

## Propuestas de Habicoop: Federación de Cooperativas de Viviendas de Cataluña

Plan Estatal Vivienda 2022-2025 y Plan de Recuperación

### PROPUESTAS AL PLAN DE VIVIENDA

Proyecto de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025

[https://www.mitma.gob.es/recursos\\_mfom/audienciainfopublica/recursos/pev\\_22-25\\_16-06-212.pdf](https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/audienciainfopublica/recursos/pev_22-25_16-06-212.pdf)

#### 1. Inclusión de “cooperativas de vivienda de cesión de uso”

Los **artículos 11.2.c, 27.2.c y 36.1.C** correspondientes a los programas de ayudas al alquiler o cesión de uso, así como a los programas de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida y de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico, **se excluye de la condición de beneficiarios** la situación en la “*Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o participe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador*”.

En las cooperativas de vivienda en cesión de uso, las personas habitantes en cesión de la vivienda **son socias de la cooperativa**. El impulso de estructuras que fomenten la **gestión democrática y la participación** en el ámbito de la vivienda no tendría que ser una penalización, más bien al contrario, **una línea a reforzar**, siempre y cuando sean empresas **cooperativas sin ánimo de lucro**.

Hay que tener en cuenta que hasta al momento **diferentes promociones de vivienda cooperativa** en régimen de cesión de uso y con protección oficial, **se han beneficiado de las ayudas del programa de fomento** del parque de vivienda de alquiler del **plan estatal 2018-2021**.

También en **varias cooperativas de vivienda en activo conviven personas en situación de vulnerabilidad** en viviendas de protección oficial de alquiler/cesión de uso, susceptibles de ser receptoras de las ayudas contenidas en el capítulo 5.

Por ese motivo se propone la **inclusión de la siguiente excepción** en los correspondientes apartados:

*“Que el arrendatario o cualquiera de los que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cesionario, **exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.**”*

En este sentido hay que garantizar que las cooperativas, en tanto que empresas cooperativas, puedan presentarse como beneficiarias en el programa de fomento del parque privado de vivienda en alquiler asequible.

## 2. Cooperativas de “autopromoción”

Los programas correspondientes a los **capítulos VII y IX** establecen cómo beneficiarias las cooperativas de autoconstrucción (art. 46 y art 65.c).

El **término “autoconstrucción”** puede ser confuso con la actividad de contribuir, por parte de los futuros habitantes y socios de la cooperativa, en tareas directas de construcción.

Se propone sustituir el término por **“cooperativas de autopromoción”** o bien por **“cooperativas de autopromoción en cesión de uso”**.

## 3. Inclusión específica de “cooperativas de vivienda cooperativa en cesión de uso”

En el programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (**capítulo IX**) **se propone mencionar de forma expresa la “vivienda cooperativa en cesión de uso”**.

Con el objeto que los **modelos destinatarios sean amplios** se propone la siguiente redacción:

*“El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.”*

Así mismo, también se propone una **mención específica a modalidades de vivienda cooperativa en cesión de uso de tipo sénior**.

## 4. Superficie de espacios privativos y espacios comunes de uso colectivo

En los proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso mayoritariamente se reduce la superficie privativa para poder conseguir **espacios comunes** de uso colectivo que favorezcan el **encuentro**, la vida en **comunidad** y el uso de **equipamientos compartidos** (con impacto notable en la eficiencia energética y consumo responsable).

**Reconocer la superficie de estos espacios de uso colectivo**, no contemplados en el modelo de vivienda tradicional, es necesario para que **el modelo en cesión de uso no salga perjudicado**.

Esto afecta tanto a la hora de definir la **cuantía de las ayudas**, como a la limitación del **precio de la renta**.

En ese sentido, a la hora de establecer la cuantía de la ayuda de los distintos programas (art. 58 y art. 67) sería necesario que **se compute la superficie de espacios privativos y la de los espacios comunes de uso colectivo**.

Por lo que la limitación de renta refiere, en la línea de cohousing establece una **limitación de 10 €/m2 que dificulta el acceso** a estas ayudas a proyectos que tengan un amplio porcentaje de espacios comunes (art. 68).

Se podría proponer un **límite de, por ejemplo, 7€/m2** en el que se compute tanto superficie de espacios privativos como comunes colectivos.

## 5. Límite de ingresos de las unidades de convivencia

El programa de incremento del parque público de vivienda (capítulo VII) establece un límite de ingresos correspondientes a 3 veces del IPREM (art. 53). Y el programa de alojamientos temporales y cohousing (capítulo IX) de 3, 4 y 5 veces el IPREM según la composición de la unidad de convivencia (art. 71).

