



La vía cooperativa por
el derecho a la vivienda

Declaración de Barcelona por el impulso público-comunitario de la vivienda cooperativa en cesión de uso

Las administraciones públicas abajo firmantes, en el contexto del Fórum por la vivienda cooperativa en cesión de uso celebrado en la ciudad de Barcelona el 25 de noviembre de 2022

CONSIDERAMOS QUE:

-Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas es uno de los grandes retos colectivos que afrontamos como sociedad, reto que debe 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.

-El derecho a la vivienda, fruto de su relevancia social ha sido reconocido en numerosas declaraciones internacionales, como la Declaración Universal de Derechos Humanos de Naciones Unidas, en 1948. Asimismo, recientemente, el Parlamento Europeo, en resolución de 21 de enero de 2021, ha pedido que se asegure que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocida como derecho humano fundamental y se garanticen la igualdad de acceso para todas las personas a una vivienda digna. Más concretamente, el Parlamento Europeo pide a la Comisión, a los estados miembros y a autoridades regionales y locales “que reconozcan, apoyen y financien soluciones de vivienda impulsadas por la comunidad, que sean democráticas y colaborativas”.

-La Constitución Española, en su artículo 47, reconoce a la ciudadanía española el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, e insta a los poderes públicos a llevar a cabo las medidas y regulaciones necesarias para hacerlo efectivo. El disfrute de este derecho incide y está imbricado en el cumplimiento de otros derechos fundamentales, recogidos por el texto constitucional, tal y como se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

- En el ámbito internacional muchos países como el Quebec, Suiza, Dinamarca o Uruguay han impulsado modelos de éxito de colaboración público-cooperativa con más de cincuenta años de historia, que han permitido generar vivienda asequible para un sector considerable de la población. 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.

RECONOCEMOS QUE:

-La vivienda cooperativa en cesión de uso está emergiendo como un modelo de acceso a la vivienda no especulativa y sin ánimo de lucro, de propiedad cooperativa y gestión democrática y que contribuye a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo, de forma similar a los modelos de éxito existentes en otros países, configurándose como una vía cooperativa para garantizar el derecho a la vivienda.

-Este tipo de proyectos se están desarrollando con una fuerte dimensión colaborativa y comunitaria, que contribuye a reducir la soledad y el aislamiento social. Así mismo, también fomentan el cooperativismo y la economía social y solidaria, así como la sostenibilidad y eficiencia energética, consiguiendo un impacto social y ambiental que va mucho más allá de generar vivienda asequible.

-Aunque el modelo cuenta con casi un millar de viviendas en varias fases de desarrollo y diversos proyectos referentes ya en convivencia, que demuestran la viabilidad y el potencial de crecimiento futuro, son necesarios nuevos programas públicos de apoyo y el fortalecimiento de la colaboración público-cooperativa para hacer posible un modelo realmente escalable y una alternativa real habitacional para amplias capas de la población.

-Este sector emergente ha generado nuevos espacios de organización y representación, especialmente en el marco de la Xarxa d'Economia Solidaria (XES), REAS (Red de la Economía Alternativa y Solidaria) y otras estructuras territoriales, así como en diversas federaciones de cooperativas.

NOS COMPROMETEMOS, E INSTAMOS AL RESTO DE ADMINISTRACIONES CON COMPETENCIAS A TRABAJAR POR:

1. Difundir y poner en valor 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 políticas públicas específicas para el cooperativismo de vivienda en cesión de uso, de acuerdo con su realidad, que faciliten su crecimiento y consolidación.

3. Extender a la vivienda cooperativa en cesión de uso ayudas y políticas públicas de apoyo existentes en el ámbito del alquiler o el alquiler social que todavía no son asimilables, en la medida en 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. Impulsar modificaciones legales, por parte de las administraciones con competencias, para blindar el modelo de forma permanente en aquellos aspectos claves que garanticen su interés general, como es:

- Propiedad o titularidad por parte de la cooperativa de los inmuebles de forma indefinida o a largo plazo.
- Gestión democrática por parte de las socias habitantes
- La cesión del uso, como derecho personalísimo, sin constituir ningún derecho real hacia las socias.
- Ausencia de lucro por parte de la cooperativa y por parte de las socias, con un régimen económico al margen del mercado.
- Aportaciones económicas principalmente de carácter mensual, similares a un arrendamiento, limitando el capital social retornable respecto al total de la inversión.

5. Ceder suelo y patrimonio público, mediante derechos de superficie de forma gratuita o con un canon asequible, por el impulso de vivienda social y asequible en régimen cooperativo en cesión de uso.

6. Impulsar la implementación de instrumentos de captación, gestión de suelo y patrimonio con una dimensión público-comunitaria que faciliten aumentar la vivienda cooperativa en cesión de uso y 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 otros países.

7. Impulsar y garantizar ayudas económicas suficientes y estables para la generación de nuevos proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso, tanto de obra nueva o rehabilitación sobre suelo público como basados en la adquisición de patrimonio privado. Impulsar ayudas específicas complementarias como es a la capitalización por parte de las personas socias, ayudas al pago de la cuota mensual, a la inclusión de personas con especial vulnerabilidad o a la eficiencia energética entre otras.

8. Establecer bonificaciones fiscales por la vivienda cooperativa en cesión de uso en el ámbito local (IBI, ICIO...), autonómico (ITP/AJD, IRPF...) y estatal (IVA superreducido en la autopromoción, consideración de cooperativas especialmente protegidas...) para favorecer la asequibilidad.

9. Promover líneas de financiación en la vivienda cooperativa en cesión de uso desde de los diferentes instrumentos de banca pública existentes, fomentando la subsidiación pública de tipos de interés por parte de la administración pública.

10. Crear líneas de garantía para facilitar el acceso a la financiación privada, especialmente para la banca ética y/o cooperativa, e impulsar instrumentos conjuntos con el sector para la constitución de avales y otros mecanismos financieros.

11. Reconocer y promover la vivienda cooperativa en cesión de uso para personas mayores con servicios y espacios compartidos (o covivienda senior) como una modalidad alternativa a la institucionalización del modelo de residencias y apoyar a los proyectos que se desarrollan para facilitar su asequibilidad. Impulsar el reconocimiento de prestaciones equivalentes a las existentes en otras modalidades

12. Impulsar la vivienda cooperativa en cesión de uso en entornos rurales como una vía para evitar el despoblamiento y promover el arraigo, el equilibrio territorial, la sostenibilidad ambiental y la generación de tejido socioeconómico local y comunitario.

Por último, hacemos un llamamiento a grupos de usuarios y usuarias, cooperativas, equipos técnicos, entidades financieras, entidades ciudadanas, el resto de administraciones públicas y otros agentes implicados, a colaborar conjuntamente en hacer crecer y consolidar la vivienda cooperativa en cesión de uso para garantizar el derecho a la vivienda.