua: esleipen edo lagatze erregimena

- Bazkideei etxebizitza eta lokalen ohiko edo aldi-baterako jabetza edota erabilera legeak onartutako edozein tituluren bitartez esleitu edo utziko zaitza.
- Sustatutako etxebizitza eta lokalen jabetza esleitu denean, kooperatiba desegin egin behar da, betiere erakunde promotore gisa ezkutuko akatsei erantzuteko legezko berme epea igarota. Esleipen datatik kontatzen hasiko da, estatutuek edo erakunde publikoekin sinatutako lankidetzaren hitzarmenek epe luzeagoa ezartzen ez badute.
- Kooperatibak etxebizitza eta lokal multzo bat sustatu edo eskuratzen duenean bazkide diren pertsonen lagatzeko, ondasun higiezinen multzoa kooperatibaren jabetza izango da titulartasun osoan edo bestelako eskubide baten bidez, mugagabeki edo iraupen mugatu batekin estatutuek horrela aurreikusten badute. Kasu horretan, kooperatibako bazkide diren pertsonen etxebizitza eta lokalekiko erabilera eskubide bat eskuratuko dute, beren eskubide eta betebeharrak kooperatibako estatutuen eta barne antolamendu araudiaren arabera arautuko direlarik. Erabilera eskubide motako kooperatiba hauetan, bazkide baldintza eskuratzeko hasiera batean kapitalari ekarpen bat egin

beharko zaio, higiezinaren promozio edo eskuratze kostuaren arabera gehieneko zenbateko bat izango duena. Horrez gain, bazkideek kooperatibaren mantenu, hobekuntza eta bestelakoengatik kooperatibako organoek ezarritako kuotak abonatu dituzte periodikoki.

119 artikulua: bazkideen erregimena

- Etxebizitza jabetzan esleitzen den kooperatiben kasuan, pertsona fisiko bera ezin izango da bi etxebizitza baino gehiagoren jabe izan erregimen kooperatiboan, familia ugariei aitortutako eskubideak salbuespen izanik.
- Etxebizitza kooperatibetako bazkideen erantzukizunak izaera mankomunatu sinplea du, non bere gehieneko muga kapital sozialari eginiko derrigorrezko eta borondatezko ekarpenei dagokien. Bai eta etxebizitzaren eraikuntzari aurre egiteko entregatutako zenbatekoei eta norberaren etxebizitza edo lokalen esleipen prezioa estaltzeko egin beharreko ordainketei, administrazioak ezarritako gehieneko prezio bat ez baldin badago.

120 artikulua: kontseilu errektorea

- Inork ezin izango du eduki etxebizitza kooperatiba batean baino gehiagotan administratzaile kargua aldi berean, estatutuek espresuki onartzen ez badute behintzat. Kargu hauen titular diren pertsonak ezin izango dute ordainsaririk jaso beren funtzioa betetzeagatik, funtzio honek sor ditzakeen gastuengatik kalte-ordaina jasotzeko eskubidearen kalterik gabe.

121 artikulua: kontuak ikuskatzeko eta aholkulari juridiko bat izateko betebeharra

- Etxebizitza kooperatibek urteko kontuak ikuskatzeko betebeharra dute, beren azterketa eta onarpenerako ohiko batzar orokorrean aurkeztu aurretik. Betebehar legal honek bazkideei etxebizitza edo lokalen esleipena edo lagapena egiten zaien bitartean iraungo du.

Madrilgo komunitatearen kasuan, martxoaren 30eko 4/1999 Madrilgo Komunitateko Kooperatiben Legearen 114., 115., 116., 117., eta 118. artikuluetan etxebizitza kooperatiben inguruko aspektu ezberdinak erregulatzen dira. Artikulu hauen aspektu askok dagoeneko aztertu dugun Euskadiko kooperatiben Legean etxebizitza kooperatiben inguruan esaten denarekin bat egiten du. Izan ere, aipatutako artikulua hauek kooperatiben xedearen, fasekako promozioaren, kontuen auditoretzaren eta eskubideen transmisioaren inguruan arautzen dute, besteak beste.

5.2 Cohousing proiektuetan figura juridiko erabiliena: etxebizitzen kooperatiba

Kooperatibaren figuran murgilduz, etxebizitza kooperatiba bat ostatua behar duten pertsona fisikoek osatzen dute, etxebizitza propioa eraikitzeko elkartuz. Pertsona fisikoez gain, erakunde publiko eta irabazi asmorik gabeko erakundeak ere izan daitezke etxebizitzen kooperatiba bateko bazkide. Etxebizitzen kooperatiba kontsumitzaileentzako kooperatibaren mota espezifikoa bat da, baina duen izaera berezia izanda, Espainiako kooperatiben legeetan klase desberdindu bat bezala erregulatzen da (*Etxezarreta eta Merino, 2013*).

Etxebizitza kooperatiba bat etxebizitzen auto promoziorako eredu bat da, bizilagunen komunitateekin duen ezberdintasun nagusia izanik pertsona juridiko bat sortzen dela bazkide eta hirugarrenekin tartekatuko duena (Fajardo, 2012).

Etxebizitzen kooperatibako bazkideek proiektu horren diseinuan parte hartzen dute, eta behin sortuta dagoela, baita bere kudeaketa eta administrazioan ere. Beraz, ANDEL ereduari jarraiki, etxebizitza horien jabetza kooperatibarena izango da eta bere bazkideei ez zaie jabetza hori transmitituko, etxebizitza tradizionalaren kasuan gertatuko litzatekeen bezala, baizik eta bere soilik erabilera eskubide bat utziko da bazkideen esku. Etxebizitza uztea eskubide erreal baten bidez (usufruktua) edo betebeharrak izatera duen eskubide baten bidez (arrendamendua) egin daitezke.

Azken finean, cohousing-a, azken urteotako behar sozial eta ekonomiko berriei erantzun nahian garatzen den elkarbizitzarako eredu bat da, eta horretarako ohikoa da dagoeneko existitzen den figura juridiko bat erabiltzea, besteak beste, kooperatibaren figura. Kooperatibetan sartuz, etxebizitzarekin lotura duten kooperatiba mota ugari daude, baina ekonomia sozialeko irizpideak betetzen dituen kooperatiba bakarra erabilera-lagapeneko kooperatiba da. Beraz, esan daitezke erabilera-lagapeneko kooperatiba ez dela cohousing proiektu baterako formula posible bakarra, baina bai nagusienetako bat.

Etxebizitzen kooperatiba bakoitzak bere objektu soziala izango du, eta bera lortzeaz kooperatiba bera arduratuko da. Dena den, posible da horretan laguntzeko hirugarrenek esku hartzea, kontratazio bidez. Kontratazio hori kooperatibaren sorkuntza eta kudeaketako fase ezberdinetan eman daitezke eta helburu ezberdinak izan.

5.3 Etxebizitza kooperatiben papera Espainian

Etxebizitzen kooperatibek bere presentzia hartu dute Espainian azken urteotan zehar eta krisiaren ondoren, kooperatibaren forma juridikoa erabiltzeko joera areagotu egin da. Etxebizitzen promotore asko figura honetaz baliatu izan dira beraien negozioarekin jarraitzeko alde zuzenetik merkataritza promotore gisa egiten zituzten lan berdinak eginik (*Otxoa eta Goikoetxea, 2018*) Hau da, etxebizitzen promozioan laguntzeko tresna gisa erabili dute kooperatibaren figura, benetan kooperatibaren funtzioa bete gabe, soilik erosleei promotore tradizional horren kostua gutxiarazteko. Honek, kooperatibaren ideiarekin desnaturalizazioa ekarri du, hein handi batean, kooperatibaren filosofiatik kanpo geratzen diren helburu konkretuengatik sortuak izan direlako, helburu ekonomiko eta irabazizko bat bilatuz eta kooperatibaren printzipio eta erantzukizunei erreparatu gabe.

