

Finestra oberta

**ANDEL: EL MODEL ESCANDINAU
D'ACCÉS A L'HABITATGE**

Raül Turmo

Febrer 2004

FINESTRA OBERTA | 39

Autor: Raül Turmo

Les opinions que s'expressen
en aquesta publicació corresponen al l'autor.

Edició: Fundació Jaume Bofill
Provença, 324. 08037 Barcelona
Tel. 93 458 87 00
Fax 93 458 87 08
fbofill@fbofill.org
www.fbofill.org

Impressió: Alta Fulla · Taller
Dipòsit Legal: B. 12.596-2004

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ	5
Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge	7
Aplicació del model andel a Catalunya	9
2. ANDEL: DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES	14
Introducció històrica	14
Realitat actual	16
Definició	17
Característiques	18
3. ESTUDI DEL MODEL ANDEL PAS A PAS	20
Introducció	20
L'andel, una associació	21
Hipoteca	22
Restricció d'embargament	23
Dipòsit d'entrada	24
Creació d'un andel i compra d'un immoble	25
Venda d'un habitatge andel	27
Llistes d'espera	28
Canvi d'habitatges andel	31
Patrimoni de l'associació andel	32
Valoració detallada d'un habitatge andel	35
Manteniment i millora d'un habitatge andel	37
Informacions privades i responsabilitat de la junta directiva en la venda d'un habitatge andel	39
Desperfectes	40
Obligació d'aprovació per part de la junta directiva	41
Lloguer	42
Reglament intern	44

Repartiment de les despeses	46
Aval per a l'entrada d'un andel	47
Relació amb l'Administració pública	48
Els estatuts	49
La junta directiva	50
4. DOS EJEMPLOS D'ANDEL A DINAMARCA	52
<i>Andel Boligforening Finlandsgade, exemple d'un andel petit ...</i>	52
<i>AAB (Arbejdernes-Andels-Boligforening), exemple d'un complex andel gran</i>	54
5. COMPARACIÓ ENTRE LES LLEIS ESPANYOLES/CATALANES I LES DE DINAMARCA PER APLICAR EL MODEL ANDEL A CATALUNYA	68
Prohibició del canvi del model andel al de propietat tradicional	60
L'entrada i la prohibició d'embargament	62
Prohibició o no de lloguer	63
Criteris per entrar en llista d'espera	64
Exclusions de l'andel	64
Qualitat de soci	65
Estatuts	66
6. INTRODUCCIÓ DEL PRIMER ANDEL A CATALUNYA	67
Grup d'estudi per la creació del primer andel de Catalunya	68
Conclusió final	71

1. INTRODUCCIÓ

Aquest estudi pretén oferir una solució parcial i concreta que ajudi a diversificar l'oferta de l'habitatge, per tal de garantir-ne un accés fàcil a tothom, a partir del model escandinau *andel* de cooperatives d'habitatges. Països com Dinamarca, Noruega, Suècia i altres a Europa i fora d'Europa apliquen un model cooperatiu segons el qual la propietat dels habitatges sempre resideix en mans de la cooperativa d'habitatges i on els socis gaudeixen d'un dret d'ús indefinit amb un lloguer tou. Els socis mai podran ser propietaris dels habitatges on viuen.

A Espanya, les lleis sobre cooperatives permeten fer cooperatives d'habitatges per la propietat o per la cessió d'ús, tot i que, a la pràctica, aquest model discrimina positivament a favor de la propietat tradicional. La cessió d'ús només és una possibilitat legal absolutament residual i que, a més, permet que els socis passin a ser propietaris dels seus habitatges a través d'un simple canvi d'estatuts.

L'objectiu de l'estudi és possibilitar la creació d'una cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús que, afavorida –en un principi– per les administracions, comenci a canviar la mentalitat en el món cooperatiu. Les cooperatives d'habitatges haurien de canviar la lògica d'empreses constructores per una lògica de cooperatives de gestió d'un parc d'habitatges. L'estudi també apunta les pautes del que creu que s'hauria de retocar, en un futur, per tal de gaudir del model cooperatiu que apliquen altres països, que té una incidència important a mitjà i a llarg termini. La incidència del nostre model,

Països com Dinamarca, Noruega, Suècia i altres a Europa apliquen un model cooperatiu segons el qual la propietat dels habitatges sempre resideix en mans de la cooperativa d'habitatges i on els socis gaudeixen d'un dret d'ús indefinit amb un lloguer tou.

El model espanyol i català de cooperatives d'habitatges no té un contingut desenvolupat i és una matèria parcialment desregulada.

Aquest estudi es basa en el contingut i els principis del model de cessió d'ús escandinau.

en canvi, és efímera, no permet crear un parc d'habitatges de fàcil accés que perduri en el temps i això ens obliga a recomençar de nou cada cinc o deu anys.

El model espanyol i català de cooperatives d'habitatges no té un contingut desenvolupat i és una matèria parcialment desregulada. Per exemple, la possibilitat de la cessió d'ús existeix, però no hi ha ni un sol article que en reguli els paràmetres. Les cooperatives d'habitatges només es contempen en un petit apartat de la Llei de cooperatives que no tracta l'habitatge amb profunditat. És una llei molt més adaptada a les cooperatives agràries o industrials que no pas a la problemàtica de l'habitatge. A Catalunya, les cooperatives d'habitatges s'han d'inscriure en el Departament de Treball i és molt complicat portar un cens exacte de les cooperatives d'habitatges existents. Aquest estudi, per tant, es basa en el contingut i els principis del model de cessió d'ús escandinau (tots els països que tenen cooperatives amb cessió d'ús segueixen uns principis molt clars) i busca la creació d'un model cooperatiu més avançat i desenvolupat a Catalunya i a Espanya, que treballi per crear un model que pugui afavorir les properes generacions i que segueixi els criteris de durabilitat i sostenibilitat de la definició del model cooperatiu que s'aplica als altres països.

L'estudi no pretén ser una crítica a les persones que treballen en el món cooperatiu a Espanya. Més aviat és una crítica al model en si, que 'desnaturalitza' el que hauria de ser el model de cooperatives d'habitatges. Les raons que fan que el nostre model cooperatiu es basi en la propietat tradicional són diverses: la manca de regulació –d'acord amb la Llei de cooperatives– del contingut de la cessió d'ús i de l'habitatge en general; la mentalitat espanyola sobre la propietat; un funcionament de les cooperatives basat en una lògica d'empre-

ses constructores i no d'empreses de gestió d'un parc d'habitatges, com passa en altres països; un cert obscurantisme d'una part del sector que fa que no hi hagi publicitat ni registres públics; la manca d'interès i de regulació per part de les administracions davant la problemàtica de les cooperatives d'habitatges; etc. La responsabilitat d'aplicar un model de cooperativa amb gestió d'ús ha de ser compartida per tots els agents implicats: les administracions han de guiar, afavorir i regular la cooperativa amb cessió d'ús i les cooperatives han de començar a optar per un model que ompli de contingut les cooperatives d'habitatges.

La responsabilitat d'aplicar un model de cooperativa amb gestió d'ús ha de ser compartida per tots els agents implicats.

Andel: el model escandinau d'accés a l'habitatge

Segons el Centre Internacional de Cooperatives (*International Co-operative Center*), l'objectiu d'una cooperativa d'habitatges és el de proveir els seus membres d'un habitatge seguint el model cooperatiu. Però també hi ha un altre objectiu molt important: les cooperatives tenen un deure de responsabilitat amb les generacions futures, és a dir, han de garantir que les generacions futures puguin continuar gaudint dels serveis d'un habitatge cooperatiu. Als països on les cooperatives d'habitatges s'entenen només com a cessió d'ús esdevenen un instrument molt important per l'accés a l'habitatge; és en aquests països on, realment, tenen una incidència en les polítiques globals sobre l'habitatge. Així doncs, aquests països gaudeixen d'un sistema amb milers d'habitatges que romanen indefinidament sota un model de fàcil accés i que cada any augmenten.

Als països on les cooperatives d'habitatges s'entenen només com a cessió d'ús esdevenen un instrument molt important per l'accés a l'habitatge.

El model escandinau andel, per la seva història i la seva implantació, és un model exemplar per explicar

L'andel és un model d'accés a l'habitatge situat entre el lloguer i la propietat, funciona de manera democràtica i els seus habitants mai no poden transformar-lo en una propietat tradicional, tot i que tenen més drets que un llogater convencional.

Un de cada tres habitants de Copenhaguen viu en un andel.

L'andel és un model que integra la iniciativa privada en un mercat no especulatiu.

què és i com s'ha d'aplicar el model cooperatiu i quin és el veritable sentit d'aquest model a mitjà termini.

L'andel és un model d'accés a l'habitatge situat entre el lloguer i la propietat, que estableix que tots els seus membres habitants són propietaris d'un immoble en si i gaudeixen del dret d'ús sobre un habitatge. El nou propietari del dret d'ús sobre l'habitatge paga una entrada –que li es reemborsada si decideix donar-se de baixa de l'andel– i un lloguer tou cada mes. El model de l'andel funciona de manera democràtica, els membres habitants de l'andel mai no poden transformar-lo en una propietat tradicional, tot i que tenen més drets que un llogater convencional, ja que és un model que estableix l'ús indefinit de l'habitatge.

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

2. És un model que integra la iniciativa privada en un mercat no especulatiu. Les empreses andel són cooperatives d'habitatges privades sense ànim de lucre. A Escandinàvia, com a bona part d'Europa, hi ha molts habitatges de lloguer social, lloguers barats per a les persones que ho necessiten i ajudes a la persona en els lloguers privats. Tot això costa uns diners a l'Estat. Al mateix temps, però, compta amb un sistema generalitzat d'andels que integren l'empresa privada en l'accessibilitat a l'habitatge, tot impeding l'especulació i ajudant a reduir els recursos que l'Estat ha de destinar als lloguers socials i a la resta d'ajudes pels lloguers.

3. És un model d'accés barat que ofereix avantatges als seus membres. Es paga una entrada pel finançament i per implicar les persones en la gestió de l'habitatge. Atorga més drets que un arrendament tradicional. Un andel es pot traspassar per transmissió *mortis causa*, es pot llogar a una tercera persona durant un temps determinat, etc.

4. El model andel facilita l'autogestió i el bon manteniment de la finca. L'habitatge social, encara que imprescindible, presenta un manteniment costós. 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, etc.), esdevé un bon model de gestió. A Dinamarca, hi ha estudis que demostren el bon manteniment dels habitatges que segueixen el model andel.

5. És un model molt transparent, amb un grau de satisfacció alt i que ajuda a diversificar la realitat de l'habitatge. El seu funcionament intern fa que els deures i les responsabilitats quedin ben definits. És un model molt clar –tal com mostraré més endavant–, provoca un grau de satisfacció alt entre els seus usuaris i suposa una alternativa que garanteix l'accés a l'habitatge a molta gent.

6. És un model que pot servir per aconseguir un equilibri social. A Dinamarca, per exemple, la construcció subvencionada d'habitatges ha de reservar un 10% a l'habitatge social (tot i que no deixa de ser un model privat).

L'andel és un model d'accés barat. Es paga una entrada pel finançament i per implicar les persones en la gestió de l'habitatge.

El model andel facilita l'autogestió i el bon manteniment de la finca. Alhora que provoca un grau de satisfacció alt entre els seus usuaris.

Aplicació del model andel a Catalunya

En el proper apartat, analitzaré amb profunditat el funcionament i les normes que regeixen un andel. És un

model que ha tingut una repercussió important a Escandinàvia i, actualment, a Catalunya i a Espanya, es podria aplicar un model semblant. De fet, legislativament ja hi té cabuda, és una cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús. Aquest model és el que, en molts altres països, s'entén realment com a cooperativa d'habitatges. Però no cal canviar les lleis per poder aplicar aquest model; tot i així, de cara al futur, s'hauria de desenvolupar el model i s'haurien de retocar un parell d'aspectes per evitar que els habitatges anel caiguessin en el lliure mercat.

Encara que ja existeixi la legislació bàsica per aplicar un model semblant a Espanya, fins ara no existien ni la voluntat ni la mentalitat necessàries per fer-ho. Però, hi ha una manera molt simple de corregir el nostre model, la solució rau en un canvi cultural més que no pas legislatiu.

El model escandinau de l'andel és un model que funciona des de fa molts anys a diferents països i disposa d'un parc d'habitatges important i d'una llarga tradició de gestió.

Així doncs, per què cal analitzar el model escandinau de l'andel? Perquè és un model que funciona des de fa molts anys a diferents països. El model anel disposa d'un parc d'habitatges important i d'una llarga tradició de gestió. Parteixo d'un sistema molt consolidat i no dels dos paràgrafs sense desenvolupar sobre la cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús amb què compta la legislació espanyola. Per tant, faré un estudi del model des de tots els punts de vista i l'analitzaré amb profunditat per donar una visió de conjunt. En aquest punt, hauré donat prou guies per comprendre què és i cap on s'hauria d'anar. Per últim, presentaré un model d'estatuts per aplicar un anel a Catalunya. Pretén ser un projecte pilot que aglutini tota aquesta experiència i que serveixi de model per la societat en general.

Tota la informació que ens permetria aplicar el model de l'andel està al nostre abast (a diversos països nòrdics hi ha moltes guies que descriuen el model an-

del, els drets de les parts, el finançament, etc.). No hem d'inventar-nos res. Només hem d'aplicar a la realitat catalana un model cooperatiu d'habitatges que no afavoreixi la propietat. Els destinataris fonamentals de l'estudi, en un principi, són els òrgans existents que treballen en temes relacionats amb l'habitatge –sobretot la Direcció General d'Actuacions Concertades, Habitatge i Urbanisme, però també l'empresa pública ADIGSA i l'Institut Català del Sòl–, per tal que la tasca del projecte pilot serveixi com a referent al món cooperatiu (capítol 5). La Generalitat té competències sobre la matèria i, en part, està optant per un canvi de mentalitat en relació a la problemàtica de l'habitatge. A més, els poders públics són els que han de dirigir el procés per corregir la situació actual. També va dirigit a la Federació Catalana de Cooperatives d'Habitatges, a les cooperatives més importants, als sindicats i a totes les associacions interessades.