Se considera un **límite demasiado bajo en el modelo en cesión de uso**, en el que las unidades de convivencia tienen que **aportar un porcentaje de capital** para poder acceder a la financiación.

Se propone **establecer en 5 veces el IPREM**, de forma homogénea al programa de fomento del parque privado de alquiler asequible (capítulo VIII).

Como opción alternativa, se podría **ponderar según los miembros de la unidad de convivencia**, sin perjuicio que las CCAA puedan modular este límite.

## 6. Plazo de destinación obligatoria

El capítulo VIII establece un plazo mínimo de arrendamiento o cesión en uso de **15 años y el capítulo IX de 20 años** (art. 55 y art. 64).

Se considera que estas ayudas tienen que ir orientadas a consolidar un parque de vivienda social y asequible de forma permanente o bien a muy largo plazo, con el objetivo de **incrementar el % de vivienda que no se rige por criterios de mercado** y acercarnos a los **estándares europeos** de parque de vivienda asequible.

Entendiendo la medida para fomentar que entidades privadas contribuyan a la creación de vivienda asequible, se propone que **las ayudas tengan tramos en función del plazo mínimo**.

La propuesta sería incentivar las operaciones a más largo plazo, **estableciendo cuantías de ayudas mayores en función de los plazos, por ejemplo a 50, 75 o 99 años**, para fomentar la consolidación de vivienda asequible a largo plazo y **evitar o reducir los efectos boomerang** de las políticas públicas al liberarse vivienda pública al mercado libre que podría dilapidar los esfuerzos cíclicos del corto/medio plazo.

## 7. Disposición de viviendas de la SAREB para cooperativas

Actualmente este programa está pensado para cesiones de temporalidad corta (5 años).

Consideramos necesario pensar en un programa que **también plantee cesiones a largo plazo**, especialmente cuando sea necesario efectuar una **rehabilitación importante**.

En estos casos, se podría fomentar una cesión en **derecho de superficie de larga duración de viviendas o solares** o bien la transmisión, y prever la **cesión a entidades de la economía social** como cooperativas en cesión de uso.

## 8. Cooperativas de jóvenes

Incluir la opción de adquisición integrada en una **cooperativa de cesión de uso sin ánimo de lucro por personas jóvenes** en el programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico (art. 36).

Plantear que se destine solo a poblaciones con **decrecimiento de población** (art. 34).

# PROPUESTAS AL PLAN DE RECUPERACIÓN

Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

<https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/buscador-participacion-publica/real-decreto-por-el-que-se-regulan-los-programas-de-ayuda-en-materia-de-rehabilitacion-residencial-y-vivienda-social-del-plan-de-recuperacion>

## 1. Inclusión específica de cooperativas de vivienda cooperativa en cesión de uso

Se propone **equiparar el alquiler a la cesión de uso de forma explícita**.

También reconocer explícitamente a las **cooperativas en cesión de uso como entidades beneficiarias** (art. 30, 39).

## 2. Límite de ingresos de las unidades de convivencia

El programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios **energéticamente eficientes** (capítulo VII) establece un límite de ingresos correspondientes a 3 veces del IPREM (art. 64).

Se considera un **límite demasiado bajo en el modelo en cesión de uso**, en el que las unidades de convivencia tienen que aportar un porcentaje de capital para poder acceder a la financiación.

**Se propone establecerlo en 5 veces el IPREM.**

Como opción alternativa, se podría **ponderar según los miembros de la unidad de convivencia**, sin perjuicio que las CCAA puedan modular este límite.

### **3. Objeto del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes**

Según el redactado actual, **no queda claro si el programa va destinado a nueva construcción o rehabilitación** de edificios que no tengan uso residencial (art. 56).

Consideramos que sería necesario **clarificar** e incluir que el objeto del programa incluya edificios de vivienda, actualmente sin uso, que requieran rehabilitación, o bien a promociones sin acabar.

### **4. Flexibilización del concepto de “vivienda”**

En relación con la cuantía máxima subvencionable por vivienda (art. 33), se considera óptimo **flexibilizar el concepto de vivienda**, asimilándolo a otros **alojamientos residenciales** regulados por normativa autonómica.

Si es necesaria la mención explícita de “vivienda”, se podría añadir como “para su uso como vivienda” o “asimilado”.

Impulsat per:



Promou:



Amb el finançament:

