

EAEko etxebizitza-kooperatibak: argi eta ilunak

Aitziber ETXEZARRETA

Ekonomian doktorea

Enekoitz ETXEZARRETA

EHU-ko irakaslea

Aurkibidea: 1. Marko teorikoa: «Ongizatearen Gizartea» eta Gizarte Ekonomia. 2. Etxebizitza-kooperatibak: ezaugarri orokorrak; 3. EAE-ko etxebizitza-kooperatibak; 4. Etxebizitza-kooperatiben inguruko zenbait argi-ilun; 5. Azken gogoetak; Bibliografia.

Laburpena:

Etxebizitza-Kooperatiben inguruko lan honen helburua, sektorearen azterketa xehatu bat aurkeztea baino, etxebizitzaren eskurapenean mekanismo sozial parte-hartzaileagoak izan dezaketen lekua azpimarratzea da: kasu honetan, etxebizitza-kooperatiben sustapen bidezko formula, hain zuzen ere.

Lehenik eta behin, errealitate hau marko teoriko orokorrago batean kokatu dugu, Ongizatearen Gizartea eratze bidean Gizarte Ekonomiako eragileek joka lezaketen paperaren inguruan jardun dugu. Bigarrenik, etxebizitza-kooperatiben ezaugarri orokorrak eta EAE-ko berezitasunak landu ditugu, arreta berezia finkatuz etxebizitza-kooperatibengan eragiten duten erregulazio-marko zein politika publiko ezberdinetan, eta horien artean sumatzen diren sinergia eta aurkakotasunetan. Ondorioentzako azken atal batean, autoreon iritziz eztabaidagai edo airean geratzen diren zenbait gai plazaratu ditugu.

1. Marko teorikoa: «Ongizatearen Gizartea» eta Gizarte Ekonomia

Ongizate estatutik ongizate gizartera

«Ongizate Gizartea» kontzeptuaren oinarrian, «Ongizate Estatuaren» birformulazio baterako ahalegina antzematen da. II. Mundu Gerra ostean, doktrina ekonomiko liberal-keynesiarraren bultzadaz mendebaldean garatzen joan ziren Ongizate Estatu ezberdinak.

Epealdi honetan beraz, hots, 50. hamarkadatik 80. hamarkadara gutxi-gora-behera, Estatu liberal-keynesiarrak «kapitalismo antolatua» ezarri zuen, Gizarte Zibila, Estatu eta Merkatuaren artean egiturazko akordio bat lortu zen, zeinak gizarte-ordena nahikoa egonkor bat sortu zuen. Estatuaren azken legitimazioa gizarte zibilaren eskuetan zetzan, horretarako demokrazia errepresentatiboan oinarrituriko kontrol mekanismoak finkatu zirelarik (hauteskunde sistema, etab.) Era berean, Estatu bere hiritarrei ongizatea eman ziezaieken eragile gisa definitzen joan zen, bere hiritarrei zenbait ondasun publikoren hornidura bermatuz (osasuna, hezkuntza, etab.). Estatu eta Gizarte Zibila beraz, estuki loturik azaltzen ziren esku hartze aktiboa eta zenbait legitimazio- mekanismoen bidez.

Alabaina, ekonomiaren globalizazio hazkorrekin batera, 80. hamarkadatik aurrera batik bat, Estatu eta Merkatuaren arteko ordura arteko harremana sakonki birmoldatuko zuten politika ekonomikoen orokortze bat etorri zen. Jarduera ekonomikoak Estatu-Nazioen mugak modu argian gaintitu zituelarik, Estatuak ekonomia arautzeko zituen kontrol-mekanismoak ere zaharkituak geratzen joango ziren. Modu horretan, Estatuak ekonomia kudeatzeko zuen eraginkortasuna kolokan jartzearekin batera, politika liberalizatzaile eta pribatizatzaileen aroa zabaldu zen.

Ongizate Estatuaren esku-hartze mekanismoen ahultze prozesu horren baitan beraz, gizarte-ordenaren oinarria zen Estatu/Merkatu «akordioa» deusezten joan zen. Estatuak, ekonomiaren jardunbide naturalaren oztopo gisa ikusten zen, eta paradigmarik liberalenei kasu eginaz, esku hartze ahalik eta apalenaren aldeko politikak jarri ziren martxan. Esku-hartze horren murriztapen horrekin batera, Estatu ongizatea sortzeko gai den eragilearen figura ere ahultzen joan da, eta beraz, Gizarte Zibilaren baitan beronen legitimazio iturria ere agortzen.

Ongizatearen gizartea eta gobernantza eredu berriak

Ongizatearen Estatuaren krisi honen baitan beraz, Gizarte Zibilaren legitimazioaren ahultze bat kokatzen da. Hortaz, ordura arte demokrazia errepresentatiboak eskaintzen zituen kontrol-mekanismoen gaineko legitimazioa ere ahuldu da. Ongizate Estatuaren eta Demokrazia errepresentatiboaren krisia elkarren ondotik sortu dira.

Ongizate Estatu beraz, bere «ongizatearen hornitzaile» funtzioan ahuldurik atera da, batik bat, botere delegazio hirukoitz bat burutu duelako: gorakorra (Estatuz gairik egituretara), beherakorra (eskualde zein tokiko erakundeetara), eta azkenik esku pribatuetara (pribatizazio edo externalizazio prozesu hazkorren bidez).

«Ongizatearen hornitzaileak» beraz, izaera publikodun egiturak izate-tik, eragile pribatu zein gizarte-mugimendu ezberdinak izatera igarotzen ari

da progresiboki. Eta horrela, egun esfera ezberdinetan abian jartzen ari da Gobernantza eredu berri bat, autore batzuk Estatuaz-haraindiko-gobernu (*Governance-beyond-the-State*) gisa izendatu dutena (Moulaert, 2005; Swyngedouw, 2005).

Aipaturiko botere desplazamenduen ondorioz, beraz, gobernantza eredu berriak orokortzen ari dira bai maila globalean (Europar Batasunean, Munduko Bankuan, Nazioarteko Monetari Funtsean, etab.) eta baita tokiko-erakundeetan ere (garapen agentzia lokaletan, ekologiaz, azpiegiturretan, zein bestelako gizez arduratzen diren elkarte informal zein formaletan, etab.).

Gobernu-organu berri hauetan parte hartzaile berriak barneratu dira, batetik eragile ekonomiko pribatuak (enpresak, merkataritza bazkondeak, patronala, etab.) eta bestetik Gizarte Zibileko zenbait eragile (Gobernuz Kanpoko Erakundeak, talde ekologistak, etab.), besteak beste.