Actualment, ja s'ha establert alguna mena de col·laboració entre un òrgan de la Generalitat i el món cooperatiu. Ara bé, un cop analitzada la problemàtica, s'hauria de fer un projecte pilot i treballar per crear un òrgan autònom que marqui les pautes, assessori, reguli i controli tot el model de cooperatives d'habitatges a Catalunya, com passa en molts altres països on existeix un model cooperatiu. A més, s'ha d'ordenar i racionalitzar el sector i s'ha de portar un control diari –en tots els sentits– sobre el nombre d'habitatges cooperatius que seguiran un model de cessió d'ús (al capítol 5 es descriu el camí que caldria seguir a Catalunya amb més claredat).

Al nostre país, fa molt temps que es fan cooperatives d'habitatges. Desafortunadament, però, el règim de propietat continua influenciat per l'afavoriment de la propietat tradicional que es fa des de les mateixes lleis

La Generalitat té competències en matèria d'habitatge i està optant per un canvi de mentalitat en relació a la seva problemàtica.

Un cop analitzada la problemàtica, s'hauria de fer un projecte pilot i treballar per crear un òrgan autònom que marqui les pautes, assessori, reguli i controli tot el model de cooperatives d'habitatges a Catalunya.

i des de la particular mentalitat espanyola en relació a la propietat. I els sindicats, com totes les altres cooperatives d'habitatges, s'han hagut d'abocar a aquest model. Per tant, malgrat els centenars de milers d'habitatges construïts en règim d'HPO (Habitatge de Protecció Oficial) sota la modalitat de 'cooperativa d'habitatges', tots aquests esforços no han permès crear un sistema perdurable, com passa en molts altres llocs. S'ha facilitat l'accés a l'habitatge a una persona, però no s'ha creat un model estable que pugui facilitar-ne l'accés a moltes d'altres.

El model andel té algunes variants. El cas del Canadà és molt interessant perquè va adoptar com a principi fonamental la propietat comuna de les cooperatives d'habitatges.

El model andel té algunes variants properes en molts altres llocs d'Europa i de fora d'Europa. El cas del Canadà és molt interessant perquè, des de fa dos dècennis, va adoptar com a principi fonamental la propietat comuna de les cooperatives d'habitatges; i els resultats han estat molt satisfactoris. Han aconseguit crear un nombrós parc d'habitatges de fàcil accés. El model andel/cooperatiu funciona en altres llocs d'Europa. A Dinamarca, les 4/5 parts dels habitatges andel s'han creat durant els darrers 25 anys.

A Espanya, les cooperatives d'habitatges són, més aviat, cooperatives per la construcció d'habitatges de propietat.

Actualment, s'està parlant molt de la necessitat de fomentar la construcció d'habitatge cooperatiu a Catalunya i a Espanya. Ara bé, l'important no és la quantitat d'habitatges cooperatius que es puguin construir sinó el model que es triï per a la seva gestió. L'únic que tenen en comú les cooperatives d'habitatges espanyoles amb les cooperatives d'habitatges dels països que tenen un model de cessió d'ús és el nom. A Espanya, les cooperatives d'habitatges són, més aviat, cooperatives per la construcció d'habitatges de propietat mentre que, en altres països, la propietat està absolutament proscriu. És més, els dos models de cooperativa d'habitatges són antagònics. De la mateixa manera que el nostre parc d'habitatges cooperatius no és comparable

amb el parc d'habitatges cooperatius dels països que apliquen un model de cessió d'ús, tampoc no es pot comparar la incidència que té el nostre model a mitjà i a llarg termini, per molts habitatges cooperatius que construïm.

Doncs bé, si a Catalunya i a Espanya la cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús disposa de cabuda legal, l'únic canvi important que cal per poder aplicar aquest model és el canvi de mentalitat dins el món cooperatiu. Potser ha arribat l'hora de qüestionar-nos el nostre model de cooperatives d'habitatges, especialment si tenim en compte la desproporció que hi ha entre la propietat i el lloguer al nostre país.

A Catalunya i a Espanya l'únic canvi important que cal per poder aplicar aquest model és el canvi de mentalitat dins el món cooperatiu.

2. ANDEL: DEFINICIÓ I CARACTERÍSTIQUES

Introducció històrica

La idea original prové d'Anglaterra. La filosofia cooperativa es va expandir ràpidament a Dinamarca i a Escandinàvia.

Els principis del model andel continuen essent els mateixos: els seus membres són els que dirigeixen la cooperativa/andel, l'accés està obert a nous membres i cada membre de l'andel disposa d'un vot.

La idea original d'aquest model prové d'Anglaterra. L'any 1844 es va crear 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'habitatges o andels.

Avui dia, els principis del model andel continuen essent els mateixos: els seus membres són 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, l'assemblea general és l'autoritat màxima de l'andel.

El 1866 es crea la primera cooperativa a Dinamarca, un fet que repercutirà en diversos sectors de l'economia. Però, no és fins l'any 1911 que es creen els primers *andelsboligforening* a Copenhaguen (la primera cooperativa d'habitatges a Dinamarca). Els dos primers andels foren *Gronldalsvaenge* i *Praestevangen*, dues cooperatives propietàries de l'edifici que van construir. Els membres de l'andel van pagar una entrada pel finançament de la construcció. L'entrada es retornava si es traslladaven a viure en un altre habitatge. El principi d'aquest model d'accés a l'habitatge era evitar l'especulació. Els membres gaudien d'un dret d'ús –el dret de viure en un habitatge determinat–, no podien vendre l'habitatge i, si decidien abandonar l'andel, rebien diners per les millores que havien fet als habitatges.

L'augment del valor dels habitatges sempre anava a favor de l'associació andel (de la cooperativa d'habitatge en si), i el lloguer tendia a disminuir a mesura que s'anava amortitzant la inversió feta per la construcció de l'andel.

L'andel de *Grondalsvaenge* era una cooperativa amb 400 habitatges i estava format per cases unifamiliars o dobles. La inspiració provenia de l'anglès Ebenezer Howard que, el 1889, havia publicat un llibre titulat *The Garden Cities of Tomorrow (Les ciutats jardí del demà)*. En aquest llibre, proposava la creació d'una ciutat com a experiment per poder estudiar les diverses formes d'habitatge i les reaccions dels seus habitants.

El 1912 el sindicat *Arbejdernes Andels Boligforening* va introduir el principi que cada membre havia d'aportar un capital inicial (entrada), en funció de la grandària de l'habitatge. Un cop s'havia anat amortitzant el pagament de l'andel, els lloguers mensuals anaven baixant.

A partir del 1913, es crea l'*Arbejdernes Koperative Byggeforening* (Cooperativa d'Habitatges pels Treballadors). Es pretenia que els treballadors tinguessin influència en la construcció dels habitatges cooperatius. Durant aquells anys, es van crear diversos andels, que ja rebien ajudes públiques. La democràcia interna va ser un valor important des del principi i, per tant, els membres de l'andel eren els que decidien com seria la construcció. Així doncs, es van començar a construir andels, que acostumaven a ser edificacions de prop de cinc plantes per afavorir un accés barat a l'habitatge a les famílies.

A partir del 1976, totes les edificacions de lloguer que es volguessin vendre s'havien d'oferir, primer, als veïns per facilitar la creació d'un andel.

La majoria d'andels que existeixen actualment s'han creat durant els darrers 25 anys, en el moment

Un dels dos primers andels va ser el de *Grondalsvaenge*, una cooperativa amb 400 habitatges format per cases unifamiliars o dobles.

A partir del 1976, totes les edificacions de lloguer que es volguessin vendre s'havien d'oferir, primer, als veïns per facilitar la creació d'un andel.

que els veïns dels parcs de lloguer han pogut adquirir l'edifici mitjançant la creació d'una cooperativa o per la creació d'andels de nova construcció.

Realitat actual

A Dinamarca hi ha 125.000 habitatges andel.

És un model amb molta tradició però, el seu creixement més espectacular s'ha produït en els darrers 25 anys.

L'Estat autoritza les empreses sense ànim de lucre a gestionar el parc d'habitatge social de lloguer, que representa un 20% dels habitatges.

A Dinamarca, en total, hi ha 125.000 habitatges andel. Hem de tenir en compte que Dinamarca és un país amb una població de 5 milions de persones que viuen molt repartides en un territori una mica més gran que Catalunya. Moltes viuen en cases unifamiliars situades en pobles o petites ciutats. Copenhaguen és l'única ciutat d'una certa grandària que hi ha al país. Per tant, el model andel és –sobretot– un model urbà i, a Copenhaguen, és on té el seu màxim exponent, amb un total de 74.000 habitatges dels 125.000 que hi ha a tot el país (a la regió de Copenhaguen hi ha més de 100.000 habitatges). És un model amb molta tradició però, tot i així, el seu creixement més espectacular s'ha produït en els darrers 25 anys. Des del 1975, quan només hi havia 20.000 habitatges andel, el nombre d'habitatges s'ha multiplicat per cinc.

A Escandinàvia, hi ha un parc d'habitatges de lloguer molt gran. A Dinamarca, l'Estat autoritza les empreses sense ànim de lucre a gestionar el parc d'habitatge social de lloguer, que representa un 20% dels habitatges. Ben al contrari del que passa a Espanya, el parc d'habitatge social no ha parat de créixer en les últimes dècades. No obstant això, darrerament, s'observa una voluntat de racionalitzar l'habitatge social. I el model andel és un model molt vigent a Escandinàvia perquè és una manera de lluitar contra l'especulació i, a més, redueix els diners que l'Estat ha de destinar al lloguer social. Així doncs, els principals destinataris

d'un habitatge andel són aquelles persones amb rendes limitades però que no necessiten un habitatge social (per exemple, un jove de 22 anys, que podrà adquirir un habitatge a Copenhaguen sense haver de subscriure una hipoteca a la qual no pot fer front; o una família de treballadors amb dos fills, que podrà viure a Copenhaguen sense la necessitat de destinar la major part del seu sou a una hipoteca).

Estadística actual dels habitatges andel en funció de la seva grandària

0-40 m ²	40-60 m ²	60-80 m ²	80-100 m ²	100-120 m ²	+120 m ²
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%	1%	25%

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 a un percentatge molt alt dels habitants de les ciutats escandinaves. Aquest tipus de propietat es troba entre el règim de propietat i el lloguer. Així doncs, als països escandinaus, hi ha tres maneres diferents de gaudir d'un habitatge: la propietat, el lloguer (amb un percentatge de lloguer social alt) i l'andel.

La primera regla d'or de l'andel, la més important i la que dóna 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.

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 a un percentatge molt alt dels habitants de les ciutats escandinaves.

L'andel és una associació de propietaris del conjunt d'un immoble. Cada persona que accedeix a un habitatge paga una entrada que és reemborsada si es decideix abandonar l'apartament.

L'andel és una associació de propietaris del conjunt d'un immoble. Cada persona que accedeix a un habitatge paga una entrada (a Copenhaguen oscil·la entre els 3.000 i els 30.000 euros, en funció de la grandària de l'habitatge i de la seva situació geogràfica). Aquesta quantitat és reemborsada si es decideix abandonar l'apartament. Durant el temps que es disposa de l'habitatge, s'ha de pagar un lloguer tou –segons la grandària de l'apartament– que servirà per fer front a l'endeutament que ha suposat la construcció de l'andel i a les despeses de manteniment.

Característiques

L'associació andel o cooperativa és propietària de l'edifici.

L'andel és un model privat d'habitatges: els seus membres són membres d'una cooperativa sense ànim de lucre que compra o edifica l'immoble. L'associació andel o cooperativa, per tant, és propietària de l'edifici. Poden ser sindicats, gremis, associacions amb una finalitat concreta, o simplement, com passa avui dia, organitzacions andel. Per tant, el model andel és una manera d'adaptar la iniciativa privada a un model no especulatiu d'accés a l'habitatge.

L'andel és un model lliure d'especulació. El lloguer és fix i, quan s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial, ha de tendir a baixar.

L'andel és un model lliure d'especulació. Ningú no guanya res pel lloguer de l'habitatge. El lloguer és fix i, quan s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial, ha de tendir a baixar (el lloguer és per pagar l'amortització del deute, el manteniment de l'edifici i les despeses). Pel que fa a l'entrada inicial, acostuma a variar poc i, a més, s'estableix el preu màxim al qual es pot elevar.

És un model que, en gran part, compta amb el suport de l'Administració pública. Aquest fet imposa uns deures als andels; per exemple, la llei danesa estableix que els andels que han rebut una subvenció pública per

a la seva creació han de destinar un de cada deu habitatges al 'deure social' vers els grups amb necessitats especials d'habitatge.

És un model que funciona de manera democràtica. Els propietaris són els membres dels òrgans de decisió i, per tant, són els que prenen totes les decisions que afecten la vida de l'andel: si cal fer un canvi de finestres, si hi ha d'haver un camp de jocs pels infants al jardí, el tipus de connexió a Internet, etc. Hi ha molts andels que disposen d'un gran ventall de serveis. Realment, alguns són un veritable model de comunitat, tant pel que ofereixen com pel seu funcionament.

És un model que afavoreix la mobilitat, tant si es té necessitat d'espai com si es vol canviar de barri o de ciutat. No és un model impermeable. A Copenhaguen i a altres ciutats, existeix un sistema generalitzat d'andels. Això s'articula mitjançant llistes d'espera, a través de les quals els membres habitants de l'andel poden accedir a un nou andel en funció de les seves necessitats.

És un model transparent. Es defineixen molt clarament els drets, els deures i les formes d'accedir a un andel, de manera que sigui un model comprensible i clar.

