

# ANDEL: EL MODEL ESCANDINAU DE L'ACCÉS

A L'HABITATGE per Raül TURMO (Setembre 2003)

## INDEX :



### ANDEL: INTRODUCCIÓ

- 1- ANDEL: DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES
- 2- ESTUDI DEL MODEL PAS A PAS:
  - Principis
  - Estatuts tipus
- 3- DOS EXEMPLES DE ANDELS A DINAMARCA
- 4- COMPARACIÓ ENTRE LES LLEIS DE CATALUNYA&ESPANYA I LES DE DINAMARCA PER A APLICAR EL MODEL ANDEL A CATALUNYA
- 5- INTRODUCCIÓ DEL PRIMER ANDEL A CATALUNYA
- 6- ESTATUTS DEL PRIMER ANDEL DE CATALUNYA

## ANDEL : INTRODUCCIÓ

En els darrers temps s'ha parlat molt sobre la problemàtica de l'accés a l'habitatge a l'estat espanyol. Hi ha estudis i tots els experts arriben a la conclusió que la desproporció entre propietat i el lloguer és un dels principals problemes a Espanya.

En aquest estudi no es pretén fer un anàlisi acurat sobre la situació actual. No pretenc avorrir amb dades i estadístiques. La finalitat del treball és donar una solució concreta per tal de garantir l'accés a l'habitatge per un important segment de la població a partir d'una comparació entre dos models : un primer que jo qualificaria com dolent per la realitat actual de l'habitatge a Espanya (el model de la HPO o habitatge de protecció oficial i la concepció reduïda que hi ha del model cooperatiu a Espanya) i un altre de bo (el model andel escandinau o les figures anàlogues en altres països com el model canadenc de Cooperatives d'habitatge). L'estudi pretén l'adopció d'un model que fora està donant molts fruits i que aquí no es dona perquè hi continua existint una discriminació positiva en favor de la propietat i perquè el model cooperatiu està en bona part buidat de contingut i no és un model de Cooperativa d'habitatge amb un contingut desenvolupat, sinó que a Espanya son més aviat Cooperatives que tenen com a fi adquirir la propietat tradicional. L'estudi tampoc pretén ser una crítica a les persones que treballen en el món cooperatiu a Espanya. És més aviat una crítica al model en si i a tota la mentalitat basada en la propietat que hi ha en el model espanyol. I el treball intenta mostrar amb quina facilitat es podria aplicar a Espanya un model semblant al que s'aplica en els països escandinaus i en molts altres països. (L'únic canvi realment important seria el canvi de mentalitat).

No es cap secret que la societat el camí seguit a Espanya en el camp de l'accés a l'habitatge ha portat en bona part a un fracàs pel que fa a l'accessibilitat. Ens hem adonat que per corregir els desequilibris del lliure mercat cal una intervenció en part per les administracions públiques. La situació d'altres països es radicalment oposada a la nostra. (Son països on hi ha un alt grau de lloguer social i de lloguer privat. En el seu cas, en certa manera beneficien la propietat per buscar l'equilibri ideal en lloguer i propietat ).

Espanya ha estat en els darrers anys un país abandonat en bona part al lliure mercat, un país que necessita doncs pujar considerablement el seu parc de lloguer. I no només això, necessita fer molt lloguer social que actualment es irrisori (emprant els recursos en els grups que més ho necessiten). A més s'ha d'aplicar un model cooperatiu més avançat i desenvolupat a Espanya, on es treballi per crear un model que pugui afavorir a les futures generacions i que segueixi els criteris de durabilitat i sostenibilitat de la definició del model Cooperatiu que s'aplica en altres països. I per tant que no es continuï aplicant el model espanyol de 'Cooperatives', un model 'desnaturalitzat', que només busca la propietat tradicional, i no la creació d'un model cooperatiu que afavoreixi l'accés d'una forma sostinguda en el temps una vegada i una altra.

## Resum:

- El canvi més important per aplicar el model andel/cooperatiu a Espanya és el canvi de mentalitat.
- En 10 anys s'aconseguix crear un tot un model sostenible i nombrós d'habitatges andel/cooperatiu i en 25 hi ha un sistema generalitzat d'habitatges andel de fàcil accés.

### a ) El model HPO (habitatge de protecció oficial) espanyol

En aquests dies escoltem a parlar molt de la necessitat de noves promocions d' HPO per corregir la situació actual. Tothom parla de l' HPO com si gairebé formés part del bloc de la constitucionalitat. Polítics, associacions i la societat en general veu en l' HPO l'alternativa a la construcció especulativa del lliure mercat. Per tant s'ha arribat a considerar a l' HPO com un fi en si mateix i no com un mitjà. L'important es construir HPO sense saber molt clar a quin col·lectiu es beneficia, quan de temps i amb quin objectiu. L' HPO només es un model que es va implantar a Espanya fer facilitar l'accés a l'habitatge. El model actual és un model 'desarrollista' i que actualment provoca greus desavantatges que esmentaré a continuació. Per tant, ¿que es l' HPO, a qui beneficia i quin son els seus efectes en la política global de l'habitatge?.

1- La primera crítica i la més important a fer a l' HPO és que és un model que beneficia la propietat en un país que necessita el lloguer. El model HPO es una clara discriminació positiva cap a la propietat per part de les administracions públiques. Es una contradicció per tant que mentre que per una banda es pretén avançar cap a una taxa de lloguer que ens ajudi a convergir amb la mitjana europea, els estaments públics continuïn subvencionant la propietat malbaratant uns recursos que haurien de fer-se servir en els models que la realitat catalana i espanyola de l'habitatge necessiten.

2- És un model complicat que no defineix prou be objectius. Hi ha HPO pública i privada, i de propietat o de lloguer amb tot un sistema de preus màxims. (Encara que la immensa majoria es de propietat). Però la realitat demostra que l' HPO beneficia persones en un moment determinat, però l'habitatge no roman dintre d'un sistema que serveixi per seguir ajudant a l'accés d'una forma continuada i sostinguda en el temps. El model hauria d'ajudar a d'altres persones un cop la situació econòmica dels primers ha millorat considerablement.

3- És un model amb data de caducitat. Un HPO te una durada màxima de trenta anys. A més si es tracta d'un HPO de promoció privada hi ha un règim d'escapada

anomenat 'desqualificacions'. Si una persona vol 'ficar' el seu habitatge en el lliure mercat pot tornar els beneficis que ha rebut i pot, doncs, 'introduir' l'habitatge al cap de deu o quinze anys en el mercat. Fins i tot internet està ple de pàgines que aconsellen a fer-ho per fer un gran negoci. Tot l'HPO de promoció privada acaba en el lliure mercat de propietat i per tant en les regles de l'especulació.

4- És un model 'desarrollista' que planifica les ciutats a curt termini. Es un model que beneficia el ciment i que necessita contínues promocions per tenir una mínima incidència, per tant no és sostenible. O sigui que continuament es perden els recursos emprats i es necessita fer ciutats amb més i més edificacions.

5- És un model que del que s'hauria de potenciar una part, (la del lloguer i la de les Cooperatives d'habitatge). En tots els altres països avançats i ha una definició clara dels beneficiaris de lloguer social: joves, immigrants, habitatges per a gent gran, etc. Per tant el lloguer hauria de ser Promoció Pública de lloguer (lloguer social), com Promoció Privada sense data de caducitat. Resulta doncs millor que les administracions facin servir els recursos en el lloguer per a residències universitàries públiques, habitatges adaptats a gent gran, habitatges de lloguer barats per a persones amb rendes baixes, immigrants, etc., que no en la loteria de l'HPO per regalar habitatges a meitat de preu de lliure mercat a persones que d'aquí quinze anys tindran probablement un altre nivell de renda més elevat.

6- Petrifica encara més la mentalitat dels espanyols respecte a la propietat i impedeix l'adopció de mesures més justes i sostenibles- aquest és un altre efecte secundari pervers de l'HPO. Quantes vegades no hem sentit a la gent dir coses com : "pagar un lloguer és com llençar els diners". Doncs mentre l'HPO (integrat en part per el nostre model d'habitatge "cooperatiu") continuï afavorint la propietat a preus baixos serà encara més difícil convèncer a la gent que la propietat és per quan un s'ho pot permetre, (els joves i la gent amb rendes baixes han d'optar per lloguer i el model del que ara parlaré i no per hipoteques que els estrangulin les economies familiars).

#### **b) Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge**

Segons el Centre Internacional de Cooperatives (International Co-operative Center), l'objectiu de la Cooperativa d'habitatge és la de proveir d'habitatge als seus membres seguint el model Cooperatiu. Però també hi ha un altre objectiu molt important: les Cooperatives formen tenen un **deure de responsabilitat amb les futures generacions i entre aquest hi ha l'objectiu de que les futures generacions puguin continuar gaudint del servei d'habitatge Cooperatiu.** Parteixo de la premissa de que a Espanya no s'està aplicant un model molt vigent i molt positiu allí on s'aplica.. Hi ha molts països que apliquen un model cooperatiu on la propietat sempre **roman en propietat de la Cooperativa d'habitatges** i on els socis no es poden fer propietaris. És en aquests països

on les Cooperatives d'habitatges son un instrument molt important per l'accés a l'habitatge i és en aquests països on realment les Cooperatives d'habitatge tenen una importància en les polítiques globals sobre l'habitatge. (Aquests països tenen tot un sistema amb milers i milers d'habitatges que romanen **indefinidament** en un model de fàcil accés). El nostre model de cooperatives de propietaris és una simple caricatura dels països que apliquen un model de Cooperatives d'habitatge desenvolupat, i la incidència a mitjà termini del nostre model és absolutament residual. En quan a contingut material i incidència, l'únic que tenen en comú les Cooperatives d'habitatge a Espanya i les que hi ha en països com poden ser els escandinaus és el nom.

El model escandinau de l'andel, per la seva història i la seva implantació, és un model magnífic per explicar **que és i com s'ha d'aplicar el model Cooperatiu i quin és el veritable sentit del model cooperatiu a mitjà termini.**

En els pròxims apartat faré una descripció precisa de que és, com funciona i a qui beneficia un andel. En aquest punt només esmentaré els avantatges del model en la realitat de l'habitatge escandinau. L'andel és un model entre el lloguer i la propietat on tots els membres habitants de l'andel son propietaris d'un immoble en si, i els membres de l'andel gaudeixen d'un dret d'ús sobre un habitatge. Es paga una entrada per part del nou propietari del dret d'ús sobre l'habitatge, que li es reemborsada si decideix donar-se de baixa del andel i un lloguer tou cada mes. El model andel funciona de manera democràtica, els membres habitants de l'andel no poden mai transformar-lo en propietat tradicional, encara que si tenen més drets que un llogater convencional i és un model que sempre roman:

1 - És un model sense data de caducitat, és per sempre. Una bona part dels habitants de les ciutats escandinaves viuen en règim andel/cooperatiu. Per exemple un de cada tres habitants de Copenhaguen viu en un andel. Alguns son de principis del segle XX i permeten una vegada i una altra tenir un accés fàcil a l'habitatge. O sigui que contínuament s'augmenta el parc d'habitatges de fàcil accés.

2 - És un model que integra a la iniciativa privada en un mercat no especulatiu. Les empreses d'andel son Cooperatives d'habitatge privades sense ànim de lucre. A Escandinàvia com a bona part d'Europa hi ha molt habitatge de lloguer social, lloguer barat per a les persones que més ho necessiten i ajudes a la persona en el lloguer privat. Tot això costa uns diners a l'estat. Però al mateix temps compta amb un sistema generalitzat d'andels que integren a l'empresa privada per l'accessibilitat, impeding l'especulació i ajuden per tan a que l'estat no hagi d'emprar tants recursos en el lloguer social i en la resta d'ajudes al lloguer.

3 - És un model d'accés 'barat' amb molts avantatges per als seus membres. En l'andel es paga una entrada pel finançament i per a implicar a les persones en la gestió. Es disposen de més drets que en l'arrendament. Un andel es pot transmetre per transmissió mortis causa. Un andel es pot llogar a un tercer durant un temps determinat, etc.

4 –El model andel facilita la autogestió i el bon manteniment de la finca. L'habitatge social, encara que imprescindible és costós en el seu manteniment. Gràcies a la democràcia interna de l'andel, a la seva autogestió i a la implicació dels seus membres (es poden fer millores en els habitatges de que es gaudeixen, etc.), fa que sigui un bon model de gestió. Hi ha estudis a Dinamarca que demostren el bon manteniment dels habitatges que segueixen el model andel.

5 –És un model molt transparent i amb un alt grau de satisfacció i que ajuda a diversificar la realitat de l'habitatge. El seu funcionament intern fa que quedin molt clars els deures i les responsabilitats. Es un model, com més tard mostraré molt clar i que provoca un alt grau de satisfacció entre els seus usuaris i és una nova alternativa perquè molta gent pugui accedir a un habitatge.

6 –És un model que pot servir per aconseguir a un equilibri social. Per exemple, quan s'ha subvencionat la construcció obliga a reservar 1/10 per cent d habitatge social a Dinamarca, per molt que no deixa de ser un model privat.

En el proper apartat faré un anàlisi en profunditat de com funciona un andel i per quines normes es regeix. Es un model que ha tingut un gran èxit a Escandinavia. A més, i com demostraré a continuació, seria fàcil transposar un model semblant aquí a Catalunya i a Espanya. De fet ja te cabuda legislativa (vindria a ser una cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús, encara que molt més elaborada de lo que ho està a Espanya, on aquesta figura està pràcticament buida de contingut. Aquest model és el que en molts altres països s'entén realment com a Cooperativa d'habitatge. Però no cal canviar lleis per aplicar aquest model. Encara que en un futur s'hauria de desenvolupar el model i s'haurien de retocar un parell d'aspectes per evitar que els habitatges andel puguin caure en el lliure mercat com més endavant esmentaré).

El model andel és la història d'un model racional. Un model que ajuda a persones que sense formar part del grup de beneficiaris de lloguer social tenen unes rendes limitades. Qualsevol altre país avançat consideraria intolerable i perillós que fos necessari destinar un quaranta per cent dels recursos familiars per fer front a una hipoteca com passa a Espanya. Es aquest el grup a qui hauria d'anar destinat.

Encara que ja existeixi la legislació de base per aplicar un model semblant a Espanya, no existia fins ara ni la voluntat ni la mentalitat per fer-ho. Com he dit abans el Reglaments sobre HPO discriminen positivament la propietat. Per aplicar un model així caldrà fer una nova lectura de les necessitats sense passar pel mirall 'distorsionador' de l'HPO ni de les lleis espanyola i catalana de Cooperatives d'habitatge. Actualment el món cooperatiu a Espanya sempre pren com a punt de partida la propietat i no creu que sigui possible aplicar un altre model. La resposta de perquè no s'ha aplicat un model sobre cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús és ben simple. Es massa senzill passar a un règim de propietat més lucratiu i així passa en tots els casos. Aquí hi ha una resposta simple per corregir el nostre model. I aquesta resposta es més cultural que legislativa (que com he dit ja disposa de cabuda).

Per què doncs analitzar el model escandinau andel?. A Escandinàvia és un model que porta molts anys. El model andel disposa d'un parc d'habitatges impressionant en tots els sentits i una gran tradició de gestió. Parteixo d'un sistema molt consolidat i no de dos paràgrafs buidats de contingut sobre la Cooperativa amb cessió d'ús de la legislació espanyola. El que faré serà doncs un estudi del model desde tots els punts de vista i analitzaré el model en profunditat per donar una visió en conjunt. En aquest punt hauré donat les suficients guies per comprendre que és, cap a on s'hauria d'anar. Per últim presentaré uns Estatuts per aplicar un andel a Catalunya. Serà un projecte pilot que aglutini tota aquesta experiència i que serveixi de model didàctic per a la societat en general..

Tota la informació per aplicar el model andel està al nostre abast (a Escandinàvia hi ha moltes guies que descriuen el model andel, els drets de les parts, el finançament, etc.). No hem d'inventar-nos res. Només hem d'aplicar un bon model cooperatiu a la realitat catalana que no afavoreixi la propietat. Els destinataris fonamentals en un principi son els òrgans que ja hi ha i que treballen en temes relacionats amb el habitatge : sobretot la Direcció General d'Actuacions Concertades, Habitatge i Urbanisme juntament amb la empresa pública ADIGSA i l'Institut Català del Sòl per tal de fer la tasca de projecte pilot. La Generalitat disposa de competències en la matèria i s'està optant en part per un canvi de mentalitat en relació a la problemàtica de l'habitatge. A més, és desde els poders públics que s'ha de dirigir el procés per corregir la situació actual. L'altre grup son la Federació catalana de Cooperatives d'habitatge, les Cooperatives més importants, els Sindicats i totes les associacions interessades.

Actualment ja hi ha col.laboració entre algun òrgan de la Generalitat i el món cooperatiu. Ara be, un cop s'analitzi la problemàtica hauríem de fer un projecte pilot i treballar per crear un òrgan autònom que marqui les pautes, assessori, reguli i controli tot el model Cooperatiu a Catalunya com passa en molts altres països on hi ha model Cooperatiu. (Actualment una Cooperativa d'habitatge s'inscriu en el Departament de Treball per posar un exemple). A més s'ha d'ordenar i racionalitzar el sector; s'ha de portar un control al dia en tots sentits sobre el nombre d'habitatges cooperatius que seguiran un model de cessió d'ús. (En l'apartat 5 es descriu el camí a seguir a Catalunya amb més claredat)

En aquest país fa molts temps que es fan Cooperatives d'habitatge. Desafortunadament i com ja he esmentat segueix el règim de propietat influït per l'afavoriment de la propietat tradicional desde les pròpies lleis i de la pròpia mentalitat espanyola sobre la propietat. I els sindicats com totes les altres Cooperatives d'habitatge s'han hagut d'abocar a aquest model. Per tant, i malgrat el centenars de milers d'habitatges construïts en règim d'HPO en modalitat de 'Cooperativa d'habitatge', tot els esforços no han permet fer un sistema durable com passa en molts altres llocs. (S'ha facilitat l'accés a una persona, però no s'ha creat un model durable que pugui facilitar l'accés a d'altres).

El model andel te variants properes en molts altres llocs a Europa i fora d'Europa. El cas de Canadà és molt interessant, perquè ells desde fa uns anys van prendre com a principi

fonamental la propietat en comú de les Cooperatives d'habitatge i els resultats han estat molt satisfactori, ha aconseguit crear un nombrós parc d'habitatges de fàcil accés, i és un model del que els canadencs es senten molt orgullosos. El model andel/cooperatiu funciona en altres llocs d'Europa. Si prenc com a model el sistema escandinau dels andels es perquè es un model que fa molts anys que existeix, que funciona molt be, i que està molt estès.

Vull acabar dient que el model andel és una solució. Encara que no és una solució màgica per a tots els problemes d'accessibilitat, és un model magnífic sobretot per a gent que sense necessitar habitatge de lloguer social, disposa de rendes limitades. És un model ideal per un important segment de la població. Per tant ajuda a que les administracions no hagin de fer servir tants recursos en habitatge social, i crea un lligam entre la gent i el seu habitatge sense entrar en les regles del més fort del lliure mercat. Per tant no és una solució per a tots els problemes de l'accés a l'habitatge, però sí per a bona part.

A Dinamarca les 4/5 parts dels habitatges andel s'han creat en els darrers 25 anys. Per tant el model cooperatiu és un model que amb només una dècada pot tenir una forta implicació, i es pot crear una autèntica xarxa d'habitatges de fàcil accés en relativament poc temps. A més en algunes zones de les grans ciutats el sol es escàs i s'ha d'escollir molt be el model abans d'acabar de construir els espais que encara queden lliures.

La pregunta es doncs, és l'hora d'apostar per un model sostenible i consolidat i començar a crear un parc d'habitatges d'iniciativa privada i de fàcil accés, i que apliquem els models que tan bons resultats donen als altres, al costat d'un model més generalitzat de lloguer, o be haurem d'esperar encara dos o tres onades més d'HPO de propietat, de model cooperatiu de propietat i de ciment abans de que ens donem compte de que el model actual no va en la direcció del que ens cal?.



## 1- ANDEL: DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES

### A) introducció històrica del model andel

La idea original prové d'Anglaterra. Al 1844 es creà la primera Cooperativa per als treballadors del tèxtil a Rochdale. La filosofia cooperativa es va expandir ràpidament a Dinamarca i a Escandinàvia, i una de les seves branques foren les Cooperatives d'habitatge o andels.

Els principis del model andel continuen sent els mateixos avui en dia: son els membres els que dirigeixen la Cooperativa/andel, l'accés està obert a nous membres i cada membre de l'andel disposa d'un vot. A més el model andel funciona de forma democràtica i l'Assemblea General és l'autoritat màxima de l'andel.

Al 1866 es crea la primera cooperativa a Dinamarca que tingué importància en diversos sectors de l'economia. Encara que no és fins al 1911 en que es creen els primers 'andelsboligforening' a Copenague (la primera Cooperativa d'habitatge a Dinamarca). Els dos primers andels foren Grondalsvaenge i Praestevangen. Aquest dos andels eren els propietaris de l'edifici que construïren. Els membres de l'andel van pagar una entrada pel finançament. L'entrada era retornada quan es traslladaven a viure a un altre habitatge. El principi era evitar l'especulació. Els membres gaudien d'un dret d'ús –el dret de viure en un habitatge determinat. Els membres no podien vendre l'habitatge. Per el contrari els membres rebien diners per les millores que havien fet en els habitatges si decidien abandonar l'andel. L'augment de valor sempre seria en favor de l'associació andel (de la cooperativa d'habitatge en si), i el lloguer tendria a ser inferior un cop s'anés finançant la construcció de l'andel.

L'andel de Grondalsvaenge era una Cooperativa d'habitatge amb 400 habitatges, i era format per cases unifamiliars o dobles. La inspiració provenia de l'anglès Ebenezer Howard que al 1889 havia publicat un llibre titulat "The Garden Cities of Tomorrow", ('Les Ciutats Jardí del Demà'). En ell es proposava la creació d'una ciutat com a experiment per a poder estudiar les diverses formes d'habitatge i les reaccions dels seus habitants).

Al 1912 el sindicat Arbejdernes Andels Boligforening va aportar el principi que cada membre havia d'aportar el capital (entrada), en funció de la grandària de l'habitatge. Un cop s'havia anat amortitzant el pagament de l'andel es baixaven els lloguers mensuals. A partir del 1913 es crea Arbejdernes Koperative Byggeforening (Cooperativa d'habitatges pels treballadors). Es pretenia que els treballadors tinguessin influència el la construcció dels habitatges cooperatius. En aquells temps es crearen diversos andels que ja rebien ajudes públiques. La democràcia interna fou un valor desde el principi i així eren els propis membres els que decidien com seria la construcció. Desde aquest temps es van construir

andels que eren edificacions d'unes cinc plantes per afavorir un accés barat a l'habitatge per a les famílies.

A partir del 1976 totes les edificacions de lloguer que es volguessin vendre s'havien d'oferir primer als veïns per a que aquests les poguessin crear un andel en l'edificació.

La majoria d'andels s'han creat en els darrer 25 anys quan els veïns dels parcs de lloguer havien adquirit l'edifici en una cooperativa o per la creació d'andels de nova construcció.

## **B) Realitat actual del model andel**

En total hi ha 125000 habitatges andel a Dinamarca. Hem de tenir en compte que Dinamarca és un país amb una població de 5 milions de persones que viu en un molt repartida en un territori una mica més gran que Catalunya. Molts viuen en pobles o petites ciutats en cases unifamiliars. Copenhaguen és la única ciutat d'una certa grandària que hi ha en el país. Per tant el model andel és un model sobretot urbà, i és a Copenhaguen on te el seu màxim exponent amb un total 74000 habitatges de les 125000 que hi ha en total (son mes de 100000 les habitatges que hi ha a la regió de Copenhaguen). És un model amb molta tradició, però tot i això el seu creixement més espectacular s'ha produït en els darrers 25 anys. Desde el 1975, quan només hi havia 20000 habitatges andel, el número d'habitatges s'ha multiplicat per cinc.

