

Aportaciones FRAVM al Plan Estatal de Vivienda 2026-30:

Respecto del Preámbulo

Apartado I

Este apartado está dedicado a describir cómo la Constitución reparte y limita competencias en materia de vivienda, cómo el Tribunal Constitucional reprochó con la *sentencia 80/2018* la ausencia de ley estatal que limitase a las autonomías las competencias de vivienda desde la perspectiva constitucional, cómo la doctrina constitucional clarifica desde entonces que la vivienda no es una competencia exclusiva de las autonomías y que todo ello llevó al actual gobierno a la aprobación de *la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda*, que introduce, tras 46 años de democracia, una norma estatal que regula de manera integral el derecho recogido en el artículo 47 de la CE, delimitando claramente el rol del Estado, a la vez que le da también legitimidad para que dicho rol sea más activo en la garantía del derecho a la vivienda y en la coordinación interadministrativa, pudiendo planificar y coordinar, con financiación estatal y ejecución descentralizada, políticas de vivienda propias.

En este apartado también se explicita que la política de vivienda del Ministerio, con este Plan Estatal 2026-2030, reconoce a la *vivienda* como quinto pilar del Estado del Bienestar, apostando por la creación de un parque público permanente, además de velar por que cumpla su función social, evitando la especulación.

Más allá de que el contenido suena bien, resulta demasiado evidente que se ha perdido la ocasión de hacer algo de autocrítica en relación con *la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda* y sus insuficiencias, como las dificultades de aprobar en la Conferencia Sectorial los criterios objetivos de reparto de créditos entre las comunidades autónomas, por no hablar del rechazo de un gran número de gobiernos regionales a utilizar los instrumentos de que les dota la ley para contener el precio de los alquileres, por ejemplo, con la declaración de las conocidas como *zonas de mercado pensionado*.

Apartado II

Honestamente, creemos que cuando nos retrotraemos a una etapa de la dictadura franquista para referenciar cualquier aspecto de una intervención actual, no se puede hacer dicha mención obviando que estamos refiriéndonos a algo ocurrido en un período caracterizado por la falta de libertades propia de un gobierno antidemocrático y toda la casuística que le acompaña. De no hacerlo, podemos llevar a la confusión de pensar que hablamos de un momento cualquiera del pasado de nuestra democracia y no es así. Se debe hacer, por tanto, clara referencia a las condiciones de la dictadura, diferenciándola de nuestro período democrático. Más grave resulta si lo que se afirma, además, es una media verdad o directamente falso. Proponemos sustituir el contenido del primer párrafo del apartado II por siguiente texto:

“La política estatal de vivienda tiene sus primeras referencias en los inicios del siglo XX, en la última etapa de la restauración, con la promulgación en 1911 de la primera *Ley de Casas Baratas para personas de clase baja*, que daba facilidades a los promotores para acogerse a ayudas oficiales o préstamos de bajo interés, mientras que estipulaba requisitos de habitabilidad y tamaño para las viviendas. En 1925, durante la dictadura de Primo de Rivera, la ley relajaría sus condiciones para

que pudieran acceder personas de clase media. Más tarde, durante la Segunda República, se creó el Patronato de Política Social Inmobiliaria del Estado, para impulsar la construcción de viviendas económicas en régimen cooperativo y en 1935 se promulgó la *Ley Salmón*, que promovía la inversión pública en viviendas baratas para combatir el paro obrero y beneficios fiscales para la promoción privada de alquileres orientados a las clases medias. Veintiséis años después, ya en la dictadura franquista, se creó el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976, que respondía al grave déficit habitacional de la España de posguerra y a las condiciones del período de autarquía, caracterizado por una larga y profunda depresión económica, que conllevó un grave deterioro de las condiciones de vida de la ciudadanía, la corrupción generalizada de los aparatos del estado, el mercado negro y el crecimiento de la miseria, que supuso el retroceso más grave en los niveles de bienestar de la población de los últimos 200 años de nuestra historia. El plan asumía la necesidad de nuevas viviendas y el envejecimiento del parque edificado, estimando un horizonte de dieciséis años para resolver la escasez, siempre que el crecimiento de la oferta fuera acompañado de un Plan Nacional de Urbanismo que garantizase la disponibilidad de suelo urbanizado y evitase la especulación sobre terrenos no aptos para la edificación.”