Hi ha molts andels que disposen d'un gran ventall de serveis i alguns són un veritable model de comunitat, tant pel que ofereixen com pel seu funcionament.

3. ESTUDI DEL MODEL ANDEL PAS A PAS

Introducció

L'andel és un model que té una tradició molt llarga i que, per tant, ha generat una legislació força rica. Actualment, hi ha diverses lleis que tenen relació amb l'andel. Començant per la principal, *Bekendtgørelse af lov om andelboligforeninger og andre bolligfaelleskaber*, trobem implicacions en la Llei de propietat, en la de lloguer, en les hipoteques, en les ajudes públiques, etc. Com ja he dit, a Escandinàvia, compten amb el lloguer social destinat a diferents grups (joves, gent gran, etc.), el model de propietat tradicional i el sistema d'andels, que representa una alternativa per les ciutats. Dins dels andels, hi ha molts habitatges petits per joves i parelles i d'altres una mica més grans per famílies. Tot i així, no és un model orientat únicament als joves –encara que són molts els joves que en fan ús– sinó que, més aviat, és un model alternatiu a la propietat tradicional destinat a la gent que vol gaudir d'un habitatge a llarg termini i que s'hauria d'endeutar molt per accedir a la propietat tradicional.

Dins dels andels, hi ha molts habitatges petits per joves i parelles, i d'altres una mica més grans per famílies.

L'andel és un model alternatiu destinat a la gent que vol gaudir d'un habitatge a llarg termini i que s'hauria d'endeutar molt per accedir a la propietat tradicional.

La societat escandinava defuig les grans construccions intel·lectuals per resoldre els problemes i busca una aproximació més pragmàtica –que no vol dir simple– al conflicte plantejat. També apliquen aquest pragmatisme a l'andel. És un model transparent i fàcil d'entendre però, al mateix temps, desenvolupat. Tots aquests anys d'experiència de l'andel han generat diverses lleis, molta jurisprudència. I també s'ha hagut de modificar algun aspecte del model, en els moments

que no avançava. Hi ha hagut una discriminació positiva neta cap a aquest model per part dels poders públics escandinaus.

En aquest apartat, tractaré de sistematitzar dels elements més importants del model andel, com ara l'adquisició, la venda, les responsabilitats, els òrgans de decisió, etc., i analitzaré les lleis i les interpretacions jurisprudencials més importants per conèixer el model danès amb més profunditat. A més, no només serà un estudi jurídic rigorós, sinó que també proporcionarà elements per poder interpretar millor la llei. Seria molt complex parlar de totes les implicacions que té el model andel dins el sistema escandinau. Per fer-ho, hauria de fer una anàlisi de l'Estat i del sistema tributari danès. A més, cada cultura jurídica prové d'una realitat diferent i el que vull tractar és el model andel (que no és pas complex) i no el model d'estat de benestar escandinau. La part final de l'apartat constarà d'una anàlisi comparativa entre les lleis espanyoles/catalanes i les daneses per intentar trobar els elements que tenen en comú i els possibles punts de fricció.

L'andel, una associació

La Llei de l'andel no estableix cap definició de què és un andel. La definició apareix en una llei anterior que encara s'utilitza per entendre el concepte. Tothom coneix el funcionament d'un andel. En aquesta llei anterior, es deia que és una associació que té com a finalitat ser propietària d'una edificació sobre la base andel o cooperativa (cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús és el que, en altres països, s'entén com a cooperativa d'habitatges; la base andel estableix que tothom és propietari en el seu conjunt).

Legalment, l'andel és una associació que té com a finalitat ser propietària d'una edificació sobre la base cooperativa.

El patrimoni de l'andel forma part de l'associació andel i els seus membres habitants tenen el dret d'ús sobre un habitatge de l'associació.

El patrimoni de l'andel forma part de l'associació andel i els seus membres habitants tenen el dret d'ús sobre un habitatge de l'associació. Un membre habitant d'un andel disposa d'una quota ideal sobre l'andel en funció de l'entrada que hagi aportat. Però, el dret d'ús d'un habitatge andel no significa la propietat de l'habitatge. Només poden constituir andels les persones que visquin tot l'any en l'habitatge –és a dir, les persones que hi tinguin la seva adreça efectiva– i sempre hauran de ser edificacions que tinguin més de dos habitatges¹.

La relació entre els membres i l'associació està regulada per l'estatut de l'associació.

La relació entre els membres i l'associació està regulada per l'estatut de l'associació. En aquest document, trobem les normes de funcionament intern, el òrgans de l'associació, els procediments de decisió, etc. Els membres d'un andel no sempre són membres habitants d'un andel. Legalment, hi pot haver un andel on no hi hagi relació entre els habitants i els membres de l'associació; però, a la pràctica, gairebé en tots els casos, els membres del l'andel són membres habitants d'un andel (membres d'un andel amb dret d'ús sobre un habitatge).

Hipoteca

Els membres d'una associació andel s'obliguen personalment i solidàriament pel deute hipotecari.

Els membres d'una associació andel s'obliguen personalment i solidàriament pel deute hipotecari². Això s'ha d'interpretar de la següent manera: 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 a través d'un crèdit. Normalment, el banc prendrà l'immoble com a garantia per aportar el finançament. Els andels es financen a llarg termini. Els lloguers són tous i, si algun membre de l'andel no paga en

un termini curt, se'l pot excloure de l'andel³. Amb l'aportació de l'entrada, els membres d'un andel contreen unes obligacions amb l'associació andel, però només les obligacions adquirides després de la creació de l'andel⁴. Segons aquesta sentència, la responsabilitat dels membres habitants d'un andel s'acaba aquí. Normalment, les hipoteques es negocien a 30 anys. Un cop s'ha amortitzat l'endeutament, s'aniran baixant els lloguers en la mesura del possible. A més, com que aquests habitatges tenen un preu accessible, és molt fàcil substituir les persones que abandonen un andel (de fet, les llistes d'espera sovint són molt llargues).

Com que aquests habitatges tenen un preu accessible, és molt fàcil substituir les persones que abandonen un andel.

Restricció d'embargament

Normalment, no es pot embargar un habitatge andel⁵. Aquesta restricció funcionarà sempre que no hi hagi una menció contrària als estatuts. Però, habitualment, no es contempla la possibilitat de l'embargament. Els diners de l'entrada són per l'associació. A partir d'aquí, la persona disposa del 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 aportar en el seu moment per permetre que una altra persona adquireixi la qualitat de membre habitant de l'andel. La propietat de l'immoble andel, però, és de l'associació. L'únic cas en què es permet acceptar l'andel com a garantia és quan es demana un crèdit per fer front al pagament de l'andel. L'associació, això sí, ha de conèixer les condicions del crèdit.

Normalment, no es pot embargar un habitatge andel.

Si algú vol deixar de ser membre de l'andel i es vol vendre el seu dret, recuperarà l'entrada que va aportar en el seu moment.

Aquesta prohibició fins i tot va més enllà, perquè no es pot embargar una venda de futur (no es poden embargar els diners de l'entrada d'una persona pressupo-

sant que aquesta persona decidirà abandonar l'andel en un futur).

Dipòsit d'entrada

Quan es funda l'andel, s'ha de decidir quina entrada cal aportar a l'associació.

L'avantatge d'una entrada gran és que permet reduir el preu de la hipoteca de l'associació.

En un andel subvencionat per l'Estat, el 80% es finança amb endeutament i el 20% amb les entrades dels membres.

Quan es funda l'andel, s'ha de decidir quina entrada cal aportar a l'associació. Tot i que, generalment, es busca el model més accessible, es pot optar per una entrada gran o per una de petita.

L'avantatge d'una entrada gran (podríem parlar d'uns 6.000 €; és un preu aproximatiu, només per donar una idea del que acostuma a costar), és que permet reduir el preu de la hipoteca de l'associació. A més, les persones que demanin un préstec podran desgravar aquests diners. D'aquesta manera, també s'aconsegueix un lloguer mensual més baix i es crea una certa complicitat entre el membre habitant de l'andel i l'habitatge (el fet que costi una determinada quantitat fa que, subjectivament, la persona es percebi com a titular d'un dret més fort i que s'impliqui més en l'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 opten per l'opció d'una entrada una mica gran (sense ser excessiva).

En un andel subvencionat per l'Estat, el 80% es finança amb endeutament i el 20% es finança amb les entrades dels membres. Normalment és així (l'Estat aporta un 10%)⁶.

No tots els habitatges andel tenen la mateixa superfície. Moltes vegades, els andels són petits complexos d'habitatges que intenten donar resposta a necessitats molt diverses. 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 calcular la part proporcional del lloguer que es paga mensualment.

L'entrada d'un andel és la part proporcional del valor de l'andel. Amb el temps, el nivell d'endeutament de l'andel va disminuint. A mesura que s'ha anat amortitzant la hipoteca, els lloguers han de tendir a baixar. L'objectiu de l'andel no és pas l'especulació. Abans de l'any 2000, no s'acceptava que el preu de l'entrada d'un andel pogués arribar a ser més d'un 25% més alt que l'entrada que es va pagar en el moment de la constitució de l'andel. Això es va canviar per adaptar una mica més l'andel a la realitat⁷. Hi ha un altre sistema de màxims –que exposaré més endavant– que estableix que no hi poden haver grans pujades en el valor de les entrades. En el cas que una persona es vulgui vendre el seu dret d'ús de l'andel, el preu màxim està molt controlat. Per altra banda, no existeix un preu mínim. Molts dels andels tenen com a preu de venda del dret andel el mateix preu de compra (més les millores que s'hagin pogut fer). L'andel intenta obtenir la 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 més endavant, el valor d'un andel/cooperativa té un sistema legal de màxims establert que fa que no hi puguin haver grans pujades en el preu de les entrades.

Creació d'un andel i compra d'un immoble

Quan una associació andel compra un immoble pot ser que sigui de nova creació o que sigui un edifici que ja existia. Molts dels andels creats a Dinamarca no són

L'entrada d'un andel és la part proporcional del seu valor. A mesura que s'ha anat amortitzant la hipoteca, els lloguers han de tendir a baixar.

En el cas que una persona es vulgui vendre el seu dret d'ús de l'andel, el preu màxim està molt controlat.

A Espanya el model s'hauria d'implantar des de la nova construcció o bé a través de la compra d'edificis destinats a la creació de nous habitatges basats en el model andel/cooperatiu.

construccions noves, sinó que són adaptacions d'edificis vells a aquest model. Les 3/4 parts dels andels que trobem avui dia són habitatges de lloguer adaptats al model andel, la majoria durant els últims 25 anys. Això respon al fet que les autoritats daneses racionalitzen molt el parc d'habitatges existent i no se centren exclusivament en la nova construcció. Evidentment, a Espanya, això seria molt complicat perquè el model d'habitatge gairebé és un monopoli de la propietat tradicional. Així doncs, el model s'hauria d'implantar –sobretot– des de la nova construcció (per aconseguir, precisament, tot el contrari: que, en un futur, l'accés a l'habitatge es basi en una altra cosa que en la nova construcció), o bé a través de la compra d'edificis destinats a la creació de nous habitatges basats en el model andel/cooperatiu.

Hi ha tot un procés establert per definir quin és el nombre de llogaters necessaris per formar una associació andel i poder crear l'immoble.

Hi ha molts articles que parlen del dret que tenen els llogaters d'esdevenir membres habitants d'un andel⁸. Tant pot ser que una associació andel compri un immoble destinat al lloguer per convertir-lo en un andel (la norma general), com que els mateixos llogaters –per iniciativa pròpia– vulguin crear una associació andel i adquirir l'immoble. No obstant això, aquí no és molt rellevant perquè no existeixen gaires edificacions destinades totalment al lloguer. Sí que és important, però, saber que hi ha tot un procés establert per definir quin és el nombre de llogaters necessaris per formar una associació andel i poder crear l'immoble. Una associació andel està obligada a oferir la possibilitat de ser membre de l'associació als llogaters; també es defineixen els passos que s'han de seguir⁹. Cal destacar que aquests articles subratllen que no es pot voler influenciar excessivament els antics llogaters ni les entitats bancàries que financen els andels. Les associacions andel funcionen amb independència, el seu funcionament només està marcat per les lleis i pels seus estatuts.

Venda d'un habitatge andel

Quan es produeix la venda d'un habitatge andel es transfereix el dret d'una persona de 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 el que es transfereix és aquest dret. Per tant, quan faci referència a la venda d'un habitatge andel s'haurà d'interpretar que el que es ven és el dret d'ús sobre l'habitatge.

Doncs bé, quan es produeixi la venda d'un habitatge andel s'haurà de seguir un procediment que relaciona el venedor, l'associació i el comprador.

Quan es ven un habitatge andel, el venedor ha de donar els documents següents al comprador¹⁰:

- una còpia dels estatuts de l'associació,
 - l'últim balanç comptable de l'associació i l'últim pressupost anual,
 - el preu de l'habitatge andel –marcat per l'associació–, juntament amb els possibles increments per les millores fetes a l'habitatge i un 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, l'operació no seria legal. Aquesta sentència, doncs, estableix que la prova de la legalitat del preu de l'entrada incumbeix el comprador¹¹.

El comprador ha de ser reconegut per la junta directiva. La junta directiva li pot negar el dret d'ús sobre l'habitatge, al·legant una sèrie de motius molt específics que veurem més endavant, com pot ser la incapacitat per fer front al lloguer.

També és important el fet que el venedor hagi de rebre l'autorització de la junta directiva un cop verificada la venda. La junta pot demanar una rebaixa del preu si

Quan es produeix la venda d'un habitatge andel es transfereix el dret d'una persona de gaudir de l'ús de l'habitatge i s'ha de seguir un procediment que relaciona el venedor, l'associació i el comprador.

La junta directiva ha de notificar el valor de la cooperativa el dia en què es produeix la venda.

Qui rep els diners de la venda és l'associació i no el venedor.

