

Propuestas POLÍTICAS PÚBLICAS

vivienda cooperativa
en cesión de uso

COMUNIDADES
AUTÓNOMAS

Propuesta elaborada por
Grupo de Vivienda de Reas Red de Redes

15 de marzo de 2023



CONTEXTO DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS EN CESIÓN DE USO

En los diferentes territorios del estado español se está desarrollando el modelo de vivienda en cesión de uso a través de cooperativas sin ánimo de lucro, manteniendo la propiedad colectiva del inmueble, con lo que se evita la especulación y se garantiza la estabilidad, y con una clara apuesta por la sostenibilidad ambiental.

El modelo de vivienda en cesión de uso recoge la esencia de las experiencias ya consolidadas desde hace más de cincuenta años en otros lugares como Quebec, Dinamarca, Uruguay..... El éxito de este modelo como una opción generalizada para el acceso asequible a la vivienda, se ha sustentado en la colaboración público-cooperativa y en el desarrollo de programas integrales de política pública para las diferentes fases de la vida de la cooperativa.

En este modelo la promoción, la construcción y la explotación son gestionadas y controladas por las personas usuarias. Es un modelo donde la persona usuaria es la productora y, por tanto, la máxima interesada en la accesibilidad, generación de comunidad y apoyo mutuo, los cuidados, eficiencia energética y el ahorro económico y la reducción del impacto ambiental en toda la vida útil del edificio.

En estos momentos, en todo el estado, hay más de 25 proyectos en funcionamiento, más de 80 con suelo en proceso de desarrollo y un número muy amplio de grupos creados para nuevos proyectos.

Muchas son las dificultades que se vienen afrontando por quienes se embarcan en el desarrollo de estos proyectos, entre las que se encuentra la falta de reconocimiento del modelo de cesión de uso a nivel legal y las limitaciones en muchas de las políticas de ayudas para el acceso a la vivienda. En bastantes niveles de la administración pública, la **falta de conocimiento y/o empuje político** ha retrasado la incorporación de este modelo como alternativa generalizada al modelo de vivienda en propiedad.

Por eso es necesario generar un conjunto coherente de medidas desde las administraciones públicas que permitan esa colaboración público-privada que tanto éxito ha tenido en otros países y que se empieza a vislumbrar en algunos territorios de nuestro estado.

EL INTERÉS PÚBLICO DEL MODELO DE CESIÓN DE USO COOPERATIVO

Las acciones públicas que se están proponiendo desde REAS parten de la convicción de que este modelo de acceso a la vivienda tiene un alto interés social. Con estas acciones se busca construir un ecosistema de medidas para la promoción de este modelo, al objeto de que se constituya como una alternativa asequible y sin las dificultades con las que se encuentra en la actualidad.

Con la implantación de estas medidas se busca que este modelo sea reconocido plenamente e incluido sistemáticamente entre los instrumentos de facilitación pública de acceso a la vivienda y, en el caso de los proyectos senior, vinculado al acceso a los servicios públicos específicos para personas mayores.

Las medidas que a continuación se detallan, son compatibles con las medidas existentes para las viviendas de protección pública o alquiler, así como con cualquier otra medida tendente a facilitar el acceso a la vivienda.

La utilidad social o interés público que predicamos de este modelo que justifican el apoyo público y la colaboración público privada, se basa en que, al objetivo básico de facilitar el acceso a una vivienda digna, añade los siguientes elementos:

1. **Ausencia de lucro**, considerando la vivienda como bien de uso y no de inversión. La cooperativa y sus socios/as no buscan la obtención de beneficios pecuniarios, no pudiendo repartir los beneficios que se pudieran generar por un buen uso de los recursos.
2. **Elimina la especulación** puesto que se impide que se negocie el precio de transmisión del derecho a la cesión de uso. La cooperativa ostentará siempre la propiedad de las viviendas y zonas colectivas y tiene tasado el importe que han de aportar las nuevas personas que se vayan incorporando, no estando nunca referenciado al hipotético "precio de mercado".
3. **Garantía** de que las medidas de apoyo público quedan para las generaciones futuras, al no permitir el cambio de modelo de cesión de uso al modelo de propiedad. Es transversal a todas las medidas de apoyo que se solicitan la búsqueda de mecanismos que impidan dicho cambio de modelo.
4. **Asequibilidad** del acceso a la vivienda, mediante cuotas mensuales asequibles por el derecho al uso de la vivienda. Las aportaciones para la incorporación a la cooperativa son recuperables y se limitan a un máximo del 30% del coste de producción.

