

EAEko *COHOUSING* EREDUAREN DIAGNOSTIKOA

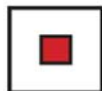
Bertsio laburtua

2020ko
uztaila

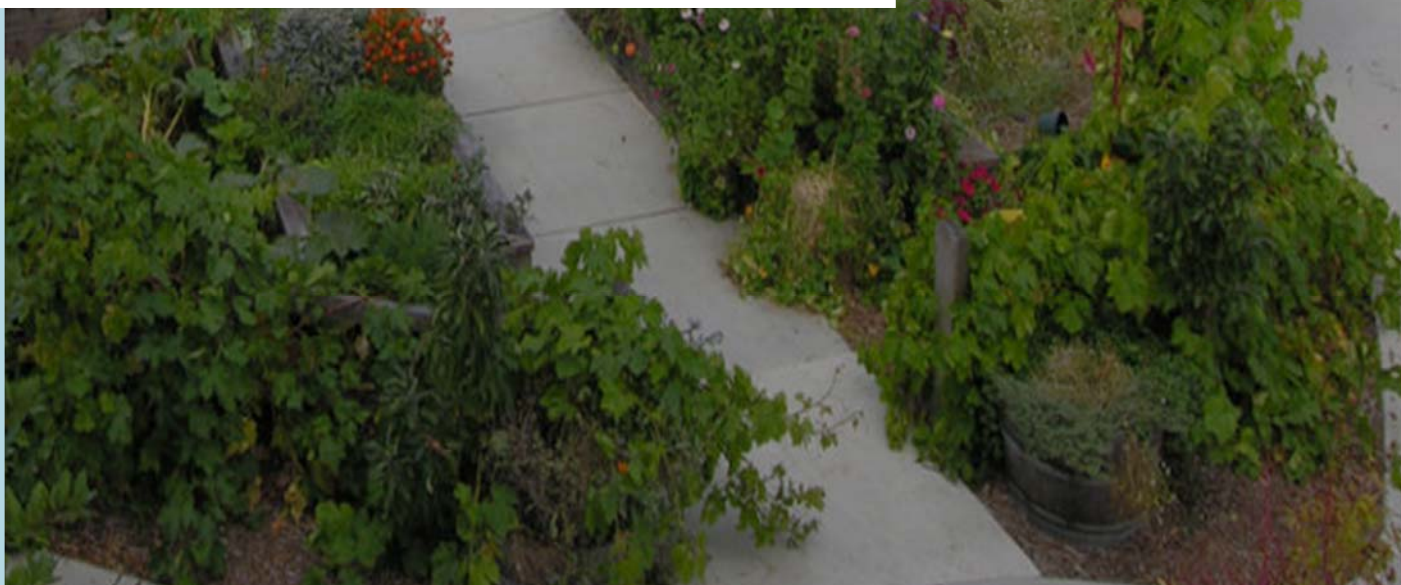


EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA
ETA ETXEBIZITZA SAIA
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE,
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA
BASQUE HOUSING
OBSERVATORY



Izenburua: EAEko Cohousing Ereduaren diagnostikoa

Egileak: Cristina Cuesta Lerín, Maite Arrondo Segovia, Iker San Román Ayala

Diseinu grafikoa eta maketazioa: Miren Huarte Juan
Vitoria-Gasteiz, 2020ko uztaila

PRESTAKETA

Proiektuaren zuzendaritza nagusia, teknikoa eta koordinazioa

Cristina Cuesta Lerín

Koordinazio teknikoa txostena idazteko

Cristina Cuesta Lerín

Maite Arrondo Segovia

Lantalde teknikoa

Cristina Cuesta Lerín

Maite Arrondo Segovia

Iker San Román Ayala

Miren Huarte Juan

Eusko Jaurlaritza / Gobierno Vasco
Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila
Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y
Vivienda
Etxebizitzaren Euskal Behatokia - Observatorio Vasco de la Vivienda



AURKIBIDEA

| | |
|---|----|
| 1. SARRERA | 5 |
| 1.1. TXOSTENAREN XEDEA | 5 |
| 1.2. ZER DA COHOUSINGA?: KONTZEPTU-AZTERKETA. | 6 |
| 1.3. COHOUSINGA EAE-N GARATZEKO FORMULAK ETA ESPARRU JURIDIKOA..... | 10 |
| 1.4. EAE-KO EGUNGO ARAUDIAN HOBETZEKO DAUDEN ARLOAK..... | 14 |
| 1.5. ESTATUKO ERREFERENTZIAK ETA NAZIOARTEKO BESTE FORMULA BATZUK. | 19 |
| 1.5.1. Estatuko erreferentziak. Cohousing eredua garatzeko formulak | 19 |
| 1.5.2. Nazioarteko beste formula batzuk..... | 20 |
| 1.6. EAE-KO COHOUSINGAREN KONTZEPTUA DEFINITZEKO ESPARRU PROPOSAMENA... 22 | |
| 2. JUSTIFIKAZIOA | 24 |
| 2.1. COHOUSING EREDUA. | 24 |
| 2.1.1. Historia | 25 |
| 2.1.2. Ezaugarriak | 26 |
| 2.1.3. Cohousing ereduak eta tipologiak..... | 28 |
| 2.1.5. Cohousing ereduaren onurak..... | 29 |
| 2.2. GARAPEN JASANGARRIRAKO HELBURUAK (GJH). | 29 |
| 2.2.1. Zer ekarpen egiten duen Cohousingak nagusiki lerrokatutako GJHetan | 30 |
| 2.3. EAE-KO PLANGINTZA ESTRATEGIKOA ZERTAN DATZAN ETA NOLA LERROKATZEN DEN COHOUSINGAREKIN | 31 |
| 2.3.2. EAEko Hiri Agenda..... | 31 |
| 2.3.3. Osasun Eremua eta 2013-2020 aldirako Osasun Plana..... | 32 |
| 2.3.4. Zahartze Aktiborako Euskal Estrategia, 2015-2020..... | 33 |
| 2.3.5. <i>Cohousing</i> arekin bat etortzen diren beste estrategia batzuk..... | 33 |
| 2.4. EAE-KO EGUNGO TESTUINGURUAN DUEN EGOKITASUNA..... | 34 |
| 2.4.1. Premisak..... | 34 |
| 3. AZTERKETA | 37 |
| 3.1. SARRERA ETA METODOLOGIA..... | 37 |



| | |
|---|-----------|
| 4. COHOUSINGAK EAE-N DITUEN PREMIEI BURUZKO DIAGNOSTIKOA, LEHENTASUNEZKO HELBURUEN ARABERA | 38 |
| 4.1. SARRERA | 38 |
| 4.2. DIAGNOSTIKO-TAULAK | 40 |
| 5. COHOUSING PROPOSAMENAK, LEHENTASUNEZKO HELBURUEN ARABERA | 58 |
| 5.1. SARRERA | 58 |
| 5.2. PROPOSAMEN-TAULAK | 60 |
| 6. ONDORIOAK | 70 |

1. SARRERA

1.1. TXOSTENAREN XEDEA

Azken urte hauetan, *Cohousinga* biziberritzen ari da EAEn; izan ere, alde batetik, ekimen ugari agertu dira, eta, bestetik, administrazio publikoek ere arreta handiagoa eskaini diote, eta harekiko interes handiagoa erakutsi dute; hala, hasi dira termino hori txertatzen bai araudian, bai plangintza estrategikoan.

EAEko *Cohousingaren* egungo egoera aztertzea da diagnostiko-txosten honen helburua, hura garatzeko baliabideak eta aukerak identifikatzeko. Azterlan honek, gainera, orientazio praktikoa argia duenez, kolektibo, erakunde, administrazio publiko eta arlo horretako adituei egindako kontsulta-prozesu bat du oinarri.

Lehenik eta behin, *Cohousingaren* kontzeptua aztertzen da, baita EAEko egungo esparru juridikoan duen kokapena ere, eta, ondoren, beste formula batzuk aipatzen dira, bai estatukoak bai nazioartekoak. Lehen kapitulu honen azken zatian, hura definitzeko esparru-proposamen bat jasoko da.

Diagnostiko-azterlan honetako bigarren kapituluan, *Cohousing* ereduak deskribatzen da, *Cohousingak* Euskal Autonomia Erkidegoko Garapen Jasangarriko Helburuekin eta Plan Estrategikoekin duen lotura azaltzen da, eta aztertzen da ea egoki den EAEn eredu hau bultzatzea adierazle estatistiko nagusien bidez eta administrazio publikoen lehen urratsen bidez.

Jarraian, interesdunen kolektiboek eta erakundeek, adituek eta administrazio publikoek *Cohousing* proiektuak garatzeko izaten dituzten arazoak, premiak eta ezaugarriak aztertuko dira.

Azterketa horretatik abiatuta, hurrengo bi kapituluetan diagnostiko bat egiten da eta proposamen nagusiak jasotzen dira, hurrenez hurren. Bi kapituluetan, ekarpenak ondoren

aipatuko diren kategorien arabera egituratzen dira. Kategoría horiek arlo horretako erakunde eta administrazio publiko aktiboen asmo gehienak jasotzen dituzte:

- Cohousing eskuragarria: etxebizitza eskuratzeko aukera erraztea etxebizitza-premia egiaztatua duten kolektiboei, hala nola gazteei edo familia-kargak eta errenta-maila txikia dituzten pertsoneri. Kategoría horretan kokatzen dira, halaber, etxebizitza espekulazioaren aurka blindatzeko *Cohousingera* jotzen duten ekimenak; hainbat formula baliatzen dituzte horretarako (edukitza kolektiboak, aldi baterako erabilera-lagapena eta banaketa horizontala eta merkantilizazioa eragozten duen beste edozein), eta etxebizitzaren eskuragarritasuna zaintzea dute xede.
- Cohousing seniorra: biztanleriaren zahartu ahala, administrazioak eta kolektiboak eredu egokiak bilatu beharrean daude bizitzaren azken etapetan autonomia, independentzia eta bizi-kalitate maila handiagoak bermatzeko. Kategoría horretan kokatzen dira, halaber, *Cohousingean* mendekotasuna artatzeko zaintzen eta zerbitzuen desmerkantilizazioa bilatzen duten ekimenak.
- Cohousing landatarra: Bizi-aukera egokiak bilatzen dira, gizarte- eta ingurumen-jasangarritasuna sustatzeko eta, aldi berean, landa-eremuen biziberritzen eta ondarea kontserbatzen laguntzen laguntzeko. Azken batean, hirietan bizikidetzaren eredu horren bidez bildutako despoblazio- eta urbanizazio-dinamikak orekatzea bilatzen da.

Azterketa honetako azken kapituluan, *Cohousinga* EAEn bultzatzeko egin behar diren proposamen eta ildo nagusiak biltzen dira.

1.2. ZER DA COHOUSINGA?: KONTZEPTU-AZTERKETA.

Hitz bera erabili arren, *Cohousingaz* hitz egitean era askotako errealitate edo ideiak aipatzen dira maiz. Horregatik, argi eta garbi ezarri behar da zer ulertzen den eta zer ez kontzeptu horrekin.

Azterketa honen helburua ez da *Cohousinga* gauzatu ahal izateko beharko lirerateen formula juridikoak lantzea, hori hurrengo atalean jasotzen baita. Atal honetan, proiektuek ikuspegi teorikotik bete behar dituzten oinarriko ezaugarri komunak identifikatzea da helburua, politika publikoetan gara daitezkeen ereduaren txertatzeko proiektuok.

Ingeleseko *Cohousing* terminoa –euskaraz *etxekidetzaren* izan litekeena– erabiliko dugu; izan ere, nazioartean onarpen eta ezarpen handiena izateaz gain, Eusko Jaurlaritzaren araudian eta

plangintza estrategikoko dokumentuetan jasotzen da, hala nola EAEko Etxebizitzaren Gida Planean edo Alokairua Bultzatzeko Laguntzak eta Neurriak Arautuko dituen Xedapen Orokorraren proiektuan (gaur egun jendaurreko erakustaldian dagoena).

Horrela, lehenik eta behin, *Cohousinga* eta etxebizitza kooperatiba bereizi behar ditugu, azken termino hori sarritan sinonimo gisa erabiltzen baita; izan ere, termino horrek *Cohousinga* garatu ahal izateko formuletako bati egiten dio erreferentzia, eta, beraz, baztertzaila izan daiteke.

Cohousinga ez da, halaber, etxebizitza kolaboratiboaren sinonimo; izan ere, elkarlanetik harago doa, eta arkitekturaren eremuko alderdiak barne hartzen ditu, hala nola diseinutik interakzio soziala erraztera bideratuta eta horretarako pentsatuta dauden espazio eta zerbitzu erkideak. *Cohousingak* etxebizitzaren diseinu fisikoan bertan alderdi sozialak sartzen ditu, proiektuak bultzatu duen elkarlaneko logikatik harago, eta, printzipioz, baliabideak partekatsetik eta horien erabileran eraginkortasun handiena bilatsetik harago joan beharrik ez dutenak. Egontoki eta espazio erkideak funtsezkoak dira *Cohousinga* definitzeko, kideek diseinuan parte hartu duten alde batera utzita.

Askotan, etxebizitza kolaboratiboaz hitz egiten denean, ingeleseko hitzez hitzeko itzulpenaren araberrako ikuspegi komuna edo 'asmozko komunitatea' azpimarratzen da, baina hori ere ez da *Cohousingaren* funtsezko ezaugarria. Askotan, kideen artean identitate-elementu sendoak daude, baita premia edo kidesun erkideak ere, baina hori behin betiko ezaugarria murrizteak edo behin betiko ezaugarria izan dadin proposatzeak kanpoan utziko litzuke diseinuaren edo nahaste eta aniztasun soziala bultzatuko ez luketen ereduaren ondorengo faseetan kideak sar ditzaketan proiektu asko. Praktikan, kideen artean barne-kohesio maila handia duten ekimenetatik abiatzen dira proiektuak, seguruenik formula hasiberriak baitira edo denboran finkatu gabe dauden formulak baitira; horrek, baina ez du zertan esan nahi behin proiektua hezurramituta eta abian den artean bere horretan mantendu behar den ezaugarria denik hori.

Cohousing terminoarekin askotan nahasten den beste termino bat etxebizitza kolektiboa da. Etxebizitza kolektiboa espazio edo zerbitzu erkideen inguruan dauden etxebizitza indibidualen multzoa da, non kideen partaidetzak ez duen zertan bermatuta egon. Kategoriatan, besteak beste, adinekoentzat edo dibertsitate funtzionala duten pertsonentzat horrela diseinatutako zuzkidurak koka genitzake; zeinetan, espazio erkide horiek erabiltzen dituzten erabiltzaileek ez duten erabaki-ahalmenik espazio horien funtzionamenduari eta kudeaketari dagokionez.

*Cohousing*aren definizioirik hedatuena Charles Durrek-ek eta Katheryn McCamant-ek dagoeneko klasikoa den «*Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves*» liburuan (1998) sortu zutena da. Termino hori zenbait proiekturi buruz Danimarkan egindako azterlanetik abiatuta sortu zuten; izan ere, adituen ustez, herrialde horretan kokatzen dira hirurogeiko hamarkadaren hasieran *Cohousing*aren jatorri modernoak. Honako hau da Durrek-en eta McCamant-en definizioa: «Etxebizitza kolaboratiboak dira, zeinetan egoiliarrek modu aktiboan parte hartzen baitute ingurunearen diseinuan eta kudeaketan. Testuinguru horretan, espazio pribatuak komunitatean partekatzen diren espazioen eta baliabideen abantailekin konbinatzen dira».

Berdin definitzen dute *Cohousinga* Ameriketako Estatu Batuetako, Kanadako eta Europako herrialde gehienetako *Cohousing* elkarteek. *Cohousing* elkarte horien webgune gehienetan, azken urte hauetan bereziki nabarmendu da ingurumen-jasangarritasuneko irizpideak sartu direla izendapen horren pean garatzen diren proiektuek bete behar duten funtsezko elementu gisa.

Cohousinga nazioarteko irismen handiena duen terminoa da, eta webgune nagusietan jasotzen da, bai ekimenen artean, bai etxebizitzak eskuratzeko, diseinatzeko edo kudeatzeko ordeko formulak proposatu nahi dituzten profesionalen artean, baina ez dago adostasunik «co-» aurrizkiaren esanahi zehatzari dagokionez. Ez ikuspegi teorikotik, ez praktikotik ezin da aurrizki horren esanahia mugatu, eta, gainera, izaera polisemikoa du; izan ere, alderdi kolaboratiboek, kooperatiboek, kolektiboek edo komunitarioek egin diezaieke erreferentzia.

Argi dago, ordea, *Cohousingak* ez diela erreferentzia egiten hierarkizatu gabeko kudeaketa-egitura jakin batzuei edo elkarlaneko ekonomiako formulei, zenbait adituk nahi duten bezala; horien artean, Graham Meltzer nabarmentzen da.

Hedatuena termino anglo-saxoia bada ere, herrialde batzuetan izendapen propioak nagusitzen dira. Hori da, adibidez, Alemaniaren kasua, herrialde horretan *Wohngemeinschaft* (etxebizitza komunitarioa) eta *Gemeinschaftliche Wohnformen* (joera komunitarioa duten etxebizitzak) terminoak erabiltzen baitira. Bi kasuetan, ezaugarri erkide batzuk identifikatu dira, hala nola helburu partekatuak, partaidetza eta autoantolaketa dituen komunitate bat egotea, baita izaera ekonomiko eta sozialeko printzipio erkideak ere, denboran irautera bideratutako legezko formulak garatu ahal izateko.

Kontzeptu-mailan, *Cohousing* definitzean, bi dimentsio identifika ditzakegu: alde batetik, dimentsio fisikoa edo arkitektonikoa, higiezinari eta haren banaketari buruzkoa dena; eta, bestetik, dimentsio soziala edo dimentsio komunitarioari eta kideen partaidetzari buruzkoa



dena. Beraz, honi esango diogu *Cohousing*: espazio pribatuak eta espazio eta baliabide partekatuek konbinatzen dituzten proiektuak; hau da, ez da nahikoa talde batek higiezin bat elkarrekin diseinatzea, baizik eta, espazioaren diseinutik bertatik, interakzioa sustatu eta komunitate-bizitza sortu behar dira horretarako egokiak diren espazio eta baliabideen bitartez. Proiektu horretan, gainera, kideek diseinuan edo/eta kudeaketan duten partaidetza funtzionamenduaren oinarritzko ezaugarri izango da. Partaidetzak funtzionamenduaren ezaugarri bat izan behar badu ere, ez du nahitaz baldintza bat izan behar diseinu-fasean, nahiz eta, antza denez, hori gertatzen den proiektu gehienetan. Izan ere, neurri handi batean, horrelako eredu bultzatzaileak interes komertziala duten profesionalak izaten dira, horrelako ereduak bultzatu nahi dituzten taldeak euren bezero bihurtu nahi izaten baitituzte. Sorburua ez da izaten *Cohousinga* etxebizitza-edukitzako eredu gisa ezarri nahi izatea, kideek parte hartzeko bideak bermatuta izan ditzaten.

Espazio erkideek espazio pribatuekiko dituzten ratioak eta parte hartzeko formulak *Cohousing* proiektu askotan erabiltzen dira, era askotara.

Azkenik, azken urte hauetan eta krisi ekonomikoaren ondorioekin batera, *Cohousinga* bultzada berritua jasotzen ari da, etxebizitza eskuratzen laguntzeko formula modura, ez soilik eskuragarritasun ekonomikoari dagokionez, etxebizitzaren kostua murriztuz, baizik eta baita etxebizitza merkatuko beste edozein produktu bezala tratatzen duten irabazi-asmoko logika espekulatiboen aurkako alternatibatzat ere. Krisiaren ondoren, eta globalizazio ekonomikoaren testuinguruan, bereziki Europan, ekimen askok bilatzen dute *Cohousingean* espekulazio-logika baztertuko duen alternatiba bat proposatzea, banaketa eta merkantilizazioa zailduko duten edukitza kolektiboen bitartez, etxebizitza egokirako eskubidearekin bat etorritz. *Cohousingean* hain helburu laudagarria dagoela alde batera utzi gabe, ezin dugu ahaztu beste kasu askotan formula horren bitartez beste premia eta helburu batzuk betetzea bilatzen dela. Seniorren eta erretirotik hurbil dauden biztanleen kasuan bezala; haien helburu nagusia zahartzaroan bizikaltate ezin hobea bermatzea da, ahalik eta autonomia eta soziabilitate-maila handienekin; edo landa-inguruneak suspertzea eta berreskuratzea, urbanizazio-prozesu indartsuak indargabetzeko eta lurraldea gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-jasangarritasun handiagoarekin egituratzeko.