Espainian gehien hedatutako eredua jabetzan etxebizitzen esleipenerako kooperatibarena izan da. Kooperatiba hauen objektu soziala kapital finantzarioen partekatze edo bateratzea izanik, bizilagunen komunitateak sortu dira ondasun komunak kudeaketarako, behin etxebizitzen esleipena eginda bere likidazioa aurrera eramanez.

Beste modu batera esanda, kasu gehienetan kooperatiba soilik hirugarrenen kostua aurrezteko instrumentu juridiko bezala ibiltzeko joera egon da, beraz. Kooperatiba horiek errepikatzen den funtzionamendu bat izan dute eta normalean behin etxebizitza eraikita egonda kooperatiba horrek ez du jarduera edo jarraipenik izan. Orokorrean, etxebizitzen kooperatiba horiek beraren diseinuan eragiten dute edota abantaila konkretu batzuk lortzen dituzte (merkatukoa baino kostu txikiagora lortu etxebizitza), eta behin eraikuntza fasea amaituta eta jabetza pribatuak eta komunak bazkideei transmititu zaizkiela, kooperatiba hori desegin egiten da. Kasu honetan, jabetzak bai transmititzen dira kooperatibatik bazkideetara eta jabetza horizontalaren erregimenean geratzen dira. Beraz, ez ginateke egongo cohousing komunitate baten aurrean, soilik bere promoziorako erabili baita kooperatibaren irudia. Izan ere, etxebizitza kolaboratibo baten kasuan, ondasun komunak mantentzen dira eta bertako bizilagunek kooperatiba horren kudeaketan eta administrazioan eragiten dute.

Espainian, orokortasunean promoziorako figura juridiko bezala erabilia izan den arren, kooperatibaren filosofia bere gain hartu eta transmititu duten promotoreak ere sortu dira urteotan zehar. Izan ere, cohousing proiektu bat elkarrekin bizitzeko asmoa eta ideia komun bat duten pertsoez osatua dago eta kooperatibaren figura erabiliz, hori aurrera eraman daiteke. Lehen esan bezala, oso ohiko da sorkuntzaren fase

guztietarako promotore edo sustatzaile baten babesaz baliatzea, hirugarrenen laguntzak erraztu eta era egoki batean bideratuko baitu proiektua .Cohousing kooperatiba bat sortzea ez da gauza sinple bat eta ezagutzak behar dira modu egokian alderdi guztiak lantzeko, horregatik, proiektua bazkideek autokudeatutakoa izan arren, kudeaketa horretan laguntzen eta gidatzen duen sustatzaile baten laguntza izatea ezinbestekoa bihurtzen da.

Beraz, azken urte hauetan, etxebizitzaren kooperatiba eredu ezberdinak ikusi dira. Batetik, kooperatibaren printzipioak eta filosofia jarraiki sortu izan direnak elkarbizitzeko proiektu bati hasiera eta garapena emanez eta bestetik, promotore tradizionalen figura juridikoaz baliatzeko eta abantailak eskuratzeko sortutako kooperatibak. Horrez gain, gainera, helburu ezberdinetarako ere kooperatiba ezberdinak sortu dira etxebizitzaren inguruan. Hau da, ezin dira elkar nahastu cohousing-aren eta etxebizitzaren kooperatibaren kontzeptua; Cohousing proiektuek hartzen duten forma juridiko ohikoena kooperatibaren izanik, esperientziak erakutsi du sortu diren etxebizitzaren kooperatiba gehienak ez direla cohousing kasuak izan. Hau da, batzuetan elkarrekin doazen arren, beste batzuetan posible da cohousing proiektuek forma juridiko hori ez erabiltzea eta alderantziz, forma juridiko hori erabili arren cohousing proiektu bat ez izatea (*Etxezarreta, Cano eta Merino, 2018*).

6. COHOUSING PROIEKTU BATEN FUNTZIONAMENDUA: ENTREPATIOS KASUA

6.1 Entrepatrios proiektua: zer da eta kooperatibaren misioa, bisioa eta balioak

Entrepatrios Madrilen kokatuta dagoen erabilera lagapeneko etxebizitzaren lehen kooperatiba ekosoziala da. Usera-ko (Orcasur) Gonzalez Feito kaleko 19.ean dago kokatuta bere lehen promozioa eta hainbat azpiegitura ditu bertatik gertu, hala nola, tren geltokia, ospitalea eta inguruko parke ezberdinak. Atal honetan, Entrepatrios-en Las Carolinas promozioaz arituko gara hizketan, baina honez gain beste hiru promozio ditu fase ezberdinetan: Villa de Vallecas promozioa eraikuntza fasean, hirugarren promozio bat dagoeneko taldea sortuta eta lurzoru bila dabilena, eta laugarren bat taldea osatze bidean dagoena momentu hauetan.

Kooperatiba hau ikuspegi eta helburu komun batzuk dituzten pertsonen osatzen dute, beraien helburu nagusia izanik etxebizitzaren inguruko espekulazioa saihesten duen bizitza eredu bat praktikan jartzea Madrilgo hirian bertan, ingurugiroa eta bertako komunitatea errespetatuz. Hau da, Entrepatrios-en helburua Madrilen alokairu eta erosketarekiko alternatiboa den higiezinaren gaineko kudeaketa eredu berritzaile bat martxan jartzearena da, erabilera lagapenaren erregimenaren bitartez. Konkretuki, adin nagusiko 90 kooperatibistek osatzen dute proiektua, hainbat adingabekoekin batera eta dagoeneko urte eta erdi doaz bizitzen bertan.

Erabilera-eskubideaz hitz egiterako orduan, jabetzan eskuratu gabe etxebizitza zehatz batez gozatu eta hari dagozkien erabakietan parte-hartzea ahalbidetzen duen etxebizitza eredu batez ari gara hizketan. Erabilera eskubidearekin etxebizitza konkretu batez gozatu daiteke eta bere diseinuan eragingo duten erabakietan parte hartu, beti ere etxebizitza hori jabetzan izatera inoiz iritsi gabe.

Gaur egun, orokorrean hirugarrenek pentsatu eta eraikitako etxebizitzetan bizi gara, beste batzuk hartutako erabakien arabera diseinatutako eraikinetan, hain zuzen ere. Ideia honi kontrajarriz, Entrepatrios bezalako komunitate eredu batek erabiltzailea protagonista bihurtzea du xede nagusizat, erabiltzailea proiektuaren hasiera-hasieratik erabaki ororen parte bihurtuz.

Entrepatrios-eko kideek hasieratik argi izan dituzte beraienez etxebizitza ideal batek bete beharreko gutxieneko baldintzak. Horietako bat da soilik banka etikoz finantzatua izan behar dela eta bestetik, espekulazioari aurre egiten dion eredu bat izan behar dela. Bi baldintza hauek Entrepatrios erabilera eskubidearen ereduaren arabera kudeatzeko komunitate apropos bihurtzen dute. Formula horren bitartez, sortzen den

etxebizitza kooperatiba hori eraikinaren jabe izango da mugagabeki eta bazkideek, hau da, erabiltzaileek soilik erabilera eskubide bat izango dute beren etxebizitzaren gain.

Entreprios-eko kideentzat helburua ez da inoiz izan etxebizitza soil bat eraikitzea, etxebizitza proiektu bera partekatzen bizitza komunitate bat sortzea baizik. Cohousing ereduarekin bilatzen dutena da komunitateak berak kudeatzea beraien bizitza-estilo hori eta aldi berean, etorkizunera begira etxebizitza eredu hau erreplikagarria izatea. Ez dadila izan soilik populazioaren sektore batentzako eskuragarria den alternatiba elitista bat, baizik eta finantzaketa mekanismoak ahalik eta etikoenak izatea, betiere bizi garen ereduaren testuinguruan.

