

# Plan Director de VIVIENDA 2006-2009

**EUSKO JAURLARITZA**



**GOBIERNO VASCO**

ETXEBIZITZA ETA GIZARTE  
GAIETAKO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA  
Y ASUNTOS SOCIALES

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia

Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2007

## 2006-2009

**Edición:** 1.º junio 2007

**Tirada:** 1.700 ejemplares

© Administración de la Comunidad Autónoma  
del País Vasco  
Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

**Internet:** [www.euskadi.net](http://www.euskadi.net)

**Edita:**

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia  
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco  
Donostia-San Sebastián, 1-01010 Vitoria-Gasteiz

**Fotocomposición:**

Mccgraphics  
Planta Elkar

**Impresión:**

Estudios Gráficos ZURE, S. A.  
Carretera Lutxana-Asua, 24-A - Erandio-Goikoa (Bizkaia)

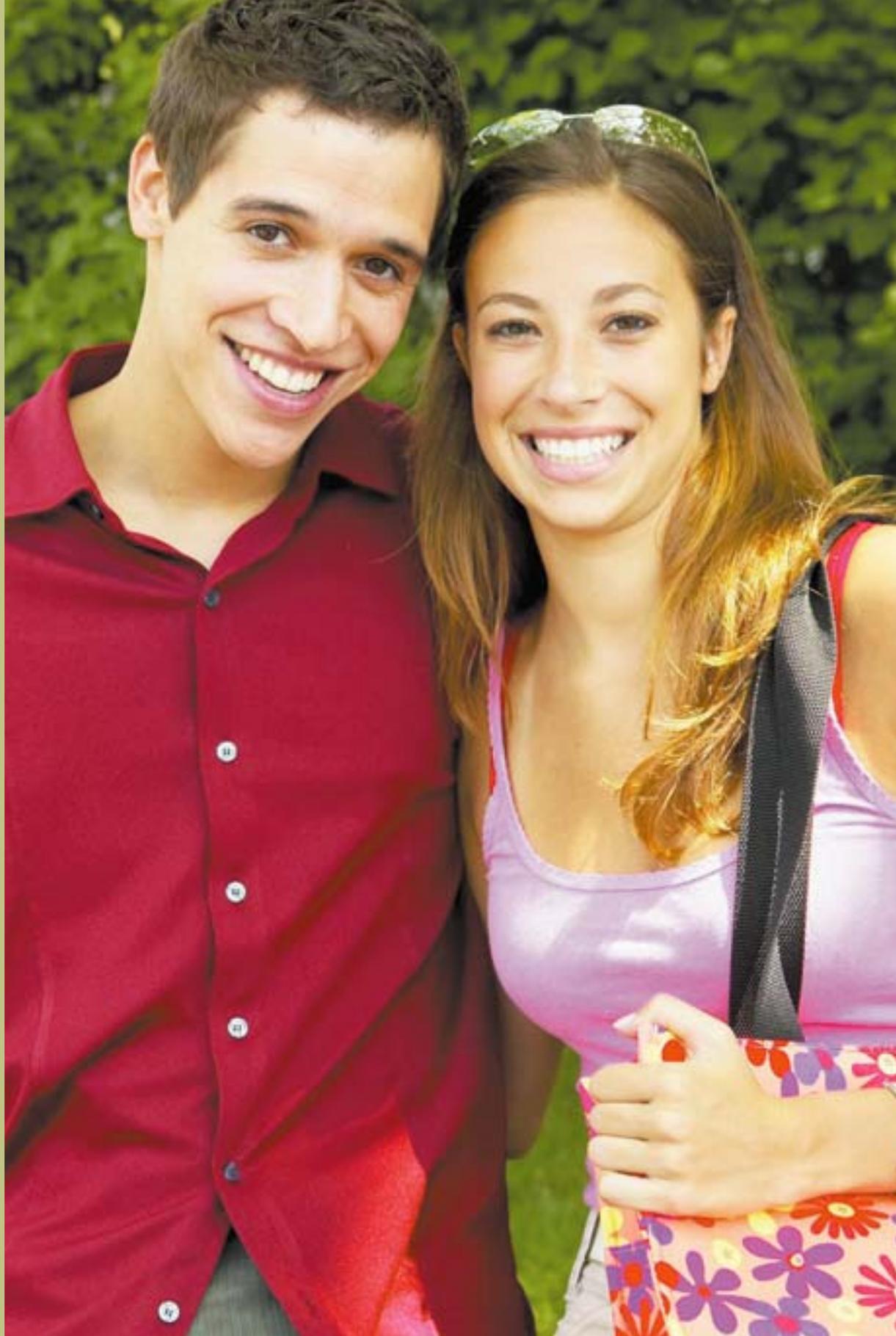
**Depósito Legal:** BI-1794-07





Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**



## Un lugar para vivir, un derecho humano

Las personas que trabajamos en el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno vasco somos conscientes de que en nuestra Comunidad un número importante de hombres y mujeres, en su mayoría jóvenes, no puede acceder a un piso en el que iniciar un proyecto de vida autónomo. Por eso hemos elaborado este Plan de Vivienda 2006-2009, que ahora tienes en tus manos. Este documento estratégico incluye compromisos, objetivos, retos, plazos... Nuestra meta es promover 27.000 nuevas viviendas en cuatro años; una parte, en derecho de superficie y, otra, en alquiler. Además, aspiramos a movilizar 5.000 viviendas vacías y sentamos las bases para habilitar lonjas y poder vivir en ellas.

El derecho a la vivienda, entendido como un derecho humano fundamental, se ha situado en el centro del debate político y social en Europa y también, cómo no, en nuestra Comunidad. Todas las personas necesitamos un lugar en el que poder vivir, pero no todas lo encontramos. Los precios del mercado libre, en propiedad o alquiler, son inaccesibles para miles de personas que con sus ingresos no pueden pagar 300.000 euros por la compra de un piso ni tampoco 600 euros mensuales de renta. Hablamos de mujeres y hombres que tienen un empleo, jóvenes en su mayoría, que sueñan con independizarse y vivir.

No lo tienen fácil. A la precariedad laboral, a los salarios que no llegan o no superan los 1.000 euros se unen las hipotecas a cincuenta años o los alquileres imposibles. ¿Qué hacer ante esta situación? Sin vivienda digna tampoco hay vida digna. El Plan de Vivienda 2006-2009 ofrece respuestas, abre nuevos caminos... pero si queremos facilitar una vivienda digna a todas las personas que lo necesitan es necesaria la implicación activa de todas las instituciones. A los Ayuntamientos les corresponde promover el planteamiento urbanístico y tienen en sus manos la posibilidad de construir vivienda protegida, apostando por el alquiler. A las Diputaciones Forales les pedimos que lideren una política fiscal más favorable al alquiler que a la propiedad y más favorable a la vivienda protegida que a la vivienda libre.

Tenemos que sumar esfuerzos desde el respeto a nuestro ámbito competencial y desde la colaboración leal. El Plan de Vivienda 2006-2009 se inscribe en una política

integral —Ley de Suelo, lucha contra el fraude, movilización de vivienda vacía, defensa del alquiler, calidad, sostenibilidad,...— que tiene una única razón de ser: poder vivir. Me refiero al derecho humano a una vivienda entendido como un derecho humano fundamental, al igual que lo son la sanidad y la educación. Pensamos en un derecho subjetivo, reconocido, funcional, ejecutable y exigible ante las instituciones. Si vivir es un derecho humano fundamental es lógico concluir que tener un lugar donde hacerlo también.



**Javier Madrazo Lavín**  
**Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales**

# ÍNDICES





# ÍNDICE

## PARTE I: MEMORIA

Plan Director de  
VIVIENDA

9

2006-2009

<b>1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO</b> .....	19
1.1. COYUNTURA Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS .....	19
1.2. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS .....	21
<b>2. OFERTA DE VIVIENDA</b> .....	25
2.1. EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA NUEVA .....	25
2.2. VIVIENDA USADA Y VIVIENDA VACÍA .....	29
2.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO .....	32
<b>3. SUELO RESIDENCIAL</b> .....	35
3.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO .....	35
3.1.1. Adquisición de suelo .....	35
3.1.2. Convenios de suelo .....	37
3.1.3. Patrimonio de suelo .....	38
3.2. LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO .....	39
<b>4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA</b> .....	43
4.1. SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN .....	43
4.1.1. Principios de sostenibilidad .....	43
4.1.2. El Código de Valoración para la Edificación Sostenible .....	43
4.1.3. El programa Eraikal .....	44
4.1.4. Medidas de lucha contra la siniestralidad en el marco de la construcción .....	45
4.1.5. Otras iniciativas y actividades del Departamento de Vivienda en innovación y edificación sostenible .....	46
4.2. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE EDIFICADO .....	48
4.2.1. Actuaciones en materia de rehabilitación .....	48
4.2.2. Programa de áreas degradadas .....	49
4.2.3. Programa de accesibilidad .....	51
4.2.4. El nuevo CTE: Rehabilitación en los edificios existentes .....	53
4.2.5. Las ITEs: Inspecciones Técnicas de Edificios .....	53
<b>5. NECESIDAD DE VIVIENDA</b> .....	55
5.1. INSCRITOS EN ETXEBIDE .....	55
5.2. NECESIDAD DE ACCESO, CAMBIO Y REHABILITACIÓN .....	57
<b>6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA</b> .....	63
6.1. ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA .....	63
6.2. CONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN .....	64

<b>7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN</b> .....	67
7.1. IDENTIFICACION DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA.....	67
7.2. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL .....	70
7.3. LA LEY DE SERVICIOS SOCIALES Y EL PROCESO ERAIKI.....	72
<b>8. FISCALIDAD</b> .....	75
8.1. INTRODUCCIÓN.....	75
8.2. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA .....	75
8.2.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas.....	75
8.2.2. Deduciones a la compra y alquiler de vivienda .....	77
8.3. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA .....	79
8.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN .....	79
8.4.1. Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar.....	80
8.4.2. Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas.....	80
8.4.3. Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación) .....	80
8.4.4. El Impuesto de Sociedades.....	81
<b>9. EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR 2002-2005</b> .....	83
9.1. HITOS Y PRINCIPALES REALIZACIONES .....	83
9.2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS CUANTITATIVOS.....	85
<b>10. ANÁLISIS DE DEBILIDADES, AMENAZAS, PUNTOS FUERTES Y OPORTUNIDADES (DAFO)</b> .....	91



# ÍNDICE

## PARTE II: PLAN DE VIVIENDA

2006-2009

<b>MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES</b> .....	97
Misión del Plan .....	97
Principios inspiradores del Plan .....	97
<b>EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN</b> .....	100
<b>1. DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA</b> .....	101
<b>EJE 1. Impulso decidido en la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías</b> .....	103
Objetivos generales.....	103
Líneas de actuación.....	105
<b>EJE 2. Presencia preferente del alquiler en la promoción de vivienda protegida</b> .....	115
Objetivos generales.....	115
Líneas de actuación.....	116
<b>EJE 3. Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida</b> .....	123
Objetivos generales.....	123
Líneas de actuación.....	125
<b>EJE 4. Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación</b> ....	131
Objetivos generales.....	131
Líneas de actuación.....	132
<b>2. PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA</b> .....	139
<b>EJE 5. Rehabilitación y regeneración urbana</b> .....	141
Objetivos generales.....	141
Líneas de actuación.....	141
<b>EJE 6. Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido</b> .....	149
Objetivos generales.....	149
Líneas de actuación.....	149

<b>3. ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA .....</b>	<b>153</b>
<b>EJE 7. Atención de calidad a las personas usuarias del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide .....</b>	<b>155</b>
Objetivos generales.....	155
Líneas de actuación.....	155
<b>EJE 8. Garantía de la función social del parque de vivienda protegida ...</b>	<b>161</b>
Objetivos generales.....	161
Líneas de actuación.....	161
<b>EJE 9. Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad ..</b>	<b>167</b>
Objetivos generales.....	167
Líneas de actuación.....	167
<b>EJE 10. Participación ciudadana en la toma de decisiones .....</b>	<b>175</b>
Objetivos generales.....	175
Líneas de actuación.....	175
<b>4. OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.....</b>	<b>181</b>
<b>EJE 11. Competencias de otras Administraciones Públicas conexas con la competencia de vivienda .....</b>	<b>183</b>
Objetivos generales.....	183
Líneas de actuación.....	183
<b>MODELO DE GESTION, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN .....</b>	<b>187</b>
Modelo de gestión.....	187
Financiación.....	188
Costes presupuestarios.....	189
Instrumentos para el seguimiento y la evaluación del Plan .....	190
<b>DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009 .....</b>	<b>191</b>
<b>ANEXO A LA CERTIFICACIÓN .....</b>	<b>193</b>

2006-2009

### Parte I: MEMORIA

Cuadro 1.1.	Escenario macroeconómico de la CAPV.....	19
Cuadro 1.2.	Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV.....	20
Cuadro 1.3.	Evolución reciente de la población de la CAPV. 2000-2005...	21
Cuadro 2.1.	Viviendas iniciadas en la CAPV. 1990-2005 .....	25
Cuadro 2.2.	Evolución del precio de la vivienda nueva. 1994-2005. ....	28
Cuadro 2.3.	Tipificación de las viviendas vacías por Territorios Históricos (2005) .....	30
Cuadro 2.4.	Evolución del precio de venta y de la renta de alquiler de las viviendas usadas en oferta. 1994-2005 .....	31
Cuadro 2.5.	Evolución de las ventas y dinamismo del mercado. 1998-2005	33
Cuadro 3.1.	Evolución de la compra de suelo según agente promotor. 1996-2005 .....	35
Cuadro 3.2.	Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2005...	36
Cuadro 3.3.	Convenios de suelo firmados, 2002-2005 .....	37
Cuadro 3.4.	Convenios de ayudas de suelo y/o urbanización (2002-2004) ..	38
Cuadro 3.5.	Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda, 2005 ...	38
Cuadro 3.6.	Expectativas de suelo. Suelo posible y/o conveniado a corto/medio plazo, 2005.....	38
Cuadro 3.7.	Nuevas tipologías de viviendas protegidas recogidas por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006.....	39
Cuadro 3.8.	Resumen de los principales instrumentos de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 .....	41
Cuadro 4.1	Empresas certificadas dentro de Eraikal .....	45
Cuadro 4.2	Líneas de actuación del Servicio Normativo y Control de Calidad .....	47
Cuadro 4.3.	Préstamos aprobados y subvenciones a la rehabilitación. 2002-2005 .....	48
Cuadro 4.4.	Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Areas Degradadas. 2002-2004 .....	49
Cuadro 4.5.	Número de Ayuntamientos y Sociedades de Rehabilitación y volumen de proyectos subvencionados. 2002-2004.....	50
Cuadro 4.6.	Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Areas Degradadas. 2005-2006 .....	51
Cuadro 4.7.	Subvenciones concedidas para la mejora de la accesibilidad. 2002-2005 .....	52
Cuadro 4.8.	Distribución de las subvenciones de accesibilidad concedidas por Territorios Históricos. 2002-2005 .....	53
Cuadro 5.1.	Características socio-demográficas de los demandantes inscritos en Etxebide (3 de abril de 2006).....	55

Cuadro 5.2.	Nivel de ingresos de los demandantes inscritos en Etxebide (3 de abril de 2006).....	56
Cuadro 6.1.	Datos de la actividad de atención a la ciudadanía de Etxebide. 2002-2005. ....	63
Cuadro 7.1	Población extranjera inscrita en Etxebide, 2006 .....	69
Cuadro 7.2	Personas sin hogar por Territorio Histórico, 2005 .....	70
Cuadro 8.1.	Impuestos que gravan la adquisición de viviendas .....	75
Cuadro 8.2.	IRPF: Deducciones a la compra y alquiler de vivienda .....	77
Cuadro 8.3.	Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas.....	79
Cuadro 9.1.	Cumplimiento de objetivos del Plan Director 2002-2005 .....	87

### Parte I: MEMORIA

Gráfico 1.1.	El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional .....	19
Gráfico 1.2.	Evolución de los tipos de interés (tipos medios anuales).....	21
Gráfico 1.3.	Evolución de la población extranjera en la CAPV. 1986-2005..	22
Gráfico 1.4.	Estimación del número de jóvenes en edades propicias para su emancipación (1996-2015).....	22
Gráfico 2.1.	Evolución de la edificación de vivienda. CAPV. 1990-2005....	26
Gráfico 2.2.	Incremento del precio de la vivienda libre entre 2002 y 2005 por Comunidades Autónomas .....	27
Gráfico 2.3.	Evolución de la superficie de las viviendas edificadas. 1994-2005. ....	29
Gráfico 2.4.	Índice de dinamismo del mercado, previsión de ventas en el próximo trimestre y evolución de los precios a un año.....	33
Gráfico 3.1.	Compra de suelo (nº viviendas) por mil habitantes por área funcional. 1996-2005 .....	37
Gráfico 4.1	Participación en el programa Eraikal .....	44
Gráfico 5.1.	Expedientes inscritos en Etxebide por Territorios Históricos (3 de abril de 2006).....	57
Gráfico 5.2.	Evolución de la superficie media de las viviendas necesitadas por las personas jóvenes .....	58
Gráfico 5.3.	Evolución de los principales motivos de la necesidad de acceso a una vivienda.....	58
Gráfico 5.4.	Evolución de la opción del alquiler para la vivienda futura ...	59
Gráfico 5.5.	Principales motivos de la necesidad de cambiar de vivienda ..	60
Gráfico 5.6.	Tipo de rehabilitación precisa por los hogares necesitados .	61
Gráfico 6.1.	Evolución de la valoración de Etxebide. Puntuación media (0-100) .....	65
Gráfico 7.1.	Distribución de las personas inscritas en Etxebide según cupos, 2006.....	67
Gráfico 7.2	Evolución de la estructura de edades de la CAPV (1981-2015) .	68
Gráfico 7.3.	Evolución del gasto y de las personas beneficiarias de Renta Básica en la CAPV, 2000-2006 .....	69
Gráfico 7.4.	Evolución del gasto y de las personas beneficiarias de las ayudas de emergencia social en la CAPV, 2000-2006.....	71
Gráfico 7.5	Distribución de las AES según destino, 2003.....	72
Gráfico 7.6.	Gasto en protección social en Europa (% del PIB), 2003 .....	73
Gráfico 8.1.	Evolución de las deducciones en el IRPF por vivienda, 2001-2004 .....	77

# ÍNDICE

## ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICOS

Plan Director de  
VIVIENDA

15

2006-2009

### Parte II: PLAN DE VIVIENDA

Cuadro 1. Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009 .....	104
Cuadro 2. Tipologías de vivienda de protección pública y nuevas figuras residenciales protegidas .....	105
Cuadro 3. Objetivos de obtención de suelo del Plan Director 2006-2009, por agentes operadores.....	109
Cuadro 4. Objetivos de promoción del Plan Director 2006-2009 .....	111
Cuadro 5. Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV .....	115
Cuadro 6. Objetivos de promoción en alquiler del Plan Director 2006-2009, por agentes operadores.....	116
Cuadro 7. Objetivos de promoción de vivienda y obtención de suelo del Plan Director 2006-2009, por agentes operadores .....	124
Cuadro 8. Cupos a aplicar en los sorteos de vivienda de protección pública del PDV 2006-2009 .....	169
Cuadro 9. Cuadro de financiación del Plan Director 2006-2009 .....	188
Cuadro 10. Costes presupuestarios del Plan Director 2006-2009.....	189







Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**





# I. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

## 1.1. COYUNTURA Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

- El PIB de la CAPV ha crecido un 3,7% en 2005, tasa ligeramente superior a la de 2004 (3,3%), y que representa el valor más elevado de los últimos 5 años. La tasa de crecimiento del PIB en 2005 sitúa a la CAPV como una de las economías más dinámicas, ya que supera la tasa de crecimiento del Estado (3,4%), la UE-25 (1,6%) y también los Estados Unidos (3,5%) y Japón (2,8%).
- Desde el punto de vista de la demanda, el crecimiento económico de la CAPV se basa en la solidez del consumo privado (crecimiento del 3,3% en 2005), pero también en la positiva evolución de la inversión (aumento del 5,3% en 2005). Sin embargo, el saldo exterior tiene una aportación ligeramente negativa al crecimiento económico (-0,1%).

### Cuadro 1.1 Escenario macroeconómico de la CAPV

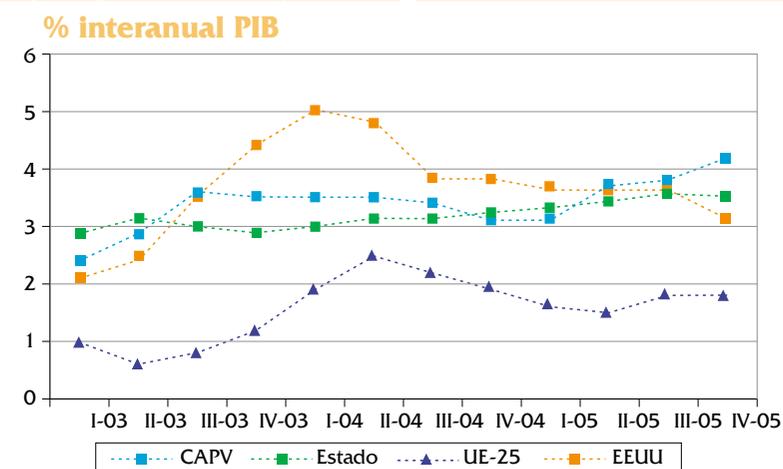
	(% variación interanual)				
	2002	2003	2004	2005	2006 (a)
PIB real	2,3	3,1	3,3	3,7	3,6
Demanda interna	3,2	4,4	3,5	3,7	3,8
IPC (Índice de Precios al Consumo) (b)	3,9	2,6	3,2	3,7	-
Ocupación PRA	5,0	1,4	1,6	1,3	-
Tasa de paro PRA (% población activa)	8,3	8,6	7,8	5,7	5,2

(a) Previsión.

(b) Tasa de incremento a diciembre de cada año.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Departamento de Hacienda y Administración Pública, Gobierno Vasco. Elaboración propia.

### Gráfico 1.1 El crecimiento económico de la CAPV en el contexto internacional



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

- Desde la óptica de la oferta, sobresale el crecimiento del sector de la construcción (6%), que un año más se consolida como principal motor de crecimiento de la economía vasca. Sin embargo, también el sector servicios y la industria alcanzan tasas de crecimiento apreciables (3,2% y 2,7%, respectivamente). Se puede estimar que un 14% del crecimiento del PIB registrado en la CAPV entre 2002 y 2005 obedece a la positiva evolución del sector de la construcción.
- La solidez del consumo interno encuentra su base en la positiva evolución del mercado laboral. En 2005 un total de 941.200 personas se encuentran ocupadas en la CAPV según los datos de la PRA, lo que supone un incremento de 12.000 personas respecto a 2004 (1,3% más). Paralelamente, la tasa de paro de la CAPV se reduce al 5,7%, con un considerable descenso respecto a la tasa de 2004 (7,8%), y más aún respecto a la de 2001 (11,1%).

(% variación interanual)

	2002	2003	2004	2005	2006 (a)
Agropesquero	-0,6	-5,7	16,8	5,8	-
Industria	0,9	1,2	2,5	2,7	3,8
Construcción	5,2	4,9	5,4	6,0	5,9
Servicios	2,7	3,2	3,1	3,2	3,0
<b>PIB a precios mercado</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>

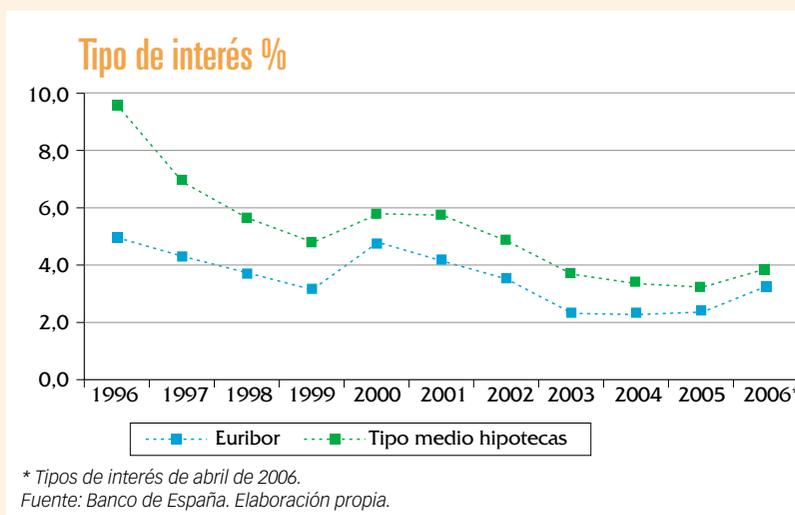
(a) Previsión.

Fuente: Eustat. Cuenta s Económicas Trimestrales. Departamento de Hacienda y Administración Pública, Gobierno Vasco. Elaboración propia.

### Cuadro 1.2. Crecimiento de los sectores económicos de la CAPV

- El repunte de la inflación constituye una de las pocas notas económicas negativas dentro de este positivo contexto general. Así, en diciembre de 2005 el IPC alcanza una tasa de variación interanual del 3,7%, valor que se sitúa por encima del registro de 2004 (3,2%), y también del de 2003 (2,6%). Este incremento de los precios puede ser atribuido en parte al importante encarecimiento del precio del petróleo, pero probablemente también obedece a la ya reseñada fortaleza de la demanda interna.
- Los tipos de interés, por su parte, continúan en niveles muy bajos, aunque en la segunda mitad de 2005 y en los primeros meses de 2006 se han registrado subidas. El Euribor, principal tipo de referencia de los préstamos hipotecarios, se sitúa en una tasa del 3,2% en abril de 2006 tras haber marcado un mínimo del 2,1% en junio de 2005. Se trata de una evolución que responde a las decisiones del Banco Central Europeo, que ha elevado el tipos de interés oficial hasta el 2,5% después de haberlo mantenido en una tasa del 2% durante varios años.

**Gráfico 1.2.**  
Evolución de los  
tipos de interés  
(tipos medios anuales)



- Las expectativas económicas para los próximos años son positivas, previéndose un crecimiento en torno al 3%, y siempre por encima de la media europea. Más concretamente, las previsiones del Gobierno Vasco para el ejercicio 2006 apuntan un crecimiento del 3,6%, con una reducción de la tasa de paro al 5,2% y una mayor contención de la inflación.

## 1.2. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS SOCIO-DEMOGRÁFICAS

- En los últimos años se viene produciendo un paulatino aumento del número de habitantes de la CAPV. Según los últimos datos del Padrón Municipal de Habitantes en 2005 la población de la CAPV alcanza un total de 2.123.800 personas (25.000 más que en 2000, un 1,2%).
- Esta ganancia poblacional obedece principalmente al aumento del número de inmigrantes que llegan a la CAPV (30.300 en 2004 frente a 11.000 a mediados de los 90). Así, entre 2000 y 2003 el saldo migratorio de la CAPV arroja un balance positivo total de 22.100 personas, con una gran afluencia de inmigrantes de nacionalidad extranjera (13.563 en 2004 por sólo 2.500 en 1998).

**Cuadro 1.3.**  
Evolución reciente  
de la población de la  
CAPV. 2000-2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005*
Álava	286.497	288.793	291.860	294.360	295.905	299.267
Bizkaia	1.132.729	1.132.616	1.133.444	1.133.428	1.132.861	1.135.847
Gipuzkoa	679.370	680.069	682.977	684.416	686.513	688.677
<b>Total CAPV</b>	<b>2.098.596</b>	<b>2.101.478</b>	<b>2.108.281</b>	<b>2.112.204</b>	<b>2.115.279</b>	<b>2.123.791</b>

(nº de habitantes)

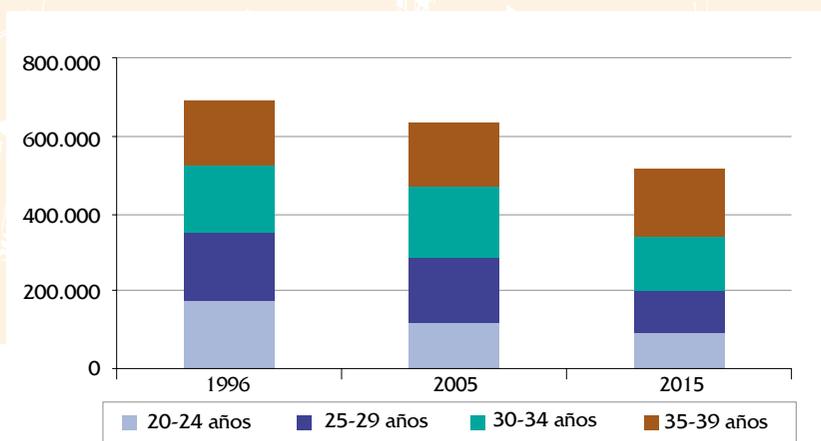
\* Datos provisionales.  
Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración Ikei.

- Según los datos del Padrón en 2005 un 3,43% de la población de la CAPV es extranjera (con una mayor presencia en Álava), tasa que supone un considerable incremento respecto al 1,82% de 2002, pero que todavía se sitúa en niveles relativamente bajos en comparación con la tasa del Estado (8,4%).



**Gráfico 1.3.**  
Evolución de la  
población extranjera  
en la CAPV.  
1986-2005

- Igualmente, según las proyecciones de población elaboradas por Eustat la cifra de habitantes continuará elevándose hasta 2015 (80.000 personas más, unas 8.000 personas/año), alcanzando un total de casi 2,2 millones de habitantes en 2015. La llegada de inmigrantes constituirá el principal impulsor de la ganancia de población de la CAPV (6.000 personas/año), con una menor incidencia del movimiento natural de la población (2.000 personas/año).
- Desde un punto de vista de la estructura de edades, en los próximos años aumentará particularmente la población de menos de 20 años (como consecuencia de las mayores tasas de natalidad) y también el colectivo de personas de 65 y más años, y sobre todos de 80 y más años. Así, el segmento de población en edades más propicias para la emancipación (entre 20 y 39 años), se irá reduciendo paulatinamente.



**Gráfico 1.4.**  
Estimación del número  
de jóvenes en edades  
propicias para su  
emancipación  
(1996-2015)

- De tal forma, desde el punto de vista de las necesidades de acceso a una vivienda, las previsiones demográficas plantean un escenario con una menor demanda de vivienda por parte de las personas jóvenes (como consecuencia de la llegada a edades propicias de emancipación de las cohortes menos numerosas, nacidas desde comienzos de los 80), y un aumento de las necesidades de vivienda de la población inmigrante.
- No obstante, también hay que tener presente el impacto de los cambios sociológicos registrados en la configuración de los hogares, con una proporción cada vez más elevada de hogares formados por una única persona. En este sentido, cabe destacar que el tamaño medio de los hogares se ha reducido de 3,69 personas en 1981 a 2,76 personas en 2001 (en 2004 se estima un tamaño medio de 2,66 personas/hogar según un estudio elaborado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales).
- Según este escenario de población, y bajo la hipótesis del mantenimiento de la tendencia a la reducción del tamaño de los hogares, se puede estimar que en los próximos 10 años se registrará un aumento de alrededor de 100.000 hogares en la CAPV (10.000 hogares/año). Se trata de un considerable aumento, si bien supone una ralentización respecto al crecimiento en el número de hogares observado en 1996 y 2005 (15.000 hogares/año).
- Por una parte, el progresivo envejecimiento de generaciones muy plenas nacidas en la posguerra provocará un aumento muy considerable del número de hogares formados por personas mayores, planteando nuevos retos a las políticas asistenciales y a las políticas públicas de vivienda.
- Por otra parte, en relación con la necesidad de acceso a una primera vivienda, el colectivo de jóvenes que alcance edades de emancipación, aunque menos numeroso que en etapas previas, junto a la demanda ya existente y a la de la población inmigrante, previsiblemente continuará impulsando la demanda de vivienda.





## 2. OFERTA DE VIVIENDA

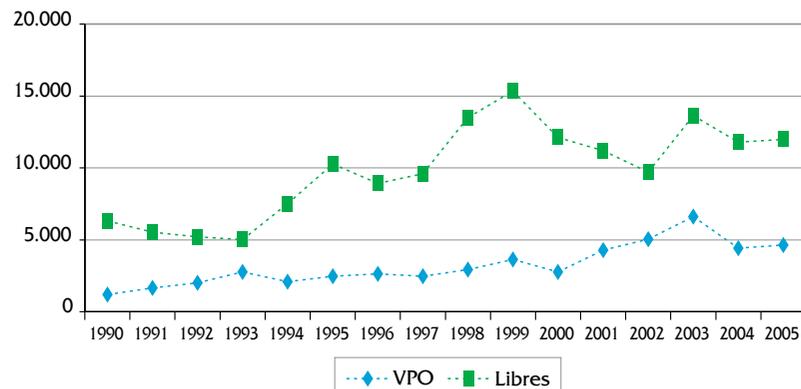
### 2.1. EDIFICACIÓN Y OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- En los últimos años, la oferta de vivienda nueva se caracteriza por un incremento en la edificación de vivienda protegida y un leve descenso en el número de viviendas libres iniciadas. Concretamente, entre 2002 y 2005 se han iniciado un total de 20.730 viviendas protegidas, esto es, 7.130 viviendas más que en los cuatro años anteriores.
- Por su parte, las 47.100 viviendas libres iniciadas ponen de relieve una ligera reducción respecto a las 52.160 viviendas del periodo 1998-2001. Considerando conjuntamente vivienda protegida y vivienda libre, se observa que desde finales de los 90 se ha producido un aumento en la edificación de vivienda nueva y, en consecuencia, un incremento de la oferta de este tipo de vivienda.
- Cabe destacar que entre 2002 y 2005 la cuota de vivienda protegida supone un 30,6% de la nueva edificación, participación que supera muy claramente la registrada en periodos precedentes (20,7% entre 1998 y 2001, y 21% entre 1994 y 1997) y que tiene especial valor en un contexto de producción elevada de vivienda libre.

**Cuadro 2.1.**  
Viviendas iniciadas  
en la CAPV.  
1990-2005

	1990-1993	1994-1997	1998-2001	2002-2005
	(nº viviendas)			
Libres	22.060	36.259	52.162	47.099
Media Anual Libres	5.515	9.065	13.041	11.775
Vivienda protegida	7.635	9.663	13.599	20.731
<b>Media Anual Prot.</b>	<b>1.909</b>	<b>2.416</b>	<b>3.400</b>	<b>5.183</b>
Total	29.695	45.922	65.761	67.830
Media anual Total	7.424	11.481	16.440	16.958
<b>% Protegida/Total</b>	<b>25,7</b>	<b>21,0</b>	<b>20,7</b>	<b>30,6</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.



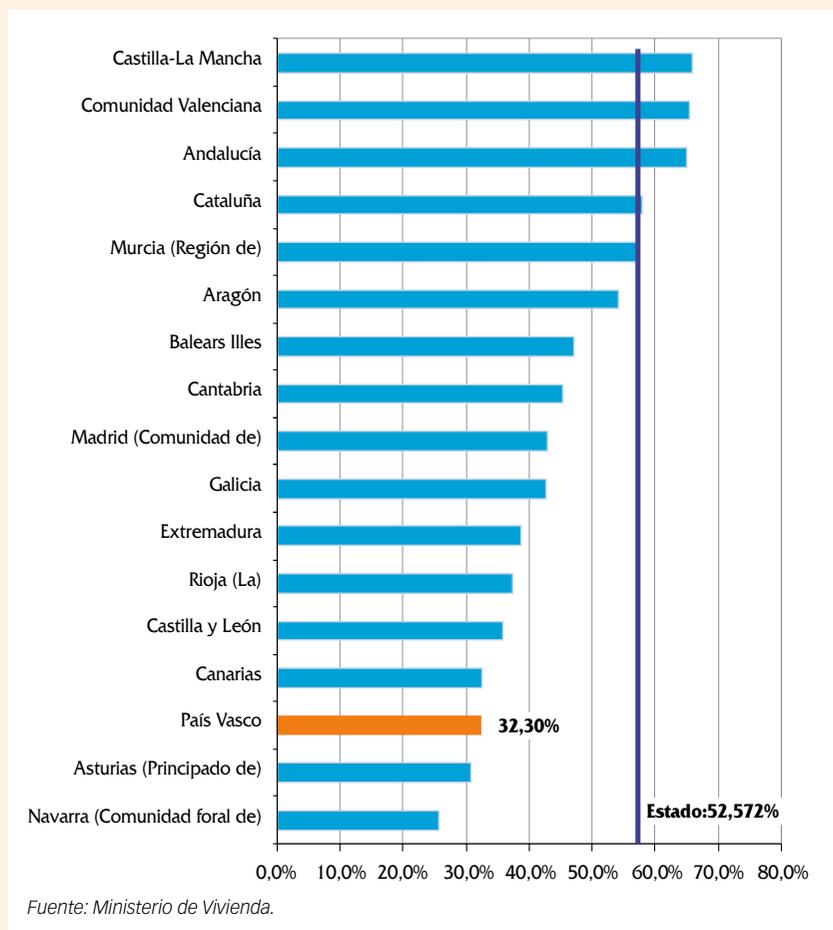
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

Gráfico 2.1.  
Evolución de la  
edificación de vivienda.  
CAPV. 1990-2005

- El aumento en el número de viviendas edificadas ha podido contribuir a moderar el incremento en los precios de la vivienda libre. Según datos del Ministerio de Vivienda, en el periodo 2002-2005 los precios de la vivienda libre en la CAPV han registrado un incremento muy inferior al del conjunto del Estado (32,5% frente al 52,5%). Cabe reseñar que la situación de partida de la CAPV era de precios muy altos, junto al resto de las comunidades de mayor renta disponible.
- En este sentido, la edificación de un elevado número de viviendas protegidas de precio reducido en la CAPV ha permitido crear un segmento de mercado con precios muy asequibles y, al mismo tiempo, ha podido ejercer una presión a la baja sobre los precios de la vivienda libre.



**Gráfico 2.2.**  
**Incremento del**  
**precio de la vivienda**  
**libre entre**  
**2002 y 2005**  
**por Comunidades**  
**Autónomas**



- Según los últimos datos disponibles, en 2005 el precio de la vivienda libre en la CAPV se sitúa en 3.369€/m<sup>2</sup>, esto es, 2,7 veces superior al precio más elevado de la vivienda protegida en venta (1.237,2€/m<sup>2</sup>). Atendiendo a la evolución, la tasa de variación anual para la vivienda libre de nueva construcción se situó en 2005 en un 16%. Prestando atención a la evolución de las tasas, se comprueba una progresiva disminución de las tasas observadas a lo largo de 2005, apuntando a una paulatina contención en el crecimiento del precio de las viviendas nuevas libres.
- Por otro lado, la oferta de vivienda nueva en alquiler se encuentra claramente marcada por la amplia cuota de la vivienda protegida en alquiler. Gracias al aumento de la edificación de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas entre 2002 y 2005 frente a sólo 1.560 entre 1998 y 2001), más del 50% de la viviendas ofrecidas en alquiler al año son viviendas protegidas en alquiler.