La junta directiva, garanteix que la venda d'un habitatge andel es realitzi de manera correcta.

creu que el cost de les possibles millores fetes és excessiu.

La junta directiva ha de notificar el valor de la cooperativa de la qual se'n compra el dret d'ús sobre un habitatge el dia en què es produeix la venda (aquí es comprova que el preu de venda sigui realment el preu que marca l'associació per l'habitatge).

En un primer moment, qui rep els diners de la venda és l'associació i no el venedor. Quan aquesta ha comprovat que el venedor no està endarrerit en els seus pagaments, etc. 'dóna' els diners al venedor. Aquest apartat és molt important. L'associació, mitjançant la junta directiva, garanteix que la venda d'un habitatge andel es realitzi de manera correcta, respectant els preus màxims marcats pels estatuts. El moment del canvi de titular dels drets és un dels més importants en la vida d'una associació andel/cooperativa. Els andels vetllen perquè aquest procés es realitzi de forma transparent.

El comprador disposa d'un termini de 6 mesos per demanar una rebaixa de preu o el possible retorn d'una part, si hagués pagat més del que calia.

Hi ha tota una sèrie d'articles per tal que aquesta informació es transmeti de forma efectiva. I aquesta transmissió d'informació, tot i que és responsabilitat del venedor, l'ha de garantir la junta directiva (la junta ha de comprovar que s'ha produït la transmissió de la informació).

Llistes d'espera

Actualment, aquest és un punt controvertit. Hi ha un projecte de llei que vol acabar amb una pràctica que s'està duent a terme durant els últims anys¹². Els esta-

tuts decideixen qui té prioritats d'accés a un habitatge andel a l'hora de vendre'l. Normalment, els primers són els mateixos habitants, que poden decidir canviar d'andel (per exemple, una parella jove que viu en un habitatge andel de dimensions petites i que, quan té un infant, vol mudar-se a un habitatge més gran del mateix complex andel). També és possible que transmeti el dret a un ascendent o descendent perquè hi pugui viure, o que decideixi canviar l'andel actual per un altre andel a la mateixa ciutat o en un altre indret.

Quan la persona decideix vendre el seu andel pot ser –com passa en molts andels– que estigui obligada a vendre'l a les persones que estan inscrites a 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; la persona que porta més temps inscrita a la llista d'espera és la que té prioritats; el criteri, doncs, és prou raonable.

El problema que ha sorgit durant els últims cinc anys –sobretot a Copenhaguen– és que els preus de l'habitatge de propietat han pujat i, en conseqüència, els preus dels andels –comparativament– són molt més barats. Aprofitant aquest fet, als andels on no existia l'obligació de vendre l'andel a una persona que estava en llista d'espera, hi ha hagut casos de persones que venien el seu andel d'acord amb la comprovació pertinent del preu correcte per part de la junta directiva i que, al mateix temps, demanaven als possibles compradors deu o quinze mil euros més de sotamà, sense que la junta directiva en sabés res. Evidentment, això és una pràctica il·legal i el comprador no recuperarà mai aquests diners. La diferència de preu entre l'andel i la propietat tradicional ha impulsat algunes persones a dur a terme aquesta pràctica.

Normalment, els habitants del mateix andel tenen prioritats per canviar d'andel. I també poden transmetre el dret a un ascendent o descendent perquè hi pugui viure.

El sistema de les llistes d'espera regula l'accés dels nous membres quan un membre habitant abandona l'andel.

Per acabar amb aquestes pràctiques especuladores, s'ha elaborat una proposta de llei. Per altra banda, tot el procés està molt controlat i hi ha uns preus de venda establerts. Així doncs, aquest projecte de llei establirà l'obligatorietat que la venda de l'andel es faci seguint l'ordre establert per les llistes d'espera i que un particular no pugui vendre a una altre particular, tret dels casos següents:

- un venedor que ven el seu andel a un altre propietari d'andel per intercanviar-lo,
- ascendents o descendents del venedor,
- el germà o germana d'un venedor d'andel,
- el cònjuge d'un venedor d'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 força temps vivint a l'habitatge).

Per inscriure algú en una llista d'espera es pot demanar una petita suma de diners que només es podrà fer servir per pagar l'administració de la llista d'espera.

És corrent que hi hagi dues llistes: una pels habitants de l'andel i la segona per tot-hom que hi vulgui estar inscrit.

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

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

Segons els estatuts tipus que utilitzen la majoria d'associacions andel, hi ha d'haver unes llistes d'espera que regulin l'ordre de prioritat per l'accés a un andel¹³. La nova llei aprofundeix 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 dues llistes; una primera llista pels habitants de l'andel –que tindran preferència a l'hora de

canviar d'habitatge– i la segona per tothom que hi vulgui estar inscrit.

Als estatuts, hi pot haver un procediment alternatiu a les llistes d'espera. Aquests procediments, però, no poden servir per fer que una persona se salti el temps d'espera de les llistes. Els paràmetres utilitzats responen a uns criteris rellevants com, per exemple, la grandària de l'andel. És força 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, basat en motius d'ètnia, raça, sexe o similars, que impedeixi l'accés a uns grups concrets. Se segueix un criteri que prohibeix el tractament discriminatori.

Canvi d'habitatges andel

El model que estudiem permet que una persona que viu en un andel pugui continuar gaudint del model si decideix o necessita canviar de barri o de ciutat. Això és possible quan es disposa d'un parc d'andels considerable. I, tot i que aquest no era l'objectiu principal, l'èxit del model ha fet que els membres habitants d'un andel tinguin un avantatge més pel fet de viure en un andel. L'intercanvi d'andels és força usual i no és més que una compra-venda mútua del seu dret d'ús. Ni l'entrada ni el lloguer no seran exactament els mateixos. La forma més corrent d'accedir a un andel és a través de les llistes d'espera, però l'intercanvi és una altra de les opcions que hi ha.

Per poder fer un canvi, s'estableixen uns períodes mínims durant els quals s'ha hagut d'habitar en un andel¹⁴. Quan es canvia d'andel, és obligatori donar-se de baixa de l'andel original mitjançant la venda i fer-se

El model que estudiem permet que una persona que viu en un andel pugui continuar gaudint del model si decideix o necessita canviar de barri o de ciutat.

La forma més corrent d'accedir a un andel és a través de les llistes d'espera, però l'intercanvi és una altra opció.

membre del nou andel en el moment de la compra. Cap estatut no pot impedir la possibilitat de canvi per part d'un membre habitant d'un andel.

Patrimoni de l'associació andel

Preu d'un habitatge andel

Als estatuts originals de constitució d'un andel/cooperativa, es fixen les entrades en funció de la grandària de l'habitatge del qual gaudiran del dret d'ús.

Els preus de venda es calculen a partir de: preu de l'habitatge o entrada, millores dutes a terme, estat de l'habitatge i inventari del que es deixa.

Als 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 del qual gaudiran del dret d'ús. Normalment, un 20% del preu de l'andel es finança amb les aportacions de 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 preus no podran sobrepassar uns preus màxims. Els preus de venda d'un habitatge andel es calculen a partir d'aquests quatre elements¹⁵:

1. Preu de l'habitatge andel o entrada, calculat en funció dels metres quadrats de l'habitatge i establert per l'associació als 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 que s'hi hagin ocasionat.
4. Inventari del que es deixa o del que hi ha instal·lat a l'habitatge, si es ven amb mobles o amb algun equipament especial.

Els estatuts poden establir limitacions més grans que les que marca la llei en el preu de venda. El que no pot autoritzar un andel són preus de venda superiors als establerts per llei.

Molts dels andels existents pertanyen a sindicats i altres associacions. En aquest cas, 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 qual el va adquirir, més les possibles millores o desperfectes). En altres casos, el preu pot ser superior per adaptar-lo una mica a la realitat. Els augments, però, en cap cas són espectaculars. El que busca el model andel és que els preus promoguin un accés fàcil a l'habitatge. És per això que s'estableix tot un sistema de màxims.

Només com a exemple, un habitatge andel d'uns 50 metres quadrats (sobretot per a joves) acostuma a tenir una entrada de 7.000 € i un lloguer mensual –amb calefacció inclosa– de 220 €. Si aquest mateix habitatge fos de propietat, costaria prop de 140.000 €.

Valor del patrimoni d'una associació andel

Cal tenir molt present que està prohibit convertir un edifici andel en un edifici de propietat tradicional¹⁶. 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, aquesta ha establert un sistema d'elecció dels màxims que es poden fixar. Això té relació amb el propi sistema danès i, per tant, és incomprendible si no es coneix tot el model. Si en parlo, només és per mostrar que no són màxims establerts per les lleis del lliure mercat, sinó que és un model controlat i que en tots els períodes històrics s'han anat impo-

Molts dels andels pertanyen a sindicats i altres associacions. En aquest cas, el preu de venda és igual al preu de venda inicial.

Està prohibit convertir un edifici andel en un edifici de propietat tradicional.

Per establir els màxims del valor de l'associació andel es pot escollir entre: el preu de l'adquisició, el preu com a edifici de lloguer, l'últim valor utilitzat, i una regla tècnica d'augment que fa que no hi pugui haver augments molt elevats del preu total d'un andel.

sant màxims en funció de la realitat del moment. És obvi, doncs, que la capacitat de fer funcionar un model cooperatiu rau en el fet que sigui un model paral·lel a la propietat. Per tant, és impensable que, en els països que tenen aquest model cooperatiu, una persona pugui vendre habitatges de cooperatives als preus de lliure mercat de propietat, com passa aquí. A Dinamarca, existeix un model de propietat tradicional i un model d'andels. Així doncs, per establir els màxims del valor de l'associació andel es pot escollir entre:

- el preu de l'adquisició,
- el preu com a edifici de lloguer,
- l'últim valor utilitzat,
- (una regla tècnica d'augment emprada pels andels que s'han fet en una llei anterior).

Aquesta regla fa que no hi pugui haver augments molt elevats del preu total d'un andel o cooperativa d'habitatges. Hipotèticament –per bé que rarament ho trobem a la pràctica– l'associació andel podria vendre l'andel en si. En aquest cas, està prohibit vendre'l per destinar-lo a la 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 té la possibilitat d'escollir entre un d'aquests quatre preus màxims. Però mai no hi podrà haver grans augments del preu d'un andel, per molt que pugi el preu de mercat de l'habitatge de propietat tradicional. A Espanya, és una mica difícil entendre aquest concepte perquè tot s'interpreta a partir del preu del lliure mercat de propietat. Simplificant una mica, es podria dir que hi ha uns preus pel lliu-

re mercat de propietat i tot un sistema de preus màxims que protegeixen l'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 que, per tant, no s'ha d'interpretar des de la perspectiva del lliure mercat de propietat tradicional.

Valoració detallada d'un habitatge andel

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

Segons la Llei de l'andel, no cal tenir totes les factures per poder demanar el valor de l'andel al nou comprador. No obstant això, és la millor manera de demostrar el seu valor real.

En un andel, s'hi poden fer millores. Com passa amb qualsevol tipus d'habitatge, les noves necessitats, la tècnica i el desgast fan que –amb el temps– els habitatges s'hagin de renovar. La renovació no és un caprici del membre habitant de l'andel, sinó el dret de mantenir el seu habitatge en les millors condicions possibles per al seu confort i el de la seva família. Tot i així, qualsevol reforma que s'hi faci s'haurà de comunicar a la junta directiva.

El treball propi que ha dut a terme el venedor es pot computar en la venda, sempre que s'hagi dut a terme de forma professional i satisfactòria¹⁷. Per comptabilitzar-lo, s'ha establert un preu de 135 corones l'hora, que és el que, normalment, a Dinamarca, cobra una perso-

Hi ha una sèrie de circumstàncies que s'han de tenir en compte i valorar a l'hora de vendre un habitatge andel: les reformes que s'hi han dut a terme i l'inventari de tot el que el venedor hi deixa.

Qualsevol reforma que es faci s'haurà de comunicar a la junta directiva.

Les reformes que es computen a favor del venedor d'un andel tenen una limitació en funció del temps i del manteniment. El temps és un paràmetre que fa baixar el preu que es pot demanar per les reformes fetes.

na amb coneixements i experiència per dur a terme la renovació. La junta directiva sempre controla el resultat de les obres, i controla que –en la venda– el preu del treball s'adeqüi a la realitat.

No està especificat en cap llei, però les reformes que es computen a favor del venedor d'un andel tenen una limitació en funció del temps i del manteniment. Així doncs, no és podrà augmentar el preu d'un andel per les reformes que s'han fet 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 que es pot demanar per les reformes fetes en un andel.

Normalment, tots els andels tenen una persona que fa d'encarregada (*vicevaerð*), 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. La persona encarregada, a més, acostuma a gaudir d'un habitatge dins del complex andel. La junta sempre ha de verificar l'estat de l'habitatge abans d'una venda.

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

Un venedor només pot demanar com a inventari d'un habitatge el que existeixi o estigui realment instal·lat en un habitatge¹⁸. Els mobles també es consideren part de l'inventari¹⁹. És una possibilitat que es dóna al venedor per poder recuperar els diners que s'ha gastat en l'habitatge, si algun dia decideix marxar.

Un venedor només pot demanar com a inventari el que existeixi o estigui realment instal·lat en un habitatge.

Aquest deure només es tindrà en compte en contra del venedor si difereix molt de la mitjana, és a dir, si l'habitatge està molt deteriorat en relació als altres habitatges de l'andel. La junta directiva, amb l'informe previ de l'encarregat o d'un tècnic, és la que haurà de determinar la reducció del preu.

El venedor pot demanar vendre l'andel amb els mobles, sempre que ho especifiqui abans de fer la venda.

A Dinamarca, existeix un reglament de construcció. Això vol dir 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 desfer una obra que s'ha fet sense el permís i que, per tant, es considera il·legal.

Però això no acostuma a passar. Abans de fer una obra important, tothom consulta l'associació; és una bona manera de fomentar que els membres habitants d'un andel gaudeixin de l'habitatge en les millors condicions possibles.