Etxebizitza kooperatiba batean ere, edozein enpresetan bezala, proiektuaren misio, bisioa eta balioak zehaztea eta argi izatea ezinbestekoa da sorkuntza fasetik. Demokrazian eta parekidetasunean oinarritutako bizilagun eta auzokideen arteko harremanak sendotzea da proiektu honetako helburuetako bat, bai eta elkar zaintzarako loturak sortzea ere. Misio, bisio eta balio hauek kooperatibara batzen den bazkide orok partekatu beharko ditu, Entreprios-en kasuan ikuspegi hau hiru ardatz nagusiren baitan dago eratua:

- Ingurumen aspektua:

Kooperatibaren helburuen artean ardatz nagusietako bat sortutako eraikina erabat ekologia izatea izan da, energetikoki efizientea den eraikin bat: bere ur propioa eta hondakinak birziklatuko dituen eta baita ere energia propioa sortzeko gai izango dena.

Honetarako ezinbestekoa da etxebizitzaren diseinua bioklimatiko izatea, hau da, ahalik eta gutxien gastatzen duen eraikin bat sortzea, energia ia nuluko eraikina deritzona. Kontzeptu hau 2020 urtetik aurrera araudian sartu izan da, 2018tik eraikin publikoen kasuan, beraz, gaurkotasuneko gai bat da aipatzen ari garena. Gainera, energia berriztagarriaren erabilpena ezinbestekoa izango da mota honetako eraikin batean: geotermia sistemak, biomasa sistemak, eguzki plaken bitarteko ekoizpen fotoboltaikoa eta abar.

- Aspektu soziala:

Entreprios komunitatea gizarteko edozein pertsona edo familiari zuzenduriko proiektua da, baina ezin gara ahaztu horrelako komunitate batean bizitza komunitarioak duen berebiziko garrantziaz, eta beraz, bizitza komunitarioaren ideia

hau partekatzen duten pertsonak soilik izango dira aproposak Entreprios proiektuarekin bat egiteko.

Hala ere, ikuspegi hau partekatzeaz gain, kooperatiba honek pertsonen egoera ekonomikoa inoiz baztertzailer izan ez dadin, hasierako momentutik ezartzen du proiektuak izango duen gehieneko muga ekonomiko bat.

- Aspektu ekonomikoa:

Komunitate hau banka etikoaz soilik finantzatu da. Gainera, erabilera eskubidearen modalitatea barneratu da kooperatibari hein batean espekulazio inbiliararioaren aurka bere alea landatzea ahalbidetuz, bere amaierako helburua delarik aipatutako aspektu guztietan etxebizitza jasangarriago bat sortzea.

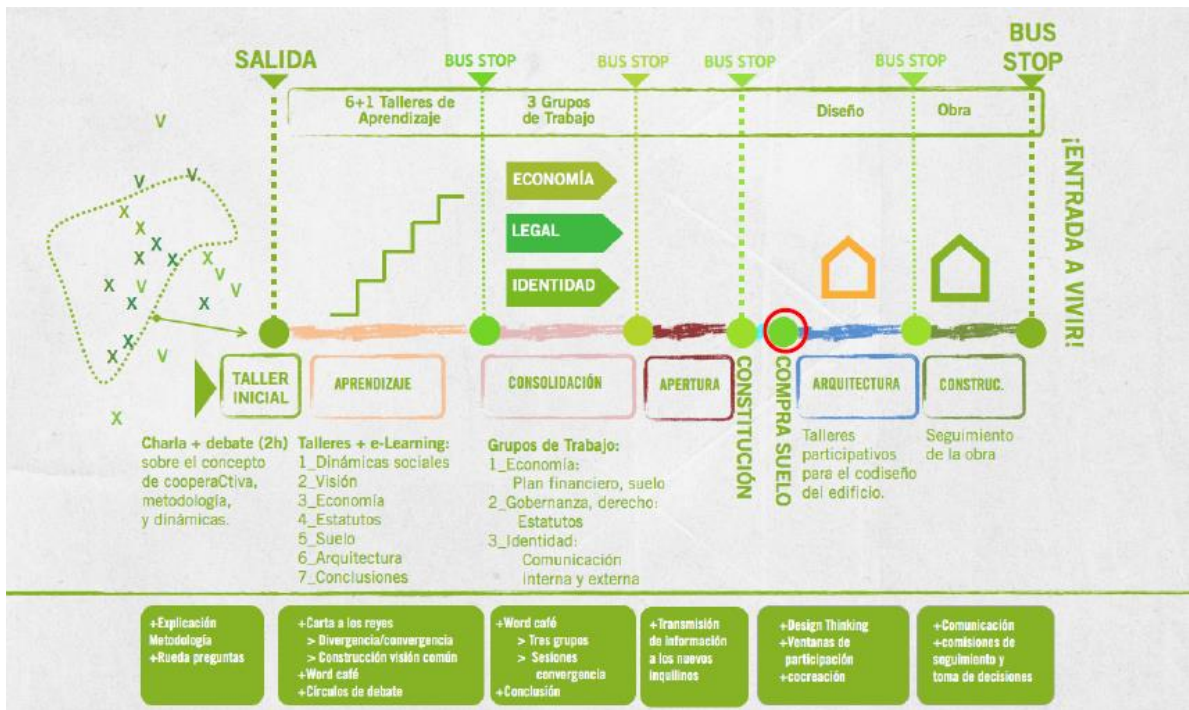
6.2 Entreprios-en hastapenak eta parte-hartze prozesua

Entreprios proiektuaren hastapenak edo hasierako pausoak duela 15 urte inguru eman ziren, Madrilen etxebizitzaren inguruko hainbat aldarrikapenekin lotutako mugimenduekin bat. Hala ere, 2011. urtera arte ez zen sortu kolektibo gisa, eta legalki 2014 urtean sortu zuten etxebizitza kooperatiba. Lurzoruaren erosketa 2016. urtean izan zen Las Carolinas promozioaren kasuan, eta 2017rako bere bigarren promozioarentzat erosi zuten lurzorua (Villa de Vallecas).

Hasiera batean sustapen-talde edo talde promotore bat sortu zen eta proiektuak derrigorrean bete beharreko funtsezko irizpideak eta gurutzatu ezinezko marra gorriak definitu ziren. Eraikin honetako espazio ezberdinen nahiz eraikinaren diseinua parte-hartzean oinarritutako tailer eta dinamika ezberdinen bitartez egin da. Dinamika hauetan eredu honetako etxebizitza batean interesa duten familiek eta pertsonak hartu dute parte, proiekturako aukeratua izan den arkitektura estudioaren laguntzarekin beti.

Proiektuaren erabakitze prozesu osoa tailer ezberdinen bitartez gauzatu da. Kokapena abiapuntu gisa hartuta, hainbat eta hainbat gai ezberdin eztabaidatu, landu eta erabaki dira espazio kolektibo hauetan. Garrantzitsuenak aipatze aldera; komun, pribatu eta publikoaren arteko erlazioa, eraikinean ezarriko den ekologia-maila eta finantzaketa eta proiektuaren alderdi ekonomikoa izango lirarteke.

13. IRUDIA: Entrepatrios proiektuaren fase eta tailera ezberdinak



Iturria: Entrepatrios webgunea

✓ Proiektuaren hasiera tailerra:

Tailer honetan kooperatibaren kontzeptuaren eta erabiliko diren metodologia eta dinamika ezberdinen inguruko azalpen bat ematen da hasiera batean, eta ondoren, komunitatea osatuko duten pertsonen arteko eztabaida edo solasaldia sustatzen da azaldutakoaren inguruan, bai eta cohousing ereduari lotutako zalantza edota galderak argitzeko unea ere izango da.