- En cuanto a los niveles de renta de las viviendas protegidas edificadas en alquiler, los últimos datos disponibles sitúan el alquiler medio en 397,5€/mes para las VPO y en 147,6€/mes para las Viviendas Sociales, esto es, unos niveles claramente accesibles ya que la actual regulación normativa trata de adecuar estos alquileres a la capacidad adquisitiva de sus ocupantes. En términos comparativos los alquileres de las viviendas protegidas se sitúan en niveles claramente inferiores a los de la vivienda libre en alquiler (807€/mes)<sup>1</sup>.
- Por otra parte, en relación con las características de las viviendas edificadas, merece la pena reseñar que no se observan cambios relevantes en la superficie de las viviendas edificadas, tal y como cabría esperar a tenor de la reducción del tamaño medio de los hogares de la CAPV. No obstante, es previsible que los planeamientos municipales destierren el indicador de viviendas por hectárea, incrementando la flexibilidad del urbanismo y su capacidad para adaptarse a las nuevas necesidades sociales<sup>2</sup>.
- Además, se trata de una apreciación válida tanto en lo que atañe a la vivienda protegida como a la vivienda libre. Así, en el caso de las viviendas protegidas, en 2005 la superficie media se sitúa en 77 m<sup>2</sup>, cifra muy similar a la de mediados de los 90. Igualmente, en el caso de las viviendas libres, el dato del último año (85 m<sup>2</sup>), supone una leve reducción respecto a los datos de mediados de los 90 (unos 94 m<sup>2</sup>), pero supera claramente los tamaños de las viviendas edificadas en los 50 y en los 60 (unos 75 m<sup>2</sup>).
- Por último, también cabe señalar que las viviendas protegidas tienen como media una superficie inferior a las viviendas libres (8 m<sup>2</sup> menos, en el último año), habiéndose observado una leve reducción en el diferencial en los últimos años.

Año	VIVIENDA LIBRE	(euros/m <sup>2</sup> )	
		VIVIENDA PROTEGIDA VPO	SOCIAL
1994	1.268,1	644,6	
1995	1.493,5	701,7	
1996	1.502,5	695,7	
1997	1.478,5	700,2	
1998	1.490,5	638,6	
1999	1.568,6	700,2	
2000	1.839,1	901,8	550,0
2001	2.219,7	922,8	520,5
2002	2.345,6	1.007,8	521,3
2003	2.510,0	1.047,4	597,1
2004	2.905,2	1.129,0	670,3
2005	3.369,0	1.245,8	756,5

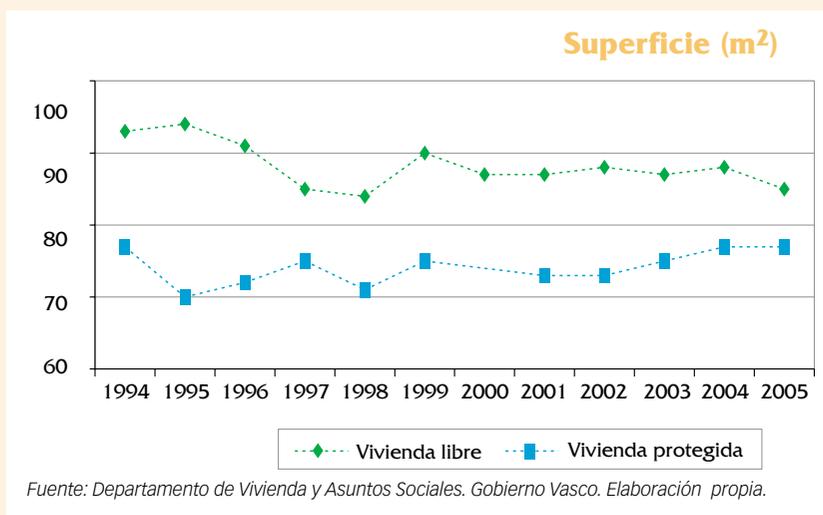
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.

**Cuadro 2.2.**  
Evolución del precio  
de la vivienda nueva.  
1994-2005

<sup>1</sup> Ver el apartado 2.2 para más información al respecto.

<sup>2</sup> La Ley del Suelo modifica el medidor de la densidad a m<sup>2</sup> de techo edificable por m<sup>2</sup> de suelo.

**Gráfico 2.3.**  
Evolución de la  
superficie de las  
viviendas edificadas.  
1994-2005



## 2.2. VIVIENDA USADA Y VIVIENDA VACÍA

- Al igual que sucede con la vivienda nueva, la oferta de vivienda usada de la CAPV se caracteriza por el predominio de la oferta de vivienda en venta y por la estrechez de la oferta de vivienda usada en alquiler.
- No obstante, la puesta en marcha del Programa Bizigune en 2003 ha permitido que un importante volumen de viviendas vacías se incorporen a la oferta de vivienda usada en alquiler, y lo que es más importante, ha permitido crear un segmento de vivienda usada en alquiler con niveles de rentas accesibles para la población con menores niveles de ingresos.
- En primer lugar, hay que señalar que la oferta de vivienda usada se encuentra condicionada por las propias características del parque de vivienda de la CAPV, y muy particularmente por el uso de estas viviendas.
- Según el Censo de Población y Vivienda de 2001, el parque de vivienda de la CAPV se encuentra integrado por un total de casi 890.000 viviendas, de las que cerca de un 84% se utilizan como vivienda principal, otro 5% como vivienda secundaria, y de las que un 10% se encuentran vacías.
- Un estudio elaborado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en 2005 reduce la anterior cifra y apunta que aproximadamente 54.500 viviendas se encuentran vacías en la CAPV. De éstas unas 26.700 viviendas podrían ser gestionadas para obtener su incorporación al mercado de alquiler protegido.



	CAPV	Álava	Gipuzkoa	Bizkaia
Vacías	54.445	8.006	24.827	21.612
De temporada	20.198	4.852	8.241	7.105
Deshabitadas	34.247	3.154	16.586	14.507
<b>Gestionables</b>	<b>26.691</b>	<b>2.938</b>	<b>13.531</b>	<b>10.222</b>
En el mercado	7.556	216	3.055	4.285

(nº viviendas)

### Cuadro 2.3. Tipificación de las viviendas vacías por Territorios Históricos (2005)

Fuente: Encuesta sobre Vivienda Vacía, 2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En lo que se refiere al régimen de tenencia de las viviendas principales, el Censo de 2001 muestra que la gran mayoría de los hogares tiene su vivienda en propiedad (un 89%), siendo muy inferior la proporción de viviendas en alquiler (7,3%). De hecho, la proporción de viviendas en alquiler se ha reducido muy considerablemente respecto a 1981, cuando representaba un 15,6% del total.
- Otra característica a tener en cuenta es la relativa antigüedad del parque de vivienda de la CAPV, que el Censo de 2001 cifraba en una media de 40 años debido a la gran proporción de viviendas construidas en los años 60 y 70 (un 44,4% del total). Además, considerando que hay 120.000 viviendas edificadas antes de 1920 parece probable que en los próximos años vayan aumentando las necesidades de nuevas actuaciones de rehabilitación.
- En todo caso, la antigüedad de las viviendas libres no supone un impedimento para que su precio de venta en el mercado libre siga elevándose. Concretamente, los últimos datos disponibles sitúan el precio de la vivienda usada en 3.432€/m<sup>2</sup>, incluso ligeramente por encima del precio de las viviendas nuevas (3.369€/m<sup>2</sup>). Aparentemente, el hecho de que muchas de estas viviendas se encuentren localizadas en la zona centro de las ciudades les confiere un "valor adicional" que compensa su mayor antigüedad.

**Cuadro 2.4.**  
Evolución del precio  
de venta y de la  
renta de alquiler  
de las viviendas  
usadas en oferta.  
1994-2005

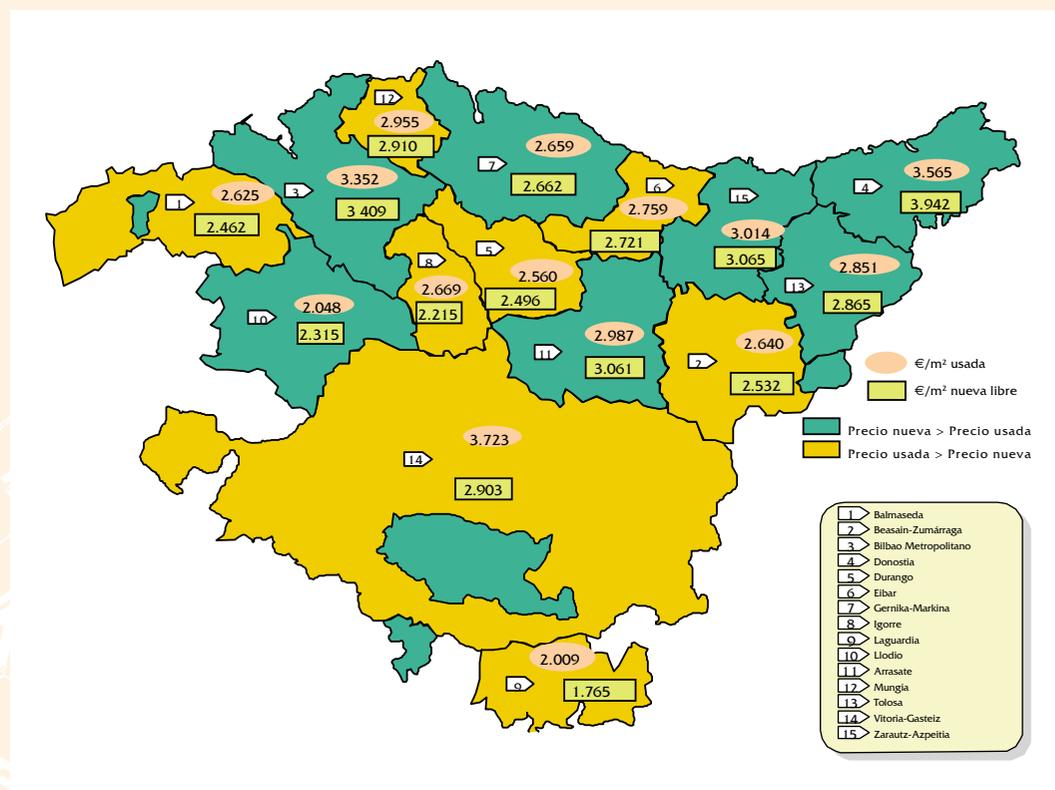
<b>Año</b>	<b>PRECIO VENTA (euros/m<sup>2</sup>)</b>	<b>ALQUILER (euros/mes)</b>
1994	1.331,2	583,0
1995	1.350,8	534,9
1996	1.398,9	528,9
1997	1.404,9	528,9
1998	1.451,4	528,9
1999	1.879,7	565,0
2000	2.339,4	595,0
2001	2.408,4	634,0
2002	2.594,5	689,7
2003	2.702,9	693,1
2004	2.966,6	724,4
2005	3.431,7	807,4

*Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. Elaboración propia.*

- Igualmente, en el caso de las viviendas en alquiler, las actuales condiciones de los contratos de arrendamiento y la escasez de la oferta provoca que los alquileres alcancen valores en torno a los 807€/mes, fuera del alcance de muchas personas con necesidad de alquilar una vivienda. En esta misma línea, únicamente un 10% de las viviendas libres en alquiler tienen una renta inferior a los 600€/mes.
- Por este motivo, hay que destacar que más de un 50% de las viviendas ofrecidas en alquiler en la CAPV son viviendas protegidas en alquiler. Y, por esta misma razón, hay que valorar muy positivamente la aportación del Programa Bizigune, que desde 2003 ha contribuido a que se incorporen a la oferta de vivienda en alquiler un total de 1.900 viviendas que se encontraban vacías. Además, para ello Bizigune ha firmado convenios de colaboración con 20 Ayuntamientos de la CAPV de los tres Territorios Históricos, destacando el caso de Bilbao<sup>3</sup>.
- Aún más, este programa ha permitido que unidades convivenciales con niveles de ingresos medios-bajos (hasta 21.100 euros), pudiesen arrendar una vivienda pagando como máximo un 30% de sus ingresos familiares. Más concretamente, los arrendatarios de las viviendas del Programa Bizigune desembolsan una media de 250 euros/mes, cifra que se sitúa muy por debajo de los 807 euros reseñados para las viviendas libres en alquiler.

<sup>3</sup> El listado completo se encuentra configurado por los siguientes municipios: Bilbao, Durango, Ortuella y Amorebieta en Bizkaia; Arrasate, Lezo, Eibar, Tolosa, Mutriku, Azkoitia, Azpeitia, Lasarte-Oria, Eskoriatza, Zarautz, Bergara, Aretxabaleta, Legazpi, Oñati y Antzuola en Gipuzkoa; y Llodio en Alava.

Mapa 2.1. Precio/m<sup>2</sup> de la vivienda nueva libre y usada por Área Funcional. 2005



### 2.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- El índice de dinamismo evalúa la percepción que los operadores del sector inmobiliario tienen del mercado de la vivienda en lo que respecta al nivel de expansión, pudiendo oscilar entre 0 (mínimo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo). El indicador se mantiene bastante estable en los últimos cuatro años, registrando un valor en torno a los 40 puntos, pero se encuentra bastante por debajo de los índices observados en el período inmediatamente anterior, 1998-2000, período de máxima expansión del mercado.
- Asimismo, atendiendo a las ventas, se comprueba una ralentización en el ritmo de ventas observado en el último cuatrienio respecto al nivel observado en el período 1998-2000.

- Finalmente, el análisis de los diversos factores que pueden influir en la dinámica del mercado, pone de manifiesto que el coste hipotecario es el único aspecto que, en opinión de los operadores inmobiliarios, puede ejercer una influencia positiva, siendo el precio del suelo y su disponibilidad el factor más claramente limitativo.

**Cuadro 2.5.**  
Evolución de las ventas  
y dinamismo del  
mercado. 1998-2005

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Índice de dinamismo mercado *</b>	<b>60,3</b>	<b>63,0</b>	<b>52,2</b>	<b>40,1</b>	<b>38,0</b>	<b>42,6</b>	<b>43,7</b>	<b>40,3</b>
Promotores	63,1	66,7	59,8	47,8	41,7	49,7	47,8	41,9
APIs	57,6	59,1	44,6	32,4	34,3	35,6	39,7	38,7
<b>Índice previsión de precios a un año**</b>	<b>76,3</b>	<b>73,5</b>	<b>64,3</b>	<b>63,9</b>	<b>68,7</b>	<b>72,6</b>	<b>78,5</b>	<b>76,3</b>
Promotores	73,4	74,3	66,5	70,5	73,0	73,7	82,2	80,4
APIs	79,2	72,6	62,2	57,3	64,3	71,5	74,9	72,2
<b>Previsión ventas próximo trimestre***</b>	<b>66,5</b>	<b>58,0</b>	<b>55,9</b>	<b>59,0</b>	<b>57,5</b>	<b>59,0</b>	<b>65,5</b>	<b>64,9</b>
Promotores	69,6	59,9	60,9	62,5	60,2	64,8	71,6	68,6
APIs	63,3	56,0	50,9	55,4	54,7	53,2	59,4	61,1

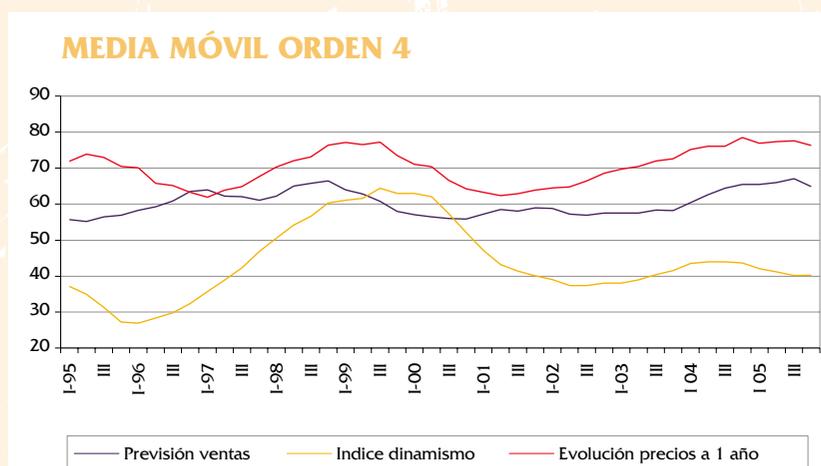
\*: Oscilan entre 0 (máximo estancamiento) y 100 (máximo dinamismo)

\*\* : Oscilan entre 0 (disminución generalizada de precios) y 100 (aumento generalizado)

\*\*\*: Oscilan entre 0 (empeoramiento generalizado en ventas) y 100 (mejoría generalizada)

Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente. Gobierno Vasco.

**Gráfico 2.4.**  
Índice de dinamismo del  
mercado, previsión de  
ventas en el próximo  
trimestre y evolución de  
los precios a un año



Fuente: Oferta Inmobiliaria. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.



## 3. SUELO RESIDENCIAL

### 3.1. DISPONIBILIDAD DE SUELO

#### 3.1.1. Adquisición de suelo

- En el período 2002-2005, se ha adquirido suelo para la edificación de más de 11.500 viviendas (2.917 viviendas/año), superándose la superficie media de suelo obtenida en el período inmediatamente anterior 1996-2001 (2.508 viviendas anuales).
- En este período hay que destacar la puesta en marcha en 2003 de la sociedad operadora de suelo, Orubide, que desde el inicio de su actividad, se ha posicionado como principal agente en la compra de suelo.
- Así, en el período 2002-2005, Orubide ha adquirido suelo para edificar 3.855 viviendas (un 33,1% del total), el Departamento para 6.145 viviendas más (52,7%), en tanto que los operadores privados, amparándose en la línea de ayudas a la compra y urbanización de suelo del Gobierno, han registrado operaciones de compra para la edificación de 934 viviendas. Además del aumento de actividad de Orubide, en 2005, hay que destacar la aparición de Visesa como agente promotor adquirente de suelo para la edificación de 728 viviendas.

**Cuadro 3.1.**  
Evolución de la compra  
de suelo según agente  
promotor. 1996-2005

	(Nº de viviendas)											
	Total				Total				Total		Total	
	1996-2001		2002		2003		2004		2005		2002-2005	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Departamento	11.512	76,5	2.001	87,9	1.268	61,4	1.378	40,8	1.498	38,5	6.145	52,7
Privados	3.535	23,5	276	12,1	221	10,7	437	11,4	0	-	934	8,0
Orubide	-	-	-	-	576	27,9	1.615	47,8	1.664	42,8	3.855	33,1
Visesa	-	-	-	-	-	-	-	-	728	18,7	728	6,2
<b>Total</b>	<b>15.047</b>	<b>100,0</b>	<b>2.277</b>	<b>100,0</b>	<b>2.065</b>	<b>100,0</b>	<b>3.430</b>	<b>100,0</b>	<b>3.890</b>	<b>100,0</b>	<b>11.662</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Atendiendo a la distribución geográfica, en el período 2002-2005 Bizkaia ha absorbido el 41,2% de las operaciones para la compra de suelo, Gipuzkoa concentra el 33,9% del total, en tanto que en Álava se han localizado el 24,9% de las adquisiciones. En cuanto al análisis por áreas funcionales, cabe destacar principalmente la compra de suelo en las áreas de las tres capitales, Bilbao Metropolitano (34,5% del total de la CAPV), Vitoria (22,4%), y Donostialdea (15,7%).

(Nº de viviendas)

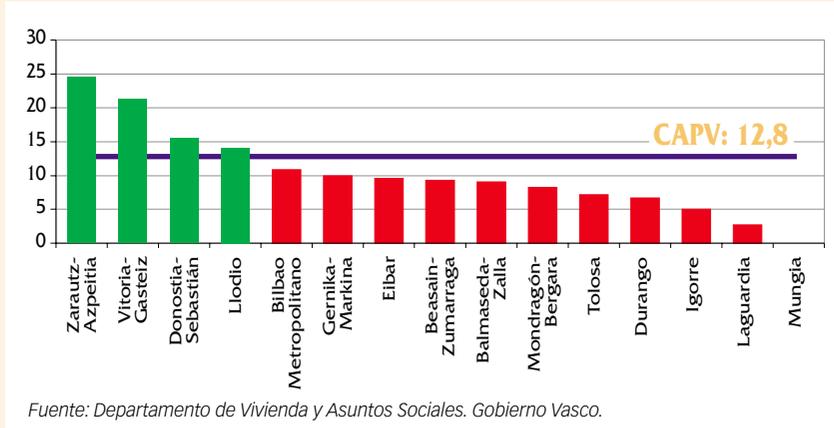
	Media 1996-2001		Media 2002-2005		Incremento entre ambos periodos
	Total	%	Total	%	△%
Total CAPV	2.508	100,0	2.917	100,0	16,3
<b>Álava</b>	<b>483</b>	<b>19,3</b>	<b>727</b>	<b>24,9</b>	<b>50,4</b>
<b>Bizkaia</b>	<b>1.087</b>	<b>43,3</b>	<b>1.202</b>	<b>41,2</b>	<b>10,5</b>
<b>Gipuzkoa</b>	<b>938</b>	<b>37,4</b>	<b>988</b>	<b>33,9</b>	<b>5,3</b>
Balmaseda-Zalla	45	1,8	0	0,0	-100,0
Beasain-Zumarraga	83	3,3	27	0,9	-67,0
<b>Bilbao Metropolitano</b>	955	38,1	<b>1.007</b>	<b>34,5</b>	5,5
<b>Donostia-San Sebastián</b>	683	27,2	<b>459</b>	<b>15,7</b>	-32,8
Durango	28	1,1	74	2,5	166,8
Eibar	60	2,4	83	2,8	36,7
Gernika-Markina	43	1,7	111	3,8	156,7
Igorre	4	0,2	9	0,3	128,3
Laguardia	5	0,2	0	0,0	-100,0
Llodio	43	1,7	73	2,5	71,1
Mondragón-Bergara	45	1,8	65	2,2	45,0
Mungia	0	0,0	0	0,0	-
Tolosa	41	1,6	17	0,6	-59,4
<b>Vitoria-Gasteiz</b>	428	17,0	<b>654</b>	<b>22,4</b>	52,9
Zarautz-Azpeitia	47	1,9	337	11,6	625,3

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

### Cuadro 3.2. Distribución geográfica de la compra de suelo. 1996-2005

- En cuanto a la relación entre la compra de suelo y la población por áreas funcionales, se comprueba que la compra de suelo ha sido más importante en las áreas de Zarautz-Azpeitia, Vitoria y Donostia.

**Gráfico 3.1.**  
**Compra de**  
**suelo (nº viviendas) por**  
**mil habitantes por área**  
**funcional. 1996-2005**



### 3.1.2. Convenios de suelo

- Asimismo, cabe mencionar los numerosos acuerdos firmados con los Ayuntamientos, habiéndose firmado en el período 2002-2005 un total de 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas.
- Por otro lado, hay que mencionar la firma de 7 convenios de ayudas de suelo y/o urbanización con 7 Ayuntamientos para la edificación de 904 viviendas, entre los años 2002 y 2004<sup>4</sup>.

**Cuadro 3.3.**  
**Convenios de**  
**suelo firmados,**  
**2002-2005**

	(Nº de viviendas)			
	Sociales	Concertadas	Sin determinar	Totales
2002	482	1.269	334	2.085
2003	107	299	440	846
2004	86	276	643	1.005
2005	1.007	1.680	1.018	3.705
<b>Total período</b>	<b>1.682</b>	<b>3.524</b>	<b>2.435</b>	<b>7.641</b>

Datos aproximados

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

<sup>4</sup> En 2005 no se ha firmado ningún convenio de ayudas para la adquisición y/o urbanización de suelo, al no haber ninguna solicitud ni de Ayuntamientos ni de promotores privados al efecto. Si ha tenido lugar el 30 de diciembre del 2005 la solicitud de firma de un convenio por parte de VISESA en Vitoria-Gasteiz que afecta a 728 Viviendas Protegidas (327 Viviendas Sociales y 401 Viviendas de Protección Oficial de régimen general) en Salburua. Con lo que la cifra de 904 viviendas del cuadro 3.4 habría que incrementarla en otras 728 viviendas hasta alcanzar las 1.632.

(Nº de viviendas)

Municipio	Nº libres	Nº VPO	Totales
<b>Año 2002</b>			
Amorebieta	94	174	268
Zumarraga	26	102	128
<b>Año 2003</b>			
Vitoria-Gasteiz	0	32	32
Munitibar	19	20	39
<b>Año 2004</b>			
Agurain	0	211	211
Erandio	52	98	150
Leioa	0	76	76
<b>Total 2002-2004</b>	<b>191</b>	<b>713</b>	<b>904</b>

\*En 2005 no se ha firmado ningún convenio

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.4.  
Convenios de ayudas de  
suelo y/o urbanización  
(2002-2004)

### 3.1.3. Patrimonio de suelo

- El Departamento de Vivienda cuenta con un patrimonio de suelo para la edificación de aproximadamente 10.900 viviendas. No obstante, existe un elevado número de operaciones pendientes de negociaciones o firmas de convenios que podrían elevar la cifra de suelo disponible a corto o medio plazo para la edificación de más de 16.500 viviendas.

(Nº de viviendas)

	Suelo Urbano	Suelo Urbanizable	Suelo No Urbanizable	Total
Álava	1.392	84	0	1.476
Bizkaia	2.679	341	0	3.020
Gipuzkoa	1.006	853	4.550	6.409
<b>Total CAPV</b>	<b>5.077</b>	<b>1.278</b>	<b>4.550</b>	<b>10.905</b>

Suelo real disponible a diciembre de 2005.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.5.  
Patrimonio de suelo del  
Departamento de  
Vivienda, 2005

(Nº de viviendas)

	Total suelo
Álava	2.149
Bizkaia	6.660
Gipuzkoa	7.922
<b>Total CAPV</b>	<b>16.731</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

Cuadro 3.6.  
Expectativas de suelo.  
Suelo posible y/o  
conveniado a  
corto/medio plazo,  
2005

### 3.2. LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO

- El Pleno del Parlamento Vasco, en la sesión celebrada el 30 de junio de 2006, ha aprobado la ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- El objetivo general pretendido por el Gobierno Vasco, a través de la iniciativa del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, finalmente fructificada tras una larga espera de 25 años, es la recuperación de la Función Pública del Urbanismo, especialmente a través de la iniciativa municipal.
- Este objetivo general, se articula en los siguientes seis objetivos particulares:

#### a) **Impulso a la política de vivienda protegida: aseguramiento de los derechos del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada**

- El aumento de la edificación de vivienda protegida en los últimos años ha ocasionado un incremento del consumo de suelo para este tipo de edificación, de forma que en la actualidad la disponibilidad de suelo se plantea como un factor crítico para la edificación futura de vivienda protegida. Por ello, la Ley de Suelo y Urbanismo establece *nuevos estándares de reserva de suelos protegidos* para vivienda, superiores a los existentes en la Ley 17/1994. Al mismo tiempo, se introducen nuevas tipologías de viviendas protegidas.
- Asimismo, se formaliza un compromiso de conformación progresiva y obligatoria de una *nueva figura residencial*. Se trata de una red de alojamientos dotacionales en régimen de "alquiler social" o sometidos a otros tipos de figuras jurídicas (usufructo, derecho de habitación, etc.), y destinados a los segmentos de renta más necesitados para aquellos municipios que superen los 20.000 habitantes.

#### Cuadro.3.7. Nuevas tipologías de viviendas protegidas recogidas por la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006

##### Regulación autonómica

**VPO de régimen especial  
(viviendas sociales). Alquiler.**

**180-200 €/mes**

**VPO de régimen general.**

**117.700 €máximo\***

(en capitales con garaje y trastero).

**VPO de régimen Tasado Autonómico.**

**170.700 €máximo** (en capitales con  
garaje y trastero). (1,45 VPO)

##### Regulación municipal

**VTM. Viviendas tasadas municipales  
de régimen especial**

(1,70 VPO)

**VTM. Viviendas tasadas municipales  
de régimen general o concertadas. Por  
encima del estándar. Sin precio límite.**

\* Precios máximos calculados para una vivienda de 80 m<sup>2</sup>.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

**b) Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas**

- Para ello, se refuerzan los instrumentos en manos de las Administraciones Públicas en el control de la planificación y la ejecución urbanística por parte de la iniciativa privada, sobre todo a través de *Programas de Actuación Urbanizadora* y los *Programas de Edificación* previstos por la Ley. Estos programas garantizan el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración, contemplando la posibilidad de la aplicación efectiva de libre concurrencia a la actividad empresarial de urbanización y edificación mediante la figura de los *agentes urbanizador y edificador*.
- Una de las principales novedades del texto consiste en hacer extensivo el concepto de la acción urbanística no sólo a la organización del espacio (a través de los Planes Urbanísticos), sino también a la *organización de los tiempos*, a través del señalamiento de plazos máximos para el inicio y la finalización de la actividad de ejecución urbanística, mediante los Programas de Actuación Urbanizadora.

**c) Interdicción prácticas especulativas de carácter inmobiliario**

- Para lograr este objetivo, por un lado, se incrementa la *flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística*, ampliando la competencia de los Ayuntamientos, lo que evitará el alargamiento de los plazos en la tramitación de documentos. Asimismo, se separan definitivamente los conceptos de ordenación estructural (Planes Generales de Ordenación Urbana y Planes de Sectorización y Compatibilización) y ordenación pormenorizada (Planes Especiales y Planes Parciales), de modo que el rango y, por tanto, la rigidez de la modificación de una determinación de ordenación urbanística se hará en función de su contenido y no de su forma, del tipo de plan en que aparezca establecida, como hasta ahora.
- Por otro lado, se incide en la *efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos*: ordenación del espacio y organización de los tiempos y plazos de ejecución. La Ley configura las actuaciones de urbanización integradas como responsabilidad de las Administraciones Públicas: la Administración podrá actuar ante el incumplimiento del propietario en materia de urbanización, edificación y rehabilitación.

**d) Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo e inmobiliario**

- Se establece la regulación de las Áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana, así como la posibilidad de ampliación del instrumento para obtención de suelo no urbanizable de especial protección. Se introduce un mayor rigor y concreción sobre los destinos posibles de los Patrimonios públicos de suelo.

### e) **Orientación del Urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible: modelos urbanos sostenibles**

- La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo concibe la sostenibilidad en su triple vertiente (social, urbanística y ambiental), aplicando sus directrices a los desarrollos urbanos futuros:
  1. Vertiente social: Cohesión frente a la segmentación espacial de la población.
  2. Vertiente urbanística: Modelos urbanísticos equilibrados y “convivibles”. Establecimiento de una edificabilidad mínima obligatoria y mixtificación obligatoria de usos en los distintos ámbitos.
  3. Vertiente ambiental: Recuperación de la categoría de suelo no urbanizable de régimen común. Exigencia de un estudio de específico de capacidad de acogida de los suelos a colonizar. Nuevos instrumentos orientados a la rehabilitación y regeneración urbana, con un objetivo claro de mantenimiento del parque inmobiliario antes de proceder a su sustitución.

### f) **Participación ciudadana, información urbanística y transparencia en la gestión**

- La Ley de Suelo y Urbanismo parte de la convicción de que la estrategia de ocupación del suelo, la zonificación de usos del municipio, la concreta localización de las infraestructuras, de las dotaciones y equipamientos al servicio del interés general, son cuestiones públicas que deben estar abiertas a la participación ciudadana.

### Cuadro.3.8. Resumen de los principales instrumentos de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006

#### PRINCIPALES INSTRUMENTOS DE LA LEY DE SUELO

Implantación de la Programación

A través de los Programas de Actuación se garantiza el control y dirección del proceso urbanizador por la Administración. Introducción de la figura de los agentes urbanizador y edificador.

Reservas de suelo para vivienda protegida

De esta manera se garantiza una oferta suficiente de vivienda a precios asequibles y la regulación de los mercados del suelo y la vivienda.

Imposición de estándares urbanísticos

Edificabilidades mínimas; mínimo de reserva para equipamiento privado.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco



## 4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA

### 4.1. SOSTENIBILIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN

#### 4.1.1. Principios de sostenibilidad

- En el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), el anterior Plan Director de Vivienda 2002-2005 integró ya los objetivos y compromisos del Programa Marco Ambiental. Así, en los últimos cuatro años desde el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco se han fomentado las actuaciones con criterios de eficiencia energética, exigiendo el Certificado de Eficiencia Energética en todos los edificios de promoción pública.
- En el momento actual, todos los edificios residenciales de promoción pública del Departamento y de VISESA cuentan con el correspondiente certificado de eficiencia energética. Asimismo, estos edificios están incorporando equipos para el aprovechamiento de la energía solar térmica para la producción de agua caliente sanitaria, e incluso, en algunos casos se está procediendo a la implantación de instalaciones fotovoltaicas.
- Todas estas medidas están contribuyendo a la consecución de los objetivos establecidos en la Estrategia Energética de Euskadi 2010, y al mismo tiempo suponen un avance de cara al necesario cumplimiento de la reciente nueva normativa aprobada por el Gobierno Estatal y que entrará en vigor en 2007: el Código Técnico de la Edificación. Esta Normativa es la transposición a la legislación estatal de la Directiva 2002/91/CE de diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios y que va a suponer la introducción de unos requisitos mínimos de eficiencia energética en todos los edificios de nueva construcción.

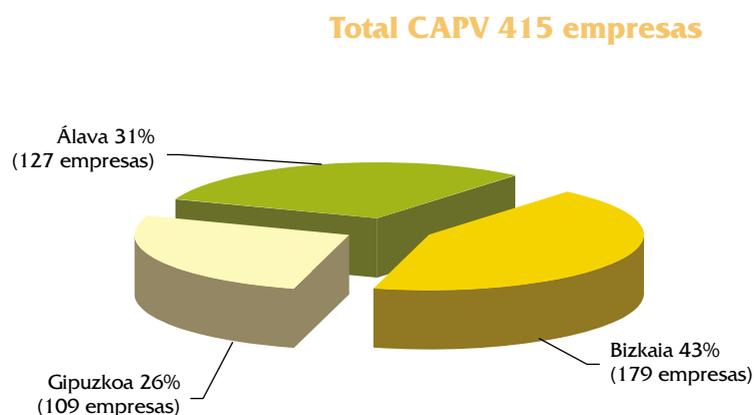
#### 4.1.2. El Código de Valoración para la Edificación Sostenible

- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, en colaboración con el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Departamento de Industria, Comercio y Turismo ha elaborado la *Guía y Código para la Valoración de la Edificación Sostenible para la Vivienda*.
- El Código recoge todas las medidas que deben adoptarse en todas y cada una de las fases del proceso constructivo: Planificación Urbanística, Diseño, Construcción, Uso y mantenimiento y Fin de vida.

- El objetivo final es aumentar la eficiencia energética y reducir los impactos ambientales de los edificios a lo largo de todo su ciclo de vida, desde la extracción de materias primas para la elaboración de materiales y componentes para la construcción, hasta que los edificios son demolidos y sus materiales valorizados o depositados en vertedero. Así, los edificios de viviendas resultarán medioambientalmente sostenibles, sin pérdida de la calidad de los mismos, ni de prestaciones o de funcionalidad respecto al usuario final.
- El Código propone una metodología de cálculo que permite valorar por medio de una puntuación y de acuerdo a unos parámetros preestablecidos, el grado de sostenibilidad del edificio, lo que permitiría a futuro y tras la elaboración de la correspondiente Reglamentación, la creación de nuevos *Certificados de edificación sostenible*.

#### 4.1.3. El programa Eraikal

- *Eraikal* es una iniciativa del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco para la promoción de la Gestión de la Calidad, el Medio Ambiente y la Prevención de Riesgos Laborales en las empresas del sector de la edificación de la CAPV.
- Desde su aparición y hasta diciembre de 2005, 415 empresas del sector han participado en el programa Eraikal para la implantación de sistemas de Gestión de la calidad según la norma ISO 9001, sistemas de Gestión medioambiental según la norma ISO 14001 y sistemas de prevención de riesgos laborales basados en la especificación OHSAS 18001.



Datos a 31 de diciembre de 2005

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

**Gráfico 4.1**  
Participación en el  
programa Eraikal

- En este período las certificaciones han ascendido a 146 según la norma ISO 9001, 24 en lo que respecta a la norma ISO 14001 y 6 empresas han logrado implantar un sistema de gestión de prevención de riesgos laborales basados en la especificación OHSAS 18001.
- Asimismo, hay que destacar la contribución de Eraikal a la consecución de la Q de Plata de VISESA y a la obtención del primer “Diploma de Compromiso con la Excelencia” otorgado por Euskalit a una empresa del sector de la construcción.
- Por otro lado, hay que destacar la elevada participación en el Programa de los estudios de arquitectura, alcanzando las 61 certificaciones según la norma ISO 9001.
- Además, 229 microempresas del sector han participado en la implantación del modelo de gestión de calidad adaptado a las características de estas microempresas: K-21, habiendo obtenido la certificación 196 empresas y 25 microempresas han implantado un modelo de gestión de la prevención de riesgos laborales.

#### Cuadro 4.1 Empresas certificadas dentro de Eraikal

<b>CERTIFICADO</b>	<b>Nº EMPRESAS CERTIFICADAS*</b>
ISO 9001	207
CNAE 45 y 70	146
Estudios de Arquitectura	61
ISO 14001	24
MODELO K-21	196
OHSAS 18001	6

\* Datos a 31 de diciembre de 2005

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

#### 4.1.4. Medidas de lucha contra la siniestralidad en el marco de la construcción

- En materia de seguridad laboral, es preciso destacar que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, VISESA y los sindicatos de mayor representación en la CAPV, en el sector de la construcción, han firmado, en marzo de 2005, un convenio para la prevención de la siniestralidad laboral. El citado acuerdo concreta los criterios y actuaciones que favorezcan unas óptimas condiciones laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y por VISESA.
- La firma de este convenio supone la adopción, por parte del Departamento, de una actitud ejemplarizante y de liderazgo, de manera que pueda realizar un efecto tracción en el resto de agentes del sector, demostrando que es posible reducir siniestralidad sin influir en plazos ni costes adicionales significativos.

- Desde la firma del acuerdo, se ha trabajado principalmente en dos grandes líneas de actuación:
  1. La exigencia de que la contrata principal asuma la mayoría del volumen de la obra, potenciando al máximo la *eliminación de la subcontratación en cadena*.
  2. La exigencia de que el *convenio a aplicar al trabajador/a* (independientemente de su nacionalidad) sea el del sector correspondiente a su actividad y en el Territorio Histórico en el que desarrolla la obra.
- Así mismo, se está controlando que las empresas den cumplimiento a la *formación e información* en materia preventiva a todas las personas trabajadoras en la obra.
- Después de un año desde la firma del convenio, el balance es muy positivo ya que se ha conseguido una disminución evidente de la siniestralidad laboral en las obras del Departamento y VISESA, y se ha reducido la subcontratación en cadena.
- En el primer año se ha actuado sobre 41 promociones, que representan 4.345 viviendas de protección oficial, realizando el seguimiento de la seguridad en 146 edificios. Al mismo tiempo, se ha hecho el control a 41 empresas principales, lo que supone por término medio unos 1.164 trabajadores.

#### ACTUACIONES

41 PROMOCIONES

4.345 VIVIENDAS

146 EDIFICIOS

41 EMPRESAS

1.164 TRABAJADORES

#### 4.1.5. Otras iniciativas y actividades del Departamento de Vivienda en innovación y edificación sostenible

- Por último, hay que destacar la importante labor que está desarrollando el *Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación* del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. En el Laboratorio se realizan diversos ensayos físicos, mecánicos y químicos de los materiales más utilizados, impulsando nuevas áreas tecnológicas con el fin de investigar y desarrollar la mejora de la calidad de la habitabilidad y el confort térmico y acústico.
- En el siguiente cuadro se muestra de manera detallada las líneas de actividad del Servicio Normativo y Control de Calidad del Departamento, si bien, cabe destacar principalmente el estudio de adaptación y desarrollo del software de predicción de ruido en edificios *Acoubat-dBMat* (herramienta de apoyo para el cumplimiento de las exigencias acústicas del nuevo CTE).

## Cuadro 4.2

### Líneas de actuación del Servicio Normativo y Control de Calidad

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		ACTUACIONES DE LOS EJERCICIOS 2002-2005
1. LABORATORIO	A. CONTROL DE CALIDAD	Análisis de programas de control de calidad y ensayos de control de recepción de 32 promociones de VISESA (4.440 viviendas); ensayos de materiales (7.240 ensayos aprox.); organización de ejercicios interlaboratorio; ensayos para clientes; formación de técnicos de laboratorio.
	B. ÁREA ACÚSTICA	Adaptación y Desarrollo Acoubat-DbMat (Software de predicción de ruido de edificios); 483 ensayos acústicos a fabricantes y otros organismos; presentación de ponencias técnicas en Tecniacústica y Euronoise; participación en el grupo de investigación preformativa G!-HR-1 de Acústica en Edificación del CTE; atención de 169 visitas al área; participación en Comité Europeo de Normalización CEN/TC126.
	C. ÁREA TÉRMICA	Creación del área térmica; 40 ensayos de caracterización térmica; firma del convenio con la UPV; ampliación de la oferta a clientes; actividades de investigación (I+D+i) para caracterización térmica e higroscópica.
2. ELABORACIÓN Y REDACCIÓN DE NORMATIVA		Ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial; Decretos de regulación del Libro del Edificio; Nuevo Decreto sobre acreditación de laboratorios de ensayo para control de calidad de la edificación; Guía Técnica metodológica para la Inspección Técnica de Edificios.
3. CONTROL DE CALIDAD		62 inspecciones de obras en ejecución (5.026 viviendas) para comprobar el cumplimiento del Decreto de Control de Calidad.
4. ACREDITACIÓN DE LABORATORIOS		Con el antiguo Decreto (hasta 4/08/05) se acreditaron 13 laboratorios en 28 áreas y con el nuevo Decreto otros 13 laboratorios en 41 áreas.
5. CONVENIOS CON COLEGIOS ARQUITECTOS Y APAREJADORES		Convenios de colaboración para la mejora de la calidad de la edificación y de la vivienda: se han realizado 42 Inspecciones Técnicas de Edificios de más de 50 años, así como cursos de formación y otras actividades.
6. BASES DE DATOS		Elaboración, actualización y publicación de bases de datos de: precios de la edificación y urbanización, índices de normativa de obligado cumplimiento, y laboratorios acreditados.
7. PARTICIPACIÓN EN GRUPOS DE TRABAJO		Asistencia a foros; participación en grupos de trabajo; participación en el subcomité del CTN 41 de AENOR para la conservación, restauración y rehabilitación de edificios.
8. SERVICIO DE ASESORAMIENTO DEL CONSEJO VASCO PARA LA PROMOCIÓN DE ACCESIBILIDAD (CVPA)		Asesoría técnica y jurídica al CVPA y a particulares, asociaciones y administraciones: 1.154 asistencias a consultas a la línea 900, 143 expedientes de consulta con informe-respuesta, 364 expedientes de exención al cumplimiento, elaboración de informes del CVPA.

- Asimismo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en colaboración con el Departamento de Industria, desde el convencimiento de que la estandarización de productos y procedimientos redundará en una mejor calidad de la edificación, quiere dar un impulso decidido a la industrialización del sector con la creación del Cluster de la Industrialización.

## 4.2. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE EDIFICADO

### 4.2.1. Actuaciones en materia de rehabilitación

- En el período 2002-2005 se han aprobado un total de 5.332 préstamos a la rehabilitación por importe de 32,4 millones de euros, dirigiéndose el 83% a actuaciones de rehabilitación aislada y el 17% a operaciones de rehabilitación integrada.
- En cuanto a las subvenciones a la rehabilitación, el importe total de las 49.718 subvenciones concedidas asciende a 42,3 millones de euros. Las actuaciones de rehabilitación aislada han absorbido el 73% de las subvenciones, frente al 27% que ha concentrado la rehabilitación integrada.
- Estas cifras ponen de manifiesto un claro incremento de las ayudas a la rehabilitación en relación con los Planes Directores anteriores. En este sentido, hay que destacar que, como media, entre 2002 y 2005 se conceden 10,6 millones de euros anuales en subvenciones a la rehabilitación frente a 3,5 millones/año en el período 2000-2001 y a 2,5 millones/año entre 1996 y 1999.

**Cuadro 4.3.**  
Préstamos aprobados y subvenciones a la rehabilitación. 2002-2005

	Nº actuaciones*	Importe (miles de euros)	
		Total	%
<b>Préstamos aprobados</b>	<b>5.332</b>	<b>32.409</b>	<b>100,0</b>
Rehabilitación Aislada	4.646	26.755	82,6
Rehabilitación Integrada	686	5.654	17,4
<b>Subvenciones</b>	<b>49.718</b>	<b>42.326</b>	<b>100,0</b>
Rehabilitación Aislada	43.634	30.831	72,8
Rehabilitación Integrada	6.084	11.495	27,2

\* Nº de actuaciones recoge el nº de préstamos en préstamos aprobados y se refiere a nº de viviendas subvencionadas en el caso de subvenciones.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

#### 4.2.2. Programa de áreas degradadas

- En el ejercicio de 2002 el Departamento de Vivienda lanzó por primera vez un programa de renovación urbana dirigido a áreas degradadas. La acogida del programa resultó muy positiva de forma que las realizaciones prácticamente quintuplicaron las previsiones.
- Cabe señalar que, en el marco de la citada convocatoria 2002 y dada su proyección plurianual se aprobaron subvenciones por un importe total de 23,4 millones de euros para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Areas de Rehabilitación Integrada o en Areas Residenciales Degradadas.
- La mayor parte de este importe se ha destinado a la subvención de los proyectos de urbanización (17,5 millones, un 75% del total), en tanto que los proyectos de edificación han representado prácticamente el resto de las subvención (5,3 millones, un 22,6%), completándose el total con los importes dedicados a la redacción de los proyectos de urbanización y a la redacción de la documentación.

#### Cuadro 4.4. Subvenciones concedidas para la rehabilitación del Patrimonio en Áreas Degradadas. 2002-2004

CONCEPTO*	(Miles de euros)			
	2002	2003	2004	Total
Obras de urbanización	3.512	4.862	9.188	17.562
Obras de edificación	1.061	1.739	2.503	5.303
Redacción de proyectos de urbanización	52	209	0	261
Redacción de documentación	59	235	0	294
<b>Total</b>	<b>4.684</b>	<b>7.045</b>	<b>11.691</b>	<b>23.420</b>

\* Programa plurianual.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

- En conjunto, han sido subvencionados 68 proyectos que incluyen 35 obras de urbanización, 14 obras de edificación, así como 19 redacciones de proyectos de urbanización o de documentación. Estas subvenciones han correspondido a 27 Ayuntamientos y 7 Sociedades de Rehabilitación Municipales.

2006-2009

	Número Aytos/ Sociedades	Número de proyectos			Total	Importe (miles euros)
		Obras urbanizac	Obras edific	Redacción		
Ayuntamientos subvencionados						
Álava	7	6	2	1	9	2.977
Gipuzkoa	7	9	0	5	14	9.320
Bizkaia	13	11	9	9	29	6.917
<b>Total Ayuntamientos</b>	<b>27</b>	<b>24</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>52</b>	<b>19.214</b>
Sociedades de Rehabilitación						
Gipuzkoa	4	4	0	2	6	1.055
Bizkaia	3	7	3	0	10	3.151
<b>Total Sociedades</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>16</b>	<b>4.206</b>
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>68</b>	<b>23.420</b>

\* Programa plurianual.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

Cuadro 4.5.  
Número de  
Ayuntamientos y  
Sociedades de  
Rehabilitación y  
volumen de proyectos  
subvencionados.  
2002-2004



- En 2005 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales aprobó una nueva convocatoria de ayudas para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en áreas de rehabilitación integrada o en áreas residenciales degradadas, aunque mucho más limitada en su objeto y en su volumen de ayudas que la puesta en marcha en 2002, ya que en este caso las ayudas se dirigen exclusivamente a la redacción de proyectos y no a la realización de las obras.
- Esta nueva convocatoria contempla un importe total de ayudas de algo menos de 270.000 euros, repartido entre la subvención de proyectos de redacción de estudios y planes de rehabilitación (178.000 euros), y la redacción de proyectos de urbanización (91.000 euros). Su proyección plurianual abarca el periodo 2005-2006.

**Cuadro 4.6.**  
**Subvenciones**  
**concedidas para la**  
**rehabilitación del**  
**Patrimonio en Areas**  
**Degradadas.**  
**2005-2006**

	(euros)		
<b>CONCEPTO*</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>Total</b>
<b>Redacción de estudios y planes de rehabilitación</b>	35.558	142.232	<b>177.790</b>
<b>Redacción de proyectos de urbanización</b>	18.173	72.690	<b>90.863</b>
<b>Total</b>	<b>53.731</b>	<b>214.922</b>	<b>268.653</b>

\* Programa plurianual.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

### 4.2.3. Programa de accesibilidad

- El Departamento de Vivienda y Asuntos sociales tiene una línea de ayudas a los Ayuntamientos y Entidades locales para la elaboración de planes de accesibilidad y para la ejecución de obras de mejora para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.
- Así, en el período 2002-2005, el importe de las subvenciones aprobadas por este concepto ascienden a 10,9 millones de euros, 9,9 millones correspondientes a la ejecución de las obras de accesibilidad y el millón restante a la elaboración de los planes.

2006-2009

**CONCEPTO****Total 2002-2005**

	<b>Nº</b>	<b>Importe (miles de euros)</b>
Planes	74	1.070
Obras	613	9.868
<b>Total</b>	<b>687</b>	<b>10.938</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

**Cuadro 4.7.**  
Subvenciones  
concedidas para la  
mejora de la  
accesibilidad.  
2002-2005

- Tomando en consideración el reparto por Territorios Históricos se comprueba que en el conjunto del período 2002-2005 las ayudas concedidas se han localizado en mayor medida en los municipios de Gipuzkoa (51,6%), que en Bizkaia (38,5%) y en Álava (9,9%).

## Cuadro 4.8. Distribución de las subvenciones de accesibilidad concedidas por Territorios Históricos. 2002-2005

CONCEPTO	Importe total subvenciones	
	Miles de euros	%
Álava	1.083	9,9
Bizkaia	4.211	38,5
Gipuzkoa	5.644	51,6
Total	10.938	100,0

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

### 4.2.4. El nuevo Código Técnico de la Edificación (CTE): Rehabilitación en los edificios existentes

- La aprobación del nuevo Código Técnico de la Edificación no sólo afectará a los edificios de nueva construcción, si no que los edificios existentes deberán someterse a actuaciones de rehabilitación para cumplir con las condiciones de seguridad y habitabilidad exigidas por la nueva normativa.

### 4.2.5. Las ITEs: Inspecciones Técnicas de Edificios

- La nueva Ley de Suelo establece la obligación de Inspección Periódica del estado de conservación de los edificios.
- A partir de la entrada en vigor de la nueva normativa sobre Inspección Técnica de Edificios, todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años deberán someterse a una inspección periódica, debiendo subsanar todas las irregularidades detectadas a través de la citada revisión. El objetivo final de estas inspecciones es contribuir a que los edificios sean más duraderos, representando al mismo tiempo un importante ahorro medioambiental.
- Además de las correspondientes revisiones, todos los edificios deben contar con el denominado "Libro del Edificio" en el que se incluyen los datos básicos del edificio, el registro de incidencias y el registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones.



## 5. NECESIDAD DE VIVIENDA

### 5.1. INSCRITOS EN ETXEBIDE

- En abril de 2006 hay un total de 82.587 expedientes inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide<sup>5</sup>. Esta cifra se reduce a 76.193 si se excluye a las personas que actualmente se encuentran ocupando una vivienda del Programa Bizigune o una vivienda del parque social en alquiler. Tomando como referencia a las personas dispuestas a aceptar una adjudicación en alquiler como el grupo que realmente tiene una necesidad más urgente de vivienda (un 56% del total anterior), la cifra de expedientes se situaría en 42.668.
- Una primera aproximación al perfil del conjunto de personas inscritas en Etxebide, refleja que este colectivo incluye principalmente personas jóvenes de menos de 35 años (66,2% del total), si bien también hay una parte significativa que ya ha superado esta edad (el 33,8% restante). También es relevante constatar que la mayor parte de las solicitudes hacen referencia a unidades familiares de un único miembro (un 74,3% del total), con una proporción significativa, aunque muy inferior, de solicitudes realizadas por unidades

**Cuadro 5.1.**  
**Características socio-demográficas de los demandantes inscritos en Etxebide (3 de abril de 2006)**

	%
<b>Edad solicitante</b>	
< 25	8,8
25 a 29	32,8
30 a 34	24,6
35 a 39	12,9
40 a 44	8,1
45 y más	12,9
<b>Nº miembros unidad familiar</b>	
1	74,3
2	15,2
3	5,7
4 o más	4,8
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>

*Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.*

<sup>5</sup> Estos datos deben ser interpretados cuidadosamente, ya que una inscripción en el registro no equivale en todos los casos a una necesidad de vivienda. Por ejemplo, en ocasiones parejas de solicitantes presentan dos solicitudes individuales en lugar de una única solicitud como pareja.

convivenciales de 2 miembros (15,2% del total). Las solicitudes con 3 o más miembros, por otra parte, representan una parte muy pequeña (10,5%).

- En cuanto a la situación económica de los demandantes, se observa que hay un elevada proporción de inscritos que obtiene unos ingresos por debajo de los 15.100 euros (un 53,3% del total). Además otra parte muy significativa se sitúa por debajo del nivel de 21.100 euros (un 27% adicional). De tal forma, según los datos del registro, sólo un 19,6% de los inscritos ingresa más de 21.100 euros<sup>6</sup>.

<b>Euros</b>	<b>%</b>
Menos de 3.000	1,9
De 3.000 a 9.000	16,0
De 9.000 a 15.100	35,4
De 15.100 a 21.100	27,0
De 21.100 a 27.100	13,9
27.100 a 33.100	5,7
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>

\* Ingresos de 2004.

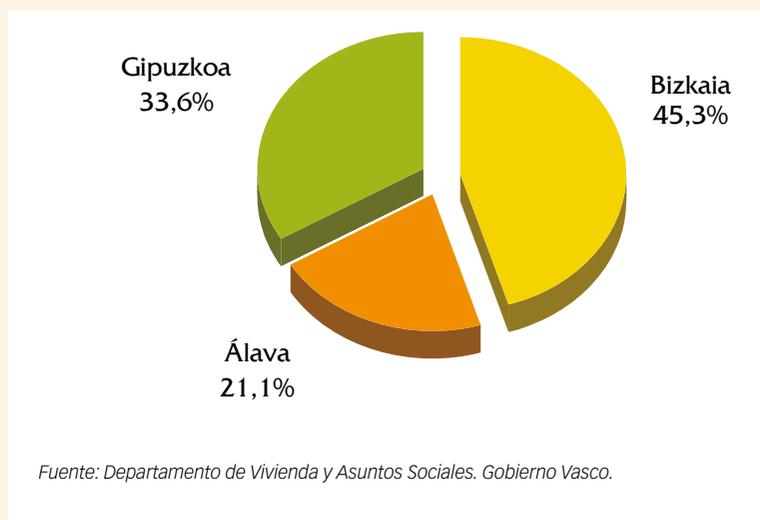
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

**Cuadro 5.2.**  
Nivel de ingresos de los  
demandantes inscritos  
en Etxebide\* (3 de abril  
de 2006)

- El análisis de los expedientes inscritos según régimen de tenencia demandando refleja que hay una mayor proporción en compra (75,5%), que en alquiler (59,2%), si bien hay que tener presente que una parte considerable de expedientes señalan ambos tipos de regímenes (alrededor de un 35%). Finalmente, los datos por Territorios muestran una mayor proporción de solicitudes de Bizkaia (45,3%), que de Gipuzkoa (33,6%) y Álava (21,1%).

<sup>6</sup> No obstante, hay que tener presente que estos datos se encuentran condicionados por los casos en los que las parejas se apuntan individualmente, ya que si se consideraran sus ingresos conjuntos los datos reflejarían un mayor número de inscritos en niveles de ingresos más altos.

**Gráfico 5.1.**  
**Expedientes**  
**inscritos en Etxebide**  
**por Territorios**  
**Históricos (3 de abril**  
**de 2006)**

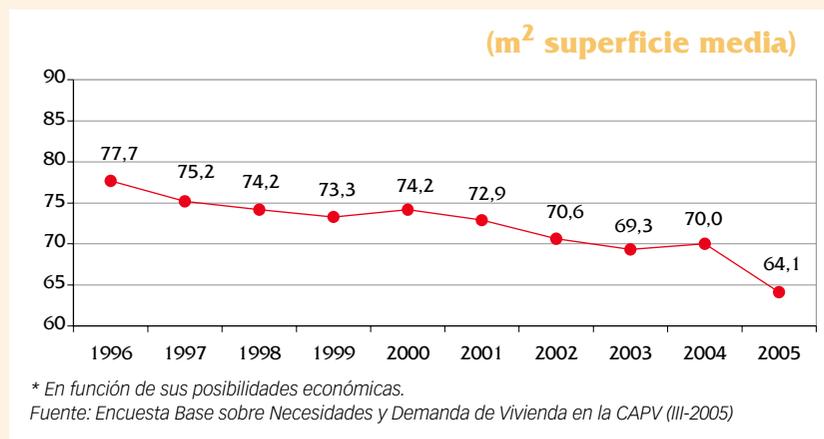


## 5.2. NECESIDAD DE ACCESO, CAMBIO Y REHABILITACIÓN<sup>7</sup>

- Según los resultados de la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda 2005, el número de jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda puede estimarse en 87.100 personas. En términos de demanda de vivienda (entendida como una resolución probable de la necesidad), dos tercios de estas personas prevén acceder a la vivienda en los próximos 4 años (67%), lo que en cifras absolutas representa una demanda de 58.700 viviendas.
- Según los resultados de la Encuesta, las personas con necesidad de acceso tienen una edad media de casi 28 años, con una presencia similar de hombres y mujeres. Respecto a su situación laboral, un 54% de este colectivo tiene contrato fijo y otro 38% contrato temporal<sup>8</sup>.
- En cuanto a las características de las viviendas necesitadas, hay que destacar que, atendiendo a sus posibilidades económicas, la mayor parte de las personas jóvenes opta por una vivienda de tamaño más bien reducido (unos 64 m<sup>2</sup>, como media). De hecho, un 41% se decanta por una vivienda entre 61 y 75 m<sup>2</sup> y otro 33% entre 41 y 60 m<sup>2</sup>. Así, se asiste a la progresiva disminución de la superficie media de las viviendas necesitadas, que ha pasado de 77,7 m<sup>2</sup> en 1996 a 64,1 m<sup>2</sup> en 2005.

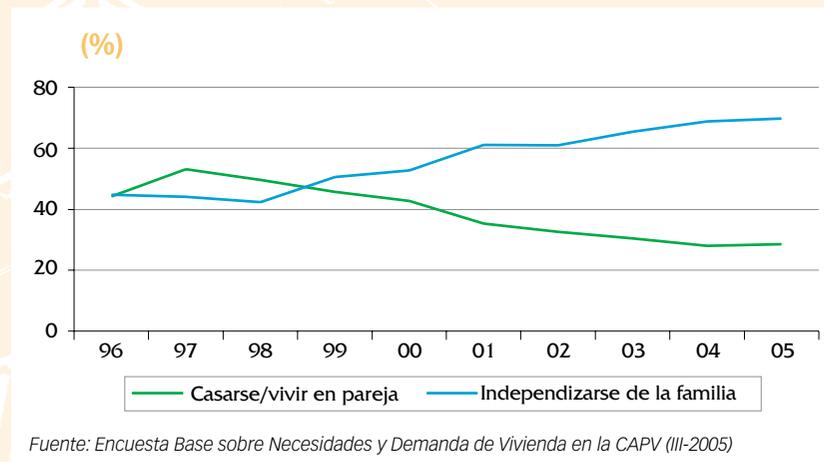
<sup>7</sup> Todos los datos de este apartado se han obtenido de la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda elaborada por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

<sup>8</sup> Con el objetivo de garantizar la viabilidad de las necesidades de acceso la encuesta establece el requisito metodológico que estas personas (de entre 18 y 44 años), dispongan de ingresos propios.



**Gráfico 5.2.**  
Evolución de la  
superficie media de las  
viviendas necesitadas  
por las personas  
jóvenes\*

- Esta reducción de la superficie necesitada por las personas jóvenes responde en parte a la evolución de los precios de la vivienda libre, pero también se encuentra condicionada por el creciente número de casos en los que las personas jóvenes desean independizarse sin tener pareja ni un proyecto de familia.



**Gráfico 5.3.**  
Evolución de los  
principales motivos de  
la necesidad de  
acceso a una vivienda

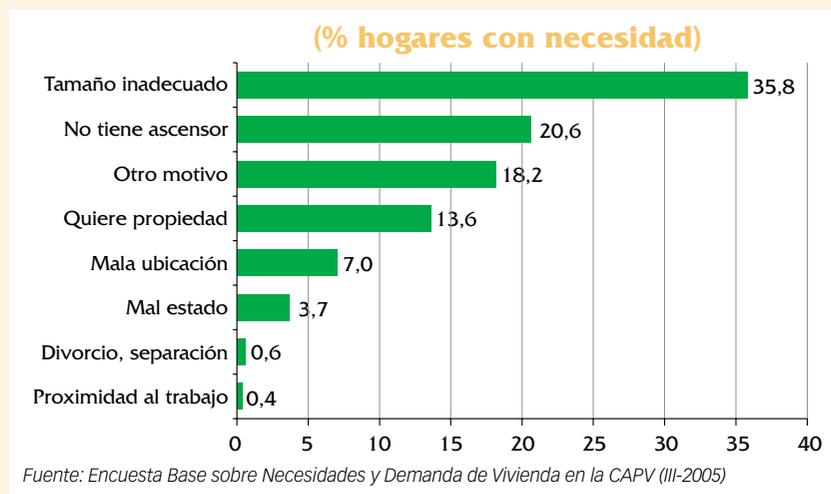
- En cuanto al régimen de tenencia deseado, la vivienda en propiedad sigue siendo la opción preferida por las personas jóvenes (75,9%), mientras que el alquiler como primera opción (bien de manera expresa o bien de forma indistinta junto con el régimen de propiedad) supone una elección con menor aceptación (24,1%). No obstante, hay que destacar que la actual proporción de jóvenes que optan por el alquiler se sitúa bastante por encima de la media del periodo 1996-2005 (17%).

- Lo que es más, si también incluimos el colectivo de personas que se plantearía el alquiler determinadas circunstancias (si las rentas fueran más asequibles, si las viviendas estuvieran en buen estado, etc.), obteniendo así un índice global de aceptación del alquiler, resulta que un 66,1% de las personas jóvenes se muestran partidarias del alquiler. Además, en términos de evolución se aprecia que, tras el descenso puntual del índice en 1997, comenzó una etapa de crecimiento ininterrumpido que dura hasta la actualidad alcanzando el máximo en 2005. Es decir, cada vez son más las personas jóvenes que se plantean el alquiler como una opción adecuada para satisfacer el acceso a la primera vivienda.

**Gráfico 5.4.**  
Evolución de  
la opción del alquiler  
para la vivienda futura



- Atendiendo ahora a la situación de los hogares con necesidad de cambiar de vivienda, hay que indicar que, según la Encuesta Base 2005, un 6,3% de los hogares de la CAPV señalan tener necesidad de cambiar de vivienda. Traducido en cifras absolutas, este porcentaje implica que aproximadamente 47.500 hogares vascos se están planteando un cambio de vivienda, de los que aproximadamente la mitad prevén hacerlo en un plazo de cuatro años.
- El perfil de estos hogares se caracteriza por un tamaño medio ligeramente superior al resto de hogares y por tener cabezas de familia de mediana edad (en torno a 45 años). Por su parte, en comparación con el resto de hogares, las viviendas en las que residen en la actualidad son de menor tamaño (69 m<sup>2</sup> frente a 80,5 m<sup>2</sup>), más antiguas (36,2 años frente a 32) y con una mayor implantación del alquiler (26,6% frente a un 5%).
- En relación con lo anterior, el tamaño inadecuado (35,8%) y el deseo de tener una vivienda en propiedad (13,6%) resultan los dos principales motivos para querer cambiar de vivienda. Adicionalmente, la falta de ascensor constituye otro de los principales motivos para desear cambiar de vivienda (20,6% de los casos).



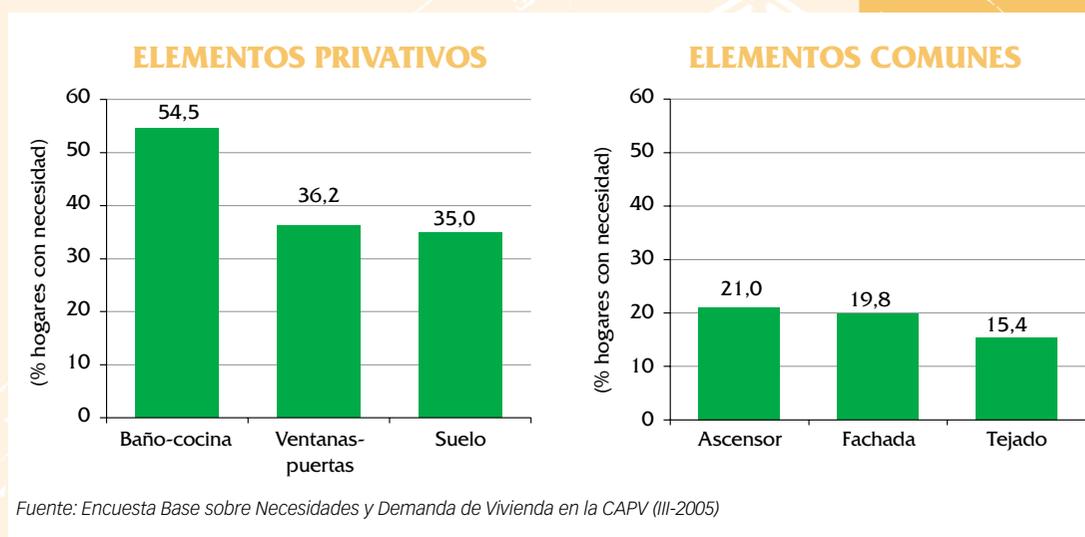
**Gráfico 5.5.**  
Principales motivos de  
la necesidad de  
cambiar de vivienda

- En cuanto a su situación económica, los hogares con necesidad de cambiar ingresan aproximadamente 1.500 euros netos mensuales, ya que en prácticamente la mitad de los casos se dispone de dos fuentes de ingresos en el hogar. En los últimos años el nivel de ingresos de estos hogares se ha elevado alrededor de un 6% anual, lo que les permite hacer frente al pago de una vivienda de un precio cada vez mayor, cifrándose este máximo asumible en 196.000 euros en 2005.
- En este sentido, a diferencia de lo que sucede con el colectivo joven que desea acceder a su primera vivienda, hay que tener presente que la mayoría de estos hogares disponen de una vivienda en propiedad que se ha revalorizado sustancialmente en este periodo y que podrían vender para financiar la adquisición de su nueva vivienda.
- Finalmente, en relación con la necesidad de rehabilitación, según los resultados de la Encuesta 2005, el porcentaje de hogares que tienen necesidad de rehabilitar o reformar sus viviendas se sitúa en un 14,3%<sup>9</sup>, lo que en cifras absolutas significa cerca de 107.000 hogares. Además, un 61,3% de estos hogares tiene intención de rehabilitar su vivienda en los próximos cuatro años, esto es, unas 66.000 familias.
- Las características socio-residenciales de las familias con necesidad de rehabilitar reflejan una representación algo más elevada de personas jubiladas (27,6%), y con una edad media ligeramente superior a la del resto de hogares (50 años).

<sup>9</sup> El concepto de rehabilitación debe entenderse en sentido amplio, incluyendo obras de reforma o renovación de las viviendas de distinto tipo y grado. No obstante, en los casos referidos a elementos privativos de las viviendas, se ha establecido un presupuesto individual mínimo necesario de 3.000€ para dar carta de naturaleza a la necesidad.

- Los ingresos netos familiares de este colectivo se sitúan en 1.555 euros mensuales en 2005. En este sentido, un 61% de los hogares necesitados de rehabilitar su vivienda en 2005 tiene unos ingresos brutos ponderados inferiores a 33.100 euros anuales y sólo el 31,5% de los hogares se encuentra por debajo de 21.100 euros.
- Estos hogares tienen un elevado nivel de satisfacción con la vivienda que ocupan, de forma que un 88,5% declara estar muy o bastante satisfecho con su vivienda. Sin embargo, al mismo tiempo, un 66% de los hogares declara una elevada necesidad de realizar las reformas, y un 63% de las familias lleva más de cuatro años en esta situación.
- Centrando la atención en el tipo de rehabilitación necesaria, se constata que en el 74% de los hogares la reforma precisa afecta a algún elemento privativo de la vivienda, estimándose el coste medio en 17.599 euros, en tanto que el 43% de las familias necesita realizar alguna rehabilitación en elementos comunes de la vivienda, situándose el coste medio previsto en 10.692 euros.
- En el caso de los elementos privativos se constata que, el cambio de baño o cocina es la reforma señalada en mayor medida, afectando al 54,5% de los hogares con necesidad de rehabilitación. En segundo lugar se sitúa el cambio de ventanas o puertas (36%), necesitando cambiar el suelo el 35% de los hogares necesitados de rehabilitar.
- En cuanto a los elementos comunes del edificio, la necesidad de ascensor (21%), las reformas de fachada (20%) y el tejado (15%) son las opciones que concentran a la mayor parte de necesitados.

**Gráfico 5.6.**  
Tipo de rehabilitación precisa por los hogares necesitados



- Por último, hay que señalar que un 32% de los hogares con necesidad de rehabilitación preferiría cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar la que ocupan, y que la gran mayoría de éstos no lo hace por motivos económicos (un 81%).



## 6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA

### 6.1. ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA

- Los datos de Etxebide ponen de manifiesto que en los últimos cuatro años este Servicio ha mantenido un gran volumen de actividad para atender e informar a la ciudadanía. Sólo en 2005 se han atendido más de 100.000 llamadas telefónicas relacionadas con la vivienda en el Servicio 012 Zuzenean, con registros incluso algo superiores en 2003 y 2004 (en torno a 115.000 llamadas).
- Además, en 2005 se han atendido las solicitudes de información de más de 84.000 personas en las propias Delegaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales (aunque no todas ellas se refieren a usuarios de Etxebide), y también se han atendido más de 7.000 consultas planteadas a través de la página web. Asimismo, esta web ha recibido más de 400.000 visitas en 2005.
- Por otra parte, en 2005 Etxebide ha enviado más de 180.000 comunicaciones escritas (mailings informativos, comunicaciones de altas, bajas, denegación de inscripciones, invitaciones a sorteos, etc.), cifra a la que cabe sumar las casi 340.000 de 2004 y las más de 200.000 de 2003.

**Cuadro 6.1.**  
Datos de la actividad  
de atención a la  
ciudadanía de  
Etxebide. 2002-2005

	2002	2003	2004	2005
Nº de llamadas telefónicas atendidas	102.840	115.747	112.364	100.752
Nº personas atendidas en Delegaciones*	81.596	107.679	64.145	84.292
Visitas a la web de etxebide	159.774	–	320.003	412.641
Consultas a través de la web	7.743	7.815	7.288	7.258
Comunicaciones escritas	251.774	202.169	339.624	181.170

\* Los datos hacen referencia a la atención en las Delegaciones y no corresponden sólo a Etxebide. No se dispone de datos de Alava en 2002, 2003 y 2004. En 2004 en Bizkaia no se han contabilizado todas las atenciones.

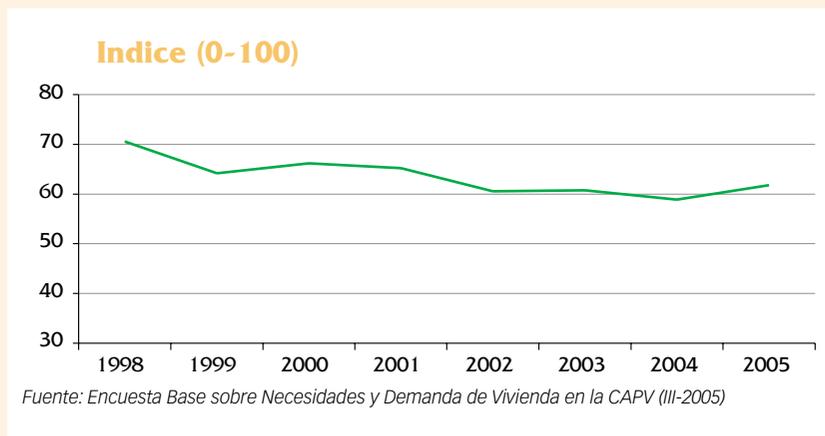
Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.

- Por otra parte, también hay que destacar que entre 2002 y 2005 Etxebide ha adjudicado un total de 9.525 viviendas, lo que representa un considerable aumento de esta actividad respecto a periodos previos. Igualmente resulta significativo comprobar que entre 2002 y 2005 se han sorteado 2.348 viviendas/año frente a 1.037 viviendas/año del periodo 1998-2001, lo que representa un incremento del 126,4%.
- Así, desde un punto de vista de la gestión interna, la atención de las diferentes solicitudes de la ciudadanía, junto a la tramitación de los diferentes procedimientos necesarios para la adjudicación de las viviendas protegidas suponen una labor muy importante. Así, en 2005 desde Etxebide se han gestionado un total de 99.185 expedientes, incluyendo altas, bajas, denegaciones de inscripción, subsanaciones y modificaciones, cifra que deja en evidencia la magnitud y la complejidad de la gestión del Registro.
- Otra cuestión a reseñar dentro de la actividad de Etxebide, consiste en el afianzamiento de su colaboración con los Ayuntamientos. De tal forma, cabe destacar que Etxebide ya ha firmado 7 convenios con los Ayuntamientos y que va a firmar otros dos de forma inminente. Finalmente, también hay que subrayar que Etxebide se encuentra ultimando sus tareas para obtener la certificación en calidad según la norma ISO 9001:2000, certificación que se extenderá a los procedimientos de gestión tanto de la demanda, como de los sorteos y de los servicios a terceros.

## **6.2. CONOCIMIENTO Y VALORACIÓN POR PARTE DE LA POBLACIÓN**

- El grado de notoriedad de Etxebide entre la población de la CAPV se ha situado en niveles muy elevados. Según los resultados de la Encuesta Base de 2005, un 82,7% de las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda conocen el Servicio Vasco de Vivienda y un 15,8% adicional asegura que “ha oído hablar” sobre el mismo.
- En lo que a la valoración de Etxebide se refiere, un 48,8% de las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda califica como “buena” o “muy buena” la actividad de Etxebide, un 27,9% como “regular” y sólo un 9,4% lo hace como “mala” o “muy mala”.
- De tal forma, al convertir las respuestas en un Índice de escala 0-100 se aprecia que las personas jóvenes valoran bastante positivamente la actividad de Etxebide, alcanzándose 61,8 puntos sobre 100.

**Gráfico 6.1.**  
**Evolución de**  
**la valoración de**  
**Etxebide.**  
**Puntuación media**  
**(0-100)**



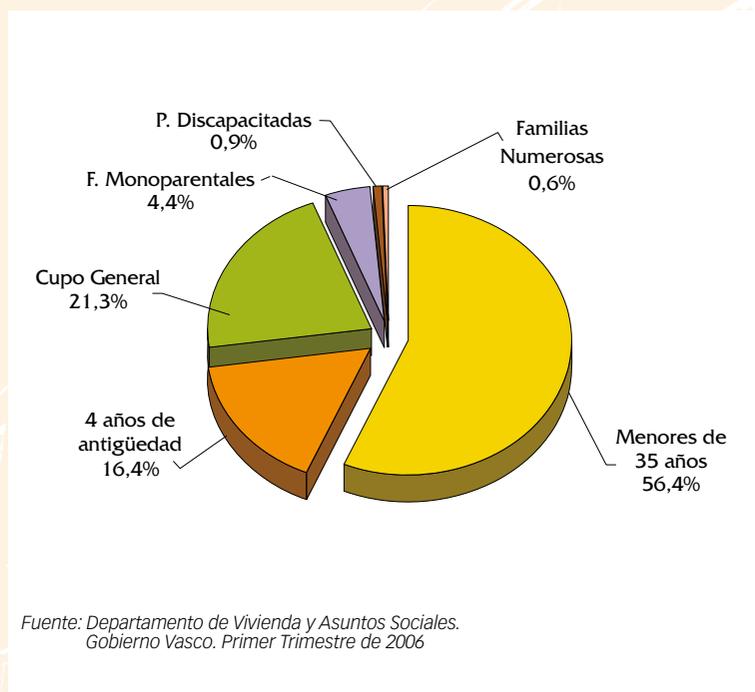


## 7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN

### 7.1. IDENTIFICACIÓN DE COLECTIVOS CON ESPECIALES DIFICULTADES DE ACCEDER A LA VIVIENDA

- El acceso o la permanencia en una vivienda es una de las condiciones básicas para el logro de la autonomía personal y de la integración en la vida social. Existen ciertos colectivos que presentan especiales dificultades para poder satisfacer este tipo de necesidad.
- En el marco de actuación de la vivienda protegida existen actualmente unos cupos especiales para atender a colectivos como las personas jóvenes menores de 35 años, las personas con discapacidad física, los hogares monoparentales con hijos/as menores a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género, las familias numerosas y las personas que llevan más de 4 años de antigüedad inscritas como demandantes de vivienda protegida.

**Gráfico 7.1.**  
Distribución de  
las personas inscritas  
en Etxebide según  
cupos, 2006



- Ahora bien, existen otros muchos colectivos que se ven afectados también por situaciones de desventaja a la hora de acceder a una vivienda en el mercado libre. Estos colectivos requieren planteamientos en materia de vivienda específicos que se ajusten a las distintas situaciones de necesidad.
- Entre estos nuevos colectivos de especial atención se destacan en primer lugar a las personas mayores de 65 años, el 18% de la población vasca. Una amplia parte de este grupo posee vivienda en propiedad, inmueble que no se adapta a las nuevas necesidades surgidas por la edad (necesidad de ascensor, necesidad de reformas en baños,...). También se detecta una elevada proporción de personas mayores que viven solas en una vivienda arrendada. Este colectivo va a precisar de otros modelos de vivienda adaptadas a sus necesidades (apartamentos tutelados, residencias,...).

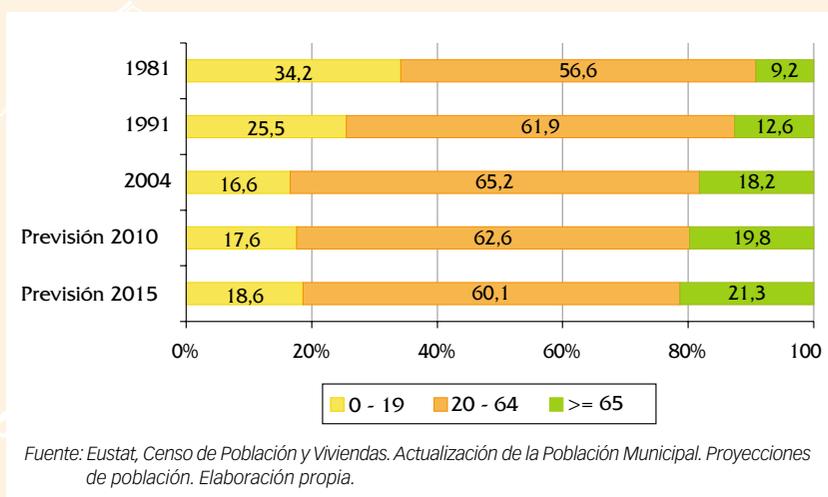


Gráfico 7.2  
Evolución de la  
estructura de edades de  
la CAPV (1981-2015)

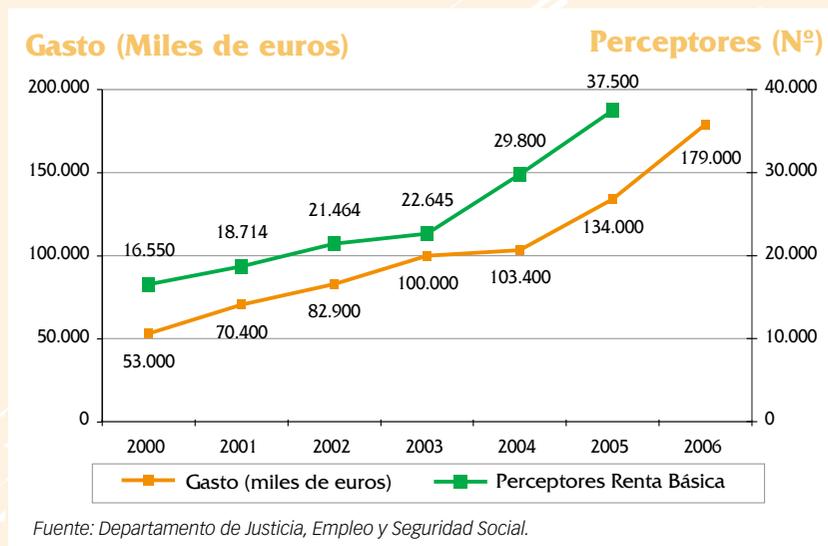
- En segundo lugar, se puede destacar el caso de las personas inmigrantes que residen en la CAPV, colectivo que ha crecido ampliamente en los últimos años y que representa aproximadamente el 3% de la población vasca en 2005. Una parte muy importante de este grupo reside en una vivienda arrendada en el mercado libre y se encuentra con importantes trabas para conseguir un inmueble donde vivir. Además, cabe reseñar que también está aumentando considerablemente el grupo de personas extranjeras inscritas como demandantes de vivienda protegida en el Servicio Vasco de Vivienda. En concreto, existen 2.670 solicitudes de unidades familiares en las que todos sus miembros son extranjeros (el 3,2% del total de inscritos) y 967 unidades en las que al menos uno de sus miembros es extranjero (1,2%). De manera agregada estos hogares representan el 4,4% del total de unidades convivenciales.

	Dato absoluto	% sobre total de inscritos/as
Unidades familiares con todos los miembros extranjeros	2.670	3,2
Unidades familiares con al menos un miembro extranjero	967	1,2
<b>TOTAL</b>	<b>3.637</b>	<b>4,4</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, Etxebide. Abril 2006

- En tercer lugar, se puede destacar las familias ya constituidas que poseen bajos recursos económicos. Dentro de este grupo se pueden hacer especial mención a las familias receptoras de Renta Básica, que han aumentado sustancialmente en los últimos años, alcanzando a los 37.500 perceptores de esta ayuda social en 2005, lo que ha supuesto un gasto presupuestario ese mismo año de 134 millones de euros en la CAPV. Por su parte, cabe reseñar también la situación de los nuevos casos de divorcio o separación que han visto reducido ampliamente su capacidad económica y las familias desahuciadas por impago.

Gráfico 7.3. Evolución del gasto y de las personas beneficiarias de Renta Básica en la CAPV, 2000-2006



- En cuarto lugar, se destaca la situación de las personas con discapacidad intelectual que no están recogidas en el cupo de discapacidad atendido por Etxebide. Este grupo posee gran dificultad para tener ingresos propios suficientes para el acceso a una vivienda y precisan además de planteamientos que faciliten su nivel de autonomía en la vivienda. Este colectivo es ampliamente heterogéneo lo que requiere tipos de respuestas diferentes.

- Y finalmente en quinto lugar, se puede mostrar que existe en la sociedad vasca personas que se encuentran en situaciones de alta exclusión, tales como: personas alcohólicas, drogodependientes, exreclusos, víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc. Para este colectivo se cree conveniente proporcionar una atención particularizada e introducir planteamientos específicos en materia de vivienda como albergues de emergencia, centros de acogida nocturna de baja exigencia, pensiones sociales, viviendas móviles, pisos de inserción de media-larga estancia, así como la introducción de procesos de acompañamiento social de responsabilidad compartidas por los agentes sociales intervinientes.

	Varones	Mujeres	Total	
			Nº	% vertical
Álava	393	114	507	27,7
Bizkaia	622	218	840	45,8
Gipuzkoa	368	118	486	26,5
<b>TOTAL</b>	<b>1.382</b>	<b>451</b>	<b>1.833</b>	<b>100,0</b>

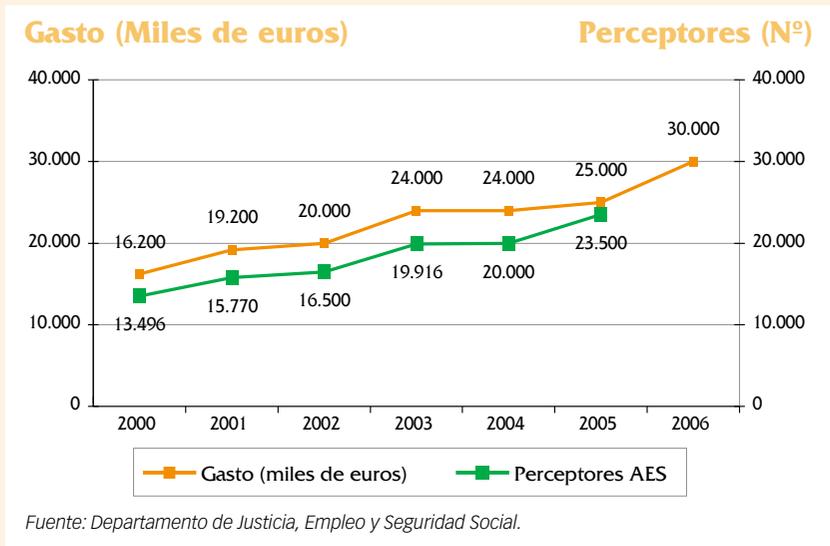
Fuente: Encuesta sobre las personas sin hogar, Eustat

**Cuadro 7.2**  
Personas sin hogar por  
Territorio Histórico,  
2005

## 7.2. LAS AYUDAS DE EMERGENCIA SOCIAL

- La Dirección de Inserción Social del Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social se ocupa de gestionar las Ayudas de Emergencia Social (AES). Las AES son prestaciones no periódicas de naturaleza económica y subvencional destinadas a aquellas personas cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de marginación social.
- Resultan destinatarios de las AES las personas que hayan cumplidos 18 años y que no dispongan de recursos suficientes con los que afrontar los siguientes gastos: gastos necesarios para el disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual; gastos necesarios para la habitabilidad y el equipamiento básico de la vivienda o alojamiento habitual; gastos relativos a las necesidades primarias; y gastos de endeudamiento previo. Según los últimos datos disponibles, en 2005 había un total de 23.500 personas que recibían ayudas de emergencia social.

**Gráfico 7.4.**  
**Evolución del**  
**gasto y de las personas**  
**beneficiarias de las**  
**ayudas de emergencia**  
**social en la CAPV,**  
**2000-2006**



- En la práctica, hay que reseñar que las ayudas de las AES se han convertido en una vía más de cobertura de las necesidades de vivienda. Tal y como se expone en la exposición de motivos de la Orden de 2 de marzo de 2005, por la que se establecen las cuantías máximas para cada uno de los gastos específicos de las AES para el año 2005:

*“en relación con la cobertura de estas necesidades en los últimos años se ha detectado una utilización casi exclusiva del programa para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda habitual de los solicitantes. En general, la experiencia obtenida en la ejecución del programa de las AES por parte de los Ayuntamientos ha puesto de manifiesto que un alto porcentaje de los recursos disponibles, cuando no la totalidad de los mismos, se destina a los conceptos que tienen que ver con los gastos generados por el alquiler, disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual de los solicitantes, quedando sin cubrirse los conceptos de gasto relativos a las necesidades primarias”*

- Es por ello, que con intención de paliar esa situación, en el artículo 4.2 de esta Orden se siguen manteniendo los dos porcentajes limitativos aplicables al total de los recursos disponibles, uno del 80% reservado a los conceptos de gasto relacionados con la vivienda y otro del 20% reservado a las necesidades primarias. Estos porcentajes se aplican al límite de disposición anual correspondiente a cada Municipio y Mancomunidad.

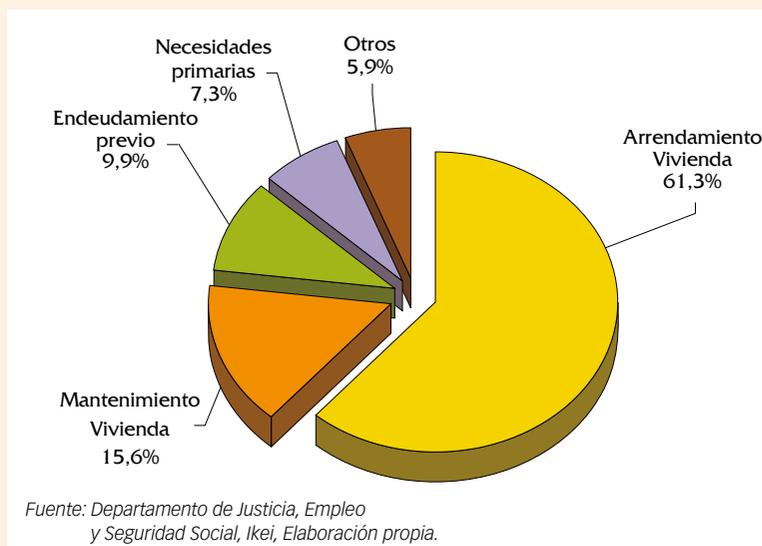


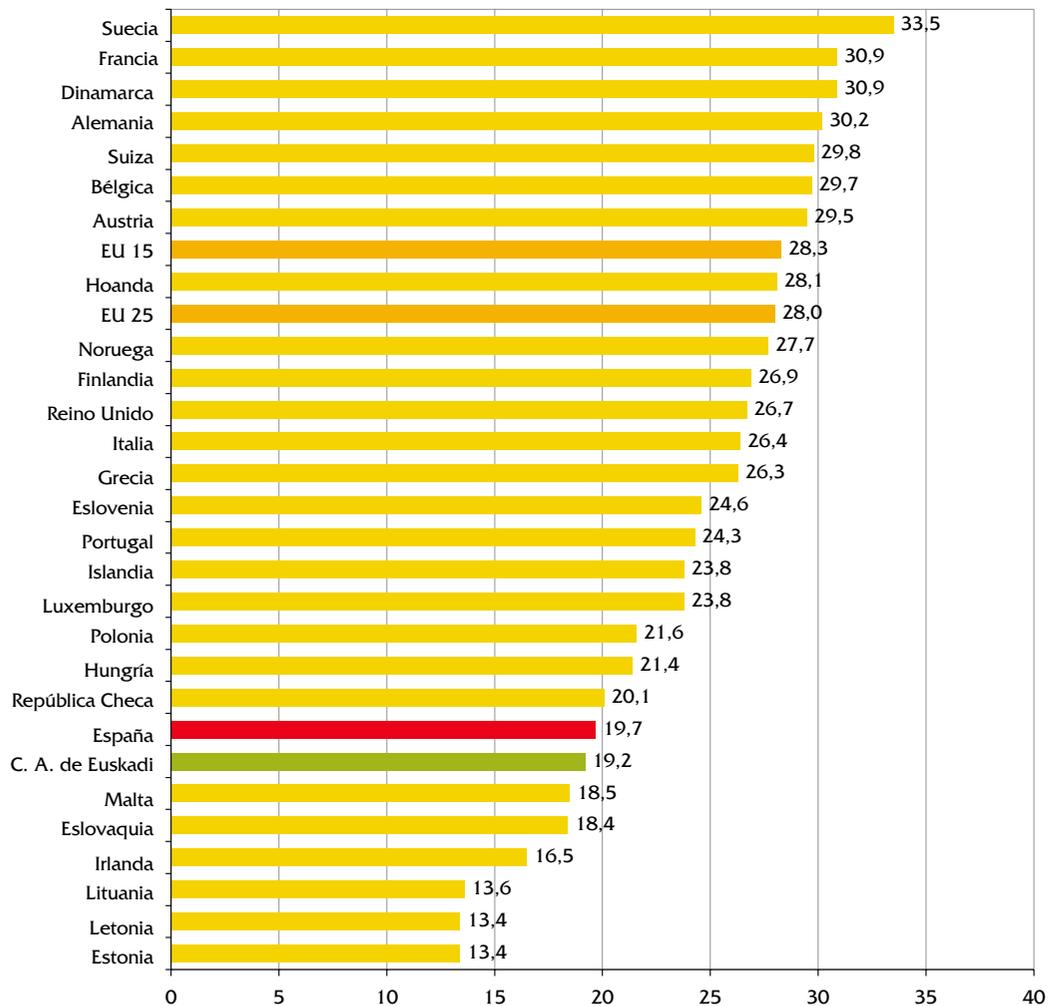
Gráfico 7.5  
Distribución de las AES  
según destino, 2003

- Sirva además como dato a considerar que *el presupuesto para 2006 se sitúa en 30 millones de euros*. Ahora bien, los datos evolutivos entre 2000 y 2005 revelan que este volumen presupuestario ha aumentado por debajo del incremento del número de beneficiarios de este tipo de ayuda económica: el 54% en el caso de la asignación presupuestaria y del 74% en el caso del número de perceptores de AES.

### 7.3. LA LEY DE SERVICIOS SOCIALES Y EL PROCESO ERAIKI

- El proceso Eraiki significa un diálogo institucional y social para consensuar las bases para la mejora de los servicios sociales en Euskadi, entre las que están la propia definición de las necesidades y su financiación: quién, cuánto y cómo se aporta. Este proceso tiene por objeto iniciar el camino hacia el *consenso de la futura Ley de Servicios Sociales*, cuya aprobación se prevé para el año 2008 y con la que se pretende alcanzar la *homologación europea en el gasto social*.
- Según los últimos datos disponibles en 2003 *el gasto en protección social en la CAPV alcanzaba los 9.505 millones de euros, 4.536 euros per cápita lo que representa el 19,2% del PIB*. Esta cifra se sitúa ligeramente por debajo del resultado nacional, 19,7% en 2003 y de la media del conjunto de los 25 países europeos (28% ese mismo año).
- Tal y como se puede ver en la siguiente gráfica Holanda, Austria, Bélgica, Suiza, Alemania, Dinamarca, Francia y Suecia superan el promedio europeo en gasto en protección social (EU-25) y por debajo de la media estatal y de la CAPV se encuentran países como Estonia, Letonia, Lituania, Irlanda, Eslovaquia y Malta.

Gasto en Protección Social (% del PIB)



Fuente: EUSTAT. Cuenta de la Protección Social y Eurostat





## 8. FISCALIDAD

### 8.1. INTRODUCCIÓN

- Se considera de especial importancia el tratamiento fiscal de la vivienda como factor claramente influyente en la problemática de este bien inmueble. La adquisición de una vivienda está gravada por diversos impuestos que hacen que el valor de venta se vea incrementado de manera considerable.
- Las diferentes normativas de aplicación en la CAPV, en los últimos años, han tratado de conseguir por un lado, que la compra de una vivienda habitual sea menos gravosa, haciendo especial hincapié en los jóvenes que acceden a su primera vivienda, y por otro en el fomento del régimen de alquiler.
- Se recogen a continuación, los principales impuestos que gravan la adquisición y propiedad de la vivienda, así como las deducciones que contempla el actual Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la compra y alquiler de vivienda. Al mismo tiempo, se realiza una aproximación a los principales aspectos sobre la fiscalidad del proceso de edificación, desde la compra de terrenos hasta la construcción de las viviendas.

### 8.2. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

#### 8.2.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

**Cuadro 8.1.**  
Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

	VIVIENDA USADA			VIVIENDA NUEVA		
	T.H.	Normal	Reducido	Reducido	Super-reducido	
<b>ITP</b>	<b>Bizkaia</b>	6%	3%	<b>IVA</b>	VPO y libres	Viviendas sociales
	<b>Gipuzkoa</b>	6%	3%			
	<b>Alava</b>	4%	2,5%		7%	4%
AJD (constitución hipoteca)			0,5%	AJD (constitución hipoteca)		0,5%
(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m <sup>2</sup> construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)				(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m <sup>2</sup> construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)		
AJD (adquisición vivienda)				AJD (adquisición vivienda)		0,5%
IVTNU (Plusvalía municipal)				IVTNU (Plusvalía municipal)		
Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%				Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%		
Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador				Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador		

**a) Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)**

El comprador de una vivienda de segunda mano deberá pagar el ITP (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) en el momento de la compraventa. La cuota tributaria se calcula aplicando el tipo impositivo sobre el valor de escrituración del bien inmueble, que es el valor real declarado por el contribuyente y que puede ser comprobado por la Administración.

**b) Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)**

En lo que respecta a las viviendas de nueva construcción, el impuesto que grava la adquisición de la vivienda es el IVA. El comprador de una vivienda libre o una VPO deberá pagar un 7% (IVA reducido) sobre el valor de venta, mientras que si se trata de una vivienda social se aplica el tipo super-reducido (4%).

**c) Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD)**

La compra de viviendas nuevas está también gravada por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), siendo la cuota un 0,5% del precio de venta de la vivienda. Asimismo, este impuesto grava la constitución de préstamos (tanto de vivienda nueva como de vivienda usada), si bien, las hipotecas destinadas a adquisición de vivienda habitual quedan exentas de este impuesto.

**d) Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)-Plusvalía Municipal**

Se trata de un impuesto municipal directo que se debe abonar en el momento de la transmisión de viviendas nuevas y usadas. La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. La tarifa del impuesto la fija el Ayuntamiento oscilando entre un mínimo del 5% y un máximo del 30%.

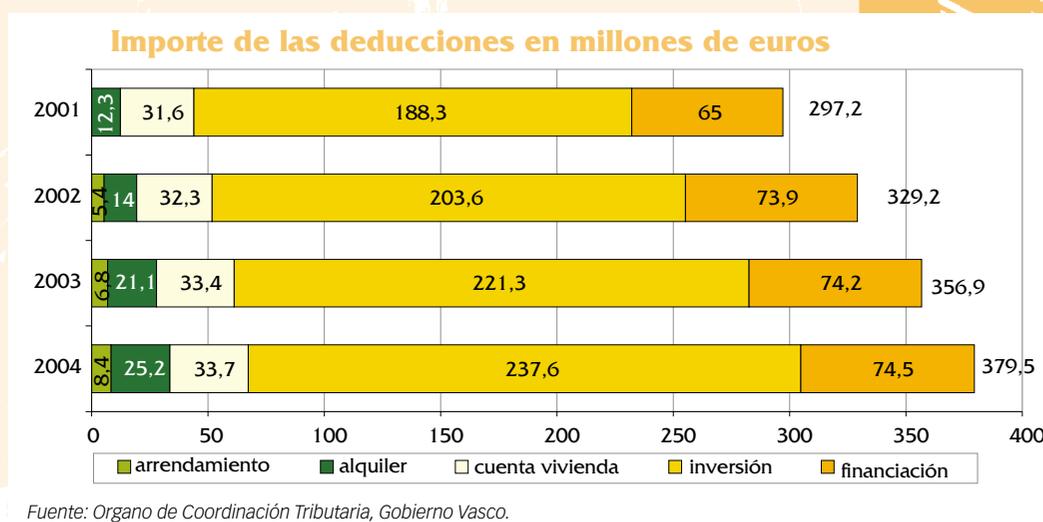


## 8.2.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

Cuadro 8.2. IRPF: Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

CONCEPTO	DEDUCCIÓN	PORCENTAJE DEDUCCIÓN
<b>COMPRA DE VIVIENDA</b>	Deducciones por inversión	15%
		(límite máximo 30.000 € conjunto períodos impositivos)
	< 35 años y B.I.<30.000 €	25%
	Deducciones por financiación	20%
	< 35 años y B.I.<30.000 €	30%
<b>ALQUILER DE VIVIENDA</b>	Deducciones al arrendatario	20%
		(límite máximo 1.600 € anuales)
	<35 años;FN; Incapacidad permanente; programa vivienda vacía	25%
		(límite máximo 2.000 € anuales)
	Deducciones al arrendador	20%
	(límite máximo 1.600 € anuales)	

Gráfico 8.1.  
Evolución de las  
deducciones en el IRPF  
por vivienda, 2001-2004



**a) Deducciones por inversión en vivienda**

- El comprador de vivienda destinada a residencia habitual tiene derecho a una deducción por inversión en el pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). El contribuyente podrá deducir el 15% de las cantidades invertidas (incluidos los gastos originados que hayan corrido a su cargo) en el ejercicio, con un máximo de 30.000 euros para el conjunto de períodos impositivos. Si el contribuyente es menor de 35 años y su base imponible reducida no excede de 30.000€, el porcentaje de deducción asciende al 25%.
- Asimismo, tendrán derecho a una deducción del 15% las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en las denominadas *Cuentas vivienda*. El plazo máximo para la adquisición o rehabilitación será de seis años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta.

**b) Deducciones por financiación**

- Cuando el contribuyente recurra a la utilización de capitales ajenos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tendrá derecho a una deducción del 20% de los intereses satisfechos en el ejercicio (30% si el comprador es menor de 35 años y su base imponible no excede de 30.000€). El capital prestado que tiene derecho a deducción será igual a la cantidad que genera derecho de deducción por inversión.
- El importe de ambas deducciones (por inversión y financiación), no podrá superar el 60% de la base imponible minorada.

**c) Deducciones por alquiler de vivienda**

- Deducciones al arrendatario
  - Los contribuyentes que satisfagan durante el período impositivo cantidades por el alquiler de su vivienda habitual podrán aplicar una deducción del 20% de las cantidades satisfechas con un límite de deducción de 1.600 euros anuales.
  - Podrán aplicar una deducción del 25% con un límite de deducción de 2.000 euros anuales en los siguientes casos (menores de 35 años, familias numerosas, quienes tengan reconocida una incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y los participantes en el Programa de Vivienda Vacía).
- Deducciones al arrendador
  - El arrendador podrá aplicar una deducción del 20% del rendimiento neto obtenido por el arrendamiento de vivienda. El límite máximo de deducción será de 1.600 euros.

### 8.3. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

- El *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* es un tributo directo, de carácter municipal, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana y que grava el valor de estos bienes. La base imponible de este impuesto será el valor de los bienes inmuebles, tomando como tal el *valor catastral* de los mismos.
- El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones en él ubicadas. El tipo de gravamen oscila entre el 0,4% y el 1,5%, aunque en muchos casos, al haberse actualizado los valores, se han reducido los tipos impositivos, pudiendo ser menores del 0,4% establecido en la Norma Foral. La cuota íntegra será el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.
- Las viviendas de protección oficial gozarán de una bonificación del 50% de la cuota de este Impuesto durante un plazo de tres años.

### 8.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN

**Cuadro 8.3.**  
Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas

CONCEPTO	IMPUESTO	TIPO IMPOSITIVO
Compra terreno	ITP (compra a particulares)	6%
	IVA (solares, terrenos edificables)	16%
	IVTNU	5%-30%
	AJD (préstamo adquisición terrenos)	1%
Edificación	ICIO (dependerá del Ayuntamiento)	5%
Licencias municipales	Tasas municipales (licencia, vallas, ocupación calles, cédula primera ocupación,...)	3%
	Escritura declaración obra nueva	AJD
Escritura división horizontal	AJD	1%
Propiedad del terreno	IBI	0,4%-1,5%
Venta viviendas	IVTNU	5%-30%

#### 8.4.1. Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar

- El *promotor inmobiliario*, por un lado soportará las cuotas de IVA (16%) que le repercuten por la adquisición de suelo, construcción, rehabilitación, dirección técnica, etc., y por otro lado, cargará el IVA en la venta de las edificaciones<sup>10</sup>: IVA repercutido. Asimismo, el adquirente del terreno deberá pagar el gravamen *Actos Jurídicos Documentados*, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.
- La adquisición de terrenos que no estén sujetas a IVA (o queden exentas), tributarán por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Así, en principio, la adquisición de un *terreno a un particular* quedará gravado por el *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales*.
- En cuanto al Impuesto sobre el *Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana* (plusvalía municipal), su pago corresponde al vendedor, aunque en ocasiones se pacta su traslado al comprador.

#### 8.4.2. Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas

- La propiedad del terreno tributa anualmente por el *Impuesto de Bienes Inmuebles*. El tipo impositivo lo determina el Ayuntamiento, con un máximo del 1,5% sobre el valor catastral.

#### 8.4.3. Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación)

- Una vez adquirido el terreno, en el proceso de edificación, además de las numerosas tasas municipales (licencia de obras, vallas, ocupación de las calles, cédula de primera ocupación, etc.), el promotor debe pagar al Ayuntamiento el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras). La base imponible del Impuesto estará constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen del Impuesto será fijado por el Ayuntamiento, no pudiendo exceder del 5%.
- Los municipios podrán regular en sus Ordenanzas fiscales bonificaciones de hasta un 95% sobre la cuota del ICIO.

---

<sup>10</sup> Los promociones de viviendas en régimen de alquiler no pueden repercutir el IVA soportado.

#### 8.4.4. El Impuesto de Sociedades

- Merece especial atención la reforma en el Impuesto de Sociedades del 31 de diciembre de 2005 normalizado en el Código Fiscal Foral, que integra la normativa tributaria de los tres Territorios Históricos, en la que se reconocen diferentes deducciones y beneficios fiscales a las empresas que dediquen su objeto social al arrendamiento de viviendas o a la adquisición para arrendamiento posterior.
- Así, estas empresas podrán aplicar una bonificación del 90 por 100 en la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas y a las derivadas de la intermediación en dichos arrendamientos.
- La renta a bonificar derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.
- La bonificación será de aplicación también a las rentas derivadas de la transmisión de viviendas de la entidad, siempre que éstas hubiesen estado efectivamente arrendadas por la misma durante al menos 10 años.
- Las bonificaciones previstas en los apartados anteriores se practicarán una vez aplicadas, en su caso, las restantes bonificaciones reguladas en la normativa del Impuesto de Sociedades.





## 9. EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR 2002-2005

### 9.1. HITOS Y PRINCIPALES REALIZACIONES

- El balance general del Plan Director 2002-2005 resulta satisfactorio. Este Plan se ha caracterizado por la puesta en marcha de un conjunto de iniciativas novedosas que ha situado a la CAPV como una de las Comunidades pioneras en el ámbito estatal en la adopción de medidas de fomento de la vivienda de protección oficial.
- En el Plan Director se ha registrado un importante aumento en la oferta de vivienda protegida, que ha dado satisfacción de forma directa a decenas de miles de ciudadanos a través de viviendas protegidas (20.731 viviendas nuevas, además de otras actuaciones de alquiler protegido de vivienda vacía, rehabilitación, etc.)<sup>11</sup>. Asimismo, el Plan Director se distingue por la aprobación de un importante cuerpo normativo con nuevos sistemas ayudas a la vivienda protegida, revisados procedimientos de gestión y medidas para el control y sanción del fraude en el parque de vivienda protegida.
- Igualmente, destacan las medidas de fomento del alquiler protegido de las viviendas. Por una parte, se ha impulsado la promoción de vivienda protegida en alquiler con la puesta en marcha y la consolidación de Alokabide, sociedad semi-pública dedicada exclusivamente a esta materia (gracias también a la involucración de BBK, Kutxa, Caja Vital y Caja Laboral. Por otra parte, mediante el lanzamiento y posterior desarrollo del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune), se han movilizado, por primera vez en la historia, viviendas vacías hacia el alquiler protegido marcando un hito estatal. Y finalmente también se ha involucrado a determinados Ayuntamientos y empresas privadas en el impulso de las políticas de alquiler protegido.
- Sobresalen las iniciativas adoptadas para evitar el fraude y fomentar el uso social del parque de vivienda protegida. En el Plan Director 2002-2005 se han producido grandes avances en la dignificación de la vivienda protegida con medidas como el sorteo, la calificación permanente, el control de las segundas y posteriores transmisiones a través del visado, la cooperación con notarios y registradores, el ejercicio universal de los tanteos y retractos, el establecimiento del primer servicio integral de inspección del uso de la vivienda protegida y el uso más consistente de la potestad sancionadora.

---

<sup>11</sup> Ver el apartado 9.2 para más información al respecto.

2006-2009



- En lo que se refiere a las actuaciones protegidas de rehabilitación, sobresale el fuerte empuje a la reurbanización y a la dotación de equipamientos y espacios públicos. Se han flexibilizado las condiciones para la calificación de las Areas Degradadas y su acceso a los beneficios de la rehabilitación integrada, introduciéndose la preeminencia de las normas de diseño del propio plan especial de rehabilitación sobre las contenidas en la normativa técnica de las viviendas de protección oficial. Adicionalmente, se ha dado apoyo a un gran número de proyectos de rehabilitación individual y comunitaria.
- En materia de suelo, sobresale la puesta en marcha y la consolidación de la actividad de Orubide en la adquisición y gestión de suelos para vivienda protegida. También hay que mencionar los numerosos acuerdos firmados con los Ayuntamientos (se han firmado 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas y 7 convenios de ayudas de suelo y/o urbanización con 7 Ayuntamientos para la edificación de 904 viviendas).
- Sin embargo, las iniciativas para fomentar las actuaciones en materia de patrimonios municipales de suelo para vivienda protegida no han conseguido obtener una reserva de terrenos suficiente que, como se pretendía, permita a medio plazo una mejor satisfacción de la demanda existente y el desarrollo urbanístico ordenado de los municipios.
- Por otro lado, se ha consolidado Etxebide como un instrumento integral de gestión de la demanda de vivienda protegida y como un sistema de adjudicación (directa o indirecta) transparente, igualitario y social para toda la vivienda protegida que se produce en la CAPV con independencia de quien sea su promotor (constituyendo un hito estatal que la vivienda protegida privada y de las cooperativas se adjudique también a través de Etxebide y el sorteo).

- Igualmente, se ha dado solidez al derecho de superficie como fórmula de adjudicación, minimizando el número de cesiones en propiedad plena de la vivienda protegida (dado que esta fórmula solo la utilizan los promotores privados y la mayoría de los Ayuntamientos), y contribuyendo con ello a visualizar el alquiler y otras fórmulas como regímenes de acceso a la vivienda posibles y ventajosos. Resulta significativo comprobar que un 60% de las adjudicaciones de Etxebide se han realizado en derecho de superficie y un 40% en alquiler.
- Asimismo, se ha avanzado en la protección específica de determinados colectivos en circunstancias de especial necesidad (personas con discapacidad, jóvenes, familias monoparentales, víctimas de la violencia de género, familias numerosas, inmigrantes, mayores, personas en riesgo de exclusión social, etc.).
- En materia de seguridad laboral, hay que destacar que el Gobierno Vasco, a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ha firmado un convenio con los sindicatos mayoritarios de la construcción para prevenir la siniestralidad laboral. A través de este acuerdo se establece un Plan de Seguridad en todas las obras del Gobierno Vasco y de VISESA, que actúa como marco para lograr unas condiciones laborales óptimas, se prohíbe la subcontratación en cadena y se fijan las medidas para la lucha contra la precariedad laboral. Al mismo tiempo, con la firma de este acuerdo el Departamento ha adoptado una actitud de liderazgo como promotor cualificado en el sector de la construcción de vivienda.
- También se han impulsado experimentos y dinámicas de participación ciudadana y codiseño de políticas y promociones de vivienda protegida (como en la promoción de apartamentos para jóvenes de Intxaurrondo en Donostia o la promoción de Bolueta en Bilbao).

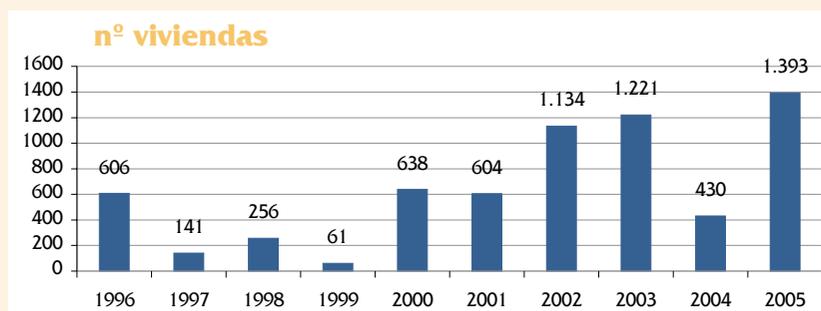
## 9.2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS CUANTITATIVOS

- En términos generales, la evaluación de los objetivos cuantitativos establecidos en el Plan Director 2002-2005 presenta un balance claramente satisfactorio, ya que se han superado con creces los objetivos y realizaciones de los anteriores Planes Directores de 1996 y de 2000, y porque también se ha superado por gran margen el nivel de realizaciones del Plan Estatal de Vivienda.
- En primer lugar, con la promoción de 20.731 viviendas protegidas se han cumplido los objetivos planteados en el programa de edificación de vivienda protegida, alcanzándose un grado de cumplimiento global del 128%. Esta producción ha permitido que la vivienda protegida haya alcanzado una cuota de mercado del 30% (cuatro veces más que la media estatal), duplicando los registros del Gobierno Vasco en los 90 y triplicando los de la década de los 80.

- Este positivo resultado ha sido posible gracias a la planificación, normativa y esfuerzo del Gobierno Vasco, pero también ha resultado clave la concertación con los Ayuntamientos y los promotores privados, ya que la promoción de vivienda protegida se reparte aproximadamente en tercios entre estos tres grupos.
- Más concretamente, la actividad de VISESA (5.597 viviendas), ha superado las previsiones (4.000 viviendas), con un grado de cumplimiento del 140%. Igualmente, el número de viviendas edificadas por el Gobierno (2.788), ha superado los objetivos planteados (2.000), con un grado de cumplimiento del 140%. Finalmente, el resto de agentes promotores también han superado las previsiones (12.346 viviendas iniciadas frente a 7.850 previstas), con una tasa de consecución de objetivos que alcanza un 158%.
- Sin embargo, hay que reseñar que se observan importantes desviaciones respecto a las previsiones en la edificación por tipos de vivienda y según el tipo de acceso a la vivienda. En función del tipo de vivienda promovida (Social/VPO), se observa que el número de viviendas sociales iniciadas (3.150), se sitúa por debajo de los objetivos previstos (5.250), alcanzándose un grado de cumplimiento del 60% de los objetivos. Por el contrario, la promoción de VPO supera sobradamente las expectativas (17.581 viviendas iniciadas frente a 10.950 previstas), llegándose a un cumplimiento del 161%.
- Según el tipo de acceso (propiedad/alquiler), se aprecia que la actividad en la promoción de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas), se ha situado considerablemente por debajo de lo esperado (7.300 viviendas), cifrándose el grado de cumplimiento en un 57%<sup>12</sup>. Y, al contrario, la edificación de vivienda en venta/derecho de superficie (16.066 viviendas), prácticamente ha duplicado los objetivos (8.900 viviendas), obteniéndose un grado de cumplimiento del 187%.
- Lo anterior no tiene que hacernos perder de vista el tremendo impulso que se le ha dado a la promoción de Vivienda Protegida para su destino al alquiler a lo largo del Plan Director de Vivienda 2002-2005. Como demuestra el gráfico siguiente, la producción de este tipo de viviendas ha sido en los últimos cuatro años muy superior a la realizada en los cuatro años anteriores (más de dos veces y media más).

---

<sup>12</sup> Estos resultados se encuentran condicionados por la falta de actividad promotora por parte de la operadora de alquiler, Alokabide, para la cual se establecían unos objetivos de 2.350 viviendas en alquiler entre 2002 y 2005 (1.650 de ellas sociales). Sin embargo, posteriormente se acordó que Alokabide se concentrase en la gestión del alquiler de las viviendas adquiridas a VISESA.



- En este campo, además hay que reseñar que todas las viviendas protegidas destinadas al alquiler (VPO y Sociales), o bien han sido promovidas por el Gobierno y VISESA, o bien han contado con financiación del Gobierno Vasco. La aportación de los Ayuntamientos y promotores privados ha resultado más bien simbólica, de forma que se puede pensar que con una mayor colaboración de estos agentes también se habrían alcanzado los objetivos fijados en cuanto a la promoción de vivienda protegida en alquiler.

### Cuadro 9.1. Cumplimiento de objetivos del Plan Director 2002-2005

	OBJETIVOS	REALIZACIÓN	CUMPLIMIENTO (%)
<b>Promoción de viviendas protegidas</b>	<b>16.200</b>	<b>20.731</b>	<b>128</b>
Según calificación			
- Sociales	5.250	3.150	60
- VPO	10.950	17.581	161
Según tipo de acceso			
- para alquiler	7.300	4.125	57
- para venta/derecho de superficie	8.900	16.606	187
Según agente promotor			
- Departamento	2.000	2.788	140
- VISESA	4.000	5.597	140
- Alokabide*	2.350	-	-
- Otros agentes	7.850	12.346	158
<b>Adquisición de suelo</b>	<b>22.600</b>	<b>11.662</b>	<b>52</b>
<b>Ayudas a la adquisición de vivienda libre usada**</b>	<b>4.200</b>	<b>4.811</b>	<b>115</b>
<b>Ayudas al alquiler de viviendas vacías y compra para alquiler**</b>	<b>5.000</b>	<b>1.907</b>	<b>39</b>
<b>Rehabilitación de viviendas y edificios**</b>	<b>29.000</b>	<b>49.718</b>	<b>172</b>
<b>TOTAL</b>	<b>77.000</b>	<b>88.829</b>	<b>116</b>

\* Pese a lo establecido en el Plan Director 2002-2005 posteriormente se acordó que Alokabide no actuase como agente promotor, sino que adquiriera viviendas promovidas por VISESA y que su actividad se centrara en la gestión del parque de alquiler protegido promovido por otros agentes.

\*\* Número de subvenciones.

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- En relación con el Programa Bizigune, el número de viviendas vacías captadas para su arrendamiento protegido (1.908), se ha quedado claramente por debajo del objetivo contemplado en el Plan (5.000 viviendas). Sin embargo, al valorar los resultados de este programa hay que tener en cuenta que el Programa Bizigune no se puso en marcha en términos prácticos hasta comienzos de 2003. Sea como fuere, se puede apreciar que en el periodo 1996-2001 el Gobierno Vasco ha movilizado 9 viviendas vacías al año, mientras que en el periodo 2003-2005 se ha pasado a movilizar 636 viviendas vacías al año. Y, lo que es tan importante como lo anterior, hay que destacar el carácter pionero de esta iniciativa en el Estado, que se ha convertido en referencia de numerosas iniciativas similares puestas en marcha posteriormente en otras Comunidades Autónomas<sup>13</sup>.

	OBJETIVOS	REALIZ.	CUMPLIM. (%)
<b>Ayudas al alquiler de viviendas vacías</b>			
1996-2001	2.319	58	2.5
2002-2005	5.000	1.908	38.16

Fuente: Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Por otra parte, los datos de obtención de suelo para vivienda protegida reflejan que entre 2002 y 2005 se ha adquirido suelo para edificar 11.500 viviendas protegidas, cifra que no alcanza la cantidad prevista por el Plan Director 2002-2005. Sin embargo, hay que destacar que el Gobierno Vasco ha llevado a cabo un importante esfuerzo para firmar un elevado número de convenios de suelo con los Ayuntamientos vascos (60 convenios con 33 Ayuntamientos), para alcanzar y mantener la producción anual de vivienda protegida.
- En este sentido, se puede señalar que la actuación del Gobierno se ha centrado, quizás en exceso, en la compra de suelos disponibles a corto y medio plazo. Por ello, conviene relanzar la colaboración municipal para la obtención de bolsas de suelo a medio y largo plazo (patrimonios públicos de suelo) y así mantener un patrimonio público de suelo más estable. Asimismo, hay que recordar que las grandes operaciones de suelo (Zorrozurte, Getxo, Auditz Akular, Antondegi, etc.), tienen plazos de desarrollo muy largos.

<sup>13</sup> A efectos comparativos, se puede considerar que un programa para la movilización de vivienda vacía del Ayuntamiento de París ha conseguido movilizar 100 viviendas en un año.

- En todo caso, este balance también ha de servir para poner de relieve las dificultades derivadas de la escasez de suelos edificables. Así, cada vez es más habitual que el Gobierno tenga que intervenir en suelos industriales, degradados, etc., en los que la gestión de suelos resulta muy compleja y en los que resulta necesaria una fuerte intervención en términos de rehabilitación, lo que por otra parte aporta un valor añadido desde el punto de vista de la sostenibilidad social y medioambiental.
- Además, las actuaciones desarrolladas en los dos últimos años en suelos de gran capacidad de acogida de viviendas y que están teniendo su concreción en convenios y adquisiciones en los últimos meses de 2005 y principios de 2006, garantizan una oferta de suelo en el entorno de las 20.000 viviendas, suficiente para las necesidades de los próximos años. Estas actuaciones están, además, adecuadamente distribuidas en los tres Territorios, con especial incidencia en Gipuzkoa y Bizkaia, donde la situación era más preocupante.
- El número de ayudas a la rehabilitación, por su parte, ha superado las propias expectativas del Gobierno. De tal forma, además de los préstamos protegidos (por valor de 32,4 millones de euros), el Gobierno ha aprobado cerca de 50.000 subvenciones, esto es, muy por encima de las 29.000 actuaciones previstas en el Plan Director 2002-2005.
- En el caso de las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada, el balance final refleja que el número de subvenciones también ha superado los objetivos fijados en el PDV (4.811 ayudas frente a las 4.200 previstas). Cabe reseñar que el Gobierno ha preferido centrar estas actuaciones en aquellas viviendas situadas en las zonas menos favorecidas o que se encontraban en peores condiciones y que tenían por tanto un precio sensiblemente inferior al de mercado.
- En el contexto del Plan Director 2002-2005 el Gobierno también ha lanzado dos líneas importantes de ayudas para la colaboración con los Ayuntamientos y las entidades privadas sin ánimo de lucro. Así, por una parte, hay que mencionar el programa de ayudas para la mejora de la accesibilidad, que se ha subvencionado con un total de 10,9 millones de euros y ha contribuido a la redacción de 74 planes de accesibilidad y para la ejecución de 613 obras. Por otra parte, también hay que destacar la línea de ayudas para la elaboración de proyectos y la ejecución de obras de mejora de las áreas degradadas, al que se ha destinado un total de 23,7 millones de euros.
- En relación con el fomento de la calidad, el balance del Programa Eraikal resulta muy satisfactorio. Desde la puesta en marcha del programa en 1998 un total de 699 empresas del sector han participado en este programa y un total de 429 han obtenido algún tipo de certificación en las distintas normas de calidad (ISO 9001, ISO 14001, etc.). Además, hay que destacar el éxito del Modelo K-21 entre las microempresas y el desarrollo de una guía específica para la implantación de la ISO 9001 entre las pequeñas empresas.
- Por último, hay que subrayar que en el Plan Director 2002-2005 se han reforzado las actuaciones para garantizar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de toda su vida útil. De tal forma, entre 2002 y 2005 se han tanteado todas las segundas y posteriores transmisiones de Vivienda Protegida de las que ha tenido conocimiento el Gobierno y se ha procedido a la compra en cumplimiento de la normativa vigente sobre adquisición de viviendas sociales (personas con minusvalía, familias numerosas, ofertas de venta, permutas, etc.) o ante las cada vez más frecuentes ofertas de venta, garantizando con todo ello el control de las transmisiones de Vivienda Protegida y evitando que las mismas acaben en el circuito de la Vivienda Libre.
- En esta línea, también hay que destacar la campaña de inspección y sanción del fraude en el uso del parque de vivienda protegida. Las más de 7.800 inspecciones realizadas (y las 12.000 en marcha en 2006), junto a la imposición de las primeras sanciones, han tenido un importante impacto disuasorio sobre la población usuaria.



## 10. ANÁLISIS DE DEBILIDADES, AMENAZAS, PUNTOS FUERTES Y OPORTUNIDADES (DAFO)

### DEBILIDADES

- Existencia de un importante número de personas con necesidad de vivienda.
- Elevados precios de la vivienda libre.
- Reducida disponibilidad de suelos verdes para edificar. Limitada implantación de los patrimonios municipales de suelo para vivienda protegida.
- Existencia de un parque de vivienda vacía (sin uso) de tamaño significativo.
- Poca movilidad dentro del parque de vivienda protegida.
- Rigidez de la normativa que afecta al diseño de las viviendas protegidas; escasas posibilidades de adaptarse a los distintos tipos de necesidad.
- Necesidad de mejorar los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida.
- Escasa información/actitud pasiva de las comunidades de vecinos en relación con el mantenimiento de sus edificios y con el uso de sistemas energéticos sostenibles.



**FORTALEZAS**

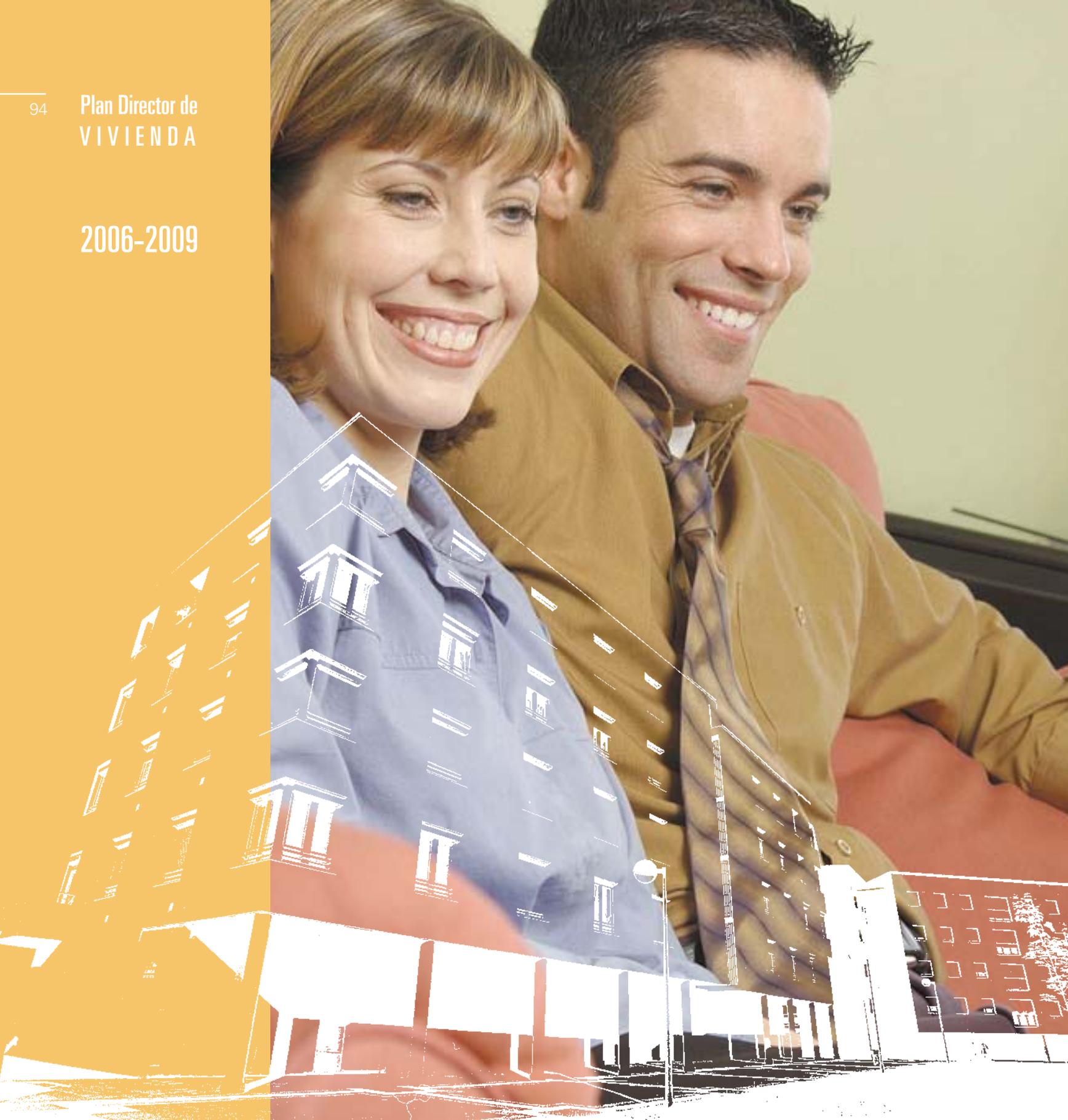
- Aumento de la promoción de vivienda protegida e incremento del número de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
- Implantación de un sistema de protección del parque público de vivienda protegida (control del fraude y freno a la especulación).
- Potenciación de la oferta en alquiler protegido de vivienda. Consolidación de Alokabide como gestor del parque de vivienda en alquiler protegido. Positiva acogida y puesta en marcha del Programa Bizigune para el alquiler protegido de vivienda vacía.
- Colaboración con determinadas entidades de ahorro locales en las políticas de vivienda.
- Puesta en marcha del operador de suelo Orubide y consolidación de su actividad.
- Fomento de la cultura de la calidad entre las empresas del sector a través del Programa Eraikal.

**AMENAZAS**

- Previsible subida de los tipos de interés (efecto sobre los hogares endeudados y sobre el acceso a la vivienda).
- Incremento de las necesidades de rehabilitación, como consecuencia del envejecimiento del parque de vivienda y el aumento del número de hogares formados exclusivamente por personas de edad avanzada.
- Aumento de las necesidades de recursos presupuestarios de algunas de las líneas de actuación, especialmente de las relacionadas con el alquiler.
- Negativa percepción social de la adjudicación de vivienda protegida en derecho de superficie a colectivos con niveles de ingresos que se elevan sustancialmente (jóvenes).

## OPORTUNIDADES

- Mayor capacidad de obtención de suelos y mayor agilidad en su planeamiento gracias a la Ley de Suelo.
- Voluntad de los Ayuntamientos de convertirse en un instrumento clave al servicio del derecho constitucional a la vivienda de la ciudadanía.
- Aumentar el rendimiento y la eficiencia de la gestión de las Sociedades: VISESA, Alokabide y Orubide.
- Potenciar las políticas de movilización del parque de vivienda vacía y su arrendamiento protegido.
- Paulatina reducción del segmento de población en edades propicias para la emancipación.
- Previsible moderación de los incrementos de los precios de la vivienda libre.
- Oportunidad de consolidar el sistema de protección oficial y de simplificar y reestructurar la normativa con la Ley de la Vivienda.
- Posibilidad de fortalecer los cauces de cooperación con otros agentes públicos y privados en las actuaciones protegidas de vivienda (promoción, rehabilitación, etc.).
- Aumento de los recursos presupuestarios y mayor capacidad de actuación en las líneas de carácter más social.
- Mejorar la atención y la gestión de la demanda registrada en Etxebide. Posibilidad de agilizar los procedimientos de adjudicación.
- Cooperación con las comunidades de vecinos para aumentar su grado de compromiso en las actividades de mantenimiento de sus edificios y en el uso de sistemas energéticos sostenibles.





Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**





# MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES

## MISIÓN DEL PLAN

La misión del Plan Director 2006-2009 queda definida en los siguientes términos:

Atender de forma integral las necesidades de vivienda de la ciudadanía, especialmente de las personas más necesitadas, mediante medidas apropiadas a las diferentes situaciones de necesidad y con la participación de todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda.

## PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 toma forma en un entorno caracterizado por dos elementos principales: por una parte, los importantes avances realizados en materia de vivienda en la CAPV gracias a las políticas e iniciativas desarrolladas en el contexto del Plan Director de Vivienda 2002-2005; por otra parte, la constatación de que resulta necesario continuar haciendo esfuerzos en la trayectoria emprendida, impulsando y poniendo en marcha nuevas actuaciones que permitan que un número creciente de personas puedan tener acceso a las políticas sociales de vivienda.
- El incremento de la oferta de vivienda protegida representa el principal objetivo en torno al que se estructura el Plan Director de Vivienda 2006-2009, incremento que se formula tanto desde un punto de vista cuantitativo (número de viviendas protegidas), como desde una vertiente más cualitativa. En relación con esta visión cualitativa, este Plan parte de las diferentes necesidades de vivienda para ofrecer una respuesta con tipologías variadas y adaptadas a cada necesidad. El Plan personaliza las respuestas al problema de vivienda, consiguiendo al mismo tiempo una respuesta global adecuada, a través de la utilización de diferentes vías de cobertura de la necesidad.
- El Plan mantiene una especial preocupación por las personas en situación de mayor dificultad en el acceso a la vivienda, ofreciendo a estos sectores de población las respuestas adecuadas.
- Se contempla como un ámbito clave de actuación la intensificación de las políticas de alquiler de vivienda protegida, de modo que la CAPV pueda disponer de un parque de vivienda protegida con variedad de condiciones de uso y disfrute, y con una dimensión adecuada en cada uno de sus diferentes

**2006-2009**

formatos. A estos efectos, se plantea la presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida pero también, si cabe con mayor énfasis, el aumento del número de viviendas vacías movilizadas hacia el alquiler protegido.

- La idea de poner en valor la ciudad construida supone otro de los elementos estratégicos que guían el conjunto de actuaciones de este Plan Director. En este contexto, cobra especial relevancia el impulso a la rehabilitación y a la regeneración urbana, prioritariamente en las áreas de rehabilitación integrada y en las áreas degradadas, y también en las actuaciones de rehabilitación con mayor valor desde un punto de vista de la sostenibilidad y el ahorro energético.
- Igualmente, la calidad, la sostenibilidad, la seguridad laboral y la innovación emergen como conceptos que impregnan las diferentes líneas de actuación del Plan Director.
- El Plan Director 2006-2009 también toma como base para su desarrollo el concepto de “gestión integral del parque de vivienda protegida”, de forma que a la idea de aumentar la edificación de vivienda protegida se suma el objetivo de garantizar la función social del parque de vivienda protegida de forma permanente.

- La búsqueda de la complementariedad y coordinación de las distintas iniciativas de las instituciones públicas vascas, así como la colaboración y corresponsabilidad de todos los agentes públicos y privados que intervienen en la atención de las necesidades de vivienda de la ciudadanía constituye otra idea fundamental de este Plan Director. Todos y cada uno de los agentes deben asumir la responsabilidad que les compete para poder tratar de forma eficaz y eficiente los retos que se plantean en materia de vivienda, y la coordinación entre ellos debe ser una prioridad.
- Otra cuestión que adquiere gran calado en el Plan Director 2006-2009 hace referencia a la intensificación de la lucha contra el fraude en el parque de vivienda protegida. Tras los importantes avances registrados en este ámbito en el anterior plan, el aumento de los esfuerzos para concienciar a la ciudadanía de la importancia de la función social del parque de vivienda protegida y para detectar y sancionar el fraude tienen por objeto a medio plazo la completa erradicación de esta lacra.
- Finalmente, el Plan Director 2006-2009 asume el reto de impulsar nuevos mecanismos de participación social y democrática en la planificación y ejecución de las políticas en materia de suelo, urbanismo y vivienda. El diseño y la puesta en marcha de dichas fórmulas de participación y deliberación ciudadana se realizarán en estrecha colaboración con la Dirección de Participación Ciudadana, con el objetivo de potenciar las relaciones con el tejido social y la ciudadanía y canalizar sus aportaciones y propuestas en el ámbito de las competencias del Departamento.



**2006-2009**

## EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 se estructura en torno a once Ejes Estratégicos, que a su vez se agrupan dentro de cuatro ámbitos estratégicos de actuación:

### 1. DESARROLLO SOCIAL Y MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLE DE LA CIUDAD NUEVA

- Eje 1:** Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías.
- Eje 2:** Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida.
- Eje 3:** Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida.
- Eje 4:** Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación.

### 2. PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA

- Eje 5:** Rehabilitación y regeneración urbana.
- Eje 6:** Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido.

### 3. ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA

- Eje 7:** Atención de calidad a las personas usuarias de Etxebide.
- Eje 8:** Garantía de función social del parque de vivienda protegida.
- Eje 9:** Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad.
- Eje 10:** Participación ciudadana en la toma de decisiones.

### 4. OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

- Eje 11:** Competencias de otras Administraciones conexas con la competencia de vivienda.



**1. DESARROLLO SOCIAL Y  
MEDIOAMBIENTALMENTE  
SOSTENIBLE DE LA  
CIUDAD NUEVA**

**EJE 1.**

**Impulso decidido en la  
extensión de la vivienda  
protegida, tanto en volumen  
como en variedad de  
tipologías**

Plan Director de  
**VIVIENDA**



**2006-2009**



## EJE 1. IMPULSO DECIDIDO EN LA EXTENSIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA, TANTO EN VOLUMEN COMO EN VARIEDAD DE TIPOLOGÍAS

### OBJETIVOS GENERALES

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 tiene como uno de sus objetivos principales extender la oferta de vivienda protegida, tanto en su vertiente cuantitativa (cuántas), como en su vertiente cualitativa (tipos de vivienda protegida).
- El Plan Director 2006-2009 tiene como objetivo incrementar la edificación de vivienda protegida en la CAPV. Concretamente, se plantea el objetivo de promover 27.000 viviendas protegidas en el contexto del Plan, cifra que supone un 67% más que el objetivo de 16.200 viviendas protegidas del Plan Director 2002-2005 y un 93% más que las 14.000 viviendas protegidas del Plan Director 2000-2003.
- Además, teniendo en cuenta que la necesidad de vivienda afecta de diferente forma a las unidades convivenciales en función de su edad, composición, perspectivas vitales, nivel de ingresos, etc., el Gobierno Vasco impulsará la diversificación de las tipologías de viviendas protegidas de forma que sea posible un mayor grado de ajuste con las distintas situaciones de necesidad.
- Como unión de ambos tipos de objetivos, los más cualitativos y los eminentemente cuantitativos, el Plan Director prevé incidir de forma muy particular en la promoción de viviendas para los colectivos con mayor dificultad para acceder a la vivienda. Por este motivo, el Plan Director 2006-2009 pone el énfasis en la vivienda social, los alojamientos dotacionales y la VPO en alquiler, dado que este tipo de equipamientos son susceptibles de poder atender más y mejor esta demanda social, así como de configurar un parque permanente o semipermanente de alquiler público al servicio de las necesidades presentes y futuras en materia de vivienda de la sociedad vasca.
- No obstante, la vivienda protegida, sea de régimen general, de régimen tasado, en propiedad o derecho de superficie, siguen siendo instrumentos útiles para las políticas públicas de vivienda, dada su capacidad para incidir en amplias capas de la sociedad vasca.

# Plan Director de VIVIENDA

## 2006-2009

- En materia de suelo, el Plan Director tiene como principal objetivo promover un mayor aprovechamiento de los suelos ya utilizados, impulsando operaciones de recuperación de suelos degradados y mediante actuaciones integrales de regeneración socio-urbanística de edificios o incluso barrios en situación de deterioro. El Plan contempla un equilibrio entre la cobertura territorial de la necesidad de suelo mediante operaciones de gran envergadura vinculadas a los principales núcleos urbanos con la localización de actuaciones dispersas en ámbitos de menor tamaño.

(nº actuaciones)

%  $\Delta$

ACTUACIÓN	2000-03	2002-05	2006-09	s/02-05
<b>Promoción de Viviendas</b>	<b>14.000</b>	<b>16.200</b>	<b>27.000</b>	<b>67</b>
- Para alquiler	6.800	7.300	8.500	16
- Para venta	7.200	8.900	18.500	108
<b>Alquiler de vivienda vacía</b>	<b>2.200</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000 *</b>	<b>-</b>
<b>Locales calificados como vivienda protegida</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>750</b>	<b>-</b>
<b>Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>500</b>	<b>-</b>
<b>DEMANDA SATISFECHA **</b>	<b>20.300</b>	<b>25.400</b>	<b>33.250</b>	<b>31</b>
<b>Rehabilitación y renovación urbana ***</b>	<b>25.000</b>	<b>29.000</b>	<b>41.500</b>	<b>43</b>
<b>Obtención de suelo ****</b>	<b>18.000</b>	<b>22.600</b>	<b>24.000</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL</b>	<b>63.300</b>	<b>77.000</b>	<b>98.750</b>	<b>28</b>

\* Llegar al final del Plan Director de Vivienda 2006-2009 a los 5.000 inquilinos viviendo en el parque de Bizigune (no confundir con captar y poner en alquiler 5.000 viviendas adicionales a las más de 2.000 ya existentes)

\*\* Este concepto incluía otras líneas de actuación en los Planes 2000-2003 y 2002-2005. Por ello, el total que figura no se corresponde con la suma de las cifras reflejadas.

\*\*\* En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: actuaciones de rehabilitación integrada, ponderación 1,25; actuaciones de rehabilitación ordinaria, ponderación 1.

\*\*\*\* En el PDV 2006-2009 se ponderan estos objetivos: suelo urbano con realojos de personas, ponderación de 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

### Cuadro 1. Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009



## LÍNEAS DE ACTUACIÓN

### Diversificación de tipologías de vivienda de protección pública

- La creación de nuevas tipologías de vivienda de protección pública supone una vía de actuación muy importante para diversificar las actuaciones en materia de vivienda y dar una respuesta más adecuada a las distintas necesidades.
- La creación de estas nuevas tipologías se produce a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobada por el Parlamento Vasco el 30 de junio de 2006 y del desarrollo normativo posterior. A las ya consabidas figuras de la Vivienda Social y la Vivienda de Protección Oficial de Régimen General se incorporan las figuras de las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General y las Viviendas Protegidas de Realajo.

### Cuadro 2. Tipologías de vivienda de protección pública y nuevas figuras residenciales protegidas

#### TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

##### Se mantienen

Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial o Viviendas Sociales

Viviendas de Protección Oficial de Régimen General

##### Se crean con la Ley 2/2006 de Suelo de la CAPV y posteriores desarrollos normativos

Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado Autonómico

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial

Viviendas Tasadas Municipales de Régimen General

Viviendas Protegidas de Realajo

#### NUEVAS FIGURAS RESIDENCIALES PROTEGIDAS

Alojamientos Dotacionales en “Alquiler” (régimen de usufructo, derecho de habitación, y similares)

*Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.*

- Además, aunque propiamente no merece la calificación de vivienda de protección pública, la Ley de Suelo también contempla la creación de la figura de los Alojamientos Dotacionales en "Alquiler"<sup>14</sup>. En este sentido, hay que reseñar la firme determinación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de promover Alojamientos Dotacionales para que la población en general, y muy particularmente el colectivo joven y el de edad avanzada, pueda satisfacer su necesidad residencial a través de una actuación específicamente adaptada a sus condiciones.

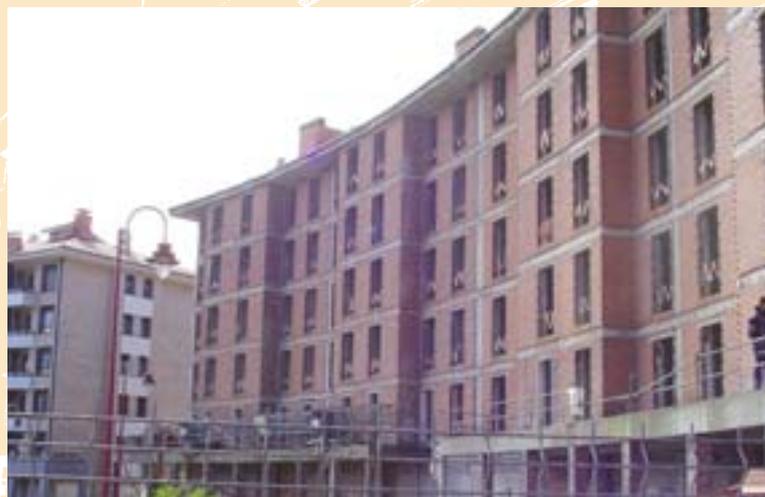
### **Énfasis en la vivienda protegida de carácter más social**

- La diversificación de tipologías de vivienda protegida se plantea como una fórmula válida de actuación para atender las necesidades de vivienda de los colectivos con mayor necesidad de vivienda.
- Los alojamientos dotacionales complementarán las actuaciones de promoción de vivienda social en alquiler y de VPO en alquiler (Ver el EJE 2 para más información a este respecto), y la captación de vivienda libre vacía para su alquiler social (Ver EJE 6), que ya se venían realizando, con lo que en conjunto se potenciará la oferta de vivienda protegida de carácter más social.
- En esta misma línea, la creación de la tipología de la Vivienda Protegida de Realojo y el reconocimiento expreso de las particulares condiciones que suelen producirse en actuaciones de regeneración urbana supone un importante paso para poder llevar a cabo una intervención más ajustada a la realidad en estos casos.
- Las Viviendas Tasadas Autonómicas se crean para atender situaciones de necesidad de colectivos que anteriormente no eran atendidos por las políticas públicas de vivienda. No obstante, esta figura ha de entenderse siempre como un suplemento a las actuaciones que ya se venían realizando, de forma que la producción de Viviendas Tasadas no puede retrasar ni reducir la producción de las tipologías de carácter más social. Además, la mayor parte de las personas que hoy pueden acceder a una VPO podrán acceder en el futuro a una Vivienda Tasada disponiendo así de una oferta adicional.
- Las Viviendas Tasadas Municipales, por su parte, permiten que los Ayuntamientos puedan tener una participación más activa en la atención de las necesidades de vivienda. Se distinguen dos tipologías, las Viviendas Tasadas Municipales de Régimen Especial y las de Régimen General, con un importante grado de flexibilidad en las características de las viviendas y de los colectivos destinatarios.

---

<sup>14</sup> Aunque el régimen jurídico habitual en estos apartamentos será el de alquiler, no se descarta el estudio y aplicación de otras modalidades como el usufructo o el derecho de habitación.

- En el caso específico de los municipios del ámbito rural, se prevé que a través de las oportunas Ordenanzas los Ayuntamientos utilicen esta figura para incentivar la promoción y rehabilitación protegida. En este sentido, los Ayuntamientos asumen el compromiso de utilizar esta flexibilidad para que este tipo de vivienda responda del modo más adecuado a las necesidades específicas de vivienda del municipio.
- En todo caso, los requisitos de calificación indefinida, con derecho de tanteo y retracto para las administraciones públicas, la adjudicación por sorteo, el control de las segundas y posteriores transmisiones, y las actuaciones de inspección y sanción serán de aplicación a todo tipo de viviendas de protección pública (incluyendo también las Viviendas Tasadas Autonómicas y las Viviendas Tasadas Municipales).
- Al mismo tiempo, también se desea destacar que la diversificación de las tipologías de vivienda protegida permitirá una mayor mezcla de las promociones contribuyendo a la creación de un parque de vivienda protegida con un elevado nivel de integración social y garantizando la estabilidad del parque en el futuro.
- Finalmente, como actuación más específica, se estudiará la implantación de medidas para que, a efectos del cálculo de las ayudas a la promoción, se valoren las Viviendas Sociales a un precio similar al de la VPO de Régimen General (dado que ambas tienen similares costes de producción), sin perjuicio de mantener rentas distintas en una y otra tipología en función del carácter más social de las primeras.



**Mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas con la consiguiente diversificación arquitectónica constructiva, etc.**

- Como ya se ha señalado, además del enfoque cuantitativo, el Plan Director 2006-2009 también contempla los aspectos más cualitativos de la promoción de vivienda. A este respecto, se contempla la conveniencia de adoptar líneas de actuación que permitan una mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas.
- El cumplimiento de la normativa establecido por las Ordenanzas de Diseño de las viviendas protegidas (bastante restrictivas en sí mismas), junto a las condiciones que puedan venir impuestas por las propias Ordenanzas Municipales dejan poco margen de actuación al promotor en relación con el diseño de las viviendas protegidas, pudiendo producirse la paradoja de que esta normativa, en principio garantista con el usuario, resulte poco apropiada para ajustarse a las necesidades del adjudicatario de vivienda protegida. Por este motivo, se estudiará la implantación de fórmulas que posibiliten el uso de las Ordenanzas Municipales junto con una serie reducida de principios autonómicos básicos para todas las viviendas protegidas, salvo en aquellos municipios en los que se carezca de Ordenanzas Municipales, en los que regirán como derecho supletorio las Ordenanzas de Diseño de las VPO.
- En relación con lo anterior, se prestará especial atención a las posibles fórmulas para conseguir una mayor variedad en el tamaño de las viviendas protegidas. El sistema actual del ordenamiento municipal para el cálculo del aprovechamiento (número de viviendas/superficie) incentiva a los promotores a edificar viviendas de superficies más bien grandes, ya que la promoción de viviendas de menor tamaño puede suponer la pérdida de edificabilidad. La Ley del Suelo 2/2006 modifica ese parámetro y lo establece en términos de m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo de modo que las viviendas se puedan adaptar en superficie a las necesidades de las personas demandantes. En todo caso, las actuaciones del Departamento tenderán a reducir la superficie media de las nuevas viviendas, respondiendo así a la realidad de unas unidades convivenciales de tamaño más reducido que el existente en periodos anteriores. Se trata, no obstante, de un apartado en el que resulta clave la actitud que adopten los Ayuntamientos de la CAPV en el desarrollo del planeamiento urbanístico.
- Finalmente, hay que apuntar que los Alojamientos Dotacionales no se encuentran sometidos a varias de las restricciones anteriormente apuntadas, por lo que esta figura puede suponer un instrumento útil a corto y medio plazo para introducir mayor variedad en el diseño de la promoción protegida.

## Nuevo enfoque en la estrategia de suelo: equilibrio territorial e impulso a la recuperación de suelos y barrios socio-urbanísticamente degradados

- En materia de suelo el contexto del Plan Director 2006-2009 se encuentra marcado por dos aspectos principales: por una parte, la aprobación de la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, que introduce importantes novedades en los procesos de planificación y urbanización de los suelos, previéndose un impacto claramente beneficioso en términos de reducción de plazos, agilidad en los procedimientos, etc.; y, por otra parte, la escasez de suelos edificables (suelos a colonizar), con comarcas cuya edificabilidad está prácticamente agotada.
- Además, se registra una desproporción territorial en lo relativo a las disponibilidades de suelo que el Plan pretende corregir mediante la puesta en marcha de operaciones de gran dimensión en los grandes núcleos urbanos y, en especial, reforzando la intervención en Donostialdea y en el Bilbao Metropolitano, sin menoscabo de completar la intensa actividad que se viene desarrollando en Vitoria-Gasteiz. Actuaciones como Antondegi, Auditz Akular o Loiola en Donostia, Bolueta, Garellano y Zorrozaurre en Bilbao, Sestao o Getxo deben completar los desarrollos de Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz, donde también resulta necesario continuar identificando nuevos sectores como el situado en la zona denominada El Sur.
- El Plan Director adopta, además, como una de sus principales líneas de actuación la recuperación de suelos y barrios degradados, algunas de cuyas intervenciones se citan en el párrafo anterior. De tal forma, la nueva estrategia de suelo sirve como nexo entre las actuaciones de promoción de vivienda nueva y con las actuaciones previstas en relación con la rehabilitación y la regeneración urbana.
- En relación con las actuaciones de obtención y gestión de suelos edificables, el Departamento y la Sociedad Orubide pretenden adoptar un nuevo papel en el modelo de gestión del Plan Director y centrarán su actividad en aquellas operaciones de suelo de gran volumen, que por su tamaño necesitan su estrecho compromiso y su participación más directa, y en las operaciones de suelo con un *alto contenido social* debido a su carácter eminentemente regenerativo o debido a la gran presencia de viviendas de alquiler público en las promociones de vivienda que estos suelos acogerán.



	Número	%
Departamento	8.000	33
Orubide / VISESA	8.000	33
Ayuntamientos	8.000	33
<b>Total</b>	<b>24.000</b>	<b>100</b>

\* Objetivos ponderados: suelo urbano con realojos de personas, ponderación 2; suelo urbano industrial que pasa a residencia, ponderación 1,5; suelo urbano sin esas cargas anteriores o urbanizable, ponderación 1; adquisición de suelo no urbanizable o suelo para Patrimonios Públicos de Suelo, ponderación 0,75.

*Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco*

### Cuadro 3. Objetivos de obtención de suelo\* del Plan Director 2006-2009, por agentes operadores

- La recuperación de cascos urbanos social y urbanísticamente degradados exige una actuación integral que el Gobierno Vasco pretende impulsar, ya que la puesta en valor de estos barrios tiene un impacto muy importante sobre la totalidad de estos núcleos urbanos (Ver EJE 5 para más información al respecto). En esta línea, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales eliminará el actual sistema de ayudas a la compra de suelo para promotores privados, que ha tenido una escasísima demanda, y apoyará proyectos de regeneración urbanística impulsados por los Ayuntamientos.
- Otra línea de actuación a estudiar dentro del Plan Director 2006-2009 consiste en la posible redensificación del planeamiento, ya que puede haber posibilidad de plantear densidades más elevadas en sectores de uso residencial por desarrollar. En este sentido, la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV permite densidades mayores que las anteriores, especialmente en suelo urbanizable. Manteniendo siempre un equilibrio entre la utilización intensiva del suelo y la calidad urbana de los desarrollos urbanísticos el Departamento impulsará medidas de redensificación compartidas con los Ayuntamientos.
- Igualmente, hay que reseñar que la nueva figura de los Alojamientos Dotacionales permite el aprovechamiento con fines residenciales de suelos reservados a equipamientos públicos. De tal forma, en aquellos barrios o municipios en los que se haya constatado gran necesidad de alojamientos residenciales, y en los que no se prevea el aprovechamiento de estos suelos con otros fines, este nuevo tipo de promociones contribuirá a atender una necesidad básica de la población.
- El Plan Director 2006-2009, en relación con su modelo de gestión, también prevé potenciar la figura de Orubide como proveedor de suelo, aprovechando para ello los nuevos instrumentos contemplados en la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, y más específicamente, en lo que atañe a las

**Cuadro 4.**  
**Objetivos de promoción del Plan Director 2006-2009\***

	<b>Número</b>	<b>%</b>
<b>ALQUILER</b>	<b>8.500</b>	<b>31</b>
<b>Parque permanente en alquiler</b>	<b>3.000</b>	<b>11</b>
Alojamientos Dotacionales**	1.600	6
+ Departamento	1.200	4
+ Ayuntamientos	400	1
Viviendas Sociales	1.400	5
+ Departamento	600	2
+ Ayuntamientos	800	3
<b>Parque transitorio en alquiler</b>	<b>5.500</b>	<b>20</b>
Viviendas Sociales	2.000	7
+ Alokabide (compra viviendas sociales)	2.000	7
VPO	3.500	13
+ Alokabide (compra VPO)	750	3
+ Ayuntamientos	1.750	6
+ Privados	1.000	4
<b>PROPIEDAD / DERECHO DE SUPERFICIE</b>	<b>18.500</b>	<b>69</b>
VPO	15.500	57
+ Concertadas VISESA	3.000	11
+ Concertadas Departamento	2.000	7
+ Ayuntamientos	6.500	24
+ Privados	4.000	15
Tasadas Autonómicas	750	3
+ VISESA	750	3
Tasadas Municipales	2.250	8
+ Ayuntamientos	1.500	6
+ Privados	750	3
<b>TOTAL</b>	<b>27.000</b>	<b>100</b>

\* Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados.

\*\* En realidad el régimen de los alojamientos dotacionales no será el de alquiler sino otros tipos como el usufructo, derecho de habitación, etc., pero se refleja de esta forma para simplificar los contenidos del cuadro.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

## Plan Director de VIVIENDA

### 2006-2009

competencias que podría asumir en calidad de agente urbanizador. De esta forma, Orubide dispondrá de tres líneas de actividad: la de obtención de suelo para desarrollos propios, la de "project manager" de VISESA en actuaciones en las que sea esta sociedad la que adquiera el suelo y la de agente urbanizador o apoyo experto de los Ayuntamientos.

- En todas las actuaciones que se relacionan más arriba, el papel del Departamento y de las sociedades adscritas será el de colaborador estrecho de los Ayuntamientos (EJE 3) en su actuación de respuesta a las necesidades de vivienda de sus vecinas y vecinos, ofreciendo en cada caso la modalidad de apoyo e impulso que cada Ayuntamiento requiera.
- Además, en relación con los compromisos que los Ayuntamientos asumen en la nueva ley del suelo, el Departamento apoyará con líneas de subvención las gestiones municipales tanto en la adaptación del planeamiento a las nuevas determinaciones legales como en la constitución de patrimonios públicos de suelo municipales.





**EJE 2.**

**Presencia preferente  
del alquiler en la promoción  
de vivienda protegida**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA<sup>15</sup>

### OBJETIVOS GENERALES

- En relación con las políticas de alquiler, el Plan Director se plantea el objetivo global de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler, tanto a través del impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler como mediante el fomento de las medidas dirigidas a conseguir el alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas.
- En términos más concretos se establece el objetivo de pasar de 7.660 a 19.160 inquilinos del parque de alquiler protegido, tal y como se recoge en el cuadro de objetivos.

**Cuadro 5.**  
Objetivo de  
dimensionamiento  
del parque de alquiler  
protegido de la CAPV

Año*	Parque alquiler Protegido**	Parque viviendas protegidas	(nº viviendas) Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2
2005	7.660	49.679	15
<b>2009</b>	<b>19.160</b>	<b>88.201</b>	<b>22</b>

\* Datos a 31 de diciembre de cada año.  
\*\* Estas cifras incluyen las Viviendas Sociales y las VPO en Alquiler, las viviendas de Bizigune y los Alojamientos Dotacionales.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Complementariamente, las políticas de alquiler deben permitir que la estructura del parque de alquiler protegido tenga variedad en las condiciones de uso y disfrute de forma que se puedan atender tanto necesidades coyunturales como necesidades estructurales de vivienda.
- Este Plan afronta decididamente la problemática de la financiación de las actuaciones de alquiler, aportando nuevos instrumentos que pueden aumentar la eficacia y eficiencia de los recursos públicos en las políticas, incrementando así, ceteris paribus, el volumen de actuaciones.

<sup>15</sup> Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 6, con el que guarda íntima relación.

	Número	%
<b>GOBIERNO VASCO</b>	<b>4.550</b>	<b>54</b>
<b>Departamento</b>	<b>1.800</b>	<b>21</b>
Alojamientos Dotacionales	1.200	14
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	7
<b>Alokabide</b>	<b>2.750</b>	<b>32</b>
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	24
VPO (parque transitorio)	750	9
<b>AYUNTAMIENTOS</b>	<b>2.950</b>	<b>35</b>
Alojamientos Dotacionales	400	5
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	9
VPO (parque transitorio)	1.750	21
<b>PROMOTORES PRIVADOS</b>	<b>1.000</b>	<b>12</b>
VPO (parque transitorio)	1.000	12
<b>TOTAL ALQUILER</b>	<b>8.500</b>	<b>100</b>

\* Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados y subvencionados por el Gobierno Vasco.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

**Cuadro 6.**  
Objetivos de promoción en  
alquiler del Plan Director  
2006-2009, por agentes\*  
operadores

## LÍNEAS DE ACTUACIÓN

### Diversificación de tipologías de vivienda de protección pública

- Como primera línea de actuación cabe mencionar el impulso de la promoción de otros tipos de vivienda protegida en alquiler. En los años precedentes, la promoción de vivienda protegida en alquiler se ha concentrado de forma muy importante en la figura de las viviendas sociales, así como en las VPO de Régimen General en alquiler. En este Plan Director, además de las tipologías citadas, también se pretende fomentar la promoción de otros tipos de alojamiento protegido como pueden ser los alojamientos dotacionales (ver siguiente línea de actuación para más información a este respecto).
- No obstante, la promoción de vivienda social y VPO en alquiler seguirá siendo una prioridad del Departamento y se mantendrán líneas de apoyo para que otras entidades, públicas y privadas, se incorporen en la oferta de esta tipología de viviendas.
- En la línea emprendida en el anterior Plan Director, el Departamento continuará facilitando operaciones de vivienda protegida en alquiler que puedan ser desarrolladas por Alokabide o por otras entidades públicas y privadas, ya que esta línea de actuación representa una de las claves esenciales en el conjunto de políticas del Departamento para el impulso del alquiler protegido de viviendas.

## Impulsar un plan especial de alojamientos dotacionales para jóvenes y personas mayores

- Una línea de actuación estrechamente vinculada con la anterior, pero que merece la pena reseñar por su relevancia y por su aspecto innovador consiste en el lanzamiento de un plan especial de alojamientos específicamente dirigidos a personas jóvenes y a personas mayores.
- Los alojamientos dotacionales pueden resultar especialmente apropiados para estos colectivos que tienen necesidad de alquilar una residencia a un precio moderado, que no necesitan una superficie demasiado amplia, que pueden beneficiarse de compartir ciertos servicios con otros residentes y que además pueden tener en el futuro, en función de su periplo vital, necesidades residenciales diferentes de las actuales. Adicionalmente, en el caso de las personas mayores se atienden otras necesidades como todas las relacionadas con la accesibilidad y las derivadas de sus necesidades asistenciales.
- Este plan especial tratará de crear progresivamente una red de alojamientos en régimen de alquiler social, destinados a jóvenes y a personas con niveles de ingresos más bajos en general, y tomando siempre como primera referencia los municipios en los que puede haber mayor necesidad de este tipo de alojamientos. Para ello, la ley del suelo establece la obligación de reserva de suelo para la promoción de estos apartamentos dotacionales en municipios de más de 20.000 habitantes. Además, el Departamento impulsará directamente actuaciones sobre suelos equipamentales que se encuentran vacantes en la actualidad.

## Revisión de las políticas de fomento del alquiler protegido

- Dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se pretende fomentar la creación de dos tipos de parque de alquiler protegido: el Parque Público de Alquiler Protegido y el Parque Privado de Alquiler Protegido.
- El primero, el Parque Público de Alquiler Protegido queda integrado por los Alojamientos Dotacionales, las Viviendas Sociales y las Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad gubernamental o municipal. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:
  - La firma de un convenio con entidades financieras que permita financiar a largo plazo la promoción y explotación de este tipo de dotaciones públicas de alquiler;
  - la creación de redes de seguridad sufragadas por el Gobierno en relación al riesgo de tipo de interés y la reducción de los ingresos provenientes del alquiler;

**2006-2009**

- el ofrecimiento de la sociedad Alokabide como gestora de los parques de alquiler municipales.
- Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:
  - La adecuación de la superficie media de las viviendas a la naturaleza del alquiler;
  - compartir el riesgo con los Ayuntamientos que decidan poner en marcha estos esquemas de alquiler público, a través de un esfuerzo inversor y financiero por parte de la Administración Local subvencionada;
  - la garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;
  - la adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.
- En cuanto al segundo, el Parque Privado de Alquiler Protegido, quedará compuesto de Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad privada conveniadas con una Administración Pública. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:
  - La firma de convenios ad hoc de fomento del alquiler con entidades privadas que implicarán el aporte de subvenciones por parte del Ejecutivo u otras medidas de fomento;
  - la licitación de suelos a través de la promoción concertada para el alquiler de vivienda protegida;
  - un método de fijación de los alquileres protegidos que elimine la incertidumbre de los promotores privados de vivienda protegida en alquiler, sin desvincular de forma total los alquileres de los ingresos de los inquilinos.

- Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:
  - La adecuación de las superficies medias de las viviendas a la naturaleza del alquiler;
  - la garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;
  - la adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.

### **Promover la cooperación con otros agentes promotores de vivienda protegida en alquiler y consolidar Alokabide como gestor de referencia del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi**

- El Gobierno Vasco revisará las líneas de ayudas para la promoción y compra de viviendas para su puesta en alquiler, con el fin de que el mayor número de entidades públicas y privadas puedan incorporarse a este tipo de actuaciones.
- A estos efectos, se contemplarán soluciones específicas para cada tipología de alojamientos en alquiler: VPO, viviendas sociales y alojamientos dotacionales.
- Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ofertará a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por Alokabide, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler. Como consecuencia de este compromiso, de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, es previsible que Alokabide llegue a gestionar al finalizar el periodo no menos de 10.000 viviendas, con lo que se consolidará como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.
- La gestión de un amplio parque de vivienda protegida en alquiler requiere un mayor grado de coordinación entre los agentes, particularmente para poder atender satisfactoriamente las necesidades que se pueden plantear desde un punto de vista de la integración social. De tal forma, en algunos casos la necesidad de vivienda forma parte de un conjunto de necesidades más amplias que no pueden ser resueltas simplemente a través de la adjudicación de una vivienda, sino que requieren un proceso de acompañamiento social.
- Para dar respuesta a esta necesidad Alokabide se dotará de un equipo de apoyo social, que garantice la adecuada inserción de las familias en sus comunidades y el mantenimiento de las normas de convivencia. La actuación de este equipo se desarrollará en estrecha colaboración con el Departamento y con las entidades propietarias de las viviendas.

- Finalmente, hay que señalar que también se estudiará el uso de otros regímenes diferentes a la propiedad como pueden ser el usufructo, el derecho de habitación o el derecho de uso, por ejemplo, en determinados casos. En concreto, se estudiará la puesta en marcha de iniciativas de viviendas compartidas para uso preferente de jóvenes.
- El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler.



### **Identificar nuevos modelos de financiación para viviendas en alquiler**

- Las políticas públicas de alquiler social chocan en muchas ocasiones con la dificultad de disponer a precios asequibles de la financiación necesaria para acometerlas.
- Por ello en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se tratará de involucrar aún más al sistema financiero en la promoción de vivienda protegida para su alquiler. Para ello, por periodos de tiempo más amplios que los actuales y con superficies medias de las viviendas más bajas que las presentes, se estudiarán fórmulas que permitan alargar los plazos de la financiación o incorporen mayores periodos de carencia, de modo que se acompañen mejor los retornos por las rentas de los inquilinos con los gastos financieros.
- A través de medidas como las descritas y análogas lo que se pretende es incrementar el grado de implicación de las entidades financieras en el apoyo a las operaciones de alquiler protegido, así como, a igual gasto público, incrementar el número de disponibilidades de alquiler protegido como consecuencia del incremento de años de utilización del equipamiento construido, así como del mejor reparto de la carga financiera en un mayor periodo de tiempo.



**EJE 3.**

**Corresponsabilidad  
y cooperación entre todos  
los agentes promotores  
de vivienda protegida**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**





### **EJE 3. CORRESPONSABILIDAD Y COOPERACIÓN ENTRE TODOS LOS AGENTES PROMOTORES DE VIVIENDA PROTEGIDA**

#### **OBJETIVOS GENERALES**

- Procurar que todos los agentes con responsabilidad en materia de vivienda protegida, en especial los Ayuntamientos, participen activamente en la consecución de los objetivos del Plan Director de Vivienda 2006-2009, de forma que se pueda proporcionar una respuesta satisfactoria a las necesidades de vivienda de la ciudadanía.
- Fomentar y estrechar la colaboración entre todos los agentes de forma que se pueda compartir el conocimiento y la experiencia específica de todos y cada uno de ellos, particularmente en los campos en los que tengan posibilidad de aportar mayor valor añadido.
- Fomentar que todas las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda impulsen todas las tipologías de vivienda protegida, así como todos los regímenes de acceso con especial dedicación a las modalidades más sociales y con mayor valor de servicio público.
- Consolidar el modelo de gestión integrado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y sus sociedades públicas y participadas dependientes (VISESA; Bizigune, SA; Alokabide, SA y Orubide, SA), como instrumentos al servicio de los Ayuntamientos en el desarrollo de sus políticas de vivienda.
- Controlar la aplicación de la normativa en materia de reservas de suelo para vivienda protegida, aportando, dentro de los límites legales, elementos de flexibilidad que resuelvan problemáticas concretas.
- Aportar el marco económico y financiero adecuado que permita a la iniciativa privada participar activamente en la solución del problema que aún tiene la sociedad vasca.
- Facilitar la puesta en común de la problemática en materia de suelo y vivienda entre todos los agentes implicados.



2006-2009

**Cuadro 7.**  
Objetivos de promoción de vivienda y obtención de suelo  
del Plan Director 2006-2009, por agentes operadores

	<b>Número</b>	<b>%</b>
<b>OBJETIVOS ASUMIDOS POR EL GOBIERNO VASCO</b>	<b>26.300</b>	<b>52</b>
<b>DEPARTAMENTO</b>	<b>11.800</b>	<b>23</b>
Alojamientos Dotacionales	1.200	2
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	1
VPO (concertadas)	2.000	4
Obtención de suelo	8.000	16
<b>ALOKABIDE</b>	<b>2.750</b>	<b>5</b>
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	4
VPO alquiler (parque transitorio)	750	1
<b>VIKESA</b>	<b>3.750</b>	<b>7</b>
Concertadas	3.000	6
Tasadas autonómicas	750	1
<b>ORUBIDE</b>	<b>8.000</b>	<b>16</b>
Obtención de suelo	8.000	16
<b>OBJETIVOS PROPUESTOS A LOS AYUNTAMIENTOS</b>	<b>18.950</b>	<b>37</b>
Alojamientos Dotacionales	400	1
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	2
VPO alquiler (parque transitorio)	1.750	3
VPO propiedad/derecho de superficie	6.500	13
Viviendas Tasadas Municipales	1.500	3
Obtención de suelo	8.000	16
<b>OBJETIVOS PROPUESTOS A LOS PROMOTORES PRIVADOS</b>	<b>5.750</b>	<b>11</b>
VPO alquiler (parque transitorio)	1.000	2
VPO propiedad/derecho de superficie	4.000	8
Viviendas Tasadas Municipales	750	1
<b>TOTAL</b>	<b>51.000</b>	<b>100</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

### **Impulsar la colaboración con otros agentes con el fin de aumentar el número de viviendas protegidas edificadas**

- El Gobierno Vasco impulsará la colaboración entre los distintos agentes, de modo que se consiga aumentar el número de viviendas protegidas edificadas, y buscando siempre que la flexibilidad en cuanto a las tipologías y el resto de características de las promociones permita que las promociones se ajusten en el máximo de lo posible a las necesidades detectadas en cada municipio (comarca).
- El Plan Director 2006-2009 tiene entre sus objetivos elementales conseguir una mayor vinculación de los diferentes agentes que participan en la promoción de vivienda protegida, ya que se constata la necesidad de que todos los agentes asuman un papel activo en la edificación de todas y cada una de las tipologías de vivienda protegida, buscando siempre un equilibrio razonable en sus actuaciones.
- En particular, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales fomentará los convenios de colaboración con los agentes promotores, muy especialmente con los Ayuntamientos, para impulsar la edificación de vivienda social y la promoción de vivienda protegida en alquiler, que como ya se ha señalado (Ver EJE 1 y EJE 2 para más información al respecto), constituyen dos líneas de actuación fundamentales de este Plan Director.
- Más allá de la promoción, la colaboración se plantea como una estrategia de actuación válida para todos los ámbitos de actuación y se reflejará en la firma de convenios de colaboración en materia de suelo con Ayuntamientos, en la colaboración con las Sociedades de Rehabilitación para la promoción de la rehabilitación de vivienda y la regeneración urbana, en colaboración con los Ayuntamientos en los procesos de adjudicación de viviendas (a través del servicio Etxebide), en los convenios con Ayuntamientos para la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido (programa Bizigune), etc.
- Más concretamente, se pretende acentuar el papel de los Ayuntamientos como dinamizadores de suelo para vivienda protegida, por lo que se hará especial énfasis en la colaboración en materia de suelo con los Ayuntamientos, de forma que estos agentes se conviertan en aliados estratégicos del Gobierno Vasco. Así, se plantea el reto de convertir a los Ayuntamientos en aliados estratégicos en la promoción de las tipologías más sociales de vivienda protegida. Para ello, además de los instrumentos que aporta la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV y de las actuaciones que pueda desarrollar el Gobierno, se consolidarán las líneas de ayudas con el objetivo de hacer más llevaderas desde el punto de vista financiero las actuaciones municipales.

- Además, en las operaciones de promoción por rehabilitación y en las actividades de regeneración urbana se coordinarán las actuaciones con las Sociedades de Rehabilitación del municipio o de la comarca (Ver EJE 5). Igualmente, el Programa Bizigune seguirá incorporando Ayuntamientos en el objetivo de movilizar el mayor número posible de viviendas vacías, a través de convenios en los que las entidades locales asuman tareas de divulgación y puesta en contacto, y el Gobierno se encargue del resto de la gestión y del coste del diferencial de precio entre propietario e inquilino.
- Todo ello, considerando que además el Gobierno Vasco prevé acentuar su función como prestador de servicios de vivienda protegida con otros agentes, especialmente con los Ayuntamientos (tal y como se detalla a continuación).



**Acentuar el papel del Gobierno Vasco como prestador de servicios en materia de vivienda protegida a terceros (institucionales y privados), con especial énfasis en los servicios y generación de sinergias con los Ayuntamientos vascos**

- Una de las actuaciones específicas a través de las cuales se pretende impulsar la colaboración con otros agentes consiste en acentuar el papel

que el Gobierno Vasco desempeña en la prestación de servicios en materia de vivienda protegida a otros agentes (institucionales y privados), haciendo especial énfasis en los servicios prestados a los Ayuntamientos y en las sinergias que se pueden generar en la colaboración con los Ayuntamientos.

- Se pretende que la actuación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales sea percibida como un “servicio integral” en el que se encuadren todos los procesos necesarios hasta la puesta a disposición de las viviendas en manos de la ciudadanía. Para ello, a título ilustrativo, tanto el Departamento como Orubide revisarán los modelos de convenio de suelo para adaptarlos a las necesidades de los Ayuntamientos. Además, Etxebide ofrecerá servicios orientados a los Ayuntamientos y a los promotores privados en lo relativo a los procesos de gestión de la demanda y adjudicación, firmando convenios de colaboración, en el ánimo de obtener el mejor y más amplio uso de los instrumentos de gestión que en esta materia dispone el Gobierno Vasco.

### **Aportar el marco económico y financiero adecuado que permita a la iniciativa privada participar activamente en la solución del problema que aún tiene la sociedad vasca**

- El Departamento desarrollará una política de adecuación de los precios de la vivienda protegida a los costes de los promotores públicos y privados que incentive la producción de viviendas orientadas a las necesidades de los usuarios y a la calidad integral de las mismas.
- Los Ayuntamientos, por su parte, deberían dedicar recursos a la promoción de las tipologías más sociales de viviendas protegidas, en especial a las políticas de alquiler protegido, con el fin de complementar las actuaciones del Gobierno Vasco.
- Asimismo, el Gobierno Vasco reforzará la estrecha colaboración con las Cajas de Ahorros y el resto del sistema financiero:
  - El Gobierno Vasco establecerá el Convenio Financiero correspondiente para articular las líneas de financiación de las actuaciones protegibles definidas en este Plan Director,
  - y animará a las entidades financieras a que se incorporen a la política de alquiler.

**2006-2009****Dinamización del Foro de urbanismo y la vivienda de Euskadi, creado por la Ley de Suelo**

- La Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV crea el Foro de Urbanismo y la Vivienda de Euskadi como mecanismo específico para promover la colaboración entre todos los agentes con responsabilidades en materia de suelo y vivienda.
- Este foro surge como punto de encuentro para el análisis y reflexión compartida, y será necesario que todos los agentes muestren su implicación y su compromiso en su puesta en marcha y su desarrollo.
- El Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, desea mostrar su intención de contribuir activamente a la dinamización de este foro para que se convierta en una herramienta eficaz y eficiente para mejorar la coordinación y la colaboración de las actuaciones de todos los agentes participantes.





**EJE 4.**

**Calidad, sostenibilidad,  
seguridad e innovación  
en la edificación**

Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**



**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## **EJE 4. CALIDAD, SOSTENIBILIDAD, SEGURIDAD E INNOVACIÓN EN LA EDIFICACIÓN**

### **OBJETIVOS GENERALES**

- Promover la calidad, la sostenibilidad, la seguridad y la innovación en la edificación de vivienda de la CAPV y muy especialmente en la promoción de vivienda protegida.
- Asumir el liderazgo del sector en estas materias.



**LÍNEAS DE ACTUACIÓN****Impulso decidido por la consecución de una vivienda sostenible: Guía de Edificación Sostenibles**

- El Gobierno Vasco viene desarrollando una intensa labor en la promoción de la sostenibilidad en sus propias actuaciones. A partir de ahora, junto a esto, incorpora una línea de impulso de la sostenibilidad en el conjunto del sector.
- El contexto empresarial de las empresas del sector de la construcción se encuentra marcado por la reciente aprobación de diferentes normas y guías de recomendación que a corto y medio plazo van a introducir un importante cambio en las prácticas habituales de las empresas del sector en relación con la calidad, la innovación y la sostenibilidad.
- En primer lugar, hay que subrayar que el Gobierno Vasco ha aprobado la Guía de Edificación Sostenible para la vivienda, documento que recoge un extenso conjunto de recomendaciones aplicables a la construcción de edificios de viviendas a lo largo de todo su ciclo de vida. Además, esta guía incluye el procedimiento de valoración de la sostenibilidad de los edificios de viviendas, de forma que se pueda conocer de manera relativamente sencilla la calificación de la sostenibilidad de un proyecto constructivo.
- El proceso de implantación de esta guía se ha de realizar secuencialmente. En una primera fase, se plantea la necesidad de desarrollar actividades de información y formación entre las empresas sobre sus contenidos. Seguidamente, en una segunda fase, se pondrá en marcha una línea de ayudas para incentivar la adopción de aquellas prácticas que se hayan demostrado especialmente eficientes, esto es, las que proporcionen los mayores ahorros con menores costes. A estos efectos, las propias promociones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y de VISESA servirán para poner de relieve las prácticas que podrían ser objeto de ayudas. Además, en el caso concreto de las promociones de vivienda protegida, también se estudiará la posibilidad de que las promociones que cumplan estos requisitos puedan tener otro tipo de beneficios (precios de venta más elevados, etc.).
- De modo paralelo, en esta segunda fase se llevarán a cabo las actividades necesarias para poner en marcha un procedimiento de certificación del grado de sostenibilidad de la promoción. En este sentido, a través del conjunto de indicadores establecido, las promociones de vivienda recibirán una calificación que permitirá identificar de manera sencilla el grado de cumplimiento de las recomendaciones (siguiendo un modelo similar al adoptado por los electrodomésticos, por ejemplo). Finalmente, como tercer y último paso, se considerará la conveniencia de convertir las recomendaciones más básicas de la guía en objeto de obligado cumplimiento a través de la oportuna normativa.

- Por otra parte, el Ministerio de Vivienda ha aprobado el Código Técnico para la Edificación (CTE), marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad, seguridad y habitabilidad de los edificios y sus instalaciones, para que el sector de la construcción se adapte a la estrategia de sostenibilidad económica, energética y medioambiental, y que pretende garantizar la existencia de unos edificios más seguros, más habitables, más sostenibles y de mayor calidad.
- Se trata de aspectos en los que ya se había venido trabajando en el Gobierno Vasco, tal y como demuestra, por ejemplo, que el CTE recoge entre sus documentos reconocidos el modelo de eficiencia acústica de los edificios desarrollado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco. En todo caso, para facilitar el proceso de implantación de esta norma el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales liderará, junto a otros agentes como el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarros y los Colegios Profesionales de Arquitectos Técnicos de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, el proceso de información y formación a las empresas del sector.
- También se desarrollarán actividades de información y formación entre los agentes del sector tras la aprobación de la nueva Ley de la Vivienda de la CAPV, que introducirá cambios relevantes en distintos aspectos del proceso constructivo (condiciones mínimas de habitabilidad, etc.)
- Por otro lado, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales continuará desarrollando el papel de banco de pruebas para el fomento de la sostenibilidad en sus propias actuaciones. Para ello pondrá en marcha operaciones piloto en todas las fases del proceso, desde los diseños urbanísticos (orientaciones de los edificios para su mejor aprovechamiento térmico), pasando por la construcción, uso y mantenimiento de las viviendas. Todo ello con objeto de conseguir el máximo ahorro energético posible. Del mismo modo, aquella energía que sí sea necesario consumir se obtendrá, preferentemente, mediante la implantación de sistemas que utilicen las energías renovables para la consecución de dichas necesidades energéticas (paneles térmicos, fotovoltaicos, o sistemas de aprovechamiento del agua de lluvia para riego, entre otros).
- A estos efectos, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales impulsará la colaboración con otras entidades, como el EVE o el IHOBE y compartirá proyectos con otros agentes europeos que permitan acceder a programas subvencionados por la UE.



**2006-2009**

**Fomento de la cultura innovadora e impulso decidido al sector en el campo de la industrialización (experiencias piloto). Promoción de la creación de un “cluster de la industrialización del sector de la construcción”**

- El entorno del sector de la construcción está experimentando importantes cambios en varias de sus vertientes (normativa, social, etc.), que cada vez hacen más patente la necesidad de innovar, una innovación que debe encontrarse encaminada hacia la consecución de mayores niveles de calidad y prácticas más sostenibles medioambientalmente.
- Por ello, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales colaborará de forma activa con el Departamento de Industria, Comercio y Turismo para fomentar la cultura de la innovación entre los agentes del sector y para dar a conocer los diferentes programas de ayudas a la innovación.
- En particular, se promoverá la creación de un “cluster de industrialización del sector de la construcción”, que se ocupe de identificar procedimientos

de gestión y producción innovadores que pueden ser abordados de forma más conveniente desde una óptica industrial, esto es, mediante rutinas de trabajo más estandarizadas y/o con un mayor grado de participación tecnológica (introducción de elementos prefabricados, adopción y uso de las tecnologías de la información y la comunicación, etc.).

- En todo caso, con el fin de no contravenir el principio de garantía asignado a la función pública, estos proyectos de innovación se limitarán a ámbitos de actuación en los que se haya constatado la conveniencia de la actuación de los agentes públicos y se pondrán en práctica a través de experiencias piloto. Por ejemplo, dentro de esta línea de innovación, se planteará el estudio de nuevos diseños de vivienda que puedan resultar más apropiadas al contexto socioeconómico actual (viviendas más pequeñas, equipamientos comunes, soluciones intergeneracionales, etc.).
- En el caso específico de las promociones de vivienda protegida, se estudiará la fórmula más apropiada para flexibilizar la normativa de diseño que afecta a estas promociones. En esta línea, se valorará la compatibilidad de las Ordenanzas de Diseño de Vivienda Protegida con las Ordenanzas Municipales, ya que actualmente este marco normativo restringe en gran medida las posibilidades de diseño de las viviendas, eliminando las duplicidades de control que se producen en la actualidad (aspecto éste estrechamente relacionado con las medidas para obtener una mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas mencionadas en el EJE 1).
- En línea con lo señalado, la figura de los alojamientos dotacionales, que no se encuentra sometida a las restricciones de diseño que afectan a las viviendas protegidas, se plantea como una buena posibilidad para la puesta en práctica de nuevos diseños y para dar lugar a las experiencias piloto anteriormente reseñadas.

### **Relanzamiento del Programa Eraikal y compromiso con la calidad en la promoción de vivienda**

- En los últimos años el Programa Eraikal se ha consolidado como un programa válido para promover la adopción de prácticas de calidad y para la mejora de la gestión medioambiental. En este sentido, gracias a este programa numerosas empresas del sector han obtenido su certificación en las normas ISO 9001 e ISO 14001. Igualmente, muchas microempresas con dificultades para poder adaptar su gestión a lo establecido por la normativa ISO, ha conseguido su certificación en el Modelo K-21.
- Sin embargo, pese a estos avances, todavía se aprecia un importante margen de mejora en relación con la calidad. La obtención de un certificado de calidad no garantiza que en circunstancias puntuales las empresas no atiendan debidamente sus compromisos con la calidad. De hecho, la construcción es

**2006-2009**

uno de los sectores en los que hay un mayor número de reclamaciones por parte de los consumidores (generalmente relacionadas con los acabados de las viviendas).

- El proceso de producción del sector de la construcción reúne un conjunto de peculiaridades, que hace que el producto entregado sea difícilmente comparable en términos de calidad con el de otros sectores industriales. Sin embargo, estas peculiaridades no deben servir como excusa para justificar el incumplimiento de unos requisitos mínimos de calidad. Por ello, parece necesario definir un conjunto de indicadores que permita evaluar de forma eminentemente práctica la mejora de la calidad del producto final (la vivienda).
- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y las Sociedades de su grupo de intervención también han de asumir un papel ejemplarizante en relación con la calidad. Se trata de un rol que ya se ha venido asumiendo, tal y como demuestra la obtención de la Q de plata por parte de VISESA y el consiguiente reconocimiento de esta sociedad como una de las organizaciones más avanzadas en gestión de la CAPV. De tal forma, VISESA ha sido la primera promotora de viviendas de Euskadi en obtener este galardón. El próximo objetivo será la obtención de la Q de oro.
- Igualmente, en el Departamento se impulsará la obtención de certificados de calidad en los diversos procesos, comenzando por el de Etxebide, que ya ha obtenido su certificación ISO 9001 a finales de julio de 2006.
- En el caso concreto de las promociones de vivienda protegida, la situación de partida parece manifiestamente mejor a la de otras Comunidades Autónomas. Sin embargo, parece conveniente estudiar nuevos sistemas que incentiven la calidad en este tipo de promociones.
- Entre otras cuestiones, se estudiarán cambios en el sistema actual de precios (vinculados únicamente a la superficie útil de la vivienda), de forma que se puedan reconocer otros parámetros de mejora de la calidad y la sostenibilidad. Con esta modificación se trataría de reconocer el esfuerzo de mejora de la calidad llevado a cabo por las empresas constructoras en diferentes elementos constructivos y también se podría incentivar la adopción de prácticas medioambientalmente sostenibles (aspectos éstos que también se abordan desde otra perspectiva en el EJE 5).
- En relación con lo anterior, el Gobierno Vasco prestará especial atención a los procedimientos relacionados con el control de calidad en los materiales y en el proceso de edificación de la obra, con el objeto general de garantizar los estándares mínimos de calidad y de fomentar la introducción de mejoras respecto a estos mínimos en la edificación de vivienda protegida. Igualmente, también se estudiarán con particular interés las técnicas y los materiales de construcción para promover la eficiencia térmica y acústica de las viviendas, ámbitos de interés creciente para la ciudadanía y cuya investigación requiere notables medios técnicos y económicos.

- En todo caso, el concepto de la calidad se extiende más allá de lo que suponen los materiales y los procesos constructivos. La calidad en la promoción también incluye la creación de entornos sociales ricos, agradables para vivir y que contribuyan al desarrollo de las relaciones humanas. En este sentido, la calidad, al igual que la sostenibilidad, son conceptos que deben estar presentes desde el momento del diseño de las ciudades.
- Consecuentemente, el Gobierno procurará que todos los agentes que participan en el planeamiento urbanístico, muy especialmente los Ayuntamientos, asuman igualmente este compromiso con la calidad y la sostenibilidad.
- Por último, el Plan Director 2006-2009 también pretende fomentar la sostenibilidad y la calidad a través de la participación ciudadana. Para ello, se pondrán en marcha procesos de participación con las comunidades de vecinos y con la ciudadanía en su conjunto para tratar aspectos como el diseño de los entornos urbanos y de los edificios o la instalación y mantenimiento de sistemas energéticos sostenibles.



**2006-2009****Garantizar unas condiciones de seguridad laboral óptimas en las obras del Departamento y VISESA, y ejercer un papel de liderazgo en este campo respecto a los promotores privados**

- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales sabe que la calidad en la edificación pasa necesariamente por mantener unas óptimas condiciones de seguridad y salud en el ámbito de sus obras edificatorias. Por ese motivo expresa su compromiso de establecer todas las medidas necesarias para hacer frente de forma decidida a la siniestralidad y precariedad laboral.
- De este modo, en materia de seguridad laboral, es preciso destacar que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y VISESA continuarán con la labor comenzada en marzo de 2005, con la firma de un convenio con los sindicatos de mayor representación en la CAPV en el sector de la construcción, para la prevención de la siniestralidad laboral. El citado acuerdo concreta los criterios y actuaciones que favorezcan unas óptimas condiciones laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y por VISESA.
- La firma de este convenio supone la adopción por parte del Gobierno Vasco de una actitud ejemplarizante y de liderazgo, de manera que pueda realizar un efecto tracción en el resto de agentes del sector, demostrando que es posible reducir siniestralidad sin influir en plazos ni costes adicionales significativos.
- Todo ello con la creación de la figura del Responsable Territorial de Seguridad y Salud en obra, garante del cumplimiento de la legislación vigente en materia laboral y de prevención de riesgos laborales.

**Colaboración con los agentes del sector (colegios profesionales vinculados a la construcción, promotores, constructores, universidades, etc.)**

- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales habilitará nuevos mecanismos para fomentar la colaboración con otros agentes del sector que pueden aportar una perspectiva diferente y complementaria sobre las líneas de actuación a emprender para incrementar la calidad, la sostenibilidad, la seguridad y la innovación en la edificación.
- Los colegios profesionales vinculados al sector de la construcción (colegios de arquitectos, aparejadores, ingenieros, etc.), las empresas promotoras, las constructoras, los profesores de universidad y, en general, las personas más estrechamente vinculadas con el sector tienen unos conocimientos y una formación que pueden contribuir significativamente a los objetivos del Plan Director en este ámbito de actuación.



**2. PUESTA EN VALOR DE LA  
CIUDAD CONSTRUIDA**

**EJE 5.  
Rehabilitación y regeneración  
urbana**

Plan Director de  
**VIVIENDA**



**2006-2009**

# Plan Director de VIVIENDA

## 2006-2009



## EJE 5. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

### OBJETIVOS GENERALES

- Dedicar una mayor atención a la rehabilitación de vivienda y a la regeneración urbana, incluyendo un aumento de los recursos humanos y económicos destinados a estos fines.
- Dar prioridad al desarrollo de actuaciones de rehabilitación en las áreas de rehabilitación integrada y en las áreas degradadas.
- Proporcionar un tratamiento preferente a las actuaciones de rehabilitación de vivienda realizadas de acuerdo a criterios de sostenibilidad y ahorro energético.
- Implantar el Sistema de Inspecciones Técnicas de Edificios, en colaboración con los Municipios y los Colegios Profesionales.
- Discriminar positivamente también las actuaciones de rehabilitación que hayan sido recomendadas en la Inspección Técnica del Edificio (ITE).
- Mejorar la colaboración con las Sociedades de Rehabilitación y con los Ayuntamientos, y fomentar la creación de nuevas Sociedades en aquéllos municipios o cabeceras comarcales en los que se detecte esta necesidad.
- Impulsar nuevos programas para la mejora de la accesibilidad en los edificios y en las ciudades.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### **Avanzar en los procesos necesarios para combinar operaciones de promoción y creación de ciudad nueva con operaciones de rehabilitación y regeneración sobre la ciudad existente**

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 cuenta con un importante objetivo de promoción y creación de vivienda nueva de protección pública que resulta fundamental para atender la necesidad de vivienda de la población de la CAPV. Sin embargo, el Gobierno Vasco también muestra un firme compromiso con la regeneración de la trama urbana ya consolidada, ya que se entiende que este tipo de actuaciones conlleva un valor añadido desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental y también para la revitalización social de los entornos más degradados.

- El Plan Director 2006-2009 pretende buscar un equilibrio razonable entre estos dos conceptos, producción de vivienda por un lado, y regeneración y rehabilitación por otro, teniendo también en cuenta las disponibilidades de suelo existentes en la CAPV.

### **Impulsar las actuaciones de regeneración urbana en Áreas Degradadas y ARIs. Apuesta decidida por la actuación en ámbitos especiales de regeneración: Sestao, Pasaia, Bilbao La Vieja, etc.**

- El Gobierno Vasco considera que uno de los ámbitos de actuación en los que existe posibilidad de crear un mayor valor añadido para la sociedad es a través del fomento de operaciones de rehabilitación y regeneración urbana en Áreas Degradadas y ARIs.
- Este tipo de actuaciones, por su gran complejidad (técnica, social, etc.) y su escasa rentabilidad económica, resultan poco atractivas para los agentes privados. Sin embargo, desde un punto de vista socio-urbanístico el valor de este tipo de proyectos queda fuera de toda duda, ya que a la aportación urbanística se suma habitualmente un importante impacto social, que puede incluso llegar a suponer la puesta en valor de barrios enteros. De tal forma, estas operaciones tienen una doble vocación: por una parte, la reparación de problemas urbanísticos y sociales actuales y, por otra parte, la prevención de problemáticas sociales de mayor envergadura en el futuro.
- De hecho, tomando el concepto de regeneración urbana en un sentido amplio, también cabe incluir en este tipo de actuaciones las operaciones de promoción de vivienda que se realizan en zonas que por sus particulares condiciones (orográficas, sociales, etc.), resultan poco atractivas para los agentes promotores.
- Por este motivo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, dentro del modelo de gestión del Plan, asume el reto de participar activamente en la *puesta en marcha y el desarrollo de este tipo de proyectos*, con una aportación específica en términos de gestión y de recursos económicos, y promoviendo la colaboración con otros agentes (especialmente Ayuntamientos), que sin duda seguirán teniendo un protagonismo sustancial en este tipo de actuaciones.
- En concreto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales consolidará su compromiso en actuaciones como las de Sestao, Bilbao La Vieja, Pasaia y otras de menor dimensión en barrios degradados de otros municipios.

## Proporcionar un tratamiento particularizado a la rehabilitación de vivienda en el entorno rural

- El Plan Director 2006-2009, coherentemente con lo recogido en el Plan de Desarrollo rural sostenible, trata de adecuar las actuaciones establecidas con carácter general en el ámbito de la rehabilitación a las condiciones específicas del ámbito rural.
- Para ello, el Gobierno vasco prevé que dentro de la flexibilidad que posibilita la tipología de Viviendas Tasadas Municipales, los Ayuntamientos del ámbito rural regulen en sus respectivas ordenanzas las condiciones que permitan proporcionar el tratamiento adecuado a los casos en los que se apliquen medidas excepcionales de fomento a la rehabilitación de viviendas en el ámbito rural, estableciendo en su caso límites y condiciones a la venta de dichas viviendas.
- Estas actuaciones contarán con el apoyo específico del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ya que se prevé la reconversión del programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada en un programa de ayudas específicamente dirigido a las viviendas del entorno rural.



**2006-2009****Fomentar la creación de una red de agentes para las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana**

- Dentro del Gobierno Vasco las funciones relacionadas con la regeneración urbana se encuentran repartidas entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y el Departamento de Hacienda y Administración Pública. Las actuaciones del Departamento de Hacienda en este ámbito derivan de su responsabilidad en la gestión del Programa Izartu, que sobresale por sus efectos en un plano eminentemente urbanístico. Por su parte, las actuaciones de rehabilitación llevadas a cabo por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales se distinguen por una gestión más integral de las Areas Degradadas y Areas de Rehabilitación Integral, actuaciones en las que el componente social tiene gran relevancia.
- En particular, se evidencia la necesidad de estrechar las relaciones con las Sociedades de Rehabilitación municipales y comarcales. Estas sociedades han desarrollado una actividad muy positiva hasta la fecha, ejerciendo un importante papel de dinamización de la actividad privada de rehabilitación y regeneración. En este sentido, un apoyo más claro y mejor coordinado del Departamento de Vivienda permitirá obtener unos resultados todavía más positivos del trabajo de estas Sociedades.
- En esta misma línea, considerando el beneficioso efecto de la labor desempeñada por las Sociedades de Rehabilitación, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales estudiará el fomento de la constitución de nuevas sociedades de rehabilitación (llegando a participar, en su caso, de forma directa en el capital de las mismas), en aquellos municipios o cabeceras de comarca en los que se pueda detectar la conveniencia de la actuación de uno de estos agentes.
- El modelo de intervención directa del Departamento se plantea como un sistema adecuado para garantizar el interés público en las operaciones de regeneración urbana, pudiendo considerarse válido a estos efectos el modelo de gestión de Sestao Berri 2010 (sociedad en la que el Departamento y el Ayuntamiento de Sestao participan en capital al 50%) u otro similar.
- Al mismo tiempo, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en base a sus competencias en materia de Asuntos Sociales, y en colaboración con las entidades locales, impulsará actividades de inclusión social para conseguir que las personas en riesgo de exclusión reciban una atención integral en este tipo de procesos.
- Y, en definitiva, estas líneas de actuación permitirán contribuir a la creación de una red estructurada de agentes de actuación en los procesos de rehabilitación y de regeneración urbana.

## **Discriminar positivamente la rehabilitación de elementos comunes recomendadas en las ITEs y la rehabilitación con criterios energéticos**

- El sistema de ayudas a la rehabilitación de las viviendas ha ofrecido unos resultados claramente satisfactorios en el Plan Director 2002-2005. Por ello, el nuevo Plan Director 2006-2009 considera adecuado mantener la estructura básica de este sistema de ayudas, aunque también se plantean ligeros cambios que permitan garantizar la disponibilidad de ayudas públicas en las actuaciones más críticas.
- A estos efectos, se establecerá un sistema que acentúe las ayudas a percibir cuando las actuaciones se dirijan a la rehabilitación de elementos comunes del edificio que hayan sido calificadas como urgentes durante la realización de la Inspección Técnica del Edificio (ITE). Además, de esta forma se contribuirá a introducir las prácticas que se señalan en el Libro del Edificio, y muy particularmente la idea de que propietarios y usuarios deben responsabilizarse del buen uso y del adecuado mantenimiento de sus edificios de viviendas.
- Asimismo, también se considera adecuado establecer ayudas específicas para las actuaciones de rehabilitación que contribuyan a la sostenibilidad medioambiental, y más concretamente a las operaciones de rehabilitación que permitan una mejora del aprovechamiento energético. De esta forma, se consigue que la sostenibilidad no sólo se encuentre presente en la edificación de vivienda nueva (Ver EJE 4), sino que también se le concede una presencia preferente en la rehabilitación, un tipo de actuación con el que es consustancial.
- Finalmente, el Gobierno Vasco estima adecuado poner en marcha nuevas actuaciones que contribuyan a fortalecer el compromiso de las Comunidades de Propietarios con su vivienda y con su entorno residencial desde una óptica de la conservación y el mantenimiento. De tal forma, en el contexto de este Plan se implantarán procesos de participación ciudadana que permitan recoger las opiniones y valoraciones de la ciudadanía en relación con los procesos de rehabilitación de sus edificios y/o viviendas.

## **Impulsar programas específicos para la supresión de barreras arquitectónicas en los edificios (instalación de ascensores, rampas, etc), así como establecer ayudas a los ayuntamientos para introducir medidas de mejora de la accesibilidad en los municipios**

- El Gobierno Vasco desea reafirmar en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 su compromiso con el objetivo de promover la accesibilidad en la CAPV de acuerdo con lo establecido en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre.

- De tal forma, en lo que se refiere a la mejora de la accesibilidad de los edificios, y considerando el elevado número de edificios de la CAPV que carecen de ascensor, se plantea la conveniencia de dotar de un tratamiento específico a las actuaciones de rehabilitación para la instalación de ascensores. A estos efectos, se valorará la posibilidad de habilitar una línea de ayudas específicas para las operaciones de rehabilitación que tengan por objeto la instalación de un ascensor en un edificio de viviendas.
- Por otra parte, también se observa la necesidad de estudiar el tratamiento que se puede dar a las viviendas que por ley se reservan para colectivos con discapacidades motrices en todas las promociones de vivienda protegida (atendiendo a la Ley de Accesibilidad), y que posteriormente quedan vacías temporalmente debido a la inexistencia de demandantes. Se otorgará prioridad, en todo caso, a colectivos de mayor necesidad de vivienda y a las discapacidades no motrices.
- Finalmente, y dentro de la línea de trabajo ya emprendida en el Plan Director 2002-2005, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales pondrá en marcha nuevos programas de ayudas dirigidos a los Ayuntamientos y Entidades Locales para la realización de planes y obras para la mejora de la accesibilidad de los municipios, así como para la adquisición de equipamiento para garantizar la accesibilidad en el entorno urbano y las edificaciones.

### **Remarcar el carácter social de las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada y a la conversión de locales vacíos para su aprovechamiento como viviendas**

- El programa de ayudas a la adquisición de vivienda libre usada tendrá un carácter eminentemente social y una vez reorientado se destinará a la adquisición de viviendas vacías en malas condiciones, en ARIS y zonas degradadas o en entornos rurales y siempre con límite de precio.
- El Gobierno Vasco seguirá impulsando el mejor aprovechamiento de locales vacantes para su uso como viviendas, a través de las ayudas para las obras de reconversión, siempre que se cumplan determinados criterios sociales básicos.



**EJE 6.**  
**Mobilización de la vivienda  
vacía hacia el alquiler  
protegido**

Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## EJE 6. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER PROTEGIDO<sup>16</sup>

### OBJETIVOS GENERALES

- Aumentar el número de viviendas vacías que se incorporan al mercado de alquiler protegido.
- Potenciar el Programa Bizigune, adaptando ciertos aspectos que mejoren su operatividad.
- Avanzar en el crecimiento del Programa Bizigune de forma que éste se aproxime al parque objetivo de destino final del programa.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- En el anterior Plan Director 2002-2005 se decide promover la captación de viviendas vacías, para su incorporación al mercado de alquiler protegido. Esta decisión se lleva a la práctica a mediados de 2003, con el lanzamiento del Programa Bizigune, en lo que supone una iniciativa pionera en el contexto estatal, y con unos resultados que se valoran de forma muy positiva.
- De tal forma, el nuevo Plan Director 2006-2009 contempla la necesidad de potenciar el Programa Bizigune, ya que tiene la virtud de aunar dos de las ideas estratégicas que hace propias este plan: por una parte, fomenta el alquiler protegido de vivienda para colectivos con necesidad de vivienda y niveles de ingresos medios-bajos; y, por otra parte, contribuye a la sostenibilidad medioambiental y urbanística, ya que permite la ocupación de viviendas que anteriormente se encontraban vacías, tras el oportuno proceso de rehabilitación que en su caso fuera preciso.

### Crear una sociedad pública específica para un desarrollo más intenso del programa de movilización de viviendas vacías (Bizigune)

- Desde su creación a mediados de 2003 el Programa Bizigune ha venido creciendo a un intenso ritmo, y sus procedimientos de gestión se han ido adaptando a este volumen creciente de actividad. Con la perspectiva de facilitar un desarrollo todavía más intenso de Bizigune en los próximos años

<sup>16</sup> Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 2, con el que guarda íntima relación.

el Plan Director 2006-2009 considera conveniente la creación de una sociedad pública específica. A través de este nuevo status jurídico, entre otras cuestiones se pretende dotar al equipo de trabajo de Bizigune de mayor capacidad de decisión, de más agilidad en su gestión y un mejor conocimiento de sus recursos económicos y humanos. Lo que se busca con esta medida es, en definitiva, aumentar la eficacia y la eficiencia de Bizigune, que aparece como nuevo ente con personalidad propia dentro del modelo de gestión del Plan.

### **En relación a su situación actual en el ejercicio 2006, potenciar Bizigune con más medios económicos y humanos**

- El Programa Bizigune supone un coste económico significativo, ya que las propias características del Programa establecen el pago al arrendador de una renta de mercado y el cobro al arrendatario de una renta social, sensiblemente inferior a la anterior. Por lo tanto, además de los ahorros que puedan obtenerse a través del aumento de la eficiencia de los procedimientos de gestión, en los próximos años será necesario, dentro de las disponibilidades presupuestarias del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, aumentar los recursos económicos y humanos de Bizigune para poder alcanzar los objetivos establecidos en este Plan Director.

### **Intensificar la colaboración con los Ayuntamientos y otros agentes**

- En los próximos años se intensificará la cooperación de Bizigune con otros agentes, particularmente los Ayuntamientos, para dar una mayor profundidad al programa. Se trata de un línea de actuación que ya se ha emprendido con positivos resultados, tal y como lo demuestra la firma de 20 convenios de colaboración con Ayuntamientos hasta el momento. En este sentido, parece importante estudiar nuevas fórmulas de ayudas a las oficinas municipales de alquiler, así como para fomentar la cooperación entre Bizigune y los esfuerzos de promoción del alquiler de los Ayuntamientos. Adicionalmente, se estudiará la posibilidad de contar con el apoyo de otros agentes que puedan facilitar el proceso de captación de las viviendas y de intermediación.

### **Personalizar la atención en el proceso de inscripción y con ello mejorar la calidad y veracidad de los datos de la demanda inscrita**

- Un reto de Bizigune consiste en mejorar los procedimientos para responder más adecuadamente a las necesidades de sus demandantes. Así, aunque los niveles de satisfacción de arrendadores y arrendatarios son elevados, parece necesario establecer algún cambio en el procedimiento de inscripción en el Programa Bizigune, de forma que se consiga que las personas apuntadas en el mismo realmente conozcan las características del Programa y tengan interés en ocupar una de las viviendas de Bizigune (circunstancia que también se reseña en el EJE 7).
- En este sentido, el elevado número de renunciaciones de adjudicatarios que desconocen la esencia del funcionamiento del Programa ha supuesto uno de los principales obstáculos en la gestión de Bizigune hasta el momento. Igualmente, la falta de adecuación de la vivienda ofertada a las necesidades de la personas demandantes representa otro de los principales motivos de las renunciaciones que se han venido produciendo.

- De tal forma, además de la modificación en el procedimiento de inscripción, y con el fin de reducir el impacto negativo en la gestión de estas dificultades, se realizará un proceso de consulta a las personas demandantes solicitándoles el máximo nivel de detalle en la tipología de vivienda que demandan y se utilizará esta información para mejorar los procesos de adjudicación.

### **Agilizar el sistema de adjudicación, de forma que pueda dar satisfacción a la capacidad de captación de viviendas que ya en estos momentos tiene el Programa Bizigune.**

- Además de las medidas anteriormente propuestas para reducir el número de renunciaciones de los solicitantes (uno de los factores que en mayor medida paraliza la adjudicación de Bizigune), se estudiará la adopción de nuevos procedimientos de adjudicación que permitan reducir los plazos de tiempo entre el momento de la captación de las viviendas y el de su ocupación por los adjudicatarios (periodo que también comprende la planificación y ejecución de las obras de rehabilitación en caso de que sean necesarias). Entre otras cuestiones, se valorará el uso de nuevas tecnologías de la información y la comunicación (página web, SMS, etc.), para ponerse en contacto con los adjudicatarios, y también se reflexionará en torno al papel que pueden desempeñar otros agentes en la agilización de estos procesos (Ayuntamientos, etc.).

### **Preparar nuevos procedimientos para el vencimiento de contratos y gestionar la rotación de las viviendas garantizando el mantenimiento de un stock de viviendas en alquiler dentro del programa.**

- Bizigune va a afrontar la necesidad de preparar nuevos procedimientos para atender situaciones que se van a producir por primera vez durante los próximos años, por ejemplo, como consecuencia de los primeros vencimientos contractuales, una vez que se cumplan los cinco años desde la firma (en 2008 comenzarán a vencer los primeros contratos). De tal modo, a las tareas que ya se venían realizando habrá que añadir otras nuevas relacionadas con la renovación de contratos, la gestión de las bajas, etc. En este sentido, también a estos efectos resulta muy importante las medidas anteriormente señaladas en relación con la potenciación de los recursos económicos y humanos de Bizigune y con el aumento de la colaboración con otros agentes.

### **Establecer procesos de acompañamiento social a determinados inquilinos del Programa Bizigune**

- El Programa Bizigune se ha revelado como un instrumento útil para atender las necesidades residenciales de personas y familias, con niveles de ingresos medios-bajos y que, en ocasiones, tienen dificultades para su integración social. Sin embargo, esta vertiente de gestión de otras cuestiones que exceden la adjudicación de una vivienda no se encuentra suficientemente contemplada en el actual diseño de Bizigune.
- Por ello, una de las tareas fundamentales a abordar en el contexto del Plan Director 2006-2009 consiste en vertebrar la gestión de los procesos de acompañamiento social. A estos efectos, parece totalmente necesario mejorar la

**2006-2009**

colaboración con otros agentes con competencias en este tipo de situaciones (especialmente con el Departamento de Bienestar Social de los Ayuntamientos).

- Adicionalmente, también se estudiará la conveniencia de que Bizigune cuente con un equipo de trabajo que pueda apoyar a estas personas en el proceso de integración en sus nuevos vecindarios. Más concretamente, y considerando que Bizigune derivará la gestión de su parque de alquiler a Alokabide, será esta última sociedad la que se ocupará de las gestiones de atención social a partir del momento de la firma del contrato y la que subsumirá en su estructura estas funciones.

### **Aumentar la colaboración con otros agentes para ampliar la atención a los colectivos con problemas de inclusión social**

- Tal y como se ha señalado, Bizigune establecerá nuevos mecanismos para intensificar la colaboración con otros agentes con competencias, conocimiento específico y experiencia en los procesos de acompañamiento social. Se piensa mejorar de forma muy específica la coordinación con los Ayuntamientos, que cuentan en sus estructuras con departamentos especialmente orientados a la atención de estas situaciones, pero también con otros agentes sociales que pueden prestar un apoyo puntual pero relevante en determinadas circunstancias (Cáritas, Cruz Roja, etc.).



**3. ATENCIÓN CERCANA Y  
PERSONALIZADA A LOS  
DEMANDANTES Y  
USUARIOS DE VIVIENDA**

**EJE 7.**

**Atención de calidad  
a las personas usuarias  
del Servicio Vasco de  
Vivienda-Etxebide**

**Plan Director de  
VIVIENDA**



**2006-2009**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## **EJE 7. ATENCIÓN DE CALIDAD A LAS PERSONAS USUARIAS DEL SERVICIO VASCO DE VIVIENDA- ETXEBIDE**

### **OBJETIVOS GENERALES**

- Proporcionar la información oportuna y la atención adecuada a las personas que realizan algún tipo de consulta o gestión relacionada con la vivienda en un contexto de cierta dificultad de la persona usuaria para comprender la oferta de las Administraciones Públicas en materia de vivienda protegida.
- Mejorar los procedimientos de información y comunicación con los demandantes de vivienda protegida ya inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide.
- Reforzar el servicio a los ayuntamientos en materia de gestión de demanda y adjudicación.

### **LÍNEAS DE ACTUACIÓN**

#### **Personalizar la atención a los demandantes de vivienda protegida en el proceso de inscripción**

- Las personas que desean inscribirse como demandantes de vivienda protegida a menudo desconocen elementos básicos sobre las condiciones de uso y disfrute de las viviendas protegidas, tanto en lo relativo a los derechos como en lo que concierne a las obligaciones. Este desconocimiento afecta muy particularmente a las viviendas en alquiler protegido, tanto en nuevas promociones como en el Programa Bizigune, en las que además de ciertos requisitos de acceso, existen otra serie de condiciones de uso y disfrute que hay que cumplir anualmente (límite de ingresos máximo, actualización de los niveles de renta según nivel de ingresos, etc.).
- Se trata de una cuestión que adquiere todavía mayor trascendencia al considerar la diversificación de tipologías de vivienda protegida que se va a producir durante el Plan Director de Vivienda 2006-2009, ya que inicialmente el demandante se encontrará con un abanico más amplio de posibilidades en los que podrá apuntarse y ante nuevas figuras sobre las que apenas tiene información de lo que representan.
- Por ello, se prevé complementar el actual proceso de inscripción con un sistema de atención personalizada que permita garantizar que los solicitantes disponen de toda la información necesaria en el proceso de inscripción, sobre todo, en aquellos casos en los que el demandante muestra interés por las viviendas en alquiler y/o por viviendas usadas (viviendas tanteadas, viviendas del Programa Bizigune, etc.).

- Este nuevo modelo de inscripción va a requerir un importante aumento de los recursos destinados a esta labor. No obstante, también se espera que la mejora del proceso de inscripción permita reducir el número de renunciados de adjudicatarios, que actualmente supone un importante obstáculo en el adecuado funcionamiento del sistema de casamiento de demanda y oferta de vivienda protegida, y que también supone el consumo de un gran volumen de recursos públicos. Asimismo, se estudiará el papel que otros agentes pueden desempeñar en el proceso de inscripción de los demandantes de vivienda protegida.

### **Ampliar los servicios de atención a la ciudadanía integrando también consultas relacionadas con la vivienda libre**

- El Gobierno Vasco ha asumido algunas de las competencias de las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana, con lo se han de definir los servicios que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales debe prestar para el adecuado desarrollo de sus nuevas funciones (servicios de mediación y conciliación, regulación de fianzas y visados de arrendamiento, etc.).
- En la medida en que algunas de estas funciones pueden tener cercanía a las actividades que desarrolla la Dirección de Consumo del Departamento de Industria, Comercio y Turismo y las organizaciones de consumidores, se arbitrarán las medidas que garanticen la adecuada coordinación en estas cuestiones.
- En cuanto a la cobertura normativa, la futura ley de vivienda incorporará algunos elementos referidos a la necesaria información y garantías que debe tener el usuario de viviendas, sea comprador o inquilino, y regulará el papel de los diversos agentes intervinientes en el mercado inmobiliario.

### **Mejorar el acceso de los Ayuntamientos y de la ciudadanía a la información del registro de Etxebide**

- Coherentemente con lo establecido en el EJE 3 en cuanto a la definición de los Ayuntamientos como aliados estratégicos del Gobierno Vasco, parece conveniente incrementar el nivel de integración de los Ayuntamientos en la gestión de los registros de Etxebide en sus diferentes apartados (consulta de la información, obtención de listados de demandantes, etc.). El uso de las nuevas tecnologías (Internet, Extranet, WAN, etc.), puede suponer una oportunidad en este sentido.
- Además de obtener mejoras de tipo operativo en los procedimientos para compartir esta información, a través de esta iniciativa se pretende conseguir un mayor grado de participación de los Ayuntamientos en las políticas públicas de vivienda del Gobierno Vasco, al tiempo que se consolida el registro de Etxebide como el listado de referencia de demandantes de vivienda protegida de la CAPV.
- Por otra parte, también parece interesante ampliar la información que las personas inscritas disponen sobre su expediente para que en cualquier momento pueda acceder al detalle de su solicitud (tipologías de vivienda a las que opta, áreas funcionales, etc.). A estos efectos, se potenciará la página web de Etxebide como principal instrumento de comunicación con la ciudadanía.

### **Estudiar la posible revisión del modelo organizativo y de gestión del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide**

- El Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide supone uno de los pilares sobre los que se fundamenta la actuación del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. La labor de Etxebide ha desempeñado un papel básico en los avances

registrados en las políticas públicas de vivienda de la CAPV, y además los usuarios valoran de forma positiva este Servicio.

- No obstante, las actuales circunstancias parecen aconsejar un análisis sobre el actual modelo de gestión de Etxebide. Por una parte, hay que señalar que Etxebide mantiene unos niveles de actividad muy elevados en sus distintas funciones (atención de consultas, gestión de expedientes, procedimientos de adjudicación, verificación del cumplimiento de requisitos de vivienda protegida, suministro de información a terceros, etc.), con unos medios humanos y materiales ni adecuados ni suficientes.
- Por otra parte, hay que considerar que este Plan Director incorpora nuevos retos en la gestión de Etxebide (el registro de demandantes para nuevas tipologías de vivienda protegida, la asunción de las competencias de la Cámara de la Propiedad, etc.), al tiempo que se contemplan cambios para mejorar sus métodos y procedimientos de actuación (personalización de la atención, agilización de procedimientos, más colaboración con los Ayuntamientos, etc.).
- De tal forma, ante la entidad de estos cambios, parece oportuno estudiar la revisión del modelo de gestión de Etxebide (y también de las Delegaciones de Vivienda), su estructura organizativa e incluso los recursos humanos y materiales con los que cuenta, planteando en su caso un modelo alternativo que permita un desempeño más eficiente de las tareas.



## **Flexibilizar el sistema de adjudicación de vivienda protegida y revisar el modelo de cupos**

- El Plan Director 2006-2009 contempla una diversificación de las tipologías de vivienda protegida con el propósito de mejorar el ajuste con las diferentes circunstancias de necesidad de los demandantes. Igualmente, también se plantea una mayor flexibilidad normativa para posibilitar nuevos diseños en la vivienda protegida, más adecuados a las circunstancias de cada entorno.
- En esta misma línea de actuación, se propone el diseño de un sistema de adjudicación más flexible que permita adaptar el procedimiento de adjudicación a las circunstancias específicas de cada una de las promociones (según el régimen de acceso a la vivienda, la tipología de las viviendas, etc.), de modo que en cada caso se pueda emplear un procedimiento más ajustado a las características de los demandantes de los distintos tipos de promociones.
- En relación con lo anterior, también se plantea la necesidad de revisar el actual modelo de cupos, de forma que se creen otros cupos nuevos (quizás sólo para determinadas promociones), y/o que se complemente el sistema de sorteo por cupos con la aplicación de un baremo previo (según tamaño de unidad convivencial, por ejemplo). En definitiva, con estos cambios se pretende prestar mayor atención a determinadas características personales y familiares que inciden en el grado de necesidad de vivienda y en el tipo de vivienda necesitada.

## **Establecer procedimientos más ágiles para la adjudicación de vivienda protegida en alquiler**

- Se observa la necesidad de adoptar nuevos procedimientos que permitan reducir el plazo entre el sorteo de las promociones y la entrega efectiva de las viviendas, de forma que el adjudicatario pueda acceder a la vivienda en un periodo de tiempo más breve. Se trata de un aspecto que afecta especialmente a las promociones de vivienda en alquiler protegido, en las que el periodo de disfrute suele ser más reducido y en las que, por lo tanto, tiene una mayor incidencia el tiempo de espera.
- En esta misma línea, se plantea la necesidad de implantar un procedimiento más ágil para gestionar las renunciaciones de las personas que hayan sido adjudicatarias de una vivienda (casuística que afecta sobre todo a las promociones de vivienda protegida en alquiler), ya que estos procedimientos adicionales provocan un alargamiento poco deseable de los plazos. A este respecto, se prevé que las medidas señaladas en relación con la personalización de la atención en el proceso de inscripción, puedan contribuir a captar mejor la demanda y disminuir el número de renunciaciones, de forma que se reduzcan los plazos de espera.
- Adicionalmente, para desincentivar la inscripción en programas protegidos en los que los demandantes realmente no están interesados y atender así más rápidamente las demandas ciertas, se prevé una modificación de los efectos de las renunciaciones a las adjudicaciones realizadas por Etxebide. Actualmente la primera renuncia no produce ningún efecto, mientras que la segunda produce la baja automática en Etxebide y la imposibilidad de inscripción en dos años. El nuevo sistema contemplará que la primera renuncia suponga la baja en el programa en el que se haya producido la renuncia (VPO en derecho de superficie, Vivienda Social en Alquiler, Bizigune, etc.), manteniendo los efectos de la segunda renuncia en los mismos términos.



**EJE 8.**

**Garantía de la función social  
del parque de vivienda  
protegida**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## EJE 8. GARANTIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

### OBJETIVOS GENERALES

- Intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de toda su vida útil.
- Mantener la apuesta contra el fraude en materia de vivienda protegida.
- Socializar el concepto de parque de vivienda protegida permanentemente calificado al servicio de las necesidades sociales presentes y futuras de la ciudadanía vasca.
- Mejorar el ajuste entre las características de las viviendas protegidas y las necesidades de los demandantes.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### Poner en valor las medidas ya adoptadas para evitar el fraude

- En el Plan Director 2002-2005 se han adoptado medidas muy relevantes para evitar el fraude en las promociones de vivienda protegida, destacando la utilización del sorteo como sistema de adjudicación de todas las promociones, la calificación permanente del régimen de protección oficial, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en todas las transmisiones de vivienda protegida, el control de las segundas y posteriores transmisiones, el papel de notarios y registradores, los visados en las Delegaciones Territoriales, la puesta en marcha de tareas de inspección del parque de vivienda protegida (y de sanción en los casos de irregularidad), o el propio fomento del régimen del alquiler y el derecho de superficie frente a la propiedad.
- Todos estos esfuerzos, además de todas aquellas medidas que se pongan en marcha en el contexto del Plan Director 2006-2009, han de ser convenientemente trasladados a la sociedad de forma que se conozcan y valoren los esfuerzos del Gobierno Vasco y del conjunto de instituciones para garantizar la función social y evitar el fraude en el parque de vivienda de protección pública.



**Aumentar los esfuerzos para detectar y sancionar el fraude en la vivienda protegida, consolidando el actual servicio de inspección-sanción, publicándolo por completo y dotándolo de suficientes medios**

- Sin embargo, todavía quedan importantes medidas a emprender, y el Gobierno Vasco desea reflejar en este Plan Director 2006-2009 su firme propósito de erradicar completamente el fraude en la vivienda protegida. Esta voluntad se verá reflejada a través del fortalecimiento del sistema de inspección y sanción del fraude.
- En el anterior Plan Director 2002-2005 se produjeron los primeros avances en la creación del servicio público de inspección de vivienda, avances que se consolidarán en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 con la creación de un cuerpo de inspectores de vivienda protegida. A este objeto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales también colaborará con otros agentes que puedan contribuir a mejorar la eficiencia de este servicio de inspección (agentes públicos municipales y autonómicos, compañías de servicios públicos y suministros domésticos, etc.).

- Por su parte, el capítulo sancionador se verá reforzado a través del nuevo régimen sancionador contemplado en la Ley de la Vivienda de próxima aprobación.

### **Estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que la persona superficiaria deba cumplir con determinadas condiciones sociales y económicas durante el uso de la vivienda protegida**

- Se plantea la posibilidad de estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que se pueda intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de su vida útil. Entre otras cuestiones, se valora la conveniencia de modificar el derecho de superficie para introducir limitaciones a las condiciones de uso de viviendas protegidas por parte de las personas que las disfrutan en derecho de superficie.
- En principio, únicamente se pensaría en casos verdaderamente ostentosos, ya que se valora positivamente la mejora de la posición económica de las personas que han accedido a una vivienda protegida como un elemento que introduce diversidad y consolida la integración social de las promociones protegidas en sus entornos.
- Se estudiará también la introducción de medidas similares y con el mismo fin para las Viviendas Protegidas cedidas en propiedad plena por los promotores privados y por los Ayuntamientos.
- Por otra parte, también parece necesario el análisis de la regulación del derecho de superficie en otros de sus apartados, como pueden ser el del cálculo del valor (residual) de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo y retracto o el de la situación legal de los derecho superficiarios a medio y largo plazo.

### **Ampliar las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida y mejorar los mecanismos para su instrumentación**

- Las posibilidades de cambiar de vivienda protegida se encuentran restringidas a circunstancias bastante excepcionales, excepción hecha de la opción de los adjudicatarios de una vivienda protegida en alquiler a seguir optando a una vivienda en régimen de derecho de superficie (cuando sus ingresos son suficientes para ello), y de las permutas de viviendas protegidas entre adjudicatarios de diferentes ámbitos geográficos.

- Sin embargo, se detecta la existencia de otro tipo de necesidades de cambio actualmente no cubiertas que, en atención al objetivo de garantizar la función social del parque de vivienda protegida, debieran tener algún tipo de respuesta por parte de las políticas públicas de vivienda (como el de las familias que aumentan significativamente de tamaño). Por este motivo, se prevé una ampliación de las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida, y el desarrollo de procedimientos más estandarizados y fuera del ámbito de la excepcionalidad.





**EJE 9.**

**Tratamiento específico  
de los colectivos con  
especial necesidad**

Plan Director de  
**VIVIENDA**

**2006-2009**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**



## EJE 9. TRATAMIENTO ESPECÍFICO DE LOS COLECTIVOS CON ESPECIAL NECESIDAD

### OBJETIVOS GENERALES

- Dar respuesta a la necesidad residencial de los colectivos de población más desfavorecidos, en especiales circunstancias de necesidad y/o que configuran colectivos de demandantes emergentes.
- Obtener el máximo provecho de las actuaciones del Gobierno Vasco, en coordinación con otros agentes sociales.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### Identificación y definición de nuevos colectivos objeto de las políticas de discriminación positiva

- El Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en línea con lo establecido en el anterior Plan Director 2002-2005, ya ha desarrollado una política de actuación para la discriminación positiva de algunos colectivos sociales: jóvenes menores de 35 años, familias monoparentales con hijos/as, personas con discapacidad motriz, familias numerosas, víctimas de la violencia de género y personas que llevan más de cuatro años inscritas en Etxebide.
- Sin embargo, como consecuencia de los cambios de la realidad socioeconómica de la CAPV, de la modificación de las normas y leyes del entorno (como la próxima aprobación de la Ley de Autonomía Personal y Dependencia), así como de la propia evolución de las posibilidades del Gobierno Vasco, el Plan Director 2006-2009 pretende ampliar el enfoque de estas políticas, dando cabida a nuevos colectivos en las políticas de discriminación positiva: personas mayores de 65 años, divorciados/separados, personas con otro tipo de discapacidades (sensoriales, intelectuales,..), titulares de viviendas inadecuadas, colectivos en riesgo de exclusión social,...

#### Reforzamiento de las medidas de discriminación positiva

- El fomento del alquiler protegido representa una de las principales medidas de discriminación positiva. En las promociones de vivienda protegida, el importe del alquiler se determina en función de los ingresos del arrendatario,

con lo que los colectivos con menores niveles de ingresos tienen acceso a una vivienda a niveles de renta sociales (alrededor de 200 euros/mes). Por su parte, el Programa Bizigune garantiza que el inquilino desembolse como máximo un 30% de sus ingresos para hacer frente al alquiler, con lo cual en este caso el importe a pagar por los inquilinos llegan a situarse incluso en niveles considerablemente inferiores. Más aún, las viviendas sociales del parque permanente del Gobierno son alquiladas por unas rentas sensiblemente inferiores a los niveles antes señalados. Además, en este Plan Director se prevé estudiar la equiparación de las rentas de todas las viviendas sociales en alquiler, de forma que se consiga que todos los arrendatarios disfrutaran en igualdad de condiciones del parque de alquiler social.

- Por todo ello, el nuevo impulso que se pretende dar al alquiler protegido en este Plan Director, con la activa participación de otros agentes (Ayuntamientos, etc.), constituye uno de los principales elementos a favor de la discriminación positiva. Las viviendas de alquiler protegido pueden representar una buena solución para colectivos como el de mujeres víctimas de la violencia doméstica, separados/as y divorciados/as, o el de las minorías étnicas y los inmigrantes. Y, por esta misma razón, resulta absolutamente necesario dar un mayor protagonismo a los agentes sociales en los programas de alquiler protegido de vivienda, ya que en numerosas ocasiones estas personas necesitan una atención más integral y un seguimiento personalizado de su situación (Ver EJE 2 para más información al respecto).
- Los cupos de los sorteos de promociones de vivienda protegida constituyen otro de los principales mecanismos para la discriminación positiva en las políticas de vivienda del Gobierno Vasco. Mediante los cupos el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales asigna mayores probabilidades de acceder a una vivienda protegida a los colectivos en posición de desventaja socioeconómica. Así, en la actualidad se contemplan cupos para jóvenes menores de 35 años, personas con discapacidad física, familias monoparentales con hijos/as a su cargo, familias numerosas y víctimas de la violencia doméstica. Además, el Plan Director 2006-2009 prevé la creación de un cupo específico que atenderá a las personas con discapacidades no motrices, separados/as y divorciados/as, unidades convivenciales con descendientes y personas mayores.
- Asimismo, como ya se ha señalado en el EJE 8, en el Plan Director 2006-2009 se prevé flexibilizar el sistema de cupos a las diferentes promociones según su calificación, régimen de acceso, etc., con lo que, entre otras cuestiones, se pretende tener el margen de actuación suficiente para poder asegurar que los colectivos de mayor necesidad tienen todavía mayores probabilidades de acceso a las promociones más adecuadas a su situación de necesidad. Aún más, se plantea la posibilidad de establecer un baremo previo al sorteo que permita una nueva discriminación de las personas en función de alguna de sus condiciones particulares de necesidad, en concreto la de tamaño de la unidad convivencial, primando a las unidades convivenciales

de mayor tamaño, incentivando su correcta inscripción (especialmente relevante es el caso del alto porcentaje de personas inscritas por separado en Etxebide cuando en la realidad viven o quieren vivir en pareja) y posibilitando dar un mejor servicio a estas unidades convivenciales (adjudicación de la Vivienda Protegida de tamaño más adecuado a sus necesidades).

## Cuadro 8.

### Cupos a aplicar en los sorteos de vivienda de protección pública del PDV 2006-2009

<b>ALQUILER</b>	<b>DERECHO DE SUPERFICIE*</b>
A: Personas con discapacidad.	A: Personas con discapacidad.
B: Situaciones Sociales de Especial Protección: familias monoparentales con hijos/as a su cargo, víctimas de la violencia de género, separados/as, personas mayores de 70 años, personas con discapacidad psíquica.	—
C: Antigüedad mayor de 4 años.	C: Antigüedad mayor de 4 años.
D: Jóvenes de menos de 25 años.	D: Jóvenes de 25 a 35 años.
E: General.	E: General.
F: Familias con más de 3 miembros, cuando haya viviendas de gran superficie.	F: Familias con más de 3 miembros, cuando haya viviendas de gran superficie.

\* Cupos obligatorios.

*Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco*

- En las líneas de ayudas del Gobierno Vasco se concede un tratamiento preferencial a los colectivos más necesitados. Así, por ejemplo, en las ayudas a la rehabilitación se favorece a personas con ingresos más bajos y a las unidades convivenciales con más número de miembros, y se contempla un capítulo de ayudas específico para la realización de obras para personas con minusvalía. Igualmente, los programas de ayudas para la regeneración de Areas Degradadas y ARIs benefician particularmente a colectivos sociales en riesgo de exclusión. Igualmente, los programas de colaboración con los Ayuntamientos para la mejora de la accesibilidad también benefician a personas con minusvalía y personas mayores.
- De tal forma, el Plan Director 2006-2009 pretende dar continuidad a este trato preferente de estos colectivos en las líneas de ayudas del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, incorporando además otros colectivos señalados anteriormente. Por ejemplo, se prevé habilitar una línea de ayudas para que

las familias integradas por personas con discapacidad sensorial puedan adecuar la vivienda a sus necesidades. En otros casos, como puede ser el colectivo con discapacidad intelectual, parece más adecuado la implantación de políticas para la creación de alojamientos residenciales o conjuntos de viviendas expresamente adaptadas a las necesidades de estas personas (que permitan su convivencia en grupos, con la supervisión de un tutor, etc.). Todo ello sin menoscabo de las tareas de gestión de estos equipamientos que deberán ser llevadas a cabo por las administraciones competentes en materia de bienestar social.

- En cuanto a otros colectivos con especiales dificultades (personas alcohólicas, drogodependientes, enfermos mentales, personas en procesos de reinserción, etc.), se observa la necesidad de continuar intensificando la colaboración con otros agentes sociales (Ayuntamientos y Diputaciones), de forma que se pueda generar un sistema de atención de estas necesidades a largo plazo (en muchas ocasiones, las personas que abandonan un centro residencial lo hacen sin disponer de un alojamiento en el que vivir una vez fuera de la institución y, en la medida en que no pueden volver al domicilio en el que residían con anterioridad, tienen un alto riesgo de quedar sin hogar).
- A estos efectos, el Gobierno Vasco desea mostrar su disposición a colaborar con el resto de agentes sociales (sobre todo Ayuntamientos y Diputaciones), para procurar viviendas protegidas que puedan ser utilizadas por los diferentes servicios municipales, forales, etc. de bienestar social para la atención de los colectivos en riesgo de exclusión social.
- En el caso concreto del Gobierno Vasco, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales habilitará procedimientos de transmisión de Viviendas Protegidas desde la Viceconsejería de Vivienda hacia la Viceconsejería de Asuntos Sociales para la atención de los objetivos recogidos en esta línea de actuación

### **Intensificar la comunicación con los colectivos de atención preferente**

- El Gobierno Vasco, en línea con lo establecido en el Foro de participación ciudadana, pretende fortalecer la comunicación directa con los colectivos de atención preferente.
- En algunos casos, estos colectivos se encuentran organizados en diferentes asociaciones con lo que resulta más sencillo recibir de primera mano las opiniones y valoraciones en torno a las posibles actuaciones del Departamento (caso del Foro de la Vivienda del Consejo para la Promoción del Pueblo Gitano, la Federación de Asociaciones de Madres y Padres Separados del País Vasco,...).

- En otras ocasiones, estos colectivos no cuentan con órganos de representatividad formales, con lo que los cauces para la comunicación son un poco más complejos y resulta necesario contar con la participación de otros agentes sociales que tienen un conocimiento más cercano de las problemáticas (ONGs, Cáritas, etc.).
- De cualquier modo, con independencia del modelo de comunicación empleado en cada caso, el Gobierno pretende estrechar las relaciones ya existentes con estos colectivos y continuar adoptando medidas que contribuyan a dar una respuesta satisfactoria a sus necesidades.
- Además, a través de estas organizaciones, el Gobierno pretende acceder y facilitar la información periódica a los colectivos que representan.

### **Mayor coordinación con otros agentes sociales que trabajan en el campo de la inclusión social**

- En el Plan Director 2006-2009 el Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, va a reforzar las políticas de fomento del alquiler protegido, políticas que cuentan entre sus principales destinatarios a los segmentos de población con menores niveles de renta y, en ocasiones,



con otro tipo de problemáticas sociales. Sin embargo, para que los esfuerzos del Gobierno tengan un resultado plenamente satisfactorio resulta totalmente necesario mejorar la colaboración otros agentes sociales con responsabilidades compartidas en la atención de estas personas.

- En este capítulo, hay que señalar las competencias de los servicios de bienestar e inclusión social de Ayuntamientos y Diputaciones Forales, que tienen amplia experiencia y conocimientos en el tratamiento de la problemática social de estos colectivos. Igualmente, no cabe olvidar la importante actividad que desarrollan en este campo otro tipo de organizaciones (Cruz Roja, Cáritas, etc.).
- Asimismo, dentro de la propia estructura del Gobierno Vasco, hay que hacer expresa mención a las Ayudas de Emergencia Social (AES) gestionadas por el Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social, que cuentan con un presupuesto muy importante, y que en su mayor parte se destina a posibilitar que las personas con menores niveles de ingresos puedan hacer frente a los gastos de mantenimiento de su vivienda (básicamente al pago de los alquileres).
- Aún más, hay que destacar que el propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, por sus competencias en materia de Asuntos Sociales, también desempeña un rol fundamental a estos efectos. Por una parte, las actuaciones de este Plan Director han de encontrar base en las actuaciones recogidas en el Plan de Inserción y en el Plan de Inmigración. Por otra parte, hay que tener presente que dentro del proceso Eraiki, con el que se pretende igualar el gasto social en la CAPV al de la media europea, se prevé un mayor protagonismo de las políticas sociales del Gobierno Vasco.
- De tal forma, considerando la necesidad de aunar los esfuerzos de todos estos agentes, desde el Gobierno Vasco se plantea la necesidad de estudiar la creación de una Red para el tratamiento integral de los Colectivos de Alta Exclusión. Cada miembro de esta red podría aportar sus recursos y sus conocimientos, de forma que a las viviendas aportadas por el Departamento se unirían la red de recursos sociales de Diputaciones y Ayuntamientos.
- En relación con las personas inmigrantes, el Gobierno Vasco realizará todos los esfuerzos necesarios para la adecuada integración de este colectivo y, en lo relativo a la cuestión de la vivienda, impulsará, en colaboración estrecha con los Ayuntamientos, actuaciones que favorezcan la integración dispersa en el territorio de estas personas como fórmula de integración idónea con la población autóctona, garantizando en paralelo los mecanismos de comunicación necesarios para el encuentro entre las personas procedentes de cada uno de los ámbitos.



**EJE 10.**

**Participación ciudadana  
en la toma de decisiones**

**Plan Director de  
VIVIENDA**

**2006-2009**





### OBJETIVOS GENERALES

- Reconocer el protagonismo de las y los ciudadanos, como sujetos activos en la definición de sus necesidades y la elaboración de las políticas públicas de vivienda.
- Lograr una mayor diversidad de discursos representados y alcanzar el mayor grado de consenso posible, conciliando diferentes necesidades.
- Sensibilizar y corresponsabilizar a la ciudadanía con las políticas de vivienda del Departamento, aumentando así la eficacia de las actuaciones.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### **Visión integral de la participación ciudadana en la planificación estratégica de las políticas de vivienda del Plan Director 2006-2009**

- El Gobierno Vasco entiende la participación ciudadana como un instrumento de gran valor para diseñar las políticas de vivienda de la CAPV y pretende avanzar hacia la integración de mecanismos cada vez más participativos en su planificación estratégica, con el objetivo de dar protagonismo a la ciudadanía en general e incorporar los discursos y aportaciones de las personas o los colectivos que tradicionalmente han tenido menos acceso a los espacios públicos de decisión.
- En este sentido, el Plan Director 2006-2009 buscará impulsar diferentes medidas dirigidas a la ciudadanía y organizadas en tres niveles: a) Favorecer la visualización de todos los discursos; b) impulsar espacios de interlocución que favorezcan un mejor flujo de la información y c) asegurar una capacidad de influir en las políticas públicas mediante el acceso a espacios concretos de decisión.
- La propia elaboración de este Plan Director de Vivienda constituye un buen ejemplo del esfuerzo realizado para aumentar los canales directos de comunicación e información entre el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y otras instituciones, organizaciones sociales y ciudadanía. Asimismo, recoge en sus contenidos numerosas aportaciones de la ciudadanía (muchas de ellas recibidas a través de la página Web creada expresamente a estos efectos), y su elaboración ha venido precedida por numerosas reuniones y contactos con agentes de los más diversos ámbitos de la esfera social vasca.

- A través de diferentes fórmulas (seminarios, reuniones, comunicaciones por escrito, etc.), el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ha contado con la participación de los siguientes agentes sociales en la elaboración del Plan Director de Vivienda: EUDEL, los Ayuntamientos y las sociedades municipales de vivienda de la CAPV, la sección vasca de la AVS, las Diputaciones Forales, el Consejo de la Juventud de Euskadi, las Cajas de Ahorros, la UPV, Emakunde, la Federación de Asociaciones de Familias Numerosas de Euskadi (HIRUKIDE), la Federación de padres y madres separados de Euskadi (KIDETZA), la coordinadora vasca de ONG de apoyo a los inmigrantes (Harresiak Apurtuz), las Asociaciones Gitanas, Cáritas, la Fundación síndrome de Down, el Ararteko, las organizaciones de consumidores, las patronales y los sindicatos vascos, varios colegios profesionales (arquitectos, aparejadores, ingenieros, trabajadores sociales, abogados, etc.), los APIs y el Consejo Económico y Social de Euskadi.

### **Extender el ámbito de aplicación de la participación ciudadana a todos los ámbitos estratégicos de decisión de las políticas de vivienda de la CAPV**

- Este Plan Director entiende la participación ciudadana como un eje transversal de actuación que ha de estar presente en todos y cada uno de los ejes estratégicos anteriormente mencionados en el Plan. Con ello, se pretende reflejar que el Gobierno Vasco asume el compromiso a medio plazo de hacer efectiva la participación ciudadana en todos los ámbitos estratégicos de decisión de las políticas de vivienda de la CAPV.
- Para ir avanzando en este camino, el presente Plan Director 2006-2009 identifica varios ámbitos prioritarios de actuación que se juzgan especialmente propicios a la puesta en marcha de mecanismos o procesos participativos.
- En la *promoción de vivienda protegida* se emplearán elementos de participación ciudadana en el diseño de las promociones y de las viviendas, dando continuidad y mayor cobertura a experiencias como las desarrolladas en Intxaurreondo y Bolueta.
- La figura de los *alojamientos dotacionales* parece especialmente apropiada para fomentar la participación ciudadana más directa en el diseño de las promociones del Departamento y de las sociedades adscritas. Los alojamientos dotacionales permiten mayor flexibilidad en su diseño, a lo que se une cierto carácter de experiencia innovadora (y por lo tanto alejada de la promoción de vivienda de protección pública más tradicional), unas características diferenciales que les confiere especial interés como campo de aplicación de la participación ciudadana en el contexto del Plan Director 2006-2009.
- La población destinataria de estos alojamientos, principalmente jóvenes y personas mayores, tendrán oportunidad de hacer llegar sus comentarios a

los responsables de estas promociones respecto a diferentes cuestiones que les afectan directamente (superficie de los alojamientos, diseño de espacios compartidos, etc.). Asimismo, también se habilitarán los procedimientos de participación oportunos para recoger el parecer de las comunidades de vecinos de estas zonas sobre el uso de estos emplazamientos para la promoción de estos alojamientos dotacionales.

- También se promoverá la participación ciudadana en las operaciones de *regeneración urbana*, en las que se atenderá la opinión de las personas directamente implicadas, pero también de los vecindarios del entorno y del conjunto de la ciudadanía en general. El diseño de procesos participativos tiene especial relevancia en las áreas de rehabilitación integrada y áreas degradadas, ya que este tipo de procesos favorece la revitalización social de dichas áreas y permite una gestión más integral de las actuaciones de inclusión y atención social.
- En el capítulo de la *rehabilitación y el mantenimiento de los edificios* de vivienda, resulta fundamental la participación de las comunidades de vecinos, como agentes precursores de las obras de rehabilitación, como receptores de las ayudas del Gobierno Vasco y también como responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Libro del Edificio. Otro



tanto puede reseñarse en relación con las políticas de promoción de edificios de vivienda protegida que disponen de elementos para la sostenibilidad medioambiental y el ahorro energético (paneles fotovoltaicos, calderas comunes, etc.), ya que los instrumentos de participación pueden permitir que los vecinos asuman un rol activo desde el propio diseño de la promoción y que posteriormente estas comunidades adopten un papel clave a favor del uso y adecuado mantenimiento de estos equipamientos.

- La *vivienda protegida en alquiler* ofrece otro terreno importante de actuación, en la medida en que el diseño de mecanismos participativos favorece una mayor inserción social de las y los arrendatarios y les permite, entre otras cosas, establecer entre todos y todas unas normas de convivencia fruto de una definición y deliberación colectiva.
- Finalmente, la atención a las necesidades específicas de las *personas con pérdida de autonomía* (por ejemplo, las personas con discapacidad o mayores) es un ámbito de actuación muy indicado para la puesta en marcha de procesos participativos que puedan ayudar a definir criterios y proponer medidas relativas a la accesibilidad, la eliminación de barreras arquitectónicas o la implantación de servicios necesarios para el mejor aprovechamiento de los pisos reservados a personas con discapacidad.
- Dentro de los ámbitos señalados, el Plan Director 2006-2009 pretende prestar especial atención a los *colectivos identificados como objeto de las políticas de acción positiva*, tal como se ha visto señalado en el Eje 9. Darles protagonismo en el diseño y la implementación de procesos participativos en temas de vivienda ayudará a cumplir con los objetivos señalados anteriormente.
- A nivel operativo, se propone la creación de un grupo estable de trabajo liderado por la Dirección de Participación Ciudadana y cuya misión será: a) definir y poner en marcha un plan de formación y capacitación en Participación Ciudadana, dirigido al personal relevante del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y de las sociedades públicas; b) organizar intercambios de experiencias con otras entidades que hayan realizado proyectos participativos en temas de vivienda; c) seleccionar oportunidades de intervención y ofrecer pautas metodológicas; d) organizar el seguimiento y la evaluación de los procesos desarrollados

### **Recoger los instrumentos para la participación ciudadana que se plantean en la nueva Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco**

- Esta Ley parte de la convicción que el diseño de la ciudad, la función urbanística, afecta al interés público e incide directamente en el bienestar

y la calidad de vida de la ciudadanía. Por lo tanto, más allá de intereses particulares, la estrategia de ocupación del suelo, la zonificación de usos del municipio, la concreta localización de las infraestructuras, de las dotaciones y equipamientos al servicio del interés general, son cuestiones públicas que deben estar abiertas a la participación ciudadana y la Ley ofrece primeros pasos interesantes para avanzar en este camino.

- Asimismo, la Ley contempla que los municipios de más de 20.000 habitantes tendrán la obligación de constituir un Consejo Asesor de Planeamiento con presencia del movimiento asociativo. Dicho órgano informa obligatoriamente de los expedientes urbanísticos. Asimismo, la primera formulación o revisión de un Plan General deberá incorporar dentro de su documentación un Programa de Participación Ciudadana para dar publicidad de sus principales contenidos.
- Además, se consolida un esquema de exposición para información pública en el desarrollo de toda la documentación urbanística, y se someten a información pública y alegaciones los convenios urbanísticos. Todas estas propuestas además tienen directo enlace con las estrategias recomendadas en la Agenda Local 21, asumida por una gran parte de los municipios de la CAPV.
- La Ley habilita también la posibilidad de que los Ayuntamientos celebren una consulta popular respecto a algún contenido especialmente controvertido, con arreglo a la legislación básica de régimen local.
- Finalmente, la ley crea el *Foro de Urbanismo y la Vivienda de la CAE*, como ámbito de encuentro de los diferentes agentes interesados en estas cuestiones. El Plan desarrollará la composición y actividad de este foro, donde el papel de los representantes de las organizaciones sociales y de las personas demandantes será prioritario.

### **Desarrollar experiencias piloto de participación ciudadana en la política de vivienda**

- Hasta la fecha, el Gobierno Vasco, a través de su Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, ha llevado a cabo distintas medidas que van en el sentido de un mayor intercambio de información con la ciudadanía. Asimismo, ha realizado numerosas encuestas para recoger las opiniones de la ciudadanía en relación con la política de vivienda. Igualmente, se han utilizado encuestas para conocer la satisfacción de los usuarios de Etxebide, de los adjudicatarios de las promociones de vivienda protegida del Departamento y VISESA, de los arrendatarios de las promociones de Alokabide, y también de los propietarios y arrendatarios que participan en el Programa Bizigune.

- El grado de interactividad es algo mayor en el caso de los sitios Web del Departamento y de Etxebide, que a través de foros y otros mecanismos para el intercambio ofrecen un canal directo para la comunicación con los responsables de las políticas de vivienda. En este sentido, se propone utilizar las nuevas tecnologías de la información para crear una red social online estable de colaboración que se mantenga activa y dinamizada de manera permanente, mediante la utilización del portal de Etxebide. Este nuevo espacio virtual será una de las herramientas de invitación a la participación y de apoyo a los procesos participativos integrales que se pongan en marcha.
- En este Plan Director se pretende dar el paso hacia fórmulas cada vez más avanzadas de participación ciudadana, buscando superar la función meramente informativa para llegar a procesos con una clara vocación consultiva (a través de la reflexión y el debate colectivo) o incluso co-decisiva, buscando el acuerdo compartido entre los diferentes actores. Para ello, se impulsarán varias experiencias piloto, seleccionadas dentro de los ámbitos prioritarios de actuación mencionados anteriormente. En este marco, se podrán también plantear consultas populares en aquellas actuaciones de gran trascendencia lideradas desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.





**4. OTRAS  
ADMINISTRACIONES  
PÚBLICAS**

**EJE 11.**

**Competencias de otras  
administraciones públicas  
conexas con la competencia  
de vivienda**

Plan Director de  
**VIVIENDA**



**2006-2009**



## EJE 11. COMPETENCIAS DE OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CONEXAS CON LA COMPETENCIA DE VIVIENDA

### OBJETIVOS GENERALES

- Se plantean en este apartado una serie de objetivos sobre cuestiones que tienen una clara incidencia sobre las condiciones de acceso a la vivienda, sobre el mercado inmobiliario y la política de vivienda en general pero que sin embargo no entran dentro de la esfera de actuación directa del Gobierno Vasco sino que constituyen competencias de otras administraciones públicas. En particular:
  - Tratamiento fiscal de la vivienda.
  - Regulación del endeudamiento de las familias.
  - Desarrollo del Planeamiento Urbanístico adecuado al uso de la vivienda.

### LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### Tratamiento fiscal de la vivienda

- La fiscalidad de la vivienda en la CAPV puede ser objeto de varias reformas que posibilitarían un funcionamiento más adecuado del mercado de la vivienda y una mayor eficiencia en las políticas públicas de vivienda. En primer lugar, hay que partir de la base de que el actual sistema impone una carga fiscal excesiva sobre la vivienda, comenzando por el proceso de compra de los terrenos (ITP, IVA,..), siguiendo por el proceso de construcción (ICIO y licencias municipales), y finalizando en la compraventa y posteriores transmisiones de la vivienda (ITP, IVA, etc.).
- En segundo lugar, hay que señalar que la fiscalidad favorece la propiedad frente al alquiler de vivienda, pese a las mejoras recientemente introducidas en el régimen de alquiler. Así, por ejemplo, las promociones de vivienda en alquiler soportan una carga fiscal por IVA que posteriormente no pueden repercutir, en lo que representa una desventaja comparativa de inicio y un obstáculo a la realización de este tipo de obras. Adicionalmente, el IRPF proporciona un trato más favorable al adquirente que al arrendatario.
- También hay que hacer alusión a la fiscalidad de la vivienda vacía. En la actualidad el sistema fiscal de la CAPV no penaliza la propiedad de viviendas vacías, cuando desde un punto de vista social, en un contexto como el actual marcado por el elevado número de personas con necesidad de acceder a su primera vivienda, la fiscalidad debería desincentivar este tipo de situaciones. Así, esta penalización, junto a la mejora del tratamiento fiscal del alquiler,

contribuiría a conseguir un mejor aprovechamiento del parque de vivienda usada de la CAPV.

- En cuarto lugar, hay que hacer mención a la fiscalidad de las políticas públicas de vivienda, que viene a obstaculizar la eficiencia de las actuaciones del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. La construcción y las transmisiones de vivienda protegida no disfrutan en general de ventajas fiscales significativas respecto a las promociones de vivienda libre. Igualmente, tampoco las ayudas a la rehabilitación protegida ni otras políticas públicas son objeto de un tratamiento especial. De tal forma, el Gobierno Vasco considera que el sistema fiscal de la CAPV debería reconocer el marcado carácter social de sus actuaciones (a diferencia del espíritu lucrativo de las actuaciones de los promotores de vivienda libre), a través de una regulación impositiva que favorezca su actividad.
- Finalmente, considerando el papel de la función fiscal como mecanismo para la redistribución de los ingresos y la reducción de las desigualdades sociales, se plantean serias dudas en torno al actual sistema de deducciones por compra de vivienda, especialmente en los casos en los que beneficia a colectivos de rentas más altas. El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales considera que el volumen de recursos que supone este gasto fiscal (o estos menores ingresos fiscales), tendría un fin mucho más justo si se dedicara a financiar actuaciones de gasto del Departamento dirigidas a colectivos de población en situación de verdadera necesidad de vivienda.
- Con el fin de mejorar las condiciones en la fiscalidad de la vivienda, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales impulsará iniciativas a través de la representación del Gobierno Vasco en el Órgano de Coordinación Tributaria.

### **Regulación del endeudamiento de las familias**

- La regulación financiera actual no establece límites al endeudamiento de las familias, lo que en un entorno de tipos de interés históricamente bajos, precios de las viviendas libres elevados y políticas comerciales agresivas de las entidades financieras ha motivado que muchas familias de la CAPV hayan adquiridos niveles de endeudamientos muy elevados. De hecho, en muchos casos puede considerarse que existe una situación de sobre-endeudamiento que ya ha sido advertida como tal por varios organismos estatales e internacionales que supervisan el funcionamiento del mercado financiero y, en general, la evolución del conjunto de la economía (recomendaciones del Banco de España, del FMI, etc.).
- Además, en los últimos años, las entidades financieras han optado por una política de alargamiento de los plazos de los créditos hipotecarios, que permite que los prestatarios tengan acceso a importantes sumas de dinero

(cada vez más elevadas), sin que se incremente de forma importante el esfuerzo financiero mensual que las economías domésticas deben soportar (medido este esfuerzo como el porcentaje de ingresos netos mensuales que se dedican al pago de la cuota hipotecaria). De modo gráfico, se puede señalar que si a mediados de los 80 la mayor parte de los préstamos hipotecarios tenían un plazo de 12-15 años, en los últimos años son muy habituales préstamos a 35 y 40 años (y más recientemente también a 50 años).

- Desde el Gobierno Vasco se desea plantear la necesidad de que las diferentes administraciones y los distintos agentes con competencias en esta materia reflexionen sobre esta evolución e introduzcan los cambios necesarios para evitar que la posición económico-financiera de las familias vascas quede en una posición de riesgo preocupante (y durante un plazo cada vez más largo), debido al esfuerzo que supone la adquisición de una vivienda. Sirva como ejemplo a considerar el caso de Francia, país en el que la adopción de la ley Neiertz en 1989 provoca que, de facto, la carga financiera no supere el 30% de los ingresos, lo que no sólo ayuda a contener el endeudamiento familiar, sino que inmediatamente tiene un efecto de contención de los precios de la vivienda libre (las viviendas tienen precios que las personas pueden pagar y que son, a su vez, los que el sistema financiero permite con el crédito hipotecario limitado a menos del 30% de los ingresos familiares).



**2006-2009**

### **Desarrollo del planeamiento urbanístico adecuado al uso de la vivienda**

- La creación de entornos ricos para la convivencia, la sostenibilidad medioambiental, la aparición de nuevas tipologías de vivienda y la reducción de las superficies medias de algunas de ellas, la calidad de vida de las ciudades, etc., son cuestiones que hay que tener presentes desde el propio planeamiento urbanístico de las ciudades. El planeamiento urbanístico determina el uso de los suelos del municipio y esta configuración del mapa de suelos condiciona los hábitos de vida y el entramado de relaciones sociales de la ciudadanía.
- Por este motivo, resultan fundamentales los nuevos canales para la participación ciudadana habilitados a través de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que convierten a la ciudadanía en agentes más activos y con voz propia en el proceso de diseño de sus ciudades. Por esta misma razón, también se plantea como un elemento crítico que los Ayuntamientos hagan adecuado uso de las nuevas posibilidades que esta Ley establece.

## MODELO DE GESTION, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

### MODELO DE GESTION

- Un Plan Director de Vivienda de las características del presente (que pretende avanzar en la solución del problema social de la vivienda en nuestra Comunidad Autónoma) necesita, dado el actual reparto competencial, de una intensa colaboración interadministrativa e interinstitucional. A tal efecto, es claro que los medios del propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco son necesarios pero no suficientes para llevar a término los objetivos del mismo y se deberá contar, como recoge este Plan Director de Vivienda, con el concurso de otras Administraciones Públicas y de otros agentes institucionales, económicos y sociales.
- Sin embargo, si nos parece oportuno realizar algunas reflexiones sobre el modelo de gestión del Plan Director de Vivienda 2006-2009 por parte del propio Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco.
- En principio, el papel de la Viceconsejería y sus tres Direcciones es en estos momentos claro, tal y como recoge el Decreto 373/2005, de 15 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales.
- Pero debe ser uno de los retos del Plan Director de Vivienda 2006-2009 consolidar un modelo de gestión integrado por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales y sus sociedades públicas y participadas dependientes (VISESA; Bizigune, SA; Alokabide, SA y Orubide, SA), como instrumentos al servicio de la política de vivienda del Gobierno Vasco y del resto de Administraciones Públicas con competencias en la materia. Es especialmente relevante la puesta a disposición de los servicios del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a favor de las políticas activas de vivienda de los Ayuntamientos vascos.
- En el texto de este Plan Director de Vivienda ya se ha hecho mención a algunos aspectos del modelo de gestión que conviene ahora leer de forma conjunta:
  - Parece oportuno estudiar la revisión del modelo de gestión de Etxebide (y también de las Delegaciones de Vivienda), su estructura organizativa e incluso los recursos humanos y materiales con los que cuenta, planteando en su caso un modelo alternativo que permita un desempeño más eficiente de las tareas.

- Es necesario potenciar la figura de Orubide como proveedor de suelo, aprovechando para ello los nuevos instrumentos contemplados en la Ley del Suelo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, y más específicamente, en lo que atañe a las competencias que podría asumir en calidad de agente urbanizador. De esta forma, Orubide dispondrá de tres líneas de actividad: la de obtención de suelo para desarrollos propios, la de “project manager” de VISESA en actuaciones en las que sea esta sociedad la que adquiera el suelo y la de agente urbanizador o apoyo experto de los Ayuntamientos.
- El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler.
- Con la perspectiva de facilitar un desarrollo todavía más intenso de Bizigune en los próximos años el Plan Director 2006-2009 considera conveniente la creación de una sociedad pública específica. A través de este nuevo status jurídico, entre otras cuestiones se pretende dotar al equipo de trabajo de Bizigune de mayor capacidad de decisión, de más agilidad en su gestión y un mejor conocimiento de sus recursos económicos y humanos. Lo que se busca con esta medida es, en definitiva, aumentar la eficacia y la eficiencia de Bizigune, que aparece como nuevo ente con personalidad propia dentro del modelo de gestión del Plan.

### FINANCIACIÓN

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 prevé que el volumen de recursos financieros movilizados para alcanzar los objetivos contemplados se sitúe en 1.268 millones de euros, esto es, un 40% más que los 905 millones del Plan Director 2002-2005. Estos recursos serán facilitados conforme a los oportunos convenios de colaboración financiera suscritos con las entidades de crédito, de forma que los diferentes operadores puedan contratar préstamos cualificados con dichas entidades financieras.
- Además, para obtener una cifra global del total de recursos movilizados, a este importe al que habrá que añadirse los recursos presupuestarios empleados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el Plan Director 2006-2009.
- El detalle de las partidas por líneas de actuación refleja que la mayor parte de los recursos se dirigirán a la promoción para venta (unos 799 millones de euros), por delante de la promoción para alquiler (357 millones). La obtención de suelo también capta un volumen de recursos financieros importante, del orden de 73 millones, y la financiación de las actuaciones de rehabilitación unos 40 millones de euros.

(miles euros)

	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>TOTAL</b>
Promoción para alquiler	80.263	86.313	93.875	96.900	357.351
Promoción en derecho superficie/ venta	196.625	196.625	196.625	208.725	798.600
Rehabilitación	9.600	9.600	10.080	10.560	39.840
Obtención de suelo	18.150	18.150	18.150	18.150	72.600
<b>TOTAL</b>	<b>304.938</b>	<b>310.688</b>	<b>318.730</b>	<b>334.335</b>	<b>1268.391</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

**Cuadro 9.**  
**Cuadro de financiación del**  
**Plan Director 2006-2009**

### Cuadro 10. Costes presupuestarios del Plan Director 2006-2009

#### COSTES PRESUPUESTARIOS

- El coste presupuestario del Plan Director 2006-2009 se sitúa en 952 millones de euros, donde algo más de 624 millones corresponden a las actuaciones a realizar entre 2006 y 2009, y otros 328 millones a las obligaciones que serán contraídas de cara al futuro.

(miles euros)

	2006	2007	2008	2009	TOTAL 06-09	Resto hasta 2028	TOTAL
<b>Suelo y urbanización</b>	<b>26.624</b>	<b>27.287</b>	<b>27.000</b>	<b>27.916</b>	<b>108.827</b>	<b>22.060</b>	<b>130.887</b>
- Obtención de suelo	20.000	18.887	18.000	18.000	74.887	0	74.887
- Urbanización	6.624	8.400	9.000	9.916	33.940	22.060	56.000
<b>Edificación</b>	<b>1.250</b>	<b>14.975</b>	<b>34.432</b>	<b>35.405</b>	<b>86.062</b>	<b>111.938</b>	<b>198.000</b>
<b>Transferencias de capital a empresas del grupo</b>	<b>9.360</b>	<b>14.563</b>	<b>14.418</b>	<b>15.745</b>	<b>54.085</b>	<b>30.915</b>	<b>85.000</b>
- Contrato programa VISESA	1.260	6.463	6.018	7.345	21.085	30.915	52.000
- ALOKABIDE, S.A.	8.100	8.100	8.400	8.400	33.000	0	33.000
- ORUBIDE, S.A.	0	0	0	0	0	0	0
<b>Políticas subvencionales vivienda y suelo</b>	<b>43.750</b>	<b>68.300</b>	<b>78.500</b>	<b>88.350</b>	<b>278.900</b>	<b>160.176</b>	<b>439.076</b>
- Obtención de suelo y urbanización	0	3.000	3.000	3.000	9.000	12.000	21.000
- Promoción en alquiler	15.000	21.750	24.750	27.000	88.500	136.176	224.676
- Viviendas usadas áreas rurales	750	750	750	750	3.000	0	3.000
- Promociones concertadas	0	0	0	0	0	0	0
- Movilización viviendas vacías	12.000	26.800	33.200	40.000	112.000	0	112.000
- Rehabilitación	16.000	16.000	16.800	17.600	66.400	12.000	78.400
<b>Otras políticas subvencionales</b>	<b>8.090</b>	<b>9.390</b>	<b>8.840</b>	<b>3.840</b>	<b>30.160</b>	<b>2.700</b>	<b>32.860</b>
- Accesibilidad	3.000	3.800	3.000	3.000	12.800	1.700	14.500
- Eraikal	90	590	840	840	2.360	1.000	3.360
- Areas degradadas	5.000	5.000	5.000	0	15.000	0	15.000
<b>Gastos de personal y funcionamiento</b>	<b>15.845</b>	<b>16.320</b>	<b>16.810</b>	<b>17.314</b>	<b>66.290</b>	<b>0</b>	<b>66.290</b>
<b>TOTAL COSTES PLAN 2002-2005</b>	<b>104.919</b>	<b>150.835</b>	<b>179.999</b>	<b>188.570</b>	<b>624.324</b>	<b>327.789</b>	<b>952.113</b>
<b>Gastos comprometidos</b>	75.081	36.165	13.001	11.430	135.676	64.211	199.888
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>180.000</b>	<b>187.000</b>	<b>193.000</b>	<b>200.000</b>	<b>760.000</b>	<b>392.000</b>	<b>1.152.000</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

- Para la confección del presupuesto de gastos del programa de vivienda, además hay que tener en cuenta el importe de los compromisos adquiridos por actuaciones realizadas en ejercicios previos. En concreto, se prevé que los gastos por este concepto supongan 136 millones de euros entre 2006 y 2009, y otros 64 millones de euros hasta 2028.

### **INSTRUMENTOS PARA EL SEGUIMIENTO Y LA EVALUACIÓN DEL PLAN**

- El Plan Director propone un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución. Esta evaluación constará de los siguientes elementos.

#### **Evaluación de la eficacia del Plan**

- Esta evaluación permanente considerará si se cumplen los objetivos deseados con el Plan, sirviendo de indicadores los objetivos operativos marcados en el mismo.

#### **Evaluación de la eficiencia del Plan**

- Contemplará permanentemente el grado de cumplimiento de los objetivos en el contexto de su coste y deberá servir como instrumento de mejora continua, así como para guiar la asignación de recursos de próximos planes.

#### **Evaluación del progreso**

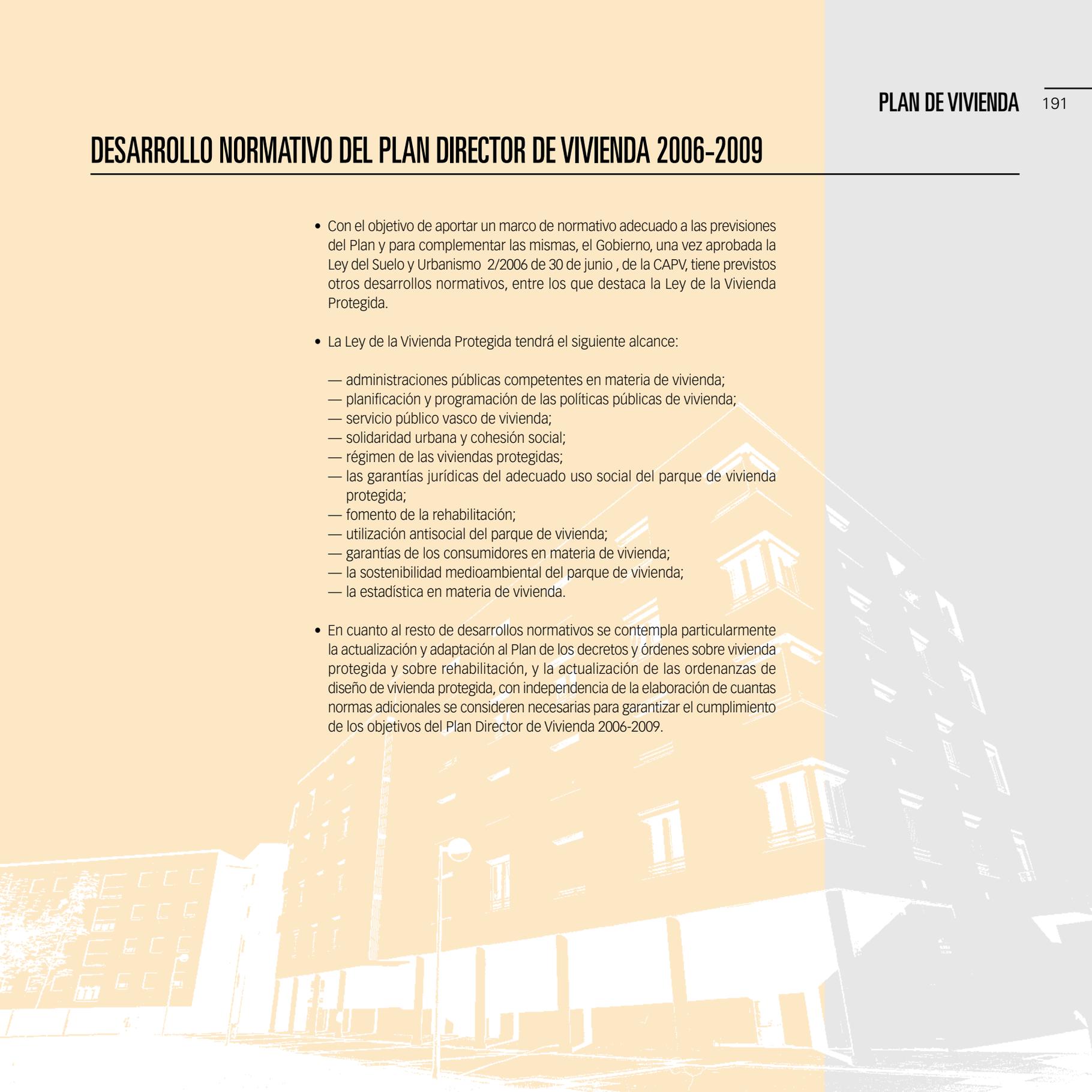
- Considerará la marcha de la ejecución del Plan conforme a los objetivos diseñados. Se creará un sistema de indicadores internos de gestión para evaluación el grado de ejecución del Plan. Además, para comunicar dicho grado de ejecución y su evaluación se elaborarán sendas Memorias con periodicidad anual y destinatarios la Comisión Delegada de Planificación y Asuntos Económicos y el Parlamento Vasco.
- En cualquier caso, el Plan Director será revisado anualmente a lo largo de su período de vigencia para, en su caso, adecuarlo a los cambios que pudieran producirse en el contexto social y económico de la CAPV.

#### **Evaluación de las conclusiones**

- A la finalización del Plan, se elaborará un informe de conclusiones del mismo, valorando de manera global los resultados obtenidos, su utilidad y la posibilidad de obtención de los mismos objetivos mediante otras vías más idóneas.
- La evaluación analizará la eficacia, eficiencia y equidad logradas en la ejecución del Plan Director de Vivienda 2006-2009.

## DESARROLLO NORMATIVO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

- Con el objetivo de aportar un marco de normativo adecuado a las previsiones del Plan y para complementar las mismas, el Gobierno, una vez aprobada la Ley del Suelo y Urbanismo 2/2006 de 30 de junio, de la CAPV, tiene previstos otros desarrollos normativos, entre los que destaca la Ley de la Vivienda Protegida.
- La Ley de la Vivienda Protegida tendrá el siguiente alcance:
  - administraciones públicas competentes en materia de vivienda;
  - planificación y programación de las políticas públicas de vivienda;
  - servicio público vasco de vivienda;
  - solidaridad urbana y cohesión social;
  - régimen de las viviendas protegidas;
  - las garantías jurídicas del adecuado uso social del parque de vivienda protegida;
  - fomento de la rehabilitación;
  - utilización antisocial del parque de vivienda;
  - garantías de los consumidores en materia de vivienda;
  - la sostenibilidad medioambiental del parque de vivienda;
  - la estadística en materia de vivienda.
- En cuanto al resto de desarrollos normativos se contempla particularmente la actualización y adaptación al Plan de los decretos y órdenes sobre vivienda protegida y sobre rehabilitación, y la actualización de las ordenanzas de diseño de vivienda protegida, con independencia de la elaboración de cuantas normas adicionales se consideren necesarias para garantizar el cumplimiento de los objetivos del Plan Director de Vivienda 2006-2009.



# Plan Director de VIVIENDA

## 2006-2009





**ANEXO A LA  
CERTIFICACIÓN**

**Anexo a la  
CERTIFICACIÓN**



La Comisión de Ordenación Territorial, Transportes y Medio Ambiente, en la sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2006, tras el debate del Plan Director de Vivienda 2006-2009 y las propuestas formuladas, ha aprobado las resoluciones cuyo texto se transcribe en el anexo de la certificación adjunta. (08\10\08\00\0006)

## **ANEXO A LA CERTIFICACIÓN**

### **RESOLUCIONES APROBADAS EN RELACIÓN CON EL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009**

El Parlamento Vasco insta:

1. Al Gobierno a destinar al alquiler un mínimo del 50 % de las viviendas protegidas que se inicien durante la vigencia del plan, de las cuales al menos un tercio serán viviendas sociales y alojamientos dotacionales. El pacto mencionado\* establecerá el porcentaje de dichas viviendas a realizar por los ayuntamientos.
2. Al Gobierno a potenciar y habilitar los recursos necesarios de inspección de manera que se llegue a revisar la totalidad del parque de vivienda protegida en el horizonte del plan. Asimismo, se garantizará la función social del parque de vivienda durante toda su vida útil.
3. Al Gobierno y a las diputaciones forales a que, en el marco de sus competencias, impulsen todas las medidas necesarias para favorecer el acceso a la vivienda de los sectores con mayores dificultades, especialmente en las siguientes cuestiones:
  - Propiciando la transición progresiva de gasto fiscal a gasto directo.
  - Impulsando medidas para la movilización de las viviendas vacías y, en concreto, estableciendo un recargo para el IBI.
  - Rebajando la fiscalidad de las viviendas de protección pública.
  - Favoreciendo el alquiler, y en especial el de las viviendas acogidas al programa de movilización de vivienda vacía Bizigune, e incrementando las deducciones para los inquilinos.
4. Al Gobierno a presentar en el plazo de seis meses ante la Cámara el proyecto de ley que regule la vivienda. En esta nueva ley, entre otros aspectos, será obligatorio contemplar medidas que garanticen el carácter social de la vivienda.
5. Al Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a garantizar la participación ciudadana individual y la colectiva en las políticas referentes a vivienda y urbanismo.
6. Al Gobierno a elaborar estudios sistemáticos sobre la evolución del mercado de suelo, gestionando los oportunos convenios con los organismos que disponen de la información.
7. Al Gobierno a establecer una línea de ayudas dirigidas al conjunto del sector, que promuevan la edificación sostenible y, en especial, la eficiencia energética y el uso eficiente del agua.
8. Al Gobierno a facilitar el acceso al servicio público de vivienda, tanto personalmente como por medios informáticos, garantizando la información y la gestión de sus propios expedientes y propiciando un acceso descentralizado a dicho servicio por todos los medios a su alcance.
9. Al Gobierno a crear el servicio público de inspección de viviendas protegidas, con el fin de evitar el fraude en materia de vivienda protegida, así como asegurar el cumplimiento de los requisitos establecidos y los compromisos de los beneficiarios de las mismas. Estas facultades se extenderán a actuaciones de colaboración, en su caso,

\* Vide resolución n.º 16

- con otras administraciones y registros públicos, en particular las diputaciones forales, el Colegio de Notarios y el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles.
10. Al Gobierno a que su política de vivienda evite la creación de los guetos que se producirían si se agrupara a las personas por niveles de renta, procedencia geográfica u origen étnico.
  11. Al Gobierno a que, en el marco del Foro de la Vivienda creado por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, promueva la consecución de un pacto de vivienda que permita la necesaria coordinación y participación de todos los niveles administrativos para lograr los mismos objetivos.
  12. Al Gobierno a presentar, finalizada la vigencia del plan, una comunicación a la Cámara con el balance de la ejecución de todas las actuaciones contenidas en el mismo, para su debate por los grupos parlamentarios.
  13. Al Gobierno a la puesta en marcha de los desarrollos normativos contemplados en el plan a lo largo del año 2007, para que se proceda a su aplicación durante la vigencia del mismo.
  14. Al Gobierno a estudiar la manera de hacer el uso más eficiente posible de las viviendas adaptadas, garantizando su ocupación efectiva.
  15. Al Gobierno a reforzar los canales de comunicación entre todas las administraciones públicas y entre la estructura del departamento y las sociedades adscritas a él.
  16. Al Gobierno a impulsar un pacto por la vivienda, a iniciar en septiembre de 2007 con los nuevos ayuntamientos, utilizando para su preparación el Foro de Urbanismo y Vivienda. El pacto incluirá las actuaciones a realizar por cada una de las instituciones firmantes para profundizar lo previsto en el Plan de Vivienda 2006-2009, e incluirá las modificaciones presupuestarias precisas para llevarlas a cabo.
  17. Al Gobierno a reforzar la apuesta por el programa de movilización de vivienda vacía Bizigune adaptándolo a las necesidades de los usuarios del mismo, procurando su progresiva sustitución por nuevas viviendas en alquiler y firmando convenios con los ayuntamientos para su desarrollo.
  18. Al Gobierno a que la prioridad de la política presupuestaria sea la creación de un parque público de viviendas y alojamientos en alquiler y, en consecuencia, las ayudas a las promociones que garanticen el mayor plazo de dicho uso.
  19. Al Gobierno a abrir negociaciones con fondos de pensiones y fondos de inversión para su participación en políticas de fomento del alquiler.
  20. Al Gobierno al pacto con las cajas de ahorros vascas para la promoción de la vivienda en alquiler.
  21. Al Gobierno a promover la gestión por ONG del ámbito de los servicios sociales de una parte de las viviendas en alquiler social a través de convenios específicos.
  22. Al Gobierno a establecer medidas que reduzcan el tiempo que transcurre entre el sorteo y la ocupación efectiva de la vivienda protegida, procediéndose a informar a los adjudicatarios, al menos dos veces al año, de la situación de la vivienda adjudicada.
  23. A continuar mejorando los procesos de adjudicación para adaptarlos a las demandas de la población.
  24. A estudiar la situación de los colectivos con mayores dificultades y adaptar los requisitos de acceso de esos colectivos a las viviendas protegidas.