Abans de fer una obra important, tothom consulta l'associació; és una bona manera de fomentar que els membres habitants d'un andel gaudeixin de l'habitatge en les millors condicions possibles.

Manteniment i millora d'un habitatge andel

Les normes referents al manteniment de l'habitatge apareixen als estatuts de l'andel. Les normes de l'estatut tipus només s'apliquen si estan contemplades en els estatuts²⁰. La immensa majoria dels andels fan servir com a base els estatuts tipus, un model d'estatut elaborat per les autoritats.

El manteniment de l'interior de l'habitatge pertoca als membres habitants de l'andel, exceptuant els sistemes de cables comuns i les portes i finestres exteriors. També hauran de canviar els accessoris necessaris de l'habitatge, per exemple, el terra o la placa de la cuina. Els habitants també són els que s'han de fer càrrec del

El manteniment dels elements comuns exteriors correspon a l'associació i el manteniment de l'interior l'han de dur a terme els habitants de l'andel.

Els procediments d'exclusió no són freqüents i només s'apliquen a les persones que desobeeixen constantment les normes de convivència.

desgast de l'habitatge. En aquest sentit, és important entendre la lògica dels andels: el manteniment dels elements comuns exteriors a l'habitatge correspon a l'associació andel i el manteniment de l'interior de l'habitatge l'han de dur a terme els habitants de l'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 de manera perjudicial, la junta directiva pot imposar-li el deure de millorar l'habitatge, dins d'un termini establert, fins que adquireixi les condicions anteriors de bon manteniment. La junta té 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 uns casos determinats, i amb un avís previ de tres mesos). Així doncs, s'observa la responsabilitat compartida dels membres de l'andel. Els procediments d'exclusió no són freqüents i només s'apliquen a les persones que desobeeixen constantment les normes de convivència o que estan perjudicant notòriament l'estat de l'habitatge.

Actualment, es poden escollir estatuts que descriuen amb més precisió les característiques d'un habitatge dels nostres temps. El model andel es va començar a aplicar al segle XIX, així doncs, no és estrany que cada cop s'introdueixin 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 vegada hi ha més elements comuns dins l'habitatge com poden ser la calefacció, les connexions a la xarxa Internet, etc. Per tant, els estatuts

estableixen amb més precisió si els sistemes de calefacció o els radiadors són elements comuns, i tots els altres elements dels quals s'haurien de fer càrrec els membres habitants (com ara la pintura, les portes interiors, l'equipament, els cables interiors de l'habitatge, el bany, etc.). L'andel sempre pagarà les reparacions que tinguin un origen exterior a l'habitatge.

Informacions privades i responsabilitat de la junta directiva en la venda d'un habitatge andel

La junta directiva té el deure d'informar els membres habitants d'un andel sempre que aquests els demanin alguna informació continguda en el registre de l'associació. Ara bé, pot ser que les informacions requerides facin referència a algun tipus d'informació privada o personal d'algun membre de l'andel. En aquests casos, les informacions privades es poden suprimir del deure d'informació que hi ha entre la junta directiva i els membres habitants d'un andel. Així doncs, la junta directiva pot donar un extracte del registre suprimint les informacions privades.

Aquesta situació està regulada per una sentència que senyala que el dret de ser informat no comprèn la informació sobre la situació personal o econòmica de les persones²¹.

La llei diu que la junta directiva ha d'actuar amb la mateixa cura amb què ho faria una persona normal amb sentit comú. És molt difícil, doncs, que es puguin demanar responsabilitats a una junta directiva que ha actuat acuradament. Les juntes controlen molt bé els procediments de venda dels habitatges andel, i els estatuts de l'andel defineixen molt bé el funcionament intern de l'associació. D'altra banda, l'Administració pú-

La llei diu que la junta directiva ha d'actuar amb la mateixa cura amb què ho faria una persona normal amb sentit comú.

Les juntes controlen molt bé els procediments de venda dels habitatges andel.

blica i un organisme que agrupa tots els andels poden assessorar els andels en qualsevol dubte que els pugui sorgir.

Desperfectes

Com ja sabem, el venedor d'un habitatge andel pot demanar el pagament de les millores fetes a l'habitatge i de l'inventari (els mobles i les instal·lacions)²². Aquesta és una mesura que fomenta la millora contínua dels habitatges. Però, què passa quan es constaten errades o defectes en els treballs duts a terme?

Les reclamacions per defectes en els treballs duts a terme es poden adreçar contra el venedor o contra l'associació andel.

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

El comprador té catorze dies per constatar els possibles defectes o les errades que hi puguin haver²³. Per una banda, l'associació comprova –prèviament– que les reformes s'han dut a terme de forma correcta²⁴. Però, per altra banda, el comprador ha d'inspeccionar detalladament qualsevol defecte o qualsevol canvi que pugui haver sorgit.

La responsabilitat del venedor s'acaba sis mesos després d'haver efectuat la venda.

La responsabilitat del venedor, però, s'acaba sis mesos després d'haver efectuat la venda. Si el comprador s'adona, posteriorment, d'algun defecte important, només anirà a càrrec del venedor si és superior a un 5-10% del valor normal de la venda.

Obligació d'aprovació per part de la junta directiva

La junta directiva té l'obligació de donar la seva aprovació en l'adquisició d'un habitatge andel. Però, hi ha alguns casos establerts –i que han de tenir una justificació ben motivada– que la junta directiva pot desaprovar²⁵.

La junta directiva està obligada a tractar en condicions d'igualtat tots els possibles nous membres habitants d'un andel. Així doncs, està totalment prohibit excloure grups específics de la possibilitat de ser nous membres d'un andel.

La negació de la possibilitat de ser nou membre ha de tenir una justificació de pes. Per exemple, si la persona que desitja ser membre d'un andel ha estat expulsada d'un altre andel perquè no ha complert els seus deures amb una associació andel, perquè no ha pagat el lloguer, o perquè ha estat expulsada per tractar el seu andel amb deixadesa i, per tant, ha infringit el deure de manteniment de l'habitatge.

Els casos descrits fan referència a persones que ja han demostrat que poden infringir els seus deures respecte a l'associació andel. Són persones que presenten un risc alt de provocar conflictes en una associació. L'andel és un model que afavoreix l'accés a l'habitatge i que busca el benefici de la comunitat. Una part dels habitatges són 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 per gent amb problemes socials greus. L'andel promou l'accés a l'habitatge 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 busca un clima de bona convivència. Però, ser membre d'un andel, tot i que és molt avantatjós, impli-

La junta directiva està obligada a tractar en condicions d'igualtat tots els possibles nous membres habitants d'un andel.

L'andel promou l'accés a l'habitatge de molta gent amb pocs recursos. Però les polítiques socials encaminades a gent amb altres tipus de problemes és responsabilitat de l'Estat.

Com que és un model tan avantatjós econòmicament acostuma a ser molt intolerant amb els morosos.

El fet de viure en un andel no implica cap mena de rebuig ni té cap connotació social. El seu funcionament té una bona reputació i la implicació de les persones fa que els problemes s'acostumin a resoldre amb rapidesa i transparència.

ca una sèrie de responsabilitats. Aquestes responsabilitats no són pas extraordinàries; es basen en el respecte mutu i en el pagament dels lloguers tous i de les despeses derivades del funcionament de l'andel. Cal tenir present que, si un membre no paga, seran els altres els que hauran de fer front al deute. Precisament, com que és un model tan avantatjós econòmicament –en relació a les entrades i als lloguers tous que es paguen–, acostuma a ser molt intolerant amb els morosos. En un andel, hi viu gent corrent amb les seves famílies. El fet de viure en un andel no implica cap mena de rebuig ni té cap connotació social. Es viu en un andel de la mateixa manera que es podria viure en un habitatge de propietat o de lloguer; per tant, no és cap gueto. Precisament, als països on s'aplica el model, el funcionament dels andels té una bona reputació i la implicació de les persones en la gestió de la seva comunitat fa que els problemes que es presentin s'acostumin a resoldre amb rapidesa i transparència.

Lloguer

Els estatuts són els que descriuen, en cada cas, si els membres habitants d'un andel poden llogar un habitatge o no.

Un habitatge andel només es pot llogar amb el permís de la junta directiva, durant un període de temps curt i si hi ha motius de pes²⁶. A més, la junta ha d'aprovar el lloguer i les seves condicions.

El model andel està pensat perquè els seus habitants hi visquin tot l'any. Així doncs, no és un model vàlid per una persona que tingui diversos habitatges o que visqui en un altre lloc. La possibilitat del lloguer es contempla per facilitar determinades situacions als

seus llogaters; per exemple, si una persona ha d'anar a estudiar una temporada a l'estranger, si se'n va a treballar en un altre lloc per un temps determinat, etc. Tot i així, sempre s'exigeixen períodes curts (en la majoria dels casos que no superin l'any) i sempre han de tenir un motiu concret. També pot ser que els estatuts d'un andel no contemplin aquesta possibilitat.

La junta directiva controla tots els contractes que es fan en un andel. Així doncs, si una persona lloga una habitació ho ha de comunicar a l'andel (en un habitatge no hi poden viure més persones que el nombre d'habitacions que hi ha). I tampoc no hi pot haver manobres estranyes, com ara persones que tinguin un andel gran i lloguin les habitacions buides. El model andel és un model que ofereix una certa flexibilitat, però la junta directiva ha de donar l'aprovació a totes les persones que es vulguin traslladar a viure en un andel. És a dir, la junta directiva porta el 'control' de la gent que viu a l'andel. Aquest control, però, és un control discret, que no té altra finalitat que la d'oferir unes bones condicions de convivència.

La junta directiva, doncs, no només és 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.

També existeix la possibilitat 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 pel lloguer dels locals comercials (no es poden vendre els locals perquè tota l'edificació en si és una unitat i pertany a l'associació; i això afecta tots els elements, inclosos els locals comercials).

La junta directiva controla tots els contractes que es fan en un andel. Si una persona lloga una habitació li ho ha de comunicar.

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

Reglament intern

Una associació andel pot establir les normes que regulen el seu funcionament, manteniment, etc²⁷. Aquesta és una altra conseqüència de la participació del membres de l'andel en els mecanismes de decisió. El reglament intern es redacta de manera que doni cabuda a tots i cadascun dels habitatges i l'ha d'aprovar l'assemblea general.

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

L'Assemblea General del dia _____ es va posar d'acord en el següent reglament:
(normalment els andels són petits complexos amb patis interiors per jugar, un 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 per les deixalles i han de participar en la recollida selectiva de les escombraries. Les deixalles s'han de tancar convenientment en bosses. A més, els objectes grans com mobles, electrodomèstics, etc., s'han de llençar després de parlar amb l'encarregat.

Infants

Els infants no han de jugar a les escales ni poden arribar a fer tant soroll que molestin els veïns *(tots els vidres són aïllants i, a més, en aquests països, les edificacions d'habitatges tenen molt presents els infants i hi ha molts llocs habilitats perquè puguin jugar).*

Bicicletes

Les bicicletes i els carros per als infants no es poden col·locar als passadissos i s'han de deixar a la sala de bicicletes *(les bicicletes –que, a Dinamarca, són molt utilitzades en els desplaçaments– tenen un aparcament propi).*

Motocicletes

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

Dipòsit d'objectes

Segons la normativa contra incendis, no es poden emmagatzemar objectes privats (com poden ser bicicletes, cotxets de nens, sabates, bosses d'escombraries, etc.) a les escales o als espais comuns. *(Normalment, les edificacions acostumen a tenir una petita sala de dos o tres metres quadrats a les golfes dels edificis. Cada habitatge disposa de la seva petita habitació per 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 23h i les 07h. Quan es fa una festa, s'ha d'avisar amb una setmana d'antelació. *(Les regulacions són per garantir la bona convivència; per això s'obliga a avisar i anunciar –a través del tauló d'anuncis– que es vol fer una festa o qualsevol altre acte remarcable.)*

Animals de companyia

Es poden tenir gats o gossos a l'andel/no es poden tenir gats o gossos a l'andel.

Sorolls

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

No es poden fer servir aparells per perforar les parets entre les 20h i les 8h.

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 com més aviat millor perquè els altres habitants les puguin fer servir. S'han de respectar els horaris anunciats a la sala de les rentadores *(molts edificis tenen sales de màquines; d'aquesta manera, aconseguen un estalvi econòmic pels membres de l'andel i també un estalvi energètic).*

Totes aquestes normes s'adeqüen 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.

Repartiment de les despeses

El repartiment de les despeses s'estableix en relació amb la superfície dels habitatges.

Normalment, en la immensa majoria dels casos, el repartiment de les despeses en una associació andel s'estableix en relació amb la superfície dels habitatges, tot i que hi pot haver un acord per repartir les despeses d'una altra forma. Els estatuts tipus ho contemplen així; la part de despeses a la qual ha de fer front cada membre habitant d'un andel és proporcional a l'entrada i té relació amb la superfície de l'habitatge que ocupa²⁸.

Cada comarca elabora un registre dels andels especificant la seva ubicació, els elements comuns, la superfície de cada habitatge, etc.

Cada comarca (*kommune*) elabora un registre dels andels especificant la seva ubicació, els elements comuns, la superfície de cada habitatge, etc., per tal de dur a terme la planificació i l'estadística.

És important, doncs, que la superfície es mesuri correctament. A partir de la mesura que apareix al registre es reparteixen les entrades i les despeses. Si una associació andel constata alguna errada, ho ha de fer constar immediatament al registre. Ara bé, és el mateix andel qui controla les vendes dels drets de l'andel. Per tant, és qui porta el registre dels membres habitants d'un andel.

Aquí, a Espanya, hi ha registres per a cooperatives. Tots sabem que, en una venda tradicional, les despeses –com ara el notari o el registrador de la propietat– són considerables. En un habitatge andel, la immensa majoria d'aquestes despeses desapareixen.