El resto del apartado II es un recorrido histórico por los diferentes planes de vivienda de la democracia hasta el que se presenta ahora, del que se dice quiere corregir dos lecciones aprendidas de los errores de sus antecesores: *“el enorme esfuerzo financiero realizado durante décadas se ha visto seriamente debilitado por la práctica generalizada de descalificar viviendas una vez transcurrido un plazo determinado”* y *“la promoción...Tras la crisis, esta producción quedó prácticamente paralizada hasta fechas recientes”*. En realidad las dos lecciones se juntan en una, *aumentar la capacidad de promoción de vivienda protegida en todas sus formas...asegurando la permanencia indefinida de toda la oferta protegida, evitando la descalificación y consolidando un parque de vivienda protegida permanente.*

Coincidimos en la necesidad de consolidar un parque de vivienda protegida permanente, en todas sus formas pero... no de cualquier forma. Dejando a un lado el *mosaico de instrumentos financieros* que se mencionan, nos parece más importante confirmar que la promoción de vivienda protegida no se produzca exclusivamente mediante la construcción que, siendo necesaria, no puede ser la única forma, ni necesariamente la primordial, de conseguir incorporar la mayor cantidad de viviendas al pretendido *parque de vivienda protegida permanente*. Ignorar o dar un peso menor a la compra, al retracto y la captación de viviendas para engrosar el parque de vivienda protegida permanente, sería ahondar en el problema estructural que se dice querer resolver.

Apartado III

Este apartado III parece ser el diagnóstico en el que se apoya el Plan. Parte de tres sentencias (oferta insuficiente, parque envejecido y creciente dificultad de acceso) tan aparentemente indiscutibles como parciales y tendenciosas, para a continuación ir desgranándolas en un retorcido ejercicio de equilibrio de dar “la de cal y la de arena”, intentando congraciarse con todos y no pisar ningún callo.

Así, el análisis acaba siendo un recorrido elegido, que atraviesa aquellos puntos por los que el Ministerio quiere pasar, evitando los que se quiere omitir, hasta llegar a conclusiones en cada

uno de esos puntos que, tomadas por separado, pueden ser aceptables pero que, analizadas en su conjunto, resultan insuficientes o incluso erróneas.

Por poner un ejemplo, el análisis hace referencia a la oferta insuficiente de vivienda, entendemos que relacionada con la demanda social existente al respecto, aunque no se cita la relación oferta-demanda, que se da por obvia. En el desarrollo de la idea se justifica la carencia en distintas causas como el parón de la construcción o el crecimiento poblacional, utilizando datos del Banco de España para cifrar en 400.000 unidades el déficit estructural de vivienda (sabemos que otros hablan de 600.000), sin especificar el tipo de vivienda al que se refiere. ¿Necesitamos 400.000 VPPBs, VPPLs, de precio libre, viviendas de lujo? No se sabe. El análisis no menciona los más de 3 millones de viviendas vacías que reconoce el INE, aunque sí se menciona la existencia de viviendas vacías como un “uso alternativo”, pero relacionándolo con su abundancia en el medio rural, viniendo a decir que están donde la gente no las quiere/necesita, o con sus condiciones mínimas de habitabilidad. Cabe preguntarse cuando escuchamos estos planteamientos si el ser humano es tan necio como para construir tantas viviendas donde no son necesarias, o lo que es más improbable, que tenga recursos para hacerlo. Vayamos al caso de Madrid ciudad, donde la cantidad de viviendas vacías identificadas por el INE no es menor, 97.000 nada más y nada menos. Cuesta creer que haya un sólo centímetro cuadrado de la capital donde nadie quiera vivir, pero supongamos que el problema es el estado de ruina de esas viviendas. Si Madrid tuviese 97.000 viviendas en ruina equivaldría a decir que existe un problema muy grave que urge acometer. No parece que estemos hablando de eso. Más bien parece que una parte importante de las viviendas vacías en la capital, y por extensión en el resto del estado, están siendo retenidas en contra de la función social que les atribuye nuestra constitución. Y es aquí donde el análisis hace un *totum revolutum* mezclándolas con las VUTs y con las viviendas de alquiler temporal y de habitaciones, atribuyéndoles “*Usos alternativos, algunos especulativos, que precarizan a los inquilinos y reducen aún más el stock disponible para residentes permanentes*” todo ello sin concretar y pasando de puntillas. Es decir, que en realidad, la relación oferta - demanda está condicionada por la relación demanda - existencia real, o lo que es lo mismo, se está ignorando la relación stock disponible - stock real. Hacer esto induce a justificar la necesidad de construir más mientras se mira para otro lado ante la retención especulativa de la vivienda vacía. Qué menos que mencionarlo con más claridad, aunque sea para señalar el camino a las comunidades -casi todas- que lo están consintiendo.