A Escandinàvia hi ha un parc molt gran d'habitatges de lloguer. Concretament a Dinamarca l'estat autoritza a empreses sense ànim de lucre a gestionar el parc d'habitatge social de lloguer que representa un 20 % dels habitatges. Al contrari que a Espanya, el parc d'habitatge social no ha parat de créixer en les últimes dècades. Però en els darrers anys es vol racionalitzar l'habitatge social. I el model andel és un model molt vigent a Escandinàvia perquè és una forma de lluitar contra l'especulació i fa que els estats no hagin de destinar tants diners al lloguer social. Llavors el principal destinatari d'habitatge andel serien aquelles persones amb rendes limitades que tampoc necessiten habitatge social. (Per exemple un jove de 22 anys que podran adquirir un habitatge a Copenague sense haver de subscriure una hipoteca a la que no podria fer front, o una família de treballadors amb dos fills que pot viure a Copenague sense la necessitat de destinar la major part del seu sou a la hipoteca).

-Estadística actual dels habitatges andel en funció de la seva grandària-

0-40 m2	40-60 m2	60-80 m2	80-100 m2	100-120 m2	120+ m2
2 %	23 %	32 %	29 %	10 %	4 %

-Estadística dels habitatges andel en funció de l'edat dels seus membres-

---

0-34 anys	35-49 anys	50-66 anys	67 + anys
36 %	20 %	19 %	25 %

---

### C) Definició

L'andel és un model d'accés a l'habitatge molt generalitzat a Escandinàvia que es basa en el model Cooperatiu i que resol el problema de l'habitatge en un alt percentatge dels habitants de les ciutats escandinaves. Aquest tipus de propietat estaria entre la propietat i el lloguer. Així doncs a Escandinàvia hi ha tres maneres de gaudir d'un habitatge:

- 
- propietat
  - lloguer (amb un alt percentatge de lloguer social)
  - andel

Si es busca en un diccionari la paraula andel ens dirà que la traducció en espanyol es la següent "cooperativa d'habitatges". Però no és una Cooperativa d'habitatges tal i com s'entén a Espanya. L'andel vindria a ser una Cooperativa d'habitatges amb cessió del dret d'ús del model espanyol. O potser seria més correcte dir que a Espanya gairebé no existeixen Cooperatives d'habitatges com hi ha en altres països, sinó simplement son 'cooperatives d'adquisició de solars per la construcció d'habitatges per a adquirir la propietat tradicional'.

La primera regla d'or de l'andel, la més important i la que dona coherència al sistema és la següent : EL MODEL ANDEL ÉS UN MODEL EN SI MATEIX. ESTÀ PROHIBIT TRANSFORMAR UN ANDEL EN UN MODEL DE PROPIETAT TRADICIONAL. I permeteu-me fer un incís per a dir que això no es la quadratura del cercle (es potencia un model per afavorir l'accés i per tant seria una contradicció que es pogués canviar de model com passa aquí). I en realitat no son els altres països els que han adoptat un model estrany i incompreensible, sinó que son les lleis d'aquí les que han portat a descafeïnar i desnaturalitzar les Cooperatives d'habitatge per adaptar-les a la propietat tradicional.

L'andel és una associació de propietaris del conjunt d'un immoble. Cada persona que accedeix a un habitatge paga una entrada, (a Copenhaguen sol oscil·lar entre tres

i trenta mil euros depenent de la grandària de l'habitatge i la situació). Aquesta quantitat li serà reemborsada si decideix abandonar l'apartament. Tot el temps que roman en disposició de l'habitatge paga un lloguer tou, depenent de la grandària de l'apartament, que servirà per fer front a l'endeutament necessari per construir l'andel i les despeses de manteniment.

#### **D) Característiques**

És un Model Privat: els membres de l'andel son membres d'una Cooperativa sense ànim de lucre que compra o edifica l'immoble. L'associació andel o Cooperativa per tant es propietària de l'immoble. Poden ser sindicats, gremis, associacions amb una finalitat precisa, o simplement i com passa avui en dia organitzacions andel. Per tant és una forma d'adaptar la iniciativa privada a un model no especulatiu.

El model andel és un model lliure d'especulació. Ningú no "guanya" pel lloguer. El lloguer és fix, i un cop s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial s'ha de tendir a baixar el lloguer. (el lloguer és per pagar l'amortització del deute, el manteniment de l'edifici i les despeses. En quant a l'entrada que es paga, aquesta acostuma a variar poc (més endavant està desenvolupat amb claredat) i hi ha uns màxims del que es pot elevar l'entrada entrada que s'ha dipositat.

És un model que en gran part gaudeix de suport públic per a la seva creació. Això imposa uns deures, com per exemple la llei danesa diu que en els andels que han tingut subvenció pública per a la seva creació, un de cada deu habitatges tenen un deure social per grups amb especial necessitat d'habitatge.

És un model que funciona de manera democràtica, amb la majoria de propietaris i òrgans de decisió. Els mateixos propietaris prenen les grans i les petites decisions. Desde el canvi de finestres fins s'hi hi ha d'haver un camp de jocs pels nens al jardí, o el tipus de connexió a internet. Hi ha molts andels que disposen d'un gran ventall de serveis i que ofereixen una alta qualitat de vida en tots els sentits. Realment alguns son un model de comunitat i model en quan al que ofereixen i al seu funcionament.

És un model que afavoreix la mobilitat., tant si es tenen majors necessitats d'espai o es vol canviar de barri o de ciutat. No és un model impermeable. A Copenhague i a altres ciutats existeix un sistema generalitzat d'andels. Això s'articula mitjançant llistes d'espera on els mateixos membres habitants de l'andel podran accedir a un nou andel en funció de les seves necessitats i existeix tot un mecanisme que més endavant es descriurà en detall.

És un model transparent. És defineixen molt clarament drets i deures i les formes d'accedir a un andel de tal forma que sigui un model comprensible i clar.

## 2- ESTUDI DEL MODEL ANDEL PAS A PAS

### A) PRINCIPIIS

L'Andel és un model amb una llarga tradició. I per tant hi ha hagut una rica legislació sobre el model andel. Actualment son vàries les lleis que tenen a veure amb el andel, partint de la principal (Bekendtgørelse af lov om andelboligforeninger og andre bolligfaelleskaber). Hi ha implicacions en la llei de propietat, la de lloguer, hipoteques, ajudes públiques, etc. Com ja he dit, a Escandinàvia tenen molt lloguer social per a diferents grups (joves, gent gran, etc.), a més tenen propietat tradicional i el sistema d'andels que dona una altra alternativa a les ciutats. Dintre dels andels hi ha molts habitatges petits per a joves i parelles i d'altres una mica més grans per a famílies. Però no és un model per a joves (encara que son molts els joves que en fan ús), sinó que més aviat és un model alternatiu a la propietat tradicional per a la gent que vol gaudir d'un habitatge a llarg terme i que s'hauria d'endeutar molt per accedir a la propietat tradicional.

Si ha una característica que defineixi a la societat escandinava és el pragmatisme. Defugen les grans construccions intel·lectuals per resoldre els problemes i busquen una aproximació més pragmàtica (que no vol dir simple). També apliquen aquest pragmatisme a l'andel. És un model transparent i fàcil a entendre, però al mateix temps desenvolupat. Tots aquests anys han donat origen a vàries lleis, molta jurisprudència. També s'ha modificat algun aspecte del model en els moments en que el model no avançava tant. Hi ha hagut una discriminació positiva neta cap a aquest model per part dels poders públics escandinaus.

En aquest apartat tractaré de fer una sistematització dels elements més importants del model de l'andel, com son l'adquisició, la venda, les responsabilitats, els òrgans de decisió, etc., i també faré un estudi comentat sobre les lleis i les interpretacions jurisprudencials més importants per conèixer el model danès en profunditat. A més, no només serà un rigorós estudi jurídic, sinó que també donaré elements per poder interpretar millor la llei. Seria molt complex el parlar de totes les implicacions del model andel amb el sistema escandinau. Per fer això hauria de fer una anàlisi de l'estat i el sistema tributari danès. A més cada cultura jurídica prové d'una realitat diferent i el que vull tractar és del model andel (que no és pas complex) i no de l'estat de benestar escandinau. La part final de l'apartat estarà composta per la traducció d'un Estatut tipus d'un andel danès i per una anàlisi comparativa entre les lleis espanyoles&catalanes i les daneses per veure els elements en comú i els possibles punts de fricció.

## a) Definició de l'andel

### Associació d'habitatges Andel

La llei de l'andel no dona una definició. La definició venia donada en una llei anterior que encara s'utilitza per entendre el concepte. Tothom coneix el funcionament d'un andel. En l'anterior llei es deia que una associació té com a finalitat el ser propietària d'una edificació sobre la base andel o cooperativa. (Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús és el que s'entén com a Cooperativa d'habitatge en altres països. En la base andel tothom és propietari en el seu conjunt).

El patrimoni de l'andel forma part de l'associació andel, i els membres habitants de l'andel tenen el dret d'ús d'un habitatge de l'associació. Un membre habitant d'un andel disposa d'una quota ideal sobre l'andel en funció de l'entrada aportada. Però el dret d'ús d'un habitatge andel no significa la propietat de l'habitatge. Només es poden constituir andels per persones que visquin tot l'any en l'habitatge, per tant per a persones que hi tinguin la seva adreça efectiva i per edificacions que tinguin més de dos habitatges.<sup>1</sup>

### Associació i membres de l'associació

La relació entre els membres i l'associació està regulada al Estatut de l'associació. Allí es troben les normes de funcionament intern, els òrgans de l'associació, els procediments de decisió, etc. No sempre els membres d'un andel són membres habitants d'un andel. Legalment hi pot haver un andel en que no hi hagi relació, però en la pràctica gairebé la totalitat dels casos, els membres de l'andel són membres habitants d'un andel (membres d'un andel amb dret d'ús d'un habitatge).

### Hipoteca

Els membres d'una associació andel s'obliguen personal i solidàriament pel deute hipotecari.<sup>2</sup> Això s'ha d'interpretar de la següent forma: els membres de l'andel constitueixen un edifici en règim andel. Per fer-ho aporten una entrada, però la major part del finançament s'obté per un crèdit. Normalment, el banc tindrà com a garantia per a aportar el finançament el immoble en si. Els andels es financen amb molts anys. Els lloguers són tous, però si un membre d'un andel no paga en un

---

<sup>1</sup> article 1 de la sobre andels "Bekendgørelse lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber"

<sup>2</sup> article 6ª "Bekendgørelse lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber"

termini curt se l'exclourà de l'andel <sup>3</sup>. Els membres d'un andel només s'obliguen amb l'associació andel amb l'entrada que han aportat en les obligacions adquirides per l'andel posteriors a la seva creació<sup>4</sup> Segons aquesta sentència aquí s'acaba la responsabilitat de els membres habitants d'un andel. Les hipoteques es negocien normalment a 30 anys. Un cop s'ha amortitzat l'endeutament es tendirà a baixar els lloguers en la mesura del possible. A més, com que aquests habitatges tenen un preu accessible és molt fàcil substituir a les persones que abandonen un andel (de fet hi ha llargues llistes d'espera en molts casos).

### **Restricció d'embargament**

Normalment no es pot embargar un habitatge d'andel. <sup>5</sup> Aquesta restricció funcionarà sempre que no hi hagi una menció contrària en els Estatuts. Normalment no es contempla la possibilitat de l'embargament. Els diners de l'entrada van a l'associació. La persona disposa a partir d'aquí d'un dret d'ús sobre l'habitatge i si algun dia vol deixar de ser membre de l'andel i es vol vendre el seu dret recuperarà l'entrada que va donar en el seu moment perquè una altra persona adquireixi la qualitat de membre habitant de l'andel. Però la propietat de l'immoble andel és de l'associació. L'únic cas en que és permet acceptar l'andel com a garantia és quan és demana un crèdit per fer front al pagament de l'andel. L'associació ha de conèixer en tot cas les condicions del crèdit.

I la prohibició va fins i tot més enllà, perquè no es pot embargar una venda de futur (no es pot embargar els diners de la entrada d'una persona suposant que aquesta persona en un futur decideixi abandonar l'andel).

---

<sup>3</sup> article 5 del Estatut Tipus (Normalvedtaegten)

<sup>4</sup> Sentència de 29/1 1990 del Tribunal Östre Landsrets

<sup>5</sup> article 7 del Estatut Tipus

## b) Entrada a dipositar en un andel

En el moment de la fundació d'un andel és quan es decideix quina entrada s'ha d'aportar a l'associació. Encara que es busca el model més accessible es pot optar per una entrada gran o una de petita.

L'avantatge d'una entrada gran ( podríem parlar d'uns 6000 €, encara aquest és un preu aproximatiu, només per donar una idea del que acostuma a costar), és que el preu serveix per a que l'associació no tingui una hipoteca tan gran. A més les persones al demanar un préstec podran desgravar aquests diners. Així també s'aconsegueix un lloguer mensual més baix i es crea una certa complicitat entre el membre habitant de l'andel i l'habitatge (al costar una certa quantitat fa que subjectivament es la persona es percebi com a titular d'un dret més fort i que s'impliqui més en el seu habitatge i en el seu manteniment).

Una entrada molt petita farà que el lloguer sigui més alt i que no es pugui desgravar una part en les desgravacions personals . Molts dels andels tenen una entrada una mica gran (sense ser excessiva).

<sup>6</sup>En un andel subvencionat per l'estat el 80 % es finança amb endeutament i el 20 % es finança per entrades dels membres. Així succeeix normalment (l'estat aporta un deu per cent).

No totes les habitatges andel tenen la mateixa superfície. Els andels son molts cops petits complexes d'habitatges que intenten donar resposta a diverses necessitats. Per tant l'entrada serà diferent i es calcularà en relació a la superfície de l'habitatge.

El paràmetre de la superfície també es fa servir per a calcular la part proporcional del lloguer que es paga mensualment.

L'entrada per a un andel és la part proporcional sobre el valor de l'andel. Amb el temps el nivell d'endeutament de l'andel és menor. Quan s'ha anat amortitzant la hipoteca s'ha d'anar tendint a baixar els lloguers. L'objectiu de l'andel no està fet per especular. Abans del 2000 no s'acceptava que el preu de l'entrada d'un andel pogués arribar mai en un futur a ser superior en més d'un 25 % sobre l'entrada que es va pagar en el moment de la constitució de l'andel. <sup>7</sup>Això es va canviar per a adaptar una mica més l'andel a la realitat. Hi ha un altre sistema de màxims que ja exposaré i no hi pot haver grans pujades en el valor de les entrades. Està molt controlat el preu màxim si una persona és vol vendre el seu dret a l'andel.. Pel contrari no hi ha preu mínim. Molts dels andel tenen com a preu de venda del dret andel el mateix preu de compra (més les millores que s'hagin pogut fer com ja es veurà ). L'andel intenta una implicació de l'associació per millorar la gestió.



Però bàsicament el valor de l'entrada és el valor de l'habitatge andel en relació a l'associació andel/cooperativa. I com veurem posteriorment el valor d'un andel/Cooperativa té un sistema legal de màxims establert que fa que no hi pugui haver grans elevacions en les entrades.

---

<sup>7</sup> Ophævelsen i cirkulære nr. 2000-29

**c) Creació d'una associació andel i compra d'un immoble dedicat al lloguer per una associació andel**

Quan una associació andel compra un immoble pot ser que sigui de nova creació o pot ser que sigui un edifici ja existent. Molts dels andels creats a Dinamarca no són nous, sinó que s'han adaptat molts edificis existents a aquest model. Les 3/4 parts dels andels provenen de habitatges de lloguer adaptades al model andel, i molts en els últims 25 anys. Aquest fet també respon a que les autoritats a Dinamarca racionalitzen molt el parc de habitatges ja existents abans de basar-se exclusivament en la nova construcció. Evidentment això seria molt complicat a Espanya perquè el model ja es gairebé un monopoli de la propietat tradicional. Així que el model s'hauria d'implantar sobretot desde la nova construcció (per aconseguir precisament tot el contrari, que l'accés a l'habitatge en un futur es basi en una altra cosa que en la contínua i nova construcció), o bé en la compra d'edificis existents per la creació de nous habitatges seguint el model andel/cooperatiu.

<sup>8</sup> Hi ha molts articles que parlen del dret dels llogaters a poder incorporar-se com a membres habitants d'un andel. Tant pot ser que una associació andel compri un immoble destinat al lloguer per fer-lo un andel (la norma general), com que els mateixos llogaters per iniciativa pròpia vulguin crear una associació andel i adquirir l'immoble. De tota forma no es molt rellevant aquí perquè no existeixen aquí gaires edificacions destinades en la seva totalitat al lloguer. Però si es important saber que hi ha tot un procés establert per quin és el nombre de llogaters necessaris per crear una associació andel per crear el immoble. <sup>9</sup>Hi ha una obligació per part d'una associació andel a oferir la possibilitat de ser membre als llogaters existents, i també es defineixen els passos a seguir. Només destacaria que en aquests articles es subratlla que no es pot voler tenir una influència excessiva ni pels antics llogaters ni per les entitats bancàries que financen els andels. Les associacions andel funcionen amb independència, i el seu funcionament vindrà marcat per les lleis i pels seus Estatuts.

---

<sup>8</sup> art 2, 3, 4, 5 Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

<sup>9</sup> art 100-105 Lejelov (Llei del lloguer)

#### d) Procediment per a la venda d'un habitatge andel

Quan una hi ha una venda d'un habitatge andel es transfereix el dret d'una persona a gaudir de l'ús de l'habitatge (es transfereix la qualitat de membre habitant d'un andel). A Dinamarca quan es parla de venda d'un habitatge andel s'entén que és aquest dret el que es transfereix. Per tan quan hem refereixi a la venda d'un habitatge andel s'haurà d'interpretar per la venda d'un dret d'ús.

Doncs bé, quan hi hagi una venda d'un habitatge andel s'haurà de seguir un procediment que te a veure amb el venedor, l'associació i el comprador.

<sup>10</sup>Quan hi ha una venda d'un habitatge andel el venedor ha de donar al comprador els següents documents:

- una còpia dels Estatuts de l'associació
- l'últim balanç comptable de l'associació i l'últim pressupost anual
- preu de l'habitatge andel –marcat per l'associació- juntament amb els possibles increments per les millores fetes a l'habitatge i inventari (mobles, etc.). Si el preu de venda és superior al preu marcat per l'andel s'ha d'especificar molt bé d'on prové aquest augment. En cas contrari no tindria cabuda legal. <sup>11</sup>Segons aquesta sentència s'estableix que la prova de la legalitat del preu de l'entrada incumbeix al comprador.

El comprador ha de ser reconegut per la Junta Directiva. Encara que la Junta Directiva es pot negar per una sèrie de motius molt específics que es veuran més endavant, com poden ser la incapacitat per fer front al lloguer.

També és important el fet que el venedor ha de rebre l'autorització de la Junta Directiva un cop verificada la venda. La Junta pot demanar una rebaixa del preu si creu que el cost de les possibles millores fetes és excessiu.

La Junta Directiva ha de notificar el valor de l'associació en la data en que es produeix la venda (aquí es comprova que el preu de venda és realment el preu que l'associació marca per l'habitatge).

La quantia del preu de venda es paga a l'associació en primera instància.

L'associació un cop comprovat que el venedor no està enrederit en quan als seus pagaments a l'associació 'donarà' els diners al venedor. Aquest apartat es molt important. L'associació mitjançant la Junta Directiva garanteix que la venda d'un habitatge andel es realitzi de forma correcta, respectant els preus màxims marcats pels Estatuts. Els moments de canvi de titular dels drets és un dels més importants en

---

<sup>10</sup> art 6 Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

<sup>11</sup> Højesterets dom af 14/12 1982 (Sentència del Tribunal Suprem)

la vida d'una associació andel/cooperativa. Els andels vetllen perquè aquest procés es realitzi de forma transparent.

**e) Informació a donar al comprador d'una habitatge andel**

<sup>12</sup>Abans de la venda d'un habitatge andel, el venedor ha de donar al comprador una còpia dels següents documents:

- els Estatuts de l'associació
- l'últim balanç comptable de l'associació
- l'últim pressupost de l'associació
- càlcul detallat de com s'ha calculat el preu de l'entrada

El comprador disposa d'un termini de 6 mesos per a demanar una rebaixa de preu o un eventual retorn d'una part si s'hagués pagat més del degut.

Hi ha tota una sèrie d'articles per tal de que aquesta d'informació es transmeti de forma efectiva. I aquesta transmissió d'informació tot i ser responsabilitat del venedor ha de ser garantida per la Junta Directiva (la junta ha de comprovar que s'ha produït la transmissió de la informació).

---

<sup>12</sup> art 6 Bekendgørelsen af lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber

#### f) Llistes d'espera d'una associació andel

Aquest és un punt actualment controvertit.<sup>13</sup> Hi ha un projecte de llei actualment, que vol acabar amb una pràctica que s'està donant els últims anys. Els Estatuts decideixen qui té prioritats en una venda d'un habitatge andel quan un habitatge andel es ven. Normalment són primer els mateixos habitants que poden escollir el canviar d'andel (per exemple una parella jove que viu en un habitatge andel de dimensions petites i que quan té un nen pretén mudar-se a un habitatge més gran del mateix complex andel). També pot ser que transmeti el dret a un ascendent o descendent per a que hi pugui viure, o pot ser que decideixi canviar l'andel per un altre andel de la mateixa ciutat o d'una altra ciutat.

Quan la persona decideix vendre el seu andel pot ser, com passa en molts andel, que hi hagi una obligació de venda a les persones que estan inscrites en la llista d'espera de l'associació andel. El sistema de les llistes d'espera és un sistema que regula l'accés dels nous membres quan un membre habitant abandona l'andel. Aquest criteri es basa en l'antiguitat, aquella persona que porta més temps inscrita és la que té prioritats, per tant segueix un criteri molt raonable.

El problema que ha sorgit durant els últims cinc anys sobretot a Copenhague, és que els preus de l'habitatge de propietat han pujat i llavors els preus dels andels comparativament són molt més barats. Aprofitant aquest fet, hi ha hagut casos (en andels on no hi havia obligació de vendre l'andel a una persona que estava en llista d'espera), de persones que venien el seu andel i la Junta Directiva comprovava que el preu de venda fos el correcte. Però al mateix temps demanaven a els possibles compradors de deu a quinze mil euros per sota taula, sense que la Junta Directiva sabés res d'aquests diners (evidentment és una pràctica il·legal i el comprador no recuperarà mai aquest diners). Però la diferència de preu entre l'andel i la propietat tradicional ha impulsat a algunes persones a seguir aquesta pràctica.

Per acabar amb aquesta mala concepció, hi ha una proposta de llei. Per altra banda tot el procés està molt controlat i hi ha uns preus establerts de venda. Per tant segons aquest projecte de llei serà obligatori que la venda es faci seguint l'ordre establert per les llistes d'espera i que un particular no pugui vendre a una altre particular exceptuant els següents casos :

- Un venedor que ven el seu andel a un altre propietari d'andel per intercanviar-lo
- Ascendents o descendents del venedor

---

<sup>13</sup> Forslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, (proposta de canvi de la llei andel)

- El germà o germana d'un venedor d'andel
- El cònjuge d'un venedor andel o la seva parella de fet registrada
- Una persona que viu a l'andel (podria ser un familiar que està vivint a l'habitatge del venedor o una persona que porta bastant temps vivint a l'habitatge).