✓ Ikaskuntza tailerrak

Tailer hauetan zehar komunitateko kideei sortuko den kooperatiba horren inguruko alderdi ezberdinen inguruko ezagutza espezifikoa helarazten zaie, hala nola, alderdi ekonomikoa, estatutuak, lurzorua eta arkitekturaren inguruko gaiak. Kooperatibaren bisioa zein izan behar den ere eztabaidatzen da eta bertatik ateratako ondorio edo emaitzak etorkizuneko lan batzorde edo lantaldeak definitu eta osatzeko erabiltzen dira. Eztabaidaren ondorio nagusia da urgentzia edo presa gehien duen gaia, lurzoruaren bilaketa eta eskuraketarena dela.

Beraz, fase hau espazio kolektiboen sorrera momentua da. Tailer hauetan aipatutako alderdi ezberdinak elkarlanean lantzen hasteko talde edo batzorde ezberdinak sortuko direlarik.

✓ **Lantaldeen kontsolidazioa**

Ikaskuntza tailerretan lortutako informazioa kontuan hartuta, lan batzorde ezberdinak eratzen dira. Hiru lan batzorde nagusi sortzen dira; lehenik eta behin, batzorde ekonomikoa, plan finantzarioari eta lurzoruari lotutako guztia eramango duena, bestetik, batzorde legala, lurraldeko gobernantzaren eta zuzenbidearen aspektuak eramango dituena, hau da, estatutuen eraketaz arduratuko dena eta hirugarrenik, identitate batzordea, barne nahiz kanpo komunikazioaz arduratzen dena.

✓ **Lurzoruaren erosketaren eta kooperatibaren konstituzioa**

Lurzoruaren erosketaren kooperatibaren eraketa momentuan arazo edo kezka nagusienetako bat zela kontuan izanik, lehenik eta behin hasierako tailer horretan definitutako eskakizunak betetzen zituen lurzoru baten bila hasi ziren Entreprios proiektuko kideak. Lurzoruaren inguruan, bi etapa edo saialdi ezberdin bereizten dituzte:

1. etapa edo saialdia: sorkuntza fasea edo ametsaren kontsolidazioa

Entreprios-en hastapenetan, lehenengo etapa edo saialdi bat egon zen, etapa honi sorkuntza fasea edo ametsaren kontsolidazioa izena eman zioten bazkideek. Irakaskuntza tailerretatik ateratako lurzoruaren kezkari erantzunez, espazio kolektibo horietatik ondorioztatzen den lehen eskakizuna da Madrilen M30-eko zirkuluaren barnean bizi nahi dutela, zehazki Arganzuela inguruan.

Behin lekua aukeratuta, etxebizitza eraikitzeke lurzoruaren bila hastea egokitzen da. Erabakitako eremuan beraien cohousing proiektuarentzat bereizgarri egokiak biltzen zituen lurzoru topatu zuten, lurzoru pribatua zehazki. Aurretik ikusi dugun moduan, Madrilen ere lurzoruaren prezioaren egoera ez da hemengoaren oso ezberdina, populazioaren zati handi batentzat eskuraezina suerta daiteke, eta kasu hau ez zen salbuespena izan, beraz. Alde horretatik bidea itxita, Entreprios sortzeko elkartu ziren pertsonak beraien etxebizitza proiekturako lurzoru publikoaz baliatzea ere pentsatu zuten, baina ez zen aurrera atera, izan ere, Madrilgo erkidegoan epe luzera kooperatiben esku utzi den lurzoru publikoa oso urria edo hutsala izan da aspalditik, beraz, nahiko gai korapilatsua suerta daiteke.

2. etapa: tailerrak eraberritzen

Lehenengo saialdi horrek huts egin ostean, bigarren etapa bat abiatuko dute lurzoruaren aukeraketa berri batetik hasita. Eraikina M30-ko zirkuluaren barnean kokatuta egotea eskakizunetako bat izaten jarraitzen zuen, beraz M30-ko beste aldera jo zuten, nahiz eta kanpoaldean kokatutako zonalde bat izan, hirigunetik ahalik eta gertuen dagoena.

Lurzoruaren eskuraketa posible ikusten den une horretan, etxebizitza kooperatiba eratu edo konstituitzen da eta momentu honetan tailer ezberdinetan parte hartu duten pertsonak hasierako ekarpen bat egiten dute kooperatibara bazkide izaera hartzeko.

✓ **Etxebizitzaren eta inguruaren diseinua**

Tailer hauetan, eraikina eta inguruan izango duena elkarren artean diseinatzen dute. Erositako lurzorian edifikatu daitekeena zehazten da bai eta obraren eta horri lotutako azterketa ezberdinen batz besteko kostua kalkulatu ere.

✓ **Etxebizitzaren obra**

Etxebizitzaren eraikuntzak momentu oro jarraipen bat izango du, horretaz erabaki-hartze eta jarraipen batzordea arduratu delarik.

Prozesu honetako tailer ezberdinetan soziokrazia, demokrazia likidoa eta asanblada ikuspegia funtsezkoak izan direla azpimarratzen dute Entreprios-eko bazkideek. Erabaki ororen deliberazio bateratuak lan batzorde ezberdinez dinamizatuak izan dira, lan-batzorde bakoitza arduratu delarik kooperatibaren gainerako bazkideei aukera ezberdinen inguruko beharrezko informazioa egoki emateaz.

Beraz, Entreprios-eko etxebizitzak bertan bizi direnen nahi eta desiren emaitza zuzena dira. Bertako bizilagun orok hartzen ditu erabakiak espazio komunaren inguruan, guztiek parte hartzen dute bere etxebizitzaren diseinuan eta orokorrean, beraien bizitza komunitarioa kudeatzen dute.

Etxebizitza gure bizitzetako funtsezko aspektu bat izanik, Entreprios-etik ulertzen dute ezinbestekoa dela bizilagun guztien parte-hartzea egotea diseinuaren, ingurugiro aspektuen, barne bizitzaren eta inguruarekin mantenduko den erlazioaren erabakietan.

6.3 Alderdi ekonomiko-finantzarioa: ekarpenak eta finantzaketa

Alderdi ekonomikoari helduz, bazkideek hasierako ekarpen bat egin behar izan dute kooperatibara batu diren unean, gutxi gora behera, etxebizitzaren kostu totalaren %20 izan dena. Proiektuaren totaletik zati hau ez da bankuak finantzatua izan, beraz.

Ondoren, erabilera kuota deituriko zenbateko bat ordaindu behar dute periodikoki kooperatiba horren bazkide diren bitartean. Hasierako ekarpena edo kooperatibarako sarrera kuota itzuli egingo da bazkidea kooperatibatik irteten denean.

Entreprios proiektuan koherentzia ekonomikoa izatea ezinbestekoa ikusten dute. Proiektu honetan etxebizitzaren jabetza kooperatiboki planteatzen da, eta ez modu pribatu batean ohituta egon gaitzkeen bezala. Entreprios irabazi asmorik gabeko proiektu bat den heinean, ulertzen dute banku etikoko funtsen bidez finantzatua izan behar dela. Finantzaketa hau Triodos eta Fiare bankuek egin dute, 30 urtera hipoteka kolektibo baten bitartez. Ez dago banakako hipotekarik, hipoteka bakarra kooperatibarena da, etxebizitzaren jabea bera izanik. Kooperatiba honentzat, banka etikoarekin dagoen arazo nagusia banka izaten jarraitzen duela da. Nahiz eta erakunde "etiko" bat izan, cohousing eredu honetan sartzea kostatzen ari zaiola kontsideratzen dute, izan ere, beste proiektu estandarago batzuetan baina arrisku gehiago dagoela ikusten dute. Dena den, hurrengo urteetan hazkuntza izango duen eredu gisa hautematen den heinean, jarrera aldaketa bat badagoela diote, eta horren eredu da, Entreprios proiektu banka etikoz finantzatua izan dela. Proiektua banka etikotik eratorritako funtsez baliatzen da, bai eta etxebizitza eredu berri bat sustatzea helburu dutenen mailegu eta dohaintzen bitartez ere.