El análisis tampoco da datos ni menciona el sinhogarismo, como tampoco se aportan sobre la precariedad de las familias vulnerables, aunque sí se las menciona para decir que se las atenderá, pero nada más. No se habla de fiscalidad, del régimen de cotización de los multipropietarios, a los que sí se menciona, ni de las sociedades tipo SICAV, COCIMI, o EDAV, que se elude mencionar. No se habla de la vivienda como objeto de inversión, ni de la compra de viviendas por parte de extranjeros y nativos para invertir en vez de para residir, o lo que viene siendo el viejo conflicto de la vivienda como bien de uso frente a la vivienda como bien de cambio. Son muchos los conflictos y muchas las carencias y necesidades que el análisis obvia.

En definitiva, falta un capítulo de diagnóstico técnico sólido con métricas y líneas base.

Apartado IV

No tenemos ningún conflicto con el apartado IV, donde se fija el armazón político-cooperativo del Plan y establece las condiciones —blindaje de la protección, 40% de cofinanciación autonómica y sistema único de información y gestión de datos— que deberán aceptarse para firmar los convenios y ejecutar el Plan.

Echamos de menos en este apartado el reconocimiento de mecanismos para poder concertar acuerdos con administraciones locales u otras entidades, en caso de que los gobiernos regionales se declaren en rebeldía contra el plan y la ley de vivienda, a fin de que la ciudadanía no se vea privada de los beneficios de ambos.

Apartado V

En este apartado, el Ministerio declara los principios que lo guían y concreta las tres palancas de intervención, con un énfasis claro en más parque público y protegido, rehabilitación y alivio del esfuerzo de los hogares. Llama la atención que se fije el porcentaje de la cuantía total destinado a la primera palanca, pero que nos deje con la duda respecto a las otras dos hasta llegar al artículo 7 del plan. La distribución de 40-30-30 es discutible, como todo, especialmente por la debilidad del texto en lo que a datos se refiere. Probablemente una relación de 40-40-20 hubiese sido más acertada para la dimensión de los problemas que debe afrontar el plan.

En lo más concreto, debemos señalar nuestro cuestionamiento de al menos tres de las trece líneas de acción:

- No podemos compartir ni llegar a entender el interés que le suscitan al Ministerio los alojamientos temporales en sus diversas modalidades citadas con anglicismos. La experiencia en Europa y en España nos señalan que este tipo de viviendas está siendo el refugio indeseado de las actuales viviendas de uso turístico ilegales, para mantener beneficios desmesurados que, si de productos bancarios se tratase, podrían ser acusados por el delito de usura. Este fenómeno de *downsizing*, *microliving* o *tiny houses*, cada vez más relacionado con la precariedad, el hacinamiento y el abuso inmobiliario, no deberían captar nuestra atención y menos aún nuestra ayuda con el dinero de todas y todos. Otra cosa es el impulso de cooperativas con cesión de superficie y en régimen de cesión de uso, donde la propia cooperativa incorpora un estilo comunitario de relación social y aprovechamiento del espacio, con las que sí estamos de acuerdo en que deban ser ayudadas. En tal caso, no estaría de más que el Ministerio incorporase en su lenguaje el concepto y término de colaboración/cooperación público - comunitaria/social, más apropiada para identificar la concertación con entidades sociales sin ánimo de lucro.
- Aunque entendemos la necesidad de acometer las necesidades emancipatorias de la población juvenil y que éstas no pueden esperar a que se hayan resuelto los problemas estructurales de la vivienda en España, porque entonces ya no estaríamos hablando de los mismos jóvenes a los que ayudar, también es cierto que las ayudas al alquiler acaban siendo, inevitablemente, casi más ayudas a los arrendadores que a los arrendatarios. De ahí que mostremos nuestros recelos a una medida controvertida como la recogida en la línea 3.a).
- También en la línea 3.a) se habla de ayudas a *la compra en municipios de 10.000 habitantes o menos*, desarrollando a continuación que “Se establecen ayudas a las personas jóvenes para la compra de viviendas en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o