Aldaketa honek beraz, aldi berean erantzuten die hala gobernatzeko teknologietan eman diren berrikuntzei (antolakuntza-berrikuntzak), nola gobernu-organu tradizionalen legitimazio galerari. Zentzu horretan, demokrazia errepresentatiboan finkaturiko kontrol eta parte-hartze mekanismoek legitimitatea galdu dute, eta Gizarte Zibila, legitimazio iturri izatetik, gobernu eragile eta «ongizatearen hornitzaile» izateko bideak zabaltzen direla dirudi. Bere buruaren ongizatea auto-kudeatzen duten egituren aurrean aurkituko ginateke, hortaz.

Gobernantza eredu berriak eta Gizarte Ekonomia: etxebizitza-kooperatibak

Gauzak horrela, egileon iritzian gobernu-esparruetan eragile berriak sortzeko zenbait aukera sortzen ditu botere-egitura horizontalagoak sortzeko, hiritarren parte-hartzean sakontzeko, sektore baztertuak integratzeko eta finen, ahulduko demokrazia honen osasuna bizkortzeko.

Ongizatearen hornitzaile «berriek» protagonismo berritua hartzeak beraz, Gizarte-Ekonomiako eragileek Interes Orokorreko ondasunen esleipenean (hots, osasuna, hezkuntza, etxebizitza eta gizarteratzea) jokatu beharreko funtzioen inguruan jarduteak merezi du hausnarketarik, gure iritzian.

Gizarte-Ekonomiako eragileak, ez Estatuak ez Merkatuak ase ezin ditza keten beharritzei (eta ez eskariei) erantzuna emateko eragile gisa jaiotzen dira berez. Hortaz, Gizarte-Ekonomiaren baitako eragileen artean Merkaturian jokatzeko dutenek (kooperatibak, elkarte anonimo laboralak, mutuak, aurrezki kutxen obra sozialak, etab.), merkatuak ikusten ez dituen beharrak asetzeko helburua ere bete behar lukete.

Gizarte-Ekonomiako eragileen kokapena, bistan denez, Gizarte Zibilaren eta Merkaturaren artean ere hor dago nonbait, enpresa errealitate bat izateaz gain, gizarte mugimenduen baitan ere kokatu bailitezke hainbat eta

hainbat eragile (bergizarteratzea helburu duten elkarteak, ezintasun ezberdinak dituzten pertsonak enplegatzen dituztenak, enpresa-sozialak, etab.).

Transbertsalitate edo zeharkako-izarea horrek ematen die hain zuzen ere gure iritzian Gizarte-Ekonomiako eragileei gaitasun eraldatzaile garrantzitsu bat. Modu honetan, Gizarte-Ekonomiaren jardunbideak garapenaren bi dimentsio (ekonomikoa eta soziala) integratzen dituen neurrian, Gizarte-Ekonomiako eragileek lehentasunezko protagonismoa berreskuratuko lukete tokiko-garapen aktore gisa.

Gizarte-Ekonomiaren nozio hori, etxebizitzaren esparrura eramanez gero, etxebizitza-kooperatibak, ez Estatuak ez Merkatuak ase ezin dezakeen esparru bat bete dezakeela proposatu nahi dugu. Hau da, hiritar arruntak etxebizitza bat eskuratu nahi duenean, eta baldin eta merkatuko prezioa bere gain hartzerik ez badu, egun duen alternatiba bakarrenetakoa babestutako erregimenean eraikitzen diren etxebizitzaren zozketan etxe bat egokitu arte zain egotea da. Merkatu librean zein ekimen publikoak hiritarrari ematen dizkion aukera horiez gainera, lan honen helburua izango da etxebizitza-kooperatibak mekanismo parte-hartzaile gisa dituzten bertuteak plazaratzea, eta etxebizitzaren esleipenareko formula sozialagoak bilatzerako orduan izan lezakeen erreferentzialtasuna proposatzea.

2. Etxebizitza-kooperatibak: ezaugarri orokorrak

Etxebizitza-kooperatibak, gainerako kooperatiben gisa, Euskadiko Kooperatiben Legeak ezarriari eutsiz, beren gizarte-xedearen edo egitekoaren arabera definitzen dira. Horrela, etxebizitza-kooperatiba «beren bazkideei etxebizitza edo lokalak, zein gainerako eraikuntza edo instalakuntza osagarriak egokitzen dizkien kooperatiba» gisa definitzen dira.

Etxebizitza-Kooperatiben misioa eta izateko arrazoiak beraz argia da, bere bazkideei etxebizitzak eskuratzea. Kooperatiba hauek eratzeko moduan aldez, eredu ezberdinak antzeman ditzakegu, beti ere, kooperatiba hauek osatzen dituzten partaide ezberdinek izaniko ekimenaren arabera.

Gauzak horrela, etxebizitza-kooperatiba batean aurki genitzakeen protagonista ezberdinak zehaztea da lehen pausoa. Edozein kooperatibetan legez, hauetan ere kooperatiben oinarria bazkideak dira, eta hauen ordezkari gisa egunean eguneko funtzionamenduaren ardura hartzen duen artezkaritza kontseilua (*consejo rector*). Bazkideek artezkaritza kontseiluaren gainean duten kontrola, ohizko mekanismo kooperatiboaren bitartez bermatzen da, urteroko Asanblada Orokor, zein aldi-aldi kontu-eskatzeen bitartez.

Bazkideak eta Artezkaritza Kontseiluko bazkideez gain ordea, etxebizitza-kooperatiben gehiengo absolutuan beste bi eragilek garrantzia berezia izaten dute. Lehenik eraikuntza-enpresak. Eraikuntza-enpresa kooperati-

borik ez ezagutzeaz gain, Artezkaritza-Kontseiluko bazkideren batek kontraturiko eraikuntza-enpresarekin nolabaiteko harremanik izatea kasurik arruntena ez denez, normalean etxebizitza-kooperatibak kontratu bidez erosten ditu eraikuntza-enpresaren zerbitzuak.

Bigarrenik, Etxebizitza-kooperatibaren funtzionamenduan berebiziko garrantzia duen beste eragile independente bat aurkitzen dugu: elkarte kudeatzailea (*grupo gestor*). Kooperatibak elkarte honekin dituen harremanak ezberdinak izan litezke. Mutur batean, kooperatibaren sustapen zein esleipen eginkizun guztiak (lurzorua eskuratu, sustapen-proiektua diseinatu, enpresa-eraikuntzailea kontratatu,...) elkarte kudeatzailearen eskutan delegatzen duten kooperatiben eredia geneukake.