Segons aquest projecte de llei serà obligatòria la publicitat de les llistes d'espera per part de l'associació per conèixer quina és la posició en que es troben els aspirants a membres habitants d'un andel.

Per estar inscrit en una llista d'espera es pot demanar una petita suma de diners que només podrà fer-se servir per pagar l'administració de la llista d'espera (uns 15 euros anuals per ficar una xifra aproximada).

#### **Punts a remarcar**

<sup>14</sup> Segons els Estatuts tipus que la majoria d'associacions andel fan servir hi ha d'haver unes llistes d'espera que regulin l'ordre de prioritat per l'accés a un andel. La nova llei profunditza en la publicitat de les llistes d'espera i impedeix tota venda que no sigui feta per l'associació com a tal seguint les llistes. El més corrent és que hi hagi dos llistes (una primera per als propis habitants de l'andel que tindran preferència per mudar-se a un habitatge, i la segona per tothom que hi vulgui estar inscrit).

Hi pot haver un procediment alternatiu a les llistes d'espera en els Estatuts. Però aquest procediments no poden existir per fer que una persona es salti el temps d'espera de les llistes d'espera. Els paràmetres fets servir responen a criteris rellevats (Ex : grandària de l'andel. Es bastant lògic que si es ven un habitatge andel de 130 metres quadrats es pugui reservar l'habitatge per una família nombrosa). No és possible fixar un procediment alternatiu que impedeixi l'accés a grups concrets basats en motius d'ètnia, raça, sexe o similars. El criteri seguit és la prohibició del tractament desigual.

---

<sup>14</sup> Boligbestyrelsens Normalvedtaegter for en privat andelsboligforening fra 1988

### g) Canvi d'un habitatge andel per un altre habitatge andel

El model andel permet que una persona que viu dintre de un andel pugui continuar gaudint del model si decideix o necessita canviar de barri o de ciutat. Això s'aconsegueix quan ja es disposa d'un parc considerable d'andels. I encara que aquest no era l'objectiu principal, l'èxit del model ha fet els membres habitants d'un andel tinguin un avantatge més pel fet de viure en un andel. L'intercanvi d'andels és bastant corrent. (L'intercanvi d'un andel no deixa de ser una compra venda mútua del seu dret. Ni l'entrada serà exactament la mateixa ni tampoc el lloguer). La forma més corrent d'accedir a un andel és per llistes d'espera, però aquesta no deixa de ser una opció més.

<sup>15</sup> Per fer un canvi s'estableixen uns períodes mínims en que s'ha hagut d'habitar en un l'andel. Quan es canvia d'andel és obligatori donar-se de baixa de l'andel original mitjançant la venda i fer-se membre del nou andel en el moment de la compra. Cap Estatut pot impedir la facultat de canvi per part d'un membre habitant d'un andel.

---

<sup>15</sup> art 73 Lejelov



## h) Patrimoni de l'associació andel

### Preu d'un habitatge andel

En els Estatuts originals de constitució d'un andel/Cooperativa es fixen les entrades que han de dipositar els membres de l'andel en funció de la grandària de l'habitatge sobre el que gaudiran d'un dret d'ús. Normalment un 20 % del preu de l'andel es finança per les aportacions en les entrades, i el 80 % restant mitjançant un crèdit. Quan es produeix una venda posterior a la construcció d'un habitatge andel, s'han de respectar els preus marcats per l'associació andel en funció de la superfície de cada habitatge. Aquests no podran sobrepassar d'uns preus màxims.<sup>16</sup> Els preus de venda d'un habitatge andel es calculen seguint aquest 4 punts :

- 1- Preu del habitatge andel o entrada, calculat en funció dels metres quadrats de l'habitatge i marcat per l'associació en els Estatuts (la major part del preu final)
- 2- Millores dutes a terme a l'habitatge.
- 3- Estat de l'habitatge (si l'habitatge està en mal estat, el venedor haurà de rebaixar el preu al comprador, proporcionalment als desperfectes)
- 4- Inventari del que es deixa o l'instal·lat a l'habitatge. (si es ven amb mobles o amb algun equipament especial)

Els Estatuts poden fer limitacions de preu de venda més grans de les que marca la llei. El que no pot autoritzar un andel son preus de venda superiors als establerts per llei.

Molts dels andels pertanyen a sindicats i altres associacions. En aquests, el preu de venda és igual al preu de venda inicial (el venedor ven el seu dret o entrada per la mateixa quantitat per la que el va adquirir més millores o desperfectes). En d'altres, pot ser tendir a ser superior per adaptar-lo una mica a la realitat. Però els augments en cap cas son espectaculars. El que es busca el model andel és que els preus promoguin un fàcil accés. I per això s'estableix tot un sistema de màxims.

Només com a exemple, un habitatge andel d'uns 50 metres (sobretot per a joves) acostuma a tenir una entrada de 7000 € i un lloguer mensual amb calefacció inclosa de 220 €. Si aquest mateix habitatge fos de propietat costaria uns de 140.000 €.

---

<sup>16</sup> art 5 Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber

### Valor del patrimoni d'una associació andel

<sup>17</sup> S'ha de tenir molt present que està prohibit convertir un edifici andel en un edifici de propietat tradicional. Els càlculs sempre es faran tenint en compte el valor de tot l'immoble en si.

Per contrarestar el possible augment especulatiu del valor de l'associació s'ha establert un sistema d'elecció per part de l'associació de màxims que es poden fixar. Això te a veure amb el sistema danès en si i per tant es incompreensible si no es coneix tot el model allà. Si en parlo només és per mostrar que no son les lleis del lliure mercat, sinó que és un model controlat i que en tots els períodes històrics s'han anat imposant màxims depenent de la realitat del moment. (És obvi doncs que la capacitat de fer funcionar un model cooperatiu està en el fet que sigui un model paral·lel a la propietat. És impensable llavors que en els països que tenen aquest model cooperatiu una persona pogués vendre habitatge de cooperatives després a preus de lliure mercat de propietat com pot passar aquí. A Dinamarca existeix un model de propietat tradicional i un model d'andels). Així per establir els màxims del valor de l'associació andel es pot escollir entre:

- Preu de l'adquisició
- Preu com a edifici de lloguer
- El últim valor utilitzat
- (Una regla tècnica d'augment emprada per els andels fets en una llei anterior)

Aquesta regla fa que no hi pugui haver grans elevacions del preu total d'un andel o Cooperativa d'habitatges. Hipotèticament, encara que molt rarament es dona en la pràctica, l'associació andel podria vendre l'andel en si. En aquest cas està prohibit que es vengui per a destinar-lo a propietat tradicional. El model andel està fet per facilitar l'accés a l'habitatge i per lluitar contra l'especulació.

El valor d'un andel sempre s'ha d'interpretar en el seu conjunt. Per contrarestar el possible augment de valor d'un edifici andel, cada andel te la possibilitat d'escollir entre un d'aquests quatre preus màxims. Per mai hi podrà haver grans augments del preu d'un andel, per molt que en el preu de mercat de l'habitatge de propietat tradicional hi hagi grans elevacions. Es una mica difícil entendre aquest concepte a Espanya, perquè tot s'interpreta desde el preus del lliure mercat de

---

<sup>17</sup> art 10 Ejerlov (llei de propietat)

propietat. Simplificant una mica es podria dir que hi ha uns preus pel lliure mercat de propietat i tot un sistema de preus màxims que protegeixen el andel i el lloguer social dels preus del lliure mercat de propietat. El model andel/cooperatiu és un model autònom a la propietat tradicional, que es regeix per una reglamentació pròpia, i no s'ha doncs d'interpretar desde prisma del lliure mercat de propietat tradicional.

## **i) Valoració detallada d'un habitatge andel**

### **Preu de venda superior al preu fixat per l'andel en les entrades**

Hi ha una sèrie de circumstàncies que s'han de tenir en compte a l'hora de fer una venda d'un habitatge andel; concretament les reformes que s'han dut a terme a l'habitatge i l'inventari del que el venedor deixa a l'habitatge. Tots els elements a tenir en compte s'han d'especificar en un esquema de valoració.

### **Factures**

Per la llei dels andel no es demana que totes les factures s'hagin de tenir per a demanar aquest valor al nou comprador. De tota forma és la millor manera de demostrar el valor real.

### **Treball propi**

(En un andel es poden fer millores. Com passa amb tot tipus d'habitatges, les necessitats, la tècnica i el desgast fa que amb el temps, els habitatges s'hagin de renovar. La renovació no és un caprici del membre habitant de l'andel, sinó un dret a mantenir el seu habitatge en les millors condicions possible per al seu confort i el de la seva família. Encara que tota reforma s'haurà de comunicar a la Junta Directiva).

<sup>18</sup>El treball propi que el venedor ha dut a terme es pot computar en la venda, sempre que s'hagi dut a terme de forma professional i satisfactòria. Hi ha establert un preu per hora de 135 corones, que és el que cobra una persona normalment a Dinamarca amb coneixements i experiència per a dur a terme la renovació. La Junta Directiva controlarà sempre el resultat de les obres, i controlarà que en la venda, el preu del treball s'adeqüi a la realitat.

### **Reducció del preu establert en les entrades de l'andel**

No està especificat en cap llei, però les reformes que es computen a favor del venedor d'un andel tenen una limitació en el temps i en el manteniment. Així no es podrà augmentar el preu per les reformes fetes en una cuina si la cuina està feta malbé al cap d'un any o no es podrà demanar una compensació per les reformes fetes en una cuina fa més de vint anys. El temps doncs és un paràmetre que fa baixar el preu de les reformes.

---

<sup>18</sup> art 5.3 Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber

Normalment tots els andels tenen un encarregat (vicevaert), que és una persona amb coneixements tècnics que fa les petites reparacions dels elements comuns i que vetlla per una bona comunicació entre els habitants i la Junta Directiva. L'encarregat a més acostuma a gaudir d'un habitatge dintre del complex andel. La junta sempre ha de verificar l'estat de l'habitatge abans d'una venda.

A més s'ha de tenir en compte que si una persona ha descuidat el manteniment d'un habitatge, i es troba en males condicions, si aquesta persona decideix fer una venda del seu dret sobre l'andel, la part proporcional al deteriorament de l'habitatge li serà descomptada del preu del seu dret sobre l'andel marcat per l'associació.

### **Inventari de l'instal·lat a l'habitatge**

<sup>19</sup>Un venedor només pot demanar com a inventari d'un habitatge el que existeixi o sigui realment instal·lat en un habitatge. <sup>20</sup>Els mobles estan considerats com a part de l'inventari. (No deixa de ser una possibilitat que es dona al venedor de recuperar els diners gastats en l'habitatge si algun dia decideix marxar).

### **Deure de manteniment**

Només es tindrà en compte en contra del venedor si difereix realment de la mitjana, es a dir, si està molt deteriorat en relació als altres habitatges de l'andel. La Junta Directiva, previ informe de l'encarregat o d'un tècnic, és la que haurà de determinar la reducció del preu.

### **Venda de mobles**

El venedor pot demanar fer una venda amb els mobles sempre i quan ho especifiqui en un moment anterior al de fer la venda.

### **Millores il·legals**

A Dinamarca hi ha un reglament de construcció. Seria una cosa semblant a que les obres han d'estar aprovades per l'associació i han de tenir el permís d'obres corresponent. Fins i tot podria succeir que una persona hagués de pagar per treure una obra il·legal.

---

<sup>19</sup> art 5.10 Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber  
<sup>20</sup> cirkulaeret fra 21/4 1986

Però això no acostuma a passar. Tothom consulta a l'associació abans de fer una obra important i és una bona manera de fomentar que els membres habitants d'un andal en gaudeixin amb les millors condicions possibles.

## j) Manteniment i millora d'un habitatge andel

Les normes referents al manteniment es troben als Estatuts de l'andel.<sup>21</sup> Les normes de l'Estatut tipus s'apliquen només si estan contemplades en els Estatuts. La immensa majoria dels andel fan servir com a base els Estatuts tipus (és un model d'Estatut fet per les autoritats).

El manteniment de l'interior d'un habitatge pertoca als membres habitants d'un andel, (exceptuant els sistemes de cables comuns, i les portes i finestres exteriors). Hauran de canviar també els accessoris necessaris del habitatge (per exemple el terra o la placa de la cuina). I son els habitants els que s'han de fer càrrec del desgast de l'habitatge. És important entendre la lògica dels andels: EL MANTENIMENT DELS ELEMNTS COMUNS EXTERIORS A L'HABITATGE PERTOCA A L'ASSOCIACIÓ ANDEL I EL MANTENIMENT DEL INTERIOR DE L'HABITATGE PERTOCA ALS MEMBRES HABITANTS D'UN ANDEL.

L'assemblea general fixa les regles pel manteniment dels elements comuns, jardins, etc.

Si un membre habitant d'un andel tracta el seu habitatge amb deixadesa o amb un notori perjudici al seu habitatge, la Junta Directiva pot imposar el deure de millorar l'habitatge fins que adquireixi les condicions de bon manteniment anterior dintre d'un termini establert. La junta ostenta la potestat per comprovar l'estat d'un habitatge andel. Si la persona no millora l'estat de l'habitatge, la Junta Directiva pot realitzar els treballs a costa del membre habitant o fins i tot el pot excloure de l'andel (seguint un procediment de sanció establert per a alguns casos i amb un avís previ de 3 mesos). Així doncs s'observa la responsabilitat compartida dels membres de l'andel. (Els procediments d'exclusió no son freqüents, i s'apliquen a persones que desobeeixin constantment les normes de convivència o que estiguin perjudicant notòriament l'estat de l'habitatge).

### **Estatuts amb més precisions**

En l'actualitat es poden escollir Estatuts que descriuen amb més precisions les característiques d'un habitatge dels nostres temps. El model andel comença al segle XIX. No és estrany llavors que cada cop hi hagi més elements nous en els habitatges. Totes les noves tecnologies s'apliquen en funció d'aquesta diferència entre elements propis de l'habitatge i elements comuns de l'andel.

Paral·lelament cada cop hi ha més elements comuns dins de l'habitatge com poden ser la calefacció, les connexions a la xarxa d'internet, etc. i aquests elements molts cops son considerats com elements comuns dintre de l'habitatge. Per tant en els Estatuts s'estableix amb més precisió si els sistemes de calefacció o els radiadors son

---

<sup>21</sup> art 10 Norma elvedtaegten

elements comuns, i estableixen amb tota precisió tots els altres elements dels que els membres habitants s'haurien de fer càrrec (com podrien ser la pintura, les portes interiors, l'equipament de l'habitatge, els cables interiors de l'habitatge, el bany, etc.). L'andel sempre pagarà les reparacions que tinguin un origen exterior a la l'habitatge.



**k) Informacions privades / Responsabilitat de la Junta Directiva en la venda d'un habitatge andel**

**Informacions Privades**

La junta directiva te el deure d'informar als membres habitants d'un andel quan aquests els facin una petició d'alguna informació continguda en el registre de l'associació. Ara be, pot succeir que les informacions requerides comportin algun tipus d'informació privada o personal referent a algun membre de l'andel. En aquests casos es poden suprimir aquestes informacions privades del deure d'informació que hi ha entre la Junta Directiva i els membres habitants d'un andel. La Junta Directiva donarà en aquests casos un extracte del registre amb les informacions privades suprimides.

<sup>22</sup>Aquest extrem es veu confirmat en una sentència que senyala que el dret a ser informat no comprèn la situació personal o econòmica de les persones.

**Responsabilitat de la Junta Directiva en la venda d'un habitatge andel**

La llei diu que la Junta Directiva ha d'actuar amb la mateixa cura amb que ho faria una persona normal amb sentit comú. És molt difícil, doncs, que es pugui demanar responsabilitat a una Junta Directiva que ha actuat amb cura. Les juntes controlen molt be els procediments de venda dels habitatge andel, i en els Estatut de l'andel està molt ben definit el funcionament intern de l'associació. L'administració pública i un organisme que agrupa a tots el andels per la seva banda, poden assessorar als andels en qualsevol dubte que pogués sorgir.

## l) Desperfectes o errades en un habitatge andel

<sup>23</sup>Com ja sabem un venedor d'un habitatge andel pot demanar el pagament de les millores fetes i de l'inventari (els mobles i les instal·lacions de l'habitatge). Aquesta és una mesura que fomenta la continua millora dels habitatges. Però, que succeeix quan es constaten errades o desperfectes en els treballs duts a terme?

La pràctica demostra que les reclamacions es poden adreçar contra el venedor o contra l'associació andel depenent dels casos. Si el desperfecte prové de l'edifici o del seu conjunt serà l'associació la responsable davant el comprador. Però si és l'antic venedor el que ven un habitatge amb unes millores defectuoses, el venedor serà responsable.

<sup>24</sup>El comprador té catorze dies per a constatar els eventuais desperfectes o les errades que hi pugui haver. <sup>25</sup>Per una banda hi ha hagut una comprovació prèvia de l'associació de que les reformes s'han dut a terme de forma correcta. Però per altra banda el comprador ha d'inspeccionar amb detall qualsevol desperfecte o qualsevol canvi que pugui haver sorgit.

Però la responsabilitat del venedor s'acaba en principi als 6 mesos desde el moment de la venda. Si el comprador es dona compte posteriorment d'algun defecte important, aquest hauria de ser superior a un 5-10 % del valor normal de la venda.

---

<sup>23</sup> art 5 Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber

<sup>24</sup> art 98 Lejelov

<sup>25</sup> art 6.3 Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber

#### m) Obligació d'aprovació per la Junta Directiva

La Junta Directiva te l'obligació de donar la seva aprovació en l'adquisició d'un habitatge andel.<sup>26</sup> Només hi haurà alguns casos establerts en els que la Junta Directiva no doni la seva aprovació. Aquests casos han de tenir una justificació motivada. La Junta Directiva està obligada a tractar a tots els possibles nous membres habitants d'un andel amb igualtat. Així doncs està totalment prohibit el excloure a grups específics de la possibilitat de ser nous membres.

La negació de la possibilitat de ser nou membre hauria de tenir una justificació de pes. Aquesta podria ser per exemple, per motiu que la persona que desitja ser membre d'un andel hagi estat expulsada amb anterioritat d'un andel per no haver complit els seus deures amb una associació andel, per no haver pagat el lloguer en una associació andel o per haver estat expulsat per haver tractat el seu andel amb deixadesa, infringint per tant el seu deure de manteniment de l'habitatge.

Els casos descrits son referents a persones que ja han demostrat que poden infringir els seus deures respecte a l'associació andel. Son persones amb un alt risc de provocar conflictes en una associació. L'andel és un model que afavoreix l'accés i que busca el benefici de la comunitat. Una part dels habitatges son habitatges socials si és un andel que ha rebut ajuda pública, i el model participa d'una concepció social de l'habitatge. Però l'andel no és una llar d'ajuda a gent amb greus problemes socials. L'andel ajuda a l'accés de molta gent amb pocs recursos. Però les polítiques socials encaminades a gent amb altres tipus de problemes és responsabilitat de l'estat. L'andel és administrat pels mateixos membres i es busca una bona convivència. Però ser membre d'un andel, encara que és molt avantatjós, comporta una sèrie de responsabilitats. Aquestes no son pas extraordinàries i es basen en un respecte mutu i en fer front a el pagament dels lloguers tous i les despeses vàries que es deriven del seu funcionament. (Pensem que si un membre no paga seran els altres els que hauran de fer front al deute). Precisament pel fet que és un model tan avantatjós econòmicament per als que hi viuen en quan a entrades i lloguers tous acostumen a ser molt intolerants amb els morosos. En un andel hi viu gent corrent amb les seves famílies. Un andel no comporta cap rebuig ni cap connotació social en absolut. Es viu en un andel com es podria viure de propietat o de lloguer, per tant no son petits guetos. Precisament a Escandinàvia el seu funcionament te una bona reputació i la implicació de les persones en la gestió de la seva comunitat fa que els possibles problemes que es presenten s'acostumin a resoldre amb rapidesa i amb transparència.

---

<sup>26</sup> art 6.3 Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

#### n) Lloguer d'un habitatge andel

Els Estatuts son els que descriuen en cada cas si és o no possible llogar un habitatge per part dels membres habitants d'un andel.

<sup>27</sup>Un habitatge només es pot llogar amb el permís de la Junta Directiva i per períodes curts i amb motivació. A més, la Junta ha de donar l'aprovació pel lloguer i per les seves condicions.

El model andel està fet per persones que hi visquin tot l'any. No és doncs un model per a una persona que tingui diversos habitatges o que visqui en un altre lloc. La possibilitat del lloguer es contempla per donar una mica més de possibilitats als seus llogaters. Per exemple si una persona va a estudiar una temporada a l'estranger, si va a treballar en un altre lloc per un temps determinat. Sempre s'exigeixen períodes curts (en la majoria de casos que no superin un any, i sempre han de ser motivats). A més pot succeir que en els Estatuts d'un andel no és contempli aquesta possibilitat.

La Junta Directiva controla tots els contractes que es fan en un andel. Així doncs si una persona lloga una habitació ha de ser comunicat a l'andel. (No hi pot haver més habitants en un habitatge, que el nombre d'habitacions. I tampoc hi pot haver maniobres estranyes, com podrien ser persones que tinguin un andel gran i lloguin varies habitacions, etc.). El model andel és un model que dona una certa flexibilitat, però la Junta Directiva dona l'aprovació per totes les persones que es vulguin traslladar a viure en un andel. Per tant la Junta porta un 'control' de la gent que viu amb un andel. Aquest control és un control discret que no te cap altra finalitat que la d'oferir unes bones condicions de convivència.

La Junta Directiva no és doncs només l'òrgan que s'encarrega de controlar les vendes d'un andel, sinó que és l'òrgan que garanteix la bona convivència i el bon veïnatge.

Hi ha però la possibilitat de que l'associació andel llogui els locals comercials a empreses perquè en facin ús. Aquests locals comercials es regiran per la llei del lloguer. L'associació obté uns ingressos per el lloguer dels locals comercials (no és possible vendre els locals perquè tota l'edificació en si és una unitat i pertany a l'associació, i això afecta a tots els elements, inclosos els locals comercials).

---

<sup>27</sup> 12 Normalvedtaegten

**o) Reglament Intern de l'associació andel (normes de l'edifici)**

<sup>28</sup>Una associació andel pot establir les normes que regulin el seu funcionament, manteniment, etc. No deixa de ser una altra conseqüència de la participació del membres de l'andel en els mecanismes de decisió. El reglament intern s'ha d'aprovar per l'assemblea general.

El reglament intern es redacta de tal forma que doni cabuda a tots i cadascun dels habitatges.

Aquest és un exemple de reglament que es pot fer servir en una associació andel:

un bon veïnatge

una propietat tranquil·la i atractiva

és aquella en que menys es molesta als veïns en relació als sorolls i la manca de tranquil·litat

L'Assemblea General el dia \_\_\_\_\_ es va ficar d'acord en el següent reglament: (normalment els andels són petits complexos amb patis interiors per jugar, lloc on llençar les escombraries i tota una sèrie de serveis habilitats).

**Escombraries**

Els membres de l'andel han de fer servir els contenidors habilitats i participen en la recollida selectiva de les escombraries. S'han de tancar convenientment en bosses. A més els objectes grans com mobles, etc. s'han de dipositar després de parlar amb l'encarregat.

**Nens**

Els nens no han de jugar a les escales o fent tant soroll que siguin una molèstia pels altres veïns. (Tots els vidres són aïllants. A més, les cases a Escandinàvia tenen molt present a els nens i hi ha molts llocs habilitats on puguin jugar).