Aval per a l'entrada d'un andel

Tot el desenvolupament legislatiu del model andel s'ha anat encaminant d'acord amb la seva evolució i el seu creixement com a model.

Com a exemple d'un canvi en la llei tenim la modificació en referència a l'aval que es va fer en un moment determinat, en observar que el volum de creació de noves associacions andel havia disminuït²⁹. Llavors, el parlament va fer un canvi en la llei de les associacions d'habitatges andel per tornar a incentivar-ne la creació.

Actualment, una persona que adquireixi un habitatge andel amb qualitat de membre habitant pot demanar un aval a l'associació per fer front al crèdit pel pagament de l'entrada³⁰. L'aval es donarà per entrades que superin les 40.000 corones (uns 5.000 €). A partir d'aquesta xifra, l'associació andel avalarà un 60% de l'entrada al nou membre. Aquest aval 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 per fer front a l'entrada de l'andel al banc, es considera que no està complint el seu deure de pagar les despeses de l'andel i, per tant, és exclosa de l'andel. Aquest model vol afavorir l'accés a l'habitatge i la gestió en comú de l'espai; és un model que ofereix avantatges econòmics, però que no vol ser una associació de morosos que no funciona. Per tant, les persones que només utilitzin els avantatges de viure en un andel i no compleixin amb els seus deures seran excloses del projecte ràpidament.

L'aval només es fa per al pagament de l'entrada i no per a les reformes dins els habitatges.

Pot ser que els estatuts d'alguna associació ofereixin un aval més gran per cobrir l'entrada d'un andel. En qualsevol cas, l'aval pot ser més gran (es pot avalar en-

Una persona que adquireixi un habitatge andel pot demanar un aval a l'associació per fer front al crèdit pel pagament de l'entrada. Aquest aval té una durada de 15 anys i s'acaba amb la transmissió de l'habitatge andel.

L'aval només es fa per al pagament de l'entrada i no per a les reformes dins els habitatges.

trades inferiors a 5.000 €) però la llei regula que no sigui inferior (s'ha d'avaluar el 60% a partir de 5.000 €).

L'aval s'ha de redactar de manera que l'associació disposi d'un termini de 6 mesos pel seu pagament. Durant aquests sis mesos, l'associació tindrà temps per excloure el membre habitant morós, i podrà transmetre el seu dret sobre l'habitatge andel a un nou membre.

Relació amb l'Administració pública

A Dinamarca, les *kommune* (una mena de comarca) tenen moltes competències a l'hora de planificar el desenvolupament de les comarques perquè tenen una presència molt propera al ciutadà. Són les que defineixen les necessitats i les polítiques socials i d'habitatge en cada kommune.

Dins els andels, estan prohibits els membres passius.

Dins els andels, estan prohibits els membres passius (aquells que no viuen a l'andel). No obstant això, hi ha una excepció. Quan un edifici destinat al lloguer acaba convertint-se en una associació andel, la kommune es pot fer càrrec dels andel de forma transitòria. És a dir, es pot encarregar dels habitatges dels arrendataris que no vulguin fer-se membres de l'andel. En aquests casos, la kommune ha de vendre els habitatges a persones privades amb la menor dilació possible. L'associació ha d'acceptar l'entrada de la kommune a l'andel. Això vol dir que existeix la possibilitat –transitòria– que les kommune siguin titulars d'un andel.

Molts andels s'han creat mitjançant ajudes públiques.

Molts andels s'han creat mitjançant ajudes públiques³¹. En aquests casos –i sempre que l'edificació tingui deu habitatges o més–, l'andel ha de reservar una part per a la kommune. En un de cada deu habitatges

de l'andel la kommune decideix les persones que hi tindran accés. Aquesta reserva serveix per millorar les necessitats d'habitatge de la kommune.

S'observa que hi ha una interrelació entre els poders públics i el model andel. És un model que s'ha fomentat des dels poders públics i, tot i que és privat, ajuda a millorar les necessitats d'habitatge a les zones on s'aplica.

L'andel s'ha fomentat des dels poders públics perquè, tot i que és privat, ajuda a millorar les necessitats d'habitatge a les zones on s'aplica.

Els estatuts

El Ministeri de l'Habitatge estableix les directrius que han de regir les associacions andel mitjançant els estatuts estàndard o tipus³². Aquests estatuts són els que utilitzen la major part dels andels. No obstant això, les associacions andel no estan obligades a utilitzar els estatuts tipus.

Les associacions d'andels són les que, seguint les lleis establertes en relació als andels, han d'acceptar els estatuts tipus. Però, a la pràctica, són més aviat una guia que s'utilitza durant la creació de l'andel, ja que simplifica molt la tasca als nous membres.

Als estatuts hi han d'aparèixer mencions sobre:

- el valor de les entrades, la hipoteca de l'associació;
- el repartiment de les despeses;
- el manteniment de l'andel, dels habitatges i renovacions;
 - si els membres tenen el dret de llogar el seu andel;
 - el reglament intern;
 - la venda d'un dret sobre un habitatge andel (fixació de preus i procediments);

El Ministeri de l'Habitatge estableix les directrius que han de regir les associacions andel mitjançant els estatuts estàndard o tipus.

- les regles de l'andel quan es produeix la mort d'un membre o la dissolució d'una parella (en relació als drets);
- la renúncia del dret sobre un habitatge andel i l'exclusió de l'andel;
- la junta directiva;
- el balanç de comptes i les auditories;
- la dissolució de l'associació.

La junta directiva

Als estatuts tipus, s'hi estableixen procediments de decisió per al funcionament de les associacions andel.

Als estatuts tipus, s'hi estableixen procediments de decisió per al funcionament de les associacions andel³³. En posem alguns exemples:

- l'associació andel té un caràcter d'administració comuna, és a dir, administra el patrimoni de l'associació.
- l'autoritat màxima de l'associació és l'assemblea general.
- cada habitatge andel disposa d'un vot a l'assemblea general.
- per poder prendre una decisió hi ha d'haver 1/5 part dels membres de l'andel. L'aprovació és per majoria.
- les propostes de canvi d'estatuts o de dissolució de l'associació es podran acordar quan hi hagi, almenys, 2/3 parts dels membres de l'associació. La votació ha de ser aprovada per 2/3 parts dels membres presents o representats a l'assemblea general. Si no hi hagués les 2/3 parts dels membres presents, però 2/3 parts de les persones presents a l'assemblea hi estiguessin a favor, es podria demanar la celebració d'una nova assemblea general; en aquest cas, una majoria de

2/3 parts dels presents (i no del total dels membres) seria suficient per prendre acords.

- l'assemblea general escull la junta directiva, que compta amb 3 o 5 membres. La junta directiva s'encarrega de la direcció del dia a dia de l'associació i executa les decisions de l'assemblea general.

4. DOS EJEMPLOS D'ANDEL A DINAMARCA

El model de l'andel s'adapta a diferents realitats i a diferents necessitats.

A Dinamarca, hi ha moltes associacions andel/cooperatives d'habitatges. D'entre totes elles, n'he escollit dues per mostrar que el model de l'andel s'adapta a diferents realitats i a diferents necessitats. El primer és un andel petit que ocupa un sol edifici, i l'altre és un andel que gestiona milers d'habitatges. En una sèrie d'entrevistes, els directius d'aquests andels han descrit quina és la seva estructura i quin són els reptes que es plantegen de cara al futur.

Andel Boligforening Finlandsgade, exemple d'un andel petit

L'andel B Finlandsgade s'ha creat durant els darrers vint anys per un grup de llogaters que ha adquirit l'habitatge per fer-hi un andel.

La informació està extreta de l'entrevista a Mette Kristensen, membre de la junta directiva de l'andel.

A/B Finlandsgade es troba situat al barri d'Amager de Copenhaguen, a Amagerfaelledvej.

Aquest andel l'han creat, durant els darrers vint anys, un grup de llogaters que ha adquirit l'habitatge per fer-hi un andel. A Dinamarca, aquest és un model de constitució d'andel que, durant els últims anys, s'ha promogut molt des dels poders públics i les lleis.

L'andel consta de 72 habitatges, distribuïts de la següent manera en funció dels metres quadrats i del valor de l'entrada inicial:

Superfície de l'habitatge en m ²	nombre d'habitatges	valor de les entrades
45 m ²	1	7.041 €
53 m ²	1	8.293 €
55 m ²	5	8.606 €
58 m ²	1	9.075 €
59 m ²	4	9.232 €
62 m ²	22	9.701 €
76 m ²	2	11.892 €
79 m ²	5	12.361 €
80 m ²	2	12.518 €
83 m ²	1	12.987 €
85 m ²	3	13.300 €
87 m ²	4	13.613 €
89 m ²	1	13.926 €
91 m ²	4	14.239 €
92 m ²	1	14.395 €
93 m ²	4	14.552 €
95 m ²	2	14.865 €
100 m ²	5	15.647 €
101 m ²	4	15.804 €
116 m ²	1	18.151 €

A l'andel hi ha una llista d'espera interna. Quan un habitatge queda lliure, els mateixos membres de l'andel tenen dret de preferència per adquirir el dret d'ús sobre l'habitatge que ha quedat lliure per ordre d'antiguitat. Així doncs, comencen essent membres de l'andel en un habitatge petit i, un cop dins i amb els anys, canvien l'habitatge d'origen per un andel més gran, dins el mateix edifici.

Tenen un pla de rehabilitació que dura 10 anys. En un futur pròxim, pretenen arreglar totes les finestres i el drenatge de l'edifici. Ja han reformat completament el

L'A/B Finlandsgade té un pla de rehabilitació que dura 10 anys.

En el moment de demanar el crèdit inicial, va fer una provisió de fons per fer front a les reformes.

El que més valoren els membres de l'andel és la proximitat i la coneixença que s'estableix entre tots els seus habitants.

L'AAB es va crear l'any 1912, i des del principi ha treballat contra l'especulació.

teulat i han fet un jardí al pati interior. En el moment de demanar el crèdit inicial, l'andel va fer una provisió de fons per fer front a les reformes i, per tant, no ha hagut d'augmentar les despeses que paguen els membres.

Els lloguers varien de 2.200 a 4.200 corones al mes (de 293 fins a 560 € al mes en funció de la grandària). La majoria paga menys de 400 € al mes. Si aquest lloguer fos a preu de mercat, probablement es triplicaria.

Durant la vida d'aquest andel, només han hagut d'expulsar un dels seus membres i ha estat per morositat.

El que més valoren els membres de l'andel és la proximitat i la coneixença que s'estableix entre tots els seus habitants i la llibertat que tenen a l'hora de fixar les normes per les quals es regiran. 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. Viuen en un edifici que data de principis de segle –remarcable arquitectònicament–, que està ben situat –prop dels canals de Copenhaguen– i que, com acostuma a passar amb els andels, té un preu força bo. Les edats dels que hi viuen són molt diverses. Hi ha moltes famílies amb infants.

AAB (Arbejdernes-Andels-Boligforening) **exemple d'un complex andel gran**

La informació prové de l'entrevista a Jakob Sand Kirk, assistent de direcció de l'AAB.

L'AAB es va crear l'any 1912, per tant, és un dels andels més antics de Dinamarca. Des del principi i com a punt principal dels seus objectius, ha treballat per la millora en les condicions dels habitatges i en contra de l'especulació.

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

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

Avui dia, l'AAB administra un total de 17.482 habitatges repartits en 82 edificis. Durant els propers anys, s'han previst diferents plans de renovació d'alguns dels edificis existents per tal que adquireixin un estàndard més modern.

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

L'autoritat màxima de l'andel AAB és la representació comuna. La representació comuna escull una comissió econòmica, un president i un vice-president. La comissió econòmica escull un director que dirigeix l'administració diària de l'andel. L'administració es divideix en tres grups diferents. Cadascun d'aquests grups d'administració és responsable d'una part dels edificis andel del grup AAB.

En un edifici andel ningú no ha de guanyar res amb el lloguer, és un edifici lliure d'especulació. Els edificis andel de l'AAB reben suport públic. Això crea un deure social, i la *kommune* decideix qui té el dret de viure a la quarta part dels habitatges destinats al lloguer social. Per tant, és un andel que està obert a tothom, però que

L'AAB va passar a ser un andel/cooperativa que també incloïa habitatge social i que rebia una part de suport estatal per a la construcció d'habitatges.

L'AAB administra un total de 17.482 habitatges repartits en 82 edificis.

La *kommune* decideix qui té el dret de viure a la quarta part dels habitatges destinats al lloguer social.

L'andel AAB està constituït sobre una base democràtica. Cada edifici AAB és independent econòmicament.

Per ser membre de l'andel AAB, s'ha de ser membre del sindicat OG i estar inscrit com a persona que busca habitatge activament.

té una consideració especial vers els grups amb més necessitats d'habitatge, com poden ser els estudiants, les persones discapacitades, la gent gran, les persones immigrades i/o refugiades i les persones que s'han de resituar a conseqüència d'algun tipus de renovació urbanística.

L'andel AAB està constituït sobre una base democràtica. La majoria controla els òrgans de 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.

Als edificis de l'AAB, hi viuen membres de l'andel que decideixen i exploten el seu propi edifici, prenent totes les decisions, grans i petites. Es regeixen pel principi de l'autoadministració.

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 desenvolupen.

Per ser membre de l'andel AAB, primer s'ha de ser membre del sindicat OG i s'ha d'estar inscrit com a persona que busca habitatge activament. No obstant això, l'AAB és una organització que gestiona habitatges i ja no té molta relació amb els sindicats. Durant les últimes dècades, el nombre d'habitatges andel ha augmentat significativament i el model està molt consolidat. Els andels són organitzacions modernes que vetllen per la bona administració del nombrós parc d'habitatges que gestionen.

Les llistes d'espera de l'andel AAB superen els 15 anys en la majoria de casos. Aquest nombre és excepcional i s'explica per la gran quantitat d'edificis amb què compta. Així doncs, l'AAB és molt atractiu perquè, un cop hi has entrat i amb el temps, resulta molt més fàcil gaudir de pisos molt econòmics a la zona on desitges.