Erabilera eskubideko kuota kreditua amortizatzen doan heinean edo erabat amortizatzen den momentuan murriztu egin daiteke edota kooperatibarekin bat egiten duten helburu sozialetara zuzendu. Entreprios-en esanetan, gaur egun etxebizitzan merkatuko logika jarraituko balute, 30 urtera hipoteka ordaintzeari utziko liokete baina etxebizitza eta komunitate kontzeptua eraldatzea bilatzen dutenez, hau ez da horrela izango. Erabilera kuota hau ordaintzen jarraituko dute kooperatibaren filosofiarekin bat egiten duten proiektuei babes eta bultzada emateko. Beraz, baliabideak sortzen dituen kooperatiba batez ari gara hitz egiten, epe ertainera beste ekimen batzuk finantzatzeko gai izan daitekeena.

Gainera, proiektu kolektibo gisa, hiru hilabete bitartean ordainketa ezari aurre egingo dion erreserba funts bat existitzen da. Era berean, bazkide guztien artean modu kolektiboan kontraturik, hainbat kostu murriztea lortzen dute, hala nola, interneta edo argindarra, elektrizitate tarifa bakarra kudeatuz.

Gaur egun, 70 m² apartamentu baterako, eremu komunen 20 m² gehituta, hasieran egin beharreko ekarpena 40.000€ ingurukoa izango litzateke, eta hileroko kuota, berriz, 650€-koa. Hala ere, zenbateko hau etxebizitzaren azaleraren arabera aldatu egiten da modu proportzional batean. Aipagarria da proiektuaren hasieratik definituriko marra

gorrietako bat dela hileroko metro karratuko 10€-ko kostua ezin dela gainditu, beraz hileroko kuotek hori errespetatu behar dute beti, hor dago muga jarrita. Komunitateko gastuak eta derramak birbanaketa ekonomikorako formula bat jarraitzen dute.

Lurzoruaren alderdi ekonomikoari helduz, Madril Espainiako metro karratuko alokairu eta etxebizitza garestiena duen erkidegoa dela jakinik, uler daiteke Entreprios bezalako kooperatiba batentzat erronka nagusienetako bat lurzoruaren eskuraketa hori izango dela. Lurzoruarena arazo ekonomiko bat izateaz gain, eskaintza arazo bat ere bihurtzen da. Izan ere, Espainiako hiri handienetako lurzoru zati handiena administrazio ezberdinen eskuetan dago eta orain arte ez da egon herrialde honetan lurzoru publikoa kooperatiba hauen esku uzteko ekimen nahikorik.

Entreprios-en kasuan, aspektu honetan zailtasunak izan dituztela aitortzen dute. Azkartasuna gakoa izan da eta batzarretako erabakiak azkartasunez eta efizienteki hartu beharra izan dituzte. Zorionez, lurzoru pribatu bat prezio egoki batean eskuratzea lortu zuten bere momentuan, lurzoruaren erosketak prezioak proiektuaren kostu totalaren %15 suposatzen duelarik.

Lurzoruaren erosketari dagokionez, Administrazio Publikoen aldetik lurzoru publikoaren lagapenak mota honetako proiektu bat gehiegi ez garestitzea ahalbidetuko luke, baina errealitatean kasu konkretu batzuk kendurik (Bartzelonako udalaren kasua, adibidez), epe luzera lurzoru publikoaren lagapenak oraindik ez dira guztiz errealak beste lurraldeetan, ezta Madrilen ere.

Entreprios-eko kideen esanetan, administrazioaren paperak eredu honetako etxebizitzaren finantzaketan eta lurzoruaren lagapenean uste baino garrantzia handiagoa du, eta adibide bezala jartzen dute Uruguay-ko eredu FUCVAM buru izanik, etxebizitza kooperatibismoa finantzarioki babestuz eta administrazioen inplikazio teknikoak areagotuz.

Laburbilduz, etxebizitzaren kostuari dagokionez, Entreprios-en arkitektura estudioak ateratako kalkuluen arabera, batzuetatik edo etxebizitzaren merkatuko prezioetik kostua %42 batean murriztea lortu dute, Entreprios-en kasuan metro karratuko prezioa 2.500€ ingurukoa izanik, merkatuko batez bestekoa 4.300€ ingurukoa den bitartean.

6.4 Proiektuaren alderdi teknikoak: proiektuaren arkitektura eta kanpo laguntza

Kooperatiba honen eraketa momentutik erabakiak hartzen laguntzeko eta ezagutza zehatz eta espezifikorako funtsezkoa izan den kanpo laguntza izan dute. Etxebizitza

kooperatiba baten eraketa fasean ezagutza espezifikoa eskatzen duten zeregin edo eginkizunak egon daitezke, horregatik, horrelako proiektuetarako kanpo zerbitzu zehatz batzuk kontratatzea eta esparru ezberdinetako profesionalekin harreman zuzena izatea funtsezkoa da kooperatibaren alderdi guztiak berdin landuta eta estalita geratzeko, hala nola, gestioileak, arkitektoak, eraikitzaileak, lurzoruen jabeak eta finantzatzaileak.

Entreprios-en kasuan, Las Carolinas promoziorako sAtt izeneko arkitektura estudioarekin lan egin dute, aurretik azaldutako parte-hartze tailerretan beraien ezagutza eta azalpenak integratuz. Parte-hartze proiektu hauetan bazkideek erabakiak hartzeaz gain, beraien etxebizitzaz asko ikasi dutela diote. Arkitektura estudioak egindako lanari dagokionez, errealitatean bazkideek ez dute aspektu guztien inguruan erabakiak hartzerik izan, teknikoki era bakar batera egin zitezkeen gauzak egon direlako. Bazkideek estudioari arkitekturaren inguruko desioak helarazi dizkiete eta bueltan feedback-a jaso izan dute estudioak eztabaidatzeko aukera tekniko ezberdinak eskainiz, bizpahiru normalean.

sATT arkitektura estudioa erabateko koordinazioan egon da prozesu guztian Logica Eco, ekonomia sozial eta solidarioko aholkularitzan aditua den kooperatibarekin, kooperatibaren aspektu legal eta ekonomikoak landuz. Beraz, alderdi tekniko eta juridikoetan kanpo laguntza izan du Entreprios-ek.

Behin eraikuntza prozesua amaituta, Logica Eco-rekin kontratua amaitu zuen Entreprios-ek eta beste aholkularitza batekin hasi ziren lanean, soilik alderdi finantzarioa eramaten dien aholkularitza. Bestalde, aseguru eta bestelakoekin lotutako gaietarako finka administratzaile bat ere daukate.

ERAIKINAREN ARKITEKTURA: espazio komun eta pribatuen diseinua

Entreprios eraikina sotoak, beheko solairuak, beste bi solairuk eta atiko batek osatzen dute, lurzoruak guztira 710 m² dituelarik. Etxebizitzako solairu bakoitzean espazio komun eta pribatuen arteko banaketa eta elkarbizitza oso desberdina da.

Hasteko, sotoaren erabilera erabat publikoa da, espazio komuneko 701 m² ditu. Guztira 17 aparkaleku ditu bere baitan autoentzat eta karga elektrikorako aukera ere badago. Gainera, aparkaleku hauek bazkideen artean bana daitezke edo bestalde, izaera publikoa izan dezakete, batetik bazkide ez diren hirugarrenei alokatuz edo bestetik, autoa partekatzeko enpresaren batekin elkarlana eginez. Trasteleku funtzioa ere betetzen du, sotoko txoko bat horri zuzendua baitago.