---

<sup>28</sup> art 13 Normalvedtaegten

### **Bicicletes**

Les bicicletes i els carros per als nens no es poden col·locar als passadissos i s'han de deixar a la sala de bicicletes. (Les bicicletes tenen un pàrking propi. A Dinamarca molta gent agafa la bicicleta per desplaçar-se).

### **Motocicletes**

Si l'entrada del pati funciona també com a sortida d'emergència, no es poden aparcar les motocicletes al pati.

### **Dipòsit d'objectes**

Segons la normativa contra incendis, no es poden emmagatzemar a les escales o als espais comuns objectes privats, com podrien ser bicicletes, cotxets de nens, sabates, bosses d'escombriaires, etc.

Normalment les edificacions acostumen a tenir una petita sala de dos o tres metres quadrats en els sostres dels edificis. Cada habitatge disposa de la seva petita habitació on poder dipositar objectes.

### **Música**

La música i tots els altres entreteniments que provoquin soroll són permesos sempre que no causin molèsties considerables als veïns. En qualsevol cas es limita la música i els sorolls entre les 23.00-07.00. Quan es fa una festa s'ha d'avisar amb una setmana d'antelació. ( les regulacions son per garantir la bona convivència). Per això l'obligació d'avisar i anunciar en el tauló d'anuncis que es vol fer una festa o qualsevol altre acte remarcable.

### **Animals de companyia**

Es poden tenir gats o gossos en el andel / No es poden tenir gats o gossos en el andel

## **Sorolls**

Les rentadores o altres electrodomèstics o aparells tècnics s'han d'instal·lar de tal forma que no causin molèsties als veïns.

No es poden fer servir aparells per perforar les parets entre les 20.00 i les 08.00

## **Sala de rentadores**

La sala de rentadores s'ha de deixar ordenada i neta. Quan es fan servir les màquines s'ha de procurar treure la roba el més ràpid possible perquè els altres habitants les puguin fer servir. S'han de respectar els horaris anunciats a la sala de les rentadores. (Bastants edificis tenen sales de màquines. Així aconsegueixen un estalvi pels membres de l'andel i també un estalvi energètic).

Totes aquestes normes no deixen d'adequar-se a les instal·lacions de l'andel i depenen dels serveis que ofereix cada andel. Només s'han d'interpretar com a exemple de normes que regulen la convivència.

## p) Repartiment de les despeses en un andel / superfície d'un habitatge andel

### Despeses

Normalment (en la immensa majoria dels casos), el repartiment de les despeses en una associació andel andel va en relació amb la superfície dels habitatges, encara que hi pot haver un acord per repartir les despeses d'una altra forma.

<sup>29</sup>Així es contempla en els Estatuts tipus (la part de despeses a la que cada membre habitant d'un andel ha de fer front és proporcional a l'entrada i que te a veure amb la superfície de l'habitatge.

### Superfície d'un habitatge

Cada comarca (kommune) porta un Registre dels andel amb la seva ubicació, elements comuns, superfície de cada habitatge, etc. per tal de dur a terme la planificació i l'estadística.

És important doncs, que es mesuri correctament A partir de la mesura portada al Registre es repartiran les entrades i les despeses. Si una associació andel constata alguna errada ha de fer-ho constar immediatament al Registre. Ara be, és el propi andel el que controla les vendes dels drets andel. Per tant és el propi andel el que porta el Registre dels membres habitants d'un andel.

(Aquí a Espanya hi ha Registres per a Cooperatives. Tots sabem que les despeses en una venda tradicional, com podrien ser les despeses pel notari o pel registrador de la propietat en el moment de vendre un habitatge son considerables. En un habitatge andel la immensa majoria d'aquestes despeses desapareixerien).

---

<sup>29</sup> art 6 Normalvedtaegten



## q) Garantia en l'entrada en un habitatge andel

### Canvi de la llei

Tot el desenvolupament legislatiu del model andel s'ha anat encaminat a la seva evolució i al seu creixement com a model. Aquest és un altre exemple.

<sup>30</sup>Quan es va dur a terme aquest canvi de la llei s'havia observat que s'havia frenat el volum de creació de noves associacions andel. Llavors el parlament va fer un canvi en la llei de les associacions d'habitatges andel per a tornar a incentivar la seva creació.

<sup>31</sup>Una persona que adquireixi un habitatge andel amb qualitat de membre habitant pot demanar una garantia a l'associació per fer front al crèdit pel pagament de l'entrada. La garantia es donarà a partir d'entrades més elevades que 40.000 corones (uns 5.000 €). A partir d'aquesta xifra l'associació andel avalarà en un 60 %. Aquesta garantia té una durada de 15 anys i s'acaba amb la transmissió de l'habitatge andel. Si una persona no paga les mensualitats del crèdit al banc per fer front a l'entrada de l'andel, això serà considerat com una manca en el seu deure de pagar les despeses de l'andel i per tant serà exclosa de l'andel. (L'andel és un model per afavorir l'accés i la gestió en comú. Aquest article és un altre exemple del fet que un andel és un model amb els avantatges de ser molt econòmic i no és en absolut una associació de morosos que no funciona. Les persones que només utilitzin els avantatges però que no compleixen amb els seus deures son ràpidament excloses).

La garantia només és acceptable per al moment del pagament de l'entrada i no per a les reformes en els habitatges.

### Estatuts

Potser que els Estatuts de l'associació donin una garantia encara més gran per a cobrir l'entrada d'un andel. La garantia en tots els casos podrà ser major i mai menor.

### Garantia

La garantia s'ha de redactar de tal forma de que l'associació disposi d'un termini de 6 mesos pel pagament. Durant aquests sis mesos l'associació tindrà temps per a

---

<sup>30</sup> aendringer i andelsboligloven 29/2 1996 (canvis en la llei andel del 96)

<sup>31</sup> art 5.12 Bekendgørelse af lov om andelsbolig foreninger og andre boligfaelleskaber

excloure al membre habitant de l'habitatge morós, i podrà transmetre el seu dret sobre un habitatge andel a un nou membre.

#### r) Relació amb l'Administració Pública

A Dinamarca, les Kommune (una espècie de comarca), tenen moltes competències alhora de planificar el desenvolupament de les comarques per tenir una presència molt propera al ciutadà. Son les Kommune les que marquen les necessitats i les polítiques socials i del habitatge en cada Kommune.

Estan prohibits els membres passius en els andels (aquells que no viuen en un andel). Però hi ha una excepció. (només de forma transitòria pot fer-se càrrec dels andel quan es passa d'un edifici destinat al lloguer a la creació d'una associació andel. La kommune pot fer-se càrrec dels habitatges dels arrendataris que no volen fer-se membres de l'andel. En aquests casos la Kommune els ha de vendre a persones privades amb la menor dilació possible. L'associació ha d'acceptar l'entrada de la Kommune a l'andel. Només ho anomeno perquè saber que hi ha una possibilitat transitòria per part de les Kommune de ser titulars d'un andel).

<sup>32</sup>Molts andels han rebut ajudes públiques per la seva creació. En aquests casos, i sempre que l'edificació tingui deu o més habitatges, l'andel ha de reservar una part per a la kommune. (En almenys un de cada deu habitatges és la kommune qui decideix a les persones que accediran a l'andel. Aquesta reserva és per millorar les necessitats d'habitatge de la Kommune).

Com es pot observar hi ha una interrelació entre els poders públics i el model andel. És un model que s'ha fomentat desde els poders públics, i tot i sent privat ajuda a millorar les necessitats del habitatge de les zones on es troba.

---

<sup>32</sup> art 160b Bekendgørelse af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger (lleis sobre edificis almene sense ànim de lucre)

**s) Els Estatuts d'una associació andel**

<sup>33</sup>El Ministeri de l'Habitatge dona les directrius en els Estatuts Standard o Tipus per a les associacions andel. Aquests estatuts són els que utilitzen la major part dels andel. Encara que no és una obligació que les associacions andel facin servir els Estatuts tipus.

Les mateixes associacions seguint les lleis establertes en relació als andels són les que han d'acceptar els Estatuts tipus. Però en la pràctica són més una guia per quan es crea un andel i simplifica molt la tasca per als nous membres dels andel.

En els Estatuts hi ha d'haver mencions de:

- valor de les entrades, hipoteca de l'associació
- repartiment de les despeses
- manteniment de l'andel, dels habitatges i renovacions
- si els membres tenen dret a llogar el seu andel
- Reglament Intern
- venda d'un dret sobre un habitatge andel (fixació de preus i procediments)
- regles de l'andel quan es produeix una mort d'un membre o una dissolució d'una parella (en quan a drets)
- renúncia a un dret sobre un habitatge andel i exclusió de l'andel
- Junta Directiva
- balanç de comptes i auditories
- dissolució de l'associació

---

<sup>33</sup> art 7 Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

#### t) La Junta Directiva

<sup>34</sup>En els Estatuts tipus s'estableixen procediments de decisió per al funcionament de les associacions andel. En ells s'estableix:

- l'associació andel te un caràcter d'administració comú, que administra el patrimoni de l'associació.
- l'autoritat màxima de l'associació és l'Assemblea General
- en l'Assemblea General cada habitatge andel disposa d'un vot
- per prendre una decisió hi ha d'haver presents o representats 1/5 part dels membres de l'andel. L'aprovació és per majoria
- les propostes de canvi d'Estatuts, de dissolució de l'associació es podran acordar quan hi hagi al menys 2/3 parts del membres. La votació ha de ser aprovada per al menys 2/3 parts dels membres presents o representats en l'Assemblea General. Si no hi hagués les 2/3 parts del membres presents, però si 2/3 de les persones presents a favor, es pot demanar una nova Assemblea General on una majoria de 2/3 parts dels presents serà suficient
- L'assemblea General escull a la Junta Directiva composta de 3 a 5 membres. La Junta Directiva s'encarrega de la direcció del dia a dia de l'associació i porta a terme les decisions de l'Assemblea General.

---

<sup>34</sup> art 8 Normalvedtaegten

## **B – ESTATUT TIPUS DEL MINISTERI DEL HABITATGE DE DINAMARCA**

En aquest apartat faré una traducció de l'Estatut tipus que fan servir la majoria d'andels. En aquests Estatuts son contemplades sistemàticament bona part de les explicacions donades.

### **Contingut dels Estatuts Tipus de Ministeri de l'habitatge**

- 1 - 2 Nom, seu social i objectius
- 3 - 4 Membres
- 4 - 7 Entrada, responsabilitat i part en el andel
- 8 Acord de l'edifici
- 9 Despeses de l'edifici
- 10 Manteniment de l'edifici
- 11 Renovacions
- 12 Lloguer
- 13 Reglament intern
- 14 -16 Transmissió
- 17 Mort d'un membre habitant d'un andel
- 18 Dissolució d'una parella
- 19 Rescissió
- 20 Valor de la transmissió
- 21 -22 Finançament del valor de la transmissió
- 23 Procediment
- 24 Exclusió
- 25 -28 Assemblea General
- 29 -33 Junta Directiva
- 34 Administració
- 35 Comptes i revisió
- 36 Dissolució

#### **Nom, seu social i objectius**

1 El nom de l'associació andel/Cooperativa d'habitatges és \_\_\_\_\_. La seu social de l'associació andel es troba situada a la Kommune de \_\_\_\_\_.

2 L'objectiu de l'associació andel és la d'adquirir o construir, posseir i administrar una edificació, matr.nr. \_\_\_\_\_ situada a \_\_\_\_\_.

## **Membres**

3 Qualsevol persona pot ser acceptada sempre que tingui l'aprovació de la Junta Directiva. El nou membre ha de traslladar-se a l'habitatge en el moment de la compra del dret d'ús sobre l'habitatge andel. Els membres han de pagar una entrada preestablerta per adquirir el dret.

Cada membre disposa del dret d'ús sobre un habitatge i està obligat a habitar-hi.

### **Entrada, responsabilitat i part en el andel**

4 L'entrada és una suma de \_\_\_\_\_ €. (Hi ha una menció de la part proporcional que correspon a cada habitatge).

En una transmissió posterior es paga, a més de l'entrada, el valor establert per l'article 20.

Els membres constitueixen l'associació andel, on s'estableix una suma de \_\_\_\_\_ € per l'entrada que serà vinculant sobre la constitució de l'associació andel/cooperativa. L'entrada es paga al comptat.

5 Un membre és responsable amb la seva entrada.

Si l'associació andel decideix que l'associació andel s'ha de finançar mitjançant un crèdit hipotecari, respondran els membres personal i solidàriament sobre el deute hipotecari.

Un membre es responsabilitza fins a que un nou membre adquireixi el seu dret d'ús i la seva condició de membre i assumeixi per tant, la responsabilitat de l'antic membre.

6 Els membres tenen una part del valor de l'andel en relació a la seva entrada.

7 El valor de la part de l'andel per part d'un membre no pot ser objecte d'arrest o d'execució. Tampoc es poden hipotecar.

El andel expedeix un document anomenat 'prova d'andel'. Si es perd, la Junta Directiva n'expedirà una de nova que entrarà en vigor en substitució de la perduda.

### **Acord de l'edifici**

8 L'associació andel/cooperativa celebra un acord amb cada membre. L'acord de l'edifici conté especificacions sobre l'ús de l'edifici i sobre el lloguer a pagar i la responsabilitat del nou membre.

### **Despeses de l'edifici**

9 Les despeses de l'edifici es decideixen amb força vinculant per part de l'Assemblea General. L'assemblea pot regular les despeses de tal forma que vagin en relació al valor de cada habitatge en concret.

### **Manteniment**

10 El manteniment de l'interior de l'habitatge pertoca als membres, a excepció del manteniment de les portes i finestres exteriors i dels cables comuns. El deure de manteniment per part dels membres compren també l'eventual canvi de parts o accessoris de l'habitatge. (ex canvi del terra o de la taula de la cuina). El deure de manteniment també compren el deteriorament produït pel desgast o pel pas del temps.

L'Assemblea General estableix les regles concretes en relació al manteniment exterior, com pot ser del jardí i del pati.

Si un membre tracta malament el seu habitatge o desatén el seu deure de manteniment, la Junta Directiva pot demanar que el membre realitzi el manteniment necessari en un període curt. La Junta Directiva disposa del dret de visitar l'habitatge per a constatar que el manteniment es realitza correctament. Si no es realitza el manteniment en el període establert, l'associació andel pot realitzar per ella mateixa aquest manteniment a càrrec del membre, o pot excloure al membre segons l'article 24 (amb un termini de 3 mesos).

### **Renovacions**

11 Un membre d'un andel està facultat per a dur a terme renovacions en el seu habitatge.

Les renovacions dels elements exteriors han de ser aprovades per la Junta Directiva.

Les reformes s'han de dur a terme de manera professional i respectant les lleis sobre construcció i les altres exigències oficials.

### **Lloguer**

12 Un membre d'un andel pot llogar el seu habitatge amb el permís previ de la Junta Directiva. El permís només serà donat per la Junta per un motiu rellevant i temporals i per períodes curts.



El lloguer d'habitacions pot ser permès per la Junta Directiva, que també n'establirà les condicions.

### **Reglament Intern**

**13** L'Assemblea General pot establir regles de funcionament fixades per un Reglament Intern.

**14** Si un membre vol deixar l'habitatge hi ha d'haver una transmissió del seu dret d'ús seguint aquest ordre:

- a. A les persones amb qui el membre és familiar en línia superior o inferior, o a les persones que han habitat al menys dos anys amb el membre habitant del andel.
- b. Amb altres persones quan el membre de l'andel vulgui canviar el seu dret andel amb un altre membre d'un andel diferent.
- c. Amb els membres de l'andel que estiguin en una llista a càrrec de la Junta Directiva. L'ordre de prioritat va en funció de l'antiguitat com a membre de l'andel.
- d. A altres persones inscrites en una llista d'espera que controla la Junta Directiva.
- e. A les persones proposades pels membres d'un andel

La Junta Directiva ha de donar l'aprovació per al nou membre. Si es nega l'aprovació ha de ser per causa escrita que es donarà amb un màxim de tres setmanes desde l'anunci del nou membre.

**15** Si un membre d'un andel, després de que han transcorregut 3 mesos desde que va abandonar l'andel, no troba a un nou membre, o hi ha algun desacord amb les regles aquí assenyalades, decidirà la Junta Directiva qui haurà de ser un nou membre.

**16** Un membre d'un andel està facultat a transmetre el dret a una persona que hagi viscut en el seu habitatge durant un període de 2 anys. El nou membre ha de ser reconegut per la Junta Directiva. Una eventual negació s'ha de motivar per escrit.

### **Mort**

**17** Si un membre mor, el seu cònjuge disposa del dret a accedir a la condició de soci i a continuar vivint a l'habitatge.

Si el cònjuge no vol accedir a la condició de soci i decideix abandonar l'andel, s'haurà de seguir el següent ordre:

- a. Persones que habitaven a l'habitatge abans de la mort i que com a mínim hi havien viscut durant dos anys.
- b. Persones mencionades pel testament, o per indicació escrita de l'antic membre a la Junta Directiva.
- c. Familiars de l'antic membre en línia ascendent o en línia descendent.

Si no hi ha ningú a qui es transmeti el dret abans de 3 mesos, es seguirà el que diu l'article 15.

#### **Dissolució d'una parella**

18 Quan es produeix una dissolució d'un matrimoni o d'una parella de fet, tan sigui segons la seva voluntat, o segons la voluntat de les autoritats es continuarà sent membre o s'accedirà a la condició de membre de l'andel segons els casos.

En el cas que s'accedeixi a la condició de membre, s'ha d'haver habitat durant un període mínim de dos anys en l'habitatge del cònjuge o de la parella de fet.

#### **Rescissió**

19 Un membre no pot rescindir unilateralment el seu dret d'ús sobre l'habitatge andel. Per deixar de ser membre de l'andel haurà de transmetre el seu dret d'acord amb els articles 14-23 referents a la transmissió.

#### **Suma de la transmissió**

20 El preu per la transmissió del dret sobre un habitatge andel ha de ser aprovat per la Junta Directiva. El preu ha de seguir en línia descendent les següents precisions:

- a. Valor de l'entrada en relació al patrimoni de l'associació/cooperativa. El valor es marcat per la darrera Assemblea General. El preu de l'andel es fixa d'acord amb la llei sobre associacions andel. El preu marcat per l'Assemblea General és vinculant, encara que legalment es pogués haver escollit un preu superior.
- b. Valor de les reformes o millores fetes en l'habitatge, o per el contrari, pèrdua del valor causat pel deteriorament que el desgast o el temps produeixin.
- c. Valor de l'inventari instal·lat a l'edifici, tenint en compte el deteriorament.

Si al mateix temps que la transmissió es produeix una venda de mobles, aquesta s'ha de produir tenint en compte el valor de mercat.

Serà el membre que ven el seu dret el que ha de definir el valor de les reformes, de l'inventari, dels mobles i del treball dut a terme.

Si una Junta Directiva marca posteriorment un preu diferent o baixa el preu pel deteriorament, el membre que ven el seu dret sobre l'andel disposa del dret a un peritatge, que s'ha de dur a terme per un perit independent expert en associacions andel. Si les parts no es fiquen d'acord en l'elecció del perit, aquest es designarà per les autoritats. El perit ha de citar a les dos parts per dur a terme el peritatge i l'ha de descriure detalladament. Aquest peritatge és vinculant per a les dos parts. Els honoraris del perit s'imputaran tenint en compte la part que ha sortit beneficiada amb el peritatge.

#### **Finançament del valor de la transmissió**

**21** Els nous membres que adquireixen la condició de soci poden demanar a l'associació andel/cooperativa que doni garantia d'una part una part del crèdit contractat per fer front a la suma de la transmissió, d'acord a l'establert a la llei sobre els andel.

**22** Si un membre ha demanat un crèdit per a fer front a la suma de transmissió, la Junta Directiva ha de ratificar la venda i el crèdit.

#### **Procediment**

**23** Abans de que es dugui a terme la venda del dret d'ús el venedor ha de donar un exemplar del Estatuts de l'andel al comprador, juntament amb l'últim balanç de comptes i l'últim pressupost. A més ha de descriure detalladament la suma de la transmissió. En aquest punt ha d'indicar el preu de l'entrada, el de les millores i el del inventari. En ell també hi haurà una còpia de la llei sobre andels en el que es defineix la forma en que es fixa la suma de transmissió, i s'establirà la possibilitat que el comprador demani una rebaixa de preu si hi ha disconformitat en algun punt.

Entre el comprador i el venedor s'estableix un contracte de transmissió. La Junta Directiva pot demanar que aquest contracte sigui redactat per la Junta Directiva.

Totes les condicions de la transmissió han de ser aprovades per la Junta Directiva. Si la Junta no es pronuncia en 4 setmanes desde la presentació del contracte a la Junta, s'entendrà tàcitament aprovat.

La suma es paga al comptat a l'associació andel/cooperativa. L'associació andel descomptarà les despeses que encara no hagi pagat el venedor i li pagarà la resta. La Junta també pot proveir una part per alguna eventual manca en la transmissió. La Junta també està facultada per descomptar una part per fer front als interessos del crèdit de l'antic membre que va contraure quan va comprar el seu dret. El pagament per part de l'associació s'ha de produir en un màxim de tres setmanes desde que es va dur a terme la transmissió.

El més aviat millor desde que es va produir la transmissió, la Junta Directiva ha d'inspeccionar l'habitatge per comprovar l'estat de manteniment, les reformes dutes a terme, l'inventari i els mobles que s'han adquirit en relació a l'habitatge.

Si un comprador demana una rebaixa per alguna manca, i aquesta manca es perita, la Junta Directiva no pagarà al comprador la part que estigui en discòrdia fins que no hi hagi un acord entre les parts o una sentència.

### **Exclusió**

**24** La Junta Directiva pot excloure a un membre i fer cessar el seu dret d'ús sobre l'habitatge en els següents casos:

1. Quan un membre no paga la seva entrada, i el membre no ha pagat la suma en un màxim de tres dies desde que la demanda escrita ha arribat al membre.
2. Quan un membre es troba en una situació de mora amb l'associació, i no respon en un termini de tres dies desde que el membre va rebre una demanda escrita.
3. Quan un membre tracta malament el seu habitatge.
4. Quan un membre ha llogat el seu habitatge sense l'aprovació de la Junta Directiva.
5. Quan un membre, en un procediment de transmissió, demana un preu superior a l'aprovat per la Junta Directiva.
6. Quan un membre incompleix amb un crèdit que l'associació andel ha garantit.

Després de l'exclusió, la Junta ha de disposar d'acord amb l'article 15.

### **L'Assemblea General**

**25** L'autoritat màxima de l'associació andel/cooperativa és l'Assemblea General. L'Assemblea General ordinària es reuneix cada any, abans de que transcorrin quatre mesos desde l'expiració del balanç de comptes. Haurà de tenir el següent ordre del dia:

1. Elecció del dirigent.
2. Justificació de la Junta Directiva.

3. Presentació del Balanç de Comptes, proposta de fixació del patrimoni. Eventual auditoria juntament amb l'aprovació del comptes i de la fixació del patrimoni.
4. Presentació de l'explotació – aprovació del pressupost líquid i dels possibles canvis de les despeses de l'edifici.
5. Proposta.
6. Elecció de la Junta Directiva.
7. Elecció de l'administració.
8. Elecció de l'auditor.
9. Eventual.

L'Assemblea General extraordinària es reuneix quan l'Assemblea General, o una majoria de la Junta Directiva, o  $\frac{1}{4}$  dels membres de l'associació andel, o l'administrador (si així es decidit), ho demanen amb una indicació de l'ordre del dia.