L'AAB participa, en part, de les grans renovacions urbanístiques –com el projecte */shoj-* i té unes bones expectatives de futur perquè és una organització moderna i amb molta experiència en la gestió d'andels.

El més valuós d'una organització gran d'andels és la seva efectivitat en la lluita contra l'especulació –ofereix unes entrades molt baixes, encara que legalment podrien ser superiors– i, també, la possibilitat de canviar d'habitatge dins del mateix complex andel, després d'haver adquirit la condició de membre de l'andel.

L'AAB és una organització moderna i amb molta experiència en la gestió d'andels.

5. COMPARACIÓ ENTRE LES LLEIS ESPANYOLES/CATALANES I LES DE DINAMARCA PER APLICAR EL MODEL ANDEL A CATALUNYA

A Espanya i a Catalunya, les cooperatives d'habitatges només es contemplen com un apartat de la Llei de cooperatives.

El model jurídic de l'andel disposa de cabuda legal en la Llei de cooperatives. El que no hi ha és una regulació ben definida sobre la cessió d'ús.

Fins ara, he presentat un model de cooperativa d'habitatges basat en la propietat comuna de l'edifici i he definit les característiques punt per punt. A Dinamarca, la problemàtica de l'habitatge és prou complexa per generar unes lleis autònomes sobre les cooperatives d'habitatges. A Espanya i a Catalunya, les cooperatives d'habitatges només es contemplen com un apartat de la Llei de cooperatives³⁴. És una llei molt formalista i poc adaptada a la problemàtica real de l'habitatge; en aquesta llei, la modalitat de cessió d'ús gairebé no es contempla. En aquest apartat, vull destacar els possibles 'punts de fricció' o, simplement, els punts destacables en la legislació catalana d'avui dia per una possible aplicació del model a Catalunya i a Espanya.

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

El que no hi ha és un model ben establert, autònom i desenvolupat, ni una regulació ben definida i amb contingut sobre la cessió d'ús. Com ja hem vist, a Espanya hi ha una concepció totalment diferent de les cooperatives d'habitatges. En les cooperatives d'habitatges d'altres indrets, els membres mai no es poden fer propietaris dels habitatges, és a dir, el model cooperatiu sempre pressuposa una propietat comuna de l'immoble. És per això que prefereixo utilitzar el mot andel.

Les lleis espanyola i catalana de cooperatives faciliten l'enquadrament jurídic per començar a aplicar el model andel (creació, òrgans i procediments de decisió, impossibilitat d'embargar el patrimoni de la cooperativa per deutes dels socis, etc.), tot i que el règim de cessió d'ús encara s'ha de dotar d'un autèntic contingut.

No es pot afirmar que, a Espanya, el model de cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús (andel) existeixi com a model amb una certa rellevància perquè sempre hi ha hagut una discriminació positiva a favor de la propietat. I, encara que hi hagués una cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, els membres de la cooperativa només haurien d'aprovar un canvi d'estatuts per poder canviar el règim de la cooperativa i permetre que els membres fossin propietaris dels seus habitatges. Per tant, és impossible que hi hagi un autèntic model cooperatiu d'habitatges amb cessió d'ús i que, amb aquest model cooperatiu, es pugui lluitar contra l'especulació a mitjà termini.

No obstant això, tot i que el model andel no està gens desenvolupat, disposa del marc legal bàsic per poder-se aplicar a Catalunya i a Espanya. Actualment, doncs, és un model perfectament aplicable en el nostre territori.

Voldria remarcar que no s'ha de començar canviant les lleis. Ja existeix el marc legal bàsic, l'únic que cal és aprofitar-lo. El model andel és més un canvi de mentalitat que no pas de lleis. En el proper apartat, parlaré de qui i de com s'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 que necessitem –i el més important– és el canvi de mentalitat.

S'hauria de començar potenciant el model per poder anar aplicant, poc a poc, els retocs necessaris per adaptar-lo a la nostra realitat. Amb el temps, hi hauria

Tot i que el model andel no està gens desenvolupat, disposa del marc legal bàsic per poder-se aplicar a Catalunya i a Espanya.

El model andel és més un canvi de mentalitat que no pas de lleis.

Les cooperatives són molt importants en relació a la problemàtica de l'habitatge i, per tant, s'ha de permetre que es regulin de forma autònoma.

d'haver una autèntica llei catalana de l'andel o de les cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús, com passa en altres països. Una llei autònoma de cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús, que destaquí els aspectes relatius als drets i deures del membres i que reguli la vida en comú amb un contingut real. Les cooperatives d'habitatges són molt importants en relació a la problemàtica de l'habitatge i, per tant, s'ha de permetre que es regulin de forma autònoma. Les lleis que tenim actualment en relació a les cooperatives no són satisfactòries. Els sobren formalismes, estan mancades d'una regulació específica sobre l'habitatge, no són clares i, sobretot, no tenen cap mena de contingut sobre les cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús.

Prohibició del canvi del model andel al model de propietat tradicional

El model de cooperativa amb cessió d'ús s'ha de basar en la impossibilitat de canviar un model andel per un model de propietat tradicional.

El model de cooperativa amb cessió d'ús s'ha de basar en la impossibilitat de canviar un model andel per un model de propietat tradicional.

Per tant, el primer andel/cooperativa hauria de ser promogut i creat sota la tutela de la Generalitat. Els estatuts haurien de descriure molt bé que és un model que promou l'accés fàcil a l'habitatge, que no està fet perquè ningú especuli i que és un model sense límits en el temps.

Com que la legislació espanyola no prohibeix que, qualsevol dia, els membres de l'andel puguin convertir-lo en un bloc de pisos de propietat tradicional, el contracte amb els membres de l'andel hauria d'incloure algun tipus de clàusula que especifiqués que es tracta d'un nou model que facilita l'accés a l'habitatge de forma continuada i que establís que, en el cas que els

membres volguessin transformar l'associació andel en propietat tradicional, l'òrgan competent de la Generalitat tingués dret de preferència en la compra de l'edifici (a un preu establert i relacionat amb les ajudes donades per la creació de l'andel), o qualsevol altra clàusula legal anàloga per contrarestar l'efecte pervers d'aquesta possibilitat.

Les dues solucions a la principal problemàtica de futur són les següents:

1. Un contracte que –durant els primers anys de model– estableixi tots els impediments legals possibles per evitar que l'andel es transformi en propietat tradicional (dret de compra per part de la Generalitat, retorn de les ajudes rebudes, etc.). En definitiva, es tracta de deixar ben clar que el que pretén aquest model és, precisament, evitar aquest fet i que, per tant, el contracte posarà tots els impediments legals possibles per tal de blindar el model, encara que –en un principi– aquest blindatge sigui més pels impediments i la manca d'incentius econòmics que no pas per la impossibilitat legal.

2. Treballar des del primer dia per crear un model autònom que prohibeixi la transformació del model andel en un model de propietat tradicional. Aquest és un dels motius principals pels quals ens trobem en la situació actual. Hem de tendir a corregir aquesta situació discriminatòria que fa que tot habitatge cooperatiu que es construeix acabi en el lliure mercat al cap d'uns anys. La possibilitat 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 necessita la realitat catalana. Per contrarestar aquest fet, tenim l'experiència d'un model que funciona molt bé en diversos llocs i podem aprofitar tot el

Les dues solucions a la principal problemàtica de futur són: un contracte que estableixi tots els impediments legals possibles per evitar que l'andel es transformi en propietat tradicional i treballar des del primer dia per crear un model autònom que prohibeixi la transformació.

seu *savoir faire*. Però, si de cara al futur es vol aplicar un model que no afavoreixi la propietat tradicional, caldrà crear un model autònom d'andels/cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús.

L'entrada i la prohibició d'embargament

Amb el pagament de l'entrada s'adquireix la qualitat de membre habitant de l'andel i s'adjudica el dret d'ús sobre l'habitatge que ha adquirit el comprador.

El model escandinau d'andel estableix el pagament d'una entrada per poder formar part de l'andel. 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 s'adjudica el dret d'ús sobre l'habitatge que ha adquirit el comprador.

El sistema espanyol estableix una aportació al capital social (la part més important), noves aportacions obligatòries i voluntàries al capital social, quotes d'ingrés, quotes periòdiques i altres. En aquest cas, caldria simplificar la nomenclatura per tal que fos més comprensible i perquè s'adaptés millor a un model de cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús. Tot això s'hauria d'incloure en una única entrada (que definiria la part d'aportació obligatòria al capital social en funció de la superfície de l'habitatge i els altres conceptes), reemborsable en cas que el soci decidís vendre el seu dret, i en un lloguer mensual tou per fer front a la major part de l'endeutament i que en cap cas es reemborsaria 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'habitatges amb cessió d'ús adaptada al món de l'habitatge).

D'acord amb el model andel, l'aportació de l'entrada no es pot embargar. L'únic crèdit autoritzat pel model andel és el que es destina a fer front a la suma de l'entrada.

A Espanya, el model cooperatiu fa que els béns de la cooperativa no es puguin embargar pels deutes dels socis. Per tant, existeixen totes les condicions per considerar l'andel/cooperativa com una entitat autònoma. No obstant això, cal que els estatuts ho expressin clarament.

Els andels han de garantir una part del crèdit que demana la persona per fer front a l'entrada d'un andel. Aquesta possibilitat s'ha acceptat per fer el model encara més accessible. I, per tant, l'únic cas en què l'entrada és embargable és quan un soci incompleix amb el seu crèdit per l'entrada. En aquests casos, l'andel pot excloure el membre de l'associació, fer front al crèdit amb l'entrada dipositada i expulsar el membre. En el model que s'apliqui a Catalunya i a Espanya, això no ha de ser així necessàriament –les entrades no acostumen a ser tan elevades– però es pot dur a terme com a mesura per fer el model més atractiu. És una opció de futur.

Prohibició o no de lloguer

El lloguer d'un habitatge andel és una de les opcions que tenen els membres habitants de l'andel. El lloguer del seu habitatge, però, ha de ser durant períodes curts i sempre amb un motiu de pes. Aquesta possibilitat no existeix en tots els andels.

Aquí, la Llei d'arrendaments urbans dóna possibilitats de pròrroga als llogaters; això fa que l'arrendament d'un andel no sigui compatible amb aquesta llei. Tot i així, tampoc no és tan rellevant. Recordem que la condició de membre de l'andel obliga a habitar-hi. Si una persona hagués de marxar del seu andel durant un temps, es podria fer una menció als estatuts. Els esta-

A Espanya existeixen totes les condicions per considerar l'andel/cooperativa com una entitat autònoma.

Els andels han de garantir una part del crèdit que demana la persona per fer front a l'entrada.

El lloguer d'un habitatge andel és una opció, però, ha de ser durant períodes curts i sempre amb un motiu de pes.

tuts podrien preveure que una persona pogués marxar de l'andel una temporada –amb una causa motivada– establint el deure de comunicar-ho a la junta directiva.

Més endavant, si es desenvolupés una llei del model andel/cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, es podria preveure la inclusió d'aquesta llei hipotètica. És una opció de futur que cal estudiar.

Críteris per entrar en llista d'espera

Als països escandinaus, els ingressos mínims ja els cobreix l'Estat i el model andel representa una alternativa a la propietat tradicional més que no pas l'alternativa dels que no tenen recursos.

A Dinamarca, no hi ha límit d'ingressos per apuntar-se en una llista d'espera per habitar en un andel. Als països escandinaus, els ingressos mínims ja els cobreix l'Estat i el model andel representa una alternativa a la propietat tradicional més que no pas l'alternativa dels que no tenen recursos.

A Espanya, en canvi, no hi ha tanta redistribució i, per tant, seria important que es mantingués el sistema de requisits de nivells màxims de renda i el de no ser propietari d'un altre habitatge en la localitat dels habitatges de protecció oficial per poder gaudir del dret d'apuntar-se en una llista d'espera.

Exclusions de l'andel

El model andel és un model que ofereix molts avantatges però que, a canvi, demana uns deures bàsics. D'entre ells, el pagament de les despeses i de l'entrada, 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 des del principi per fer-lo àgil i transparent. A les lleis espanyola i catalana de cooperatives, ja es

preveuen procediments d'exclusió per l'incompliment de tots aquests deures. Però en els estatuts d'un andel/cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, hauria de quedar ben tipificada i clara la possibilitat d'expulsió de l'andel per l'impagament de l'entrada i les despeses, pel maltractament de l'habitatge o per la manca de respecte reiterada a la vida en comú.

Qualitat de soci

El model andel només atorga la qualitat de soci a les persones físiques que habiten a l'andel. És més, han de ser persones que hi visquin regularment.

Segons la llei catalana i espanyola sobre cooperatives, també ho poden ser les persones jurídiques. En el model andel/cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, la qualitat de membre s'ha de limitar a les persones físiques que habitin a l'andel. Aquesta limitació serveix per definir bé els beneficiaris del model andel, que sempre són persones físiques. És una limitació lògica si tenim en compte que l'andel és un model que té com a objectiu afavorir l'accés de la gent a l'habitatge.

En un principi, aquí, s'hauria de limitar a les persones físiques a través dels estatuts de l'andel i, de cara al futur, s'hauria de limitar a través d'una hipotètica llei catalana d'andels/cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús.

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 d'ús tenen una sèrie de drets dins l'andel).

En el model andel/cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús, la qualitat de membre s'ha de limitar a les persones físiques que habitin a l'andel.

Estatuts

L'apartat d'habitatges de la Llei de cooperatives estableix aspectes formals sobre els òrgans de l'associació i els procediments de decisió.

L'únic contingut de la nostra Llei sobre les cooperatives d'ús és: 'es poden establir cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús'.

Després de començar a fer funcionar el model, caldria aplicar la tradició existent en altres països per poder crear una normativa autònoma.