Beheko solairuari dagokionez, eremu pribatuaren (393 m²) eta eremu komunaren (269 m²) arteko oreka bat dago, izan ere, solairu honetan etxebizitza partikularrak egoteaz gain, espazio komun ireki bat ere badago komunitate osoaren erabilerarako. Kontuan izan gabe, noski, instalazio eta komunikazioentzat gune komunak badaudela bai eta banaketa espazio komunak ere.

Lehenengo eta bigarren solairuaren kasuan, eremu pribatua (487 m²) eremu komunaren (77 m²) gainetik aurkitzen da nabarmen, honen arrazoi soila da solairu hauek etxebizitza partikularretara zuzenduta daudela eta dauden eremu komunak soilik banaketa espazioak direla da. Etxebizitza tipologia ezberdinak daude eta orokorrean denak nahiko ezberdinak dira, etxebizitzaren banaketa eremu pribatu eta komunaren arteko oreka errespetatuz egin delako. Badaude bi eta hiru gelako etxebizitzak.

Amaitzeko, atikoaren kasuan, sotoa bezala, hau ere guztiz komuna da. Batetik, espazio ireki komun bat dago, bazkide guztiek erabiltzeko terraza dena, eta bestetik, lokal komun bat dago ekintza ezberdinetarako zuzendua.

Arkitekturari lotutako ingurumen aspektuari helduz, eraikinean energia berriztagarriak erabiltzen dira ehuneko ehunetan eta horretarako, eraikineko estalkian instalazio fotoboltaikoa dago ezarrita energia ekoizteko, besteak beste. Horrez gain, biomasa eta geotermia sistemak ere erabiltzen dira.

Materialak aukeratzeko garaian ere materialen bizitza zikloaren analisi bat egin izan da eta material bakoitzaren ekoizpenak sortzen dituen kutsadura mailak determinatu egin dira, horren arabera eraikinerako material jasangarriak aukeratu ahal izateko. Material ekologikoak erabiltzeko hautua egin da, osagai toxikorik ez daramatenak eta CO₂ isuri txikiagoa dutenak. Horregatik, etxebizitzaren egitura egurrez egin da, paper laminatuarekin eta pintura naturalak eta buztinezko estaldurak erabili dira isolamendu gisa.

Uraren kudeaketa ere zaindu eta landu beharreko gaietako bat izan da komunitate honentzat, eta uraren aurrezkirako sistemak ezarri dira bai eta ura berrerabiltzeko eta birziklatzeko ikuspegi bat eratu ere. Gaur egun, gainera, energia igorle diren eraikinak eraiki daitezke, zentral elektriko txikiak bezala lan egiten dutenak edo baita ere ur araztaileak, ura ehuneko ehunetan garbieraziz. Kontzeptu hau komunitate honetan integratua dago.

6.5 Alderdi juridikoa eta kooperatibaren kudeaketa: Batzar Orokorrak

Entreprios cohousing komunitatearen erregimen juridikoa erabilera eskubidean oinarritutako etxebizitza kooperatibarena da. Kooperatiba honetan, kooperatibistek etxebizitzaren gaineko erabilera eskubideaz disfrutatzen dute denboran zehar mugagabeki, kuota baten truke. Erabilera eskubide hau mugagabea izateaz gain, transmititu eta oinordetzan jaso daiteke.

Espanian erabilera lagapeneko kooperatibentzat marko legal zehatzik ez egoteak, ezjakintasun eta ziurgabetasun juridiko ugariko hutsune legal batean kokatzen du Entreprios kooperatiba. Kooperatiba honetatik legeak gizarteak eskatzen duenaren arabera egiten direla ulertzen dute, eta orain arte cohousing-aren inguruko gaietan ez dela egon aparteko interesik, baina etxebizitza beharra guztiz asegabe dagoen gizarte batean, unetik unera egunerokotasuneko arazoetan kokatu dela. Etxebizitza legeen inguruko aholkularitza eta laguntza guztia Logica Eco-ren bitartez egin dute.

Bestalde, erabakiak hartzea eta bazkideen parte-hartzea batzar orokorren bitartez egiten da, batzar hauen egitura estatutuek arautu eta zehazten dutelarik. Batzar hauen bidez kooperatibaren kudeaketa orokorra nahiz promozio bakoitzarena antolatu eta kudeatuko da.

Parte-hartze prozesu hau Batzar Orokorren bitartez egiten da, batzar hauek urtean behin egiten dira Entreprios osatzen duten promozio ezberdinen artean, guztira lau promozio, eta batzar hauek kudeatzen dituen organoari Koordinazio Batzorde deitzen diote. Batzarretan promozio guztiak elkartzen diren arren, promozio bakoitzak erabakiak hartzeko baditu bere batzorde propioak, baina erabakitzeko organo gorena beti izango da Batzar Orokorra. Lehendakari, diruzain eta idazkari karguak lekukotasunezkoak dira eta ez daukate inongo erabaki botererik.

Gaur egun, Las Carolinas promozioan batzar deialdien maiztasuna hilerokoa da, nahiz eta jorratu edo landu beharreko gai kopuruaren arabera aldatu egin daitekeen. Ez dago periodikotasun finkorik eta parte-hartzea oso altua da. Batzar hauetan aspektu ezberdin askotako gaiak lantzen dituzte, Las Carolinas promozioak hurrengo arlo ezberdinetan taldekatzen ditu gai hauek:

- **Komunikazioa**: Sare sozialak, webgunea, komunikabideekin harremana, e-maila eta orokorrean komunikazio estrategia osoa

- Obraren jarraipena: eraikitzaileekin harremana mantentzea, nahiz eta pixkanaka gutxitzen doan eraikina guztiz amaitutako dagoelako, beti sortzen dira akatsak eraikinean.
- Ekonomia: hipoteka, erabilera eskubidearen kalkulua, kooperatibaren kontsumoak eta gestoriarekin harremana.
- Adingabeak: haurren arteko bileren dinamizazioa, jolaslekuen egokitzapena, haurren beharren jarraipena eta elkarbizitzako arauen adostea.
- Lorategia: zaintza eta lore eta landareen hobekuntza.
- Garajeak: bizikleta eta autoen arteko harremana bizikletaren erabilpena errazte aldera eta garajeko leku libreetan trastelekuen ezarpena.
- Espazio komunak eta mobiliarioa: dohaintzan jasotako mobiliarioaren aprobetxamendu maximoa eta espazio komunen antolamendua.
- Parte-hartzea: batzarren dinamizazioa eta elkarbizitza gatatzak saihesteko eta sortzen badira konpontzeko.

7. COHOUSING PROIEKTUEN IKASPENAK ETA ZAILTASUNAK

7.1 Cohousing proiektuen zailtasun ekonomiko-finantzarioak Espainiako testuinguruan

Entreprios cohousing proiektua aztertu ostean, identifikatutako zailtasun ekonomiko-finantzario nagusiak lurzoruaren erosketarekin eta proiektu osoaren finantzaketarekin erlazionatuta daude. Momentu kritikoentzat lurzoruaren eskuraketa eta kredituaren sinatze unea identifikatu ditugu, koherentzia ekonomikoa izatea ezinbestekoa delarik.

Alde batetik, norbanako gisa lurzoru publiko edo pribatuaren arteko hautua dimentsiotik kanpo aurkitzen den aspektu bat izan daiteke. Esperientziak erakutsi du Espainian etxebizitza kooperatiben esku epe luzera utzi den lurzoru publikorik ez dela egon orokorrean, beraz, mota honetako proiektu batentzat irtenbide bakarra lurzoru pribatua eskuratzea izan dela.