Azken batean, *Cohousinga* kontzeptu irekia eta dinamikoa da, helburuak eta formulak ez ezik, formulen konbinazio heterogeneoak ere izan behar dituena, **bi izendatzaile komun** mantenduz: alde batetik, **alderdi soziala**, kideen partaidetza bermatzen duena, eta, bestetik **alderdi arkitektonikoa**, elkarrekintza eta sare komunitarioen sorrera sustatzen duten espazio

partekatuen bitartez. Bestela esanda, co- aurrizkia indibidualismoaren antitesi gisa uler liteke, non pertsonak partaidetza-maila handiagoak nahi dituzten, baita etxebizitzaren bitartez beren inguruneko espazio eta baliabide gehiago erabiltzea ere.

1.3. COHOUSINGA EAE-N GARATZEKO FORMULAK ETA ESPARRU JURIDIKOA.

Indarrean dauden lege-mailako bi xedapen daude, *Cohousing*aren garapenarekin bateragarria den esparru juridiko bat eskaintzen dutenak, elkarre edo kooperatiba batek higiezin bat sustatzeko edo eskuratzeko modalitatearen barruan; izan ere, elkarre edo kooperatiba horrek etxebizitzak erabilera-lagapeneko erregimenean esleitzen dizkie bere bazkide edo kooperatibistei:

- Etxebizitzaren 3/2015 Legearen hirugarren xedapen gehigarria, zeinetan jorratzen baita irabazi-asmorik gabeko elkarreek bizitegi-multzoak sustatzea edo eskuratzeko erabilera-lagapeneko araubidean;
- Euskadiko Kooperatibei buruzko abenduaren 20ko 11/2019 Legearen 118. artikulua, etxebizitza-kooperatibak adjudikatzeko edo lagatzeko araubidea garatzen duena.

1.- **Etxebizitzaren 3/2015 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian** irabazi-asmorik gabeko elkarreek etxebizitzak sustatzea edo eskuratzeko arautzen du, erabilera-lagapeneko erregimenean, erakunde horiei laguntza publikoak emateko. Arau hori ere aplikatu dakieke etxebizitzak eta eranskinak partaideen artean adjudikatzeko beste autosustapen modalitate batzuei, edo kooperatiben edo bestelako elkarre moten bitartez egindako sustapenei.

Artikuluak, beraz, irabazi-asmorik gabeko elkarre pribatuetan jartzen du arreta. Elkarre horiek etxebizitza multzo bat higiezin bakar batean sustatzeko edo eskuratzeko eratzeko dira zehazki, beren elkartekideen bizitegi-premiak betetzeko erabilera-lagapeneko erregimenean.

Kasu horretan, elkarre izango da higiezin-multzoaren jabea, eta jabari osoa izango du haren gainean, edo eraikitzeko aukera ematen dion beste eskubideren bat (azalera-eskubidea edo emakida-eskubidea, nagusiki). Elkartekideak pertsona fisikoak izango dira, eta elkarreek adjudikatzen dizkien etxebizitzak eta lokalak erabiltzeko eskubidea izango dute baldin eta adjudikazioa haren estatutuetan eta barne-antolakuntzako arauetan aurreikusitako erregelen arabera egiten bada.



Halako elkartean erabilera-lagapeneko araubidean bazkide modura sartu nahi duenak diru kopuru bat ordaindu beharko du, elkarteko gobernu-organismoek zehaztuko dutena higiezina sustatu eta mantentzeko kostuen arabera. Sartzeko kopuru hori atzera itzuliko da baldin eta ordaindu duenak bere erabilera-eskubidea beste pertsona fisiko bati besterentzen badio, elkarteko gobernu-organismoek fiskalizatuta, zeinek bermatu beharko baitute espekulaziozko irabazi edo etekinik ez dagoela aipatutako besterentzean.

Elkartekide bakoitzaren erabilera-eskubidea denbora-mugarik gabea da eta halaber «mortis causa» eskualdatu ahal izango da, dituen baldintza eta eduki berberekin. Ordainetan, kanon edo errenta sozial bat pagatu beharko da, eta elkarreak berak erabakiko du zenbatekoa den, hainbat kontzepturen kostuen arabera: sustapena, eraikuntza, amortizazioa, mantentze-lanak, hobekuntzak eta bizitegitarako higiezinari dagozkion kontzeptu parekagarriak.

Azkenik, eta elkarrekin ezar daitezkeen laguntza publikoak eskuratu ahal izateko, erakundearen jabetzakoa den higiezin-multzoa elkarrearen titulartasunekoak izango da modu iraunkorrean eta mugagabea, eta ezin izango da, halaber, jabetza horizontal bihurtu edo jabetzako beste edozein erregimen pribatura aldatu.

2.- Euskadiko Kooperatibei buruzko abenduaren 20ko 11/2019 Legearen, art. 118. artikulua.
Etxebizitza-kooperatibak adjudikatzeko edo lagatzeko araubidea.

Etxebizitza Sailak sartutako erregulazioaren ondorioz, eta bere eskumen-erregimenaren barnean, Euskadiko Kooperatiben Legeak kooperatibistei erabilera lagatzeko etxebizitzak adjudikatzearen garapena sartu zuen 2019. urtean. Modalitate hori bazegoen duela 20 urte lehenago ere, Kooperatibei buruzko uztailaren 16ko 27/1999 Estatuko Legean azaltzen baita¹.

Testu horretan ikusten da aldaketa garrantzitsuak daudela Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legean aurreikusitakoarekin alderatuta; izan ere, etxebizitzaren eta lokalaren jabetza edo erabilera eta luperketa, ohikoa edo denboraldien arabera, bazkideei adjudikatu edo laga ahal izango zaizkie zuzenbidez onartutako edozein tituluren bitartez.

¹ 89.3 artikulua. Etxebizitzaren eta lokalaren jabetza edo erabilera eta luperketa bazkideei adjudikatu edo laga ahal izango zaizkie zuzenbidez onartutako edozein tituluren bitartez. Kooperatibak etxebizitzaren eta lokalaren jabetza atxikitzen duenean, Estatutuek ezarritako bazkideen erabilera eta luperketa ez ezik, bazkideen eta kooperatibaren gainerako eskubideak eta betebeharrak ere lotu beharko zaizkien arauak, eta etxebizitzaren edo lokalaren erabilera- eta luperketa-eskubidea lagatzeko edo modalitate bera ezarrita daukaten beste etxebizitza-kooperatiba batzuetako kideekin trukatzeko aukera aurreikusi eta arautu dezakete.

Lege horretako 92. artikuluan zehazki arautzen da etxebizitzari edo lokalari buruzko eskubideen eskualdatzea, bazkide kooperatibistaren izaera eskualdatzeko edo erakundearen titulartasuneko ondasun guztien erabiltzaile izateko. Eskubideen eskualdatze hori kooperatibak lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko duen eskubidearen mende dago.



Kooperatibak etxebizitza eta lokal multzo bat higiezin bakar batean sustatzen edo erosten duenean bazkideei lagatzeko, kooperatibaren jabetzakoa izango da higiezin-multzoa, jabari oso edo beste eskubide baten modura, epe mugagabe batean edo, estatutueta hala erabakiz gero, epe mugatu batean.

Halakoetan, kooperatibako bazkideek eskubidea izango dute kooperatibak adjudikatzen dizkien etxebizitzak eta lokalak erabiltzeko kooperatibaren estatutu eta barne-antolamenduko arauen arabera, zeinen bidez bazkideen eskubide eta betebeharrak arautuko baitira.

Erabilera lagatzeko kooperatiba mota hauetan, kapital-ekarpen bat izendatu beharko da bazkide izateko, eta higiezina sustatzeko edo erosteko kostuen araberakoa izango da ekarpen horren gehieneko zenbatekoa. Bazkideek, gainera, aldiari aldiko kuota batzuk ordaindu beharko dituzte, kooperatibako organoek finkatuak, etxebizitza-higiezinaren mantentze- eta hobetze-lanetarako eta pareko kontzeptuetarako.

Bazkideren baten baja gertatzen bada, artezkaritza-kontseiluaren esku geratuko da haren erabilera-eskubidea, eta kontseilu horrek bazkide berri bati adjudikatuko dio. Erabilera-eskubide hori *mortis causa* eskualdatu ahal zaie hildako bazkidearen kausadunei, bazkideztat onartu eta gero, betekizun orokorrekin bat etorritz; horretarako, baina, haiek eskatu beharko dute hori egiteko, hiru hilabeteko epean. Bestela, eskubidea izango dute dagokien kreditua likidatzeko.

2 manuen edukian oinarrituta, erabilera-lagapeneko etxebizitzaren lege-mailako araubide juridikoaren oinarritzko edukia ezar dezakegu, 4 ezaugarri nagusirekin:

- Higiezin-multzoaren titulartasuna: elkarte edo kooperatiba baten jabari osoko jabetzakoa izango da edo eraikitzeko edo birgaitzeko gaitzen duen beste eskubide baten araberakoa (azalera-eskubidea edo emakida-eskubidea). Bazkideek adjudikatzen zaizkien etxebizitzak eta lokalak erabiltzeko eskubidea izango dute.
- Bazkide izatea kapital sozialari hasierako ekarpena edo sarrera eginez, higiezina (lursaila edo eraikina) sustatzeko edo eskuratzeko kostuen arabera.
- Kanon edo errenta bat ezartzen da erabiltzeko eskubidearen truke, eta aldizkako kuota bat ordaintzen da mantentze-lanek, kreditu-amortizazioak, hobekuntzek eta pareko kontzeptuek eragindako kostuak ordaintzeko.
- Hasierako ekarpenen eskualdaketa eta diru-itzulketa bizen artean edo *mortis causa* egin daitezke. Erabilera-eskubidea eskualdatzen da, baldin eta bazkide gisa onartzeko baldintzak betetzen badira.

Bestalde, arau-eremuan, joan den 2020ko urtarrilaren 20tik aurrera indarrean dago **210/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, kreditu-erakundeen eta Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren arteko etxebizitzaren eta lurzoruaren arloko finantza-lankidetzakoa, eta etxebizitzaren arloko erregelamendu-xedapenak aldatzekoa.**

Dekretu horretan, *Cohousing* eragiketen eta erabilera-lagapeneko kooperatiben eragiketen finantzaketa ez ezik, errentamendu eskuragarria bultzatzera bideratutako etxebizitza-sustapeneko antzeko formula batzuk ere aipatzen diren xedapen batzuk sartu dira.

Azkenik, jendaurreko informazioaldian dauden eta *Cohousing* kontzeptua garatu nahi duten bi arau aipatu behar dira. Kasu honetan, kontzeptu hori espresuki garatu nahi dute **etxebizitza kolaboratiboekin** identifikatuz:

1.- DEKRETU-PROIEKTUA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOAN ETXEBIZITZEN ETA ZUZKIDURA-BIZITOKIEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK ETA DISEINU-ARAUAK ARAUTZEN DITUENA.

2.- ALOKAIRUA ETA ETXEBIZITZEN ETA BIZITOKI-ERAIKINEN BESTELAKO ERABILERA SUSTATZEKO JARDUKETEI BURUZKO AGINDU ARAUTZAILEAREN PROPOSAMENA

Beraz, aurreikusten da laster hiru araudi berri izango direla indarrean, eta araudi horiek kontuan izan beharko dira *Cohousing* eredu zehatz bat definitzeko EAEn. Arau bakoitzak ereduari ematen dizkion definizioa eta ezaugarriak ez dira berdinak, eta aldaketak egongo dira alderdi batzuk kontuan hartzen badira: *Cohousinga* egin nahi den edo ez, etxebizitzaren legeari edo kooperatiben legeari jarraitzen zaion, eskatuko diren laguntza motak eta abar. Arauak aplikatzeko eta interpretatzeko egon daitezkeen arazo garrantzitsu horiek ondorengo atalean aztertuko dira.

| 210/2019 DEKRETUA, abenduaren 26koa, finantza-lankidetzakoa | Alokairua sustatzeko Agindu Proiektua | Bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen dekretuaren proiektua |
|--|---|--|
| Definizioa: Etxebizitzaren legearen hirugarren xedapen gehigarrian honako hau jasotzea: etxebizitzak erabilera-lagapeneko higiezin-multzoan. | Definizioa. <i>Cohousinga</i> eta etxebizitza kolaboratzaileak identifikatzea: Etxebizitza bat eskuratzeko aukera ematen duen sistema, | Elkarlaneko etxebizitzak definitzen ditu. Titulartasun publiko edo pribatuko etxebizitza, zuzkidura-bizitokiaren edo etxebizitzaren gutxieneko programa betetzen |



| | | |
|--|---|--|
| <p>Finantzaketaren ondorioetarako, erabilera-lagapeneko kooperatiba-araubideko etxebizitzaren sustapenarekin parekatzea obren edo zerbitzuen emakidak 50 urtetik gora erabiltzeko errentamenduan eta lankidetzaren publiko-pribatuko beste edozein formula.</p> <p>Administrazioak eraikin osoa berrerozteko bermea.</p> | <p>zeinean kooperatiba edo irabazi-asmorik gabeko erakunde bati sarrerako kuota bat eta hileko kanon bat ordaindu behar baitzaizkio alde aurretik, Etxebizitzaren Legearen aurreikusitakoaren arabera (erabilera-lagapena).</p> <p>Etxebizitzetako egoiliarrek osatutako autokudeaketa-erregimeneko etxebizitza-komunitate bat kudeatzen du kooperatiba edo erakunde horrek, merkatukoak baino prezio baxuagoetan.</p> <p>Etxebizitza bakoitzak gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten espazio propioak izan beharko ditu, baita kooperatibista egoiliarrek erabiltzeko eta lupertzeko espazio erkideak ere.</p> | <p>duena eta, familia-nukleorik osatzen ez duten arren, zerbitzuak partekatzen dituzten eta araubide erkide bati jarraitzen dioten pertsonen talde batek okupatzeko edo bizitzeko erabiliko duen eraikin batean txertatuta dagoena; gutxienez zuzkidura-bizitokiarekin pareka daitezkeen instalazioak, zerbitzuak eta zona erkideak eduki behar dituzte nahitaez.</p> <p>Gutxienez zuzkidura-bizitokiaren programa bete beharko dute, bizitoki horien erabilera- eta jabetza-araubidea kontuan hartu gabe.</p> |
|--|---|--|

1.4. EAE-KO EGUNGO ARAUDIAN HOBETZEKO DAUDEN ARLOAK

Lege-mailako 2 arau daudenez, eta erabilera-lagapeneko etxebizitzaren formula lantzerakoan arau horietako bakoitzak bere filosofia garatzen duenez, arautzeko dikotomia sortu da eta dikotomia horrek segurtasun-falta juridikoa sor diezaieke formula hori garatu nahi duten kolektiboak eta eragileak.

Bi erregulazioen artean dauden desberdintasunei dagokienez, bi desberdintasun nabarmen daude:

| KONTZEPTUA | ETXEBIZITZAREN (HIRUGARREN X. G.) LEGEA | KOOPERATIBEN LEGEA (118. ARTIKULUA) |
|--|---|---|
| Erabilera-lagapeneko erregimenaren iraupena | Erakundearen jabetzakoa den higiezin-multzoa elkartearen titulartasuneko izango da modu iraunkorren eta mugagabeen, eta ezin izango da, halaber, jabetza horizontal bihurtu edo jabetzako beste edozein erregimen pribatura aldatu. | Higiezin-multzoa kooperatibaren jabetzakoa izango da jabari osoan, edo beste eskubide baten arabera, epe mugagabe batean edo, estatutuetan hala erabakiz gero, epe mugatu batean. |
| Eskualdatzea ekarpenen izaera kontuan hartuta | Bermatu behar da besterentzean ez dagoela espekulazio-irabazirik edo -mozkinik. | Ez du prebentziorik ezartzen horretarako. |

Bi legeek lortu nahi dituzten helburuak desberdinak direlako sor daitezke desadostasun horiek.

Etxebizitzaren legearen hirugarren xedapen gehigarriak erabilera-lagapen mugagabeko etxebizitzaren formula ezarri nahi du, eta titulartasun kolektiboko higiezin jabetza horizontal edo jabetza bereziko beste edozein erregimen bihurtzea eragozten du. Azken helburua da etxebizitza eskuratzeko ordezkio formula horrek lagundu dezala alokairu eskuragarriko eta denbora mugagabeko etxebizitza-parkea areagotzen.

Kooperatiben legeak, ordea, modu zabalagoan arautu du etxebizitzaren erabilera-lagapena (20 urte lehenagotik ere bazegoen kontzeptua), baina kooperatiba nabarmentzen du produktu edo zerbitzu bat bere kideei kostaprezioan eta salmentaren ordezkio eskaintzen dien erakunde gisa. Beraz, lege horren interesa edukitza-modalitate hori garatzean datza, baina funtsezkoa izan gabe eskuratzeko horrek modu mugagabeen iraungo duen edo jabetza berezi bihurtuko den (kooperatibak egokitzat hartzen duenean alda dezake edukitza-erregimena).

Erabilera-lagapeneko etxebizitzaren definizioa duala denez, eta araudien garapenetan ikusi ditugun aldeak daudenez, interpretazio bat baino gehiago sor daitezke kolektibo interesdunek araudia aplikatzeko garaian:



| Erregelamendu-mailako araua | Etxebizitzaren Legearen ereduari jarraituz gero | Kooperatiben Legearen ereduari jarraituz gero |
|--|---|--|
| Finantza-lankidetzari buruzko dekretua | Finantzaketa-baldintza jakin batzuetan desberdintasunak daudenez (esate baterako, interesetarako dirulaguntza ematea), alokairuko etxebizitzaren sustatzaileak edo eskuratzzaileak izatea aukera daiteke, <i>Cohousing</i> gisa definitu gabe. | Hasieran zatiketa horizontala duen eta geroago, urte batzuk igaro ondoren, saldu daitekeen etxebizitza sustatzeko ereduak aukera daitezke. |
| Bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen dekretuaren proiektua | Etxebizitza kolaboratiboak: erabilera-lagapeneko etxebizitzak edo zuzkidura-bizitokiak. | Erabilera eta jabetzako edozein erregimen duten etxebizitza kolaboratiboak, jabetza bereiziko etxebizitzak barne. |
| Alokairua sustatzeko aginduaren proiektua | Errentamendu babestuko etxebizitzak sustatzeko laguntza-linea desberdinak daudenez, laguntza ekonomiko hobeak eskuratzeko aukera hauta daiteke alokairuko etxebizitzak sustatzeko edo eskuratzeko proiektuak garatzen badira, <i>Cohousing</i> - etxebizitza kolaboratiboaren linea espezifikuari heldu gabe. | Erabilera-lagapena indargabetzeko eta laguntzak itzultzeko, eta merkatu askean saltzeko aukera. |

Indarrean egongo diren arauen interpretazio desberdin posible horien aurrean, bi ikuspegitatik egin daiteke azterketa:

- Alde batetik, pentsa daiteke arau-aniztasun horri esker aukera desberdinak egon daitezkeela *Cohousing* kontzeptuaren barnean. Aukera horiek hauek izan daitezke: erabilera-lagapenekoak edo jabetza bereizikoak (elkarlaneko etxebizitzak) edo iraupen mugagabeak edo mugatukoak (baldin eta etxebizitza-kooperatibak badira). Aukera horri esker, *Cohousing*aren kontzeptu integratzaileago bat sor daiteke, autosustapen kolektibo kontzeptuari lotuta dagoena elementu erkide gisa. Hala eta guztiz ere, epemugarik gabeko erabilera-lagapeneko etxebizitza eskuragarria sustatzeko helburua desagertu egiten da kasu guztietan.

- Bestalde, pentsa daiteke definizioen eta interpretazioen aniztasun horrek segurtasun-falta juridikoa sor dezakeela. Horregatik, ezinbestekoa da sustatu nahi diren jarduketak motak behar bezala definitzea, laguntza publikoak zuzen esleitzeko. Bestela, proiektuak aukera onuragarrienera egokituko dira, eta *Cohousing*eko proiektu autoizendatuko dira edo ez, laguntzen edo finantzaketaren onuradun izateko interes handiagoa edo txikiagoa duten kontuan hartuta.

Horren ondorioz, gerta liteke EAEn sustatu nahi den *Cohousing* ereduari buruzko kontrola galtzea eta espekulaziorik gabeko bizileku-konponbide gisa egiten duen ekarpen estrategikoa ahultzea eta udalek nahiz gainerako eragileek eredia uler dezaten zailtzea.

Laburbilduz, arau-esparru honi buruzko azalpenak (orain indarrean dagoena eta laster indarrean jarriko dena) kontraesan batzuk ditu, eta hobetzeko arlo batzuk aztertzeko premiari buruzko gogoeta egitera bultzatzen du. Hasiera batean, 5 hobekuntza-arlo daude:

1.- Lege-arloan, etxebizitzaren legeak eta kooperatiben legeak bakoitzak beren ikuspegitik lantzen dute erabilera-lagapeneko etxebizitzaren eredia. Ez dago koherentziarik eta zalantzak sortzen dira; izan ere, adibidez, ez dago argi kooperatibek erabilera-lagapena jabetza bereizira (kooperatiben legea) aldatzeko aukerarik ote duten.