Beste muturrean, aldiz, kooperatibaren funtzio gehienak auto-kudeaketaren bidez eta elkarte kudeatzaileari lantzean behineko kontsulta puntualak egiten dizkien kooperatiben eredia legoke. Begien bistakoa da beraz, legez kooperatiba guztiek kooperatiba izatearren dagozkien betebeharrak betetzen dituzten arren, mutur batetik bestera topa genitzakeela auto-kudeaketa maila oso ezberdina duten kasuak.

Berebiziko garrantzia du, halaber, kooperatibak elkarte kudeatzailearekin duen harremanak, kooperatiba eratzeko eta inskribatzeko orduan. Izan ere, kasu batzuetan elkarte kudeatzailea bera izaten baita, lurzoru sail bat eskuratu ostean, lurzoru horretan eraiki beharreko etxebizitzaren esleipena modu kooperatiboan egitea ezartzen bada, etxebizitza-kooperatiba bat eratzeko bazkideak erakartzeko prozesua martxan jartzen duena.

Beraz, eta kooperatiben sorrerari gagozkiolarik, etxebizitza-kooperatiba gehienak lurzoru esleipena gertatu aurretik eratzen diren arren, badira behin sustapen egitasmoa diseinatu ostean, proiektura egokitzen diren ezaugarrien arabera sortzen diren etxebizitza-kooperatibak ere. Ondorioz, kooperatibak sor litezke bazkideen beraien deliberoa dela medio, edota bestelako eragile baten ekimenez¹.

Hau horrela izanik, etxebizitza-kooperatiben beste berezko ezaugarrietako bat izan ohi da, kooperatibak dituen bazkide kopuruak bat egitea sustapen konkretu batean eraiki asmo diren etxebizitza kopuruarekin. Legez, alabaina, kooperatiba bat eratzeko gutxieneko bazkide kopurua 3 pertsonakoa denez, kooperatiba bakoitzeko erregistraturiko bazkide kopuruak ez

¹ Kanpo ekimenaren bidez sorteen diren kooperatibak hiru eragile ezberdinek bultzatuak izan litezke nagusiki: lehenik, arestian aipatu bezala, elkarte kudeatzaile batek eratuak izan litezke; bigarrenik, instituzio publikoek (udaletxeek bereziki) lurzoruaren esleipenean ezarri dezaketen baldintza izan liteke, bertan eraiki beharreko etxebizitzak erregimen kooperatiboan sustatzea eta esleitzea; eta hirugarrenik, bestelako irabazi asmorik gabeko edozein erakunde ere izan liteke (sindikatuaren tradizioa haundia da, baina baita bestelako kutxa edo edozein elkarte ere parte hartu lezake) bazkide interesatuen artean kooperatiba bat eratzeko proposamena zabaldu dezakeena.

du kasu askotan bat egiten benetako bazkide kopuruarekin. Eta aurrerago ikusiko dugun bezala, 2004ko ekainaren 30-eko aginduak, modu nabarian distortsionatu du gutxieneko bazkideen afera.

Azkenik, eta lehen sarrera honekin amaitze aldera, etxebizitza-kooperatiben beste berezko ezaugarri bat da beraien bizitza-zikoaren do iraute-urteen datua ere. Kooperatiba hauek erdietsitako soberakinak oso apalak izan ohi direnez (lokal amankomunen baten alokairutik eratorriak edo), kontsumo-kooperatiba diren kasuan, kooperatiba hauek beren sortzeko arrazoa amaitzen denean iraungitzen dira. Hots, eraikuntza lanak amaitu eta bazkideen artean etxebizitzak esleitu ostean.

Behin etxebizitzak esleitu ostean, etxebizitza bakoitzaren gaineko jabetza esan bezala bazkidearena da modu eskusiboan, eta beraz, kooperatibaren esku geratzen dira gainerako ondasun komunitarioak, igogailu, teilatu, tras-teleku, etabarrak. Kooperatibak berak erabaki dezake, ondasun komunitario hauek kudeatzeko jarraituko duen, edota horien gaineko erantzukizuna delegatu eta kooperatiba gisa likidatuko den.

Gauzak horrela, eginiko ikerketa ezberdinen arabera ondorioztatzen da batuz beste etxebizitza-kooperatiben bizitza-zikloa, erregistroan sartzen direnetik likidatzen diren arte, 5 urte ingurukoa (49-59 hilabete inguru) izaten dela.

3. EAE-ko etxebizitza-kooperatibak

Ezaugarri nagusiak

Lehenik azpimarratu behar litzateke, Europako beste zenbait herrialdeetan (Frantzian edo Italian, kasu) ez bezala, Espainia mailako zein EAE-ko kooperatiben gehiengo ia osoa kontsumo-kooperatiba gisa definitzen direla, ekoizpen-kooperatibak (eraikuntza-enpresak, alegia) izan beharrean. Hots, kooperatiba hauen helburua ez da etxebizitzak eraikitzeko langileak biltzea (eta beraz, lan-elkartuko kooperatiba gisa erregistratzea), etxebizitzaren sustapena eta esleipena kooperatibako bazkideen artean antolatzea baizik.

Era berean, etxebizitza-kooperatiben bidez esleitzen diren etxebizitzaren jabetza erregimenari erreparatu, EAE-n (zein Espainia mailan) jabetza indibidualeko irispidea bideratzen duten etxebizitzak dira denak. Hau da, bazkideek kooperatibak esleituriko etxebizitzaren gain duten eskubidea, jabetza indibidualekoa da kasu guztietan. Jabetza komunitario zein alokairu-erregimen ezberdinen bidezko esleipen-mekanismorik ez da ezagutzen egileon aldetik.

Aurreko datu honi gehitu behar litzaioke beste hau: etxebizitza-kooperatibek sustaturiko etxebizitzaren gehiengo argia gaur egun, merkatu libreko

etxebizitzena da babespeko etxebizitzaren aldean². Datu hau kontraesanean egon liteke beste baieztapen enpiriko honekin, hots, frogatua baita, etxebizitza-kooperatiben susperraldirik esanguratsuenak etxebizitza esparrua modu batean edo bestean arautua izan den epealdietan eman direla (GONDRA, 2004). Baina azter dezagun hau xeheago.

Etxebizitza-kooperatiben garapena eta etxebizitza-esparruaren erregulazioa

Esan bezala, bi aldagai horien artean harreman zuzenik kausitzeko arrazoi nahikorik bada autore askoren iritzian (GONDRA, 2004; Iturriotz, 2001; etab.).

Etxebizitza-Kooperatiben pizkunderik handiena 90.hamarkadatik honantz sumatzen bada ere, badira lehenagoko beste bi epealdi azpimarratzeko modukoak gure ustetan. Izan ere, kooperatiba lehenengo loratzea 20.hamarkadan suertatu baitzen Espainia mailan, «Etxe Merkeen Legearen» bultzadarekin, hain zuzen ere (GONDRA, 2004). Eta hurrengo susperraldi esanguratsua, 60 eta 70. hamarkada bitartean, 1954an arauturiko «Errenta Mugatuaren Legearen» babespean eman zela baieztatu liteke.

