

# INFORME 1/06

sobre el PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

Bilbao, 25 de octubre de 2006

## I.- ANTECEDENTES

El día 13 de julio tuvo entrada en el Consejo Económico y Social Vasco escrito del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, solicitando informe sobre el borrador del Plan Director de Vivienda 2006-2009, según lo establecido en el artículo 3.1.d) de la Ley 9/1997, de 27 de junio, del Consejo Económico y Social Vasco.

El Estatuto de Autonomía en su artículo 10 establece que la CAPV tiene competencia exclusiva en "ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda". En base a ello, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco es responsable de la elaboración del Plan Director y de arbitrar los medios necesarios para su ejecución. Este nuevo Plan es consecuencia de la finalización del período de vigencia del anterior "Plan Director de Vivienda – Etxebide 2002-2005", en el que se recogían las directrices de actuación del Departamento respecto de la política de vivienda, incorporando los principios de planificación estratégica necesarios para la correcta gestión del sector.

Este nuevo Plan Director tiene como misión 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

De manera inmediata fue enviada copia del documento a todos los miembros del Pleno del Consejo a fin de que remitan sus propuestas y opiniones y dar traslado de las mismas a la Comisión de Trabajo pertinente, según lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento del Consejo Económico y Social Vasco.

El día 17 de octubre se ha reunido en sesión de trabajo la Comisión de Desarrollo Social para debatir borrador de Anteproyecto de Dictamen, a partir de las propuestas y opiniones recibidas. En esa sesión se acuerda aprobar por mayoría el texto como Proyecto de Informe, una vez hechas las adaptaciones pertinentes para valorar el texto definitivo del Plan Director de Vivienda, habida cuenta que éste ha sido aprobado en Consejo de Gobierno. El Proyecto de Informe se eleva al Pleno del CES Vasco del 25 de octubre de 2006 donde se aprueba con el voto particular de ELA.

## II.- CONTENIDO

El texto del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se divide dos grandes apartados. Un primer apartado, la Memoria del Plan, dedicado al diagnóstico de la situación y evaluación del anterior Plan Director 2002-2005, desarrollados en los capítulos 1 a 10. Un segundo apartado dedicado específicamente al propio Plan Director, en el que se establecen la misión y principios inspiradores, los 11 ejes en que se plantea su desarrollo agrupados en tres categorías, la financiación del Plan y su desarrollo normativo.

A continuación se incluye una breve síntesis de los diferentes apartados y capítulos contenidos en el texto sometido a valoración por este Consejo.

## Parte I: Memoria

### 1. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO

La CAPV es una de las economías más dinámicas de la UE y de otros países desarrollados dado el crecimiento del PIB, basado en la solidez del consumo privado y la positiva evolución de la inversión y del mercado laboral, donde sobresale el crecimiento del sector de la construcción, que se consolida como principal motor de crecimiento de la economía vasca. Los tipos de interés continúan en niveles muy bajos, aunque en la segunda mitad de 2005 y en los primeros meses de 2006 se han registrado subidas y el repunte de la inflación constituye una de las pocas notas económicas negativas dentro de este positivo contexto general.

En cuanto a las tendencias demográficas, en los últimos años se viene produciendo un paulatino aumento del número de habitantes de la CAPV (un 1,2% más en 2005 que en 2000), que obedece principalmente al aumento del número de inmigrantes que llegan a la CAPV (entre 2000 y 2003 el saldo migratorio arroja un balance positivo total de 22.100 personas). En 2005 un 3,43% de la población de la CAPV es extranjera (un 1,82% de 2002). Las proyecciones de población elaboradas por Eustat estiman que la cifra de habitantes continuará elevándose hasta 2015 (unas 8.000 personas/año, de las que 6.000 personas/año son inmigración), aumentando la población de menos de 20 años y el colectivo de personas de 65 y más años (sobre todo de 80 y más años).

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, aunque una mayor proporción de hogares formados por una única persona (el tamaño medio de los hogares se ha reducido de 3,69 personas en 1981 a 2,76 personas en 2001 y 2,66 personas/hogar en 2004). Así, se estima que en los próximos 10 años se registrará un aumento de alrededor de 100.000 hogares en la CAPV (10.000 hogares/año).

### 2. OFERTA DE VIVIENDA

En el período 2002-2005, la oferta de vivienda nueva ha crecido (pasa de 65.761 viviendas entre 1998-2001 a 67.837 viviendas en el último cuatrienio), basada en un aumento en la edificación de vivienda protegida (se han iniciado 20.730 viviendas protegidas, 7.130 más que en el cuatrienio anterior) y un descenso en el número de viviendas libres iniciadas (47.100 viviendas libres iniciadas, 5.060 menos que entre 1998-2001), sin cambios relevantes en la superficie de las viviendas edificadas.

En este período los precios de la vivienda libre en la CAPV han crecido un 32,5%, inferior al 52,2% del conjunto del Estado, según los datos del Ministerio de Vivienda. En 2005 el precio de la vivienda libre en la CAPV se sitúa en 3.369 €/m<sup>2</sup>, 2,7 veces superior al precio más elevado de la vivienda protegida en venta (1.237,2 €/m<sup>2</sup>). El precio de la vivienda usada en 3.432 €/m<sup>2</sup>, se encuentra por encima del precio de las viviendas nuevas (3.369 €/m<sup>2</sup>), dado su localización en la zona centro de las ciudades compensa su mayor antigüedad.

Además, se ha producido un aumento de la edificación de vivienda protegida en alquiler (4.125 viviendas entre 2002 y 2005 frente a sólo 1.560 entre 1998-2001), de forma que más del 50% de las viviendas ofrecidas en alquiler al año son viviendas protegidas en alquiler. El alquiler medio es de 397,5 €/mes para las VPO y 147,6 €/mes para las Viviendas Sociales, claramente inferiores a los de la vivienda libre en alquiler (807 €/mes; únicamente un 10% de las viviendas libres en alquiler tienen una renta inferior a los 600 €/mes).

Según el Censo de Población y Vivienda de 2001, el parque de vivienda de la CAPV se encuentra integrado por un 10% de viviendas vacías, aunque un estudio del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en 2005 reduce la anterior cifra y apunta que aproximadamente 54.500 viviendas se encuentran vacías, de las que unas 26.700 viviendas podrían ser gestionadas para obtener su incorporación al mercado de alquiler protegido. El Programa Bizigune 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 y 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.

El índice de dinamismo se mantiene bastante estable en los últimos cuatro años, aunque bastante por debajo de los índices observados en el período 1998-2000, período de máxima expansión del mercado. Además, se comprueba una ralentización en el ritmo de ventas observado en el último cuatrienio respecto al anterior.

### **3. SUELO RESIDENCIAL**

En el período 2002-2005, se ha adquirido suelo para la edificación de más de 11.500 viviendas (2.917 viviendas/año, frente a 2.508 viviendas anuales del período 1996-2001). Destaca la puesta en marcha en 2003 de la sociedad operadora de suelo, Orubide, que en el período 2002-2005 ha adquirido suelo para edificar 3.855 viviendas, el Departamento para 6.145 viviendas más, y los operadores privados, amparándose en la línea de ayudas a la compra y urbanización de suelo del Gobierno, para la edificación de 934 viviendas. Además, hay que destacar la aparición de Visesa como agente promotor adquirente de suelo para la edificación de 728 viviendas.

También hay que mencionar un total de 60 convenios de suelo con 33 Ayuntamientos para la edificación de 7.641 viviendas en el período 2002-2005, y 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.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco cuenta con un patrimonio de suelo para la edificación de aproximadamente 10.900 viviendas y ha aprobado recientemente la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo con seis objetivos particulares: Impulso a la política de vivienda protegida para el aseguramiento de los derechos del ciudadano al acceso a una vivienda digna y adecuada (nuevos estándares de reserva de suelos protegidos para vivienda, superiores a los existentes en la Ley 17/1994, y nuevas tipologías de viviendas protegidas); Recuperación de la iniciativa pública en las actividades urbanísticas (Programas de Actuación Urbanizadora y de Edificación y contemplando la posibilidad de la figura de los agentes urbanizador y edificador); Interdicción de prácticas especulativas de carácter inmobiliario (incrementando la flexibilidad en la gestión de la ordenación urbanística e incidiendo en la efectividad de los instrumentos de gestión y ejecución urbanísticos); Introducción de nuevos mecanismos de intervención administrativa de las Administraciones Públicas en el mercado de suelo e inmobiliario (regulando las Áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto para operaciones de regeneración y rehabilitación urbana, y la posibilidad de ampliación del instrumento para obtención de suelo no urbanizable de especial protección); Orientación del Urbanismo hacia modelos urbanos sostenibles; Participación ciudadana, información urbanística y transparencia en la gestión.

### **4. CALIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA**

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, de forma que en los últimos cuatro años se ha exigido el Certificado de Eficiencia Energética en todos los edificios de promoción pública. También se ha elaborado la "Guía y Código para la Valoración de la Edificación Sostenible para la Vivienda", que propone una metodología de cálculo para valorar el grado de sostenibilidad del edificio, lo que permitirá a futuro la creación de nuevos Certificados de edificación sostenible.

Eraikal es otra iniciativa del Departamento 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 este programa 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. En materia de seguridad laboral, el Departamento, VISESA y los sindicatos de mayor representación en el sector de la construcción han firmado en marzo de 2005 un convenio para la prevención de la siniestralidad laboral. Además, se destaca la importante labor que está desarrollando el Laboratorio de Control de Calidad de la Edificación.

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 y 49.718 subvenciones a la rehabilitación por valor de 42,3 millones de euros. 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.

En el programa de renovación urbana dirigido a áreas degradadas, iniciado en 2002, se han aprobado subvenciones por un importe total de 23,4 millones de euros para la rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en Áreas de Rehabilitación Integrada o en Áreas Residenciales Degradadas. 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.

La 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 garantizarla en el entorno urbano y las edificaciones ha supuesto unas subvenciones aprobadas de 10,9 millones de euros.

La nueva Ley de Suelo establece la obligación de Inspección Periódica del estado de conservación de los edificios, donde todos los edificios con una antigüedad superior a 50 años deberán someterse a una inspección periódica, además de 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**

En abril de 2006 hay un total de 82.587 expedientes inscritos en el Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide, cifra que se reduce a 76.193 excluyendo a las personas que actualmente se encuentran ocupando una vivienda del Programa Bizigune o una vivienda del parque social en alquiler, y a 42.668 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.

Del conjunto de personas inscritas en Etxebide, el 66,2% son personas jóvenes de menos de 35 años. Un 74,3% son unidades familiares de un único miembro, un 15,2% son unidades convivenciales de 2 miembros y un 10,5% son solicitudes con 3 o más miembros. Una elevada proporción de inscritos obtiene unos ingresos por debajo de los 15.100 euros (un 53,3% del total), un 27% adicional se sitúa por debajo del nivel de 21.100 euros y un 19,6% de los inscritos ingresa más de 21.100 euros. Según régimen de tenencia demandando, un 75,5% desea la compra y el 59,2% alquiler, aunque un 35% señalan ambos tipos de regímenes.

Se estima en 87.100 el número de jóvenes que plantean la necesidad de acceder a su primera vivienda, dos tercios prevén acceder a la vivienda en los próximos 4 años (58.700 viviendas). El 75,9% prefiere la vivienda en propiedad, mientras que el 24,1% acepta el alquiler como primera opción (bien de manera expresa o bien de forma indistinta) supone una elección con menor aceptación.

Un 6,3% de los hogares de la CAPV señalan tener necesidad de cambiar de vivienda, 47.500 hogares, de los que aproximadamente la mitad prevén hacerlo en un plazo de cuatro años. Estos hogares tienen un tamaño medio ligeramente superior al resto de hogares y cabezas de familia de mediana edad (en torno a 45 años). 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.

En relación con la necesidad de rehabilitación, un 14,3% de hogares tienen necesidad de rehabilitar o reformar sus viviendas, cerca de 107.000 hogares, y un 61,3% de estos hogares tiene intención de rehabilitar su vivienda en los próximos cuatro años, unas 66.000 familias. Un 32% de los hogares con necesidad de rehabilitación preferiría cambiar de vivienda en lugar de rehabilitar la que ocupan.

## **6. ETXEBIDE, SERVICIO DE VIVIENDA**

Etxebide ha atendido más de 100.000 llamadas telefónicas relacionadas con la vivienda en el Servicio "012 Zuzenean", en 2005, solicitudes de información de más de 84.000 personas, más de 7.000 consultas planteadas a través de la página web, y ha enviado más de 180.000 comunicaciones escritas (mailings informativos, comunicaciones de altas, bajas, denegación de inscripciones, invitaciones a sorteos, etc.).

Entre 2002 y 2005 Etxebide ha adjudicado un total de 9.525 viviendas, se han sorteado 2.348 viviendas/año (1.037 viviendas/año entre 1998-2001) y ha firmado 7 convenios con los Ayuntamientos. La gestión del Registro ha supuesto en 2005 un total de 99.185 expedientes, incluyendo altas, bajas, denegaciones de inscripción, subsanaciones y modificaciones.

El grado de conocimiento de Etxebide entre la población de la CAPV es importante: de las personas jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda un 82,7% lo conoce y un 48,8% la valoran como "buena" o "muy buena" (un 27,9% como "regular" y un 9,4% como "mala" o "muy mala").

## **7. COLECTIVOS OBJETO DE ESPECIAL ATENCIÓN**

Existen ciertos colectivos que presentan especiales dificultades para poder acceder a una vivienda. En el marco de actuación de la vivienda protegida existen 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. Pero hay nuevos colectivos que requieren especial atención, como las personas mayores de 65 años, las personas inmigrantes que residen en la CAPV, familias ya constituidas receptoras de Renta Básica, las personas con discapacidad intelectual que no están recogidas en el cupo de discapacidad atendido por Etxebide, o personas que se encuentran en situaciones de alta exclusión (personas alcohólicas, drogodependientes, exreclusos, víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.).

La Dirección de Inserción Social del Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social se ocupa de gestionar las Ayudas de Emergencia Social (AES), se han convertido en una vía más de cobertura de las necesidades de vivienda. En 2005 había un total de 23.500 personas que recibían ayudas de emergencia social y el presupuesto para 2006 se sitúa en 30 millones de euros, aunque 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.

El proceso Eraiki de diálogo institucional y social para consensuar las bases para la mejora de los servicios sociales en Euskadi, 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 el 19,2% del PIB, por debajo del resultado nacional, 19,7% y de la media del conjunto de los 25 países europeos del 28%).

## **8. FISCALIDAD**

Se considera de especial importancia el tratamiento fiscal de la vivienda como factor claramente influyente en la problemática de este bien inmueble.

Se repasan los Impuestos que gravan la adquisición de viviendas (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, IVA, Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana). También se estudian las Deducciones a la compra y alquiler de vivienda, donde se destaca la importancia de la cuantía global de las mismas (el coste fiscal de las mismas en el conjunto de la CAPV ascendieron en 2004 a 379,5 millones de euros, 2,4 veces superior al presupuesto ejecutado por el Departamento de 157,4 millones de euros). La fiscalidad sobre la propiedad de la vivienda descansa en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles mientras que otra serie de impuestos recaen sobre el proceso de edificación.

## **9. EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR 2002-2005**

El balance general del Plan Director 2002-2005 resulta satisfactorio. Se ha registrado un importante aumento en la oferta de vivienda protegida (20.731 viviendas nuevas, además de otras actuaciones de alquiler protegido de vivienda vacía, rehabilitación, etc.), 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, fomento del alquiler protegido, desarrollo del Programa de Vivienda Vacía, actuaciones protegidas de rehabilitación, puesta en marcha y la consolidación de la actividad de Orubide en la adquisición y gestión de suelos para vivienda protegida, etc.

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. La promoción de 20.731 viviendas protegidas supone un grado de cumplimiento global del 128%. La actividad de

VIRESA (5.597 viviendas), ha superado las previsiones (4.000 viviendas), con un grado de cumplimiento del 140%. El número de viviendas edificadas por el Departamento (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%.

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), llegando 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%. 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%.

*Cumplimiento de objetivos del Plan Director 2002-2005 (nº viviendas)*

	OBJETIVOS	REALIZ.	CUMPLIM. (%)
<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
- VIRESA	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>
<b>Ayudas al alquiler de viviendas vacías</b>			
1996-2001	2.319	58	2,5
2002-2005	5.000	1.908	38,16

\* 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 VIRESA 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 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). Tampoco en la obtención de suelo para vivienda protegida se alcanza la cantidad prevista (se ha adquirido suelo para edificar 11.500 viviendas protegidas). Sin embargo, el número de ayudas a la rehabilitación ha superado las expectativas (se han aprobado cerca de 50.000 subvenciones, muy por encima de las 29.000 actuaciones previstas), lo mismo que las ayudas a la adquisición de vivienda libre usada (4.811 ayudas frente a las 4.200 previstas).

**10. DAFO**

<b>DEBILIDADES</b>	
ρ	Existencia de un importante número de personas con necesidad de vivienda.
ρ	Elevados precios de la vivienda libre.
ρ	Reducida disponibilidad de suelos verdes para edificar. Limitada implantación de los patrimonios municipales de suelo para vivienda protegida.
ρ	Existencia de un parque de vivienda vacía (sin uso) de tamaño significativo.
ρ	Poca movilidad dentro del parque de vivienda protegida.
ρ	Rigidez de la normativa que afecta al diseño de las viviendas protegidas; escasas posibilidades de adaptarse a los distintos tipos de necesidad.
ρ	Necesidad de mejorar los procedimientos de adjudicación de vivienda protegida
ρ	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.

  

<b>FORTALEZAS</b>	
ρ	Aumento de la promoción de vivienda protegida e incremento del número de actuaciones protegidas en materia de vivienda.
ρ	Implantación de un sistema de protección del parque público de vivienda protegida (control del fraude y freno a la especulación).
ρ	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.
ρ	Colaboración con determinadas entidades de ahorro locales en las políticas de vivienda.
ρ	Puesta en marcha del operador de suelo Orubide y consolidación de su actividad.
ρ	Fomento de la cultura de la calidad entre las empresas del sector a través del Programa Eraikal.

  

<b>AMENAZAS</b>	
ρ	Previsible subida de los tipos de interés (efecto sobre los hogares endeudados y sobre el acceso a la vivienda).
ρ	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.
ρ	Aumento de las necesidades de recursos presupuestarios de algunas de las líneas de actuación, especialmente de las relacionadas con el alquiler.
ρ	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	
p	Mayor capacidad de obtención de suelos y mayor agilidad en su planeamiento gracias a la Ley de Suelo.
p	Voluntad de los Ayuntamientos de convertirse en un instrumento clave al servicio del derecho constitucional a la vivienda de la ciudadanía.
p	Aumentar el rendimiento y la eficiencia de la gestión de las Sociedades: VISESA, Alokabide y Orubide.
p	Potenciar las políticas de movilización del parque de vivienda vacía y su arrendamiento protegido.
p	Paulatina reducción del segmento de población en edades propicias para la emancipación.
p	Previsible moderación de los incrementos de los precios de la vivienda libre.
p	Oportunidad de consolidar el sistema de protección oficial y de simplificar y reestructurar la normativa con la Ley de la Vivienda.
p	Posibilidad de fortalecer los cauces de cooperación con otros agentes públicos y privados en las actuaciones protegidas de vivienda (promoción, rehabilitación, etc.).
p	Aumento de los recursos presupuestarios y mayor capacidad de actuación en las líneas de carácter más social.
p	Mejorar la atención y la gestión de la demanda registrada en Etxebide. Posibilidad de agilizar los procedimientos de adjudicación.
p	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.

## Parte II: Plan de Vivienda

### A. MISIÓN Y PRINCIPIOS INSPIRADORES

La misión del Plan Director 2006-2009 es "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."

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, garantizando la función social de este parque de forma permanente, además de la intensificación de las políticas de alquiler de vivienda protegida, el impulso a la rehabilitación y a la regeneración urbana, la intensificación de la lucha contra el fraude en el parque de vivienda protegida, etc.

### B. EJES ESTRATÉGICOS DE ACTUACIÓN

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

#### *i) 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.

##### Objetivos generales:

- Extender la oferta de vivienda protegida, tanto en su vertiente cuantitativa como en su vertiente cualitativa.
- Proporcionar una atención más ajustada a las distintas situaciones de necesidad de vivienda de la población sin capacidad para acceder a una vivienda en las condiciones de mercado



*Objetivos cuantitativos globales del Plan Director 2006-2009 (nº actuaciones)*

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

Líneas de actuación

- Diversificación de tipologías de vivienda protegida (VS, VPO, VPT, VPM, dotacionales, viviendas de realojo, rehabilitación en el entorno rural, etc.).
- Énfasis en la vivienda protegida de carácter más social.
- Mayor flexibilidad en el diseño de las viviendas protegidas con la consiguiente diversificación arquitectónica, constructiva, etc.
- Nuevo enfoque en la estrategia de suelo: equilibrio territorial e impulso a la recuperación de suelos y barrios socio-urbanísticamente degradados.

Objetivos de promoción del Plan Director 2006-2009*		
	Número	%
<b>ALQUILER</b>	<b>8.500</b>	<b>31</b>
Parque permanente en alquiler	3.000	11
Alojamientos Dotacionales**	1.600	6
+ Departamento	1.200	4
+ Ayuntamientos	400	1
Viviendas Sociales	1.400	5
+ Departamento	600	2
+ Ayuntamientos	800	3
Parque transitorio en alquiler	5.500	20
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		

## Eje 2: Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida.

### Objetivos generales:

- 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 libres vacías a niveles de rentas protegidas.
- Complementariamente, las políticas de alquiler deben permitir que la estructura del parque de alquiler protegido tengan 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 estas políticas, incrementando así el volumen de actuaciones.

Líneas de actuación:

- Diversificar y enriquecer los tipos de alquiler protegido: vivienda social, alojamientos dotacionales, VPO, etc.
- Impulsar un Plan especial de apartamentos para jóvenes y personas mayores.
- Revisar los procedimientos y las condiciones de adjudicación de las promociones de vivienda protegida en alquiler.
- 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.
- Identificar nuevos modelos de financiación para viviendas de alquiler.

Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV (nº viviendas)			
Año*	Parque alquiler Protegido**	Parque viviendas protegidas	Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	19.160	88.201	22%

\* 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.

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

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 sin abandonar las modalidades con mayor valor de servicio público.

Líneas de actuación:

- Impulsar la colaboración con otros agentes con el fin de aumentar el número de viviendas protegidas edificadas: convenios de colaboración en materia de suelo con Ayuntamientos, colaboración con las Sociedades de Rehabilitación para la promoción de la rehabilitación de vivienda y la regeneración urbana, colaboración con Ayuntamientos en procesos de adjudicación de viviendas (a través del servicio Etxebide), convenios con Ayuntamientos para la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido (programa Bizigune).
- Acentuar el papel del Departamento 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.
- 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.
- Dinamización del Foro de Urbanismo y la Vivienda de Euskadi, creado por la Ley del Suelo.

Objetivos de promoción de vivienda y obtención de suelo del Plan Director 2006-2009, por agentes		
	Número	%
<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

**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 Sostenible.
- Fomento de la cultura innovadora e impulso decidido al sector en el campo de la industrialización (experiencias piloto). Se promoverá la creación de un "cluster de industrialización del sector de la construcción".
- Relanzamiento del Programa Eraikal y compromiso con la calidad y la mejora en la gestión en la promoción de vivienda.
- Control de calidad en los materiales y en el proceso de ejecución de la obra. Eficiencia térmica y acústica.

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

*ii) PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD CONSTRUIDA*

**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 aquellos 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.
- 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.
- Proporcionar un tratamiento particularizado a la rehabilitación de vivienda en el entorno rural.
- Fomentar la creación de una red de agentes para las operaciones de rehabilitación y regeneración urbana (Sociedades de Rehabilitación, Ayuntamientos, etc.).
- Discriminar positivamente la rehabilitación de elementos comunes recomendadas en las ITEs y la rehabilitación con criterios energéticos.
- 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
- 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.

**Eje 6: Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido**

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 estratégicas:

- Crear una sociedad pública específica para un desarrollo más intenso del programa de movilización de viviendas vacías (Bizigune).
- En relación a su situación actual en el ejercicio 2006, potenciar Bizigune con más medios económicos y humanos.
- Intensificar la colaboración con los Ayuntamientos y otros agentes.
- Personalizar la atención en el proceso de inscripción y con ello mejorar la calidad y veracidad de los datos de la demanda inscrita.
- 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.
- 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.
- Establecer procesos de acompañamiento social a determinados inquilinos del Programa Bizigune.
- Aumentar la colaboración con otros agentes para ampliar la atención a los colectivos con problemas de inclusión social.

*iii) ATENCIÓN CERCANA Y PERSONALIZADA A LOS DEMANDANTES Y USUARIOS DE VIVIENDA***Eje 7: Atención de calidad a las personas usuarias de 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 viviendas 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 estratégicas:

- Personalizar la atención a los demandantes de vivienda protegida en el proceso de inscripción.
- Ampliar los servicios de atención al ciudadano integrando también consultas relacionadas con la vivienda libre (asunción de las competencias ejercidas por las extintas Cámaras de la Propiedad Urbana)..
- Mejorar el acceso de los Ayuntamientos y de los ciudadanos a la información del registro de Etxebide.
- Estudiar la posible revisión del modelo organizativo y de gestión del Servicio Vasco de Vivienda – Etxebide.
- Flexibilizar el sistema de adjudicación de vivienda protegida y revisar el modelo de cupos, adaptándolo a los grupos de demanda emergentes.
- Establecer procedimientos más ágiles para la adjudicación de vivienda protegida en alquiler.

**Eje 8: Garantía de 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 estratégicas:

- Poner en valor las medidas ya adoptadas para evitar el fraude: calificación permanente, sorteo, fomento del alquiler, derecho de superficie, ejercicio del tanteo y retracto, control de segundas y posteriores transmisiones, papel de notarios y registradores, visados en las Delegaciones Territoriales, inspección, sanción, etc.
- 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.
- Estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que la persona superficiaria deba cumplir con determinadas condiciones sociales y económicas para mantener el uso de la vivienda protegida.
- Ampliar las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida y mejorar los mecanismos para su instrumentación.

**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 Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en coordinación con otros agentes sociales.

Líneas estratégicas:

- Identificación y definición de nuevos colectivos objeto de las políticas de discriminación positiva.
- Reforzamiento de las medidas de discriminación positiva.
- Intensificar la comunicación con los colectivos de atención preferente.
- Mayor coordinación con otros agentes sociales que trabajan en el campo de la inclusión social (especial mención a las Ayudas de Emergencia Social).

**Eje 10: Participación ciudadana en la toma de decisiones**Objetivos generales:

- Establecer los mecanismos de participación ciudadana para informar a los ciudadanos sobre los proyectos del Gobierno e incorporar sus aportaciones y mejoras a las políticas de vivienda.
- Sensibilizar y corresponsabilizar a la ciudadanía con las políticas de vivienda del Gobierno, aumentando así la eficacia de las actuaciones.
- Dar cauce a los mecanismos de la democracia participativa para alcanzar el mayor grado de consenso posible y conciliar diferentes necesidades.

Líneas estratégicas:

- Visión integral de la participación ciudadana en la planificación estratégica de las políticas de vivienda del Plan Director 2006-09.
- Extender el ámbito de aplicación de la participación ciudadana a todos los ámbitos estratégicos de decisión de las políticas de vivienda de la CAPV.
- Recoger los instrumentos para la participación ciudadana que plantea la Ley del Suelo de la CAPV.
- Desarrollar experiencias piloto de participación ciudadana en la política de vivienda.

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

ALQUILER	DERECHO DE SUPERFICIE*
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

iv) OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

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

Objetivos generales:

- Proseguir con las actuaciones ya realizadas en la pasada legislatura para persuadir a otras administraciones con competencias en materias que inciden de forma directa y relevante en la vivienda de la conveniencia de adoptar ciertas medidas o, como mínimo, de reflexionar sobre la repercusión derivada de su actividad.

Líneas estratégicas:

- Tratamiento fiscal de las viviendas.
- Regulación del endeudamiento de las familias.
- Desarrollo del planeamiento urbanístico adecuado al uso de la vivienda.

**C. GESTIÓN, FINANCIACIÓN, COSTES Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**

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 (un 40% más que los 905 millones del Plan Director 2002-2005). Además, a este importe al que habrán que añadirse los recursos presupuestarios empleados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales en el Plan Director 2006-2009.

La mayor parte de los recursos se dirigirán a la promoción para venta (799 millones de euros), por delante de la promoción para alquiler (357 millones). La obtención de suelo supone 73 millones y la financiación de las actuaciones de rehabilitación 40 millones de euros.

	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Promoción para alquiler	80.263	86.313	93.875	96.900	357.351
Promoción de derecho en 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>1.268.391</b>

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco

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. El importe de los compromisos adquiridos por actuaciones realizadas en ejercicios previos se prevé que supongan 136 millones de euros entre 2006 y 2009, y otros 64 millones de euros hasta 2028.

El Plan Director propone un sistema de evaluación y seguimiento de su ejecución, que constará de los siguientes elementos:

- Evaluación de la eficacia del Plan (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 (grado de cumplimiento de los objetivos en el contexto de su coste)
- Evaluación del progreso (creando un sistema de indicadores internos de gestión para evaluación el grado de ejecución del Plan; para comunicar dicho grado de ejecución se elaborarán una Memoria semestral para la Comisión Delegada para Asuntos Económicos y una Memoria anual para el Parlamento Vasco).
- Evaluación de las conclusiones, a la finalización del Plan.

Costes presupuestarios del Plan Director 2006-2009 (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
- Áreas 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>	<b>75.081</b>	<b>36.165</b>	<b>13.001</b>	<b>11.430</b>	<b>135.676</b>	<b>64.211</b>	<b>199.888</b>
<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

#### D. 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, tiene previstos otros desarrollos normativos, entre los que destaca la Ley de la Vivienda Protegida.

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.

### III.- CONSIDERACIONES

#### Consideraciones generales

##### I) El mercado de la vivienda

- El acceso a una vivienda digna es uno de los principales problemas de la sociedad, para los jóvenes y las personas con menos recursos. En el caso de su adquisición, se trata de la inversión material más importante para la gran mayoría de la ciudadanía a lo largo de su vida, y su pago condiciona de manera determinante el desarrollo del proyecto vital de cada persona. El elevado precio de compra y de alquiler de la vivienda se ha convertido, en muchas ocasiones, en una barrera infranqueable para muchas personas, con efectos negativos especialmente visibles para los jóvenes y las personas con menores ingresos.
- Este efecto negativo es extensible a la negociación colectiva de los salarios, ya que el esfuerzo realizado por los trabajadores/as sobre su salario neto para acceder a este bien básico ha llegado a niveles no justificados y difícilmente sostenibles a medio plazo; además, de limitar también la movilidad geográfica de los trabajadores y trabajadoras. Por otro lado, este elevado esfuerzo individual está acompañado de un fuerte endeudamiento global de las economías domésticas, hasta convertir esta situación en un factor de inestabilidad ante cualquier tendencia de la economía.
- La elección de la propiedad como fórmula de acceso a la vivienda se ha convertido en una opción mayoritaria en nuestra sociedad, como resultado de la acumulación de unas políticas públicas concentradas en deducciones fiscales a la compra de vivienda y escasas actuaciones y ayudas dirigidas a la vivienda en alquiler.
- Por otro lado, una política de vivienda eficaz debe tener en cuenta la nueva estructura de la sociedad, ya que desde hace algunos años está cambiando el tipo de familia, dentro de un proceso de aumento de los hogares unipersonales. Por otra parte, la afluencia de inmigrantes ha profundizado un problema que limita sus posibilidades de integración. En paralelo, la política de vivienda tiene que evitar segmentos de segregación (guetos) que se producirían si se agruparan a las personas por niveles de renta o condiciones étnicas. Todas estas nuevas situaciones necesitan de nuevas respuestas.
- Ante esa demanda, es necesaria una política activa de vivienda que cubra prioritariamente la necesidad de aquellas personas que tiene mayores dificultades y para ello es necesario incrementar los recursos públicos, como se responde a otros servicios sociales. Creemos en el derecho universal a la vivienda y que ese objetivo debe comenzar desde la ciudadanía con menos recursos. Ante recursos limitados, las administraciones no pueden invertir sus presupuestos en aminorar el costo de la vivienda de la ciudadanía con recursos suficientes, provocando una especie de rebaja de la progresividad fiscal mediante el retorno a través de la asignación pública de suelos. En la misma medida, consideramos necesario modificar la fiscalidad (competencia foral) para disminuir el gasto fiscal en vivienda y transferir esos recursos a un mayor presupuesto en política activa de vivienda.
- Este Consejo opina que un Plan Director de Vivienda debería tener en cuenta estas cuestiones generales a la hora de implementar sus ejes estratégicos.

##### II) Valoración general del Plan

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 tiene como principal objetivo incrementar la oferta de vivienda protegida con la promoción de 27.000 nuevas viviendas. Aspectos destacables de este Plan son: establece en muchos casos objetivos

evaluables; contempla un presupuesto para alcanzarlos (aunque es difícil saber si el presupuesto es acorde con los objetivos propuestos); y su énfasis en la seguridad laboral. Otros planteamientos interesantes, pero ajenos a sus competencias (lo cual hace muy poco probable que se lleven a la práctica), son la mejora del tratamiento fiscal de la vivienda o el establecimiento de límites al desproporcionado endeudamiento.

- Se dice que la cifra de 27.000 nuevas viviendas supone un 67% más que el objetivo contemplado en el Plan Director 2002-2005. Sin embargo, conviene matizar que estas 27.000 viviendas supondrían un aumento del 30% con respecto al número de viviendas protegidas realmente promovidas en el periodo 2002-2005 (ya que se superó el objetivo inicial). De esta manera, podemos hacernos una idea más cabal del esfuerzo adicional que supondría cumplir el objetivo fijado en este nuevo Plan, en comparación con la actuación desarrollada durante los cuatro años anteriores.
- Además de iniciar la construcción de 27.000 viviendas protegidas para venta y alquiler, el Plan Director 2006-2009 señala otras líneas de actuación como son: Incrementar el parque de Bizigune con la captación adicional de aproximadamente 3.000 viviendas vacías para su arrendamiento, ayudas para reconvertir locales vacantes y posibilitar su uso como vivienda protegida (750), programa de ayudas a la adquisición de viviendas libres usadas en áreas rurales (500)... En conjunto, el Departamento de Vivienda establece como objetivo del Plan Director 2006-2009 la realización de 31.250 actuaciones en vivienda. En relación a éstas, tenemos que decir que esta cuantificación por "actuaciones" resulta confusa, por lo que debería referirse, en todos los casos, al número de viviendas al que afectan estas actuaciones.
- Pero, aún con el cumplimiento de los objetivos fijados en el Plan, todavía estaríamos muy lejos de solucionar las necesidades de vivienda que existen actualmente en la CAPV. Si además tenemos en cuenta que, en palabras del propio Departamento, el 90% de la población no puede acceder a una vivienda (ya sea en propiedad o en alquiler) a precios de mercado, es evidente que se requieren políticas públicas más ambiciosas para garantizar el derecho básico de acceso a una vivienda digna.
- En abril de 2006 había un total de 82.587 expedientes inscritos en Etxebide (Servicio Vasco de Vivienda); aunque esta cifra se reduce a 76.193 si se excluye a las personas que se encuentran ocupando una vivienda del Programa Bizigune o del parque social en alquiler. Asimismo, la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2005 estima que alrededor de 87.100 personas necesitan acceder a su primera vivienda, y que aproximadamente 58.700 de ellas prevén materializar esta necesidad en los próximos cuatro años. Aún siendo optimistas respecto a los objetivos del Plan Director de Vivienda 2006-2009, al finalizar su vigencia no se habrá satisfecho la demanda de vivienda protegida en cuantía suficiente, ni siquiera para reducir las necesidades actuales, incrementándose el número de demandantes.
- Además, la estimación en base a la Encuesta de Necesidades y Demanda se queda corta, porque se realiza por muestreo entre personas de entre 18 y 44 años, pero está restringida a quienes dispongan de ingresos propios. Este criterio metodológico disminuye de forma aparente y meramente estadística las necesidades de vivienda al excluir la "demanda insolvente", pero las necesidades de vivienda son tan reales para las personas que disponen de algún tipo de ingreso como para aquellas que al día de hoy no cuentan con ingresos propios. Asimismo, a los datos de esta encuesta también habría que añadir el impulso que seguirán ejerciendo sobre la demanda de vivienda tanto las cohortes de jóvenes que vayan cumpliendo edades propicias para emanciparse, como las personas extranjeras que se prevé que continuarán llegando a nuestra Comunidad.
- Por todo esto consideramos que las líneas de actuación contempladas en este Plan siguen siendo insuficientes y, en ocasiones, poco concretas y poco novedosas, y terminan por ser, a menudo, meras declaraciones de intenciones. Una vez más, se pospone la solución del grave problema de la vivienda a la espera de un escenario más favorable, en el que disminuyan las presiones demográficas sobre la demanda de vivienda.

### **III) Los principios inspiradores**

- En general, consideramos adecuada la relación de principios. No obstante, creemos que es conveniente precisar más algunas afirmaciones. Es el caso del incremento de vivienda protegida, en relación a la cual entendemos que la VPO

debe ser eficiente y priorizar las acciones de mayor contenido social, aunque sin excluir a un importante segmento de la población que pueda igualmente tener necesidad de otras formas de protección de menor intensidad.

- Asimismo, no se formula de manera suficiente la intensificación de las políticas de alquiler protegido. El crecimiento de la oferta de alquiler es necesario y debe tener un carácter estratégico en el Plan Director. Es preciso, aunque sea difícil, cambiar la mentalidad negativa hacia el alquiler y, en este sentido, la Administración debe tener un papel decisivo en una filosofía general en la que el objetivo final sea que la Administración no sea la financiadora de propiedades privadas. Compartimos la necesidad de que se oferte en alquiler la mayor parte de las viviendas vacías, para lo que las Diputaciones Forales deberían implantar una política fiscal favorecedora.
- La lucha contra el fraude en el parque vivienda protegida es un principio básico, y al que deben destinarse los recursos suficientes para todo el período de vigencia del Plan.
- Por último, respecto a los principios inspiradores, y en relación a la coordinación y participación, consideramos básico que todos los niveles administrativos se coordinen para lograr los mismos objetivos. Además, es necesario crear un órgano en el que, junto a las Administraciones, participe el conjunto de los agentes sociales, entre los que se incluyen sindicatos y organizaciones patronales.

#### **IV) El balance del Plan Director de Vivienda 2002-2005**

- El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales debería evitar caer en la autocomplacencia a la hora de evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos cuantitativos establecidos en el Plan Director 2002-2005. Con la promoción de 20.731 viviendas protegidas, asegura haber alcanzado un grado de cumplimiento global de los objetivos del 128%. Sin embargo, conviene aclarar que está haciendo referencia al número de viviendas protegidas iniciadas entre los años 2002 y 2005; pero fueron 14.553 las viviendas protegidas terminadas en dicho período.
- También se afirma que el aumento del número de viviendas edificadas nuevas ha contribuido a moderar el crecimiento de los precios de la vivienda libre, pero no se aporta ningún argumento consistente. Es cierto que la edificación de vivienda protegida aumentó entre los años 2002 y 2005 en comparación con los cuatro años anteriores, mientras que la construcción de vivienda libre sufrió un ligero descenso. Ahora bien, consideradas conjuntamente ambas tendencias, hemos comprobado que durante la vigencia del Plan Director 2002-2005 la oferta total de vivienda nueva (libre y protegida) no registró un crecimiento tan significativo. En concreto, el número total de viviendas iniciadas durante la vigencia del Plan Director 2002-2005 aumentó poco más de un 3% con respecto a los cuatro años anteriores; y el número total de viviendas terminadas creció un 5,2%. En cualquier caso, el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda libre no se ha moderado. Al finalizar el Plan Director 2002-2005 el precio del m<sup>2</sup> en el mercado libre de vivienda nueva había crecido un 51,8% con respecto al precio medio del año 2001, mientras que en los cuatro años anteriores había aumentado el 50,1%.

#### **V) Los Ejes de actuación**

##### **Eje 1: Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías.**

- Desde nuestro punto de vista, el Plan centra su atención, casi con exclusividad, en la promoción de vivienda protegida, la cual constituye su principal objetivo, olvidándose de las demás tipologías de viviendas, lo que no contribuirá a dar respuesta al amplio colectivo de demandantes de viviendas (87.000 personas inscritas en Etxebide). La apuesta por la promoción de viviendas protegidas, por otra parte, no ha podido resolver el principal problema que tienen los ciudadanos vascos, ni a incrementar la actividad de un sector que tiene el menor dinamismo del Estado. Por otra parte, los datos del número de viviendas protegidas iniciadas en en la CAPV evidencian su escasa contribución a la resolución de la escasez de vivienda, debido, entre otros factores, a la ausencia de correlación de los costes de construcción y los precios de venta de estas viviendas que provoca la falta de iniciativa privada para construir viviendas de protección oficial.

- El Plan Director de Vivienda 2006-2009 señala la importancia de diversificar las actuaciones en materia de vivienda para dar una respuesta adaptada a la existencia de distintas necesidades, y subraya la creación de nuevas tipologías de vivienda de protección pública a través de la reciente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Entre estas nuevas figuras destacan, en primer lugar, las de régimen tasado, cuyo precio podrá llegar hasta 1,7 veces el precio máximo de las VPO de régimen general. Las personas beneficiarias de estas viviendas deberán acreditar que sus ingresos anuales no superan los 43.030 euros; es decir, un 30% más que los ingresos máximos permitidos para acceder a una VPO de régimen general (33.100 euros anuales).
- Asimismo, la nueva Ley del Suelo establece que en las áreas de suelo urbano no consolidado y en los sectores de suelo urbanizable los municipios deberán reservar terrenos suficientes para que al menos un 20% del incremento de la edificabilidad de uso residencial se destine a la construcción de VPO de régimen tasado. Sin embargo, consideramos cuestionable que gran parte de la reserva de suelo urbanizable destinado a construir vivienda protegida de régimen tasado se obtendrá a costa de reducir el porcentaje de suelo urbanizable que hasta ahora se reservaba para la construcción de VPO de régimen general y Viviendas Sociales (VPO de régimen especial). De hecho, el porcentaje de reserva para la construcción de lo que tradicionalmente se conocía como VPO (régimen general y especial) ha pasado del 65% al 55%.
- Entendemos que este cambio en el marco jurídico de la vivienda protegida beneficiará a las personas de rentas altas (de entre 33.100 y 43.030 euros anuales), que antes rebasaban el límite de ingresos máximos para acceder a una VPO y que ahora podrán optar a una vivienda protegida de régimen tasado a precios inferiores a los del mercado libre. Por el contrario, se verán perjudicadas aquellas personas que, cumpliendo los requisitos para acceder a una VPO, disponen de ingresos inferiores a 33.100 euros anuales; ya que en el futuro se reducirá la proporción de terrenos destinados a promover viviendas de VPO de régimen general y especial en las áreas de expansión (suelo urbanizable) de nuestros pueblos y ciudades.
- En cuanto a la reserva de terrenos en áreas de suelo urbano (donde en la actualidad se construye la mayor parte de las edificaciones de uso residencial) la nueva Ley de Suelo y Urbanismo todavía mantiene la obligación de reservar como mínimo el 20% del suelo urbano no consolidado para construir VPO de régimen general y especial; y además ha establecido la reserva de un 20% adicional con destino a VPO de régimen tasado. En cambio, se ha eliminado la obligación de reservar el 20% del suelo urbano consolidado que anteriormente debía destinarse a promover la VPO de acceso más asequible, es decir, la VPO de régimen general y la vivienda social.
- Además, en relación a las actuaciones de suelo a las que se hace referencia en la página 81, cuadro B.1., el Plan plantea un objetivo de 24.000 actuaciones de suelo, que suponen un incremento del 6% en relación con el Plan 2002-2005 (pág. 81). Sin embargo, ese aumento, además de ser el más reducido de todas las tipologías de actuaciones, no llega a compensar el incumplimiento del anterior Plan, que sólo realizó 11.662 actuaciones de las 22.600 previstas (tasa de cumplimiento del 52%) (cuadro 9.1, pág. 70). Un objetivo razonable sería que el actual Plan recupere lo incumplido por el anterior, entre otras razones, a fin de contribuir eficazmente a las actuaciones de regeneración en Áreas Degradadas y ARIs (líneas de actuación del eje 4).

#### **Eje 2: Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida.**

- El Departamento de Vivienda asegura que otro de sus objetivos consiste otorgar al alquiler una presencia preferente en la promoción de vivienda protegida. Pero a la vista de los objetivos establecidos por el Plan, no cabe más remedio que calificar esta declaración como meramente propagandística: planea destinar a alquiler el 31,5% de la promoción de viviendas protegidas de alquiler, mientras que más del doble (el 68,5%) irían destinadas a la venta. En Planes anteriores los objetivos fijados para la promoción de vivienda protegida eran más equilibrados en cuanto a los tipos de acceso (alquiler y venta). De hecho, el Plan Director 2002-2005 se proponía como objetivo destinar el 45% de la promoción de viviendas protegidas para alquiler, y el 55% para venta, siendo el peso del alquiler aún mayor en el Plan Director 2000-03 (48,5%). Es más, este desequilibrio propiedad-alquiler se constata, de nuevo, si acudimos al apartado de Financiación del Plan, donde se aprecia la clara apuesta por la propiedad, a la que se destina el 67% de los recursos movilizados, frente al alquiler, al que sólo se destina el 19% (el porcentaje restante lo llevarían la rehabilitación, lo locales calificados como vivienda protegida, la adquisición de viviendas rurales y la obtención de suelo).

- En la línea de incrementar el alquiler protegido, la figura de los “apartamentos dotacionales” que regula el artículo 81 de la Ley Vasca del Suelo, que implica la cesión de 1,5 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificados en los municipios de más de 20.000 habitantes, como consta en el cuadro de la página 12 relativo a los objetivos del Plan de Vivienda, puede suponer incrementar la oferta de alquiler. En cualquier caso, estamos hablando de un 1,5% de la nueva superficie construida en dichos municipios.
- Posteriormente hemos comprobado que el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan Director 2002-2005 en esta materia ha sido bastante escaso (del 57%). Sin embargo, lejos de realizar un ejercicio de autocrítica y de corregir las líneas de actuación para realizar una verdadera apuesta por el alquiler protegido, parece que el Departamento de Vivienda ha optado por abandonar esta aspiración.
- De hecho, opinamos que todas las instituciones públicas (en la medida de sus competencias y su ámbito de intervención) deben contribuir a que el acceso a la vivienda recupere el carácter de derecho básico garantizado y, en este sentido, el principal eje de intervención pública en vivienda debe centrarse en garantizar el derecho de acceso a la vivienda para toda la población, incluida la juventud que aspira a emanciparse. Y para ello es imprescindible prestar una atención preferente a aquellos colectivos que tienen mayores dificultades para satisfacer este derecho básico. Además, teniendo en cuenta la dimensión que ha alcanzado el problema de la vivienda (y dado que los recursos públicos siempre son limitados) una política de vivienda responsable y comprometida con la obligación de cumplir una función social pasa necesariamente por priorizar la cesión temporal de la vivienda protegida frente a la transmisión en propiedad, ya sea de pleno dominio o en derecho de superficie.
- En este sentido, entendemos que las viviendas protegidas adjudicadas en propiedad, con el transcurso del tiempo pueden dejar de cumplir la función social para la que estaban destinadas. En efecto, las personas que cumplen los requisitos de acceso a una vivienda protegida en el momento de la adjudicación (carecer de vivienda en propiedad, límite máximo de ingresos,...) posteriormente pueden ver mejorada su situación económica o patrimonial. Desde el punto de vista de la justicia social estas personas deberían dejar de formar parte del segmento protegido, permitiendo así que otras personas con mayores dificultades puedan beneficiarse del parque público de vivienda protegida, en función del nivel de ingresos. De la misma manera, puede sobrevenir otras tipo circunstancias personales (familiares, laborales,...) que aconsejan una mayor movilidad en el parque de vivienda protegida. En definitiva, a través del alquiler se puede lograr esta flexibilidad, y al mismo tiempo asegurar la permanencia del patrimonio de vivienda protegida en manos de la Administración, evitar los casos de fraude en las segundas transmisiones, ampliar el colectivo beneficiado, aumentar la eficiencia social de los recursos públicos y satisfacer las necesidades de vivienda de forma más ajustada a las necesidades personales de cada momento.

**Eje 3: Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida.**

- Como parte de este eje, el Plan establece que *“el Departamento de Vivienda 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”*. En la actualidad, existe un importante desfase entre los precios de las viviendas libres y los de las protegidas, lo que no contribuye a hacer atractiva para la iniciativa privada la promoción de VPO, circunstancia que se ve agravada por el elevado coste de ejecución material (materiales y mano de obra), así como por las últimas medidas legales y administrativas (Código Técnico de la Edificación), que encarecerán los costes de la edificación de las viviendas, haciendo cada vez menos atractiva la promoción privada de viviendas protegidas.
- En este mismo sentido, en el eje 4 se apuesta por la promoción de mayores niveles de calidad y prácticas más sostenibles medioambientalmente aunque, sin embargo, no se propone o anuncia ningún cambio en la normativa reguladora de los precios, a pesar de que el Código Técnico de la Edificación, que será de plena aplicación durante la vigencia del Plan, introduce varios factores que incrementan los costes de las viviendas.
- En relación a los precios máximos de venta, si bien hay que hacer constar que estos han evolucionado con carácter general de acuerdo con el IPC y que se realizó la equiparación de algunos municipios singulares con las capitales de los Territorios Históricos, también debemos reseñar que actualmente el módulo vigente en nuestra Comunidad no cubre

todos los costes de la edificación, circunstancia que compromete seriamente la promoción privada de vivienda protegida. En consecuencia, los poderes públicos deben analizar y reflexionar acerca de si los precios máximos cubren suficientemente los costes de construcción de las viviendas de protección oficial, así como fijar el precio de venta de los garajes y trasteros en un porcentaje del precio de las viviendas<sup>1</sup>, tal y como viene establecido en la legislación de las demás Comunidades Autónomas.

