

Propuesta de resolución sobre el reconocimiento e impulso de la vivienda cooperativa en cesión de uso en Cataluña

Exposición de motivos

Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas es uno de los grandes retos colectivos que afrontamos como sociedad. Así mismo, este reto tiene que ir vinculado a la transición hacia un modelo económico y social que ponga en el centro el cuidado de las personas y del medio ambiente.

La legislación vigente establece objetivos clave en este sentido, y señala diferentes vías para lograrlos.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, define el objetivo de solidaridad urbana para hacer efectivo el derecho a la vivienda en todo el territorio catalán. De acuerdo con esto, los municipios situados en áreas de demanda fuerte y acreditada tienen que disponer de un mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 15% respecto del total de viviendas principales existentes.

El artículo 54.1 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, reconoce las cooperativas de cesión de uso como modalidad de acceso a la vivienda con protección oficial. Basándose en esto, el Plan Territorial Sectorial de Vivienda de Cataluña, en trámite, incluye las cooperativas de cesión de uso como una vía importante para contribuir a lograr el objetivo de solidaridad urbana en los próximos veinticinco años.

En este marco, desde el movimiento cooperativo y de la Economía Social y Solidaria en Cataluña, a lo largo de los últimos diez años se está impulsando con fuerza el modelo de vivienda en cesión de uso como vía cooperativa al derecho a la vivienda.

El modelo catalán toma de referencia experiencias como las del Quebec, Dinamarca o Uruguay. Modelos de éxito, basados en la colaboración pública cooperativa, con más de cincuenta años de historia, que han permitido generar vivienda asequible para un porcentaje considerable de la población -1.300 cooperativas con 30.000 viviendas en el Quebec, 650 cooperativas con 35.000 viviendas en Uruguay, y 10.000 cooperativas con el 8% del parque de vivienda en Dinamarca y el 30% en Copenhague-. Estas experiencias se han podido desarrollar gracias a una regulación clara del modelo y al desarrollo de programas integrales de política pública para las diferentes fases de la vida de la cooperativa.

En Cataluña, si bien el cooperativismo en cesión de uso se cita en la Ley 12/2015 de Cooperativas de Cataluña, esta no establece una regulación específica. En este

contexto, el alineamiento del nuevo sector ha permitido empezar a dar forma al modelo de cesión de uso basándose en cinco aspectos fundamentales que refuerzan el interés público: la ausencia de lucro, la preservación de la propiedad colectiva de la vivienda, la búsqueda de la asequibilidad e inclusividad de los proyectos, el compromiso con el crecimiento del modelo, y el fomento de la organización comunitaria.

La iniciativa del movimiento cooperativo y las primeras experiencias de colaboración pública comunitaria en este campo, han hecho posible que en el 2021 existan más de 30 proyectos en fase de promoción o convivencia en Cataluña, que suman más de 550 viviendas. Así mismo, este sector emergente ha generado nuevos espacios de organización en el marco de la Xarxa d'Economia Solidària (XES), y en la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya (FCHC).

El fortalecimiento de los vínculos entre las instituciones públicas y el movimiento cooperativo y de la Economía Solidaria es una de las claves de futuro para consolidar la vía cooperativa al derecho a la vivienda en Cataluña. Para hacerlo, hay que trasladar a la ley de cooperativas las características fundamentales del modelo de cesión de uso catalán, que lo dotan de interés público, e impulsar nuevos programas de política pública que favorezcan la asequibilidad e inclusividad de los proyectos.

Propuesta de resolución

El Parlamento de Cataluña insta al Gobierno a:

1. Reconocer la vivienda cooperativa en cesión de uso como un modelo de acceso a la vivienda no especulativa y sin ánimo de lucro, que contribuye a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo y comprometido con la sostenibilidad, la economía social y solidaria y el fortalecimiento de dinámicas comunitarias.
2. Desarrollar una política pública propia y singular de fomento y apoyo al cooperativismo de vivienda en cesión de uso, de forma transversal y desde los diferentes departamentos implicados.
3. Seguir asimilando la cesión de uso en régimen cooperativo al régimen de alquiler, tal como sucede en la regulación de la vivienda de protección oficial o bien en diferentes ayudas y políticas públicas del Gobierno de la Generalitat y otras administraciones, en la medida que el régimen de cesión de uso de la vivienda es la forma natural y más adecuada para desarrollar modelos de alquiler asequible en el ámbito cooperativo.
4. Modificar, de acuerdo con el sector, la ley 12/2015, del 9 de julio, de Cooperativas para desarrollar la regulación del modelo y blindar el interés general de forma



permanente, para evitar la posibilidad de adjudicación de la propiedad u otro derecho real transmisible a las personas socias, de forma que, en caso de baja de la persona socia, estas viviendas siempre queden a disposición de la cooperativa para ponerla a disposición de otras personas socias con necesidad de vivienda, así como evitar la transmisión de los inmuebles a otras entidades diferentes a cooperativas de la misma subclase, entre otros.