Hortaz, erregulazioaren eta kooperatiben eraketaren artean korrelazio zuzen bat marka litekeela pentsatzekoa da, beti ere jakina, erregulazio horrek Etxebizitza-Kooperatiben eraketa bultzatzen badu modu positiboan.

Ildo berari eutsiz, 1978an lehen aldiz kooperatiben esparruetako zein babespeko etxebizitzaren inguruko araubideak azaltzarekin batera, nabarmentzekoa da etxebizitza-kooperatibek 90. hamarkadatik aurrera izan duten gorakada jarraitua. Zinez, Euskadiko Kooperatiben 1/93 Legea onartzarekin, ordura arte zeuden kooperatiba askok estatutuak doitzeko egin beharreko esfortzua kontuan harturik, sorturiko kooperatiben kopurua kualitatiboki handiagoa da.

2001ean, sektorea kooperatibaz kooperatiba aztertu zuen txosten sakon baten datuetatik eratorritzen denez, urte horretan bertan erregistraturik zeuden etxebizitza-kooperatiben erdia ia, 1996az geroztik eratuak ziren³. Urte horretatik aurrera, babespeko etxebizitzari emaniko bulkada nabarmenak sorturiko etxebizitza-kooperatiba kopuruarekin harremanik ba ote duen, ikusteke dago.

² Lau etxebizitza libreko bakar bat da babespekoa, proportzioa beraz, zenbaki handitan %80 eta %20 koa litzateke, etxebizitza libre zein babestuen sustapenean, hurrenez hurren (Alfonso Vázquez Frailek, CONCOVIko —Espainiako Etxebizitza-Kooperatiben Konfederazioa— lehen-dakariak jaurtitako datuen arabera)

³ ITURRIOTZ, U. (2001). «Cooperativas de Viviendas de la CAPV»

Egoera zifratan: etxebizitza-kooperatibak gaur

Sektoreari buruzko daturik eguneratuenak Euskadiko Ekonomia eta Gizarte Arazoetarako Batzordeak (CES), 2005 urtealdiari buruzko txosten sozioekonomikotik jasotakoak dira.

1. Taula

Kooperatiba Kopurua EAE-n, Motaren Arabera Sailkatua (XII-30)
Kopurua Sailkatua (XI Motaren Arabera Sailkatuta (XII-30))

	2003	2004	2005	%	04-05 hazkund.	Ald. % 00-05
Guztira	1.402	1.501	1.580	100,0	79	35,3
Nekazaritzakoak	89	89	95	6,3	6	8,0
Kontsumoa	29	32	32	2,1	0	14,3
Zerbitzuak	66	69	73	4,7	4	49,0
Asoziazio lana	924	964	1.007	65,9	43	28,0
Irakaskuntza	88	94	96	6,3	2	12,9
Etxebizitza	155	196	215	11,1	19	117,2
Kreditua	3	3	3	0,2	0	200,0
Mistoak	7	10	12	0,5	2	200,0
2. maila	41	44	47	2,9	3	74,1

Iturria: Kooperatiben Erregistroa. Justizia, Enplegu eta Gizarte Segurantzza Saila. Eusko Jaurlaritza. (EGAB)

Kooperatiben demografia, motaren arabera (XII-30)

2004tik 2005era emaniko gorakadarik nagusiena, ohikoa den eran, lan-elkartuko kooperatibetan eman arren, guztiz esanguratsua da etxebizitza-kooperatibak direla gehien hazi diren bigarren sektorea. 2001ean erregistraturiko etxebizitza-kooperatiba kopurua 113 izanik (Iturriotz, 2001), lau-urteko epealdian ia %200 hazi da etxebizitza-kooperatiben sektorea.

Eratutako kooperatiba berriei dagokienez, datuak honokoak lirateke aipaturiko bi-urterako :

2. Taula

Kooperatiben Demografia, motaren arabera (XII-30):
eratutako kooperatibak

	2004			2005		
	Kop.	Bazk.	Kapitala/ bazkidea	Kop.	Bazk.	Kapitala/ bazkidea
Guztira	112	3430	5671	93	1045	2629
Nekazaritza	0	0		7	32	1726
Kontsumo	3	16	62.988	0	0	
Zerbitzu	4	27	138.904	4	17	39.424
Lan-elkartua	48	219	14.279	52	235	7.120
Irakaskuntza	6	2.711	43	2	547	11
Etxebizitza	45	416	1.567	23	198	521
Kreditu	0	0		0	0	
Mistoak	3	20	353.200	2	9	7.222
2. gradua	3	21	177.762	3	7	23.714

Iurria: Kooperatiben Erregistroa. Justizia, Enplegu eta Gizarte Segurantzza Saila. Eusko Jaur-laritza. (EGAB)

* Oharra: Eratutakoei, bajaran emandakoak kendu behar zaizkie arestian emaniko datuak baieztatzeko.

Zifra horien atzean errealitate ezberdinak ezkutatzen dira. Garbi dago, babestutako etxebizitzaren eskaintza igotzearekin bat suertatzen ari dela, etxebizitza horiek erregimen kooperatibodun sustapen pribatuaren bitartez esleitzea. Baina, honekin batera, kontuan izan behar da, egun etxebizitza-kooperatibek sustaturiko etxebizitzaren %20 baino ez direla babesturiko etxebizitzak, gainerakoak merkatu salneurrian eskuratzen direlarik.

Bestalde, kontuan hartzekoa da lurralde arteko aldeak ere nabarmenak direla etxebizitzaren sustapen kooperatiboari dagokionez. Honela, etxebizitza-kooperatibek bazkideak erakartzeko argitaratutako iragarkiei erreparatu, etxebizitza-kooperatiben gehiengo nagusia Araban kontzentraturik dagoela ikus daiteke. Hain zuzen ere, Gasteiz hiriburuko urbanizazio berrietan (Salburua, Mariturri) daude kontzentraturik EAEko etxebizitza-kooperatiba gehienak. Aldiz, Gipuzkoa eta Bizkaian oso presentzia urria dute kooperatibok⁴.

⁴ 2007ko maiatzeko iragarkietan kooperatiba bana azaltzen ziren Gipuzkoan eta Bizkaian. Araban 25etik gora. www.etxebide.info

EAE-ko marko juridikoa: kooperatiben legea eta lurzoru legea

Kooperatiben demografia indarrean dauden etxebizitzaren gaineko araubideekin harremanetan jartzeko ahalegin honetan, komenigarria litzateke berez jarduera hau erregulatzen duten markoak zein diren ohartaraztea.

