

Propuestas al Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón

Vivienda cooperativa en cesión de uso - REAS ARAGÓN

Propuesta elaborada por

Grupo de Vivienda de Reas Red de Redes

1 de febrero de 2024

CONTACTO

Anabel García Recio
Vivienda Cooperativa en cesión de uso REAS Aragón
Tfno: +34 685 545 213 / aragon.vivienda@reas.red
economiasolidaria.org/vivienda

CONTEXTO DE LAS VIVIENDAS COLABORATIVAS EN CESIÓN DE USO

En las diferentes comunidades autónomas 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-privada 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 toda España, 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. En **Aragón, contamos con seis proyectos en distintas fases del proceso**, tres de ellos en la ciudad de Zaragoza y tres más en el entorno rural.

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. Este **Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón** es una oportunidad para recoger y contemplar estas medidas, y así fomentar e impulsar la generación de más proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso en nuestra Comunidad.

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 propuestas 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 no buscan la obtención de beneficios pecuniarios, renunciando a los beneficios que se pudieran generar por un buen uso de los recursos.
2. **Elimina la especulación**, puesto que impide que se negocie el precio de transmisión del derecho a la cesión de uso. La cooperativa ostenta 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. **Se asume por las cooperativas y sus socios** 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.

5. **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.
6. **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.
7. **Promueve la organización comunitaria** y la aplicación de los valores de solidaridad, autorresponsabilidad y apoyo mutuo.
8. **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..
9. Se trabaja por el **arraigo en el territorio**, el compromiso y la colaboración con el entorno social.
10. 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.
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 PARA EL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE VIVIENDA DE ARAGÓN

1. DEFINICIÓN DEL MODELO

Introducir en la Ley de Vivienda de Aragón la definición básica del modelo, adoptando mecanismos legales para blindar el modelo de cesión de uso sin ánimo de lucro, impidiendo su transformación en modelo de propiedad individual.

“Se consideran viviendas colaborativas, cohousing, o alojamientos colaborativos los edificios o conjuntos residenciales cuya titularidad única pertenece a una entidad participada por sus usuarios, en forma de cooperativa sin ánimo de lucro, en cuyos estatutos debe quedar reflejada la irrevocabilidad de esta condición.

Deben incorporar, al menos, los siguientes espacios o dependencias:

- Viviendas o dependencias susceptibles de aprovechamiento privado.
- Elementos comunes del edificio o conjunto residencial.
- Espacios o dependencias para el uso común, para desarrollar algunas de las funciones inherentes al uso residencial, y/o la prestación de servicios comunitarios y sociales.

Estos espacios comunes han de ser totalmente accesibles y disponer de medidas de evacuación suficientes de acuerdo con la normativa vigente.”

1. EQUIPARACIÓN DE LA CESIÓN DE USO AL ALQUILER

Asimilar la cesión de uso en régimen cooperativo al régimen de alquiler en cualquier política de ayudas o apoyo para el acceso a la vivienda o para el mantenimiento de la misma ante situaciones de necesidad, así como a efectos de deducciones del IRPF.

2. SUELO

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

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

3. FINANCIACIÓN Y FISCALIDAD

Ampliar la deducción del IRPF relacionada con vivienda a la adquisición de vivienda por las cooperativas en este régimen de cesión de uso.

Establecer líneas de avales y de contragarantías desde la sociedad de garantía recíproca para préstamos hipotecarios para la construcción de promociones de viviendas en cesión de uso.

4. SENIOR

Considerar a los proyectos de vivienda en cesión de uso senior como prestadoras de servicios, y por lo tanto, permitir su acceso a suelo destinado a servicios públicos (dotacional o de equipamiento)

Introducir en el planeamiento urbanístico suelo dotacional para proyectos de viviendas senior en régimen de cesión de uso.

5. ÁMBITO RURAL

Estudiar la forma de facilitar la recalificación de terrenos no urbanizables en poblaciones del ámbito rural con dificultades para acceso a vivienda, siempre y cuando sea para primera residencia e incrementen el parque público de vivienda del municipio.

6. OTRAS MEDIDAS APOYO

- Aprobar líneas propias de ayudas autonómicas para los proyectos de viviendas cooperativas en cesión de uso, complementarias con las estatales o comunitarias, que subvencionen gastos directos indispensables asociados al proyecto y desarrollo de la promoción.
- 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, formación cooperativa, búsqueda de financiación, diseño del flujo económico, informe sobre condicionantes de condiciones legales a cumplir (fundamentalmente en proyectos senior), etc
- 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.
- 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.
- 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.

Estas son algunas de las medidas que proponemos desde REAS Vivienda Aragón a este anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón.

Esperamos ser convocados, como parte del sector de la Vivienda Cooperativa, a los espacios de participación pertinentes para las deliberaciones necesarias, donde aportaremos todo el conocimiento y experiencia en el ámbito de vivienda cooperativa en cesión de uso.