

Propuestas POLÍTICAS PÚBLICAS

vivienda cooperativa
en cesión de uso

ÁMBITO MUNICIPAL

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 de 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. Estransversal 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 por el ayuntamiento para proyectos de cooperativas de vivienda de cesión en uso, equiparándolas a estos efectos a las viviendas de protección oficial.

MECANISMO: Esta medida se puede acoger 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, mediante el que se regula el destino del suelo público para VPO y para otros usos de interés social.

También se pueden potenciar todas las opciones para la adquisición de suelo mediante los desarrollos reglamentarios de la facultad de tanteo y retracto para acceder a suelo privado (Barcelona, Valencia, ...).

- b) **MEDIDA:** Compromiso de cesión de suelo público mediante la fórmula de derecho de superficie para la construcción de viviendas en régimen de cesión de uso por cooperativas sin ánimo de lucro, con canon cero o simbólico al menos hasta la amortización de la financiación bancaria para la construcción.

MECANISMO: Esta cesión se contempla legalmente por el artículo 53 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbano y por la normativa autonómica en materia de suelo. Hay numerosos ejemplos de estas medidas tanto a nivel internacional (Viena, Amsterdam o Berlín), como en municipios como Barcelona, Rivas Vaciamadrid, Manresa, Palamós, Lleida, Caldes Montbui.

La fórmula de adjudicación del derecho de superficie puede ser mediante:

- Cesión directa (Barcelona, Palamós, Lleida)
- Concursos (Barcelona, Manresa, Caldes Montbui, etc).
- Convenios (Barcelona, etc).

- c) **MEDIDA:** Ayudas a la adquisición de suelo privado por las cooperativas que desarrollen promociones de viviendas en cesión de uso.

MECANISMO: A través de líneas de subvenciones. Existen ejemplos de estas líneas de ayudas como la diseñada en el Plan Canarias te Cuida para evitar la despoblación, Calonge,

2. APOYO ECONÓMICO

a) **MEDIDA:** Ayudas económicas para costear algunos gastos necesarios para el desarrollo de los proyectos en la fase previa a la construcción..

- **MECANISMO:** Convocatoria de **subvenciones para financiar costes** como: estudio geotécnico y topográfico del terreno, redacción del proyecto básico, del proyecto ejecutivo y otros proyectos y estudios técnicos necesarios en la fase previa a la construcción. (Así se ha hecho ya por municipios como el de Cardedeu (<https://www.pap.hacienda.gob.es/bdnstrans/GE/ca/convocatoria/626598>)

b) **MEDIDA:** Subvenciones directas o **ayudas económicas para la construcción y rehabilitación** tanto en suelo público como privado.

- **MECANISMO:** Suscripción de convenios al amparo de las opciones contempladas por el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, artículos 74 y 84 del RD 42/2022, y a través de recursos municipales propios por la vía de subvenciones.

2. ACCESO A LA FINANCIACIÓN

a) **MEDIDA:** Conveniar **líneas de avales con el ICO y otros institutos públicos** para préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas en cesión de uso.

MECANISMO: A través de convenios con las instituciones públicas de crédito de ámbito autonómico o estatal, modificando la normativa que dificulta el acceso de estos proyectos de vivienda a las líneas de aval de dichas instituciones.

b) **MEDIDA:** Otorgar **préstamos al máximo plazo posible** a través de las instituciones oficiales de crédito, mediante convenios suscritos con los ayuntamientos (Hay precedentes de convenios suscritos por ayuntamiento con dichas instituciones de crédito, como el caso de Barcelona, que ha conveniado líneas de préstamos con el ICO y el ICF (<https://www.boe.es/boe/dias/2022/08/08/pdfs/BOE-A-2022-13372.pdf>))

c) **MEDIDA:** **Avales desde la propia administración local,** en los supuestos de cesión de suelo público en régimen de derecho de superficie.

- **MECANISMO:** Aval del propio ayuntamiento con derecho a reversión de la cesión de suelo si el Ayuntamiento tiene que hacer frente a impagos por la cooperativa (Está el precedente llevado a cabo en Barcelona, en los primeros concursos de cesión de suelo para viviendas en cesión de uso, en los que se contempla una garantía financiera a favor de la entidad bancaria, de manera que en el supuesto de impago por la cooperativa de cinco cuotas de amortización del préstamo, el ayuntamiento puede o bien subrogarse en el préstamo, o bien cancelar el mismo, con la consiguiente resolución del derecho de superficie).
- d) **MEDIDA:** Implicación del Ayuntamiento en las conversaciones de las cooperativas con las entidades financieras, al objeto de mostrar el respaldo institucional al modelo.