Aurrena, etxebizitza-kooperatibengan, etxebizitzaren esparru zein kooperatiben esparruetatik sorturiko araubideek eragiten dutela jabetu beharko gara, ulertzekoa denez. Lehenak kanpo-jardunbidea eta bigarrenak barne-jardunbidea mugatu beharko luketela uste izan arren, ikusiko dugun moduan bi esparruetako legediak nahasian eragiten dute kanpo zein barne jardunbideetan, zenbait kontraesan eta hutsune sortuz.

Lehenik eta behin aipatzekoa da, EAE-k Espainiar Konstituzioak aitortzen dizkion eskumen eskusiboak dituela bai *lurralde, kostak, hirigintza eta etxebizitzaren antolaketari* dagokionez, eta baita *kooperatibei* dagokienez ere⁵.

Kooperatibei dagokienez, EAE-k indarrean dituen markorik nagusienak Euskadiko Kooperatiben 1/1993 Legea eta lege hori bera eraldatzen duen 1/2000 legea dira. Bi lege horien bitartez, kooperatibak beren barne estatutuak eta funtzionamoldeak erregimen kooperatiboaren arabera egitera derrigortzen dira.

Etxebizitza-Kooperatiben jardueraren erregulazioa guztiz transferitua izateak badu bere garrantzia, halaber, administrazioek paper erabakigarria baitute lurzoruen esleipenean, edota babespeko etxebizitzaren inguruko politikan. Eta aipatu bezala, Erkidegoko Administrazioek babesturiko etxebizitzari azken urteetan eman nahi izan dieten bultzadaren emaitza da Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2004ko ekainaren 30-ean ateratako Agindua, kooperatiben erregimen juridikoarekin izan ditzakeen talka batzuek direla medio, hauts gutxi harrotu ez duena⁶.

Nolanahi ere, etxebizitza-kooperatiben egiteko eta funtzionamenduan eragiten duen erregulazio markoa zabalagoa da; besteak beste, beren lehengai, baliabide eta bestelakoak nola erregulatzen diren ere aztertzea ezinbestekoa da eta.

2006ko ekainaren 30ean onartu zen EAE-ko lehen lurzoruaren legea. Lege hau berandu heldu da askoren ustez, EAE-k hirigintzako eskumena eskuratu eta handik 25 urtera onartu baita hain zuzen ere EAE-ko lurzoruaren erregulazio markoa finkatu eta garatzen duen legea⁷.

⁵ Euskal Herriko Autonomia Estatuaren 10.31 eta 10.23 artikuluetan aitortua, hurrenez hurren.

⁶ Aldizkari honetan bertan, 2004. urteko alean agindu honen inguruko zenbait iruzkin plazaratuz Gotzon GONDRAK zein Santiago Merinok izenpeturiko artikulua argitaratu direnez, ez dugu artikulua honetan afera horren inguruan inolako aipamen gehigarririk azaltzeko intentziorik. Interesa duenak jo beza aipatu artikuluetara.

⁷ Honen aurretik, lurzoruaren legerik garatuta ez zuen autonomi erkidego bakarra zen ia.

Lege honen bitartez, besteak beste, lurzoruaren erregulazio pasiboak baimendu duen espekulazio urbanistikoa eten egin nahi da, eta hirigintza-erakuntzako zurruntasun tradizionalak gaindituz, etorkizuneko etxe berrien sustapenak bizkortu egin nahi dira.

Horretarako, lurzoruaren legeak zenbait berritasun ekarri ditu⁸. Batetik, zabalkunde berriko eremuetan, etxebizitza berrien %75a babespekoa izan beharra ezarri du: %55a erregimen orokor edo bereziko BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitza) izango da, eta %20koa tasatua. Hiri kontsolidatuan, berriz, babespeko etxebizitzaren kuota %40an ezarri da; hauetarik erdia BOE erregimenekoa (era orokor zein berezian) eta beste erdia tasatua izango da.

Bestetik, figura berri bat ezarri da: hirigintza-eragilea. Agente honen egitekoa, lursailen banaketa eta urbanizazioa dira, eta bere funtzioa, azken batean, lurzoruaren erretentzioa ekiditea da. Izan ere, helburu espekulati-boekin egindako lurzoruaren erretentzioa izan da hirigintzako zurruntasun, moteltasun eta etengabeko garestitzearen arduradun nagusienetakoa.

Konpentsazio-sistema alde batera utzi eta *kontzertazio-sistemaren* aldeko apustua egin da. Honela, lur-jabeek ekintzaile funtzioa bete dezakete, baina aldez aurretik, udaletxearekin akordio batera iritsi ostean. Halaber, lurzoru publikoaren enkantak debekatu egin dira.

Bestalde, garapen jasangarriaren aldeko zenbait neurri jaso ditu lurzoruaren legeak: txaletez osatutako urbanizazioak ekiditeko mugak, nekazal-lurrak babesteko arauak, eta abar. Era berean, herritarren partehartzea ahalbidetzeko ere ezarri da mekanismorik; *antolamendu kontseiluaren* bitartez, hain justu.

Baina funtsean, etxebizitza-kooperatiben bultzadaren ikuspegitik etxebizitzaren produkzioaren lehengai baliotsu den horren zurruntasun eta garestitzea ekiditeko neurriak hartu nahi izan dira. Eta oraindik ere sakoneko edo egiturazko aldaketarik sortu ote duen baloratzeko goiz den arren, lurzoru eskuratzeko erraztasun handiagoa dagoela esan daiteke, eta hori etxebizitza-kooperatiben (zein beste sustatzaile guztien) funtzionamenduaren ikuspegitik positiboa dela ere bai.

4. Etxebizitza-kooperatiben inguruko zenbait argi-ilun

Aldeko ikuspuntuak

Orain arte etxebizitza-kooperatiben ingurumarian egin ditugun kontsiderazio ezberdinak aintzakotzat harturik, eta azken urteetan sektoreak

⁸ www.etxebide.info

izandako gorakada nabarmenak, etxebizitzaren sustapen pribatua erregimen kooperatiboan egiteak zenbait bertute izan badituela pentsaraztera garamatzate.

Printzipioz beraz, etxebizitza-kooperatiba bat eratzearen abantailak bere xedean bertan aurki genitzake. Abantailarik esanguratsuenak beraz, kooperatibek berezkoak dituzten hobari fiskalez gain, etxebizitzak merkatukoa baino prezio baxuagoan eskuratzetik datoz. Etxebizitza-kooperatibaren bitartez, hiritarrak etxebizitza eskuratzeko bitartekari bat kentzen du, sustatzailea bera bihurtuz⁹.