**26** L'assemblea General es convoca amb 14 dies d'antelació. Encara que amb una causa extraordinària es pot reduir a 8 dies. La convocatòria ha de contenir l'ordre del dia.

La proposta que vulgui ser tractada en l'Assemblea General ha d'estar en mans del President com a mínim 8 dies abans de l'Assemblea General. Una proposta només podrà ser tractada si s'ha proposat en la convocatòria o si s'ha presentat als membres amb 4 dies d'antelació a la data de celebració de l'Assemblea General.

L'accés per participar i per prendre la paraula en l'Assemblea General, juntament amb la possibilitat de presentar propostes, la tenen els membres de l'andel, els seus cònjuges o els membres de l'habitatge majors d'edat. La facultat es pot cedir a un professional o a un consultor personal, que té dret de participar i prendre la paraula en l'Assemblea General.

Cada habitatge andel té un vot. Un membre d'un andel pot donar poders al seu cònjuge o a un membre major d'edat de l'habitatge. Un membre d'un habitatge andel només pot donar un vot en relació als poders.

**27** L'Assemblea General pren les decisions per majoria simple. Com a mínim han de ser presents  $\frac{1}{5}$  dels membres.

L'aprovació per:

- a. Nova Entrada,
- b. Regulacions sobre les despeses de l'edifici,
- c. Iniciació d'obres, si el finançament demana una elevació de les despeses de l'edifici majors al 40 %,
- d. Venda de l'associació andel/cooperativa,

- e. Canvi dels Estatuts,
- f. Dissolució de l'associació,

Demana que al menys, un mínim de 2/3 parts dels membres hi estiguin d'acord. Si no hi ha representats 2/3 parts, però 2/3 parts hi voten a favor, es pot demanar una Assemblea General extraordinària. En aquesta Assemblea General extraordinària les decisions es prenen per una majoria de 2/3, sigui quin sigui el nombre de membres presents.

**28** L'informe de l'Assemblea General es signat pel dirigent i per tota la Junta Directiva. L'informe que conté les decisions acordades per l'Assemblea General s'envia als membres en un màxim d'un mes desde que es va celebrar l'Assemblea General.

#### **La Junta Directiva**

**29** L'Assemblea General escull a la Junta Directiva que serà l'encarregada de portar la direcció diària de l'associació andel i de dur a terme les decisions preses per l'Assemblea General.

**30** La Junta Directiva està composta per 3-5 membres per decisió de l'Assemblea General. El President de la Junta Directiva es escollit per l'Assemblea General i es constitueix la Junta Directiva. L'Assemblea General pot escollir a dos suplents.

Com a membre de la Junta Directiva, o com suplents es poden escollir a membres de l'andel o als membres majors d'edat dels habitatges. Com a membre de la Junta Directiva només es pot escollir a una persona per cada habitatge.

Els membres de la Junta Directiva s'escullen per períodes de 2 anys. En l'Assemblea General constitutiva s'escullen a dos membres de la Junta Directiva per 1 any. Els membres suplents s'escullen per un any. La reelecció és possible.

Si un membre de la Junta Directiva es retira en període d'eleccions, entra un membre suplent en el seu lloc fins a la propera Assemblea General ordinària. Si hi ha menys de 3 membres a la Junta, son els suplents els que han de garantir aquest nombre mínim.

**31** Un membre de la Junta Directiva no pot participar en el tractament d'un cas, en el que hi hagi una persona amb la que hi tingui relacions familiars, d'amistat o d'enemistat o amb la que hi tingui una estreta relació o interessos propis.

Es redacta un informe de cada reunió de la Junta Directiva. L'informe es signa pels membres de la Junta Directiva que han assistit a la reunió.

La Junta Directiva decideix per ella mateixa l'ordre del dia.

**32** La Junta Directiva es convoca pel President, o pel Vice-president o per qualsevol membre de la Junta Directiva.

Les decisions de la Junta Directiva son vàlides quan hi ha presents més de la meitat dels membres de la Junta.

Les decisions es prenen pels membres presents per majoria simple.

**33m**

### **Administració**

**34** L'Assemblea General pot escollir a un administrador que s'encarregui de la vida econòmica de l'andel i de l'explotació. L'Assemblea General pot en qualsevol moment escollir a un administrador. La Junta Directiva signa un contracte amb l'administrador sobre la seva tasca i les seves facultats.

Si l'Assemblea General no ha escollit a cap administrador, son els membres de la Junta Directiva els encarregats de l'administració i han de seguir també les regles exposades a continuació.

A excepció d'una petita reserva de caixa, s'ha de guardar els mitjans de l'associació en un número de compte d'un banc o caixa. Per treure diners hi haurà d'haver la signatura de dos membres de la Junta Directiva. Tots els pagaments dels membres s'han de dipositar en el número de compte mencionat. També els pagament relacionats amb la venda d'un dret sobre un habitatge andel.

La Junta Directiva escull a un tresorer.

Com a seguretat per la responsabilitat econòmica dels membres de la Junta Directiva sobre l'associació, l'associació andel contracta una assegurança que cobrirà al menys ½ dels ingressos de l'associació.

### **Balanç de comptes i auditoria**

35 El balanç de comptes anual de l'associació s'ha de redactar en conformitat amb una les bones costums dels balanços de comptes i s'ha de signar pels membres de la Junta Directiva i per l'administrador, si aquest es escollit.

En relació a la presentació del balanç de comptes, la Junta Directiva elabora un pressupost que ha d'estar en vigor fins a la propera Assemblea General anual.

El pressupost es de \_\_\_\_\_ €

36 L'Assemblea General tria a un auditor autoritzar per l'estat o a un auditor registrat per a revisar el balanç de comptes. L'auditor ha de dur a terme l'auditoria. L'Assemblea General pot en qualsevol moment destituir a l'auditor.

Una balanç de comptes auditat i signat, juntament amb la proposta d'explotació, i el pressupost líquid s'envia als membres de l'andel, juntament amb la convocatòria de l'Assemblea General ordinària.

### **Dissolució**

37 La dissolució de l'associació i la liquidació es duta a terme per dos liquidadors escollits per l'Assemblea General.

Després de la venda dels actius i del pagament del deute, es reparteix la resta entre els membres tenint en compte la seva part en el andel.

Acordat per l'Assemblea General el \_\_\_\_\_



### 3 - DOS EJEMPLOS DE ANDEL A DINAMARCA

A Dinamarca hi ha moltes associacions andel/Cooperatives d'habitatges. De entre totes elles n'he escollit dos exemples; el d'un petit andel d'un edifici i el d'un andel que gestiona milers d'habitatges, per mostrar que el andel s'adapta a diferents realitats i a diferents necessitats. En una sèrie d'entrevistes, els directius d'aquests andels m'han descrit quina és la seva estructura i quin son els seus reptes de cara al futur.

#### a) Andel Finlandshus (exemple d'un andel petit)

( Mette Kristensen, membre de la Junta Directiva de l'andel).

A/B Finlandsgade es troba situat a Amagerfaelledvej en el barri de Amager a Copenhaguen.

L'andel s'ha creat durant els darrers vint anys per part dels llogaters que han adquirit l'habitatge per fer-hi un andel. (És una forma de constitució d'andel que s'ha beneficiat molt a Dinamarca en els últims anys desde els poders públics i les lleis).

L'andel està compost per 72 habitatges distribuïts de la forma següent en quan a metres i valor en relació a l'entrada:

Superfície del habitatge en m2	nombre d'habitatge	valor de les entrades
45 m2	1	7041€
53 m2	1	8293€
55 m2	5	8606€
58 m2	1	9075€
59 m2	4	9232€
62 m2	22	9701€
76 m2	2	11892€
79 m2	5	12361€
80 m2	2	12518€
83 m2	1	12987€
85 m2	3	13300€
87 m2	4	13613€
89 m2	1	13926€
91 m2	4	14239€
92 m2	1	14395€
93 m2	4	14552€
95 m2	2	14865€
100 m2	5	15647€
101 m2	4	15804€
116m2	1	18151€

En el andel hi ha una llista interna. Quan una habitatge queda lliure, son els mateixos membres de l'andel els que tenen dret de preferència a adquirir el dret d'ús sobre l'habitatge que ha quedat lliure per ordre d'antiguitat. Així doncs s'acostuma a entrar a ser membre en un habitatge petit i un cop dintre i amb els anys es van canviant per andels més grans que hi ha dintre de l'edifici.

Hi ha un pla de renovacions per 10 anys (en un futur pròxim es pretenen arreglar totes les finestres i el drenatge. Ja han reformat completament el teulat i han fet un jardí en el pati

interior). El andel, en el crèdit que va demanar ha fet una provisió de fons per fer front a les reformes, i per tant no tenen que pujar les despeses als membres.

Els lloguers varien de 2200 corones a 4200 corones a mes (de 293 fins a 560 euros al més depenent de la grandària. La majoria paga menys 400 euros al més. Si aquest lloguer fos a preu de mercat probablement es triplicaria).

Durant la vida d'aquest andel només ha passat un cop que s'hagi hagut d'expulsar un membre i ha sigut per morositat.

El que més valoren els membres de l'andel és la proximitat i la coneixença de tots els membres de l'andel, i la llibertat per la familiaritat a fixar les pròpies normes per les que es regeixen. Per tant es valora molt la familiaritat i la proximitat. A més els seus membres creuen que tenen un gran poder de decisió. El nivell de satisfacció entre els habitants d'aquest andel és alt. Els membres viuen en un edifici de principis de segle, remarcable arquitectònicament, que està ben situat a prop dels canals de Copenhaguen, i com acostuma a passar amb els andels, els preus son força bons. Les edats dels que hi viuen son molt diverses. Hi ha moltes famílies amb nens.

**b) AAB (Arbejdernes-Andels-Boligforening) –exemple de gran complex andel**

(Jakob Sand Kirk; Asistent de Direcció de AAB)

AAB es va crear al 1912, és per tant un dels andel més antics de Dinamarca. Desde el primer i com a punt principal dels seus objectius ha treballat per la creació d'unes millors condicions en els habitatges sense cap tipus d'especulació.

La idea dels habitatges lliures d'especulació es va desenvolupar encara més al 1933 amb els 'almenbolig' i amb la primera llei danesa de suport a la construcció d'habitatges. Llavors AAB va passar a ser un andel/Cooperativa que també comprenia habitatge social i que rebia una part de suport estatal per a la construcció d'habitatges.

AAB és una única democràcia de membres, on cada membre ha de tenir la màxima influència per a les establir les condicions del seu habitatge. Per això cada edifici andel AAB és independent econòmicament i democràticament. Cada edifici andel del grup AAB escull a la seva pròpia Junta Directiva.

Avui en dia AAB administra un total de 17.482 habitatges en 82 edificis. En els propers anys hi ha plans de renovacions alguns dels edificis existents per a que adquireixin un Standard més modern.

AAB participa activament en la idea d'habitatges sense ànim de lucre en col·laboració amb altres andels i organitzacions d'habitatges.

L'autoritat màxima de l'andel AAB la representació comuna. La representació comuna escull a una comissió econòmica, a un president i a un vice-president. La comissió econòmica escull a un director que és el que dirigeix l'administració diària de l'andel. L'administració es divideix en tres grups d'administració. Cadascun d'aquests grups d'administració és responsable d'una part del edificis andel del grup AAB. En un edifici andel ningú ha de guanyar pel lloguer i està lliure d'especulació. Els edificis andel de AAB reben suport públic. Això crea un deure social, i la Kommune (comarca) decideix qui té dret a viure en ¼ del habitatges. Per tant es un andel que està obert a tothom, però que pren en especial consideració a grups amb especial necessitat d'habitatge, com poden ser estudiants, discapacitats, gent gran, immigrants, refugiats, juntament amb persones que s'han de tornar a situar per algun tipus de renovació urbana.

El andel AAB es construït sobre una base democràtica. La majoria controla els òrgans decisió. Cada edifici AAB és independent econòmicament, i no es poden transferir diners d'un edifici andel a un altre edifici andel de la mateixa organització.

En els edificis AAB viuen membres de l'andel que decideixen i exploten el seu propi edifici. Ells prenen les grans i les petites decisions. El principi és el de l'auto-administració.

Els membres d'un edifici andel poden participar en les reunions anuals del grup AAB. Els membres de la Junta Directiva dels edificis reben una remuneració en funció de les tasques administratives que duen a terme.

Per a ser membre de l'andel AAB s'ha de ser primer membre del sindicat OG i estar inscrit com a persona que busca activament habitatge en el sindicat. Encara que AAB està és una organització que gestiona habitatges i que ja no té molta relació amb els sindicats. En les darreres dècades s'ha augmentat significativament el nombre d'habitatges andels, i el concepte està molt consolidat. Els andels són organitzacions modernes que busquen una bona gestió del nombrós parc d'habitatges que gestionen.

Les llistes d'espera en l'andel AAB superen en la majoria de casos els 15 anys. Aquest nombre és excepcional. AAB té una gran quantitat d'edificis i per tant és molt atractiu, perquè un cop dintre de AAB i amb una mica de temps, serà molt més fàcil gaudir de pisos molt econòmics i en la zona on es desitja.

AAB participa en part en les grans renovacions urbanístiques com en el projecte a Ishoj, i tenen unes bones expectatives de futur basades en que és una organització moderna i amb molta experiència per gestionar andels.

El que més valoraria d'una organització gran d'andels és la seva efectivitat per lluitar contra l'especulació. (Tenen unes entrades molt baixes, encara que legalment podrien ser superiors), i també la possibilitat de canviar d'habitatge dintre del complex andel un cop s'adquireix la condició de membre de l'andel.

#### 4 – COMPARACIÓ ENTRE LES LLEIS ESPANYOLES/CATALANES I LES LLEIS DE DINAMARCA PER APLICAR EL MODEL ANDEL A CATALUNYA

Fins ara he presentat un model de Cooperativa d'habitatges que es basa en la propietat en comú de l'edifici i he definit les característiques punt per punt. La problemàtica de l'habitatge és prou complexa per tal de que a Escandinàvia hi hagi lleis autònomes sobre la Cooperativa d'habitatges. Les Cooperatives d'habitatges a Espanya i a Catalunya només es contemplen com a un apartat de la llei de Cooperatives. (És una llei molt formalista i poc adaptada a la problemàtica de l'habitatge); en aquesta llei la modalitat de cessió d'ús s'hi troba raquíticament contemplada. En aquest apartat vull destacar els possibles "punts de fricció", o  simplement els punts a destacar en la legislació catalana per l'aplicació del model avui en dia a Catalunya i a Espanya.

Legalment, el model jurídic andel disposa de cabuda legal en la llei de cooperatives, en l'apartat d'habitatges i en el model de la cessió d'ús, (articles 3 de la llei espanyola i de la catalana sobre cooperatives).

El que no hi ha és un model ben establert en si mateix i autònom i desenvolupat a Espanya i no hi ha en absolut una regulació sobre la cessió d'ús ben definida i amb contingut. Com ja hem vist a Espanya hi ha una concepció totalment diferent de les Cooperatives d'habitatges. En una Cooperativa d'habitatges en altres llocs mai els membres es podrien fer propietaris dels habitatges, i el model cooperatiu per tant sempre pressuposa una propietat en comú de l'immoble. Es per això que prefereixo utilitzar el mot andel. A Espanya no hi ha un model cooperatiu d'habitatges com hi ha en molts altres llocs, i el que realment hi ha és més aviat cooperatives d'adquisició de terrenys i de construcció per a ser propietaris.

Les lleis sobre cooperatives espanyola i catalana donen tot l'enquadrament jurídic per a començar a aplicar el model andel (creació, òrgans i procediments de decisió, no possibilitat d'embargar el patrimoni de la Cooperativa per deutes dels socis, etc.), encara que s'hauria de donar un autèntic contingut als el règim de cessió d'ús.

El model de Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús (andel) és un model que no es pot afirmar que existeixi com a model amb una certa rellevància a Espanya, perquè hi ha hagut una discriminació positiva en favor de la propietat. Moltes de les cooperatives a l'estat espanyol formen part de l'Habitatge de Protecció Oficial (HPO) i com els HPO, amb el temps acaben en el lliure mercat. (La immensa majoria de Cooperatives es basen en un règim de propietat tradicional sobre els seus habitatges. I encara que hi hagués una cessió d'ús, els membres d'un andel només tindrien que aprovar un canvi d'Estatuts per tal de canviar el règim de la Cooperativa i els membres serien propietaris dels seus habitatges. Amb aquesta possibilitat és

impossible, per tant, que hi hagi un autèntic model cooperatiu d'habitatges amb cessió d'ús, i que amb aquest model "cooperatiu" es pugui lluitar de cap forma contra l'especulació a mitjà termini).

De totes formes el model andel encara que no està gens desenvolupat, disposa del marc legal bàsic per a aplicar-se a Catalunya i a Espanya. El model andel és un model ric, amb una llarga tradició i que funciona. Per tant és un model perfectament aplicable en el present en el nostre territori.

#### **Aspectes a destacar:**

El primer punt que vull recalcar és que no s'ha de començar canviant lleis. Ja hi ha el marc legal bàsic i s'hauria d'aprofitar el marc bàsic. El model andel és més un canvi de mentalitat que de lleis. (En el proper apartat parlaré de qui i com hauria de dur a terme el primer andel a Catalunya. L'èxit del model es basa en una bona didàctica i en un projecte pilot). El primer canvi i més important és el canvi de mentalitat.

El que s'hauria de fer es començar potenciant el model, i poc a poc aplicar els possibles retocs de l'andel en funció de la realitat espanyola i catalana. Evidentment amb una mica de temps hi hauria d'haver una autèntica llei catalana dels andel o de les Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús com passa en els altres països. Una llei autònoma de Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús, que remarqui els aspectes relatius als drets i deures del membres i que reguli la vida en comú amb un autèntic contingut. Les Cooperatives d'habitatge tenen la suficient importància en relació a la problemàtica de l'habitatge, com perquè es regulin de forma autònoma. Les lleis que tenim actualment en relació a l'habitatge no son satisfactòries. A les lleis que tenim en l'actualitat els hi sobra 'formalismes', manquen d'una regulació específica sobre l'habitatge, manquen de claredat, i sobretot manquen d'un autèntic contingut sobre la Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús.

#### **Aspectes importants :**

##### **a) Prohibició del canvi del model andel al model de propietat tradicional.**

Demà mateix si es vol es podria crear un andel a Catalunya. Però s'ha d'afavorir aquest model per oferir un model que es basi en la no possibilitat de canviar un model andel en un model de propietat.

Per tant el primer andel/cooperativa ha de ser promogut i creat amb la tutela de la Generalitat. En els Estatuts es descriurà molt bé que és un model que busca el fàcil accés a l'habitatge i que no està fet per a que ningú especuli, sinó que és un model indefinit en el temps.

Com que no està prohibit a Espanya un dia els membres de l'andel el poguessin convertir en un bloc de pisos de propietat tradicional, s'hauria de fer algun tipus de clàusula en el contracte amb els membres de l'andel que digués que és tracta d'un nou model que facilita el fàcil accés de forma continuada i que si algun dia els membres volien transformar l'associació en propietat tradicional el andel, l'òrgan competent de la Generalitat tingués un dret de preferència de compra sobre l'edifici a un preu establert i relacionat amb les ajudes donades per la creació del andel, o qualsevol altra clàusula legal anàloga per contrarestar l'efecte pervers d'aquesta possibilitat de transformació.

Les dos solucions a la problemàtica de futur principal son les següents :

a1). Un contracte amb tots els impediments legals possibles dins del marc legal actual en la creació de l'andel com a mesura durant els primers anys de model (eventual possibilitat de dret de compra per part de la Generalitat si decidien algun dia transformar el andel en propietat tradicional, fer tornar totes les ajudes rebudes, etc. En definitiva remarcar molt be desde el principi que el que pretén aquest model és precisament evitar aquest fet, i 'ficar' tots els impediments legals possibles en un contracte per tal de treballar per **blindar el model**, encara que aquest blindatge en un principi sigui més per impediments i per la manca d'incentius econòmics que no per impossibilitat legal).

a2). Treballar desde el primer dia per crear un model autònom on **ESTIGUI PROHIBIT TRANSFORMAR UN MODEL ANDEL EN UN MODEL DE PROPIETAT TRADICIONAL**. Aquesta és una de les principals raons per les que ens trobem en la situació en la que ens trobem. Hem de tendir a corregir aquesta situació discriminatòria que fa que tot habitatge cooperatiu que es construeix acabi en el lliure mercat en uns anys. La possibilitat de que els socis d'una Cooperativa d'habitatges puguin ser propietaris de l'habitatge és en certa manera una distorsió del model cooperatiu i va en contra del que la realitat catalana necessita. Per contrarestar aquest fet, tenim davant nostre l'experiència d'un model que funciona molt be en diversos llocs i podem aprofitar tota el seu 'savoir faire'. Però si de cara al futur es vol aplicar un model que no afavoreixi la propietat tradicional s'haurà de crear un model autònom de andels / Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús, que no es res més que crear un model cooperatiu desenvolupat i amb una força incidència en l'accés a l'habitatge a curt i llarg terme.



## **b) L'entrada**

En el model andel escandinau es paga una entrada. L'entrada és un paràmetre únic i molt clar. Amb el pagament de l'entrada s'adquireix la qualitat de membre habitant de l'andel i se li adjudica el dret d'ús sobre l'habitatge que el comprador del dret ha adquirit.

A Espanya hi ha una aportació al capital social (la part més important), noves aportacions obligatòries i voluntàries al capital social, quotes d'ingrés i periòdiques i altres. S'hauria de **simplificar la nomenclatura** per tal de que fos més comprensible per la gent i que s'adaptés millor a un model de Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús. Tot això hauria de quedar englobat en una **entrada** (en aquesta vindrien definides la part d'aportació obligatòria al capital social en funció de la superfície de l'habitatge i els altres conceptes) que es reemborsable si el soci decideix vendre el seu dret, i en un **lloguer mensual tou**, fer front a la major part de l'endeutament i que en cap cas es reemborsable als socis. (Aquest és un problema de noms i de simplificació per fer que la gent entengui millor el model, amb una llei de Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús adaptada al mon de l'habitatge).

## **c) Prohibició d'embargament d'una entrada d'un habitatge andel. Crèdit i garantia per a fer front a l'entrada**

Com s'ha vist l'entrada en el model andel no es pot embargar. L'únic crèdit autoritzat en el model andel és el que es destina a fer front a la suma de l'entrada en si.

A Espanya el model cooperatiu fa que els bens de la Cooperativa no es puguin embargar pels deutes dels socis. Per tant hi son totes les condicions per a considerar a l'andel/cooperativa com a entitat autònoma. S'ha d'expressar també molt clarament via **Estatuts**.

(A Escandinàvia els andels han de garantir una part del crèdit que una persona demana per fer front a l'entrada d'un andel. Aquest possibilitat s'ha acceptat per fer el model encara més accessible. I per tant l'únic cas en el que l'entrada és embargable és quan un soci incompleix amb el seu crèdit per l'entrada. En aquests casos és el mateix andel el que pot excloure al membre de l'associació, fer front a el crèdit amb l'entrada dipositada i expulsar al membre. Això no te perquè ser així en el model que s'apliqui a Catalunya i a Espanya, les entrades tampoc acostumen a ser tant elevades, però sempre pot dur-se a terme com iniciativa per fer el model encara més atractiu. És una opció de futur).

**d) Prohibició o no de lloguer d'un habitatge andel**

El lloguer d'un habitatge andel no deixa de ser una opció que es dona al membre habitant de l'andel per a llogar el seu habitatge per a períodes curts i ha de ser motivat. (Aquesta possibilitat no existeix en tots els andels).