A Espanya, no hi ha cap llei que ompli de contingut la cooperativa d'habitatges amb cessió de dret d'ús. Per tant, tota aquesta tradició i tot el desenvolupament de les normes s'hauria de contemplar als estatuts. Uns estatuts que inclourien tots els aspectes importants, com les obligacions de manteniment, les llistes d'espera, el valor de les entrades, el valor de les despeses, les reformes, la qualitat de soci, els procediments d'exclusió, etc. A Espanya existeix la Llei de cooperatives. L'apartat d'habitatges contempla i estableix aspectes formals sobre els òrgans de l'associació i els procediments de decisió, però l'únic contingut que apareix a la llei sobre les cooperatives d'ús és el següent: 'es poden establir cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús'.

Queda clar, doncs, que és un model buit i sense desenvolupar. Per tant, després de començar a fer funcionar el model, caldria aplicar la tradició existent en altres països –tenint en compte la realitat catalana i espanyola– per poder crear una normativa autònoma i amb contingut sobre andels/cooperatives d'habitatges amb cessió de dret d'ús. 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 adaptar l'experiència a la societat catalana i per acabar creant una llei catalana d'andels/cooperatives d'habitatges amb cessió de dret d'ús. Una llei que contempli d'una forma autònoma la situació de l'habitatge a partir de la realitat catalana per establir un model de cooperatives d'habitatges. Un model que afavoreixi l'accés a l'habitatge de forma indefinida.

6. INTRODUCCIÓ DEL PRIMER ANDEL A CATALUNYA

Per omplir de contingut el model cooperatiu cal la implicació de les administracions públiques.

En aquest treball, he procurat fer un estudi del model andel –com a jurista– per mostrar el seu funcionament i la possibilitat legal que tindria la seva introducció a Catalunya. Però, després de fer l'estudi jurídic, arribo a la conclusió següent: l'aplicació o no del model andel a Catalunya és una qüestió de voluntat política i de canvi de mentalitat en relació al model d'habitatge cooperatiu vigent.

En l'aplicació del model andel, la iniciativa l'han de dur a terme els poders públics i els altres actors del cooperativisme. És clar que, a Espanya, tot els socis d'una cooperativa voldran continuar apostant pel model més lucratiu –que els acaba fent propietaris– encara que sigui molt pitjor per l'interès general i per la societat.

L'aplicació del model andel a Catalunya no és cap quimera. Aquest estudi parla de què són i com s'organitzen les cooperatives d'habitatges andel des d'un punt de vista jurídic i pràctic. S'aprofundeix en el concepte de cessió de l'ús en si, perquè aquest és l'eix central de tot el model i és imprescindible entendre molt bé el seu funcionament. Ara bé, 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. És a dir, que tenim tota la informació i l'experiència al nostre abast.

Per poder aplicar el model andel a Catalunya, però, és molt important saber traduir el model a la realitat

L'aplicació del model andel a Catalunya és una qüestió de voluntat política i de canvi de mentalitat en relació al model d'habitatge cooperatiu vigent.

És molt important saber traduir el model a la realitat catalana.

La Generalitat té competències en aquesta matèria.

Hem de dedicar esforços a la creació d'un futur òrgan autònom que controli, assessori i afavoreixi tot el model cooperatiu/andel.

També s'ha d'anar avançant perquè, a mitjà termini, disposem d'una llei autònoma sobre cooperatives d'habitatges.

catalana. Per exemple, quins òrgans s'haurien de crear –en un principi– per la seva aplicació, i quines premisses s'haurien de tenir en compte.

La Generalitat té competències en la matèria, concretament, l'Institut Català del Sòl, la Direcció General d'Actuacions Concertades, Urbanisme i Habitatge i l'empresa pública ADIGSA han mostrat interès per potenciar el lloguer i començar a canviar la tendència actual en l'accés a l'habitatge. Ara bé, no són aquests els òrgans que –de cara al futur– haurien de vetllar per la creació i l'aplicació d'un model andel o cooperatiu potent. Hem de treballar a partir del que tenim i dedicar esforços a la creació d'un futur òrgan autònom que controli, assessori i afavoreixi tot el model cooperatiu/andel.

Després d'aquest treball també proposa la creació d'un grup d'estudi que busqui la fórmula adient per poder començar a treballar amb els diferents òrgans de la Generalitat que s'ocupen de la planificació de les necessitats d'habitatge i de l'aplicació de les mesures concretes, a més de vetllar per la creació d'un òrgan –dependent de la Generalitat– que controli el model andel/cooperatiu. També s'ha d'anar avançant perquè, a mitjà termini, disposem d'una llei autònoma sobre cooperatives d'habitatges. Aquest òrgan ha d'ordenar, regular i racionalitzar el sector de les cooperatives d'habitatges a Catalunya.

Grup d'estudi per la creació del primer andel de Catalunya

El model andel, si s'acaba aplicant, ha de romandre en el temps. Per tant, no és gens recomanable que sigui un *boom* sense control, amb errades incloses. És imprescindible que sigui un model afavorit i controlat des de

l'Administració, per tal que s'acosti al màxim al model que he intentat explicar.

S'hauria de començar per la creació d'un projecte pilot, tutelat i controlat des de l'Administració. En aquest projecte, hi aplicaríem totes les característiques de la cooperativa d'habitatges amb cessió d'ús. També s'hauria de fer una bona publicitat per tal de començar a mostrar el projecte a la societat. Durant tot el procés, s'explicarien les característiques del projecte, tot subratllant el fet que és un model que s'aplica amb èxit en molts països i que intenta afavorir l'accés a l'habitatge a curt i a llarg termini.

S'hauria d'explicar molt bé el model a les persones escollides com a membres del primer andel de Catalunya, i emfatitzar el fet que participen en un model d'habitatge que –de cara al futur– pretén ser una alternativa bastant generalitzada per facilitar l'accés a l'habitatge a les persones amb rendes limitades. Els mitjans de comunicació haurien de fer-se ressò dels primers passos de l'andel, per tal que la societat comenci a conèixer el model. Els ciutadans han de saber que existeix un nou model d'accés a l'habitatge, recolzat des de 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 actuï com a referent perquè altres cooperatives d'habitatges puguin prendre el relleu i aplicar els mateixos principis que s'aplicarien en aquesta primera cooperativa d'habitatges.

En la creació del primer andel, hauríem d'aprofitar molt bé l'experiència danesa de tants anys de funcionament. L'associació d'andels de Dinamarca i l'experiència dels andels més consolidats ens ajudarien a

S'hauria de començar per la creació d'un projecte pilot, tutelat i controlat des de l'Administració.

S'hauria d'explicar molt bé el model a les persones escollides com a membres del primer andel de Catalunya.

En la creació del primer andel, hauríem d'aprofitar molt bé l'experiència danesa.

Els andels són organitzacions modernes i efectives que apliquen un model que lluita contra l'especulació.

Es podria establir un programa de visites dels responsables d'habitatge als andels de Dinamarca per poder aplicar tota la seva experiència i de resoldre els dubtes que es puguin presentar.

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 tothom; ens podrien parlar de com i quins serveis ofereixen i gestionen, i de com es financen. La seva experiència seria molt útil per tal que l'edifici pogués satisfer un gran nombre d'objectius.

Els andels són organitzacions modernes i efectives que apliquen un model que lluita contra l'especulació. Durant els darrers anys, però, s'ha produït una desvinculació entre el moviment sindical i els andels. Per afavorir la implantació del model, es podria establir un programa de visites dels responsables d'habitatge de cooperatives, sindicats i associacions d'aquí als andels de Dinamarca. Seria una bona manera de conèixer els complexos andel i, sobretot, de poder apreciar els serveis que ofereixen els habitatges als seus membres.

És a dir, es tracta de poder aplicar tota la seva experiència i de resoldre els dubtes que es puguin presentar.

A més, la Generalitat hauria de crear un òrgan que dirigís, controlés i regulés el model cooperatiu. Un òrgan que treballés per una llei autònoma sobre les cooperatives d'habitatges, que tingués present la realitat del model i de la societat catalana per poder adoptar les mesures legislatives i fiscals necessàries en cada moment per afavorir la implantació del model, com passa a Dinamarca.

El model andel, com tot model, necessita la implicació dels poders públics. Com ja he destacat, la base jurídica per la creació del model andel ja existeix, el que no hi ha és una llei que ompli el model de contingut i li doni l'autonomia necessària.

Coneixem el funcionament i les normes que regeixen els andels. Hem d'aplicar, doncs, els mateixos prin-

cipis, amb les variacions corresponents adaptades a la realitat catalana. En primer lloc, 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 millora contínua. És un model que, per la seva transparència, la seva manca de lucre i la seva funció social, ha de ser respectat i afavorit des de les administracions. Les mesures poden ser de molts tipus: fomentar mesures per la creació de nous andels; convertir el model d'habitatges del nostre parc d'habitatges actual al model andel; treballar per donar un bon tractament fiscal als andels; veure com els andels poden millorar la política social en l'habitatge, etc.

Els tres passos han d'anar lligats en el projecte pilot. La didàctica, l'experiència, les necessitats dels primers andels i l'enquadrament legislatiu s'han de bastir de forma paral·lela perquè el model pugui adquirir un desenvolupament amb totes les garanties.

Conclusió final

Aquest estudi no pretén ser la solució a tots els problemes de l'habitatge, sinó una alternativa més per facilitar l'accés a l'habitatge que integra la iniciativa privada dins uns paràmetres no especulatius. Les cooperatives d'habitatges amb cessió d'ús ajuden les persones –sobretot les que tenen unes rendes més limitades– a adquirir un habitatge de fàcil accés allà on s'apliquen. A més, són un model que –amb variants anàlogues– s'aplica en molts països del nostre entorn. Concreta-

El model andel, per la seva transparència, la seva manca de lucre i la seva funció social, ha de ser respectat i afavorit des de les administracions.

Aquest estudi no pretén aportar la solució a tots els problemes de l'habitatge, sinó una alternativa que integra la iniciativa privada dins uns paràmetres no especulatius.

La gent es pot estranyar davant la possibilitat d'accedir a un habitatge andel de forma indefinida pel mateix preu que paguem per anar al notari i al registrador, i davant d'un lloguer que, a més de no ser gaire elevat, va disminuint amb els anys, un cop s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial.

ment, el model andel en si està recolzat per un Estat en el qual s'acostumen a fer bé les coses.

En aquest estudi, presento una alternativa a la concepció actual –molt reduïda– del model cooperatiu a Espanya. He intentat presentar el model amb profunditat, partint de les seves característiques i dels seus fonaments legals, per tal d'estudiar la manera d'aplicarlo a la nostra realitat.

Finalment, presento un projecte desenvolupat d'estatuts amb el contingut que hauria de tenir un model andel i els contactes necessaris per tal de desenvolupar un projecte pilot amb garanties d'èxit. En un principi, la gent es pot estranyar davant la possibilitat d'accedir a un habitatge andel de forma indefinida pel mateix preu que paguem per anar al notari i al registrador, i davant d'un lloguer que, a més de no ser gaire elevat, va disminuint amb els anys, un cop s'ha anat amortitzant l'endeutament inicial. No obstant això, estic convençut que la transparència, la manca de lucre i l'auto-gestió faran que la gent acabi fent-se seu el model, tal com passa als altres indrets on s'aplica.

Podem aplicar un model cooperatiu més sostenible. Un model cooperatiu autònom i amb contingut; que no permeti passar del model andel al model de propietat tradicional (com passa a Espanya); un model amb un contingut autèntic (amb normes que regulin el què 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 a l'habitatge molt limitada en el temps i sense transcendència a mitjà i a llarg termini; una visió que fa que, contínuament, es perdin els recursos utilitzats, que no es pugui anar creant i augmentant una xarxa d'habitatges cooperatius de fàcil accés i que ens obliga a començar de nou cada cinc o deu anys.

NOTES

1. Article 1 de la Llei de l'andel, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
2. Art. 6, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
3. Art. 5 de l'estatut tipus (*Normalvedtaegten*).
4. Sentència de 29/1 de 1990 del Tribunal *Östre Landsrets*.
5. Art. 7 de l'estatut tipus.
6. Art. 160c, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
7. *Ophaevelsen i cirkulaere nr, 2000-29*.
8. Art. 2, 3, 4, 5, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
9. Art. 100-105, *Lejelov* (Llei del lloguer).
10. Art. 6, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
11. *Højesterets dom af 14/12 de 1982* (sentència del tribunal suprem).
12. *Forslag om ændring af lov om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber* (proposta de canvi de la Llei de l'andel).
13. *Boligbestyrelsens Normalvedtaegter for en privat andelsboligforening fra, 1988*.
14. Art. 73, *Lejelov*.
15. Art. 5, *Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
16. Art. 10, *Ejerlov* (Llei de propietat).
17. Art. 5,3, *Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
18. Art. 5,10, *Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.
19. *Cirkulaeret fra 21/4 de 1986*.
20. Art. 10, *Normalvedtaegten*.
21. *Östre Landrets dom*.
22. Art. 5, *Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfaelleskaber*.

23. Art. 98, *Lejelov*.
24. Art. 6.3, *Bekendgørelse af loven om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber*.
25. Art. 6.3, *Bekendgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber*.
26. Art. 12, *Normalvedtaegten*.
27. Art. 13, *Normalvedtaegten*.
28. Art. 6, *Normalvedtaegten*.
29. *Aendringer i andelsboligloven 29/2 de 1996* (canvis en la Llei de l'andel de 96).
30. Art. 5.12, *Bekendgørelse af lov om andelsbolig foreninger og andre boligfælleskaber*.
31. Art. 16ob, *Bekendgørelse af lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger* (lleis sobre edificis *almene* sense ànim de lucre).
32. Art. 7, *Bekengørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfælleskaber*.
33. Art. 8, *Normalvedtaegten*.
34. La Llei de cooperatives catalana i la Ley de cooperativas espanyola no tenen diferències substancials en els aspectes que tenen a veure amb el tema que estem tractant.