Jakinda bi arauak izan behar direla, garapen-eremu osagarriak bilatu behar dira, *Cohousing* eredia kideen partaidetza bermatzen ez duten beste figura batzuetan ez desagertzeko.

2.- Ez dago uniformetasunik, halaber, espekulazio-irabazia edo -mozkina kontrolatzeko eredia ote den (etxebizitzaren legea) edo ez (kooperatiben legea) lantzerakoan.

Aurreko puntuan bezala, tresnak garatu behar dira, ez daitezela *Cohousing*tzat hartu merkatu askean eskuragarri ez den prezio-sistema bat sor dezaketen eragiketarako.

3.- Arau-izaerako xedapenei dagokienez, jarduteko aukera batzuk daude, "*cohouser*" kolektiboetan nahastea sor dezaketenak.

Cohousing eredia etxebizitza kolaboratiboekin identifikatzen bada, kontuan izan behar da mota horretako etxebizitzak erabilerako eta jabetzako edozein erregimenetan gara daitezkeela (diseinatzeko arauari buruzko dekretua).

Alokairua sustatzeko agindu-proiektuaren arabera, eraikinak edo etxebizitzak errentamendu babestuan jartzeko (kalifikatuko direnak izan edo ez) eraikin edo etxebizitza horiek sustatu/eskuratu/birgaitzeko ematen diren laguntzak desberdinak dira, eragiketa errentamenduaren sustapenari badagokio edo *Cohousing*ari badagokio. Azken kasu horretan, laguntzen zenbatekoa txikiagoa da.

Mailegu bat eskatzeko garaian (finantza-lankidetzari buruzko dekretua) ere badaude aukera batzuk, eragiketa *Cohousing* gisa kalifikatzea baino hobeak direnak hasiera batean (esate baterako, 50 urteko errentamendu babestuaren sustapena).

Horren guztiaren ondorioz, estrategia bat behar da *Cohousing* proiektuak *Cohousing*aren benetako ezaugarriak lehenetsiko dituen laguntzen eta laguntza publikoaren linearantz bideratzeko. Linea hori, gainera, laguntza gehiago edo kreditu-baldintza hobeak (baldin eta beste sustapen-eredu batzuk aukeratzen badituzte) eskatzea baino erakargarriagoa izango da kolektiboentzat.

4.- Arautu gabeko eremu gehiegi daude, zeinetan salmentako (askea nahiz babestua) kooperatiben alorrean indarrean dagoen araudiak eragin subsidiarioa duen, horrek dakartzan desoreka garrantzitsuekin (sustapenaren kudeaketa, eraikuntza antolatzeko legearen xedapenak, aseguruak eta kauzioak, eraikitakoaren gaineko erantzukizunak, kooperatibista/kontsumitzaileentzako bermeak...).

Eta ez da ahaztu behar salmentako kooperatiben xedea etxebizitzaren eskualdatzea egin eta bat desegitea dela; horregatik ez dute jarraitzea aurreikusten (Kooperatiben Legearen 118.2).

Bestalde, 3/2015 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian ez dago arau-garapenik etxebizitzak erosi edo eskuratzen dituzten irabazi-asmorik gabeko elkarte pribatuei buruz; horregatik, erabilera-lagapeneko kooperatiben araudira jotzen da halabeharrez, baina kooperatiben eredu horrek ez du irabazi-asmaren muga arautzen, eta desegin daitezke edo jabetza bereiziko araubidera alda daitezke edozein unetan; horretarako, estatutuak aldatu besterik ez dago.

5.- Azkenik, adierazi behar da aztertutako arauetako bakar batean ere ez dela biltzen *Cohousing* proiektuek tartean dauden kolektiboek eta proiektu horiek finkatzen diren komunitateari ematen dieten balio soziala. Ereduaren sustapena etxebizitza arrazoizko prezioan eskuratzeko ikuspegitik soilik lantzen da.

Jarraibideak behar dira proiektu horiek gizarte-ekimeneko, onura publikoko erakunde gisa edo lankidetzara publiko/pribatuko mekanismo zehatz gisa eman dezaketen balio sozialarekin lotzeko (finantza-lankidetzari buruzko dekretuan azaltzen diren aipamen orokorretatik harago).

1.5. ESTATUKO ERREFERENTZIAK ETA NAZIOARTEKO BESTE FORMULA BATZUK.

*Cohousing*aren ospea luze-zabal hedatzen ari da gurean, eta, horregatik, atal honetan estatuko eta nazioarteko adibide nagusiak ikusiko ditugu.

1.5.1. Estatuko erreferentziak. Cohousing eredia garatzeko formulak

Nahiz eta, oraingoz, arau bakar batean ere ez dagoen *Cohousing* kontzeptuaren definizio integralik, autonomia-erkidego batzuk *Cohousing*aren ezaugarri garrantzitsuenetako batzuk biltzen dituzten formulak hurbiltzen ari dira (kolektibo batek egindako sustapena, eskuragarritasuna eta espekulaziorik eza, egonkortasuna edukitzean, elkarlan publikoa/pribatua interes publikoko zerbitzuetan...).

Hiru eremu mota daude, zein bere ekimenekin, eta arrakasta handiagoarekin edo txikiagoarekin:

1. Etxebizitzaren araudiaren eremuan, Kataluniakoa nabarmendu behar dugu: erabilera-lagapena sartu dute.
2. Cohousinga Gizarte Zerbitzuen araudian sartu dute: Galizian eta Asturiasen.
3. Arauemailea ez den eremuan, lizitazio-prozesu batzuk nabarmendu behar dira. Elementu interesgarriak jaso daitezke prozesu horietatik: Bartzelonako Udala, Valentziako Generalitatea, Rivas Vaciamadridero Udala, Iruñeko Udala.

Ekimenen atal honetan bildutako xedapenek garatutakoa eta estatu-mailan egindakoa alderatzen baditugu, honako hau esan dezakegu ondorio gisa:



1.- Erabilera-lagapeneko etxebizitzaren sustapena –*Cohousing* proiektuak garatzeko formulatara bat izan daitekeena– , funtsean, etxebizitza eskuragarriko ereduak lotu ahal zaie, Kataluniako araudian ikus daitekeenez.

Erabilera-lagapeneko mota horretako etxebizitza eskuragarria izan daiteke bere araubide juridikoarengatik (babes publikoko etxebizitza), baina baita mota horretako etxebizitzak garatzen dituzten irabazi-asmorik gabeko edo irabazi-asmu mugatuko sustatzaileen ezaugarriarengatik ere (sustatzaile sozialak).

2.- Gizarte-zentroen eta -zerbitzuen baimena arautzen duen araudia bi zentzutan erabil daiteke:

- Ekimen pribatuen garapena onartzeko, egungo bizitegi-baliabideek baino arreta-maila garatuago batekin.
- Arlo horretan eskumenak dituen edozein administrazio publikok *Cohousing*eko lizitazioak egiteko, adinekoentzat eta beste edozein motatako gizarte-ekimenerako, emakida-erregimenean nahiz azalera-eskubidean.

Horrela, administrazio jarduleak dagokion gizarte-zerbitzuaren indarreko araudia bete dezatela eska diezaieke proiektuei, eta araudi hori baimentzeko, mantentzeko eta indargabetzeko araubide bereziaren mende egongo da.

3.- Lizitazio-prozesuen metodologiari dagokionez, administrazioak jardura bat egin dezake lurzorua edo eraikinak adjudikatzeko lehiaketa-deialdia egin aurretik, kolektiboak prestatzeko prozesuak egin baititzake eta aurretiaz hautatu baititzake proiektu sozial sendoagoak eta bideragarritasun ekonomiko, finantza-kaudimen eta kudeatzeko gaitasun handiagoak dituzten proiektuak.

1.5.2. Nazioarteko beste formula batzuk

Nazioarteko adibide gehienak formula kooperatiboak dira. Hori horrela da, neurri handi batean, Cohousing kontzeptua berri samarra delako eta kontzeptu horren erabilerari buruzko adostasunik ez dagoelako, eta, horren ondorioz, zailagoa da azterlan konparatiboak egitea formula horretatik haragoko ikuspegiarekin.

Formula kooperatiboa, gainera, nolabaiteko berdintasunez eraman da ordenamendu juridikoetara. Formula horretarako nazioarteko laguntza- eta sustapen-ekimenak ere badaude eta nazioarteko erakunde aldeaniztunen baliabideak eta finantzaketa dituzte. Horregatik, etxebizitza-kooperatibismoa da formularik hedatuena eta erreferentzia eta bibliografia gehien dituen.



Etxebizitza-kooperatibismoan oinarrituta dagoen **Danimarkako Cohousing** eredua da arlo honetako aitzindaria eta dagoeneko esparru juridiko bateratu bat du, bi formularen pean. Alde batetik, Andel eredu gisa ezagutzen dena, zeinak Andelsboligloven legearen bidez, herrialde horretako etxebizitza-parkearen ehuneko 8 hartzen baitu, eta, bestetik, Almen eredua, zeinak Almenboligloven legearen bidez, estatuko etxebizitza-parkearen ehuneko 20 hartzen baitu. Osotasunean hartuta, herrialdeko etxebizitza-parke guztiaren ia heren bat dira.



Etxebizitzaren parke publiko guztiarekin alderatuta, kooperatibismoak ezarpen handiagoa duen beste herrialdeetako bat **Uruguai** da; herrialde horretan, 1968ko Etxebizitzaren Lege Nazionalaren bidez ezarri zen etxebizitza kooperatiboen eredua. Lege horretako kapituluetak batean etxebizitza-kooperatibismoari buruz hitz egiten da, eta bi eredu biltzen ditu: alde batetik, «elkarlaguntzako» erabiltzaileen etxebizitza-kooperatibak, zeinak modalitaterik hedatuenak diren eta autoeraikuntza kolektiboa duten oinarritzat eta ez duten hasieran kapital-ekarpen nabarmenik egin behar; eta bestetik, «aurretiko aurrezkiko» erabiltzaileen etxebizitza-kooperatibak daude, zeinetan bazkideei hasierako kapital-ekarpena eskatzen zaien. Ekarpen hori proiektuaren kostuen ehuneko 15ekoa izaten da, eta, orokorrean, eraikuntza-zerbitzu pribatuak kontratatzeke erabiltzen da.



Alemanian, etxebizitza-kooperatibak lege federal batek arautzen ditu, eta lege horrek oinarritzko egitura demokratiko bat bermatzen du, kideen partaidetza edozein dela ere kooperatibaren kapital sozialean. Bi motatako etxebizitza-kooperatibak daude; batzuk tradizionalagoak dira, eta bere kideek etxebizitza eskuratzeko aukera errazteari lehentasuna ematen diote, eta, besteak, oraintsukoak, etxebizitza ekonomikoki eskuraerazak eskaintzeaz gain, etxebizitzak beti ekonomikoki eskuragarriak izatea bermatzen du. Azken mota horretako ekimenak irabazi mugatuko enpresa baten bitartez egituratzen dira, eta ekimen horietan, akzioak bi erakundeen artean banatzen dira; alde batetik, maizterren elkartean, eta, bestetik, kooperatiban bere osotasunean.



Beste adibide paradigmatico bat **Austriako kasua** da. Herrialde hori nabarmentzen da estatuko finantza-laguntza handia duelako, baita etxebizitza sozial eta eskuragarria sustatzen duten enpresen sektore sendo bat dagoelako ere. Sektore horrek etxebizitza-kooperatibismoaren eremuan ere jarduten du. Austrian, irabazi-asmorik gabeko etxebizitzaren sektorea – etxebizitza horiek etxebizitza-kooperatibak edo irabazi mugatuko konpainiak diren kontuan izan gabe– erakunde beraren partaide da, hots, Irabazi Mugatuko Etxebizitza Elkartearen Austriako Federazioaren (GBV) partaide. Derrigorrezkoa da federazioko kide izatea, eta 193 erakunde baino gehiago eta 795.000 etxebizitza-unitate inguru barne hartzen ditu, hau da, Austriako etxebizitza guztien % 18 eta familia askoko etxebizitza guztien % 33. Federazioa estatuarekin loturarik ez duen erakunde bat da eta hiru funtzio betetzen ditu: kideen ordezkapena, defentsa eta auditoria. Austriako ereduak egitura sendoa izateaz gain, baliabide eta laguntza publikoak ditu, baina, gainera, nabarmentzen da beste kasu batzuetan aplikatzeko neurriak sartzen dituelako, mozkinak izaera bereko proiektuetan berriz inbertitzera behartzen baitu.



Landuko dugun nazioarteko azken eredu **Quebec** da (Kanada). Quebec-en, mota horretako etxebizitza gehienak alokairukoak dira, eta kooperatibistek ez dute kapitalaren banako ekarpenik egin beharrik. Etxebizitza-kooperatiben eredu honetan, sustapenera bideratutako laguntzak daude, baita alokairu eskuragarria mantentzeko laguntzak ere; horrez gain, eredu hori garatuko duen komunitateak finantzaketa lortzeko betebeharra dago; horren ondorioz, eredu hori ezarriko den komunitatearentzako interesa duen proiektu sozialen bat egin behar da. Laguntzen konbinazio hori eta laguntzak maila politiko-administratiboetan bereizita egotea ez ezik, laguntza horien artean koherentzia eta koordinazioa egotea ere oso interesgarria izan daiteke politika publikoen ikuspuntutik.

1.6. EAE-KO COHOUSINGAREN KONTZEPTUA DEFINITZEKO ESPARRU PROPOSAMENA

Arestian ikusi dugunez, funtsezkoa da, alde batetik, adiera bakarreko definizioa edukitzea esparru juridikoa garatu ahal izateko, eta, bestetik, *Cohousinga* gauzatzeko politika publikoko tresnak edukitzea.



Kontzeptu-azterketaren atalean adierazi denez, ereduaren oinarritzko ezaugarriak bildu behar dira definizio horren barnean. Atal horretan bi dimentsio aipatu dira; alde batetik, dimentsio **arkitektonikoa**, gune eta baliabide partekatuen bitartez; eta, bestetik, dimentsio **soziala**, zeinetan kideen partaidetza nabarmentzen den. Gutxienekoen definizio hori oinarri gisa erabili behar da eredu eta formula desberdinak garatzeko, jar litezkeen helburuei eta denborarekin sor litezkeen tresnei leku emateko.

Esparru-definizioa ezarri ondoren, definizio horrek ahalbidetuko du etxebizitzaren araudi osoan eta EAEko plangintzan zeharka erabiltzea.

Formula horren babesean, zenbait proiektu sar litezke, esate baterako, partaidetza eta gune eta zerbitzu komunitarioak izatea funtsezko elementu gisa nagusitzen diren proiektuak, ekimena publikoa, pribatua edo mistoa den alde batera utzita. Eskuragarritasun ekonomikoa errazteko, biztanle seniorren premiei erantzuteko edo landa-eremuak indarberritzeko berariazko helburuak betetzera bideratuta dauden *Cohousing*eko formula bakoitzaren berariazko baldintzak izan litezke edukitza-modua (alokairua, jabetza edo erabilera-lagapena), titulartasun individuala edo kolektiboa, baita erakundeak zatiketa horizontala egiteko aukera izatea edo ez ere. Formula horietako bakoitzera bideratutako laguntzak, tresnak eta baliabide publikoak justifikatu egin beharko lirateke lortu nahi duten interes sozialaren arabera eta kolektibo onuradunen ezaugarrien arabera.

Cohousing senior batek, lortu nahi duen helburuarengatik nahiz bere bazkideen profilarengatik, ez ditu zertan ez ditu zertan izan etxebizitza merkatuko prezioetik behera eskaintzea helburu duen Cohousing bati eskatuko zaizkion baldintza eta laguntza mota berberak. Aitzitik, bat etor daiteke beste ezaugarri batzuetan, hala nola espazio eta baliabide komunak izatea edo parte hartzeko baldintza jakin batzuk izatea.

Era berean, *Cohousing*ak oinarritzat hartu behar duen forma juridikoa ezartzeak muga dezake berrikuntza eta egon litezkeen aukeren eta formulen garapena. Aukera publikoak/pribatuak edo irabazi-asmorik gabeko erakunde partaideak, besteak beste, funtsezko eragileak izan daitezke eredia ezartzeko. Are gehiago hasierako fasean, non politika publikoek proiektu pilotuak sustatzen dituzten esperimentalki. Proiektu horietan, esperientzia praktikoa izango da arrakasta ekarriko duena.

*Cohousing*aren definizio bat ezarrita eta, hartara *Cohousing*a lehentasunezko helburuen arabera garatzeko esparrua zehaztuta (seniorra, eskuragarritasuna eta landa-arloa), argiagoa izango da

eredua, baliabideak arrazionalizatuko dira eta *Cohousinga* higiezinaren espekulazioaren berezko interes faltsuekin erabili ahal izatea saihestuko da.



2. JUSTIFIKAZIOA

2.1. COHOUSING EREDUA.

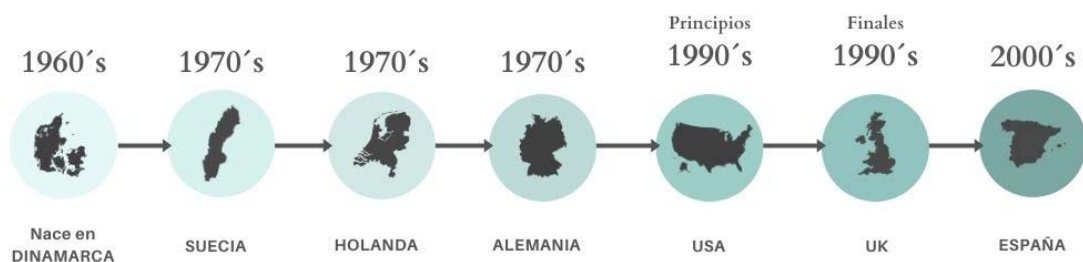
Azken urte hauetan *Cohousing*aren susperraldia izaten ari gara, bereziki Europan eta Ipar Amerikan. Horren ondorioz, interes nabarmena piztu da eremu batzuetan, eta *Cohousing* eredua da akademikoek, profesionalek, aktibistek eta arduradun politikoek gehien aukeratzen eta gogora ekartzen dutena gizarteko, ekonomiako, hirigintzako eta ingurumeneko jasangarritasun-arazoak lantzeko formula gisa.

Cohousing proiektuen tipologia asko daudenez eta maila globalean garatzeko formula asko daudenez, eta, gainera, ereduaren definizio unibertsala ezartzeko adostasunik ez dagoenez, zaila da sailkapen eta azterketa jeneralistak egitea; izan ere, litekeena da merezi duena ez ematea *Cohousing* ekimenen eta komunitateen aniztasunari eta aberastasunari, eta, era berean, litekeena da *Cohousinga* testuinguru bakoitzaren errealitatera egoki dadin eragozte; horretaz gain, deserosoak edo problematikoak izan daitezke tartean sartutako agenteek dituzten helburu, premia eta interesen arabera.

Hala eta guztiz ere, *cohousinga* etxebizitza-alternatiba eta bizikidetzaren eredu ezaguterraza eta kezka sozial askotan aplika daitekeen zerbait da. *Cohousing* ereduari bizi diren pertsonen etxekidetzaren bizi-kalitate eta asebetetze handiekin lotzen dute, eta ekimen kopurua gora egiten ari da; are gehiago politika publikoetan sartuz laguntza jasotzen badu.

2.1.1. Historia

Historia Contemporánea Cohousing



Iturria: Cohousing Spain

Gaur egun, Espainian ezin da mota honetako proiekturik gauzatu arrazoi hauengatik nagusiki: ez da eredu ezagutzen, teknikoki konplexua da, alderdi kulturalak, informazioa urria da, ez dago laguntzeko tresnarik, zailtasunak daude lurzoru edo eraikin egokiak aurkitzeko, finantza-premiak

daude eta, batez ere, ez dago esparru juridiko/administratibo zehatzik, onuragarrikerik eta zeharka bat etortzen denik.

Europako esperientziatik estrapola daitekeen ohar interesgarri bat da, herrialde bakoitzak *Cohousing* fenomenoari buruz dituen berariazko ikuspegi-aniztasunaren bitartez, eredu goraldia izaten ari dela; helburu, premia eta formula desberdinei aplikatzeko modukoa dela; eta bereziki interesgarria dela adinekoentzat. Hori oso seinale positiboa da; izan ere, Administrazio Publikoek datozen urteetan izango duten desafio handiena erronka demografikoa lantzea izango da: adinekoek ahalik eta bizi-kalitate onena izan dezaten eta gizartean, orokorrean, ahalik eta osoen integra daitezen bermatzea, despopulatzea lantzea eta biztanleria higikorren ondorioak jorratzea. Europako esperientziek erakusten dutenez, *Cohousinga* oso moldagarria denez, aukera jasangarriago bat eman diezaioke gizarteari hainbat premiaren eta erronkaren aurrean.