Aquí, la 'Ley de arrendamientos urbanos' dona unes possibilitats de pròrroga als llogaters que fan que l'arrendament d'un andel que no sigui compatible amb aquesta llei. De totes formes no és tan rellevant. Recordem que la condició de membre d'andel fa que sigui obligatori habitar en el andel. Si una persona s'hagués d'absentar durant un temps del seu andel es podria fer una menció als Estatuts. Els Estatuts podrien preveure que una persona pogués absentar-se del andel una temporada amb causa motivada amb deure de comunicació a la Junta Directiva.

Més endavant si hi hagués desenvolupament per una llei del model andel / cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús, es podria preveure aquesta hipotètica llei. És una opció de futur a estudiar.

**e) Criteris per a ser membre d'una llista d'espera**

A Dinamarca no cal tenir uns ingressos màxims per a apuntar-se en una llista andel. A Escandinàvia els ingressos mínims ja els cobreix l'estat i el model andel és una alternativa en si a la propietat tradicional. Generalment la gent que no té tants ingressos és la que s'apunta a les llistes d'espera.

A Espanya en canvi no hi ha tanta redistribució i per tant seria important mantenir el sistema de **requisits de nivells màxims de renda i el no ser propietari d'un altre habitatge en la localitat dels HPO per a gaudir del dret a apuntar-se en una llista d'espera.**

**f) Exclusions de l'andel pel no pagament de les despeses, per falta de respecte a la vida en comunitat i per maltractament de l' habitatge.**

El model andel és un model que dona molts avantatges, però que a canvi demana uns deures bàsics, entre ells el pagament de les despeses i de l'entrada, o el respecte a la vida en comú i un deure de manteniment sobre l'habitatge. Per tant, s'haurien de remarcar molt bé aquests deures. L'administració s'hauria d'implicar en el model desde el principi per fer-lo àgil i transparent. Ja es preveuen en les lleis espanyola&catalanes de Cooperatives procediments d'exclusió per tots aquests

motius. Però en els Estatuts d'un andel/Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús, hauria de quedar molt ben tipificat i molt clar la possibilitat d'expulsió pel no pagament, pel maltractament de l'habitatge i per una reiterada manca de respecte a la vida en comú.

#### **g) Qualitat de soci**

En el model andel la qualitat de soci només és per a **persones físiques** que habitin en l'andel. Es més, han de ser persones **que visquin regularment en el andel**.

En la llei catalana i l'espanyola sobre cooperatives també ho poden ser persones jurídiques. El model andel/Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús, la qualitat de membre s'ha de **limitar a persones físiques que habitin a l'andel**. Aquesta limitació és lògica per definir molt bé als beneficiaris del model andel, que sempre son persones físiques. L'andel és un model que només té com a objectiu afavorir l'accés a l'habitatge a la gent.

En un principi aquí hi hauria d'haver la limitació a persones físiques pels Estatuts de l'Andel i de cara al futur s'hauria de limitar via una hipotètica llei d'andels/Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús de Catalunya.

En el model andel, la qualitat de soci és **personal** i no pot ser compartida (encara que els cònjuges, familiars i/o altres habitants regulars dels habitatges amb una clara connexió amb el propietari del dret sobre un habitatge andel tenen una sèrie de drets en l'andel).

#### **h) Estatuts**

A Espanya no hi ha cap llei que ompli de contingut la Cooperativa d'habitatge amb cessió de dret d'ús. Per tant, tota aquesta tradició i tot el desenvolupament de les normes s'hauria de contemplar en els **Estatuts**. Aquí serien incloses tots els aspectes importants com les obligacions de manteniment, les llistes d'espera, el valor de les entrades, el valor de les despeses, reformes, qualitat de soci, procediments exclusió, etc. A Espanya tenim la llei sobre Cooperatives, en l'apartat d'habitatges que estableix els òrgans de l'associació i els procediments de decisió, però tot el contingut de la llei sobre cooperatives d'ús és el següent: ' es poden establir Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús'.

Com es veu es un model buit i sense desenvolupar. Per tant seria convenient, després de començar a fer funcionar el model a aplicar tota la tradició existent fora i tenint en compte la realitat catalana i espanyola per a **crear una normativa autònoma i amb**

**contingut sobre andels / Cooperatives d'habitatge amb cessió de dret d'ús.** Però per arribar a aquest nivell és millor basar-se en les experiències dels altres, crear associacions andel catalanes i a partir d'aquí retocar alguns aspectes per a adaptar l'experiència a la societat catalana i per acabar creant una llei catalana d'andels / Cooperatives d'habitatge amb cessió de dret d'ús. Crear una llei que contempli d'una forma autònoma la situació de l'habitatge partint de la realitat catalana, per establir un model de Cooperatives d'habitatges. Un model que afavoriria l'accés d'una forma indefinida.

## 5 -INTRODUCCIÓ DEL PRIMER ANDEL A CATALUNYA

Per omplir de contingut el model cooperatiu es necessita una implicació de les Administracions Públiques. El primer que és necessari per a aplicar el model andel (o alguna de les versions anàlogues d'altres països), es basa en el fet de constatar que no hi ha a Espanya un parc d'habitatges cooperatius que afavoreixi l'accés d'una forma indefinida. En molts del països del nostre entorn gaudeixen d'un bon model sostenible en el temps. Nosaltres, per la nostra part, continuem afavorint la construcció en propietat per a resoldre tots els problemes. A més, bona part de les iniciatives dutes a terme pels que intenten corregir la situació actual, apliquen (amb bona intenció) un model que només soluciona els problemes a curt termini, però que a mitjà termini és més una part del problema que no una solució.

En aquest treball he procurat fer un estudi com a jurista del model andel per a mostrar el seu funcionament i la facilitat que tindria la seva introducció a Catalunya. Però permeteu-me fer aquest incís. (En els primers temps que vaig viure en un andel, el model hem semblava estrany. Però després de poc temps hem semblava que érem nosaltres els que teníem un model que és la quadratura del cercle. Al fer la comparació a Dinamarca, la pregunta que m'han fet és sempre la següent : "Però perquè continueu apostant per aquest model cooperatiu i tota aquesta política de HPO, si com ens dius, hi ha tanta propietat a Espanya?).

**Doncs després de fer un estudi jurídic arribo a la conclusió següent: l'aplicació del model andel a Catalunya és un problema de voluntat política i de canvi de mentalitat en relació a l'habitatge.**

La iniciativa del model andel l'han de dur a terme els poders públics. Està clar que a Espanya tots els socis volen continuar apostant per un model molt més lucratiu on s'acaba sent propietari, encara que sigui molt pitjor per l'interès general i per la societat. Son les administracions públiques les que han d'apostar i les que han d'afavorir el model. En un primer moment hi pot haver opinions en contra que argumentaran vaguetats basades més en prejudicis i mentalitats que no en el contingut real del model. Potser algunes persones argumentaran coses com : "no és possible aplicar un model semblant a Espanya", o "A Espanya es fa habitatge cooperatiu de molta qualitat". De totes formes qualsevol comparació entre la realitat actual i la incidència del model cooperatiu espanyol a llarg termini i la realitat i la incidència del model escandinau o d'altres països hem sembla ridícula.

Les administracions públiques son les que han de treballar per aconseguir que quan es parli de Cooperativa d'habitatges en un futur s'entengui com a cessió d'ús i no es puguin tornar a fer Cooperatives de propietat tradicional.

L'aplicació del model andel hauria de seguir aquest esquema:

### ANDEL CONDILLAC : PROJECTE PILOT D'ANDEL A CATALUNYA

L'aplicació del model andel a Catalunya no és cap quimera. Aquest estudi parla desde un punt de vista jurídic i didàctic de que son les Cooperatives d'habitatges a Escandinàvia. En aquest estudi s'aprofundeix en la cessió de l'ús en si, perquè aquest és l'eix central de tot el model i és llavors imprescindible entendre molt be el seu funcionament. Ara be, a Escandinàvia i a Dinamarca en concret gaudeixen d'una política molt desenvolupada sobre els andels. Es poden trobar guies de funcionament, guies de creació, guies de finançament. **O sigui que tota la informació i l'experiència la tenim al nostre abast.**

Per a l'aplicació del model andel a Catalunya és més **important saber traduir el model a la realitat catalana.** Per exemple, quins òrgans s'haurien d'encarregar en un principi per la seva aplicació, i quines premisses s'haurien de tenir en compte.

Per començar per un punt concret, hem de recalcar que hi ha una sensibilitat per resoldre el problema de l'habitatge. La Generalitat gaudeix de competències en la matèria i concretament l'Institut Català del Sòl, la Direcció General d'Actuacions Concertades, Urbanisme i Habitatge juntament amb l'empresa pública Adigsa han mostrat un interès per potenciar el lloguer i començar a canviar la tendència. Ara be aquests **no son** els òrgans que haurien de vetllar en un futur per la creació i aplicació d'un model andel o cooperatiu potent. **Hem de treballar partint de lo que ja hi ha per procurar crear de cara al futur un òrgan autònom que controli, assessori i afavoreixi tot el model cooperatiu/andel.**

En aquest estudi s'acaba proposant un model d'Estatuts de primer andel de Catalunya: **Andel Condillac.** En l'estudi proposa que **creem un grup de treball/ estudis** etc. en definitiva, buscar la fórmula adient perquè en un principi es pugui començar a treballar entre els diferents òrgans de la Generalitat que s'ocupen de la planificació de les necessitats d'habitatge i l'aplicació de les mesures concretes, a més de la futura creació de l'òrgan de la Generalitat que controli el model andel/cooperatiu. A més, s'han d'anar donant els passos necessaris perquè a mitjà termini disposem d'una llei autònoma sobre Cooperatives d'habitatge. Aquest òrgan ha de ordenar, regular i racionalitzar el sector de les Cooperatives d'habitatge a Catalunya.

a) El primer andel de Catalunya hauria de promoure la didàctica del model andel:

A Dinamarca tot i ser un model amb una llarga tradició, 4/5 parts dels habitatges andel s'han creat en els darrers 25 anys. Durant tot aquest temps l'administració ha pres palatinament les mesures necessàries per tal d'adaptar el model a la realitat i per afavorir el model en tot moment. Com es pot veure, aplicant una política correcta es poden obtenir molts fruits a 10 anys vista, i en 25 anys es pot tenir tot un model generalitzat i consolidat. Hem d'anar molt en compte a l'hora de construir, sinó volem tornar a repetir les errades del passat. No es tan important el número d'habitatges que es facin, sinó el model que es triï. I això especialment en la zona de Barcelona, on el sòl no es especialment abundant.

El model andel és un model que si arriba és per romandre en el temps. Per tant no és gens recomanable que sigui un 'boom' sense control amb fallides incloses. És imprescindible que sigui un model afavorit i controlat desde l'Administració per a que sigui un model com el que he tractat d'explicar.

**Hauriem de començar creant El projecte pilot**, que hauria de ser tutelat i controlat desde l'administració. Es en aquest projecte on aplicariem totes les característiques de la Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús. Hi hauria d'haver una publicitat per tal de començar a mostrar el projecte a la societat. En el procés s'explicarien totes les característiques subratllant el fet que és un model que s'aplica amb èxit en molts països i que intenta afavorir l'accés a curt i llarg terme.

S'hauria d'explicar molt be el model als escollits per a ser membres del primer andel de Catalunya. S'hauria d'emfatitzar el fet que participen en un model d'habitatge que pretén ser una alternativa bastant generalitzada per a l'accés a l'habitatge de les persones amb rendes limitades en un futur. Els mitjans de comunicació haurien de fer-se ressò dels primers passos de l'andel per tal de que la societat en general comencés a conèixer el model. Els ciutadans han de saber que hi ha un nou model recolzat desde l'administració, al qual es poden sumar fàcilment.

La Generalitat duria a terme el projecte pilot i controlaria la primera Cooperativa d'andels amb cessió d'ús. Una mena d'AAB catalana (una de les cooperatives daneses estudiades). Una cooperativa que actui com a punt de referent per a que altre Cooperatives d'habitatge puguin agafar el relleu i apliquin els mateixos principis que s'aplicarien en aquesta Cooperativa d'habitatges.

**b) En el grup d'estudi per a la creació del primer andel hauriem de treballar tenint molt en compte els complexos andel de Dinamarca**

Per la creació del primer andel hauriem **d'aprofitar molt be l'experiència de tants anys de Dinamarca**. L'associació d'andels de Dinamarca i els principals andels ens ajudarien a planificar un andel pilot: ens podrien mostrar quina és la proporció ideal entre els habitatges i la seva grandària per satisfer les diferents necessitats de la comunitat i per fer una comunitat atractiva per a tothom, ens podrien parlar de com i quins serveis ofereixen i gestionen, de com es financen. La seva experiència seria molt important per tal de que l'edifici pogués satisfer un gran nombre d'objectius.

Els andels son organitzacions modernes i efectives que simplement apliquen un model que lluita contra l'especulació. En els darrers anys hi ha hagut una desvinculació del moviment sindical al moviment andel.. Per afavorir la implantació del model es poden afavorir un **programa de visites** de responsables d'habitatge de Cooperatives, sindicats i associacions d'aquí a andels de Dinamarca. Aquesta és la millor forma de que coneguïn els complexos andel, i sobretot el poder apreciar l'alta qualitat dels habitatges que ofereixen als seus membres.

En definitiva es tracta de poder aplicar tota la seva rica experiència i de resoldre els possibles dubtes que es puguin presentar.

A més s'hauria de **crear un òrgan a la Generalitat** que dirigís i controlés i regulés el model Cooperatiu. Un òrgan que treballés per una **lleï autònoma sobre les Cooperatives** d'habitatge i que tingués present la realitat del model i de la societat per prendre les mesures legislatives i fiscals necessàries en cada moment per afavorir la implantació del model, com passa a Dinamarca.

**c) treballar desde el primer dia per a crear les bases d'un model andel/Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús autònom i generalitzat**

El model andel, com tot model, necessita d'una implicació per part dels poders públics. Com ja he recalcat, la base jurídica per a la creació d'un andel existeix. Però el que no hi ha és el contingut i l'autonomia com a model.

Coneixem el funcionament i les normes per les que es regeixen els andels. Hem d'aplicar, doncs, els mateixos principis amb certes connotacions tenint en compte la realitat catalana. Primer hem de crear els primers andels i un cop tinguem una certa experiència en el model haurem de **treballar per la creació d'un model jurídic autònom**. Un model jurídic que a més de crear normes específiques sobre el model andel intenti estar en tot moment al costat del model, vetllant pel seu desenvolupament i fomentant la seva continua millora. És un model que per la seva transparència, la seva manca de lucre i la seva funció social ha de ser respectat i afavorit per les



administracions. Les mesures poden ser de molts tipus: s'hauria de treballar per tal de fomentar mesures per crear nous andel, per tal de convertir habitatges actuals del nostre parc d'habitatges al model andel, treballar per donar un bon tractament fiscal als andel, veure com els andels poden millorar la política social en l'habitatge en relació als andel, etc.

Els tres passos han d'anar lligats en el projecte pilot. La didàctica, l'experiència i les necessitats dels primers andels i l'enquadrament legislatiu han d'aixecar-se de forma paral·lela per a que aquest model pugui adquirir un desenvolupament amb totes les garanties.

#### **d) Conclusió final**

En aquests darrers temps hi ha hagut una sensibilització sobre la problemàtica de l'habitatge. Ens preguntem perquè nosaltres tenim un vuitanta i llarg per cent d'habitatges de propietat i perquè hem de dedicar un 40 % del nostre salari a l'habitatge, si la majoria dels europeus hi destina un 20 %.

Aquest estudi no és la solució per a tots els problemes, però si que és una solució que ajuda, i molt, a una bona part de les persones a adquirir un habitatge de fàcil accés allí on s'aplica, i sobretot ajuda a les persones amb rendes limitades. A més és un model que amb variants anàlogues s'aplica en molts països del nostre entorn i concretament el model andel en si està recolzat per un estat on s'acostumen a fer molt be les coses.

Espanya és un país on hi ha molta construcció d'habitatges. I també sembla que hi ha un cert quòrum entre els diversos grups polítics per tal de construir un alt percentatge d'Habitatges de Protecció Oficial (HPO) com a una de les alternatives. Però poc importen el nombre de milers d'habitatges que es facin. Si es vol començar a resoldre de cara al futur la problemàtica de l'habitatge és més important triar un model adequat (és més important fer pocs habitatges seguint un model de fàcil accés sostenible que no molts habitatges que d'aquí uns anys acabaran en el lliure mercat). La solució no passa per construir 'habitatges a meitat de preu del lliure mercat de propietat'.

En aquest estudi presento una alternativa a bona part de les polítiques de l'Habitatge de Protecció Oficial i de la nostra actual i reduïda concepció del model cooperatiu a Espanya. He intentat presentar un model en profunditat partint de la base de quines son les característiques i els fonaments legals del model per tal de veure com aplicar-lo. No he tingut en compte altres elements per a fer l'estudi com poden ser el Medi Ambient, l'urbanisme, etc. M'he centrat en el principal problema que és l'accés perquè de poc serveixen construccions molt respectuoses amb el medi o arquitectònicament molt destacades si finalment el seu preu fa que la majoria de la

població no hi pugui accedir o hi accedeixi amb hipoteques exagerades per a la seva economia familiar.

Finalment presento un projecte desenvolupat d'Estatuts amb el contingut que hauria de tenir un model andel i els contactes necessaris per tal de fer un **Projecte Pilot** amb totes les garanties d'èxit. En un principi pot estranyar a la gent que es pugui accedir a habitatges andel de forma indefinida pel que costa aquí anar al Notari i al Registrador. I que a més el lloguer, tot i no ser molt elevat en un principi, vagi disminuint amb els anys, un cop s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial. Però estic convençut que la transparència, la manca de lucre i l'autogestió farà que la gent acabi fent-se el model com a seu com passa en els altres llocs on s'aplica.

Podem llavors començar a treballar per a aplicar un model consolidat i que tan bé funciona en els altres països. Un model autònom i una alternativa general per al fàcil accés i sostenible en el temps. Un model que comenci a crear tot un sistema d'habitatges de fàcil accés, que es pugui fer servir una vegada i una altra i que estigui protegit del lliure mercat de propietat. O podem continuar ignorant les fórmules que donen als altres bons resultats i podem, per tant, continuar afavorint la propietat mitjançant la continua construcció de HPO i d'habitatge cooperatiu tal i com s'entén avui a Catalunya i a Espanya . Però si escollim bona part de les actuals polítiques d'HPO, continuarem apostant per un mal model a mitjà i llarg termini. I el pitjor de tot és que bona part dels recursos que en principi són els que havien de servir per millorar el problema de l'habitatge es perdran i continuarem sense tenir tot un sistema amb un important parc d'habitatges de fàcil accés.

Necessitem amb urgència un altre model. Un **MODEL ANDEL AUTÒNOM I AMB CONTINGUT**, un model on no es pugui passar del model andel al model de propietat com passa a Espanya, i un model amb un autèntic contingut (amb normes que regulin el que i el com de la cooperativa amb cessió d'ús). L'altra alternativa és continuar afavorint la propietat i afavorint una visió de l'accés molt limitada en el temps i sense transcendència a mitjà i llarg termini , que fa que continuament es perdin els recursos que es fan servir i que ens obliga a començar de nou cada deu anys. I un model, en definitiva, que pot acabar fent que les nostres ciutats es converteixen en autèntics monstres de ciment.

## 6 – ESTATUTS DEL PRIMER ANDEL DE CATALUNYA

Aquest és un Projecte d'Estatuts per la creació del primer andel català seguint un model d'un Estatut de Cooperativa d'habitatges de Dinamarca. La normativa espanyola i catalana de cooperatives no dona una regulació a les cooperatives amb cessió d'ús, i per tant tampoc ho fan uns Estatuts que puguin servir com a model per a crear una Cooperativa d'habitatges a Catalunya. Es més, en qualsevol model català o espanyol és recalquen molt les transmissions per regular el preu de venda durant els primers anys (el model de cooperativa d'ús indefinit en el temps és absolutament residual en un model d'Estatuts català).

En aquests Estatuts per a la creació d'un model andel a Catalunya s'hi troben la majoria de mencions obligatòries dels Estatuts que la normativa catalana exigeix per crear una cooperativa, com tots els elements descrits per tal de donar a les Cooperatives d'habitatge catalanes d'ús un veritable contingut. En aquests Estatuts es segueixen sistemàticament les mencions obligatòries, però hem centrat sobretot en recalcar els aspectes més importants del model andel/Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús per tal de que serveixin com a guia.. He intentat sobretot definir totes les **característiques fonamentals del model andel/Cooperativa amb cessió d'ús** (que repeteixo no existeixen en la llei) **en els Estatuts** per tal que desde el principi els membres que fundin una cooperativa andel coneguin, acceptin i tinguin el marc estatutari necessari per aplicar un model de Cooperativa d'habitatges sostenible, autònom i que intenta combatre la propietat tradicional en el món de l'habitatge cooperatiu.

Hi ha parts que són pròpies del model andel/Cooperativa amb cessió d'ús; com podrien ser les aportacions (entrada), la possibilitat de transmissió, i l'objecte social, que són part de l'estructura fonamental per tal de que els socis mai es puguin convertir en propietaris dels seus habitatges. Per tant, aquesta part és la que aplico en base al model andel escandinau i la que dona tot el contingut al model.

Hi ha una altra part que no he introduït per no fer una còpia exacta de la llei: els òrgans i els procediments de decisió. Aquest apartat segueix tot el que diu la llei sobre cooperatives. El que sí recalco molt dintre d'aquesta part és el que fa referència a fusió, transformació, etc. per tal de que els socis no puguin canviar els Estatuts i convertir el andel/Cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, en una Cooperativa de propietaris dels seus propis habitatges o puguin vendre l'edifici a persona física o jurídica que faci pisos de propietat tradicional. **Un andel/Cooperativa amb cessió d'ús només s'ha de poder transformar o vendre a un altre andel/Cooperativa amb cessió d'ús.**

Fins que no hi hagi un desenvolupament autònom del model Cooperatiu amb cessió d'ús que prohibeixi la tan desafortunada possibilitat de transformar-ho en propietat tradicional, és imprescindible que els Estatuts recalquin molt bé en l'objecte

social i en la possibilitat de transformació, que el model andel te com a objectiu el que facilita l'accés indefinidament i que no és pot convertir mai en propietat tradicional, i que l'única possibilitat de venda d'un model andel/Cooperativa amb cessió d'ús és en favor d'una altra Cooperativa amb cessió d'ús.

Per últim voldria afegir que aquest no ha de ser obligatòriament la redacció final d'un Estatut. Però encara que no sigui la redacció final, si que la major part de qualsevol Estatut, i sobretot la que fa referència a la cessió d'ús, ha de seguir aquesta estructura.

CONDILLAC ,S.COOP.C.L.

CAPÍTOL I - Denominació i règim legal.

Amb la denominació "Condillac, S. Coop. C.L." es constitueix a Barcelona una Societat Cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús que es regirà pels presents Estatuts, i als principis i disposicions del Text refós de la Llei de Cooperatives de Catalunya.... promulgada d'acord amb l'establert a l'article 33.2 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya, dotada de plena personalitat jurídica i amb responsabilitat limitada dels seus socis per les obligacions socials.

De conformitat amb els principis abans mencionats, la cooperativa no tindrà ànim de lucre mercantil en el seu objecte social.