menos contribuyendo al reto demográfico.” Entendemos que este tipo de ayudas deben estar dirigidas exclusivamente a la adquisición de vivienda para residencia habitual, lo que no se especifica en este apartado, aunque sí se concreta en el artículo 80 del plan, aunque fijando un plazo mínimo de cinco años desde su fecha de adquisición o incluso menos, si sobrevienen cambios de domicilio por razones laborales. Creemos que cinco años como vivienda habitual no son suficientes para garantizar que la adquisición no se hace con fines especulativos, al contrario, más bien apunta en esa dirección. En nuestra opinión, 10 años sería un plazo más acorde a los objetivos del plan y de la solución del problema estructural de la vivienda en España, acompañándolo con ajustes a casuísticas como la que también recoge el artículo 80 cuando dice que “cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.”

Apartado VI

Este apartado viene a ser la continuación del IV, del que ya hemos dicho que podía ser completado otros acuerdos con administraciones locales y otras entidades, que tampoco se mencionan en este.

Apartado VII

En el apartado VII se valora que entre 2018 y 2025 el Gobierno habría movilizado 20.988 M€ en financiación y ayudas directas, multiplicando por ocho la inversión pública respecto al periodo anterior. Evidentemente gracias a los fondos europeos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) que acaban en 2026.

Para el período 2026-30 el Ministerio calcula una inversión de 6.666 millones de euros, lo que dice que supondría incrementar en un 135% los fondos destinados al nuevo plan estatal, pero estando esta cantidad supeditada a la colaboración de la Comunidades Autónomas, que tendrían que aportar 2.666 millones para recibir los otros 4.000 millones del estado. Careciendo de un acuerdo previo que garantice el monto total a invertir en el plan, parece aventurado aseverar que será dicha cantidad total y que el incremento será del 135%.

Sea como fuere, utilizando los números del Ministerio, estaríamos hablando de que el anterior plan 2022-25 habría empleado 2.836,60 M€ en cuatro años y que ahora se emplearían 6.666M€ en cinco años, lo que equivale a dedicar 1.400M€/año a resolver el problema estructural de la vivienda en España, que vendría a ser el 0,08% del PIB de España en 2025. En nuestra opinión, todo lo que no sea invertir entre el 1% y el 3% del PIB en políticas de vivienda, nos condena irremediamente a no resolver el problema estructural de la vivienda en España.

Por último, este apartado incide en que *“resulta imprescindible avanzar hacia una regulación que refuerce la protección de los inquilinos y les otorgue seguridad residencial, al tiempo que proporcione mayor seguridad jurídica a los propietarios y garantice la función social de la vivienda, evitando dinámicas especulativas.”* Se nos antoja un ejercicio contradictorio y difícil de conseguir sin dejar de contentar a alguna de las partes. En nuestra opinión, resulta evidente que la norma a cambiar para conseguir lo que se pretenda conseguir es la Ley de Arrendamientos Urbanos, que además se podrá apoyar en otros instrumentos, pero es la LAU la piedra de toque de este asunto. Como también nos resulta evidente que las modificaciones que ha sufrido esta ley en las últimas

décadas han sido siempre para proteger al arrendador en detrimento del inquilino, hasta el punto de que la vivienda ha dejado de garantizar su función social para convertirse en un negocio sin más. Reconocer esto es el primer paso para corregir las desviaciones que ha sufrido nuestro marco regulatorio en los últimos 30 años y que han lastrado cualquier solución a los diversos problemas que sufre la vivienda en España, provocados principalmente por las prácticas especulativas de que es objeto.

Respecto del Articulado

CAPÍTULO I - Aspectos generales

Somos conocedores de que la Ley 12/2023 recoge en su artículo 3 las definiciones en materia de vivienda a los efectos de dicha ley y, por tanto, de este RD que surge de la misma, pero nos parece necesario señalar que sería útil acompañar el RD con un artículo que reproduzca las definiciones utilizadas, como también se hace con otros temas, o al menos dedicar un anexo a ello.

Artículo 2. c) Incorporar los parques de vivienda protegida y vivienda asequible incentivada como destinatarios de las actuaciones necesarias para la creación, ampliación y gestión de parques de vivienda, orientados prioritariamente a atender la necesidad de vivienda de la mayoría social de este país, en coherencia con los objetivos del RD.