2.1.2. Ezaugarriak



Zertan dira berdinak *Cohousing* eredu ak eta proiektu-tipologiak? Denei aplikatu dakizkiekeen gutxieneko ezaugarriak definitzea ere ez da erraza.

Lehenik eta behin, *Cohousing* nozioa, arestian ikusi dugunez, etxebizitza konbentzionalarekiko beste aukera batzuen ezaugarriekin gainjartzen da kontzeptu batzuetan; esate baterako, hauekin: etxebizitza-kooperatiba, etxebizitza kolektiboa, asmozko komunitateak, komunak, ekoherririkak, etxebizitza kolaboratiboak, koetxebizitza... Eta kontzeptualizazioaren kontua are gehiago korapilatzen da testuinguru historiko eta geografiko desberdinetan egin diren esperientziak eta terminoak itzultzeko eta transferitzeko modu desberdinengatik.

Gainera, *Cohousing*aren ezaugarrien identifikazioa ez da estatikoa: kontzeptuak aldatu egin dira denborarekin, herrialdearen, testuinguruaren eta gertaera sozialen arabera, baita korrante ideologikoen eta egileen arabera ere, aurreko kapituluetan ikusi dugunez.

Bestalde, ezaugarrien aldaera ugari aurki daitezke komunitatean bizitza nabarmentzen duten *Cohousing*aren berdinak edo antzekoak diren etxebizitza partekatuen, etxebizitza kolaboratiboen edo etxebizitza alternatiboen sareetan.

Kontuan hartu behar diren alderdi asko dauden arren, esan behar da, halaber, *Cohousing* kontzeptua nahikoa malgua dela lantzeko eta anean uneko nahiz lekuan lekuko errealitatera eta premietara egokitzeko.

Beraz, kontuan hartu behar diren ezaugarri batzuk proposatuko ditugu interes publikoko lizitazioak edo kalifikazioa kontuan hartuta balioesteko. Ezaugarri horiek, gure ustez, erkideak dira *Cohousing* ereduetan, non dimentsio sozialak etxebizitzarena edo arkitekturarena gainditzen duen eta onartzeko eta egokitzeko ikuspegi zabala duen, baina ez da gehiegi sinplifikatu behar, ez nahasteko edo *Cohousing* eredia berez eredu horren oinarria ez duten tresnei eta formatuei ez esleitzeko:

- **Komunitatea eta bizikidetzaren sortzea elkarlanean** (balio komunitarioak eta elkarri laguntzea)
- **Xedea eta helburu erkideak**
- **Erabakiak hartzean parte hartzea**
- **Giza topaketara bideratutako diseinua**
- **Pribatutasunaren eta guztiena denaren arteko bereizketa, oreka eta errespetua:** ekonomia indibiduala eta etxeko unitate pribatuak eta autonomoak (hau da, bizitza arrunta aske egin ahal izateko behar denarekin osatuak), bizitegi multzo handiago baten barnean, elkar topatzeko eta jarduerak elkarrekin eta maiz egitera bideratuta dauden instalazioekin.
- **Jasangarritasunaren arloko kontzeptuak sartzea** (soziala, ekonomikoa, ekologikoa...)
- **Multzoa desegiteko modurik ez egotea**, etxebizitzak bereizi eta, sortzetiko gizarte-helburuaz gabetuta, saltzeko edo alokatzeko asmoarekin bada.

2.1.3. Cohousing ereduak eta tipologiak

Dagoeneko ikusi dugunez, ez dago *Cohousing* eredu bakar bat, eta ereduak arrakasta izango du baldin eta testuinguru desberdinetara egokitzeko malgua bada (funtsean, lurraldearen arabera eta eredia ezartzeko erabilitako estrategiaren arabera). Eredu horrek dimentsio ugari hartzen ditu barne: dimentsio kulturalak, sozialak, etxebizitzakoak, zaintzetakoak, antolamenduzkoak, kudeaketakoak, juridikoak, administratiboak, finantza-arlokoak, eta abar.

Gainera, *Cohousing* proiektu tipologia asko daude, zeinak, beren helburuaren eta baldintzen arabera ez ezik, mota horretako etxebizitzetan bizi diren pertsonen berezitasunen arabera ere bereizten baitira, pertsona horiek zer testuinguru sozial eta kulturaletan bizi diren kontuan hartuta. Beraz, *Cohousing* proiektuak osatzen dituzten kolektibo adina *Cohousing* mota daude,

kolektibo horiek erabakiko baitute proiektua nolakoa izatea nahi duten, zenbait aldagairen arabera:

- Kolektibo mota, premiak eta helburuak
- Eraikuntza mota
- Kokapen mota
- Diseinu mota, eskuragarritasun-maila, egokigarritasuna
- Barne hartzen dituen zerbitzu motak eta zerbitzu horiek kudeatzeko modua
- Xedeak eta forma juridikoa
- Jabetza mota
- Etxebizitzen edukitza- / erabilera-erregimena
- Gobernantza, antolaketa eta kudeaketa
- Jasangarritasunerako neurriak (soziala, ekonomikoa, ingurumen-arlokoa) eta abar.

2.1.5. Cohousing ereduaren onurak

Ereduari buruzko interesa gero eta handiagoa izatea, eta, beraz, ekimen kopurua gero eta handiagoa izatea ulertzeko, *Cohousing*aren onurak aztertu behar dira, asko baitira, eta dimentsio askotakoak:

PERTSONALAK
SOZIALAK ETA KULTURALAK
HEZKUNTZA
ETXEBIZITZA
EKONOMIA ETA KONTSUMOA
OSASUNA
ZAINZAK
JASANGARRITASUNA
EKOLOGIA

2.2. GARAPEN JASANGARRIRAKO HELBURUAK (GJH).

Cohousing ereduak dakartzan onurak ikusita, esan genezake eredu hori, oro har, **17 GJHetatik 14.arekin datorrela bat**. Bat-etortze espezifikoa lurralde bakoitzeko plangintza estrategikoaren

xehetasunen mende egongo da, baita proiektu tipologia bakoitzaren ezaugarri zehatzen mende ere.

Funtsezkoa da *Cohousing* eredia GJH kopuru handi batekin bat etortzea, **2030 Agendarako** planen barruan estrategiak diseinatzeko orduan indargune bat baita.



Iturria: Cohousing Spain

2.2.1. Zer ekarpen egiten duen Cohousingak nagusiki lerrokatutako GJHetan

Cohousing ereduarekin lerrokatze handiena duten eta harekiko interes handiena duten hiru GJHak 11., 12. eta 3. helburuak dira.



2.3. EAE-KO PLANGINTZA ESTRATEGIKOA ZERTAN DATZAN ETA NOLA LERROKATZEN DEN COHOUSINGAREKIN

Jarduketak sailka antolatuta daude, sailburuordetzen arabera; beraz, sail bakoitzak GJHein duen bat-etortzea ikusten da, baina helburuen arteko elkarrekintzak ez dira ikusten. Esate baterako, zahartze aktiboa Gizarte Politiken konpromisoetan azaltzen da, eta etxebizitzari buruzko erreferentzia bakarra «Etxebizitza lagunkoierako gidaren» baterako aurkezpenari buruzkoa da.

2.3.2. EAEko Hiri Agenda

Bultzatu 2050 Hiri Agendara jo behar da, *Cohousing*arekin zerikusia duten kontzeptuen lotura transbertsalago bat aurkitzeko. Agenda horretan zehazten da zer erantzun emango duen Eusko Jaurlaritzak epe ertainean eta luzean egungo aro hiritarrak maila globalean eta Europan sortu dituen erronka estrategikoen aurrean.

NBE Habitategen ezarritako helburuekin eta Garapen Jasangarriko Helburuekin (GJH) bat etorritik, batez ere 11. helburuarekin, eta Europarako kalitate handiko Baukultur bati buruzko Datuen Adierazpena bere eginez, Bultzatu 2050ek hiri-eredu propioaren, jasangarriaren eta elkarbizitzan oinarrituaren aldeko apustua egin du, betiere, goi-mailako kalitateko hirigintzan oinarrituta, eta Eusko Jaurlaritzako sail desberdinen politiken arteko koherentzia bermatzeko esparrua da, jarduketa horiek lurraldean duten hiri-inpaktuarekin lotuta. Horretarako, harremanetan jartzen ditu Basque Country 2030 Agendan bildutako GJHak eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG).

Hiri Agendaren lehentasun estrategikoak garatzeko, argitara eman zen **Eranskina: Ekintzen Fitxak - Jarduteko ildoak**. *Cohousing*aren arloan bi fitxa egin dira:

- 1.- **«Guztiok etxebizitza eskuratzea»** lehentasunaren barnean. ***Cohousing*aren eta etxebizitza partekatuen sustapena.**
- 2.- **«Bizi- eta aisia-ohitura osasungarrien sustapena»** lehentasunaren barnean. ***Cohousing*eko sistemak eta zaintza pertsonalizatuko planak sustatzea herritarren premien arabera.**

Bi kasuetan, *Cohousinga* bat-etortze estrategikoarekin identifikatzeak eskema bera du (**Osasuna eta Etxebizitza**). Hau da, EAEko Hiri Agendak, *Cohousing* eredua erabiliz, lotura estrategiko indartsu bat ezartzen du Etxebizitzaren (2018-2020 aldirako Gida Plana) eta 2013-2020 aldirako Osasun Planaren artean; azken hori 2.3.3 atalean aztertuko dugu.

Era berean, Etxebizitzaren eremuan, **2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planak** estrategia hau ezartzen du 5. ARDATZEAN: **Etxebizitzen berrikuntzan aurrera egitea, eskariaren premietara egokitzen diren eredu berriak topatu eta ezartzeko**. Horrek esan nahi du *Cohousinga*, ekintza zehatz bat baino gehiago, benetako ildo estrategiko bihur daitekeela, Etxebizitzaren Gida Planaren gainerako estrategien garapena bultzatzeaz gain, 2050 Hiri Agendaren erronka estrategikoekin (etxebizitzari buruzkoa nahiz ongizateari eta osasunari buruzkoa) eta Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen printzipioekin sinergia bat sortuko baitu.

2.3.3. Osasun Eremua eta 2013-2020 aldirako Osasun Plana

Gune komunitario osasungarriak, parte-hartzaileak eta ingurunera irekiak proposatzen ditu Cohousing ereduak, zeinetan pertsonen bizi-kalitatea eta ahalduntzea bultzatzen den, pertsona horiek aukeratu dezaten non, nola eta norekin bizi nahi duten eta nork zaintzea nahi duten.

Osasun-plana 5 arlotan egituratuta dago, eta *Cohousing* eredua zuzenago dago lotuta planaren arlo hauekin:

- Bigarren arloa: Biztanleriaren gainean jardutea, gaixotze-eta heriotza-tasak jaisteko eta biztanlerian eragin handiena duten gaixotasunen ondoriozko mendekotasuna ere murrizteko. Laguntza-prozesuen helburuak eta ekintzak ikuspegi integralarekin lantzen dira, kronikotasunari eta mendekotasunari arreta emanez.
- Hirugarren arloa: Zahartze osasuntsua sustatzea.
- Bosgarren arloa: Estilo eta bizimodu osasungarriak, sektoreen arteko lankidetzaren eta tokiko eta erkidegoko lanaren bidez.

Inplikaturako sailei dagokienez: *Cohousingaren* eredu holistikoak hainbat dimentsio lotzen dituenez eta, arestian azaldu den moduan, 17. GJHekiko eragin ugari dituenez, sail guztiak aintzat hartzen dira Osasun-planean.

Partaidetzari dagokionez: *Cohousinga* partaidetza- eta ahalduzko-eredu bat da, eta partaidetza komunitarioko kontseiluetan proposa eta gara daiteke; izan ere, osasun-planak alderdi hauek zehazten ditu aipatutako kontseiluen bidez eta, era berean, pertsonak parte hartzeko eta pertsonak ahalduzko helburuak proposatzen ditu, herritarrak eragile aktibo izan daitezen osasun-zerbitzuak definitzeko, antolatzeko eta hobetzeko garaian. Horrela, pertsonak (ikuspegi indibidualetik eta komunitariotik) osasun-estrategiaren erdian daude politika guztietan, baita sistemaren erdian ere. Pertsonen autonomia sustatzen da beren osasunaren eta gaixotasunaren erantzule izan daitezen, eta erabakiak hartzeko. Elkarrekin eta hirugarren sektorearekin elkarlanean aritzeko esparruak eta tresnak eratu dira, eta bideak ezarri dira osasun-zerbitzuen definizioan, antolamenduan eta hobekuntzan parte hartzeko.

2.3.4. Zahartze Aktiborako Euskal Estrategia, 2015-2020

Plangintzaren eremuan, eta 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planean aurreikusitako erreferentziez gain, *Cohousing* terminoa espresuki jasotzen da «2015-2020 aldirako Zahartze Aktiborako Euskal Estrategian» 53. orrian, 2.3 Helburuaren barnean (Etxebizitza eta ingurunea prestatzea, bizi osoan zehar haietaz gozatu ahal izateko), non ezartzen den administrazio autonomikoak honako ekintza hauei ekin behar diela:

- Zahartzen ari diren pertsonentzako eta laguntza behar dutenentzako beste etxebizitza mota batzuk identifikatzea, horien bideragarritasuna aztertzea eta, egokiak izanez gero, sustatzea. Hona hemen zenbait adibide:
Cohousing; Zerbitzuak ematen dituzten apartamentuak edo belaunaldien arteko elkarbizitza sustatzen duten etxebizitzak; Harrera-sistemak; Bizikidetzak-unitateak; Bereziki babestuko dira landa-eremuko ekimenak.
- Etxebizitza eta bizikidetzak-eredu berritzaileak biltzen dituzten jardunbide egokien sare bat sortzea.
- Arkitektura-ikasketetako curriculumean adinekoentzat banakako zein taldeko etxebizitzak diseinatzeari buruzko edukiak sartzeko, betiere pertsona eta irisgarritasun unibertsala ardatz duen arretaren ikuspegitik, zaintza-guneak eta bizitzeko guneak bateragarriak izan daitezkeen.

2.3.5. *Cohousing*arekin bat etortzen diren beste estrategia batzuk



- IV. Gizarteratzeko Euskal Plana 2017-2021
- Pertsona Nagusiekiko Gobernantzako Euskal Estrategia (2019-2022)
- EAEko Hirugarren Sektore Soziala Sustatzeko Estrategia (2018-2020)
- Etxerik gabeko pertsonentzako EAEko Estrategia, 2018-2021
- Klima-aldaketaren aurkako 2050erako Euskal Autonomia Erkidegoko Estrategia
- Lana eta Justizia: Euskadiko Kooperatiben Legea
- Kontsumoa. 2018-2020 Kontsumobideren Plan Estrategikoa
- 2020rako Enpleguaren Euskal Estrategia

2.4. EAE-KO EGUNGO TESTUINGURUAN DUEN EGOKITASUNA

Bai *Cohousing*aren moduek bai *cohousingak* etxebizitza-parkean, -merkatuan eta hiri-garapenean izan ditzaketen ondorioek garrantzia hartu dute Europako herrialde askotako etxebizitza-politikan eta hirien garapenari buruzko eztabaidetan. Hiri askotan, aldaketa bat izan da, eta berrikuntza onartu eta sustatu da, etxebizitza-kontzeptu kolaboratiboagoak baliatuta. Hala eta guztiz ere, kosorkuntza- eta kokudeaketa-prozesuaren xehetasuna oso desberdina izan daiteke alderdi interesdunek elkarren artean duten harreman zehatzaren arabera, baita ingurune juridiko, ekonomiko eta instituzionalaren arabera, interes politiko eta enpresa-arlokoen mailaren arabera, eta, oso garrantzitsua, tokiko erakundeek prozesuan bete nahi duten zereginaren arabera ere. Horregatik, garrantzitsua da ulertzea kosorkuntza-prozesuetan tokiko agintaritzen gobernantzak, kontzeptuek eta jardunek eragina dutela, eta agintaritza horiek bultzatu eta kontzientziatu behar dira, haien laguntza funtsezkoa baita, are funtsezkoagoa finantza-baliabideak urriak badira edo nazioko, eskualdeko eta tokiko legeria (lurzorua, eraikuntza eta etxebizitza arautzen duena barne) aldekoa ez bada.

Kontuan izan behar den beste faktore bat da eskualdeko gobernuek eta udalerriek zeri iritzi duten *Cohousing* proiektuek euren lehentasunetan eta plangintzetan egindako ekarpenaz, etxebizitza eskuragarriaren, hiri-garapenaren, osasunaren eta gizarte-zerbitzuen eta ingurumen-helburuen arloetan. *Cohousing*aren ezarpenaren arrakasta-maila laguntzarako mekanismo publikoen eta gobernua egile erabakigarriak diren alderdi juridiko, instituzional eta finantzarioen elkarrekintzaren arabera izango da.

2.4.1. Premisak

Cohousinga EAEn ezartzeko Administrazio Publikoek duten berariazko asmoari dagokionez, mugarri hauek daude:

Eusko Legebiltzarrak, 2019ko abenduaren 5ean, legez besteko proposamen bat sustatu zuen, aldeko 73 botorekin. Proposamen horretan, Eusko Legebiltzarrak **Eusko Jaurlaritzari eskatzen zion aurrera egiten jarrai zezala etxebizitzaren berrikuntzan, eskaeraren premietara egokitzen diren eredu berriak bilatuz eta ezarri.**

2019ko azken hilabeteen eta 2020ko udaberriaren artean, **Eusko Jaurlaritzak**, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren bidez, parte hartzeko bi prozesu egin ditu, eta prozesu horietan oso presente egon da *Cohousing*:

- Prozesu bat Alokairua eta Etxebizitzaren eta Bizitoki Eraikinen Bestelako Erabilerak Sustatzeko Jarduketei Buruzko Agindu Arautzaile berria idazteko,
- eta beste bat Etxebizitzako sektorea suspertzeko eta lankidetzara publiko-pribatua sustatzeko proiektua egiteko, COVID-19ak sortutako krisi-egoeraren aurrean konponbideak elkarlanean arituz identifikatzeko.

Horrela, Alokairua eta Etxebizitzaren eta Bizitoki Eraikinen Bestelako Erabilerak Sustatzeko Jarduketei Buruzko Agindu berria lehenengo urrats bat da *Cohousing* ereduaren etxebizitza-politikatik ezartzen laguntzeko, eta ahalegina egiten du eredurako tresna lagungarriak ezartzeko, etxebizitza eskuratzeko formula bihurtu arte tartea egon dadin, baina aplikazioa erakunde sustatzaile mota jakin batera mugatuz.

Bestalde, eta 2018-2020 aldirako Etxebizitzaren Gida Planarekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, Donostiako Txomin Enea auzoan, lehiaketara atera zuen erabilera-lagapeneko erregimeneko etxebizitza-kooperatibetarako 116 etxebizitzako orube baten sustapena, aurretik esperientzia handia zuten ohiko kooperatiba-sustatzaileei bideratuta. Inguruabar hori zela medio, hirian zeuden *Cohousing* ekimeneko proiektuek ez zuten aurkezteko aukerarik izan, sustapenean esperientziarik ez zuten heinean eta etxebizitzaren erabilera-eskubidearen erregimeneko etxebizitza-kooperatiba formularen alde (erabilera-lagapena) –lurzoru publikoan azalera-eskubidean garatzen denaren alde– egiten zuten heinean.

Udal-ekimenei dagokienez, **Donostiako Udalak**, 2018-2020 aldirako Etxebizitza Planaren 7.2 puntuan, 4.2 ildoan, honako hau jasotzen du espresuki: «Etxebizitza kolaboratiboen (*Cohousing*) ekimenei laguntzea», eta honela definitzen du *Cohousinga*: «Etxebizitza eskuratzeari, elkarbizitza-ereduari eta pertsonen bizi-zikloaren malgutasunari dagokienez, egungo etxebizitza-ereduari alternatiba bat eskaintzen dion etxebizitza eredu bat...», eta 5 ekintza

ezartzen ditu ekimen horiei laguntzeko. Ekimen hori oso positiboa da *Cohousing* ekimenei laguntzeko plan egituratu bat proposatzen duelako, lizitazio hutsetik harago doana, eta hori, gure ustez ezinbestekoa da eredia ezartzeko.

Premisa horiek aztertu ondoren, azpimarratu behar da komenigarria dela hau definitzea eta bereiztea:

- *Cohousing* kontzeptua eta haren esparru-definizioa lurraldean ezartzeko,
- sustatu eta lagundu nahi diren ereduak, bete behar diren lehentasunetako helburuak eta haien ezaugarriak azpimarratuz (adibidez, etxebizitza eskuragarriaren alternatiba gisa, biztanleria seniorrentzako alternatiba gisa, landa sustatzeko tresna gisa, eta abar),
- lurralde bakoitzaren errealitatera egokitutako formulak, horiek gauzatzeko tresna lagungarriekin eta jarduketekin.