Article 2 - Objecte social. (Molt important recalcar-ho)

L'objecte d'aquesta Societat Cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús és:

La promoció d'habitatges per a ser adjudicats exclusivament als socis, que podran adquirir, parcel·lar i urbanitzar els terrenys necessaris per a la construcció d'habitatges i edificacions complementàries, així com adquirir immobles ja construïts o en construcció. A més aquesta cooperativa intenta participar d'un nou model de Cooperativa d'habitatges a Espanya on només sigui possible el règim de cessió d'ús als seus membres, per tal d'afavorir el contingut ple del cooperativisme d'habitatges a Catalunya i a Espanya, i per tal d'afavorir l'accés a l'habitatge d'una forma indefinida per part d'aquesta cooperativa. Aquesta Cooperativa d'habitatges participa d'un nou model existent en altres països (basada en el model andal de Dinamarca) i que pretén millorar significativament la problemàtica de l'accés a l'habitatge d'una manera sostenible.

En aquesta cooperativa els socis estan molt ben informats dels l'objectiu fonamental que és la Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús i la no possibilitat de transformar-ho en propietat tradicional en un futur. La cooperativa en si sempre serà la propietària dels habitatges i els membres gaudiran de l'ús dels habitatges. Per tant, en aquests Estatuts hi ha tota una sèrie de mencions que volen donar contingut i regulació a les Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús, i els

membres accepten i participen de la **filosofia de l'andel/Cooperatives d'habitatge** amb cessió d'ús i accepten i participen de tots els **impediments dels Estatuts** per tal de que **no** sigui possible en el futur convertir el règim de Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús dels habitatges, en habitatges de propietat privada per part dels seus membres.

Podran acollir les seves promocions als beneficis que la legislació dels Habitatges de Protecció Oficial estableix, complint les normes que com a promotora li son imposades per la legislació anomenada.

Per l'acompliment de l'Objectiu Social, aquesta Societat tindrà personalitat jurídica en tots els seus actes i contractes, i pot adquirir, posseir, administrar i disposar de bens i drets, així com contraure obligacions i exercitar accions judicials amb subjecció a les lleis. Podrà igualment concertar tota classe d'auxilis o ajudes econòmiques, fiances, avals, préstecs amb o sense garantia hipotecària, etc., i en general efectuar totes les gestions o les operacions necessàries per a acomplir els seus fins que vagin en benefici dels seus socis.

Per acord de l'Assemblea General, els locals comercials i les instal·lacions i edificacions complementàries es podran arrendar a tercers no socis, però **mai** es podran vendre. **La característica principal d'aquest model és que tot l'edifici romandrà sempre en propietat de la cooperativa.**

### **Article 3 -Duració i àmbit territorial.**

La Societat es constitueix per temps indefinit. El començament de les seves activitats és a partir de la seva constitució.

L'àmbit territorial en que es desenvoluparan els serveis de la cooperativa per aquesta entitat serà el corresponent a la Comunitat Autònoma de Catalunya.

### **Article 4 – Domicili Social.**

El domicili social de la Cooperativa s'estableix a \_\_\_\_\_, pot ser traslladat a un altre lloc dintre del mateix terme municipal d'acord amb el Consell Rector. El

canvi de domicili fora d'aquest supòsit, exigirà resolució de l'Assemblea General que modifiqui aquest precepte estatutari.

En tot cas el nou domicili haurà de ser comunicat a tots els socis de la Cooperativa. Si es traslladés el domicili fora del terme municipal, el nou domicili ha de ser presentat per qualificació en el Registre de Cooperatives corresponent, prèvia pràctica de document públic.

## CAPÍTOL II. SOCIS.

### Article 5 – Persones que poden ser socis.

Podran pertànyer a la Societat Cooperativa **les persones físiques** majors d'edat o menors legalment representades que hagin de disposar d'un habitatge per a ells i les seves famílies i/o locals.

La qualitat de soci és **personal**.

Cada membre disposa només d'un **dret d'ús** sobre l'habitatge i està **obligat a viure en l'habitatge**.

### Article 6 – Requisits i procediment d'admissió.

- A) Per l'admissió d'una persona com a soci, hauran de reunir-se els següents requisits:
- a) El senyalat a l'article 5 dels Estatuts.
  - b) El haver pagat una **entrada** (aportació obligatòria) fixada pels Estatuts per a ser soci de la Cooperativa i per a poder gaudir de l'ús d'un habitatge, be sigui en el moment de la constitució de la Societat o be sigui en un moment posterior.
  - c) Tenir capacitat d'obrar d'acord amb el Codi Civil.
- B) Per a ingressar a la Societat Cooperativa s'haurà de fer una sol·licitud per escrit de l'interessat al Consell Rector. La decisió correspondrà al Consell Rector

(segons els casos establerts per ser membre i les llistes d'espera de la Cooperativa).

El Consell Rector podrà denegar l'admissió d'un nou soci que amb anterioritat hagi causat una baixa cooperativa injustificada o per expulsió, o sigui deutor d'una Cooperativa d'habitatges per qualsevol concepte.

C) Un cop admès a un nou soci, aquest subscriurà un document d'incorporació a la Cooperativa (amb l'aportació de l'entrada o l'aportació obligatòria dependent de la superfície de l'habitatge), i se li assignarà el dret d'ús d'un habitatge.

#### Article 7 – Obligacions del socis.

Els socis estan obligats a:

- a) Fer efectiu el pagament de l'**entrada**, que inclou el pagament corresponent al capital social, les quotes d'ingrés, les aportacions al fons de Reserva i d'Educació i Promoció (obligatori en la llei espanyola de cooperativa), i també el **lloguer mensual** (sobretot aquestes dues com a base del model andal/ Cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús).
- b) Assistir a les reunions de les Assemblees Generals i els altres òrgans que siguin convocats.
- c) Acceptar les càrregues socials excepte causa justificada.
- d) Participar en les activitats que constitueixen l'objecte de la cooperativa, en funció dels projectes de construcció i en la proporció econòmica que els correspongui i complint les obligacions dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de govern. Així mateix deurà **fer efectives les seves obligacions econòmiques amb puntualitat**.
- e) **Mantenir l'habitatge** d'acord a les lleis, als Estatuts, al Reglament Intern i als bons usos. (Juntament amb un deure general de millora que serveixi per a un bon manteniment).
- f) Complir els acords vàlidament adoptats pels òrgans de govern, així com els que resultin de les normes legals i estatutàries.
- g) No dedicar-se a activitats que puguin competir amb els fins socials de la Cooperativa ni col·laborar amb qui els efectui, a no ser que siguin expressament autoritzats pel Consell Rector.
- h) Participar en les activitats de formació i intercooperació.
- i) Guardar secret sobre els assumptes i les dades de la Cooperativa, sempre que la seva divulgació pugui perjudicar als interessos socials.



- j) No utilitzar la condició de soci per a desenvolupar activitats especulatives o contràries a les lleis.
- k) Comportar-se amb la deguda consideració en les seves relacions amb els altres socis, i especialment amb els que en cada moment ostentin a la Cooperativa càrrecs rectors, de representació, de fiscalització econòmica- comptable.
- l) No manifestar-se públicament els termes que impliquin un deliberat desprestigi social de la cooperativa o del cooperativisme en general.
- m) **Respectar el procediment** establert en l'art 26 per a la transmissió del seu dret d'ús sobre l'habitatge.
- n) Respectar aquells altres deures que resultin de les normes legals i estatutàries, així com dels acords vàlidament adoptats pels òrgans de la cooperativa.

#### Article 8 – Drets dels socis.

Els socis tenen dret a:

- a) Escollir i ser escollits per a la realització de l'objecte social de la cooperativa, sense cap discriminació, en virtut de les normes estatutàries establertes.
- b) Participar amb veu i vot en l'adopció de tots els acords de l'Assemblea General i els demés òrgans dels quals formin part.
- c) Rebre informació.
- d) Les obligacions econòmiques es faran efectives amb puntualitat.
- e) Percebre la liquidació de la seva entrada, en cas de baixa o dissolució de l'entitat.
- f) Ser adjudicatari del dret d'ús sobre una l'habitatge construït o adquirit per la cooperativa en virtut dels Estatuts aquí descrits.

#### Article 9 – Dret d'informació.

L'exercici dels drets del soci i el compliment de les seves obligacions es basarà sobre el millor coneixement possible del funcionament i la gestió de la cooperativa. Per aquests objectius, la cooperativa procurarà els mitjans d'informació assequibles i clars a tots els seus socis.

Es donarà una còpia dels Estatuts a cada soci. Els socis tenen dret a ser informats en les successives modificacions. Poden sol·licitar per escrit informes sobre la marxa de la cooperativa i obtenir resposta en els termes legals, sempre que no comporti un perjudici per a la Cooperativa. En cas de discrepància decidirà l'Assemblea General. En cas contrari es pot anar a la jurisdicció competent prèvia celebració d'un intent de conciliació davant del Consell Superior de la Cooperació.

#### Article 10 – La Responsabilitat Patrimonial dels Socis.

Els socis no respondran personalment i mancomunament dels deutes socials, la seva responsabilitat **es limitarà a l'entrada** que el soci ha dipositat per a ser membre de l'andel. (L'entrada s'utilitza també com a garantia respecte als deutes dels socis amb la Societat Cooperativa).

Tot i això, el soci que causi baixa en la cooperativa, respondrà dels deutes socials, prèvia exclusió del haver social, durant 5 anys desde la pèrdua de la seva condició de soci, per les obligacions que ha adquirit amb la cooperativa amb anterioritat a la data de la seva baixa, fins a l'import de la seva entrada.

#### Article 11 – Baixa del soci.

(en el model andel no hi ha la diferència entre baixa justificada i no justificada, i només hi ha marxa voluntària o exclusió de la cooperativa. En els dos casos s'utilitza l'entrada com a garantia per a fer front als possibles deutes del soci amb la cooperativa i per assegurar el bon estat de l'habitatge)

##### **a) baixa voluntària**

Un soci amb dret d'ús d'un andel/cooperativa, deixa de ser soci quan transmet el seu dret d'ús sobre l'habitatge.

##### **b) expulsió**

El Consell Rector pot excloure a un membre i portar el seu dret a cessació en els casos següents:

- quan un soci està en **mora** amb el pagament de les despeses. (**Lloguer mensual** per l'amortització dels préstecs i el pagament dels interessos, per fer front a les millores de l'edifici i a les despeses comunes d'administració).
- quan un soci tracta **malament o desatén greument el seu deure de manteniment** sobre el seu habitatge.
- quan un soci **lloga** el seu habitatge o fa alguna altra operació contrària a l'ús i destí de l'habitatge establert en aquests Estatuts o per acord establert pel Consell Rector o per l'Assemblea General.

- L'incompliment greu de les disposicions promulgades en matèria d'Habitatge de Protecció Oficial.
- Les faltes considerades com molt greus pels Estatuts.

L'expulsió dels socis només es podrà decidir pel Consell Rector mitjançant la tramitació d'un expedient instruït amb aquest fi i donant audiència al interessat. L'expedient haurà de ser resolt en un termini màxim de dos mesos desde la seva incoació. Contra l'acord d'expulsió del soci es pot recórrer a l'Assemblea, en un termini d'un mes desde la seva notificació. L'assemblea resoldrà com a màxim en la primera sessió que es celebri a partir de la recepció del recurs.

#### c) **Conseqüència de la baixa**

En el cas de **baixa voluntària** el soci haurà d'abandonar el seu habitatge en el **moment de la transmissió** de la seva condició del soci i del seu dret d'ús sobre l'andel/Cooperativa amb cessió d'ús.

En cas d'**expulsió** el soci haurà de deixar lliure l'habitatge en el **termini de tres mesos** a comptar desde la data de la baixa.

### Article 12 – Faltes i sancions. Expulsió

- a) Els socis només podran ser sancionats per les faltes prèviament tipificades.

Només podran tenir la consideració de faltes greus i molt greus les tipificades i classificades en aquests Estatuts. Les faltes lleus, a més de en els Estatuts, també podran ser tipificades en el Reglament Intern o per acord de l'Assemblea General.

- b) Només podran imposar-se als socis les sancions que per a cada classe de faltes estiguin establertes en els Estatuts, i podran ser econòmiques, de suspensions de drets socials o d'expulsió.

### **FALTES**

Les faltes comeses pels socis tenint en compte la seva gravetat, transcendència i intencionalitat, es classificaran com a molt greus, greus i lleus.

Prescriuran si son lleus al mes, si son greus als dos mesos, i si son molt greus als tres mesos. Els terminis començaran a comptar desde la data en que el Consell Rector va tenir coneixement de la seva comissió, i en tot cas als sis mesos d'haver-se comès. La prescripció de les faltes s'interromprà per l'incoació del procediment de sanció, però només en el cas de que en el mateix recaigui la resolució i sigui notificada en el termini de tres mesos desde la seva incoació.

Son faltes molt greus:

- a) El maltractament de l'habitatge per part d'un soci.
- b) Les operacions de competència, el frau en l'aportació a l'entrada o l'ocultació de d'alguna dada rellevant respecte a les prestacions i serveis del soci respecte a la cooperativa. També ho serà la manifesta desconsideració als rectors i als representants de l'entitat, que perjudiquin als interessos materials o al prestigi social de la mateixa.
- c) La falsificació de documents, signatures, segells, marques, classes o dades anàlogues, importants per a la relació de l'andel/cooperativa amb els seus socis o amb tercers.
- d) L'incompliment de les obligacions econòmiques de la cooperativa, segons l'art 7.
- e) L'assumpció sense mandat de les funcions del Consell Rector, dels Interventors o de qualsevol dels seus membres.
- f) Violar secrets de la cooperativa que perjudiquin greument als interessos de la mateixa.
- g) L'incompliment amb el pagament del lloguer mensual i de les obligacions econòmiques amb la cooperativa.
- h) La reiteració de dos o més faltes greus en un període d'un any.
- i) Aquelles accions o omissions per part dels socis que suposin un perjudici greu per a la cooperativa.
- j) Utilitzar la condició de soci per a desenvolupar activitats especulatives o contràries a les lleis.

Son faltes greus:

- a) La manca d'assistència justificada a les Assemblees Generals, i en el seu cas a les sessions de les Juntes preparatòries. Totes elles degudament convocades, sempre que suposi la no presència del soci en la mateixa, de les mateixes celebrades en dos exercicis.

- b) Els maltractaments de paraula o d'obra a altres socis, o als empleats de la cooperativa amb ocasió de reunions del òrgans socials, o de la realització de treballs, activitats o operacions necessàries per dur a terme l'objecte social.
- c) La desconsideració vers el Consell Rector, els Interventors o qualsevol dels membres d'aquests òrgans socials.
- d) La reiteració en el període d'un any, de dos o més faltes lleus.
- e) La divulgació dels assumptes i les dades de la cooperativa que no siguin públiques, sense autorització del Consell Rector o de l'Assemblea.
- f) Aquelles altres que a judici del Consell Rector tinguin aquest caràcter.

Son faltes lleus:

- a) Les faltes d'assistència no justificada a les sessions de l'Assemblea General Ordinària o Extraordinària, o en el seu cas, de l'Assemblea de Delegats de les juntes preparatòries a les que el soci fos convocat en deguda forma.
- b) La falta de consideració o respecte a un altre soci o socis en actes socials i que vingüés motivada per la queixa de l'ofès davant del Consell Rector.
- c) No observar per dos cops com a màxim dintre d'un semestre les instruccions donades pels òrgans competents pel bon ordre i desenvolupament de les operacions i de les activitats de la cooperativa.

## SANCIONS

Per les faltes lleus: amonestació verbal o per escrit, i/o multa de 30 a 60 euros.

Per les greus: multa de 60 a 300 euros i/o privació d'un any com a màxim dels serveis d'assistència que amb càrrec al Fons d'Educació i Promoció hagués establert la cooperativa en favor dels seus socis.

Per les faltes molt greus: multa de 300 a 600 euros; expulsió o suspensió de tots o d'alguns dels següents drets: assistència, veu i vot en les Assemblees Generals; ser elector i poder ser escollit per a càrrecs socials, utilitzar els serveis de la cooperativa.

La sanció suspensiva de drets només es podrà imposar per la comissió de les faltes molt greus o greus que consisteixin en que el soci incompleixi les seves obligacions econòmiques o que no participi en les activitats i serveis cooperatius en els termes

establerts en l'article 8, pel maltractament del seu habitatge, per una falta greu i reiterada de respecte per la vida en comú amb els altres socis o pel maltractament del seu habitatge.

En tot cas els efectes de la suspensió s'acabaran tan aviat com el soci normalitzi la seva situació amb la cooperativa.

#### Òrgans social competents i procediment.

Les faltes lleus seran sancionades pel Consell Rector, amb audiència a l'interessat.

L'acord del Consell Rector que imposi la sanció per falta lleu té caràcter executiu, i contra el mateix, el soci podrà recórrer en un termini de deu dies, desde la notificació del mateix davant l'Assemblea General; el recurs haurà d'incloure com a el primer punt de l'ordre del dia de la l'Assemblea General que es celebri i es resoldrà per votació secreta, prèvia audiència a l'interessat.

Les faltes greus seran sancionades pel Consell Rector, després d'instruir un expedient i de prèvia audiència a l'interessat. Es pot recórrer l'acord que imposi la sanció, que té caràcter executiu, en un termini de 30 dies desde la notificació del mateix davant de l'Assemblea General; el recurs s'haurà d'incloure com a primer punt del dia de la primera Assemblea que es celebri i es resoldrà per votació secreta, prèvia audiència de l'interessat.

L'acord de sanció, o en el seu cas la ratificació de l'Assemblea General poden ser impugnades en el termini d'un mes, desde la notificació del tràmit processal d'impugnació.

Contra l'acord que imposi la sanció per falta molt greu, sigui de caràcter pecuniari, sigui de suspensió de drets o sigui d'expulsió, el soci podrà recórrer en un o en un altre cas, en un termini de 30 dies comptats desde que es va notificar, davant l'Assemblea General. El recurs s'haurà d'interposar al primer punt de l'ordre del dia de la primera que es celebri i es resoldrà per votació secreta, prèvia audiència de l'interessat. Contra aquesta decisió, el soci pot impugnar amb un termini de 30 dies prèvia conciliació del Consell Superior de la Cooperació, davant la jurisdicció competent.

Una sanció econòmica serà executiva desde el moment en que fou decidida, independentment del recurs plantejat.

En els altres casos de sanció no serà efectiva fins a que el recurs no quedi resolt per l'Assemblea General.

### CAPÍTOL III . RÈGIM ECONÒMIC.

#### Art. 13 – L'entrada. (molt important)

L'entrada estarà constituïda bàsicament per les aportacions obligatòries al Capital Social per part del soci acordades per l'Assemblea Constitutiva. Respecte a les entrades hi ha unes consideracions a fer :

- Els membres habitants que entren a formar part d'una associació andel/cooperativa amb cessió d'ús paguen una entrada establerta en l'Assemblea constitutiva de l'andel/cooperativa.
- L'entrada es paga al comptat, a no ser que s'estableixi una altra cosa en l'Assemblea Constitutiva.
- Quan s'accepta a un nou soci després de l'Assemblea Constitutiva ha de pagar a més de l'entrada el preu marcat a l'art 25.

Les entrades vindran definides en funció de la superfície dels habitatges. I queden definides de la següent forma: \_\_\_\_\_

Les entrades s'acreditaran mitjançant títols nominatius. El títol expressarà obligatòriament:

- a) La denominació de la cooperativa, la data de constitució i el número d'inscripció en el Registre Territorial de Cooperatives, Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya.
- b) El nom del soci titular.
- c) El valor nominal de l'import i de la superfície en metres de l'habitatge.

Els títols hauran de fer-se efectius en la seva totalitat, abans de l'acte d'atorgament de l'escriptura pública de constitució de la cooperativa.

Els socis que ingressin a la Cooperativa amb posterioritat faran efectives les aportacions en les condicions i la quantitat fixada en aquest article. Com que la cooperativa té un caràcter no lucratiu, les entrades no experimentaran actualització, d'acord amb el text refós de la Llei de Cooperatives de Catalunya.

El soci que no faci efectives les aportacions en els terminis previstos incorrerà en mora i haurà d'abonar a la cooperativa l'interès legal i els danys i perjudicis ocasionats. A més pot ser suspès dels seus drets polítics i econòmics fins a que es normalitzi la seva situació; i si no fa efectiu el pagament en un termini de 60 dies desde que fos requerit, podrà ser donat de baixa en quan al no pagament de l'entrada, o expulsat de la societat en els demés supòsits. En tot cas la cooperativa podrà exercir judicialment contra el soci morós.

El valor de **L'ENTRADA ES RETORNARÀ AL SOCI**, (tenint en compte les reformes fetes i l'estat de manteniment), si el soci decideix vendre el seu dret d'ús de l'habitatge, i per tant transmet la seva qualitat de soci i el seu dret sobre l'habitatge.

#### **Art 14 – Noves aportacions obligatòries a l'entrada o al lloguer mensual.**

(En el model andel es permeten unes elevacions de l'entrada a un andel sempre que sigui amb l'aprovació de l'Assemblea General i sempre amb uns nivells màxims d'elevació per llei d'acord amb el valor de l'associació andel, ja que el model andel vol contrarestar l'especulació. Per la introducció del model andel a Espanya es pot adoptar la menció estatutària següent : només serien autoritzades les elevacions de l'entrada per fer front a un major nivell d'endeutament de la cooperativa en el cas de l'entrada i només tindrien efecte per als nous socis que ingressin en la cooperativa. En quant a un augment del nivell de les despeses l'Assemblea pot acordar un augment del lloguer mensual que farien efectius tots els socis.

L'augment de l'entrada i el del lloguer mensual hauria de ser aprovat per l'Assemblea General. Amb el temps s'hauria d'estudiar si algun tipus de petita elevació en l'entrada amb el temps seria raonable com passa a Dinamarca per connectar-ho una mica amb la realitat. Però això últim és de cara al futur i són més polítiques per afavorir l'andel a llarg terme en el lloc on s'apliquen que no el model en si. Bàsicament en un principi s'ha de procurar que l'entrada continuï sent la mateixa que es va pagar en el seu moment).

L'assemblea General, amb el vot favorable de 2/3 dels vots presents i representats podrà acordar noves aportacions obligatòries a l'entrada, fixant la quantia. La nova



entrada tindrà efectes per als nous socis de la cooperativa desde l'acord de l'augment de l'entrada per fer front a un major nivell d'endeutament de la cooperativa .

.L'Assemblea també pot acordar noves aportacions al lloguer mensual per fer front a un augment de les despeses que afectaran a tots els socis de la cooperativa.

#### **Art 15 – Interessos de les aportacions a l'entrada.**

Les aportacions de l'entrada no donaran lloc a interessos. Així mateix i consegüentment amb el caràcter d'entitat sense ànim de lucre, les aportacions voluntàries tampoc donaran lloc a interessos.

#### **Art 16 – Actualització de les aportacions.**

L'entitat no té ànim de lucre, i per tant, les aportacions no seran objecte de cap actualització.

#### **Art 17 – Intangibilitat del Patrimoni i de l'entrada (amb el Capital Social) pels deutes dels socis.**

Els creditors **personals** dels socis no tindran **cap dret** sobre els bens de la cooperativa, ni sobre les aportacions per l'entrada dels socis a la cooperativa. Les aportacions a l'entrada no es poden embargar. Encara que si es podrà procedir contra ells quan el soci vengui el seu dret sobre l'andel/Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús i deixi de ser soci.

#### **Art 18 – Lloguer mensual. (molt important)**

(El model andel/Cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús es basa en el pagament d'una entrada per part del soci per a fer front a aproximadament a un 20% de l'endeutament inicial de la cooperativa. Aquesta entrada es retornarà en el moment que el soci abandoni l'andel/cooperativa i seguint les condicions establertes en l'art 25.

També es basa en el pagament d'un **lloguer mensual** tou per amortitzar la resta de l'endeutament i les despeses de la cooperativa).