Gainera, aurreko atalean ikusi dugun moduan, edozein etxebizitza proiektu berau kokatzen den eremuak berak baldintzatzen du, eta ez da erraza izaten eskakizun guztiak betetzen dituen lurzoru bat aurkitzea desio den kokapen horretan, proiektuaren aurrekontua mugatua dela jakinik. Jasangarritasun ekonomikoa bilatzen den heinean, edozein lursail ez da eskuragarria izango cohousing ereduko proiektu batentzat.

Bestalde, proiektuaren finantza alderdiari helduz, espekulazioari aurre egin nahi dion eta etxebizitza merkatutik alden nahi den proiektu gisa, banka etikoz finantzatua egotea proiektuaren hasierako derrigorrezko eskakizunetan dago txertatuta. Entreprios-en analisisian ikusi da banka etikoa oraindik ere garatze bidean dagoen erakunde bat dela Espainia mailan eta honek mugak jartzen dizkiola kreditu bat lortzerako garaian hain ezaguna ez den etxebizitza eredu bati, oraindik konfiantza falta badagoelako eredu honengan.

Horrez gain, ekonomikoki jasangarriagoa eta eskuragarriagoa den eredu bat izanda ere, bertara elkartu nahi duen pertsona orok likidezia minimo bat izan behar du. Esan bezala, aztertu dugun cohousing proiektua oinarri harturik, egin beharreko hasierako ekarpena 40.000€ -ren bueltan kokatzen da 70 m² pribatu eta 20 m² komun dituen etxebizitza baten kasuan.

Zailtasun orokorren artean, zailtasun ekonomiko-finantzario hauek izan daitezke tamaina honetako etxebizitza proiektu bat martxan jartzea edo ez baldintzatzen duten aspektu nagusiak.

7.2 Cohousing proiektuen zailtasun tekniko nagusiak Espainiako testuinguruan

Bazkideen elkarlanean auto-kudeatzen den eredu honek hasiera-hasieratik eta alor ezberdin askotan erabakiak hartzera behartzen gaitu. Honek ez du esan nahi kanpo laguntza existitzen ez denik, honelako proiektu bat eraginkortasunez eta arrakastaz aurrera ateratzeko ezagutza espezifikoaz hornituko gaituen espezialista eta profesionalen aholku eta jarraibideak berebizikoak baitira. Kanpotik laguntza teknikoa emango diguten agenteen bilaketa ere ez da lan erraza izango, honelako esperientzia asko ez dauden heinean, bilaketa honek bere denbora eta esfortzua suposatuko du komunitate horrengan. Gainera, kontratatuko den aholkularitza edota arkitektura estudioarengan konfiantza osoa egon beharko da, bai eta erabateko gardentasuna ere transmitituko den informazioan, bi alderdien interesak batera joan behar direlako prozesu guztian zehar.

Lehen esan bezala, cohousing proiektuek kanpo laguntza jasotzen duten arren, erabat autokudeatutako proiektuak izan ohi dira, parte-hartzean oinarritutako etxebizitza ereduak. Beraz, bazkideen papera ezinbestekoa izango da honelako kooperatiba baten eraketan eta baita eraikin osoaren eraikuntza fasean, bazkideen erabateko konpromisoa bilatzen da batzordeka lan eginez talde dinamika ezberdinetan.

7.3 Eredu berri bat izatearen arazoa: ikusgarritasun falta

Aipatu ditugun zailtasun ekonomiko, finantzario eta teknikoak alde batera utziz, cohousing proiektu bat etxebizitza proiektu tradizional batetik nabarmenki bereizten duen elementua funtsean ikusgarritasunarena da. Espainia mailan eta baita Euskadin ere, cohousing proiektuak edota ANDEL eredu bera, ezezagun suertatzen zaizkigu, ikusgarritasun falta bat sumatzen da instituzio ezberdinen aldetik.

Cohousing proiektu batentzat helburua ez da etxebizitza soil bat eraikitzea, etxebizitza proiektu bera partekatzen duen komunitate bat sortzea baizik, eta mota honetako mezuak gizartearen zati hutsal eta minimo bati iristen zaizkio soilik gaur egun.

Tradizionaletik irteten den eta etxebizitza merkatuan integratu nahi ez duen eredu kolektibo bat denez, ez da ohiko etxebizitza ereduaren pare etxebizitza aukera gisa kontenplazten momentu hauetan.

Zailtasun guztien artean aurre egiteko zailena den aspektu gisa identifikatu dezakegu. Gainontzeko zailtasunei aurre egiten hasi aurretik, lehen pausoa gure gizartean etxebizitza eredu hau ezagutzera ematea litzateke.

7.4 Cohousing proiektu bat martxan jartzearen onurak

Entreprios proiektuaren kasu-analisiarekin honelako proiektu batek gizarteari eskaintzen dizkion onura ezberdinak identifikatzeko gai izan gaitezke.

Batetik, onura indibidualak daude, nagusiena izanik ekonomikoki gaur egungo merkatuak eskaintzen diguna baina eskuragarriagoa den etxebizitza eredu bat izan daitekeela bertan bizitzea erabakitzen duten horientzat. Espekulazioa saihestuz eta gastuak era komun batean kudeatuz, nabarmen jaisten da proiektuaren kostu totala eta baita ere bazkide bakoitzeko egin beharreko ekarpena.

Bestalde, onura komunitarioak identifikatu ditugu, hala nola, onura sozialak eta ekologikoak. Cohousing komunitate baten oinarrian aurkitzen dira soziokrazia, demokrazia likidoa eta asanblada ikuspegia. Gainera, parekidetasuna, inklusibitatea eta elkarren arteko harremanak eta zaintza bezalako aspektuak bultzatzen dira. Ekologiaren ikuspuntutik, aintzat hartzen dira material ekologikoak eta energia berriztagarriak, eta hori ez da ohikoa gaur egun eraikuntza sektorean.

Laburbilduz, onura kolektibo nahiz indibidualak badituen eredu bat dela esan dezakegu, bere mugen barnean gizarteari gaur egungo etxebizitza merkatu tradizionalak eskaintzen ez dizkion onurak eskain ditzakeena.

8. ONDORIOAK

Lan honen helburua etxebizitza sektorearen inguruko azterketa baten bitartez Espainian cohousing etxebizitza ereduaren egoera ulertzea izan da, horretarako Entreprios cohousing proiektua erabili delarik adibide gisa. Planteatuko etxebizitza merkatu horren azterketarekin frogatu nahi izan da Espainian asegabe dagoen etxebizitza behar bat badaukagula, eta cohousing proiektuak behar horri aurre egiteko erantzun alternatibo batean oinarritzen direla.

Etxebizitza, indibiduo ororentzat oinarritzko eskubide gisa eta, aldi berean, merkatuko ondasun gisa ulertzen den testuinguru batean, ez da arraroa eredu berri eta jasangarriagoen bilaketa etengabea izatea eta gizarte moduan daramagun bizitza-estiloaz hausnartzea edota berau zalantzan jartzea. Espainian historiak eta esperientziak erakutsi dizkigu etxebizitza eredu kolaboratibo honek dituen muga eta zailtasunak bai eta gizarteari eskaini diezazkiokeen onurak ere.

Administrazio publikoaren aldetik, laguntza eraginkor falta nabarmena da. Honelako etxebizitza eredu baten sustapen eta garapenean administrazio publikoaren papera funtsezkoa izan daiteke. Batetik, lurzoru publikoaren auzian, hau da, lurzoru publikoa utziz edo lagaz mota honetako kooperatiben esku epe ertain edo luzera, edota lurzoru publiko nahiz pribatua eskuratzeko laguntza ekonomiko eraginkorrak sortuz. Bestetik, ikusgarritasunaren arazoa dago, edozein laguntza sortuta ere biztanleriaren etxebizitza ikuspegia landu behar da honelako eredu bat gizartean arrakastaz txertatzeko eta harrera egokia izateko. Aspektu honetan instituzioen aldetik marketin edota kontzientziazio kanpaina baten falta nabarmena da, ez dago gaur egun ikusgarritasunik cohousing eredu bera edota beste herrialdeetako esperientziak ezagutzera emateko garaian.