Ikusten ari garenez, *Cohousinga* etxebizitzaren ordezkotako sistema bat baino zerbait gehiago da: bizitzeko eta elkarrekin bizitzeko modu humanoagoa eta jasangarriagoa da, beste dimentsio batzuei, hala nola bizi-kalitateari, zaintzari, gizarteratzeari edo landa-eremua suspertzeari, besteak beste, konponbideak ematen dizkien aukera bat izan daitekeena.

Halaber, zehaztu behar da *Cohousing* eredia mota desberdinetako erakunde publikoek eta pribatuek susta dezaketela, baina ereduaren funtsak interes publikokoa izan behar duela beti, soziala, jasangarria eta kudeaketa arduratsukoa delako.

Beraz, *Cohousingaren* fazeta anitzeko fenomenoak ez da konponbide-lerro bakar batera soilik murriztu behar eta ez litzateke murriztu behar, ezta edukitza-kontuetara edo formula juridikoetara soilik ere, baina egia da *Cohousinga* hedatu behar bada eta ohiko etxebizitzaren ordezkotako eta zaintzen ordezkotako aukera eskuragarriak eskaini behar baditu, epe luzeko iraupena izango dutenak, edukitza- eta erabilera-egiturek funtsezkoak izan beharko direla.





3.1. SARRERA ETA METODOLOGIA

Atal honetan, *Cohousing* ekimenekin eta EAEko Administrazio Publikoekin eta adituekin egindako partaidetza-prozesuen emaitzak bildu ziren. Atal hau, gainera, arau-esparruari buruzko azterketa batekin osatzen da eta informazio-bilketa tauletan egituratuta dago. Hona hemen taulak:

3.2. *Cohousing* ekimenak EAEn:

3.2.1. Taula: taldeen ezaugarriak eta premiak

3.2.2. Taula: antzemandako arazoak

3.2.3. Taula: proiektuen gaur egungo berariazko premiak

3.3. Administrazio Publikoak eta adituak:

3.2.1. Taula: ezaugarriak eta helburuak

3.2.2. Taula: politika publikoen esparrua *Cohousing* proiektu baten fase desberdinetan

3.2.3. Taula: beste gomendio batzuk

3.4. *Cohousing* eredia EAEn ezartzeko formuletarako dagoen arau-esparruaren azterketa.

3.4.1. Taula: Arau-esparruaren azterketa, kolektiboen premien eta problematiken arabera.

Atal hau txosten osoan kontsulta daiteke.

4. COHOUSINGAK EAE-N DITUEN PREMIEI BURUZKO DIAGNOSTIKOA, LEHENTASUNEZKO HELBURUEN ARABERA

4.1. SARRERA

Atal honetan bildu dira egindako partaidetza-prozesuek *Cohousing* ekimenei, Administrazio Publikoei eta Adituei egindako ekarpen nagusiak, azterlanean planteatutako formula horren bidez lortu nahi diren hiru helburu nagusien arabera: eskuragarritasun ekonomikoa, biztanleria seniorrari arreta ematea eta landa-eremuak suspertzea.

Lehenik eta behin, *Cohousing*aren hiru kategorien, ekimenen ezaugarrien eta Administrazio Publikoen arabera aztertuko dira, eta, bigarrenik, *Cohousing* proiektuak sustatzeko fase desberdinekin lotutako proposamenak landuko dira zehazki.

Horretarako, koloreen arabera identifikatzeko kode bat erabiliko dugu: kategorizazio **orokorra BELTZEZ**; hor 3 helburu nagusietarako erkideak diren gaiak sartuko dira; eta berariazko kategorizazioa erabiliko dugu helburu bakoitzaren berariazko gaiak lantzeko, hemen azalduko dugun kolore-kodearen arabera:

LARANJAZ, helburu lehenetsia **eskuragarritasuna** duten gai zehatzak, helburu horren xedea etxebizitza merkatuko prezioetik behera eskuratzen laguntzea izanik.

ALBERJINIA kolorez, **biztanleria seniorrarentzako** etxebizitza kolaboratiboaren konponbideak asebetetzera bideratutako gai zehatzak.

BERDEZ, **landa-inguruak suspertzera** bideratuta daudenak bereziki.

Orokorrak



| |
|--------------------------------|
| Eskuragarritasuna |
| Landa-eremua suspertzea |
| Seniorra |

4.2. DIAGNOSTIKO-TAULAK

EKIMENAK: DIAGNOSTIKOAREN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

| | |
|---------------------------|--|
| <p>Ezaugarriak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Gazteen kopurua txikia da ekimenak osatzen dituztenen artean. Etxebizitza eskuratzeko presak ez du errazten gazteek mota honetako ekimenetan parte hartzea. • Ingurunean inpaktu soziala duten proiektuak egin nahi dira, energia-eraginkortasunean berritzaileak direnak edo kokatzen diren ingurune naturala ezagutzera ematen lagunduko dutenak. • Bizitegi-bazterketaren maila handienak dituzten kolektiboak, orokorrean, ez dira <i>Cohousing</i> ekimenen partaide gaur egun. • <i>Cohousinga</i> etxebizitza eskuragarria eskuratzeko formula gisa motibazio nagusietako bat da belaunaldiarteko taldeetan eta landa-eremuko taldeetan, eta neurri txikiagoan talde seniorretan. • Landa-eremuetan proiektuak bilatzen dituzten kolektiboek balio jakin batzuekin lotutako bizikidetzak sortu nahi dituzte. Balio horiek, besteak beste, honako hauek dira: jasangarritasuna, ingurumena eta natura, nekazaritza ekologikoa edo kultura-ondarea berreskuratzea. • Proiektu batzuen helburua ondare historiko gisa katalogatutako ondasunetan esku hartzea da, uste dutelako babes kulturalako edo arkitektonikoko interes orokorrari eragiten dion eraikin bat biziberritu dezaketela. • Kasu batzuetan, kolektibo horiek eraikin bat edo lursail bat daukate lurzoru urbanizaezinean, duela urte batzuk erosi zutena beste helburu baterako edo jarauntsi zutena, eta harekin zer egin ez dakite. Kasu horietan, aurretik beste erabilera bateragarri batzuk baztertu dituzte, hala nola ostatu-erabilera edo laguntza-erabilera (tutoretzapeko etxebizitzak), informatu ondoren, eta <i>Cohousingak</i> dakarren bizi-proiektu partekatuekin lotutako motibazioak aurkitu ostean. • Gaur egun, <i>Cohousing</i> ekimen gehienak osatzen dituzten kolektiboek modu aktiboan planifikatu behar dute beren zahartzea, eta mendekotasuna aurreikusi behar dute edo mendekotasunaren arazoari aurre egin behar diete. • Nabarmenezkoa da, alde batetik, emakume kopurua handiagoa izatea, eta, bestetik, interesdunen adin-tartea: 50 urtetik gorakoak; izan ere, orokorrean, urte asko behar izaten dituzte proiektu bat egiteko. • Hauek dira ekimen seniorren motibazio nagusiak: bakardadearen prebentzioa, jardueraren sustapena, bizi-kalitatea, zahartze autonomia, segurtasuna eta laguntza-sare komunitarioen sorrera • Zaintza-zerbitzuak emateari eta adintsuen arretari dagokienez, formula eskuragarriagoak, jasangarriagoak eta pertsonarengan arreta gehiago jartzen duten formulak nahi dituzte, baliabide partekatuen bidez. • Bizi-kalitatea, mendekotasunaren prebentzioa eta zaintzak lantzeko eredu berriak eskatzen dituzte, aukera baldin badago. |
|---------------------------|--|

EAEko Cohousing Ereduaren diagnostikoa - B. Laburtua

| | |
|-----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Ez dago aurreikuspenik, dimentsionamendurik eta plangintzarik, etorkizunean beharko dituzten zerbitzuen eta zainketen irismenari, ereduari eta kudeaketari buruz. |
| <p>Premiak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Segurtasun Juridikoa: lege-oinarri irmo bat eta barne-erregulazio bat definitzea edozein proiekturen oinarriak finkatzeko. • Eredua gizartean eta erakundeetan ezagutaraztea. • Azterlanak eta proposamenak egiteko laguntza, laguntza teknikoa. • Proiektuen bideragarritasun teknikoari eta hirigintza-arlokoari buruzko segurtasuna. • Elkarrizketa kualifikatua arlo horretan eskumena duten administrazioekin. • Taldeei lagun-egitea eta laguntzea barne-kohesioa sustatzeko; hori askoz ere ezinbestekoagoa da etxebizitza merkatuko prezioetik behera hornitzea beste helburu erkiderik ez duten proiektuetan. • Cohousing eredia landa-eremuetan ulergarri egingo duten elementuak (etxebizitzaren diseinua, erabilera bateragarriak, eraikin-dentsitateak...) • Gardentasuna landa-eremuko lursailei edo eraikinei buruz. Hirigintzako, erregistroko eta katastroko informazioa ez da eguneratuta egoten. Paisaia-afektazioak, lurralde-plangintza sektorialak ezarritako arauak (adibidez, nekazaritza eta basozaintzakoak) eta EKZPek ezarritako berriazko antolamendua (adibidez, Urdaibai) izaten dira. • Gizarte Zerbitzuen barnean sartzen diren zaintzen araudiak malgutzea eta egokitzea. Etxebizitza eta gizarte-zerbitzuen eskatzaileen kategoria berri bat ezartzea <i>Cohousing</i> Seniorra eta <i>Cohousing</i> Integratzailea edo Inklusiboa tipologietan, premia ekonomikoa eta premia soziala egiaztatzea ahalbidetuko duena (seniorra, desgaitasuna, kolektibo kalteberak...). |

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>Problematikak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Oztopoak eredia ezagutzen ez delako. • Aholkularitzan, prestakuntzan eta laguntzan inbertitzeko premia. • Kapital-ekarpena arrisku solidarioak hartzeko moduen bidez. • Kultura komunitarioaren falta, individualismoa. • Emozioen, harremanen eta gatazken kudeaketa. • Nekea, ez aurrera ez atzera gelditzea eta uko egiteak. • Eragiketaren eta indarreko araudiaren arteko bateragarritasuna. Lurzoru urbanizagarriaren babes oso handiaren printzipioa eta indarreko araudi osoaren interpretazio murriztailea. • Formula juridiko egokienei, barne-erregulazioari eta kontzeptuak estatutuen eta barne-erregimenaren artean banatzeari buruzko jarraibideak ez ezagutzea eta jarraibiderik ez izatea. • Administrazio batzuek nahitazeko txosten lotesleak egin behar dituzte lizentzia eskatzeko espedientean (Aldundia, Uraren Euskal Agentzia - URA, Udala...). • Laguntzeko tresna eta baliabide eskuragarrien eskasia izapideetan. Dokumentazio jakin bat lortzeko eta araudiak ezarritako baldintzak betetzeko zailtasunak (esate baterako, baserri batek 1950. urtea baino lehen bizitegi-erabilera zuela egiaztatzea). • <i>Aholkularitza oso espezializatua behar da lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-arloan.</i> • <i>Cohousinga ez da landa-eremuan aplikatu.</i> • <i>Arazoak daude kolektiboaren interesak eta administrazioarenak bat etortzeko. Kontrajarriak dirudite. Baserri bat berreskuratzeko premiaren aurrean, badirudi administrazioak ez duela inolako aukerarik ematen.</i> • <i>la erabateko lehia baserrien bizitegi-erabilera arautzen duen araudiaren eta Cohousingaren printzipio bideratzaileen artean. Nagusi da banaketa horizontaleko baserri-eredua –gune komunik gabea– edo «baserri kamuflatua» –nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren itxurak egiteko elementuak ditu, araudia betetzeko–.</i> • <i>Aldamenekoen mesfidantza edo gaitzespena, egoiliar kopurua kontrolik gabe igotzearen beldur direlako.</i> • <i>Interes publikoko proiektu eta gizarte-ongizateko ekipamendu gisa bat etortzea, eta aholkularitza tekniko espezializatuaren premia.</i> • <i>Konplexutasun teknikoa, prozesu luzea eta higadura handia autokudeatutako ekimenetan. Zailtasun gehigarriak Senior ereduaren eta premia bereziak dituzten kolektiboaren eredu integratzailean, pertsonen zerbitzuen, zaintzaren eta integrazioaren irismena, eredia eta kudeaketa aurreikusituz, zehaztu eta planifikatzeko senior, belaunaldiarteko eta inklusioko proiektuetan.</i> |
|-----------------------------|--|

Administrazio publikoak: DIAGNOSTIKOAREN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

| | |
|---------------------------|--|
| <p>Ezaugarriak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Udalek Cohousing proiektuak sustatzeko baliabideak eduki arren, zailtasunak dituzte egitasmoei bere kabuz laguntzeko, eta, gainera, ez dute gobernutik emandako esparru juridikorik, eta laguntza-tresnarik ere ez, eta indargarriak behar dituzte, <i>Cohousing</i> formatuen sustapenean duten garrantzi berebizikoaz jabetzeko, horiek herritarren premiei erantzuteko formula berriak diren aldetik. • Gainerako administrazio publiko gehienek ez dute harremanik, eta, oro har, ez dituzte ezagutzen ekimen interesdunak. • Administrazio Publikoek interesa agertu dute <i>Cohousing</i> formula berriak direla eta, baina ez dute informaziorik, ezagutzarik eta diagnostikorik formula horien sustapena, bultzada eta laguntza barne hartzen dituzten estrategia eta plangintza zehaztuak egiteko. • Landa-eremuetako Udalek lurzoru urbanizaezinean kokatutako ehunka baserri eta eraikin dituzte, arian-arian abandonatuta geratzen direnak (jaraunspen jasogabeak, belaunaldi-erreleborik ez izatea nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerarekin jarraitzeko, inbertsio handirik egin gabe erabilera alternatiboak emateko aukerarik ez izatea...). Ondasun horiek nekez zatika daitezke, eta, hala ere, dagoena mantentzea, kontserbatzea eta erabiltzea eskatzen duen kultura-ondarearen zati dira. Eraikin multzo horietako gehienek dituzten ezaugarri dimentsionalak direla-eta, egokitzapen funtzionala edo eraikin horiek mantentzeko eta kontserbatzeko jarduketa soilak gehienetan garestiegiak dira jabeentzat, eta horren ondorioz, eraikin horietako asko hondatu egiten dira denboraren poderioz. • Udalek ematen dituzten konponbideetan zenbait erabilera sustatzen dira, hala nola ostatu-erabilera, asistentzia-erabilera, interes orokorreko edo onura publikoko proiektuak (gizarteratzea), eta, bizitegi-erabilera hautatuz gero, eraikinaren zatiketa horizontala proposatzen da ia bakarrik. Horrela, eraikin-parke garrantzitsu horrek bere osotasunean duen balio arkitektoniko eta kulturala zaintzeko alternatiba gisa, udalek aukera ematen dute eraikin horien birgaitzeko eta egokitzeko, eta esku-hartze horiek eraikinaren barne-zatiketa batekin lotzeko, etxebizitza kopurua handiagotu, eta birgaitzearen bideragarritasuna sustatzeko, eta, ondorioz, eraikin horien bitzita baliagarria eta iraupena areagotzeko.. • Administrazio Publikoek familien eta pertsonen babes soziala, osasunaren babesa eta babes ekonomikoa nahiz juridikoa bermatu behar dituzte; Aldeko baldintzak sustatu behar dituzte aurrerapen soziala eta ekonomikoa lortzeko; Adinekoen eta desgaitasunen bat duten pertsonen ongizatea bermatu behar dute; Biztanleriaren premiei erantzuten zaiela eta baliabideak arazoizko moduan erabiltzen direla zaindu behar dute. |
|---------------------------|--|

| | |
|-----------------------|---|
| <p>Premiak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohousing</i>a etorkizuneko ardatz estrategiko gisa egituratzea, etxebizitzarako eskubideari dagokionez ez ezik (etxebizitzak duina eta egokitua izan behar du), osasunari, ongizateari eta kalitatezko zaintzei dagokienez ere; baita indarberritze ekonomikoari eta sozialari, kontsumo eta heziketa arduratsuei eta jasangarritasunari dagokienez ere. • Etxebizitza sozial eta eskuragarriaren parkea handitzea. • Elkarlaneko ekonomia edo ekonomia zirkularra sustatzea. • Etxebizitzarekin lotutako zerbitzuak emateko aukera sustatzea kudeaketa-formula desberdinak erabiliz. • Etxebizitzarako sarbide eskuragarria, helburu honekin: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gazteak emantzipa daitezen laguntzea. ○ Premia egiaztatua duten kolektiboetara etxebizitza lortzeko aukera gehiago ematea. ○ Edukitzaren egonkortasunari laguntzea erabilera anitzeko figurak erabiliz, esaterako, erabilera-lagapena (jabetzaren egonkortasuna, eta alokairuarekin zorpetu beharrik ez izateko malgutasuna). ○ Etxebizitzen espekulazioa eragozte. • Udallerriak izan behar dira proiektuon liderrak, eta herritarrak inplikatu egin behar dira, partaidetza-prozesuen bitartez. • Administrazio Publikoen arteko koordinazioa <i>Cohousing</i> ekimenei laguntzeko. • Jasangarritasunera bideratutako beste ekonomia batzuk sustatzea: ekonomia kolaboratiboa, kooperatiboa, soziala eta solidarioa, guztien onerako ekonomia, eragin hirukoitzeko ekonomia. • Lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden baserriak eta eraikinak birgaitzeari eta egokitzeari bideragarritasuna emango dieten eragileak topatzea. • Udallerriko jarduera soziala eta demografikoa suspertzea, tokiko idiosinkrasia errespetatzen duen biztanleria erakartzea eta jarduera ekonomikoa dibertsifikatzea. • Aurreikuspenen arabera, 2026an, EAEko biztanlerian, 65 urtetik gorakoak % 26,5 izango da, 2016tik (% 21,4) 2031ra (% 28,2) bitarteko goranzko aurreikuspenaren arabera. • Etxebizitzari, osasunari eta gizarte-zerbitzuei buruz eskuragarri dauden baliabideak handiagotzea eta dibertsifikatzea eredu berritzaileekin, eskuragarriekin, gizatiarrekin eta jasagarriekin, hots, adineko biztanleriaren benetako premia sorta heterogeneoari erantzungo dioten ereduarekin. Helburua zera da, pertsonak bizitegi- eta zaintza-aukera gehiago izatea aukeran. • Biztanleria seniorren premiei erantzutea helburu hauek lortzeko: <ul style="list-style-type: none"> ○ Nahi gabeko bakardadea prebenitzea eta pertsonak bakarrik hiltzea ekiditea. ○ Egoera ahuletako arriskuak prebenitzea ingurune seguruekin. ○ Adineko pertsonen osasunaren kalitatea hobetzea (fisikoa, psikikoa eta soziala): gaixotasunen prebentzioa eta kostu sanitarioen murrizketa. |
|-----------------------|---|

