

A la Mesa del Congreso de los Diputados, de conformidad con los artículos 193 y siguientes del Reglamento de la Cámara, se presenta la siguiente Proposición no de Ley relativa a favorecer la vivienda cooperativa en cesión de uso para seguir favoreciendo el acceso a la vivienda, para su debate en la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana.

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. Asimismo, este reto 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.

La legislación vigente establece objetivos clave en este sentido, señalando diferentes vías para alcanzarlos. Más allá de las distintas normas a nivel internacional y europeo, en relación al ámbito estatal, existe la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, donde se establece el reconocimiento de su función social, así como la obligación y responsabilidad por parte de las administraciones públicas de garantizar el derecho a una vivienda asequible.

Así, en el artículo 12 se establece que «(...) Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias, el Estado llevará a cabo la planificación necesaria con su correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

Igualmente, en el artículo 2 s) se establece que en el fin de las políticas públicas de vivienda potenciar la economía social.

En el artículo 3 de la misma ley se define el concepto de vivienda social y establece que se podrá gestionar a través de fórmulas de colaboración público-privada, así como de parque de vivienda y alojamiento del tercer sector, definiendo como el conjunto de inmuebles de titularidad o gestionados por entidades sin ánimo de lucro con fines sociales vinculados a la vivienda, siendo este el caso de las cooperativas de vivienda en cesión de uso.

El artículo 4 establece que los servicios de interés general que define podrán realizarse a través de acuerdos con entidades de la economía social.

Por otro lado, el artículo 25 regula la colaboración público-privada y el fondo de vivienda asequible, especialmente a través de acuerdos específicos con las entidades del tercer sector, entre otros.

En este marco, varias comunidades autónomas han adoptado y reconocido el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso en las normativas cooperativas, de vivienda o urbanismo, parciales o relativas en su gestión mayor, entre otros, lo que da cuenta de su creciente aceptación y relevancia, así como su elevado interés social. Este reconocimiento a nivel estatal es una tendencia hacia modelos de vivienda más diversos y adaptados a diferentes necesidades sociales. El modelo de vivienda en cesión de uso está desarrollando en diferentes territorios a través de cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro, donde la propiedad recae en la cooperativa y el derecho de uso de la vivienda o el alojamiento lo es para las personas socias, con lo que se garantiza que no se realicen actividades especulativas ni se desvirtúe el destino social de las viviendas y se pueda garantizar el acceso a la vivienda en términos asequibles y estables.

Este modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso toma de referencia experiencias como las de Quebec, Dinamarca, Suiza o Uruguay. Modelos de éxito, basados en la colaboración público-cooperativa, con más de 50 años de historia, que han permitido generar vivienda asequible por un grueso considerable de la población —1.300 cooperativas con 30.000 viviendas en Quebec, 650 cooperativas con 35.000 viviendas en Uruguay, y 10.000 cooperativas con el 8% del parque de vivienda en Dinamarca y 30% en Copenhague o 7% del parque en Suiza—. Estas experiencias se han podido desarrollar gracias a una clara regulación del modelo y al desarrollo de programas integrales de política pública para distintas fases de la vida de la cooperativa.

La iniciativa del movimiento cooperativo y las primeras experiencias de colaboración público comunitaria en este campo, han hecho posible que, en 2024, en todo el estado, haya más de 50 proyectos en funcionamiento, más de 100 en proceso de desarrollo y un número muy amplio de grupos preparados para nuevos proyectos.

Esto suma un total de más de 2.000 viviendas en diferentes fases de desarrollo, una cantidad incipiente pero que demuestra la viabilidad y potencialidad del modelo cooperativo para dar respuesta a la necesidad de vivienda.

El fortalecimiento de la colaboración entre las administraciones públicas y el movimiento cooperativo de la economía social y solidaria es una de las claves de futuro para consolidar la vía cooperativa en el derecho a la vivienda.

Por todo ello, el Grupo Parlamentario Socialista presenta la siguiente **Proposición no de Ley**.

El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a:

1. Impulsar, en coordinación con todas las administraciones competentes y con pleno respeto a sus respectivas competencias, una estrategia de actuación para favorecer el modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso.
2. 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, economía social y solidaria y el fortalecimiento de dinámicas comunitarias.

3. Desarrollar una política pública propia y específica de fomento y apoyo al cooperativismo de vivienda en cesión de uso, de forma transversal y desde los distintos ministerios implicados.
4. Seguir asimilando el régimen cooperativo en cesión de uso al régimen de alquiler, tal y como sucede en los planes estatales de vivienda y otras políticas públicas, 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.
5. Promover todas aquellas modificaciones normativas necesarias que faciliten el funcionamiento de este modelo.
6. Fomentar la cesión de suelo o patrimonio público por parte de las diferentes administraciones públicas, para que cada una dentro de sus competencias, aporten para incentivar este tipo de viviendas.
7. Estudiar medidas de apoyo para la promoción de propuestas de este tipo de viviendas, profundizando en su estímulo a través de los diferentes programas incluidos en el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, continuando lo ya ha iniciado en los planes vigentes, o mejorando las condiciones de los créditos ICO.
8. Continuar impulsando el Plan Estatal de Viviendas para la vivienda Cooperativa en Cesión de uso, a partir del actual programa 8, dotada con recursos suficientes, y incluyendo diferentes medidas de política pública en el ámbito de la financiación, fiscalidad, o regulación, entre otras, en un marco de mayor dotación económica y desarrollo de los programas del PEAV que permita seguir contribuyendo a aumentar el parque de vivienda social y asequible a largo plazo.
9. Seguir impulsando el programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad del Plan Estatal de Vivienda para que las Administraciones competentes reconozcan y promuevan la vivienda de oferta en alquiler asequible.