Prezio merkeagoen abantaila oso kontuan hartzekoa da erosi asmo den etxebizitza merkatu libreko salneurrikoa bada. Aldiz, lurzoruak babesturiko etxebizitzaren kalifikazioa badu, sarri askotan kooperatibaren bazkideak estipulaturiko prezioak baina kuota garaia ordaindu beharrean aurkitzen dira. Hau horrela da, eraikuntza bera delako tasatua edo mugatua dagoena, aldiz, bazkideak sustapena bere esku hartzean, jarduera horretatik suerta litezkeen galera/irabazi ezberdinen gaineko enpresa-arrisku bat hartu beharko du beregain.

Etxebizitza-kooperatibaren bidez esleitzen diren etxebizitzek beraz, prezio sozialagoak erdiesteko aukera dute, hiritarraren irispidea erraztuz. Honez gain ordea, kontuan hartzekoak dira bazkideak kooperatibaren partaide izatearren, eraiki asmo duen etxebizitzaren erabakien gainean duen kontrol handiagoa. Eraiki behar dena kontrolatzeko gai izateak beraz, kalitate hobea goko etxeak eraikitzea ere ahalbidetzen du.

Etxebizitza-kooperatibaren bitartez, hiritarrak gaur egun dituen bi aukera bakar eta zurrunei aterabidea aurki diezaieke: etxebizitza libre bat ordaintzeko gai ez bada, eta babesturiko etxebizitza bat zozketa bidez noiz egokituko zaion zain egon beharrean, hiritarrak berak har dezake ekimena eta dena ondo joanez gero, eraikiko diren etxebizitzetako bat beretzat izango dela ziurtatzen du.

Aipaturiko azken argumentua izan da dudarik gabe orain artean hiritar bat etxebizitza-kooperatiba batetako bazkide bihurtzearen arrazoi nagusia, hots, irispide ziurra izatea. Horrenbeste etxeko hainbeste bazkide, eta bakoi-zari etxebizitza bat. 2004ko aginduak aldiz, hainbatek salatu duen gisan, bazkide bat/etxebizitza bat formula auzitan jartzen du.

Jakina da Agindua publikotasun, objetibotasun eta konkurrentzia printzipioak ezarri asmoz kaleratu dela. Modu horretan, beraz, kooperatibak etxebizitzaren esleipen-zozketan parte har dezakeen bazkide ko-

⁹ Berriki euskal prentsan plazaratu den berri bati kasu eginez, etxebizitza batean interesatuak ordaintzen dituen 100 eurotik 50 lurra erosteko dira, 25 eraikuntza finantzatzeko, 15 sustatzailearen poltsikora doaz zuzenean eta beste hamarrak sustapenarekin lotutako gastuei zor zaizkie. Sustatzailearen bitartekaria ezabatuz, beraz, ez da huskeria aurrezten den kantitatea.

purua zabalik uztea derrigortzen du. Aginduak dioenez, kooperatibetan parte hartu lezake babes ofizialeko etxebizitza bat eskuratzeko bete behar diren baldintza orokorrak betetzen dituen edozein pertsonak. Hori dela eta jadanik ezin bazkidek ezin du hain ziur izan etxebizitzaren jabea bera izango denik, eraikuntza amaitzerakoan esleipen-prozeduran zozketatu asmo diren etxebizitzak baino bazkide kopuru handiagoa egotea suerta bailiteke.

Are gehiago, ez soilik bazkideek, bazkide-sustatzaileek ere lehen zituzten abantailak kolokan dituzte egun.. Aginduak bazkideen ekarpenaren gehieneko kopurua 150 eurotan mugatzen du esleipen-prozeduran parte hartu nahi badu, eta kooperatiba bat eratzeke gutxieneko baltzu-kapitala 3000 eurokoa denez, hortik ondorioztatzen da kooperatibak gutxienez 20 bazkide-sustatzaile behar izango dituela eratzeke¹⁰, eta hortaz, sustatzaileentzat erreserbaturiko etxebizitzaren %10 ez dela sustatzaile guztiei etxebizitza bana egokitzeke nahikoa izango.

Azkenik, lurzoruaren legeak etxebizitzaren oinarriko lehengai den horren malgutasun eta eskuragarritasunean agindu bezalako eraginik baldin badu sustapen guztien, eta noski, sustapen kooperatiboaren egingarritasuna bultzatu eta bizkortuko du.

Politika publiko ezberdinen arteko zenbait puntu kontraesankor

Lan osoan zehar harilkatzen joan gara erregulazio-esparru ezberdinetatik etorritako erabaki ezberdinek zein modutan eragin ahal izan duten etxebizitza-kooperatiben sustapenean, bi horien arteko harremana zuzena izan litekeela sinetsita.

Eta zinez, politika publikoen aldetik, Etxebizitza Saitetik zein Gizarte-Ekonomiaren Zuzendaritzatik etxebizitza-kooperatibak bultzatzeko moduak askotarikoak izan litezkeela ikusten da, modu zuzeneko subentzio-mota ezberdinetatik hasiz, beren ekinbiderako mesedegarriak izan litezkeen arau-multzoak ezartzeraino.

Dena dela, etxebizitza sailaren helburua herritarrek beren etxebizitza beharrak asetzea denez, kooperatiben formula, beste tresna batzuekin batera (etxebizitzaren merkatu bidezko horniketa diruz laguntzea eta etxebizitzaren horniketa publikoa) etxebizitza politikan eskuartzeko modua da.

¹⁰ Zeina 4/1993 legearen aurka baitoa, legeak ezarritakoaren arabaera kooperatiba bat eratzeke gutxieneko bazkideen kopurua 3koa baita.

3. taula

Etxebizitza Politikaren osagaiak edo tresnak; eskuartzeko era desberdinak

- Etxebizitzaren merkatu bidezko horniketa diruz laguntzea
 1. Alokairu pribatua
 2. Etxe-jabetza
 - A. Eskaintzaren aldetik (enpresa eraikitzaileei emaniko diru-laguntzak¹¹)
 - B. Eskariaren aldetik (hiritarrari emaniko laguntza)
 - B.1. Diru-laguntza zuzenak (espezietan ala dirutan)
 - B.2. Dedukzio/kenkari fiskalak
- Etxebizitza horniketean Estatuak zuzenean partehartzen duenean (horniketa publikoa)
 3. Alokairu sozialeko etxebizitzaren programak
 4. Etxe-jabetzarako, prezio sozialean saltzeko etxebizitzak
 - Instituzio publikoek ordaindua vs:
 - D. Instituzio publikoek kudeatua
 - E. Instituzio semi-publiko edo pribatuak kudeatua¹²
- Kooperatiban egindako etxebizitzak subentzionatzea edota sustatzea¹³

Iturria: geuk egina.