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>Premiak</p> | <ul style="list-style-type: none"> ○ Mendekotasuna atzeratzea edo murriztea, egoitzetan sartzea saihestuz eta zuzeneko arretako baliabideen premiak murriztuz. ○ Kontziliazioa erraztea eta familiako zaintzaileei zama kentzen laguntzea. ○ Etxebizitza duina eta egokitua lortzeko aukera gehiago ematea. ○ Zaintzak modu pertsonalizatuan emateko aukera gehiago eskaintzea eredu berriak erabiliz. Eredu horiek egonkortasuna, kalitatea eta jarraitutasuna bermatuko dituzte (belaunaldien arteko erreleboa). |
| <p>Problematikak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohousing</i>eko kide izan daitezkeenak –etxebizitza sozialaren eskatzaile gisa profila betetzen dutenak– sartzea askoz zailagoa da hasierako fasean. Taldeari kohesioa emango dioten helbururik edo ikuspegi erkiderik ez izateak zaildu egingo luke lan hori. • Ekimenek eta Administrazio Publikoek <i>Cohousing</i>ari buruz dituzten motibazioak ez dira beti bat etortzen. Taldeen helburua etxebizitza-premia asetzea izaten da batez ere; Administrazioena, ordea, etxebizitza sozialaren parkea handiagotzeko bidea da <i>Cohousing</i>a. • Administrazioak baldintzak sustatu behar ditu pertsonak etxebizitzaren eremuan inplikatura sentitzeko eta autoantolatu ahal izateko, irabazi-asmoa duten edo irabazi-asmorik gabeko erakundeen bitartez, baina hori ez dator bat hirigintzaren ohiko kudeaketarekin eta etxebizitza-politikarekin. • Administrazioak ez dauka tradizionerik etxebizitza sozialaren eta eskuragarriaren sustapenean erantzunkidetasun-formulak sustatzeko sektore pribatuarekin edo irabazi-asmorik gabeko sektorearekin epe ertain eta luzean. • Landa-eremuan sartzeko arazoak hirigintza-antolamenduari buruzkoak dira. Legeriak eraikinak eta ingurunea babesten ditu. Protekzionismoaren eta biztanleria-, ekonomia- eta gizarte-jarduera sustatzearen/berreskuratzearen arteko kontraesanak gainditu behar dituzte udalerriek. • Lurren landa-izaera gordeko dela bermatzeko eta biztanleguneen eraketa kontrol gabea saihesteko interes publikoa dagoen arren, indarreko estrategiak honako hau bakarrik lortu du: landa-paisaia hondatzen duten eraikin pribatuen kopurua eta lursailaren erabileren aniztasuna areagotzea (baso-erabilera, baratze-erabilera, larreak...). Norberaren erabilerarako etxebizitza handiak sortzetik harago pentsatzen duten eta udalerrinari balio erantsia emango dioten eragileak behar dira. • Baina etxebizitza-kooperatibak ez dira hasieran espero ziren eragileak, eta are gutxiago <i>Cohousing</i>a bezain kontu ezezagunak proposatzen badira. • Udalak ohituta daude ingurunean nolabaiteko sustraitzea duten eta eraikina zatiketa horizontaleko erregimenean birgaitu eta habitatu nahi duten partikularretara edo proiektu sozialak garatzen dituzten eta beste administrazio batzuek (adibidez, Foru Aldundiak) esku hartzen duten proposamen batekin etortzen diren irabazi-asmorik gabeko erakundeetara. |

| | |
|-----------------------------|---|
| <p>Problematikak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Administrazioak ez dira eroso sentitzen eredu berri bat ikertu behar dutenean, ezta berez oso zorrotza den hirigintza-araudi bat modu malguan interpretatzera behartuta daudenean ere. Udalek hirigintza-legezketasuna betetzen dela zaindu behar dute eta eragiketa bat irizpideak lasaituz baimentzen badute, lizentzia eman beharko diete ondoren iristen zaizkien antzeko proiektuei. • Aurrekoa gorabehera, Administrazio Publikoek ez diote elkarri laguntzen, eta ez dute elkarrekin zeharka lan egiteko ohiturarik, ez botere-mailetan, ez sailetan. Gainera, gobernuek eta aldundiek ez dute harremanik izaten ekimen interesdunekin, eta gainera, orokorrean, ez dituzte ekimen horiek ezagutzen. • <i>Cohousing</i>aren eragileek egiten dituzten proposamen edo ideia indar jakin batzuk ez dira aintzat hartzen: erabilera-lagapena, irabazi-asmorik ez izatea, kooperatibaren edo erakundearen berezitasuna... Aitzitik, modu positiboan balioesten da udalerriko jarduera soziala dinamizatzeko aukera (bereziki bizikideak familiak edo adinekoak badira). • Bizikidetzatza-proiektuak ondo diseinatuta ez daudenean, zenbait zalantza sorrarazten dituzte, adibidez, nola garatuko diren eta inguruneari nola eragingo dioten (ibilgailuen zirkulazioa eta aparkalekua, baserriaren instalazio osagarriak, taldeko jarduerak...). Hasieran interes erkideak zituzten pertsonen komunitate gisa hasi, eta jarduerarekin arazoak sortu zituzten proiektuei buruzko aipamenak daude. • Familia bakarreko edo bi bizitzako bizitegi-erabileraren definizioa modu murriztailean interpretatzen da eta pertsona askorentzat espazio partekatuak diseinatzeko aukerari eragiten dio. • Administrazio publikoaren maila desberdinak inplikatzeko. • <i>Cohousing Seniorraren</i> balizko erabiltzaileak hasierako fasean sartzea askoz ere konplexuagoa da taldeei kohesioa emango dieten helburu, premia eta ikuspegi erkideak definitu gabe daudelako. • <i>Cohousing Seniorraren</i> eta Administrazio Publikoen ekimenen motibazioak eta erritmoak ez datoz bat. • Gizarte-zerbitzuen eta etxebizitza eskuragarriaren hornidura konbinatuari dagokionez, Administrazioak ez du erabiltzaileekin, sektore publikoarekin eta sektore pribatuarekin erantzunkidetasun-formulak sustatzeko tradizioirik. |
|-----------------------------|---|

COHOUSING SUSTAPENAREN FASEAK: DIAGNOSTIKOAREN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

| 1. | Cohousing proiektuak sortzeko fasean |
|---|--|
| <p>Lurzorua edo higiezinak eskuratu ahal izatea</p> <p>(ikusi lursail publikoen salmenta, lursail publikoen errentamendua, birgaitze-programak, etxebizitza publikoaren edo sozialaren eskualdatzea, obrako lursail/higiezin berriaren/berrituen erreserbak, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ez dago «<i>Cohousing</i> bizitegi-erabilerarik». Etxebizitza txikiak edo apartamentuak izango balira bezala tratatzen da, eta horiek ez daude baimenduta plan askotan. Lurzati bakoitzeko etxebizitza kopurua murrizteak proiektu asko galarazten ditu. Muga hori ez dagoen lekuetan, askoz ere errazagoa da lurzoru egokiak aurkitzea. • Ez dago malgutasunik etxebizitzari, eraikuntzari eta birgaitzeari buruzko araudian. • Lurzoru eta eraikin pribatuen kasuan, arazo nagusia eskuratzeko prezioa da. • Lurzoru eta eraikin publikoen kasuan, ondare-legeriaren eskakizunak, udalak baliabide publiko gutxi eta esperientziarik ez izatea Lurzoruaren Udal Ondareko (LUO) ondasunen bestelako kudeaketa moduetan. • Hirugarren erakundeei adjudikatzeko unean hutsik dauden eraikin / lurzoru egokiak (kalifikazioa, kargarik gabe) identifikatzeko zailtasuna. Birgaitzeko eraikinak ere oso urriak dira eta beste erabilera batzuk emanez eraldatzea lurzoruak eraldatzea bezain zaila da. • Lehendik dauden higiezinei dagokienez, adierazi behar da zaila dela etxebizitzarako egokiak diren eta hutsik dauden udalaren jabetzako eraikinak identifikatzea; izan ere, eraikin horiek ez dute kargarik izan behar hirugarren erakundeei adjudikatzeko garaian. • Lurzorua kooperatiben esku jartzea izan beharko luke udalek eredia sustatzeko politika nagusietako bat. • Interes orokorrekiko <i>sine die</i> helburu-bermea. |
| | <p>➤ Eragile gisa, <i>Cohousing</i> talde askok uste dute egokia dela lurzoru urbanizaezina erostea, lurzoru horren eskuragarritasunarengatik, eta haren sailkapena alda dezatela eskatzea (urbanizagarria izatera aldatzea). Prozesu hori gauzatzeko urte asko itxaron behar dira, udal-plangintza berrikusi behar baita. Landa-udalerrietan, plan edo arau subsidiarioak onartzeko edo berrikusteko eskumenak aldundiek edo gobernu autonomikoek izaten dituzte; horregatik, prozesuak luzatu egiten dira denboran. Ez da, beraz, estrategia gomendagarriena.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Lurzoru urbanizaezinean kokatutako higiezinak eskuratu ahal izatea</p> | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bestalde, lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikinak, onartutako bizitegi-erabilerari dagokionez, bi tipologiatan biltzen dira: <ul style="list-style-type: none"> * Landaguneak (Lurzoruaren Legearen 29. artikulua): seitik hogeita bostera arteko baserri multzoa, izaera ematen dion eremu publiko baten inguruan bildua. Bizitegi-erabilerak biltzeko aurreikusita daudenak. * Baserri isolatuak, landaguneetatik kanpo, normalean nekazaritzako edo abeltzaintzako ustategiren batekin lotuta daudenak, formalki bada ere. • Debekatuta dago baserriaren berreraikipentzat hartzea lurzoru urbanizaezinean kokatuta dauden eraikinak bizitegitzat erabiltzeko berritu edo birgaitzea, baldin eta lehenago ez bazaie bizitegietarako erabilera hori legez eman izan. • Era berean, eraikinen titularrek ez dute interesgarri ikusten eraikinak lagatzea, eraikina berritu ondoren itzultzeko ahalmena izanda ere.. Nahiago dute inbertsioa salmenta batekin errentagarri bihurtu (ohiko higiezin-merkatua). Horregatik, masoveriak ez du emaitzarik. • Normalean ez dago «<i>Cohousing</i> bizitegi-erabilerarik». Are gehiago, erabilera-lagapenaz ari bagara, berariaz bateraezina izaten da. Zatiketa horizontala baimentzen da, zenbait jabetza bereizita izateko, baina ezin izango da gune komunik eduki (etxebizitza bakoitzerako sarbide bereziak prestatu behar dira: atariak edo eskailera bereziak). • Dena den, instalazio erkideak zehaztu daitezke baserriaren elementu osagarri gisa, kasuz kasu. • Etxebizitzari buruzko araudi aplikagarria murriztailea da. Bitxia bada ere, babes ofizialeko etxebizitzaren diseinuari buruzko agindua erabiltzen da erreferentziaz, bai etxebizitza babestuetarako, bai libreetarako; horregatik, etxebizitza kolaboratiboak sartzeari inflexio-puntu bat izan daiteke higiezinaren nahitaezko zatiketa horizontalari buruzko arauen tratamenduan. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Lurzoru publikoaren eskaintza urria da, eta zaila da administrazioek lurzoru hori cohousing proiektu pribatuetarako lagatzea; izan ere, Administrazio Publikoek nahiago duten aukera etxebizitza publikoa da, batez ere, txandakatzen dena, artatutako erabiltzaile kopurua handiagoa izateko. • Lurzoruari buruzko edukitza-erregimena faktore erabakitzaileetako bat da finantzaketa pribatua eskuratzeko garaian. Finantza-erakundeek nahiago dute erakundeak lurzoruaren eta/edo etxebizitzaren jabetza osoa edukitzea, bestela ondare-berme gehigarriak eskatzen dituzte. Alabaina, Administrazio Publikoentzat, lurzoru |

| | |
|--|--|
| <p>Lurzorua edo higiezinak eskuratu ahal izatea</p> | <p>jabetzan edukitzea eta azalera-eskubidean edo emakida-eskubidean ematea da ekimenaren interes publikoa bermatzeko modu nagusia, ez baitago hori bermatzen duen lege-esparrurik.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lurzorua eskura jartzea da Udalek eredia sustatzeko eskatzen duten politika nagusietako bat. • Lurzorua eta higiezinak bilatzeari dagokionez: zailtasunak daude bilatzeko eta garestiak dira, eraikin / lurzoru egokiak (kalifikazioa, kargarik gabe) eta hirugarren erakundeei adjudikatzeko unean hutsik daudenak identifikatzeko zailtasuna dago. Birgaitzeko eraikinak ere oso urriak dira eta beste erabilera batzuk emanez eraldatzea lurzoruak eraldatzea bezain zaila da. • Era berean, ez dago eraikinak lagatzea interesgarritzat hartzen duen eraikinen titularrik, eraikina berritu ondoren itzultzeko ahalmena izanda ere. Nahiago dute inbertsioa salmenta batekin errentagarri bihurtu (ohiko higiezin-merkatua). • <i>Cohousinga</i> oso ondo sar daiteke etxebizitza pribatua eta publikoa dauden beste mota bateko eragiketa mistoetan, eragiketa aurrera ateratzen laguntzeko. Lurzoru urbanizagarrian, horrek esan nahi du eragileek urbanizazio-jarduketak egin behar dituztela. • Era berean, aukera bat izan daiteke cohousing proiektuak beste formatu batzuekin hibridatzea (etxebizitzak, egoitzak, eguneko zentroak, colivinga...). • Landa-eremuan sartzeko arazoak hirigintza-antolamenduari buruzkoak dira. Legeiak eraikinak eta ingurunea babesten ditu. Protekzionismoaren eta biztanleria-, ekonomia- eta gizarte-jarduera sustatzearen/berreskuratzearen arteko kontraesanak gainditu behar dituzte udalerriek. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Problematika etxebizitza jabeen erkidegoen edo kooperatiben bitartez eraikitzeko edo birgaitzeko dagoenaren antzekoa da. Sustapenaren kasuan, kolektiboek hiri-inguruetan dituzten arazo berak dituzte. • Ohiko finantza-erakundeak ez dira fidatzen eredia berria delako eta autosustatzaileen kolektibo sozialek ez dutelako profesionalizaziorik. Nahiago dute erakundeak lurzoruaren eta/edo etxebizitzaren jabetza osoa izatea, eta, bestela, abal publikoak edo beste mota bateko bermeak eskatuko dituzte. |

| | |
|---|--|
| <p>Finantzaketa lortu ahal izatea</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ez dago berariazko produkturik. • Lurzoruari buruzko edukitza-erregimena faktore erabakitzaileetako bat da finantzaketa pribatua eskuratzeko garaian. Horrela, finantza-erakundeek nahiago dute kooperatibak (edo antzekoak) lurzorua eta/edo etxebizitzaren (alboko gisa) jabetza osoa izatea, eta, bestela, abal publikoak edo beste mota bateko bermeak eskatzen dituzte. Alabaina, Administrazio Publikoentzat, lurzoria jabetzan edukitzea eta azalera-eskubidean edo emakida-eskubidean ematea da ekimenaren interes publikoa bermatzeko modu nagusia, ez baitago hori bermatzen duen lege-esparrurik. • Birgaitze-obrak edo berritze-obrak direnean ez da arazorik izaten finantzaketa lortzeko, obra berriaren kostua baino kostu txikiagoa delako. Baserrri bat mota horretako eraikin gisa identifikatzea ahalbidetzen duten funtsezko ezaugarriak errespetatu behar direnez, jarduketak barruko espazioen berrantolaketan oinarritzen dira, eta, oro har, gune komunei lotutako kostuak ez dira finantzatzen. • Arazoak katastro-datuaren eta erregistro-datuaren artean dauden desadostasunetatik sortu ohi dira, antzinatasun handi samarreko eraikinak direlako; horregatik, ezinbestekoa da lursailaren eta eraikinaren mugaketa eguneratzea eta argitzea, ondorengo hipotekaren ondorioetarako. • Erabiltzaileen adina dela medio, senior proiektuetan zailtasunak daude kolektibo osorako finantzaketa lortzeko. Bankuak nahiago du banakako hipotekak ematea berme pertsonalekin. Hori arinduko litzateke baldin eta proiektuak (lurzoria + eraikina) titulartasun publikoari eutsiko balio. |
| <p>Zuzeneko subsidioak (ikus eskaintzarako subsidioak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohousing</i>erako ez dira aurreikusten. • Beharrezkoak dira eraikitzeo edo birgaitzeo maileguetarako. • Subsidio horien irizpideek juridikoki oso ondo zehaztuta egon beharko lukete. • Zailtasun gehigarri bat da horiek itzultzeko modua, proiektuak aurrera egiten ez badu. • Itzultzeko beharrik gabe emandako kapital-ekarpen bat dira, erabakigarria izan daitekeena proiektuaren finantza-bideragarritasunerako eta, era berean, baliagarriak direnak hasierako kostuak ordaintzeko beharrezkoak diren funtsak osatzeko. • Birgaitzeo laguntzak partikularrei soilik ematen zaizkie, eta jabetza kolektiboa ez dute kontuan hartzen, alokairurako laguntzen erregulazioarekin gertatzen den bezala. |

| | |
|---|---|
| <p>Zuzeneko subsidioak</p> <p>(ikusi eskaintzarako subsidioak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lurzoruen urteko kanonak oso txikia izan behar du, ia sinbolikoa, lurzoruaren prezioak ia eraginik ez izateko sustapenaren bideragarritasunean. • Zuzeneko laguntzak ez dira lehentasunezko elementu bat kolektibo sozialek autosustatutako <i>Cohousing</i> Senior proiektuetarako; izan ere, gehienek ez dakite sektorerako laguntzarik izango den, eta, gainera, ez dituzte sakon aztertu mendekotasunari erantzuteko beharrezkoak diren berariazko instalazioen, ekipamenduen eta zerbitzuen kostuak. % 100 pribatuak diren proiektuek ez dute uste aplikatu behar zaienik. Dena den, hasiera batean oso baliagarriak izan daitezke premia bereziak dituzten pertsonak proiektuetan sartzeko. • Etxebizitza eskuratzetik eratorritako laguntzek oso ibilbide zehatza dute (emantzipazioa) eta hasierako inbertsioa egiteko zailtasunak dituzte; aitzitik, seniorrek, oro har, badute etxebizitza, eta beste soluzio batzuk behar dituzte, beharko dituzten edo proiektuaren bitartez gehitu edo emango zaizkien zerbitzu eta premietara egokituak. • Erakundeek gauzatutako proiektu sozialei lotutako laguntzei buruzko ikuspegiak ez dagoenez, egoera horrek atea ireki liezaieke fundazioei, proiektu hibridoek eta abarri. |
| <p>Zeharkako subsidioak</p> <p>(Ikusi salbuespen fiskalak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Sustapenaren esparruan neurri egokia da irabazi-asmorik gabeko erakundeentzat. • Ogasuneko sail teknikoek ez dute oso gogoko eta foru-aldundiei bost axola die arazo horrek. • Udalen zerga-salbuespenek ekarpen hutsala egiten diote proiektuaren finantza-bideragarritasunari. • Eraikitzeke lizentzietan eta tasetan hobariak eta salbuespenak izatea neurri interesgarriak izango liriateke udal-eremutik. (OHZ eta beste zerga batzuk). • BEZak eragin ekonomiko handia du sustapenetan. • Ez dago mendekotasun-zerbitzuekin lotu daitekeen berariazko neurririk. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Funtsezkoa da inplikaturako Administrazio Publikoetako langileei aholkularitza eta prestakuntza ematea eredu uler dezaten. • Jarduketek eskatzen dute oso lan zehatza egitea eta zenbait administrazioen baimenak beharko dituzte. • Halaber, funtsezko gai bat da prozesu horiei hasiera ematen dietenei prestakuntza eta diziplina anitzeko laguntza teknikoa eskaintzea, <i>Cohousing</i> proiektuen funtsezko dimentsioei behar bezalako arreta emango zaiela bermatzeko tresna gisa, proiektuak bideragarriak eta jasagarriak izateko. |

| | |
|--|---|
| <p>Laguntza tekniko eta komunitarioa.</p> <p>(Ikusi laguntza teknikoko ekipamenduei, aholkularitza-zerbitzuei eta informazio-zerbitzuei buruzko araudiak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ez dago ereduaren ekimenei prozesu osoan laguntzeko eta aholkatzeko berariaz prestatuta dagoen profil profesionalik, eta beste dimentsio garrantzitsu batzuei ez zaie behar adina arretarik eskaintzen: esate baterako, programa sozialei, zaintza-programei eta mendekotasuna artatzeko programei. • Eredu horien osagai soziala handia denez, laguntza komunitarioak duen garrantzia nabarmendu behar da. • Administrazioko talde teknikoaren artean eta Cohousing proiektuen artean ez dago nahikoa koordinaziorik etxebizitza eskuratzea erraztuko duten formula osagarriak antolatzen. Beharrezkoa izango litzateke premia egiaztatua duten pertsonentzako eskuratze-formulak elkarrekin proposatzea. • Laguntza teknikoa funtsezkoa da maila guztietan, landa-eremuak eta birgaitu behar diren eraikinen tipologiak eskatzen duen espezializazioarengatik. Lurzoru urbanizaezinari buruzko hirigintza-araudia hiri-araudia edo lurzoru urbanizagarriari buruzko araudia baino askoz ere murriztaileagoa da (ez eraikitze eta biztanleguneak sortzea saihesteko printzipioa), azken horren helburua kontrakoa baita. • Senior Proiektuei diziplina anitzeko prestakuntza, aholkularitza eta laguntza teknikoa ematea oinarritzkoa da, eta funtsezko gaia Cohousing proiektu guztietan, bai proiektuen eta beharrezkoak diren jarduketan konplexutasunagatik, bai Senior ereduaren eta Eredu Inklusiboaren berezitasunagatik, espezializazioa behar baitute mendekotasunaren gai garrantzitsua eta zaintza-programak proiektu horien barnean lantzeko. • Administrazioari lotutako leihatila bakarra eta/edo bulego teknikoa behar da. |
| <p>2.</p> | <p>Eskuratzeko eta kudeatzeko fasean</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Administrazioak paternalismo handia du Cohousing proiektuekin, gidatu egin nahi baititu prozesu osoan eta ez baitizkie aitortzen autokudeaketarako beharrezkoak diren elementuak. • Kudeaketari buruzko aurreikuspenik eta ezagutzarik ez izatearen ondorioz, areagotu egiten da arriskua sustatzailearentzat. Autosustapenari sustapen profesionalari eskatzen zaion erantzukizun bera eskatzen zaio. |

Cohousing etxebizitza parkea eskuratzeari eta kudeatzeari buruzko erregulazioak

(ikusi alokairuei aurre egiteko subsidioak, egoiliarren hileko kuotak, eraberritzeko eta berritzeko obretarako subsidioak)

