



COV Cooperativa
Obrera de
Viviendas

PLAN DE TRABAJO Y PRESUPUESTO COV 2023

COOPERATIVA OBRERA DE VIVIENDAS S.C.C.L. - CIF: F-08174906



PLAN DE TRABAJO ANUAL 2023

Contexto y Plan estratégico

La salida de la crisis derivada de la Covid19 ha coincidido con una nueva crisis fruto del incremento de los costes energéticos y la guerra de Ucrania. De todas sus manifestaciones la más relevante es una inflación superior al 10%. Esta situación afecta especialmente a las personas con rentas más bajas. Sea más o menos coyuntural esta situación parece que estamos instalados, en un entorno de máxima incertidumbre.

El acceso a la vivienda sigue siendo una gran dificultad para una buena parte de la población y en El Prat se manifiesta en una falta de alquiler asequible. Se necesitan políticas continuadas de apoyo a la promoción de vivienda social en sus diferentes manifestaciones y muy especialmente en régimen de alquiler. Si hasta ahora disponer de suelo y subvenciones era el tema principal, en estos momentos el incremento de los tipos de interés es el principal escollo para promover vivienda. La COV tiene en marcha el proyecto de 101 viviendas de alquiler asequible, estable y cooperativo, la posibilidad de decidir un proyecto de vivienda en la C/Prat 25 y la disposición del Ayuntamiento para nuevas colaboraciones en materia de vivienda social.

El paro en España se manifiesta, desde hace mucho, por encima de la media europea y es especialmente dramático con respecto a los jóvenes. A pesar de las diferentes legislaciones laborales y políticas activas de empleo, nunca se ha conseguido romper esta brecha, ni en las fases de mayor crecimiento económico. La precariedad y los bajos salarios han sido también para buena parte de los trabajadores de manera que se ha instalado la denominación de *trabajadores pobres* para los que a pesar de tener trabajo no pueden disfrutar de los mínimos vitales. El Prat tiene un 8,83% paro, en la media del Baix Llobregat, y con toda esta incertidumbre la COV hace una apuesta por recuperar la formación y la creación de puestos de trabajo, como hizo en sus orígenes, esta vez de la mano de otras cooperativas y apostando por la economía social.

El envejecimiento de la población es ya una realidad presente en nuestras sociedades. En Cataluña viven 450.000 personas de más de 80 años (en 1980 eran 110.000). La esperanza de vida de las mujeres es de 86 años y de 80,5 años la de los hombres. Según el estudio CIS-Imsero, 6 de cada 10 personas mayores que viven solas reconocen sentir soledad. Ante estas cifras, la COV lleva años impulsando servicios y actividades dirigidas a las

personas mayores. El envejecimiento activo o la creación de comunidad para paliar la soledad son objetivos que han configurado lo que llamamos la covivienda senior de barrio.

El nuevo Plan estratégico enmarca la nueva misión y visión de la COV, y marca unas líneas estratégicas que el Plan de trabajo 2023 recoge.

Ejes estratégicos de actuación

1. Acción social

- 1.1. Interna de carácter cooperativo
- 1.2. Interna de carácter social
- 1.3. Externa

2. Actividades

2.1. Vivienda

- 2.1.1. Gestión de la vivienda
- 2.1.2. Gestión de los locales
- 2.1.3. Gestión de comunidades
- 2.1.4. Otras acciones vinculadas a la vivienda

2.2 Servicios a las personas

2.3 Formación y trabajo

3 Relaciones institucionales e intercooperación

4 Patrimonio y perspectiva económica

5 Acción, gestión y procesos internos

Objetivos

- Consolidar los ingresos patrimoniales
- Consolidar los servicios y las actividades actuales y el crecimiento previsto
- Asegurar la realización de los proyectos y actuaciones previstos
- Iniciar el proceso de construcción de las nuevas viviendas y garantizar su seguimiento
- Mejorar en la comunicación externa, especialmente en las comunicaciones con las personas socias
- Reforzar la estructura de organización para hacerlo posible

Actividades previstas por ejes

1. Acción social

1.1. Interna de carácter cooperativo

- Aprobación del nuevo plan estratégico
- **Modificación de Estatutos en la línea de incorporar a las personas inquilinas como socias y a otras personas con vínculos a la cooperativa. Establecer el modelo de gobernanza.**
- Plan incorporación de personas socias y de garantizar el relevo generacional de las personas socias con más diversidad de género y edad. Con implicación de todo el Consejo Rector.