5. **Estabilidad** en el disfrute de la vivienda, garantizando que no hay un interés superior al de la continuidad en el disfrute de la vivienda, como sí ocurre en el régimen de arrendamiento a un propietario particular.
6. **Promueve la organización comunitaria** y la aplicación de los valores de solidaridad, autorresponsabilidad y apoyo mutuo.
7. **Se construye o rehabilita** con criterios de cuidado del medio ambiente y de sostenibilidad, criterios que se mantienen con los consumos y ahorros energéticos posteriores a la construcción..
8. Se trabaja por el **arraigo en el territorio** , el compromiso y la colaboración con el entorno social.
9. Se apuesta por facilitar la **reproducción del modelo** , con la finalidad de colaborar en la accesibilidad a la vivienda y al resto de aportaciones sociales y ambientales.
10. Se **asume por las cooperativas y sus socios y socias** el coste de la construcción o rehabilitación, aportando así vivienda asequible con un coste muy limitado para las administraciones públicas, que aportan sólo las ayudas y medidas de promoción del modelo que se aprueben.
11. Promoción de una **vida social activa, saludable y colaborativa** en el caso de personas mayores y de personas con dependencia.
12. Se ofrece una **solución autogestionada** y colectiva a las necesidades derivadas del envejecimiento en los proyectos senior, constituyéndose como una alternativa de envejecimiento activo.

MEDIDAS PROPUESTAS

1. SUELO

- a) **MEDIDA:** Adquisición y reserva de suelo público para cooperativas de vivienda de cesión en uso, equiparándolas a estos efectos a las viviendas de protección oficial.

MECANISMO: Posibilidad que se acogería a lo dispuesto por el artículo 52,1 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TR la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana."

- b) **MEDIDA:** Ayudas a la adquisición de suelo privado por las cooperativas que desarrollen promociones de viviendas en cesión de uso (sin ánimo de lucro).

MECANISMO: Hay ejemplos de ayudas o subvenciones para adquisición de suelo para distintos fines:

- la diseñada en el Plan Canarias te Cuida para viviendas colaborativas o en otras zonas y municipios para evitar la despoblación o la construcción de viviendas de protección oficial... La utilidad de las viviendas en cesión de uso a través de cooperativas puede hacerlas acreedoras de estas ayudas.
- el Convenio Marco firmado con el Instituto Catalán de Finanzas y la Agencia de la Vivienda de Cataluña para facilitar el tanteo y retracto por administraciones o entidades del tercer sector para la compra de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias para destinarlas a alquileres sociales (Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo). También se conceden créditos bonificados para estas adquisiciones

2. PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

- a) **MEDIDA:** Conveniar con el estado, aquellas comunidades autónomas que no lo hayan hecho, las líneas de subvenciones del RD 42/2022 denominadas: Programa de Ayuda a las personas jóvenes y para contribuir el reto demográfico; Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad y Programa de Alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

MECANISMO: Todas estas líneas de subvención están expresamente reconocidas en el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (RD 42/2022), por lo que el esfuerzo autonómico para conveniar dichas líneas es limitado. Las ayudas contempladas son importantes para hacer asequible el acceso a las viviendas en el modelo de cesión de uso y, por lo tanto, son útiles para facilitar la expansión del modelo.."

- b) **MEDIDA:** Conveniar con el estado, aquellas comunidades autónomas que no lo hayan hecho, las líneas de subvenciones del RD 42/2022 denominadas: Bono Alquiler Joven, Ayuda al alquiler y Ayudas a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, en el supuesto de que se introduzcan las reformas necesarias para permitir el acceso a estas ayudas por los y las socias de cooperativas que vivan en viviendas en régimen de cesión de uso. (País Vasco y Navarra están excluidas de esta línea en virtud de los acuerdos de dichas comunidades con el estado).

MECANISMO 1 : Programa Bono Alquiler Joven : Esta ayuda para personas jóvenes de hasta 35 años con pocos ingresos (el importe actual de la ayuda es de 250 €/mes) facilita su acceso a la vivienda de manera estable, en régimen de cesión de uso cooperativo. Esta ayuda es incompatible con otras ayudas similares que puedan haber acordado las CCAA, aunque las CCAA pueden hacerlas compatibles para personas especialmente vulnerables.

MECANISMO 2: Programa de Ayuda al alquiler : La cuantía de estas ayudas puede llegar al 50% de la cuota de cesión de uso y por una duración máxima de cinco años. Están contempladas para unidades familiares con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM (4 veces el IPREM en determinados casos). El límite de la cuota de cesión debe ser de 600 € mensuales, de manera que si es superior, no se entra en esta línea de ayudas.

Las Ayudas vinculadas al "programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida" pueden llegar al 100% de la renta.

3. ACCESO A LA FINANCIACIÓN

- a) **MEDIDA:** Establecer líneas de avales y de contragarantías para sociedades de garantía recíproca desde las Sociedades de Garantía Recíproca para préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas en cesión de uso.

MECANISMO: Aprobar las modificaciones legales oportunas, en aquellos casos en los que haga falta, para permitir las líneas de avales para estos proyectos a través de las sociedades de garantía recíproca con participación pública.

EJEMPLO: Convenio entre el Instituto de Crédito Oficial, el Ayuntamiento de Barcelona y el Instituto Catalán de Finanzas para la financiación de vivienda social (BOE 8/08/2022)

<https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=918902>

4. FISCALIDAD

- a) **MEDIDA:** En aquellas autonomías en las que no esté así contemplado en sus normativas cooperativas, introducir las

modificaciones necesarias para que claramente sean consideradas las cooperativas que promueven el modelo de cesión de uso como cooperativas de consumidores/as y usuarios/as.