5. Fomentar, en colaboración con las entidades municipalistas y otras administraciones supralocales, la cesión de suelo o patrimonio público por parte de la administración local, el establecimiento de bonificaciones fiscales (IBI y ICIO) a la vivienda cooperativa en cesión de uso y, en general, el desarrollo de políticas públicas en el ámbito local de apoyo al modelo.
6. Consolidar la línea de ayudas por parte de la Dirección General de Economía Social, el Tercer Sector y las Cooperativas dirigida a reducir las aportaciones iniciales de todos los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso de todo el país, facilitando la asequibilidad e inclusión social.
7. Mantener y consolidar las ayudas a la promoción de vivienda social y cooperativa en suelo de titularidad privada por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña y crear una línea de ayudas específica para la adquisición de suelo o edificios de titularidad privada, de régimen libre o protegido, para el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso en el territorio, especialmente en entornos urbanos que sufren presión del mercado inmobiliario, en núcleos antiguos con problemas de conservación y pérdida de población, y en entornos rurales que sufren despoblamiento.
8. Continuar ofreciendo financiación por parte del Instituto Catalán de Finanzas (ICF), estudiar la generación de nuevas líneas específicas dirigidas a la vivienda cooperativa en cesión de uso (aportaciones iniciales de capital social, proyectos de covivienda senior, adquisición de patrimonio en desuso, cofinanciación a la financiación bancaria principal...), así como impulsar una modificación de la Ley del Instituto Catalán de Finanzas para permitir la financiación de la vivienda cooperativa en cesión de uso en su conjunto, siempre y cuando sean cooperativas consideradas sin ánimo de lucro.
9. Impulsar y participar de un instrumento conjunto con el sector para la constitución de avales y otros mecanismos financieros, así como valorar las opciones para que Avaes SGR pueda facilitar garantías para la financiación de la vivienda cooperativa en cesión de uso.

Estudiar la implementación en Cataluña de instrumentos de captación y gestión de suelo participados por la administración pública, las personas habitantes

mediante cooperativas de vivienda, así como entidades por el derecho a la vivienda y otras organizaciones de la sociedad civil, que faciliten aumentar el parque de vivienda social y asequible de forma estable en el tiempo, de forma similar a las experiencias de Community Land Trust, existentes en países como Bélgica.

10. Promover una mejora de la fiscalidad de la vivienda cooperativa, estableciendo una bonificación específica del 100% de Actos Jurídicos Documentados en las escrituras públicas otorgadas para formalizar actas o contratos relacionados con la promoción de viviendas de cooperativas de viviendas en cesión de uso que tengan la condición de sin ánimo de lucro y de iniciativa social, nuevas bonificaciones en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por parte de este tipo de cooperativas, así como estudiar introducir deducciones en el IRPF tanto para las personas socias cooperativistas como para las personas que efectúen aportaciones de capital y/o donaciones a cooperativas de vivienda en cesión de uso sin ánimo de lucro, en el marco de las competencias normativas de la Generalitat de Cataluña. Los beneficios fiscales que se establezcan tendrán una vigencia temporal de al menos 5 años.
11. Reconocer y promover la vivienda cooperativa en cesión de uso para gente mayor con servicios y espacios compartidos (o cohabitatge senior) como una modalidad alternativa a la institucionalización del modelo de residencias, apoyar a los proyectos que se desarrollan en Cataluña y facilitar la asequibilidad.
12. Impulsar el reconocimiento de prestaciones equivalentes al ingreso residencial o a los otros recursos alternativos a este (atención domiciliaria, teleasistencia, servicios de día...) de forma adaptada a la realidad de la vivienda cooperativa en cesión de uso para gente mayor con servicios y espacios compartidos.
13. Introducir una nueva figura en la Cartera de Servicios Sociales de la Red de Servicios Sociales de Atención Pública adaptada a la realidad de la vivienda cooperativa para gente mayor o, inicialmente, hacer uso de la figura de servicios experimentales, para apoyar a las experiencias existentes en Cataluña.

18 de mayo de 2022