1.2. Interna de carácter social

- Aprobar un plan de actuación del Casal (evaluación de las actividades y planteamiento de nuevas, con la mirada en nuevos colectivos: personas más jóvenes...)
- **Diseño de la covivienda senior de barrio (a través del singular de Suara)**
- Seguir dando impulso y apoyo a los Covgrossos
- Seguir aplicando y ampliando el Plan social para las viviendas COV
- Visibilidad de las mujeres de la cooperativa a través del 8M y otras acciones

1.3. Externa

- **Elaborar un Plan de comunicación que incluya la Revista Cooprat, la Circular, la nueva web y las redes sociales.**
- Programar la presencia en la Feria de la Economía Social y Solidaria
- Programar unas Jornadas de vivienda (las 6ª) sobre vivienda social con el apoyo del Ateneo Cooperativo.
- Seguimiento al apoyo que se da a las entidades ubicadas gratuitamente en la Escuela Ramón y Cajal.

2. Actividades

2.1. Vivienda

2.1.1. Gestión de la vivienda

- Gestión de los 184 apartamentos de alquiler y aplicación del Plan social a las personas inquilinas.
- **Construcción de la promoción de 101 viviendas de alquiler asequible, estable y cooperativo y la gestión de la participación cooperativa de los inquilinos. Control de costes, calidad y plazos.**
- Estudio y concreción de una propuesta para la C/ Prat 25
- Hacer seguimiento de las posibilidades que se abren con el desarrollo de los ARE del Prat Sud y del Prat Nord del Prat.

2.1.2. Gestión de los locales

- Seguir trabajando en el alquiler de los locales de las zonas más comerciales, asegurando la máxima ocupación. Empezar a pensar en alternativas al alquiler de retail.
- **Aprobar un Plan de alquiler social para las zonas menos comerciales, que incluya las condiciones para acceder y mantenerse (proyectos sociales, sin lucro...) y las contrapartidas (alquiler reducido, acciones por la COV o el barrio...). Incluir los conceptos de rentabilidad económica o rentabilidad social (VSI) en los locales.**

2.1.3. Gestión de comunidades

- **Plan de crecimiento del servicio de gestión de comunidades e incorporar apoyos (recursos humanos) para hacerlo posible.**
- Promoción de la rehabilitación de comunidades, especialmente en clave de eficiencia energética a través de la creación de un nuevo Fondo de ayuda de la COV (por las comunidades COV) que dé sobre todo apoyo y asesoramiento.

2.1.4. Otras acciones vinculadas a la vivienda

- **Diseño de un nuevo servicio de intermediación en temas de vivienda, pensado inicialmente por los socios de la COV, que pueda poner en contacto ofertas y demandas específicas (viviendas adaptadas, intercambio, cesión, habitaciones...).**
- Definir el papel de la brigada en la rehabilitación propia o de las comunidades o en el servicio de emergencias de las personas inquilinas.

2.2. Servicios a las personas

- **Seguimiento de la demanda del Centro de Día Primero de mayo y diseño de una nueva oferta si fuera el caso.**
- Gestión del Casal de la COV y del Casal de Gent Gran 2
- Seguimiento del SAD y valoración de los usuarios presentes, conjuntamente con Suara
- Definición del proyecto de "covivienda de barrio para personas mayores" que se puede financiar con el dinero del Proyecto Singular de Suara.