3. FISCALIDAD

- a) **MEDIDA:** Bonificación de oficio en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- **MECANISMO:**
 - Reconocer en las ordenanzas fiscales la actividad de las cooperativas de viviendas en cesión de uso como "actividad de especial interés o utilidad municipal", a efectos de las Bonificaciones en el Impuesto de Bienes Inmueble, al amparo de lo dispuesto por el artículo 74.2 quáter de la Ley de Haciendas Locales (RDL 2/2004) (hasta el 95% de bonificación).
 - Bonificación permanente para este modelo (90%) (Precedente: acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Barcelona)
- b) **MEDIDA:** Bonificación en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- **MECANISMO:**
 - Consideración automática de las viviendas en cesión de uso cooperativas como construcciones o instalaciones de especial interés o utilidad municipal a efectos la bonificación en el ICIO, a través de las ordenanzas fiscales municipales, acordando una bonificación del 95% en dicho impuesto, al amparo del artículo 103 de la Ley de Haciendas Locales (RDL 2/2004) y RDLeg 1/2004 del Catastro Inmobiliario con su Reglamento de desarrollo (RD 417/2006). Corresponde esa declaración al Pleno del Ayuntamiento, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. Las Ordenanzas fiscales municipales también pueden regular el resto de bonificaciones sobre la parte no bonificada en virtud de aspectos como la

incorporación de sistemas de energía solar, viviendas de protección oficial, instalación de puntos de recarga para coches eléctricos."

- Bonificación permanente del ICIO (95%) (En Barcelona así se ha acordado)

4. OTRAS MEDIDAS APOYO

- a) **MEDIDA: Apoyo económico a los grupos promotores** para su acompañamiento técnico (consolidación grupal; estudio de viabilidad; búsqueda y compra o adquisición de derecho de uso de suelo o de edificaciones; proceso de constitución como cooperativa; formación cooperativa; búsqueda de financiación; diseño del flujo económico; coordinación inicial del proyecto; informe sobre condicionantes de condiciones legales a cumplir (fundamentalmente en proyectos senior), etc).

INSTRUMENTO: Estas líneas de ayudas pueden implementarse mediante diferentes fórmulas administrativas (subvenciones, convenios con entidades de la economía social, convenios con grupos promotores, ..). El objetivo es permitir que los proyectos tengan más facilidad en desarrollarse y consolidarse, así como que los proyectos que trabajen tengan clara la viabilidad y puedan revertir el apoyo público con el interés social y ambiental de su actividad.

- b) **MEDIDA: Subvenciones retornables** sobre el coste de la construcción, regulando que el retorno se ha de empezar a producir a partir del tercer año siguiente a la finalización de la amortización del préstamo hipotecario, en mensualidades adaptadas al importe de la subvención.

INSTRUMENTO: Esta fórmula permite a la administración pública mantener con carácter permanente un presupuesto destinado siempre a la misma finalidad.

- c) **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.

INSTRUMENTO: Acuerdos con universidades y organizaciones representativas para apoyar económicamente las investigaciones y estudios sobre este modelo, que permita mostrar el modelo como una alternativa al régimen de propiedad de las viviendas.

- d) **MEDIDA: Limitación o eliminación de la obligatoriedad de construir aparcamientos para coches vinculados** a las unidades residenciales en

estos modelos de viviendas cooperativas en cesión de uso siempre que reúnan los requisitos que se consideren convenientes tales como una eficiencia energética del edificio en parámetros superiores a los mínimos exigibles o la concreción del espacio destinado a bicicletas y otros vehículos de dos ruedas, por ejemplo. Esta medida se contempla en aquellos supuestos en los que las normas urbanísticas contemplen la obligatoriedad de construcción de aparcamientos para coches en función del número de viviendas construidas.

- **INSTRUMENTO:** Adecuación de las normas del planeamiento urbanístico local. (Existe el precedente de la regulación del Plan General Metropolitano de Barcelona en las normas que regulan el aparcamiento, si bien es este caso lo limitan a los supuestos en los que la construcción se hace en suelo público). Con ello se consigue un importante abaratamiento del coste de construcción.
- e) **MEDIDA:** No computar en los límites de edificabilidad del suelo los **espacios comunitarios**. Se busca así fomentar esos espacios comunitarios, de uso compartido no sólo para las personas socias de la cooperativa, sino también para el entorno, evitando que esta utilidad social reduzca el número de viviendas que puedan ser utilizadas.
 - **INSTRUMENTO:** Regulación en las ordenanzas urbanísticas municipales.

5. SENIOR

- a) **MEDIDA:** Regular expresamente que los proyectos de viviendas senior en cesión de uso puedan desarrollarse en **suelo dotacional** .
 - **MECANISMO:** Introducir en el planeamiento urbanístico suelo dotacional para proyectos de viviendas senior en régimen de cesión de uso.
 - b) **MEDIDA:** Acompañamiento a iniciativas de vivienda colaborativa para personas mayores mediante la **financiación de los estudios para la viabilidad económica de los servicios que se pretenden facilitar desde las cooperativas** .
 - **MECANISMO:** Líneas de subvenciones específicas para los proyectos senior.
-

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