- Erabakigarria da gobernantza-sistemak, partaidetza-mailak, antolamendua eta kudeaketa behar bezala antolatzea proiektuen barnean eta etorkizuneko *Cohousing* komunitateetan, erabaki eta kudeaketa kolektiboen berezko arazoak errazteko eta prebenitzeko ereduaren eta tresnen bitartez.
- Ezinbestekoa da *Cohousinga* Euskadiko Kooperatiben Legean sartzeko beste modalitate batzuk aztertzea: gizarte-ekimena, onura publikoa, eta tokiko zerbitzu publikoen kudeaketa. Garrantzitsua proiektuaren helburua da, ez, ordea, kooperatiba mota.
- Barne-erregulazioko eredu, formula juridiko eta tresna egokienei buruzko jarraibideak, helburu bakoitzerako, ez dira ezagutzen eta ez dago jarraibiderik; ezta kontzeptuen banaketaren egokitasunik ere (adibidez, Estatutuen eta Barne Erregelamenduen artean).
- Etxebizitza-kooperatiba formula oinarritzat hartzeko joera (garatuago dagoelako). Formula juridikoen beste modalitate batzuetarako informazio gehiago egongo balitz, etxebizitza-kooperatibetarako dagoena bezala, kolektiboek beren antolaketa-aukerak zabaldu ahal izango lituzkete. (adibideak: fundazioak, elkarteak...).
- Oso zaila da *Cohousing* eredua modu juridikorako xede sozial batean sartzea, proiektuetan helburu asko daudelako (etxebizitza eskuratzea, elkar zaintzea, osasunaren sustapena, landaguneak berreskuratzea, etxebizitza jasangarria, zahartze aktiboa, mendekotasuna lantzea...). Horrek segurtasun-falta juridikoa eta arazoak sortzen ditu proiektua azaltzeko garaian.
- Litekeena da onuradunen diru-sarreraren mugaketak taldeen borondatearekin eta haien aniztasunarekin bat ez etortzea.
- Litekeena da etxebizitza-premia egiaztatu behar izatearen ondorioz, bere bazkideen aniztasun sozioekonomikoa murriztea eta nahasketa soziala eta gizarteratzea ez sustatzea.
- Eskuratzeko mugak bi alderdirekin lotzen dira (baserri isolatuetan, ez landaguneetan):

**Cohousing etxebizitza parkea
eskuratzeari eta kudeatzeari
buruzko erregulazioak**

- Baserriak, tradizionalki, familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzak izan dira. Pentsatzen da horrek esan nahi duela familia-nukleo bat edo bi bakarrik bizi daitezkeela elkarrekin, eta, edonola ere, elkarren artean familia-harremanen bat dutela.
Interpretatzen da familia osatzen duten pertsonen bizikidetzaren berezko erabilerearen zati dela; izan ere, familia ez diren kolektiboetarako ezarritako beste bizitegi-erabilera batzuk daude (zahar-egoitzak, ikastetxe nagusiak...), baserri baten erabilerearekin bateragarriak ez direnak.
- Bizitzeko baimena baratze-jarduera edo abeltzaintza-jarduera egitearen mende dago, eta horrek eskatzen du jarduera ekonomiko bat antolatzea, baina jarduera hori ez da *Cohousing* proiektuari edukia ematen dion helburu nagusia izaten.
- Oro har, ez dago gardentasunik eta sistematizaziorik eskuragarri dagoen hirigintza-informazioari dagokionez. Baimendutako erabilerei eta obrei buruzko informazioa ez da eguneratuta egoten edo ez da zuzena izaten, eta aplikatzeko kontraesanean dauden irizpide sortzen ditu horrek udal-teknikarien artean.
- Kudeaketari buruzko aurreikuspenik eta ezagutzarik ez izatearen ondorioz, areagotu egiten da arriskua sustatzailearentzat, eta, gainera, landa-eremuan, ez dago antzeko beste sustatzaile batzuen erreferentziarik. Autonomia-erkidego bakoitzak araudi desberdinak ditu landa-eremuak tratatzeko; horregatik, oso zaila da jardunbide egoki parekagarriak aurkitzea.
- Erabakigarria da gobernantza-sistemak, partaidetza-mailak, antolamendua eta kudeaketa behar bezala antolatzea proiektuen barnean eta etorkizuneko *Cohousing* komunitateetan, erabaki eta kudeaketa kolektiboaren berezko arazoak errazteko eta prebenitzeko ereduaren eta tresnen bitartez. Hasiera batean nahi gabeko jarduera ekonomiko bat nahitaez egin behar izateak, batzuetan, elementu desitxuratuak bat sartzen du bizikidetzaren proiektuan.

| | |
|---|---|
| <p>Cohousing etxebizitza parkea eskuratzeari eta kudeatzeari buruzko erregulazioak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Etxebizitza-kooperatiba formula oinarritzat hartzeko joera (garatuago dagoelako). Landa-eremurako gomendagarriak diren formula juridikoen beste modalitate batzuetarako informazio gehiago egongo balitz, kolektiboek beren antolaketa-aukerak zabaldu ahal izango lituzkete. • Senior proiektuak zuzkidura-parkean sartzeko zailtasuna, azken horrek ez duelako bizitegi-erabilera aintzat hartzen. • Proiektuek arazoak dituzte hautatutako kokapena eta hirigintza-araudia bat etortzeko. Hori gertatzen da eskuragarri dagoen eskaintzari buruzko informazioaren inguruan gardentasunik eta sistematizaziorik ez dagoelako. • Diru-sarrerak, etxebizitza-premia, edo asistentzia- / zaintza-premiak –lehiaketa publikoek ezar ditzaketenak– egiaztatu behar izatearen ondorioz, litekeena da bere kideen aniztasun soziala eta ekonomikoa murriztea eta proiektuen helburua nahiz aniztasuna aldatzea. • Era berean, ezjakintasuna dago zerbitzuen antolamendua eta kudeaketa planifikatzeko (esate baterako, mendekotasuna artatzeko zerbitzua) eta araudi aplikagarria ere ez da ezagutzen, bizikidetzari ekiten zaion unean. • Forma juridikoak ez du proiektuaren egoera zehazten. Proiektu helduak izan daitezke, kooperatiba izateko urratsa egin ez dutenak, eta «proiektua duten talde eragiletzat» hartzen direnak, elkarte gisa ere eratu ez diren beste batzuk bezala. • Antolatzeko zailtasunak, sustapen-fasean daudenek nahiz zenbait urte martxan daramatenek. |
| <p>Eskuragarritasunari eusteko subsidioak</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Hobetzeko eta birgaitzeko obretarako subsidioak udal-teknikariak eta enpresa egiaztatuek kontrolatu behar dituzte. • Udal-teknikariak eta enpresa egiaztatuek kontrolatzen dituzten hobetzeko eta birgaitzeko obretarako subsidioak. |

| | |
|---|---|
| <p>(Ikusi egoiliarren eta/edo alokairuaren hileko kuotak ordaintzeko subsidioak, hobetzeko eta birgaitzeko obretarako subsidioak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> Argi eta garbi azaldu behar dira laguntza publikoak justifikatuko dituzten onura publikoa eta interes soziala. |
| <p>Subsidio eta laguntza osagarriak proiektuari eusteko</p> | <ul style="list-style-type: none"> Proiektuaren eta landa-ingurunea babesteko, suspertzeko eta dinamizatzeko ekimenen arteko lotura. Beharrezkoa da argi eta garbi azaltzea laguntza publikoak justifikatuko dituzten onura publikoa eta interes soziala. Beste edozein proiekturi / higiezini bezala, gizarte-ekimena eman behar zaie. Hobetzeko eta birgaitzeko obretarako subsidioak udal-teknikariek eta enpresa egiaztatuek kontrolatu behar dituzte. Kontuan hartu behar dira mendekotasuna artatzeko zerbitzuetan pertsonan ardaztutako arreta-ereduak eskaintzeak eragiten dituen kostuetarako laguntza publikoak. Argi eta garbi azaldu behar dira laguntza publikoak justifikatuko dituzten onura publikoa eta interes soziala. |
| <p>3.</p> | <p>Ereduari eustea denboran.</p> |
| | |

**Etxebizitzen merkantilizazioa
edo baliabide publikoak
jasotzen dituzten proiektuen
helburua aldatzeko muga diren
erregulazioak**

- Funtsezko gai bat jabetzaren banaketa horizontala gauzatzeko aukera da. Finantza-erakunde batzuek eskatzen dute; aitzitik, kolektibo batzuk hirigintza-arauak eta/edo legezko arauak aztertzen ari dira, hori murrizteko, eta, horrela, etorkizuneko jabetza kolektiboa babesten dute. Jabetzaren zatiezintasunak espekulazio-jarduerak prebenitzen ditu, eta, horregatik, funtsezkoa izan behar du mota honetako ekimenak diseinatzeko garaian.
- Ez dago argi zer inbertsio berreskuratu edo eskualdatu daitekeen espekulazio-jarduerak saihesteko, balioa handiagotzen bada.
- Etxebizitza-kooperatibismoaren ohiko formulen inertziak (obra egin ondoren indargabetzen zirenak) etxebizitzaren etengabeko eskuragarritasuna bermatzera bideratutako eredu berriak sortzea eragozten du. Ez dago epe ertain-luzeko ikuspegirik.
- Bereziki garrantzitsua da erakundearen estatutuen figura; izan ere, elkarteen edo kooperatiben arloan indarrean dagoen araudia betetzeaz gain, landa-eremuko araudiak ezarritako baldintzak islatu behar ditu.
- Era berean, lizentzia baserrian kokatuko den proiektuaren ezaugarri zehatzekin lotzea ahalbidetzen duten aukerak aztertu behar dira, eraikuntzaren mantentze-lanei eta zaintzari eta haren balio sozialaren inguruko jarduketari eragiten dieten eskakizun zehatzekin. Ezarritakoa betetzen ez bada, lizentzia baliogabetu daiteke.
- Erabilera-lagapeneko erregimena hiru arrazoi hauetakoren batekin lotu behar da:
Ez du irabazi-asmorik eta espekulazio gabeko ereduia da, etxebizitza eskuragarriago bat lortzeko aukera gehiagoren itxaropena, eta kolektiboari emandako finantzaketa hobea lortzeko aukera gehiagoren itxaropena (banaka ez).

5. COHOUSING PROPOSAMENAK, LEHENTASUNEZKO HELBURUEN ARABERA

5.1. SARRERA

Atal honetan, *Cohousing* formularen bitartez lortu nahi diren hiru helburu nagusien arabera har daitezkeen neurrien proposamenak biltzen dira. Helburu horiek azterlan honetan proposatu dira, eta honako hauek dira: eskuragarritasun ekonomikoa, biztanleria seniorra artatzea eta landa-eremuak suspertzea.

Diagnostikoko aurreko puntuan erabili den eskema berari jarraikiz, lehendabizi ekimenak eta Administrazio Publikoak kokatu dira, eta, bigarrenik, *Cohousing* proiektuen sustapeneko faseei lotutako proposamenak landuko dira zehazki.

Horretarako, koloreen arabera identifikatzeko kode bat erabiliko dugu: kategorizazio **orokorra beltzez**; hor 3 helburu nagusietarako erkideak diren gaiak sartuko dira; eta berariazko kategorizazioa erabiliko dugu helburu bakoitzaren berariazko gaiak lantzeko, hemen azalduko dugun kolore-kodearen arabera:

LARANJAZ, helburu lehenetsia **eskuragarritasuna** duten gai zehatzak, helburu horren xedea etxebizitza merkatuko prezioetik behera eskuratzen laguntzea izanik.

ALBERJINIA kolorez, **biztanleria seniorrarentzako** etxebizitza kolaboratiboaren konponbideak asebetetzera bideratutako gai zehatzak.

BERDEZ, **landa-inguruak suspertzera** bideratuta daudenak bereziki.

| |
|-------------------------|
| Orokorrak |
| Eskuragarritasuna |
| Landa-eremua suspertzea |



Seniorra

5.2. PROPOSAMEN-TAULAK

EKIMENAK: PROPOSAMENEN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

- *Cohousing* ekimenak dituzten taldeek adierazitako arazoak hauek dira: beharrezkoa da *Cohousing* eredia sartzeko estrategiak garatzea eta laguntza-neurriak hedatu behar dira, proiektuen arrakasta bermatzen eta proiektu horrek akiduragatik porrot egitea prebenitzen laguntzen duten neurriak, hain zuzen ere.
- Garrantzitsua da, halaber, proiektuak udalerrri bakoitzak dituen benetako premiekin eta estrategiekin bat etortzea, proiektuok planekin lotuz, onarpen handiagoa izateko eta inpaktuak ez ezik, itzulera sozial positiboa ere emateko.
- Etxebizitza-sustapenarekin eta zaintzak eta mendekotasuna edo gizarteratzea lantzearekin lotutako funtzioak ez dira sartzen, formak eta alternatibak edozein direla ere, kasu gehienetan, *Cohousing* ekimenen kide direnen zeregin propio, aitortu eta onartuetan. Beste eragile espezializatu batzuekin, eta eragile pribatuekin ere bai, harremana izatea, etxebizitza soziala eta eskuragarria sustatzeko ez ezik, *Cohousinga* zerbitzuekin sustatzeko eta kudeatzeko ere (adibidez, seniorra), plangintzako, antolamenduko eta kudeaketako logiketan txertatu beharko litzateke, proiektu sendoen prestaketa arintzeko, baita kudeaketan eraginkortasun handiagoa, segurtasun juridikoa, kidetasuna eta ekimenen beharrekin bat etortzea lortzeko ere. Sustatzaile sozialaren figura onartuz gero, Kataluniako Etxebizitzaren Legean jasotzen den bezala, adibidez, funtzio horietako asko eragile espezializatuek egitea ahalbidetuko litzateke, segurtasun juridiko handiagoarekin eta ekimenekiko kidetasun handiagoarekin.
- Oro har, kolektiboek eskuratu nahi dituzten lursailak eta eraikinak hautatzen ikasi behar dute, landa-espazioan onargarriak izango diren proposamenak egiteko. Hobe da proiektuei lehentasuna ematea landaguneetan (foru-aldundiek inbentariatuta dituztenak eta hiri-lurzoru gisa sailkatuta egon daitekeen lurzoruan) baserri isolatuak bilatzea baino.
- Proiektuen iraunkortasunaren eta jarraitutasunaren mesedetan, adinen kudeaketa eta belaunaldien arteko harremana kontuan hartzea gomendatzen da.

Administrazio publikoak: PROPOSAMENEN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

- Komenigarria da proiektuen **kalitatea lehenestea** irizpide ekonomikoen gainera, arreta berezia jarriz hauetan: xedea, helburuak, inpaktua eta gizarte-itzulera, partaidetza bermatzeko modua, dimentsio anitzeko jasagarritasunerako mekanismoak (gizarte-kohesioa, zaintzak ematea, iraunkortasuna denboran, iraunkortasun ekonomikoa, funtzionala eta ingurumenekoa), espazio erkideen kalitatea eta kantitatea, eta barne-jarduerak eta ingurunearekiko harremani buruzko programak.
- Komenigarria da Eusko Jaurlaritzak estrategia bat sortzea eta ezartzea etxebizitza kolaboratiboak sisteman sartzeko, udalerriek eta aldundiek, kolektibo interesdunak kontuan hartuta, eredu berri horiek abian jarri, sustatu, bultzatu eta laguntzeko planak gara ditzaten. Aintzat hartzea beti, aurretiko nahitaezko faseetatik **Hedapena, Prestakuntza eta Partaidetza**, ezartzeko beharrezkoak diren laguntzaraino eta **Aholkularitza teknikoraino**, funtsezko dimentsioetan (antolaketa-dimentsioa, dimentsio soziala, zaintzena, ekonomikoa, arkitektonikoa) egituratuta dauden proiektuak lortzeko, lurzoruen eta higiezin lehiaketa publikoetan parte hartu ahal izango dutenak edo kokapen pribatu bideragarrietan sartu ahal izango direnak, kudeaketa arduratsuko eredu bat erabiliz.
- Komenigarria da zenbait eskuratzeko-, sustapen- eta kudeaketa-formula (publikoa, pribatua eta mistoa) aintzat hartzea.
- **Modu aktiboan lagundu beharko da kideek etxebizitzaren premia ekonomikoa dutela egiaztatzea eskatzen duten ekimenak sortzen. Berezi taldeak sortzeko eta antolatzeko faseetan, proiektuan parte hartzea, proiektuarekiko konpromisoa eta proiektuaren jasagarritasuna sustatzeko. Etxebizitza eskuratzeko zailtasuna duten kolektiboetara etxebizitza eskuragarria ematen laguntzea helburu duten Cohousing ekimenek arreta berezia eskatzen dute barne-kohesioari eta -jasagarritasunari dagokienez, ekimen horien helburua edo xedea etxebizitza merkatuko prezioa baino prezio txikiagoan eskuratzeko besterik ez baita.**
- **Baserriak suspertzeko, orain arte baino aukera gehiago aztertu behar dituzte. Hirigintza-araudia ere duen berritasunaren aurrean defentsarako tresna gisa erabili beharrean (berriaz baimenduta dagoena soilik baimentzen da), komenigarria da kolektiboekin batera planifikatzea interes sozialeko edo onura publikoko proiektuen garapena, eta lizentzia emateko baldintza izatea balio arkitektonikoak, historikoak, ingurumenekoak, paisaiakoak eta/edo sozialak sustatzea. Horrela, araudia modu malguagoan interpretatzea ahalbidetuko duen topagune bat aurkituko dute (berriaz debekatuta ez dagoena baimentzea).**

- Azterlan honen justifikazioaren ildotik, aktiboki sustatu behar dira zahartze aktiboaren eta mendekotasunaren premiak betetzera bideratutako Cohousing ekimen ugari sortzeko ekimenak (Seniorra, Belaunaldien artekoa eta Inklusiboak, premia bereziak dituzten kolektiboen integratzaileak). Ekimen horiek interes sozialeko proiektu bat eduki beharko lukete, eta onura publikokoak izan beharko lirateke.. Laguntza hori bereziki beharrezkoa eta garrantzitsua da interesdunen taldeak sortzeko fasean eta proiektuak antolatzeke fasean, eta are gehiago autokudeatutako proiektuak badira, partaidetza eta konpromisoa sustatzeko eta proiektuaren jarraitutasuna bermatzeko.
- Jarduerak, zaintzak eta mendekotasuna artatzea eta adinekoak edo pertsona kalteberak edo premia berezia duten pertsonak gizarteratzea helburu duten **Cohousing ekimenek (Seniorra, Belaunaldien artekoa eta Inklusiboak) arreta berezia** eskatzen dute, **partaidetzari, barne-kohesioari eta barne-jasangarritasunari** dagokienez, baita jardueren, **zerbitzuen, zaintzen eta gizarteratzearen** garrantziaren, ereduaren eta kudeaketaren aurreikuspenari, dimentsionamenduari eta plangintzari dagokienez ere.

