

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN CESIÓN DE USO

La cooperativa de vivienda en cesión de uso es una forma alternativa de acceso a la vivienda, para hacer frente de forma colectiva a la necesidad de habitación, en un mercado inmobiliario caracterizado por la especulación y los elevados precios, con miles de desahucios por impagos de hipoteca y una gran demanda de vivienda social desatendida.

Objetivos principales del modelo

Es un modelo de acceso a la vivienda alternativo al de la propiedad tradicional y al alquiler, que persigue también nuevos modelos de convivencia y de interacción entre el vecindario, con espacios comunes y sistemas colectivos en la gestión de servicios y otras necesidades, dirigidas al desarrollo integral de las personas que viven y del conjunto del barrio, potenciando así la cohesión social.

Al igual que el modelo que nos ha inspirado de la [Cooperativa Laborda](#), este proyecto quiere ser un proyecto piloto de cooperativa de vivienda en régimen de cesión de uso en el ámbito urbano. Con esta experiencia, esperamos generar una alternativa generalizable y replicables en el ámbito de vivienda pública y las políticas en esta materia.

Modelo Andel

Uno de los referentes directos de este tipo de cooperativas es el modelo Andel ('cooperativa' en danés), en funcionamiento en Dinamarca desde hace un siglo y que actualmente integra 125.000 viviendas. O también el de la FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua).

El Andel es un modelo cooperativo de acceso a la vivienda a medio camino entre el alquiler y la propiedad. **La cooperativa es propietaria de los inmuebles y los miembros gozan del derecho de uso sobre una vivienda** (que pueden transmitir a sus familiares). Este modelo resuelve el problema de acceso a la vivienda de un porcentaje muy alto de los habitantes de las ciudades de los países en que se aplica (por ejemplo en Dinamarca aproximadamente un tercio de la población accede a la vivienda de esta forma).

A grandes rasgos, en el Andel, cada nuevo propietario del derecho de uso paga **una entrada**, que le es reembolsada al darse de baja de la cooperativa, y **una cuota blanda cada mes**. El sistema funciona de forma democrática y no puede ser transformado en una propiedad tradicional. Los miembros del Andel tienen más derechos que un inquilino convencional, ya que se trata de un modelo que supone un uso indefinido de la vivienda.

Otras características del modelo andel, que lo diferencian del modelo cooperativo tradicional que conocemos en España, son las siguientes:

- El Andel no tiene fecha de caducidad, es decir, es **para siempre**.
- Este modelo integra la iniciativa comunitaria en un mercado no especulativo de acceso a la vivienda, ya que las empresas andel son cooperativas de viviendas **sin ánimo de lucro**. Sus miembros forman parte de esta cooperativa sin ánimo de lucro y la asociación andel es propietaria del edificio, pudiendo tratarse de sindicatos, gremios, asociaciones, o simplemente de organizaciones andel.
- Es un modelo **no especulativo**, ya que nadie gana nada por el alquiler de la vivienda. Se trata de un alquiler blando, cuya cuantía es fija, que sirve para hacer frente al endeudamiento que ha supuesto la constitución del andel y los gastos de mantenimiento y, a medida que se amortiza el endeudamiento inicial, el alquiler tiende a bajar.

- El modelo Andel ofrece un acceso barato a la vivienda, con ventajas para sus miembros. En este sistema se paga una entrada para la financiación del andel y para implicar a los miembros del andel en la gestión de la vivienda, pero esta entrada inicial suele variar poco y, además, se establece un precio máximo que no se puede superar.
- Este modelo busca facilitar la **autogestión** y el buen mantenimiento de la finca, y se basa en la **democracia interna**. Los propietarios del andel forman parte de los órganos de decisión.
- Este sistema cuenta con el soporte de la administración pública, que impone algunos deberes a los andeles, y puede servir para alcanzar un equilibrio social, ya que se puede utilizar como complemento a la vivienda social subvencionada por el Estado y a las ayudas para el acceso a la vivienda que éste presta. Del mismo modo, se puede reservar una proporción de viviendas, dentro de cada andel, a vivienda social, como en el caso de Dinamarca, donde la construcción subvencionada de viviendas está obligada a reservar un 10% a vivienda social, pese a que este tipo de acceso a la vivienda sea privado.
- Los andeles buscan favorecer la movilidad, ya sea porque se requiere una vivienda de mayor espacio, número de habitaciones, etc; o porque se desea o necesita cambiar de barrio o de ciudad.

Con el panorama de la vivienda en nuestro país, parece lógico plantearse **nuevos enfoques que modifiquen un sistema que ha fracasado**. Sin embargo la implantación de un nuevo modelo choca inevitablemente con diversos aspectos económicos, normativos, sociales y culturales.

En cuanto a la normativa reguladora del mundo cooperativo, en España, pese a que las leyes sobre cooperativas, ya sea la ley estatal o las leyes autonómicas, prevén la posibilidad de creación de cooperativas de viviendas, tanto para el acceso a la propiedad, como para la cesión de uso; en la práctica, el modelo discrimina positivamente a favor de la propiedad tradicional, ya que, aún en el caso de creación de cooperativas con cesión de uso, la normativa permite que los socios pasen a ser propietarios de sus viviendas a través de un simple cambio de estatus. **La legislación no es, en general, proclive al impulso de este modelo cooperativo de cesión de uso**, aunque hay excepciones, como la Ley de Derecho de la Vivienda de Cataluña.

Por otra parte, un aspecto fundamental para entender el funcionamiento del mercado de la vivienda en nuestro país es **la mentalidad**. En nuestra cultura se valora tener, al menos, una vivienda en propiedad, siendo el alquiler una situación transitoria para aquellas personas que no pueden adquirir una vivienda, ya sea por cuestiones económicas, laborales o de cualquier otra índole. De este modo, se concibe la adquisición de vivienda como una inversión, considerando el dinero destinado al pago de un alquiler como dinero perdido, “tirado a la basura”, y está muy arraigada la idea de que toda persona “de provecho” ha de tener (como mínimo) una vivienda en propiedad.

Finalmente, para la aplicación del modelo, sería necesario contar con la implicación, tanto de las **administraciones**, que deberían promoverlo, como de las **entidades bancarias**, que tendrían que abrirse a financiar el nuevo modelo, como por supuesto de los **potenciales clientes**, que deberían ver este nuevo modelo como un modo más de acceso a la vivienda. **No parece algo sencillo...**