Artículo 7. Creemos necesario incluir en el texto un porcentaje mínimo concreto del presupuesto de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo, que se destinado a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Proponemos que dicho montante equivalga, al menos, a una quinta parte del mencionado presupuesto.

Artículo 8.2.a). En lo relativo a las personas extranjeras no comunitarias se ha cambiado el redactado del anterior plan, lo que puede suponer mayor dificultad u obstáculos en los procesos burocráticos, por lo que proponemos que se mantenga como estaba: “En el caso de los extranjeros no comunitarios deberán contar con autorización de estancia o residencia en España.

Artículo 8.5.. Incorporar la excepción para las ayudas para las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, con el objetivo de evitar un agravamiento en las situaciones de exclusión que ya viven, debiéndose tener en cuenta que su incumplimiento puede estar motivado más por dicha situación de vulnerabilidad que por la intencionalidad que se pueda pretender sancionar.

CAPÍTULO II - Financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible

Artículo 15.1 Sustituir en el texto la expresión “*entidades sociales del tercer sector especializado en vivienda,*” por “*entidades sin ánimo de lucro especializado en vivienda,*” por ser la primera una expresión muy generalista e inconcreta que puede dar lugar a error.

Artículo 19.1 Añadir a los supuestos contemplados ayudas de “*hasta el 85% si la adquisición se produce para su arrendamiento o cesión de uso para personas pertenecientes a colectivos vulnerables que hayan estado alojadas en recursos de emergencia de servicios sociales durante un*

periodo mínimo de seis meses.” Por las dificultades actuales para conseguir salidas autónomas para las personas alojadas en estos recursos de emergencia, debido a la escasez de vivienda asequible.

Artículo 23.1 En aras de priorizar el acceso a vivienda a las personas más vulnerables proponemos que *“Las viviendas financiadas en los supuestos de los apartados a), b) y c) del artículo 14 solo podrán ser arrendadas o cedidas en uso a personas cuyos ingresos incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen **3 veces** el IPREM en el momento de la suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento o de cesión en uso.”* Así como que *“Este umbral será de **4 veces** el IPREM si se trata de personas con discapacidad, de una familia numerosa de categoría general o de una familia monoparental con un hijo/a menor a cargo y de **5 veces** el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, personas con discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 33% y familias monoparentales con más de un hijo/a menor a cargo.”*

Igualmente, para el caso en que *“la vivienda objeto de financiación se ubique en una zona declarada de mercado residencial tensionado, el umbral máximo de ingresos aplicable a la unidad de convivencia arrendataria se incrementará en una vez el IPREM (+1 IPREM) sobre el umbral que resulte de los supuestos generales del art. 14.a), b) y c)”*

No estamos de acuerdo con la parte del texto en la que se dice *“Esta limitación podrá ser modificada por acuerdo motivado adoptado por Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y la correspondiente comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, suscrito en la comisión de seguimiento del convenio.”* por la falta de transparencia y los agravios comparativos que podrían provocar negociaciones al margen del RD. Proponemos eliminarlo del articulado.

Artículo 24.9 en consonancia con lo propuesto para el artículo 23.1 proponemos limitar a 3 veces el IPREM las rentas anuales de la unidad de convivencia, pudiendo ser de 4 veces en los casos en que el arrendamiento se encuentre en una zona declarada zona de mercado residencial tensionado.

CAPÍTULO III - Financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.

No encontramos en este capítulo referencia alguna al problema que se viene sufriendo durante los últimos años, con la obligatoriedad de tributación de las ayudas percibidas para la rehabilitación por parte de personas con rentas bajas, con pensiones no contributivas, con pensiones de viudedad, perceptoras de IMV, etc. Salvo las ayudas procedentes de los fondos *next generation*, el resto de subvenciones a la rehabilitación, al tributar, modifican la base de cotización de las personas mencionadas, por lo que son requeridas a devolver el complemento de mínimos de sus pensiones por considerar que se ha producido un aumento de sus ganancias patrimoniales. Igualmente afecta a otras ayudas públicas destinadas a personas vulnerables o con discapacidad como el Ingreso Mínimo Vital, subsidios para desempleados o incluso las becas de comedores escolares.