Azken aukera horri helduaz, administrazio publikoek nolabaiteko eskuhartze aktiboa izan lezakete modu kooperatiboko etxebizitza ekimenak sustatzeko, era anitzetan gainera (lur publikoen zesioa, diru laguntza zuzenak, hobari fiskalak, aldeko araudia...) eta hauetariko batzuk jakina denez egin, egiten dira dagoeneko.

Honela, Etxebide-k, etxebizitzaren zerbitzu publikoak, elkarte kooperatiboen bitartez sustatzen diren etxebizitza-kooperatibetan bazkide izateko iragarkiak zintzilikaturik dauzka bere web orrian¹⁴. Honetaz gain, eta udal-erri mailara jaitsiz, arestian aipatu bezala etxebizitza-kooperatiba bat sor

¹¹ Espainian 1976ra arte aplikaturiko etxebizitza politika modalitate honetan sartzen zen, eskaintza subentzionatzen baitzen ia ekintza guztietan. Esan liteke, antz gehiago zuela enplegu politika batena etxebizitza politikarena baino, izan ere, krisialdian ekonomia suspertzeko eta enplegua azkartzeko harturiko neurrietako bat izaten baitzen. *Ayudas a la piedra* ere deitua. Sanchez Martínez, María Teresa (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada: 414.

¹² *non-profit agencies*

¹³ *workers' cooperative model*

¹⁴ http://www.etxebide.info/q01a/q01anews_cat.jsp?id=201

liteke hastapenetatik udalerriren baten aginduz, hau da, lur-sail baten esku-rapena sustapen kooperatiboaren bitartez egitera baldintzatuz.

Lurzoruaren legeak gainera, etxebizitzaren hornikuntzara bidera litezkeen lur-sail kopuruaren bizkortze bat ekar lezakeela ere ondoriozta daiteke. Eta honetaz gain, beste ezein kooperatibetan bezala, herri-agintariak enplegua «kooperatibizatzearen» aldeko neurriak har litzakete, langileek bazkide bihurtzeko diru-laguntzak emanez, besteak beste.

Herri-erakunde ezberdinetatik etxebizitza-kooperatiben sustapenari eman lekiokoen bultzada beraz, alde anitzetatik positiboak izan liteke. Baina, txanponaren beste aldean, beste zenbait esparruetatik egun abian jartzen ari diren politika ezberdinetan talka egiten duten zenbait puntu antzematen dira, batik bat Etxebizitzaren eremuko zenbait politikekin.

Lehenik, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak 2004ko ekainaren 30-ean ateratako Aginduaren kasua aipatu dugu jadanik. Kooperatiben eraketa-baldintzei dagokionez, etxebizitza baten esleipen ziurrari dagokionez, sustatzailerak orain arte zituzten abantailak dagokienez eta beste zenbait esparrutan, ziurgabetasun eta hutsune nabarmenak sortzen ari dira. Hala ere, eta geroztikako bestelako erabakirik ezagutzen ez denez autoreon aldetik, erabaki hori Agindua den neurrian, eragiten duen esparruko legediarekin kontraesanean aurkituko balitz, Legearen arauetara (Kooperatiben 1/93 Legea) makurtu behar litzateke, oraingoz orain.

Baina ez da Agindu horren kasua bakarrik. Etxebizitza-kooperatibetan izandako zenbait esperientziak (eraikuntzaren alorrean orohar geratzen ari diren zenbait afera eskandalagarriren ildotik) enpresa horien atzean zenbait presio-talde edo «lagun-talde» sortzeko arriskurik badela adierazten du, zeina guztiz kontrajartzen zaion Etxebizitza Sailatik ezarri nahi diren publikotasun, objetibotasun eta konkurrentzia printzipioei. Interes-taldeak sor ez daitezten, eta sustapen kooperatibo ezberdinetan faboratuak «beti berdinak» izan ez daitezten, nolabaiteko kontrol-mekanismo gehigarriak ezartzeko premia ere hautematen da, inondik ere.

Aipaturiko arazoez gain, beste puntu kontraesankor bat ere antzeman liteke bi esparru horien artean, etxebizitzaren eskurapen erregimenari dagokiona, hain zuzen ere. Esana baita, etxebizitza-kooperatiben bidez sustatzen diren etxebizitzaren eskurapen-erregimena jabetza indibidualekoa dela. Baina, aldiz, Etxebizitza Sailaren politiketan jabetzaren kulturatik alokairuaren kulturara jauzi egitea aldarrikatzen da. Etxebizitzak eraikitzeko lur-sail baten esleipena etxebizitza-kooperatiba baten eskuetan uzten den unean bertan, jabetzaren aldeko eta alokairuaren aurkako erabaki bat hartzen ari da, zeinak aurrez-aurre jar ditzakeen berriz esparru batetik zein bestetik diharduten herri-agintariak.

Finan, etxebizitza-kooperatiben fenomenoak «interes orokorreko ondatsunen» esleipenean mesedegarri izan litekeela defendatu nahi badugu, ezin

ezkusiarena egin «interes orokorraren» aurkako zenbait praktika ezkutatzeko bide ere izan daitekeena adierazten diguten errealitateen aurrean.

5. Azken gogoetak

Lan honen helbururik behinena izan da, etxebizitza-kooperatiben fenomenoaren lehenik eta behin marko teoriko edo tendentzia sozio-ekonomiko orokorrago batean txertatzea eta bigarrenik, gurera etorriz, EAE-n errealitate hori zein koordinadatan kokaturik dagoen hausnartzea.

Marko orokorretik abiatuz, eta mendebaldeko gizarteetan «Ongizatearen Gizartea» eratze bidean den gizarte antolamendua dela joz gero, etxebizitza-kooperatibak bere horretan «ongizate hornitzaile» legez duten potentzialtasun eta etorkizuna garrantzitsua izan litekeela begitantzen zaigu. Gizarte Ekonomiak, orohar, herri-erakunde ezberdinetan zabaltzen diren parte-hartze esparruetan izan dezakeen kokalekua esanguratsua da, Merkatuak zein Estatuak ase ezin ditzakeen beharrezko erantzunez ibilbide oparoa eginga baitu berez. Europako Iparraldeko herrialdetan esparru ezberdinetan progresiboki ematen ari den zerbitzu publikoaren kooperatibizatzea (Lorendahl, 1997), garapen-eredu erreferentzial batean egikaritu liteke, Gizarte Ekonomiak «interes orokorreko ondasunak» asetzeko duen jokalekua garrantzitsua den heinean (Perez Giner, F., 2003).