COHOUSING SUSTAPENAREN FASEAK: PROPOSAMENEN laburpena (eskuragarritasuna, seniorra, landa-eremua)

| 1. | Cohousing proiektuak sortzeko fasean |
|--|---|
| <p>Lurzorua edo higiezinak eskuratu ahal izatea</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Berritzea eta esperimentatzea proiektu pilotuen bitartez: udalaz gaindiko administrazioek funtsezko zeregina dute alderdi horretan, baimena edo lizentzia mota honetako jarduketetara oso mugatuta dauden proiektu pilotuak sustatuz eta babestuz. Horregatik, udalerriek ez dute gogoko lizentziak ematea. • <i>Cohousinga ekipamendu</i> kalifikazioan sartzeari horrela kalifikatutako lurzorua eta higiezinak errazago eskuratu eta kudeatzeko. • Landa-ingurunean nahiz hiri-ingurunean lehendik dauden baliabideak (lurzorua eta eraikinak) hobeto aprobetxatzeko eta egokitzeko erraztasunak ematea. Espazioen eta eraikinen birmoldaketa eta birgaitzea sustatzea. • <i>Cohousing</i>erako berariazko lurzoru-erreserbak. • 20.000 biztanletik gorako udalerriztat (AAUentzat ere bai) beharrezkoa izatea, eta lurzorua titulartasun publikoari eustea. • Eskuragarri egoteaz gain, egokiak eta interesekoak diren eta lurraldean <i>Cohousing</i> proiektuak hartzeko modukoak diren kokapenen, lurzoruaren eta higiezinaren datu-base bat sortzea. • Proiektu horietarako lurzoru-erreserbak eta eraikin publikoak planifikatzea lehiaketa egituratuaren bitartez (beharrezko diren aurretiazko faseetarako baliabideak jaso eta emango dituen prozesu oso gisa planteatuta: zabalkundea, eskaria sortzea, ereduaren prestatzea, gizataldearen partaidetza eta kohesioa, eta proiektu sendoa definitzea, funtsezko dimentsioak kontuan hartuta. Lurzoruaren kostua kentzeak edo kanon sinboliko bat aplikatzea % 30-35eko inpaktua du proiektuaren guztizko kostuaren gainean, eta horrek finantza-bideragarritasuna errazten du. • Beharrezkoak ez direla justifikatzen diren espazioak eraikitzei salbuetsita geratzeko aukera sartzeari (aparkaleku bat, adibidez), ondorioz kostuak murrizteko. • <i>Cohousing</i>era bideratutako intereseko lurzorua eta eraikinak eskuratzeko funtsak (europarrak, inpaktu-inbertsiokoak) hartzea. • Oso garrantzitsua da bideak aurkitzea lizentziak edo baimenak erakundearen helburuari eta egiturari eustearekin lotzeko. |

| | |
|--|---|
| <p>Lurzorua edo higiezinak eskuratu ahal izatea</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Elkarlan Publiko-Publikoa (Jaurilaritza, aldundiak eta udalak), eta Publiko-Pribatua etxebizitza eta gizarte-zerbitzu eskuragarrien, kalitatezkoen eta espekulaziorik gabekoen parke sendo eta egonkorra sortzeko, non elkarlaneko etxebizitzaren hainbat modalitate sartzen diren, hala babes publikokoak nola etxebizitza librekoak. • Administrazioak bitartekari izatea edukizaille pribatuekin, eta bideratzaile-lanak egitea, haiek beren ondarea (lurzoruak, eraikinak) eskura jar dezaten, hainbat formula eta baldintza onuragarriren pean: aldi baterako lagapena, alokairu eskuragarria, masoveria... • Foru-aldundiekin elkarlanean, inbentariatutako landaguneetara bideratzea kolektiboak, araudian bizitegi-erabileretarako egokientzat hartzen dituen espazioetara bidera daitezten proiektuak lehenik eta behin. • Baserrien katalogoak egitea, udalerriekin eta foru-aldundiekin elkarlanean, baserrion balioengatik (arkitektonikoa, historikoa, ingurumenekoa, paisaiakoa, soziala) birgaitzeko edo eraberritzeko modukoak jotzen diren heinean. • Adinekoentzako etxebizitza kolaboratiboen formulak prestatzea beste kolektibo batzuekin elkarrekin, belaunaldiartekotasuna, egiturazko sinergiak eta zerbitzu-sinergiak sustatzeko. Esate baterako, ikasle egoitzekin, egoitza geriatrikoekin, ekintzaileen colivingarekin edo coworkingarekin, eguneko zentroekin, genero-indarkeriaren biktima izan diren emakumeentzako, haurrak dituzten guraso bakarreko familientzako eta desgaitasuna duten pertsonentzako abegi-etxeekin...). • Pertsonak errentagatik ez baztertzeko irizpideak eta baldintzak ezartzea (adibidez, jabetzan dituzten etxebizitzak alokairuko parke publikorako eskuragarri jartzearen truke), lehiaketetan parte hartu ahal izateko. |
| <p>Finantzaketa lortu ahal izatea</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Dibertsifikazio-bideak, erraztasunak, laguntzak eta elkarlana bilatzea. • Administrazioek proiektu jakin batzuetan parte hartzea, interes sozialaren eta onura publikoaren arabera (kofinantzaketa). • Bitartekotza eta hitzarmenak eremu publikoaren eta finantza-erakundeen (publikoen eta pribatuen) eta inpaktuko inbertsio-funtsen artean, <i>Cohousing</i> proiektuen finantzaketa sustatzeko baldintza onuragarrien bidez. • Eremu publikotik laguntza finantzarioko ildoak ezartzea ekimen horietarako. • <i>Cohousingera</i> bideratutako intereseko lurzorua eta eraikinak eskuratzeko funts europarrak eta inpaktu-inbertsioak hartzea. • Abalak eta bermeak uztea hipoteka-maileguri azalera-eskubidean adjudikatutako edo lagatako lurzoruetako edo eraikin publikoetako proiektuetarako. • Maileguak, ICOak, kreditu bigunak, parte hartzeko tituluak edo crowdlendinga ematea, sozialki arduratsua den inbertsioa (inpaktukoa), funts europarrak, kapital sozialari egindako borondatezko ekarpenak... |

| | |
|--|---|
| <p>Zuzeneko subsidioak (ikusi eskaintzarako subsidioak)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Irizpideak zehaztea eta <i>Cohousing</i>era bideratutako laguntzen eta dirulaguntzen berariazko ildoak barne hartzea eta irizpideak zehaztea alokairurako, birgaitzeko eta gizarte-zerbitzuak betetzeko ekipamenduetarako laguntza-programetan, baita hiria berroneratzeko eta landa-eremua suspertzeko programetan ere. • Kasu guztietan, laguntzak emateko baldintzak betetzen ez badira edo aldatzen badira, laguntzak berreskuratzea aurreikusten duten formulak ezartzea, eta hala izan dadin zaintzea. • <i>Cohousing</i>era bideratutako berariazko ildoak ezartzea alokairurako eta birgaitzeko laguntzetan. • Lurzoruen eta eraikin publikoen kanon sinbolikoa ezartzea interes sozialeko eta onura publikoko <i>Cohousing</i>erako. • Hiri-eremua eta landa-eremua berroneratzeko eta berritzeko jarduketak proposatzea, zeinetan <i>Cohousing</i>ak elementu dinamizatzaile gisa parte hartzen duen. • Edukitza-egonkortasuna bermatzen duten formulak ezartzea, etxebizitza-premia egiaztatzearen ondorioz etxebizitza eskuratu dutenentzat, baina beren egoera ekonomikoa hobetzen ari dela ikusten dutenentzat eta <i>Cohousing</i>ean jarraitu nahi dutenentzat. • Elkarlan publiko-pribatua administrazioen, erakundeen eta <i>Cohousing</i> ekimenen artean, berariazko programen bidez diruz lagundutako jarduketetarako. |
| <p>Zeharkako subsidioak. (Ikusi salbuespen fiskalak).</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lehenengo etxebizitza eskuratzeko edo etxebizitzak birgaitzeko interes sozialeko eta onura publikoko ekimen gisa ezartzen diren salbuespenek tratamendu fiskal hobaritu behar dute. Pertsona fisikoentzat nahiz juridikoentzat. • Murriztapena eta salbuespenak aplikatzea zuzeneko zergetan eta udal-tasetan: EJZ, OHZ, obra-tasak, baita deskontuak ere lizentzietan eta izapideetan. • Autonomian, eskualdean eta tokian-tokian ezartzea. |

| | |
|---|--|
| <p>Laguntza teknikoa</p> <p>(Ikusi euskarri teknikoko ekipamenduei buruzko erregulazioak, aholkularitza-zerbitzua eta informazio-zerbitzua).</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Lizitazio publikoetan puntuagarri gisa sartzea lizitatuzaileen laguntza profesionala, beren zerbitzuak autokudeatutako ekimenei ematen dizkieten zerbitzu profesionalen ekosistema txiki bat sortzeko. • Administrazioari lotutako leihatila bakar bat eta bulego teknikoa sortzea informaziogune eta administrazioen arteko koordinaziogune gisa, intereseko oharrak egiteko eta gomendio eta jarraibide argiak emateko <i>Cohousinga</i> sustatzeko. • <i>Cohousing</i> ekimenetarako prestakuntza eta aholkularitza teknikoa (<i>hasiera-hasieratik</i>), <i>landu behar dituzten dimentsioei dagokiena (antolaketa- eta kudeaketa-alderdiak, sozietate-alderdiak, alderdi fiskalak, finantzarioak, arkitektonikoak, hirigintzakoak, sozialak, laguntza-zerbitzuetakoak eta orokorrak...)</i>. • Diziplina anitzeko profesionalak eta <i>Cohousingeko</i> adituak sartzea informazioa emateko, prestakuntzako, aholkularitzako eta laguntzako lantaldeetan. • Baimenean inplikaturik dauden administrazioetako teknikarientzako prestakuntza eta aholkularitza sustatzea, baita gai horietan laguntza ematea ere (hirigintzakoak, gizarte-zerbitzuak, laguntzak eta dirulaguntzak...). • <i>Cohousinga</i> sustatzeko eta zabaltzeko ekintzak, eta eskaria sortzea. • Administrazioen arteko koordinazioa hirigintza-kalifikaziorako. |
|---|--|

| 2. | Eskuratzeko eta kudeatzeko fasean |
|---|--|
| Cohousingerako etxebizitzak eskuratzeari buruzko erregulazioak eta barne-erregulazioak | <p>Eskuratzeari buruzkoak:</p> <ul style="list-style-type: none"> Egoera kalteberagoa duten kolektiboentzat <i>Cohousing</i> eta Coliving komunitateetan sartzeko programak diseina litezke, prestakuntza-, enplegarritasun- eta gizarteratze-politikekin batera (adibidez, hezkuntza-jarduerak, higiezinak birgaitzeko lanak, lorezaintza, gune komunen garbiketa, zaintzak...). Hileko kuota ez ordaintzearen truke, higiezina birgaitzeko aukera ematea (masoveria). Nahiz eta mota honetako ekimenen helburu nagusia etxebizitza errazago eskuratzea izan, eskuragarritasun ekonomikoa bermatuko duen formula erabiliz, formula hori ez da derrigorrezko baldintza baztertzailerik gisa proposatu behar, baizik eta puntuazio-elementu garrantzitsu gisa, lurzorua edo higiezinaren lizitazio publikoetan edo sustapen-proiektu publiko edo pribatuetan ehunekoaren edo kupoen bidez. Bizileku-bazterketaren arriskuan dauden kolektiboek buruzko klausula sozialak sartu behar dira irabazi-asmorik gabeko erakundeek egiten dituzten sustapenen esparruan. Baserria berreskuratzearekin lotutako landa-eremua suspertzeko proiektua aurkezteko obligazioa. Etxebizitza kolaboratiboak gizarte-zerbitzuen zorroetan sartzea, prestazioko, gizarte-laguntzako edo asistentzia sanitarioko eskubideak mugatu gabe. Partaidetza bermatuko duen proiektu sozial bat aurkezteko betebeharra, jardueren eta zaintzen / gizarteratzearen programarekin, eta lurzorua / eraikinen lehiaketa publikoan hautagai diren Senior proiektuetarako eta proiektu inklusiboetarako kudeaketa arduratsuko ereduarekin, eta, adjudikatuz gero, erdua betetzen den kontrolatuta. Senior ekimenen eta ekimen inklusiboen helburu nagusia zahartze aktiboko eta mendekotasuna prebenitzeko / lantzeko sistema hoberena eskuratzen laguntzea bada ere, eskuragarritasun ekonomikoak ez du baldintza bakarra edo nagusia, derrigorrezkoa eta baztertzailerik izan behar lehiaketetan parte hartzeko. Elementu puntuagarritzat har daiteke (ehunekoaren edo kupoen bidez). Partaidetzak askea izan behar du, eta ehunekoak edo kupoak ezarri ahal izango dira kolektibo jakin batzuk sartzeko (adibidez: mendekotasuna duten pertsonak, etxebizitza sozialaren eskatzaileak edo bazterketa-arriskuan dauden pertsonak). Adinekoentzako egoitzetan plaza itunduak dauden bezala, itunak ezar daitezke mota horretako proiektuekin, titulartasun publikoak izan edo titulartasun pribatukoak edo mistoak izan. |

| | |
|---|--|
| | <p>Barnekoak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohousing</i>ean espezializatuta dagoen bulegoak ereduaren sustatzaileentzako eta kudeatzaileentzako gomendioak aztertu, gomendatu eta ematea beren helburuaren arabera (formula juridiko egokiak eta lege-erantzukizunak barne). |
| Eskuragarritasunari eusteko subsidioak | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Cohousing</i> ekimenetarako nahitaezko Konpentsazio Funts bat egotea arautu beharko litzateke. Funts hori kideen artean hornitu beharko litzateke, obligazioen ordainketan gerta daitezkeen gorabehereri modu solidarioan aurre egiteko, azalera-eskubidean lagatako eraikinaren hobekuntza ekonomikoki hornitzeko, baita ereduaren hedapen- eta erreplikagarritasun-jardueretarako ere. • Gizarte-ekimeneko edozein proiektutara / higiezinetara bideratzen diren bezala, kolektibo kalteberentzat edo premia bereziak dituzten kolektiboentzat bideratutako mota horretako laguntzak bidera litezke. |
| Eraikina mantentzeko subsidioak | <ul style="list-style-type: none"> • Eraikinak katalogatuta badaude, dirulaguntzak ondare historikoa mantentzeagatik. • Interes sozialeko edo onura publikoko jardueratzat hartzen diren jarduerak egiten badira, laguntzen deialdiaren arabera proiektua mantentzeagatik dagokion dirulaguntza. |
| Subsidio edo laguntza osagarriak proiektuari eusteko | <ul style="list-style-type: none"> • Pizgarri-sistemak hedatzea autonomian, eskualdean eta tokian-tokian. • Proiektu horiek laguntzak emateko interes sozialeko eta onura publikoko programekin lotzea (gizarte-zerbitzuak eta mendekotasuna artatzea, osasunaren sustapena, gizarteratzea, gizartean eta lanean txertatzea, suspertzea...). • Hobekuntza eta birgaikuntzarako laguntzak barne hartzea. |
| 3. | Ereduari eustea denboran. |
| Bizitegi-unitateak pribatizatzea eta etxebizitzak merkantilizatzea edo | <ul style="list-style-type: none"> • Azalera-eskubidea edo emakida administratiboko eskubidea etxebizitzan pribatizazioa eragozten duten formulak dira; izan ere, etxebizitza eskuratzeko denbora-baldintzak ezartzen dituztenez, horiek ere aintzat hartu beharko lirateke. • <i>Cohousing</i>aren kalifikazio iraunkorra bermatu behar da, dagokion interes sozialaren barruan, eta baliabide publikoak ondasunen edo transferentzien bidez lagatzeko justifikazio gisa balio izan duena, dagokion proportzioan. • Era berean, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko tresnak sartu behar ditu Administrazioak, espekulazioa saihesteko. Tresna horrek eraginkortasun mugatua du, egoera politikoaren eta aurrekontua izatearen mende baitago. |

**baliabide eta laguntza
publikoak jasotzen
dituzten proiektuen
helburua aldatzea
eragozteko erregulazioak**

- Lurzorua publikoa den kasuetarako, aprobetxamendu-eskubideen eskualdatzearen gehieneko balioa mugatu behar da, espekulazio-jardunak saihesteko. *Cohousing*eko kide bakoitzak kapitalizatutako ekarpena berreskuratu behar du gehienez, baina beste gainbalio batzuk ez.
- Kolektiboen tipologiaren eta proiektuen helburuaren arabera, kontingentzien aurreko berme-mekanismoen artikulazioa eta irismena arautzea (obligazioen ordainketan gerta daitezkeen gorabeheri aurre egiteko Kontentsazio Funtsa, eraikina mantentzeko eta hobetzeko funtsa...).
- Azalera-eskubidea edo emakida administratiboko eskubidea pribatizazioa eragozten duten formula gisa aintzat hartzea.
- Baldintzak betetzen direla zaintzea monitorizazioaren bidez.
- **Funtsezko gai bat jabetzaren banaketa horizontala gauzatzeko aukera da. Finantza-erakunde batzuek eskatzen dute; aitzitik, kolektibo batzuk hirigintza-arauak eta/edo legezko arauak aztertzen ari dira, hori murrizteko, eta, horrela, etorkizuneko jabetza kolektiboa babesten dute. Jabetzaren zatiezintasunak espekulazio-jarduerak prebenitzen ditu, eta, horregatik, funtsezkoa izan behar du mota honetako ekimenak diseinatzeko garaian.**
- Lizentzia etxebizitza berreskuratzearekin eta etengabe mantentzearekin lotzea, baserriaren balio arkitektonikoen, historikoen, ingurumen-arlokoen, paisaia-arlokoen eta/edo sozialen arabera.
- Mantentzeko eta kontserbatzeko lanak *Cohousingaren* ezaugarriak (elkartea edo kooperatiba) dituen erakunde batek egin behar dituela ezartzea. Erakundea desegin edo eraldatzen bada, edota mantentze-lanak egiteko baldintzak aldatzen badira, lizentzia indargabetu egingo da.
- Kolektiboen tipologiaren eta proiektuen helburuaren arabera, kontingentzien aurreko berme-mekanismoen artikulazioa eta irismena arautzea (obligazioen ordainketan gerta daitezkeen gorabeheri aurre egiteko Kontentsazio Funtsa, eraikina mantentzeko eta hobetzeko funtsa...)
- Irteteko, eskuratzeko eta txandakatzeko erregimena, emandako kapitalak berreskuratzeko eta erabiltzaileek denboran erabiltzeko eskubidearen eskualdagarritasuna arautzea.
- Lizentzia instalazioen mantentzearekin eta erakundea erakunde gisa mantentzearekin lotzea, baita adjudikazioaren xede den *Cohousing* proiektuaren helburua ez aldatzearekin ere.
- Irteteko, eskuratzeko eta txandakatzeko erregimena, emandako kapitalak berreskuratzeko eta erabiltzaileek denboran erabiltzeko eskubidearen eskualdagarritasuna arautzea.

6. ONDORIOAK

- 1) **Cohousingak EAEn izango duen definizioa** zehaztu beharko litzateke, agenteei segurtasuna emateko eta, aldi berean, kolektiboen eta erantzun beharreko premien araberako formula eta tresnak egin ahal izateko: eskuragarritasuna (gazteen kolektiboa nabarmenduta), adinekoak eta mendekotasunaren arreta eta landa-eremuen bultzada.
- 2) **Cohousingaren** ezarpena **zeharkako ikuspegi batetik** landu behar dute Administrazio Publikoek, bai bertikalki udalekin, aldundiekin eta autonomia-erkidegoarekin, bai horizontalki, sektoreen eta sailen plangintzaren eta araudiaren bidez. Bereziki, kontzeptua hirigintza-plangintzaren, etxebizitzaren, gizarte-zerbitzuen, osasunaren sustapenaren eta landa-eremua suspertzearen barruan erabiltzearekin zerikusia duten plan eta araudi guztietan, ereduari segurtasun juridiko handiagoa emateaz gain, sendotasuna eta koherentzia emateko.
- 3) **Behar adina baliabide, tresna eta neurri jarri behar dira Cohousinga** esparru desberdinetatik sustatzeko, nola gizarte-premietara egokitutako eredu malguak diseinatzeko eta sustatzeko, hala baimenak eta lizentziak azkarrago izapidetzeko.
- 4) **Cohousing** proiektuak beren kideen profila ezartzeko **malgutasun** handiagoa emango dieten programen bidez egituratu behar dira, interes publikoa bermatzea alde batera utzi gabe. Lehiaketa publikoetan gai horiek balioesten dituzten berriazko baremoak, ehunekoak eta puntuazioak sartzea formula egokia izan daiteke, ingurumen-gaietan egiten den bezala. Baztertzaila ez den logika horrek jarduteko tarte handiagoa emango lieke ekimenei, bereziki hasierako fasean.

- 5) **Lehiaketa publikoak**: fase guztiak kontuan hartzen dituzten eta **arreta kalitatean** jartzen duten **prozesu oso** gisa diseinatzea lehiaketak, proiektuen arrakasta eta dimentsio anitzeko jasagarritasuna bermatzeko, batez ere, bizikideek autokudeatutakoenak.
- 6) Onuragarria izango litzateke Cohousing tipologiaren bidez —batez ere etxebizitza eskuratzen laguntzen dutenetan—, **eskuragarritasunari denboran** eusteko formulak sustatzea, etxebizitza sozialaren kalifikazio iraunkorrarekin bat etorrita.
- 7) Komenigarria litzateke administrazio publikoen eta *Cohousing* ekimenen artean **interes sozialeko eta onura publikoko formula bateratuak** egitea, hitzarmenen eta emakiden bidez.
- 8) **Elkarlan publiko-pribatua** sustatzea *Cohousing* ereduan, bere eraginkortasuna eta inpaktua indartzeko. Hirugarren sektorea oso kontuan hartuta, bizitegi-inklusioko programak indartzeko, *Cohousing* ekimenak eta zerbitzuak gehituz.
- 9) **Proiektu pilotuen** bidez esperimendatzeko beharra, etxebizitzari aplikatutako berrikuntza sozialeko etorkizuneko programei jasagarritasun handiagoa ematea ahalbidetuko duen proiektuak eta neurriak testatzeko.
- 10) Administrazio Publikoetako teknikarientzako nahiz *Cohousing* ekimenetako kideentzako eta interesdunentzako **hedapenak, prestakuntzak eta laguntza tekniko espezializatuak** etxebizitza eskuratzeko ordezeko modu hau sustatzen duten politiken zati izan behar dute.
- 11) Komenigarria izango litzateke EAEko Cohousing eredia profesionalizatzea eta hedatzea, profesionalizatu gabeko sektoretik eragile sozialen eredurantz jotzeko — beste herrialde batzuetan dagoeneko finkatuta dagoen moduan—.