2.3. Formación y trabajo

- **Gestión del proyecto como "Escuela de segundas oportunidades y de la Economía social" para la Escuela Ramón y Cajal**

3. Relaciones institucionales e intercooperación

- Participación en la comunidad energética de El Prat como socio
- Participar en los espacios que el Ayuntamiento de El Prat tiene en funcionamiento y que tocan temáticas afines a la cooperativa: vivienda, economía social, voluntariado, personas mayores...
- Participación en los espacios locales dirigidos a entidades del tercer sector, economía social, personas mayores y vivienda. Entre otras la Taula del Voluntariat, Plan local de vivienda...
- Participación en las redes intercooperativas actuales: Habicoop.
- Participación en los espacios de promoción de la vivienda social: XMIR.
- Evaluar nuevas colaboraciones intercooperativas o sectoriales, en tema vivienda, obras (SAÓ)...
- Profundizar en las relaciones con las cooperativas socias de los Proyectos Singulares en los que colaboramos.
- Calcular el VSI anual de la COV para dar a conocer la aportación social de la Cooperativa.

4. Patrimonio y perspectiva económica

- **Encargar un plan de rehabilitación del patrimonio propio, que incluya los libros de mantenimiento de cada edificio propio y búsqueda de financiación.**
- Proyecto de rehabilitación de los apartamentos de COV a través del programa de fondos europeos (Next Generation) en colaboración con el Ayuntamiento de El Prat (casa de la energía).
- Identificar los casos singulares y críticos del patrimonio (local antiguo DIA, Escuela RyC...) para decidir si son necesarias acciones ad hoc.

5. Acción, gestión y procesos internos

- **Hay que incorporar recursos de apoyo a la actual estructura de la COV, de forma prioritaria y urgente:**
 - Refuerzo en el área de gestión de comunidades y recepción
 - Área de patrimonio (rehabilitación, energía, C/ Prat 25...)
 - Área de programas para la gestión de los programas singulares.
- Hay que plantear la posibilidad de externalizar servicios necesarios: Comunicación (redes, actualización de la web y la revista...)

PRESUPUESTO 2023

INGRESOS		Total
PRESTACIONES DE SERVICIOS (Gestión Comunidades y clientes particulares)		66.325,34
TRABAJOS REALIZADOS POR LA COOPERATIVA (Rehabilitació apartaments)		85.840,54
SUBVENCIONES		224.312,56
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN		1.305.126,29
Alquileres apartamentos	617.448,93	
Alquileres locales, parking y taquillas	684.652,36	
Otros ingresos	3.025,00	
TOTAL INGRESOS		1.681.604,73
GASTOS		Total
APROVISIONAMIENTOS (Material de limpieza y mantenimiento)		-3.625,00
GASTOS DE PERSONAL (Salarios, Seg.Social, formación y vestuario laboral)		-542.646,03
OTROS GASTOS DE EXPLOTACION		-430.918,32
Arrendamientos (Renting)	-2.066,04	
Reparacion y conservación (Apartamentos, locales, centro social y oficina)	-191.584,34	
Servicios profesionales independientes	-30.519,46	
Seguros Comunidades	-46.863,29	
Seguros patrimoni COV	-23.208,08	
Seguros actividades y Resp. Civil	-9.065,17	
Comisiones bancarias	-4.924,92	
Suministros Verge de Montserrat (agua y energía)	-43.592,16	
Suministros oficina, Lo Gaiter, locales propios,etc.	-22.838,65	
Tributos	-56.256,20	
GASTOS SOCIALES		-265.908,53
- Programa social "Gent Gran"	- 144.401,11	
- Programa social socios y cooperativismo	-104.182,58	
- Otros Gastos	-15.224,84	
- Donaciones	-2.100,00	
AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO		-206.329,92
GASTOS FINANCIEROS		-7.547,08
TOTAL GASTOS		-1.456.974,88
RESULTADO		224.629,85