Con esta aclaración normativa se permitiría que estas cooperativas fueran consideradas como "especialmente protegidas" a efectos del ITPAJD y del Impuesto de Sociedades.

MECANISMO: Modificación de la ley autonómica de cooperativas

- b) **MEDIDA:** Equiparar la cesión de uso al alquiler o a la VPO a efectos de deducciones en el IRPF

MECANISMO: En aquellas Comunidades Autónomas en las que se reconocen deducciones por adquisición de vivienda condicionadas a que las viviendas tengan algún régimen de protección oficial, se propone ampliar esta deducción también a la adquisición de las viviendas por las cooperativas de este modelo de cesión de uso.

5. OTRAS MEDIDAS APOYO

- a) **MEDIDA:** Aprobar líneas propias de ayudas autonómicas para los proyectos de viviendas cooperativas en cesión de uso, complementarias con las estatales, que subvencionen gastos directos indispensables asociados al proyecto y desarrollo de la promoción.
- **MECANISMO - PRECEDENTE** Hay precedentes como la Orden 219/2021 de 22 de noviembre de Ayudas de la Generalitat de Catalunya a la promoción de cooperativas de viviendas en cesión de uso (Habitacoop).
- b) **MEDIDA TRANSVERSAL :** En todas las líneas de ayudas establecer mejoras para que los proyectos implementen medidas específicas que tengan en cuenta la situación de las mujeres y, por lo tanto, favorezcan la igualdad de género.
- c) **MEDIDA:** Líneas de ayudas a este modelo para el acompañamiento técnico desde la conformación del grupo promotor como asociación o cooperativa para la viabilidad económica, consolidación grupal, búsqueda y compra o adquisición de derecho de uso de suelo o de edificaciones;

proceso de constitución como cooperativa (en su caso), formación cooperativa, búsqueda de financiación, diseño del flujo económico, informe sobre condicionantes de condiciones legales a cumplir (fundamentalmente en proyectos senior), etc

- **MECANISMO.** Subvenciones, convenios y cualquier instrumento que permita el acompañamiento a los grupos promotores.
- d) **MEDIDA:** Apoyo a la investigación y estudio sobre el modelo de cesión de uso y de actividades de información y promoción para la difusión del modelo de vivienda en cesión de uso a través de cooperativas.
- **MECANISMO:** Colaboración en el desarrollo de jornadas y encuentros, en colaboración con centros universitarios y organizaciones que promuevan el modelo de cesión de uso cooperativo sin ánimo de lucro.
- e) **MEDIDA:** Asimilar la cesión de uso en régimen cooperativo al régimen de alquiler (tal como sucede en la regulación de la vivienda de protección oficial), en cualquier política de ayudas o apoyo para el acceso a la vivienda o para el mantenimiento de la misma ante situaciones de necesidad.
- f) **MEDIDA:** Introducir en las normativas cooperativas autonómicas la definición básica del modelo, introduciendo mecanismos legales para blindar el modelo de cesión de uso sin ánimo de lucro, impidiendo su transformación en modelo de propiedad individual y diferenciando
- **MECANISMO:** Modificación de las leyes autonómicas de cooperativas contando con las organizaciones representativas para la elaboración de los textos a introducir y aprovechando aquellas normas que ya describen este modelo.

6. SENIOR

- a) **MEDIDA:** Acceso a suelo destinado a servicios públicos (suelo dotacional o con la denominación que tenga en la normativa autonómica) para los proyectos de viviendas en cesión de uso senior.
- **MECANISMO:**
- b) **MEDIDA:** Incorporación del modelo de cesión de uso senior a la cartera de servicios sociales, al objeto de facilitar el acceso a todas las acciones, servicios y prestaciones dirigidas a personas

mayores. De esta forma se facilitaría el reconocimiento, entre otras, a las prestaciones equivalentes al ingreso residencial o a los otros recursos alternativos al ingreso (atención domiciliaria, teleasistencia, servicios de día, promoción de la autonomía personal,...). Mientras se aprueba esta incorporación, facilitar el acceso a los servicios y prestaciones de la cartera de servicios sociales mediante la figura de servicios experimentales.

Esta incorporación se encuentra dentro de las competencias autonómicas.

- c) **MEDIDA:** Adecuar la normativa sobre equipamientos para la promoción de la autonomía personal y atención a la dependencia a las características propias del modelo de cesión de uso y a la posibilidad de que sea intergeneracional siempre que mayoritariamente sea de personas mayores. Estos proyectos se considerarán en el sector de servicios sociales.



CONTACTO:

Rubén Méndez, *Secretaría Técnica*

Grupo Vivienda Cooperativa en cesión de uso en REAS Red de Redes

Tfno: +34 656 749 654 / vivienda@reasnet.com

economiasolidaria.org/vivienda