Exigimos que el texto incorpore *“que las ayudas a la rehabilitación de vivienda dejen de ser consideradas ganancias patrimoniales, evitando que, tal y como ocurre en la actualidad, las personas que perciban ayudas y subvenciones a la rehabilitación superiores a 1.600 € estén obligadas a declarar y que dichas ayudas puedan acarrear la pérdida o reducción de prestaciones o subsidios”*.

Artículo 35.1. b) Proponemos añadir a las las entidades sociales proveedoras de vivienda, como posibles beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación integral de edificios de vivienda.

Artículo 47.4 Una de las claves para el buen funcionamiento de las rehabilitaciones es el pago anticipado de las ayudas, por lo que proponemos añadir que en los casos en que se considere que la ayuda pueda alcanzar el 100% del coste de actuación, se pueda también autorizar el anticipo de la ayuda conforme a lo previsto en el artículo 50.

Artículo 52 Las ayudas con el dinero de todas y todos, deben servir para generar beneficios a largo plazo, por lo que proponemos que, tras la rehabilitación, las viviendas objeto de la ayuda adicional regulada por este artículo, se destinen al alquiler social o asequible durante un plazo mínimo de diez años.

CAPÍTULO IV - Financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes

Artículo 55 en consonancia con lo propuesto en el artículo 23.1 proponemos limitar a 3 veces el IPREM las rentas anuales de la unidad de convivencia, aplicando las mismas variaciones según las casuísticas que las propuestas para dicho artículo.

Artículo 64.1 en consonancia con lo propuesto en el artículo 23.1 proponemos limitar a 3 veces el IPREM las rentas anuales de la unidad de convivencia, aplicando las mismas variaciones según las casuísticas que las propuestas para dicho artículo.

Artículo 66 Los precios contemplados en este artículo parecen desfasados y desconectados con el incremento del precio de la vivienda sufrido en 2025. Proponemos sean revisados al alza.

Artículo 72 en consonancia con lo propuesto en el artículo 23.1 proponemos limitar a 3 veces el IPREM las rentas anuales de la unidad de convivencia, aplicando las mismas variaciones según las casuísticas que las propuestas para dicho artículo.

Sección 4ª - sobre las ayuda a la compra en municipios de 10.000 habitantes o menos para la emancipación de las personas jóvenes Tenemos serias dudas acerca de la función social de este tipo de ayudas, si bien entendemos que podrían contribuir a una política de reequilibrio territorial destinada a combatir la despoblación, en cuyo caso se debería poner un gran énfasis en que las ayudas deban dirigirse exclusivamente a la adquisición de vivienda para residencia habitual, pero no en el plazo mínimo de cinco años desde su fecha de adquisición o incluso menos, si sobrevienen cambios de domicilio por razones laborales. Creemos que cinco años como vivienda habitual no son suficientes para garantizar que la adquisición no se hace con fines especulativos, al contrario, más bien apunta en esa dirección. En nuestra opinión, 10 años sería un plazo más acorde a los objetivos del plan y de la solución del problema estructural de la vivienda en España, acompañándolo con ajustes a casuísticas como la que también recoge el artículo 80 cuando dice que *“cuando se enajene la vivienda reinvertiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.”*

CAPÍTULO V - De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Artículo 99 Proponemos la inclusión del Consejo Asesor de Vivienda como cuarto órgano de cooperación administrativa en el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, al entender que su potencial como palanca para la implementación territorial de las políticas públicas de vivienda, puede contribuir positivamente al desarrollo del plan. La incorporación estructurada de agentes sociales, profesionales, academia y representantes del sector privado, amplía la base de cooperación más allá de las administraciones públicas. Proponemos por tanto añadir “4. Consejo Asesor de Vivienda. *El Consejo Asesor de Vivienda es un órgano colegiado, técnico, asesor y consultivo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, creado para fomentar la participación de los agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política estatal de vivienda. Estará presidido por la persona titular del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y contará con una composición plural que incluye representantes del tercer sector, de federaciones vecinales, organizaciones sindicales y empresariales, asociaciones de propiedad urbana, entidades financieras, organizaciones profesionales, así como personas expertas del ámbito académico e investigador. El Consejo Asesor de Vivienda se reunirá al menos dos veces al año, pudiendo celebrar sesiones a distancia. Podrá constituir grupos de trabajo para el análisis de cuestiones específicas y elaborará una memoria anual de actividades. Su funcionamiento no implicará incremento del gasto público.*”