Gurera etorriz, EAE-ko etxebizitza-kooperatiben errealitatearen argazki bat egiten ahalegindu gara. Etxebizitzaren problematika egungo gizarteetan, gizarte-kohesioaren ikuspuntutik arazo nagusienetakoa dela ezin uka liteke. Ataka horretan beraz, etxebizitza-kooperatiben formulak, hiritarrak beren ekimenez etxebizitza bat eskuratzeko, eta merkatuko prezio libreak baino prezio apalagoetan eskuratzeko, aukera interesgarria dela aipatu behar litzateke. Eta datuak dira horren testigu: azken bi-urtekoan, lan-elkartuko kooperatiben atzetik, erritmorik bizienean hazi diren kooperatibak dira.

Alabaina, aipatu beharrekoa da orobat etxebizitza-kooperatibak Gizarte Ekonomiaren baitakoak izan arren, esperientzia autogestionario nahikoa bereziak direla. Beren estatutuei loturik kooperatibei dagozkien eskubide eta betebeharrak izan badituzten arren, bi dira esperientzia horien herren nagusiak: baga, begien bistakoa dena, ez direla inondik ere autofinantzatzen (banketxeekiko menpekotasun finantzario nabarmena baitute) eta; biga: auto-kudeaketa maila oso ezberdineko esperientziak aurki genitzakeela, funtzioak (ia osorik) kontratatutako elkarte kudeatzaile baten eskuetan delegatzen dituzten kooperatibetatik, eraikuntza lanak ere beren kabuz egin ditzaketen kooperatibetara. Arestian azpimarratu dugun bezala, ezin uka «interes-talde» korporatiboaren babesleku formalak bilakatzeko duten arriskua ere.

Argudio horri dagokionean, beraz, etxebizitza-kooperatibak bere horretan helburu bat izan beharrean, bitarteko bat direla esan genezake, etxebizitza bat eskuratzeko beste bitarteko legal bat, zeinak neurri batean baldintzatzen duen kooperatibek enpresa berezitu gisa sor lezaketen «gizarte-balio-erantsi» hori zenbaterainokoa den kasu bakoitzean.

Etxebizitzen esparruan etxebizitza-kooperatibek egin lezaketen ekarpenak ere merezi lituzke zenbait zehaztapen. Interes orokorraren ikuspuntutik, bi dira gure iritzian etxebizitza-kooperatiben garapenak sor ditzakeen kontraesan edo aurkakotasunak: batetik, «talde faboratuak» sortzeko arriskua izan badutela; eta bestetik, etxebizitza-kooperatibei egokituriko lur-sail bakoitza jabetza-erregimenera bideraturiko etxebizitza-kuota bat dela. Hor-taz, eta egun dagoen etxebizitza-premiari erantzuteko, jabetza-erregimena ala alokairu-erregimena hobetsi behar litzatekeen ebaztea hautu politiko bat da, eta ez da autoreon helburua lan honetan behintzat bataren zein bestea-ren aurkako zein aldeko argudioak plazaratzea.

Bestalde, eta lanaren argudio-ildo nagusia etxebizitza-kooperatiben eta araudi-markoaren arteko erlazioa aztertzea izan denez, komenigarria da jabetzea nola erregulazio-esparru ezberdinetatik norantza ezberdineko politikak indarrean dauden bitartean, politika publikoek etxebizitza-kooperatibak suspertzeko duten eraginkortasuna oztopatu egiten den. Etxebizitza-kooperatiben bizkortze politikak sektore askotatik bidera litezkeela ikusi dugu, beti ere, euren artean libra ezinezko kontraesanik sortzen ez den bitartean. Egun hautematen diren kontraesanak zein aldetara orekatuko diren ikuskizun dugu oraindik orain.

Bibliografia

- CES (2004b), *Diagnóstico sobre los problemas de acceso a la vivienda en la CAPV*, Comisión de trabajo de desarrollo social, Bilbao.
- ENCINAS CAÑON, Miguel Angel (1994), *Viviendas de protección oficial y arrendamientos en el País Vasco (1982-1991)*, Ararteko, Vitoria-Gasteiz.
- ETXEBIDE (2002), *Etxebizitza bideratzeko plana. 2006-2009*. Plan director de vivienda, Departamento de vivienda y asuntos sociales, Eusko Jaurlaritza *Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Saila (1998-2007)*, Etxebizitza beharra eta eskaria EAEn, Eusko Jaurlaritza, Gasteiz
- FORREST, Ray and James LEE (ed.) (2003), *Housing and social change. East-West perspectives*, Routledge, London.
- GALLEN, Nick (2001) «Housing, homes and social sustainability», in LAYARD, Antonia, Simin DAVOUDI and Susan BATTY (eds.), *Planning for a sustainable future*, Spon Press, London.
- GARCÍA, Emili y Mercé TATJER (1998), «La política de vivienda: El estado del bienestar vulnerable», en GOMÁ, Ricard y Joan SUBIRATS (coords.), *Políticas públicas en España*, Ariel, Barcelona.

- GARCÍA-MONTALVO, José y Matilde MAS (2000), *La vivienda y el sector de la construcción en España*, CAM, Valencia
- GONDRA, G. (2004): «Euskadiko Etxebizitzien Kooperatibak (Iruzkinak)», *Reves, o. alea*.
- ITURRIOTZ, U. (2001). Cooperativas de Viviendas de la CAPV.
- KEMENY, Jim (1995), *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.
- KLEINMAN, Mark (2002), «The future of European Union Social Policy and its implications for Housing» in *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2, pp. 341-352.
- KOOPERATIBEN ERREGISTROA. Justizia, Enplegu eta Gizarte Segurantzza Saila. Eusko Jaurlaritza. (EGAB)
- LEAL MALDONADO, Jesús (1995), «La cuestión de la vivienda o la vivienda como problema social», in CORTÉS ALCALÁ, Luis (comp.), *Pensar la vivienda*, Talasa, Madrid.
- LORENDAHL, B (1997): «La integración de la economía pública, social y cooperativa: hacia un nuevo modelo sueco», *Cambios Estructurales e Interés General*, CIRIEC-Internacional, edic. española.
- MOULAERT, F. eta AILENEI, O. (2005): «Social Economy, Third Sector and Solidarity Relations: a conceptual synthesis from History to Present», *Urban Studies* Vol. 42, 11. zenbakia, 2037-2053, Urria, Routledge.
- www.etxebide.info
- PÉREZ GINER, F.(2003): *La Economía Social: sus claves*, CIRIEC-ESPAÑA, Valencia
- PISARELLO, Gerardo (2003), *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción*, Icaria, Barcelona.
- SWYNGEDOUW, E. (2005): «Governance Innovation and the citizen: the Janus face of Governance-Beyond-the-State», *Urban Studies*, Vol. 42, 11. zenbakia, 1991-2006, Urria, Routledge.