**EN NINGUN CAS LES APORTACIONS DELS LLOGUERS SERAN REINTEGRABLES ALS SOCIS.**

Els lloguers vindran determinats en l'aprovació dels Estatuts i com l'entrada, estaran en funció de la superfície de l'habitatge: s'intentarà aconseguir el **lloguers més tous possibles**, (un cop es vagi amortitzant el deute s'ha de tendir a baixar els lloguers).

Entre l'andel/Cooperativa i el soci individual es crea un **acord escrit on s'estableix el lloguer mensual**, amb les despeses especificades i les altres condicions indicades en l'acord de venda.

**Art 19 – Pagaments per l'obtenció de serveis socials.**

Les aportacions als fons, dipòsits per la gestió cooperativa, i en general, els pagaments per a l'obtenció de serveis de la cooperativa, no integren l'entrada (i per tant tampoc el Capital Social). Son una forma d'utilització pel soci d'aquests serveis i estan subjectes a les condicions fixades i contractades amb la Societat; (a estudiar en els projectes concrets).

**Article 20 – Despeses de l'andel/cooperativa**

L'Assemblea General fixa la quantitat de les despeses. Aquesta decisió és vinculant per a tots els membres.

L'Assemblea General pot realitzar regulacions de despeses en relació als habitatges concrets, així que les despeses vagin en relació al valor de l'habitatge.

(Pel que fa als **Fons social : Fons de Reserva Obligatori i Fons d'educació i promoció**, son aspectes que es troben totalment definits en la llei de cooperatives i en

qualsevol Estatut. No s'inclouen en aquests Estatuts per no fer una còpia i per centrar-me més en el model d'ús en si i les seves implicacions.

#### CAPÍTOL IV. MANTENIMENT I REFORMES.

##### Article 21 – Manteniment.

Els socis de l'andel/Cooperativa tenen el **DEURE** de mantenir l'habitatge (pintant, mantenint tots els elements en bon estat de conservació i substituint els elements deteriorats) d'acord amb les condicions que l'Assemblea General hagi establert.

Si un soci desatén el seu deure de manteniment de l'habitatge o de les mínimes condicions de neteja, la En Consell Rector pot imposar un termini perquè aquest manteniment es dugui a terme. Si no es duen a terme les renovacions en el termini establert, el membre pot ser **EXPULSAT** de la cooperativa.

EN PRINCIPI, EL MANTENIMENT I LA MILLORA DELS ELEMENTS COMUNS PERTOCA A L'ANDEL/COOPERATIVA I EL MANTENIMENT I MILLORA DELS ELEMENTS DEL HABITATGE PERTOCA AL SOCI QUE TE UN DRET D'ÚS SOBRE L'HABITATGE.

Si hi ha un deure de renovació de l'edificació en general establert per l'Assemblea General, aquest deure s'ha de respectar per tots els socis.

##### Article 22 – Reformes.

Els socis d'un andel/cooperativa estan facultats per a dur a terme reformes en els habitatges. Les reformes s'han de dur a terme de forma **professional** i amb respecte a les lleis i als altres requisits oficials.

Abans de dur les reformes **s'han de comunicar al Consell Rector**. El treball que requereixi permís d'obres **no** es pot començar abans que s'hagi presentat el corresponent permís al Consell Rector.

## CAPÍTOL V. TRANSMISSIÓ D'HABITATGE ANDEL/COOPERATIVA AMB CESSIÓ D'ÚS.

### Article 23 – Transmissió i Llistes d'espera. (molt important)

Els **socis** de l'andel/cooperativa tenen **prioritat** per a accedir a un habitatge del mateix andel/Cooperativa. (si es tenen majors necessitats d'espai, etc.). El Consell Rector escollirà en funció d'un criteri d'**antiguitat** com a soci.

A part l'andel/Cooperativa ha de tenir **unes llistes d'espera**. Les llistes regulen l'accés dels nous membres (per controlar totalment el procés de venda i no hi pugui haver acords amb diners sota taula amb tercers) Aquest criteri es basa en l'antiguitat. La persona que porta més temps inscrita és la que té prioritat.

Per estar inscrit en una llista es pot demanar una petita suma de diners que en cap cas podrà ser superior als costos ocasionats per l'administració de la llista d'espera.

Es obligatòria la **publicitat de les llistes d'espera** per part de l'andel/cooperativa per a poder comprovar en quina posició es troben els aspirants a socis.

Hi ha uns casos on els altres socis de l'andel/cooperativa no tenen prioritat de compra i on no cal recórrer a les llistes quan cap soci vol adquirir l'habitatge. En aquests casos el soci pot vendre directament a un tercer. Els casos són molt concrets:

- Un venedor del seu dret fa una compra i venda mútua amb un altre propietari d'un dret andel/Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús d'una altre andel/cooperativa. (per afavorir la mobilitat del model)
- Ascendents o descendents del venedor.
- Un germà o una germana del venedor.
- Un cònjuge del venedor o la seva parella de fet registrada.
- Una persona que viu a l'andel (podria ser un familiar que està vivint amb el venedor o una persona que porta més de dos anys vivint amb el 'propietari' a l'habitatge.

El Consell Rector ha de reconèixer a un nou soci de l'andel/cooperativa. Un eventual rebuig s'ha de motivar per escrit.

## Art 24 – Mort o dissolució de la parella.

### **Mort**

Quan es produeixi una mort d'un soci, el cònjuge pot adquirir la condició de membre de l'andel/cooperativa.

Si el cònjuge no vol accedir a la condició de soci, s'ha d'oferir als membres que vivien en l'habitatge en el moment de la mort i que hagin conviscut al menys 2 anys en l'habitatge. Després s'ha d'oferir a les persones amb les que el difunt ha establert el seu testament en l'habitatge. El Consell Rector ha de reconèixer al nou membre de l'andel/cooperativa. La renúncia ha de ser motivada.

Hi ha un marge de 3 mesos per l'acceptació de l'andel/cooperativa i per anar-hi a viure.

### **Dissolució de la parella**

En una dissolució de matrimoni o de parella de fet durant un període raonable, be per decisió pròpia o be per decisió de les autoritats, es manté el dret d'ús a l'habitatge andel, condicionat a mantenir o a adquirir la qualitat de soci en l'andel/cooperativa.

## Art 25 – Suma de la transmissió. (molt important)

El Consell Rector ha de donar l'APROVACIÓ per la transmissió de cada habitatge. El preu no pot ser superior al valor de l'habitatge establert per l'Assemblea General (d'acord amb l'entrada inicial més les noves aportacions obligatòries justificades), juntament amb les reformes i el que l'estat de manteniment pugui condicionar.

El valor de les millores individuals i l'inventari dels mobles i dels equipaments es fixa al preu de venda, descomptant una part de l'eventual deteriorament degut a l'antiguitat i el desgast. La fixació del valor de les millores i dels mobles l'ha de dur a terme el venedor.

L'estat de manteniment és una part del valor, sempre que sigui o be un estat molt bo o be molt dolent que condicioni el preu final.

Si un soci i un andel/cooperativa no es fiquen d'acord s'ha de buscar un peritatge independent.

Si un soci **no** està d'acord amb el perit pot acudir a la justícia.

El perit pot citar a les dos parts per a un reconeixement de l'habitatge i després redactarà un document on s'especifiqui el preu detalladament.

El peritatge és vinculant per a les dos parts, encara que després es pugui acudir a la justícia. El perit decideix qui ha de pagar els costos del peritatge prenent com a premissa quina és la part que tenia raó.

#### **Article 26 – Procediment per a la transmissió del dret sobre un habitatge.**

(molt important)

El venedor ha de donar una còpia dels Estatuts de l'andel/cooperativa abans de dur a terme la venda. A més ha d'aportar l'últim balanç comptable de l'andel/cooperativa i una descripció del preu de venda que inclogui el preu del l'habitatge que marca l'andel/cooperativa, juntament amb les millores i l'inventari.

El contracte entre venedor i comprador ha de ser per escrit. El Consell Rector ha de reconèixer les condicions de la venda, i la venda s'ha de produir en un màxim de 14 dies desde el reconeixement del Consell Rector.

**La suma es diposita a l'oficina de l'andel/cooperativa per part del comprador.**

D'aquí es poden **descomptar** els possibles deutes amb l'andel/cooperativa (o amb el banc que ha finançat l'entrada). També pot retenir la part que cregui excessiva en aquella venda.

El Consell Rector està facultat a **retenir una part**, si el venedor tingués deutes pendents o si hi hagués una manca constatada en la venda. El Consell Rector ha de fer les comprovacions en un període de tres setmanes.

El més aviat possible després de la venda del dret sobre un habitatge, el comprador i El Consell Rector hauran de fer una **inspecció visual** de l'habitatge per

comprovar el manteniment, les renovacions i l'inventari amb els mobles i els equipaments.

Si hi hagués una queixa del comprador que el Consell Rector cregués justificada, aquest últim pot retenir el valor del desacord en qüestió. Es pagarà posteriorment a un acord o a que es determini el peritatge.

Si hi ha acord entre venedor i comprador, quan després de fer la venda i la inspecció visual juntament amb el Consell Rector, el Consell Rector procedirà al **pagament** de la suma que ha abonat el comprador a l'oficina de l'andel/cooperativa al venedor. (A Dinamarca s'acaba la responsabilitat per reclamar al venedor per possibles desperfectes als sis mesos. Posteriorment el desperfecte hauria de ser molt gran per a que es pogués reclamar).

#### **CAPITOL VI. REPRESENTACIÓ I GESTIÓ DE LA COOPERATIVA.**

#### **CAPITOL VII. ELS LLIBRES DE LA COOPERATIVA I DE LA CONTABILITAT.**

En tot el que fa referència als òrgans socials es segueix la llei. Així l'Assemblea General, el Consell Rector i els Interventors son figures que regulen la direcció, l'administració i el control intern de l'andel/cooperativa i son completament iguals al que diu la llei.

Igualment, en el que fa referència a la documentació social de la cooperativa i la comptabilitat es segueix de dalt a baix la llei. Aquests aspectes no els introdueixo per tal de no fer una còpia exacta i per tal de centrar-me en l'aspecte més important per tal de d'introduir el model andel/Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús a Catalunya: el de la modificació d'Estatuts , i el de la fusió, escissió, dissolució i liquidació de la cooperativa.

#### **CAPITOL VIII. MODIFICACIÓ DELS ESTATUTS SOCIALS. FUSSIÓ, ESCISIÓ, DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ DE LA COOPERATIVA.**

(El més important).

Fins que no existeixi un autèntic model de Cooperatives d'habitatge amb cessió d'ús a Catalunya i a Espanya, amb unes lleis que el protegeixen s'haurà de fer tot

el possible per tal de que els Estatuts no permetin que es pugui transformar un model andel en un de propietat tradicional.

Així, en el que fa referència a la modificació dels Estatuts Socials s'haurà de tornar a redactar el que fica a l'art 1 que fa referència a que s'intenta afavorir un nou model de cessió d'ús que ompli de contingut el Cooperativisme i que intenti ser una alternativa per al fàcil accés d'una forma sostinguda en el temps. Els socis de l'andel coneixeran desde el principi que el fonamental en el model andel és impedir que no sigui possible que un habitatge andel/Cooperativa amb cessió d'ús es transformi en un habitatge de propietat tradicional.

S'han de buscar les fórmules per a que no es puguin transformar els Estatuts Socials per tal de poder canviar un model de cessió d'ús a un model de propietat tradicional sobre els habitatges com actualment succeeix. Si en un principi no fos legal introduir aquest impediment en quan al canvi d'Estatuts s'hauria de procurar fer un contracte amb els socis en funció de les ajudes rebudes o d'altres.

S'han de buscar les fórmules per impedir que un andel/Cooperativa d'habitatge amb cessió d'ús no es pugui dissoldre per vendre l'edificació en posterioritat a qualsevol persona física o jurídica que en ho converteixi en propietat tradicional.

L'andel o Cooperativa és una entitat que es pot dissoldre i pot obrir-se llavors un període de liquidació amb liquidadors. Però per crear un model andel autònom s'hauria de **prohibir** que un andel es pogués vendre i convertir en propietat tradicional. Com passa en altres països, cal una menció legal que prohibeixi aquesta possibilitat .

Tenim tota la cabuda legal per crear un autèntic model andel/Cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús a Catalunya. Crec que amb la menor brevetat possible s'hauria d'introduir un projecte pilot que fes la didàctica del model i del canvi de mentalitat en quan a l'habitatge cooperatiu en la nostra societat. Crec fermament que el model es guanyarà desde el primer moment el respecte de tothom com passa arreu (per la seva transparència, la seva manca d'ànim de lucre i pel seu caràcter indefinit). Ara be, encara que disposem de tots el fonaments legals, la clau per que a mitjà termini deixem de tenir un model que afavoreix descaradament la propietat i que en bona part buida de contingut el cooperativisme a Catalunya i a Espanya, és que es treballi per tal de que de cara al futur LEGALMENT NO SIGUI POSSIBLE TRANSFORMAR O VENDRE



**UN HABITATGE ANDEL/COOPERATIVA AMB CESSIÓ D'ÚS PER  
CONVERTIR-LO EN**

**PROPIETAT TRADICIONAL.** L'objectiu és que quan es parli de Cooperatives d'habitatges s'entengui el que son en molts altres països les Cooperatives d'habitatges: habitatges amb cessió d'ús.

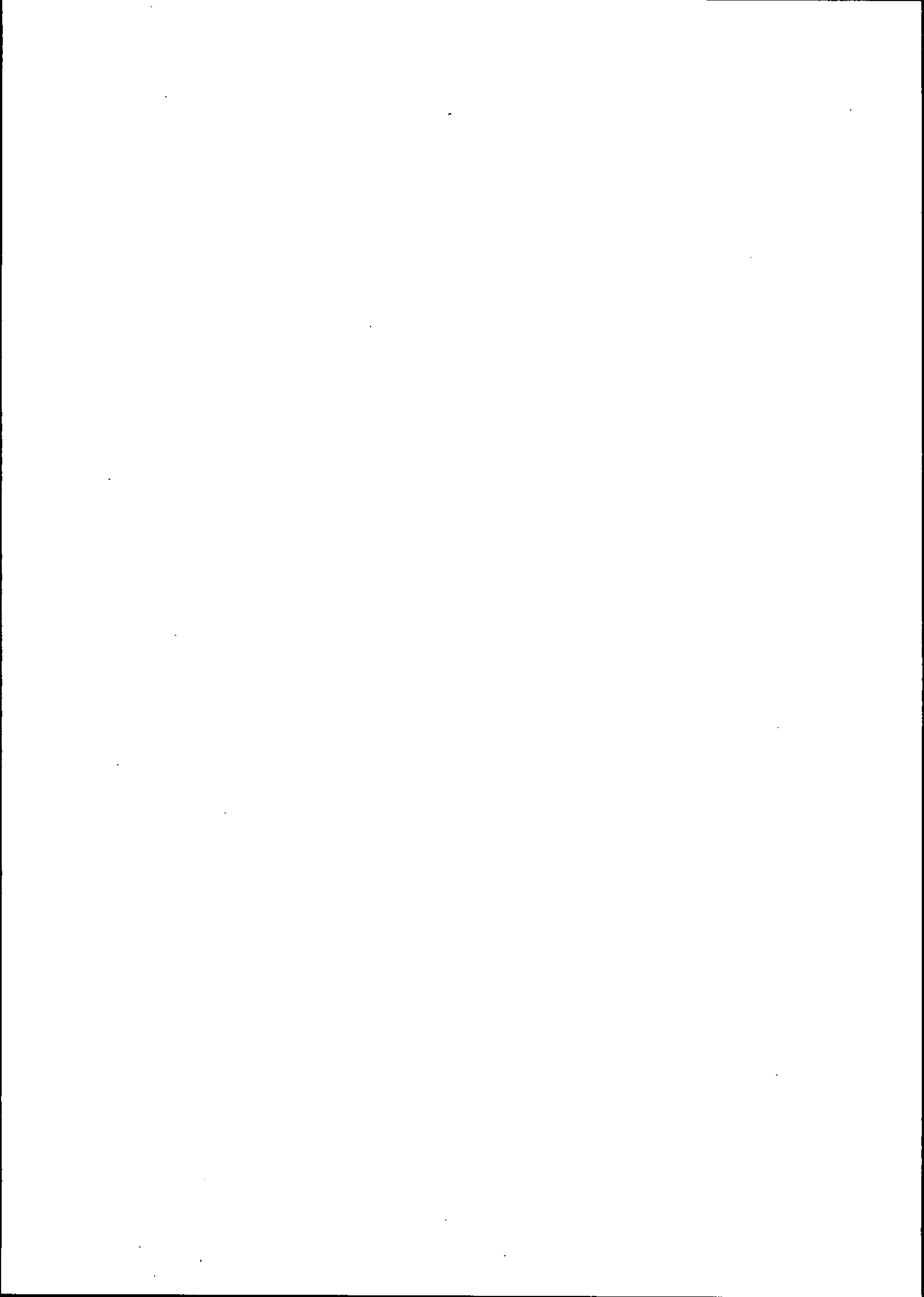
Tota la resta es relativament fàcil d'aconseguir. El model pot i ha de començar a caminar, però si no és resol aquest punt a mitjà termini continuarem tenint un model Cooperatiu "de segona" que té una ridícula incidència a mitjà termini: un model en definitiva, que amb l'aparença de ser una solució, no fa sinó que formar part del problema en si.

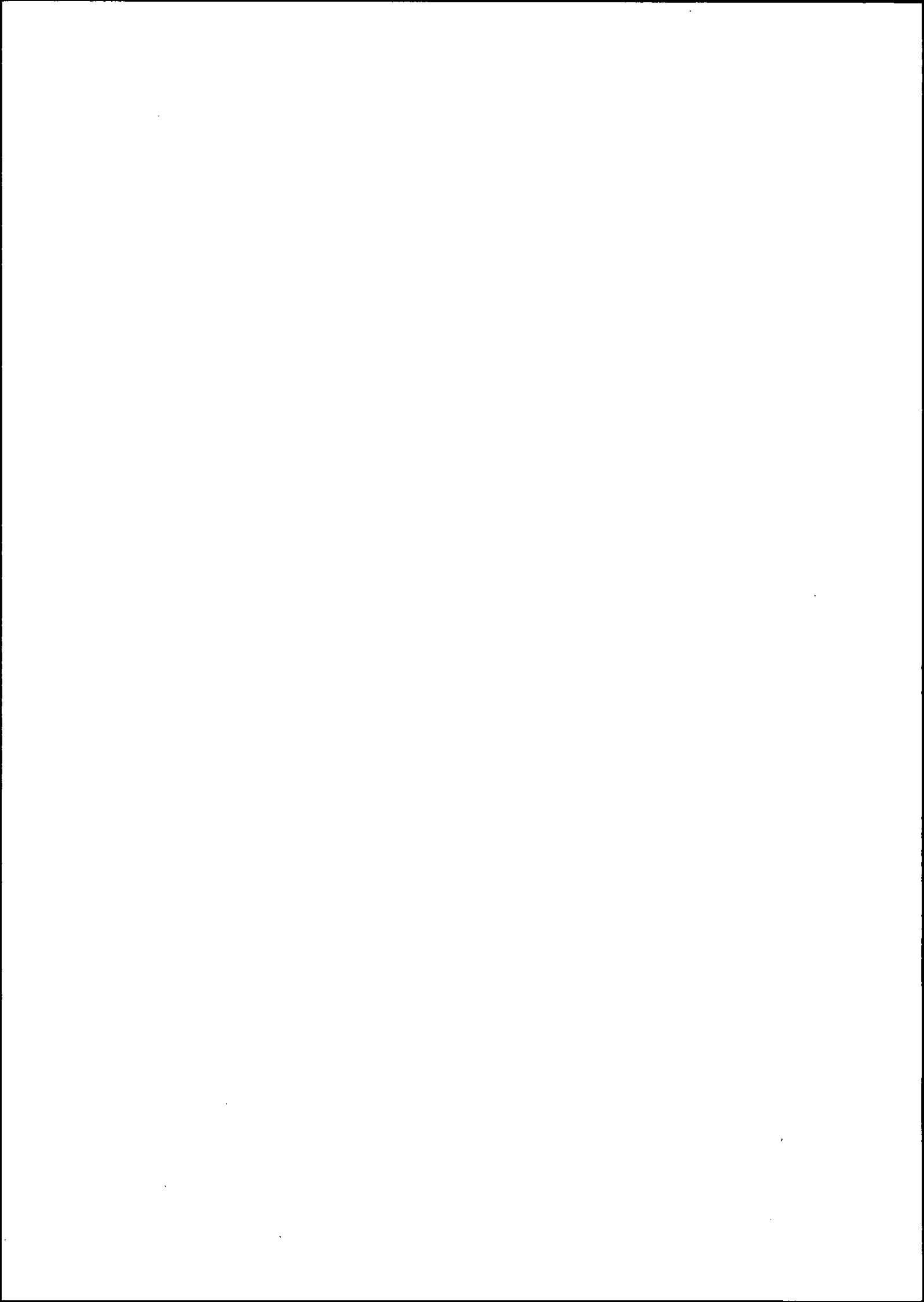
## BIBLIOGRAFIA

- HELLE INA ELMER (2003): Salg af almene boliger- er det ekspropriation?. AKF Forlaget.
- RESEARCH PAPERS FROM THE DEPARTMENT OF SOCIAL SCIENCES. INSTITUT FOR SAMFUNDSVIDENSKAB OG ERHVERVOKONOMI. LARS A. ENGBERG: "Social housing in Denmark". Research Paper no. 6/00. Roskilde University, Denmark.
- BIRGIT JEPPESEN (1987): Andelsboligen. Politikens Forlag.
- BYGGE OG BOLIGBESTYRELSEN (1995): De støttede private andelsboligers vilkaar.
- NYKREDIT (1996): Andelsboliger – stiftelse og drift af private andelsboligforeninger.
- ARBEJDERNES ANDELS BOLIGFORENING AAB: Fremtidens AAB. Handlingsplan 2002-2003.
- JÖRN ANDERSEN (1999): Andelsboligforeninger – aarsregnskabet, andelskroneopgørelsen m.m. Forlaget Thomson/Gadjura
- METTE NEVILLE (1994): Andelsboligforeningsloven med kommentarer. Forlaget Gadjura.
- CARME TRILLA (2002): La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada. Col.lecció Estudis Socials Núm.9. Fundació la Caixa.

### Agraïment especials a:

- Helle Ina Elmer (experta de la Universitat de Copenague en andelsbolig i en almeneboliger).
- Mette Kristensen (membre del Bestyrelsen del andel Findlandshus a Amagerfaelledvej).
- Jakob Sand Kirk (Assistent de Direcció del andel AAB: Arbejdernes Andels Boligforening).





**Criteris pagament:**

Encàrrec d'intervencions:

Aula Provença (intervenció no escrita, sessió 2 h 30, intervenció inicial 20')  
210€

Debat Formació (conferència 45' no escrita, desplaçament a part)  
210€

Ponència escrita (sempre i quan no tingui un projecte de recerca, en aquest cas no es paga)  
450€

Participació grup de treball permanent

Assistència reunions

42€

Paper escrit (sempre delimitant les pàgines prèviament)

30€/pàg

**Encàrrec de coordinacions i dinamització:**

Seminari Can Bordoï (buscar gent, continguts, moderació i resum)  
720€

Trobada C Bordoï (moderació i resum)  
210€

Trobada AP (moderació i resum)  
150€

Responsable grup de treball permanent (període delimitat de mesos, dinamització, escrits final)  
361€/mes

**Becaris i col·laboradors:**

Becaris en pràctica universitària (mitja jornada)  
360€/mes

Personal contractat per obra (projectes concrets, mitja jornada)  
7212€/any

