

DECLARACIÓN de DONOSTIA

Vivienda Cooperativa en Cesión de Uso Senior

Grupo Senior de Vivienda en REAS RdR

Donostia, 29 de noviembre de 2024

Las administraciones públicas abajo firmantes, en el contexto del Foro de vivienda cooperativa en cesión de uso para personas mayores celebrado en la ciudad de Donostia - San Sebastián, el viernes 29 de noviembre de 2024,

Consideramos que

- Garantizar el **derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas y en todas las etapas de la vida**, es uno de los grandes retos colectivos que afrontamos como sociedad. Un reto que debe ir vinculado a la transición ecosocial, entendida como el desarrollo 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 a programas integrales de política pública para las diferentes fases de la vida de la cooperativa.
- El modelo cooperativo de vivienda en cesión de uso, de iniciativa social y sin ánimo de lucro, resulta adecuado para el **desarrollo de proyectos sociales inclusivos y participativos**. Estas iniciativas impulsan un nuevo modelo de vida y convivencia basado en la cooperación, la participación y la solidaridad, organizados para tener una vida saludable, digna, autogestionada y en comunidad, capaz de ofrecer también el **acompañamiento necesario hasta el final de vida**.

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, 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:
 - **Mejorar la salud y el bienestar de las personas** al vivir en un entorno social elegido, con propósito de vida, aprendizaje y colaboración.
 - **Reducir la soledad no deseada, el aislamiento social, la vulnerabilidad, y a prevenir o retardar estados de dependencia.**
 - **Facilitar la resiliencia, fortaleciendo los lazos y el sentido de comunidad**, reconociendo los cuidados mutuos para abordar la vulnerabilidad y el aislamiento creciente. La experiencia y el apoyo favorecen un envejecimiento consciente que conlleva una vida plena.
 - **Integrar un sistema de cuidados no institucionalizados**, centrados en la persona, en su proyecto de vida y con base comunitaria. Más conectado con las necesidades reales, más cercano, y por lo tanto más eficiente.
 - **Promover la sostenibilidad y la eficiencia energética**, consiguiendo un impacto social y ambiental que va mucho más allá de generar vivienda adecuada.
 - **Fomentar el cooperativismo y la economía social y solidaria**, con entidades y tejidos sociales cuyos principios priorizan el cuidado de la vida y de las personas.
 - **Incorporar la corresponsabilidad y el arraigo social con el entorno**, apostando por la generación de proyectos comprometidos con el medio

ambiente, con el territorio y abiertos y arraigados con el tejido social y vecinal del entorno.

- Existen iniciativas en diferentes fases de desarrollo y diversos proyectos referentes ya en convivencia, que demuestran la viabilidad y el potencial de crecimiento. Son necesarios nuevos programas públicos de apoyo, alineados con la **desinstitucionalización de los cuidados y el fortalecimiento de la colaboración público-cooperativa**, para hacer posible un modelo que llegue a todos los territorios como una alternativa real habitacional más saludable para las personas mayores.
- Es necesario afrontar **cambios culturales y políticos** adaptados a las **necesidades de las personas mayores**, considerándose como un **activo para el entorno y su contribución de valor en la sociedad**, y diversificar las alternativas residenciales con vocación **hasta el final de la vida**.
- Estos modelos **están generando un creciente interés y demanda**, debido a su carácter social y su visión de inclusividad, con capacidad real para satisfacer las necesidades de las personas mayores.
- Este sector emergente ha generado nuevos **espacios de organización y representación estatal**, especialmente en el marco **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. **Reconocer y promover la vivienda cooperativa en cesión de uso para personas mayores con servicios y espacios compartidos** (covivienda senior) como una modalidad alternativa a los modelos residenciales y apoyar a los proyectos que se desarrollan para facilitar su asequibilidad.

2. **Difundir y poner en valor la vivienda cooperativa en cesión de uso senior** como una opción residencial y de cuidados no especulativa y sin ánimo de lucro, de interés general, que contribuye a aumentar el parque de vivienda asequible adaptada a las personas mayores para habitar en comunidad, con apoyo mutuo y dignidad hasta el final de la vida.
3. **Propiciar la corresponsabilidad entre la Administración Pública y las iniciativas comunitarias** (sin ánimo de lucro, sociales...) de personas mayores en la atención a sus necesidades para, más allá de los cuidados mutuos, asegurar el acceso a los recursos públicos necesarios que permitan la atención debida y la sostenibilidad de cada proyecto.
4. **Desarrollar políticas públicas específicas** para el cooperativismo de vivienda en cesión de uso senior, de acuerdo a sus particularidades y su realidad, que faciliten su crecimiento y consolidación.
5. **Asimilar las ayudas y políticas públicas de apoyo al alquiler o alquiler social** a la vivienda cooperativa en cesión de uso senior sin ánimo de lucro.
6. **Reconocer y trabajar para el desarrollo normativo** del modelo cooperativo en cesión de uso sin ánimo de lucro con atención a la variante para personas mayores o senior, en sus diferentes ámbitos como la vivienda, los servicios sociales y la economía social, recogiendo los múltiples aspectos que le otorgan valor social.
7. **Incorporar el modelo como una modalidad de servicio habitacional para la promoción de la autonomía personal** y de atención a la discapacidad y la dependencia, permitiendo **la desinstitucionalización y el acceso a las prestaciones individuales**, que podrán mutualizarse en cada proyecto si se considera necesario para su comunidad.
8. **Impulsar el reconocimiento de prestaciones equivalentes a las existentes en otras modalidades.**
9. **Impulsar modificaciones legales 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, para garantizar la sostenibilidad de los proyectos y accesibilidad a las cooperativas.

10. **Facilitar el acceso a suelo y patrimonio público bajo la fórmula de cesión en derecho de superficie** a largo plazo, de forma gratuita o con un canon asequible. Arbitrando medidas compensatorias en el caso de que no todas las personas cooperativistas respondan al perfil propio de acceso a «vivienda de protección oficial» (Cesión de viviendas en propiedad a la bolsa pública de alquiler social).
11. **Establecer bonificaciones fiscales** para 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. Considerar así mismo, que los ingresos debidos a la vivienda en propiedad anterior, si la hubiera, son una aportación para la vivienda cooperativa.
12. **Promover líneas de financiación desde los instrumentos de banca pública** fomentando la subsidiación pública de tipos de interés por parte de la administración pública.

13. **Crear líneas de garantía y avales públicos** 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.
14. Desarrollar la **colaboración público-cooperativa** con el objetivo de garantizar y mantener de forma indefinida la propiedad colectiva, asegurando la asequibilidad y la inclusividad.

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 adecuada para toda la vida.