#### **Eje 4: Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación.**

- Este Consejo opina que el Departamento de Vivienda hace un uso intensivo y poco riguroso del concepto de sostenibilidad, aunque algunas de sus actuaciones en este campo sean encomiables. Una actuación es sostenible cuando puede mantenerse indefinidamente. En el campo ambiental, una actuación es sostenible cuando no supone la destrucción de recursos no renovables, por lo que la dinámica de construcción actual es insostenible. Por ello, sería recomendable que sustituyera en las buenas prácticas que está realizando en el campo ambiental (como la "Guía para la Valoración de la Edificación Sostenible para la Vivienda", los "Certificados de edificación sostenible", "Principios de Sostenibilidad", etc.) el adjetivo "sostenible" por otros como "mejora de la calidad ambiental", "medidas para avanzar hacia la sostenibilidad", etc. Esta última alternativa aparece, aunque de forma contradictoria, en el apartado "e) Orientaciones del Urbanismo hacia el principio de desarrollo sostenible: modelos urbanos sostenibles". La primera parte es correcta, la segunda no. Otra solución sería no mencionar la variable ambiental, como ocurre con el "Código Técnico de Edificación" del Ministerio de Vivienda, a pesar de que contempla importantes medidas de eficiencia energética, captación de energía solar, etc.
- En otro orden de cosas, resulta imprescindible la colaboración con todos los agentes del sector para incrementar la calidad, sostenibilidad, la seguridad y la innovación. En relación a la seguridad, será especialmente necesaria la implicación de los sindicatos y otras entidades representativas de los trabajadores, cuya presencia también será positiva en torno al "cluster de la construcción", en representación de los trabajadores y trabajadoras, que son quienes, en última instancia, van a tener que llevar adelante los cambios en procedimientos de producción, rutinas de trabajo, etc.

#### **Eje 5: Rehabilitación y regeneración urbana**

- Junto a la movilización de la vivienda vacía, la rehabilitación y regeneración urbana es un eje de actuación que favorece la conservación y revalorización del parque de vivienda ya edificado. Además (a diferencia de la construcción de nueva vivienda) no supone la ocupación de nuevos terrenos y, por tanto, fomenta la sostenibilidad medioambiental y la revitalización social de zonas urbanas degradadas.
- El Plan Director 2002-2005 preveía la realización de 29.000 actuaciones en materia de rehabilitación y, sin embargo, fueron cerca de 50.000 las subvenciones concedidas para acometer operaciones de rehabilitación. Es decir, que se superaron con creces las expectativas del Departamento de Vivienda. A pesar de ello, el nuevo Plan Director ha previsto 41.500 actuaciones entre los años 2006 y 2009, lo que supone un planteamiento inicial muy continuista y conservador con respecto a la actuación desarrollada en los cuatro años anteriores.
- En nuestra opinión, la rehabilitación de viviendas debería adquirir un mayor impulso y ocupar un lugar preferente entre los ejes estratégicos del Plan Director de Vivienda. Baste recordar, en este sentido, que según la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2005 son 107.000 los hogares de la CAPV que han declarado tener necesidad de rehabilitar o reformar sus viviendas. Y en vista de la antigüedad del parque de vivienda es probable que las necesidades de rehabilitación vayan en aumento. Además, del total de necesidades de rehabilitación detectadas, hay

---

<sup>1</sup> Nuestra Comunidad ha modificado el precio de garajes y trasteros vigente en el conjunto del estado (60% del módulo), estableciéndolo en una cantidad fija y por debajo de coste de construcción (471€) y el cómputo de la superficie útil de dichos anejos (según Orden del 1 de agosto de 2004, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, BOPV 23.08.04), produciéndose un trato desfavorable en la promoción de viviendas en nuestra Comunidad Autónoma, cuyas precios de venta son similares, cuando no inferiores, a los de otras Comunidades Autónomas (Cataluña, Navarra, Madrid, La Rioja) (Art. 14 del RD 1/2002, de 11 de enero, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo).

alrededor de 66.000 hogares que tienen intención de rehabilitar su vivienda en los próximos cuatro años, de manera que los modestos objetivos del Departamento difícilmente podrán satisfacer las necesidades reales.

- Además, de la cuantificación de los objetivos se puede deducir que la medida estrella del Plan es la promoción de viviendas, ya que la promoción (27.000 actuaciones) y la obtención de suelo (24.000), que derivarán en la construcción de nuevas viviendas, suponen prácticamente la mitad del total de actuaciones (98.750 en total). Opinamos que los Ejes de actuación 5 y 6, que buscan la puesta en valor de la ciudad construida, quedan relegados a un protagonismo marginal, frente a la importancia de la actividad constructora.

#### **Eje 6: Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido**

- El parque de viviendas de la CAPV está integrado por 890.000 viviendas, de las que aproximadamente el 85% se utilizan como vivienda principal (residencia habitual), otro 5% como vivienda secundaria (utilizada de forma estacional), y el 9,5% son viviendas vacías o desocupadas. Esta clasificación nos da una idea del elevado grado de infratilización de la vivienda que existe en Álava, Bizkaia y Gipuzkoa. A la vista de estos datos, resulta evidente que existe una grave fractura social que se pone de manifiesto con la coexistencia de un elevado nivel de necesidades de acceso a la vivienda y un amplio parque de viviendas secundarias y desocupadas. Asimismo, la construcción de vivienda nueva entra en claro conflicto con una gestión sostenible del suelo (un recurso muy limitado) y resulta contradictorio con el importante parque de viviendas infratilizadas.
- En este sentido resulta muy ilustrativo comprobar que el número de viviendas vacías (entre 84.000 y 94.000 viviendas, según se consulten los datos de Eustat o del INE –aprovechamos esta ocasión para realizar una llamada de atención sobre la necesidad de depurar las estadísticas sobre vivienda vacía-), es bastante similar a las necesidades de acceso a una primera vivienda detectadas por la Encuesta Base de Necesidades y Demanda de 2005 (alrededor de 87.000 hogares). Evidentemente, resulta difícil imaginar que toda la vivienda vacía pueda ser movilizada e incorporada al mercado inmobiliario. Y, aunque esto fuera posible, resultaría insuficiente para satisfacer las necesidades de vivienda actualmente existentes y las que se generen en el futuro. Sobre todo si tenemos en cuenta que en algunos de nuestros pueblos y ciudades pueden darse problemas de desconexión entre la oferta y la demanda de vivienda. Por otro lado, según el Censo del 2001 la antigüedad media del parque de vivienda de la CAPV es de unos 40 años y alrededor de 120.000 viviendas fueron edificadas antes de 1920. Por tanto, parece probable que muchas viviendas necesiten ser rehabilitadas para permitir su uso y disfrute en condiciones dignas.
- En cualquier caso, estimamos que es momento de abordar de manera seria el problema de la vivienda, promoviendo el uso del patrimonio de viviendas ya existente a través de la movilización del parque de vivienda vacía y la intensificación de las operaciones de rehabilitación. La inexistencia de una oferta de vivienda suficiente y los elevados precios de la vivienda hacen imprescindible la coordinación de todas las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y fiscalidad, para contribuir al adecuado aprovechamiento del actual parque de vivienda, y de esta forma aumentar la oferta de vivienda y contener la escala de precios, tanto de venta como alquiler.
- Opinamos que el Programa Bizigune del Departamento de Vivienda es una iniciativa positiva en la medida en que permite la ocupación de viviendas vacías y fomenta el alquiler protegido para colectivos de ingresos medios-bajos. Sin embargo, la creación de una nueva sociedad pública como herramienta nos lleva a preguntarnos si la proliferación de entidades gestoras de servicios de vivienda del Departamento no dificulta su conexión con la ciudadanía, y si no sería mejor una sola sociedad pública que gestione VPO, alquiler, movilización de viviendas vacías, etc., fácilmente identificable y de fácil acceso al público.
- En todo caso, los resultados prácticos conseguidos hasta la fecha son cuantitativamente muy limitados. Desde su entrada en funcionamiento se han conseguido captar y poner en alquiler alrededor de 2.000 viviendas, y al finalizar el Plan Director 2006-2009 se pretende alcanzar la cifra de 5.000 viviendas, es decir, 3.000 viviendas más de las ya existentes. Además, cabe señalar que el objetivo de llegar a movilizar 5.000 viviendas vacías ya fue el objetivo inicial del Plan Director 2002-2005 y no se cubrieron sus expectativas. En cualquier caso, es evidente que estas cifras representan una minúscula parte del total de viviendas desocupadas en nuestra Comunidad, por lo que este Plan debería ser capaz de asumir objetivos más ambiciosos. En este sentido, teniendo en cuenta el elevado gasto que



supondría incentivar la puesta en el mercado de una parte sustancial del parque de vivienda vacía, garantizar el cumplimiento del Eje 6 requeriría una modificación de la fiscalidad y otras medidas.