Entreprios bezala arrakastaz aurrera atera diren cohousing proiektuak badaude Espainian, ez dira kasu isolatuak, erreplikatuak izan daitezkeen proiektuak dira, baina honek gizartearengan ikuspegi aldaketa edota etxebizitza eredu berrien onarpenean gogoeta eta hausnarketa eskatzen du. Etxebizitza ereduak zalantzan jartzeaz gain, bizitzeko modua bera zalantzan jarrita soilik lortuko da horrelako eredu jasangarriago, sozialago eta ekologikoago baten garapena edota hazkundea. Konpromisoa ezinbestekoa da bai administrazio publikoaren eta baita gizartearen aldetik ere.

Beraz, esan dezakegu kasu-analisi honekin agerian geratu dela garatzen eta ikertzen jarraitu beharreko etxebizitza eredu bat dela cohousing-arena. Lan honekin soilik Espainiako egoera orokorraren sintesi edota sarrera bat egin nahi izan da.

Garatze bidean dagoen eredu bat den heinean, hainbat eta hainbat aspektu daude garatzeko edo zehazteko oraindik. Momentu hauetan cohousing-a bere orokortasunean arautuko duen marko legal zehatzik ez egoteak ezjakintasuna eta ziurgabetasuna pairatzera kondena ditzake gaur egun abian jarri nahi diren proiektu ezberdinak, bere garapenerako traba nagusia izan daitekeelarik.

Hutsune legal honek cohousing-aren etorkizuna bera baldintzatzen du. Cohousing-aren garapen egoki eta natural baterako bere aspektu guztiak ondo barneratzen dituen erregulatze bat beharrezkoa ikusten da. Etxebizitza kolaboratiboaren alderdi ekonomiko, finantzario, sozial eta ekologikoaren arautzeak etorkizun hurbil batean cohousing-aren garapena erraztuko luke Espainia mailan.

Identifikatu diren ahulgune nagusiak, beraz, administrazio publikoaren aldetik laguntza falta, ikusgarritasun eza eta marko legal zehatz baten falta izango lirateke. Hauek dira cohousing-aren garapenean eragingo duten faktore edota erronka nagusiak eta, beraz, fokua hemen jarri beharko litzateke benetan etxebizitzaren sektorean txertatu nahi den eredu kontsideratzen bada. Administrazio publikoaren papera indartuz lurzoruaren eta marketin instituzionalaren auzian eta cohousing-a arautzeko legeak sortuz, Espainian ibilbidea oparoa izan daiteke etxebizitza kolaboratiboarentzat.

BIBLIOGRAFIA

- ❖ Albers, M.A. (2012). Estudio del modelo Andal de cooperativas de viviendas de cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España, *Universitat Politècnica de València. Escuela Técnica Superior de Gestión en la Edificación*.
https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/15154/Tesis%20Master_%20Albers%20Sorolla%2c%20M.A._2011.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- ❖ Alfonso, R. (2016). Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 88, 231-258.
<https://www.redalyc.org/pdf/174/17449696008.pdf>
- ❖ Arends, L. (2012). Vivienda social en España, *Universitat Politècnica de Catalunya, Centre de Política de Sòl i Valoracions*.
https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18208/report2_LENIMAR_VIVIEND?sequence=1
- ❖ Cuesta, C., Arrondo, M. & San Román, I. (2020). Diagnóstico del Modelo Cohousing en Euskadi, *Observatorio Vasco de la Vivienda*.
https://www.euskadi.eus/contenidos/plan/ovv_cohousing/es_ovv_admi/adjuntos/Cohousing-en-Euskadi.pdf
- ❖ Etxezarreta, A., Cano, G. & Merino, S. (2018). Las cooperativas de viviendas de cesión de uso: experiencias emergentes en España, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, 92, 61-86.
https://ciriec-revistaeconomia.es/wp-content/uploads/CIRIEC_9203_Etxezarreta_et_al.pdf
- ❖ Etxezarreta, A. & Merino, S. (2013). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica, *REVESCO, Revista de Estudios Cooperativos*, 113, 92-119.
<https://www.redalyc.org/pdf/367/36729543004.pdf>
- ❖ Fajardo, G. (2012). Marco jurídico del cooperativismo de viviendas, *Universitat de Valencia*.
https://www.uv.es/cidec/documents/DocViviendas/Ponencia_Fajardo.pdf
- ❖ Instituto Nacional de Estadística (2013). Censos de Población y Viviendas 2011, Edificios y Viviendas.
<https://www.ine.es/prensa/np775.pdf>
- ❖ Lambea, A. (2012). Cooperativas de vivienda en España: modelos de adjudicación, *Universidad Complutense de Madrid, Congreso Internacional RULESCOOP*.
https://eprints.ucm.es/16377/1/Ana_Lambea_Rueda_Mesa_redonda_RULESCOOP_pra_eprints.pdf

- ❖ Lambea, A. (2022). Cooperativas de viviendas: adjudicación en propiedad y cesión de uso Cohousing, *Escuela de estudios cooperativos de la universidad Complutense de Madrid*.
https://eprints.ucm.es/id/eprint/71598/1/PRESENTACION%2029%20MARZO%202022_Ana%20Lambea%20Rueda_UCM.pdf
- ❖ Leal Maldonado, J.& Martínez del Olmo, A. (2017). Tendencias recientes de la política de vivienda en España. *Cuaderno de Relaciones Laborales, Ediciones Complutense, ISSN: 1131-8635*.
<https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54982/50101>
- ❖ López Rodríguez, D. & Matea Rosa, M^aL. (2019). Evolución reciente del mercado de alquiler de vivienda en España. *Boletín Económico, Banco de España, 3/2019*.
<https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/9693/1/be1903-art25.pdf>
- ❖ Merino, S. (2013). La cooperativa de viviendas como administradora de bienes comunes, *Instituto de Derecho Cooperativo y Economía Social, 9*, 101-110.
<https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/46771/12737-46745-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- ❖ Naredo, J. (2010). El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. *Institut d'Urbanisme de Paris. Boletín CF+S 44, Tierra y libertad*.
<http://polired.upm.es/index.php/boletincks/article/view/2470>
- ❖ Nasarre Aznar, S. (2014). La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria. *Teoría y derecho, Revista de pensamiento jurídico, 16*.
<https://ojs.tirant.com/index.php/teoria-y-derecho/article/view/503/497>
- ❖ Otxoa, R. & Goikoetxea, E. (2018). La cooperativa de vivienda de cesión de uso. Reforma legislativa y políticas públicas en Euskadi, *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa, 32*, 67-109.
<http://ciriec-revistajuridica.es/wp-content/uploads/comen32-03.pdf>
- ❖ Pisarello, G. (2009). El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. *Revista catalana de dret públic, núm. 38*.
<https://scholar.archive.org/work/5z2hd74jungofmsyoisslytism/access/wayback/http://revistes.eapc.gencat.cat/index.php/rcdp/article/viewFile/2174/n38-pisarello-es.pdf>
- ❖ Saénz de Jubera, B. (2018). Vivienda colaborativa: algunas notas sobre la situación jurídica en España y Portugal. *Revista Electrónica de Direito, 16*, 158-185.
https://cije.up.pt/client/files/0000000001/8_595.pdf
- ❖ Tránsito (2021). El 'cohousing' y la vivienda sostenible. [Podcast]. Spotify.