- Por tanto, urge adoptar medidas que desincentiven la acumulación de vivienda desocupada como inversión refugio, ya que el gran parque de vivienda vacía es el resultado de haber convertido la vivienda en un refugio para la inversión frente a otras alternativas menos rentables y, aunque el Gobierno Vasco carece de competencias en esta materia, como participe del Órgano de Coordinación Tributaria de la CAPV, debería instar a las Diputaciones Forales a impulsar y coordinar una línea de actuación en esa dirección.
- En este mismo sentido, manifestamos nuestra preocupación por el hecho de que conforme a los Presupuestos de la CAPV de 2005, el coste fiscal de la política de vivienda resultante de los menores ingresos percibidos, representa 2,6 veces el gasto de la Administración Pública en la política de vivienda, y las desgravaciones en vivienda prácticamente duplican el gasto público en vivienda (124/65,9 millones de euros). Ante estos datos, el propio Plan reconoce que la actual fiscalidad "favorece la propiedad frente al alquiler de la vivienda". En base a esos antecedentes parece conveniente, sin perjuicio de una reforma de la fiscalidad, un aumento de la inversión pública en vivienda, de forma que la relación entre ambas magnitudes, coste fiscal e inversión directa, se reduzca del 2,6/1 a 2/1, en sentido similar a la existente en la Comunidad Foral Navarra, donde la relación es de 1/1,88.

#### **Eje 7: Atención de calidad a las personas usuarias de Etxebide**

- Este Consejo opina que es necesario que los ciudadanos tengan un fácil acceso al servicio público de vivienda, tanto personalmente como por medios informáticos, garantizando la información y la gestión de sus propios expedientes. Apostamos, igualmente, por una cierta descentralización del servicio, ahora centralizado en las capitales de los territorios históricos, por lo que se debería estudiar la conveniencia de acercar el servicio a la ciudadanía con la apertura de oficinas en algunas comarcas.

#### **Eje 8: Garantía de función social del parque de vivienda protegida**

- Opinamos que en este eje sería positivo incluir algún tipo de medida para la recogida de información de las rentas de los usuarios de las viviendas protegidas, en cualquiera de sus modalidades, de forma anual, y no solamente respecto a las viviendas en régimen de alquiler protegido. Evidentemente, si el usuario o usuaria, o la unidad convivencial, de una vivienda protegida resulta que destina, por ejemplo, una parte importante de sus ingresos a la adquisición de una segunda vivienda, ya sea en nuestra Comunidad Autónoma o en otra, se estaría posibilitando una función antisocial de dichos adjudicatarios.
- Otras situaciones que no se han contemplado son la adquisición por herencia de una vivienda libre por parte de la unidad convivencial, o el supuesto de que en una unidad convivencial, con el paso del tiempo, las rentas superen el límite máximo establecido. En definitiva, estimamos que el Plan Director tiene fisuras en cuanto al cumplimiento de la función social, que deben ser objeto del correspondiente análisis y la aplicación, si procede, de las correspondiente medidas correctoras, aun reconociendo que se trata de un tema ciertamente delicado y difícil de consensuar.
- Facilitar el acceso a la vivienda supone también luchar contra el fraude, que provoca una asignación incorrecta de los recursos de viviendas disponibles y, en este sentido, es preciso ser rigurosos en la inspección y abordar a lo largo del período de vigencia del Plan la inspección de, al menos, la mitad del parque de vivienda protegida, sea del Gobierno Vasco, los ayuntamientos u otras administraciones. Ese control debería verificar su efectiva ocupación y, en su caso, la ocupación efectiva por las personas adjudicatarias de la vivienda y no por otra persona.

#### **Eje 10: Participación ciudadana en la toma de decisiones**

- Consideramos fundamental la participación ciudadana en las políticas de vivienda y urbanismo y, en este sentido, creemos que no sólo debe producirse la participación individual mediante referendos, consultas, etc., sino también la colectiva, expresada por el asociacionismo en sus diferentes modalidades. Entre estas, la participación de las centrales sindicales resulta de especial interés, ya que son las organizaciones que aglutinan un mayor número de personas. Además, se manifiestan especialmente sensibilizadas con la problemática de la vivienda, debido a la incidencia que ésta tiene en los salarios.

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

- Insistimos en la idea planteada en las consideraciones relativas al Eje 6, de que la inexistencia de una oferta de vivienda suficiente y los elevados precios de la vivienda hacen imprescindible la coordinación de todas las administraciones públicas competentes en materia de vivienda y fiscalidad. En relación a ésta, tenemos que decir, además, que el tratamiento fiscal de la vivienda, si se aborda, debe hacerse con una amplitud de objetivos, para que las personas necesitadas tengan un tratamiento especial, en tanto en cuanto se encuentren en dicha situación. Pero, también, se debería establecer que cuando esas personas mejoren su situación, esto es, cuando ya no sean consideradas de especial protección fiscal por el montante de sus rentas, manteniéndose dicha situación en el plazo de X años que al efecto se determine, deberían igualmente establecerse los mecanismos para que procediesen a la devolución de esos beneficios fiscales extraordinarios.

Concluidas las consideraciones de carácter general, el CES Vasco estima necesario emitir las siguientes específicas:

**Consideraciones específicas****I) Memoria**

- Párrafo último de la página 15, línea anteúltima, se propone sustituir la expresión "...con precios muy asequibles", por la de "...con precios asequibles", ya que la valoración "muy" es, cuanto menos, cuestionable, al referirnos al segmento del mercado de vivienda protegida.
- Página 32, apartado 4.1.4., párrafo último, estimamos que la "actitud ejemplarizante y de liderazgo" en la lucha contra la siniestralidad en la construcción debe ser valorada como tal no por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sino por el sector en el que se ha implantado y por los agentes que lo integran, y parece ser que no se ha realizado ninguna encuesta al respecto o, al menos, este Consejo no la conoce.
- Página 41: Al hablar del nivel de ingresos de las personas demandantes inscritas en Etxebide, debería reflejarse la periodicidad con que se actualizan dichos datos.
- Párrafo 4, página 71.: Debería ofrecerse el dato del número de las segundas y posteriores transmisiones que ha tenido en cuenta el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, y también sería interesante conocer cuántas han sido las transmisiones totales que se han realizado.

**II) El Plan****Misión y principios inspiradores.**

- Página 76, párrafo anteúltimo, deberían señalarse cuáles son las "respuestas adecuadas" a las situaciones de las personas en mayor dificultad, o hacer una remisión al apartado del Plan Director en que se tratan.

**Eje 1: Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías.**

- Página 79, párrafo 4 del apartado 1.1., sería conveniente especificar los costes estimativos del mantenimiento del parque permanente o semipermanente de alquiler público al que se hace referencia.

**Eje 4: Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación.**

- Página 98, apartado 4.1, párrafo segundo, estimamos muy ambicioso el objetivo planteado de asumir el liderazgo, por parte del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, en la calidad, la sostenibilidad, la seguridad y la innovación en la edificación de vivienda de la CAPV.
- Página 103, en el párrafo 1º del apartado sobre "Colaboración con los agentes del sector", se establece que "...el Departamento...habilitará nuevos mecanismos para fomentar la colaboración con otros agentes del sector..." Consideramos oportuno que se relacionen de forma expresa esos nuevos mecanismos.

**Eje 6: Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido**

- Página 111, párrafo único del apartado acerca de "potenciar Bizigune con más medios económicos y humanos": Se anuncia la necesidad de aumentar los recursos económicos y humanos de Bizigune para alcanzar los objetivos establecidos en el Plan Director, pero no se dice de qué forma, ni en qué territorios, etc. Se considera oportuno el desarrollo pormenorizado de esta línea de actuación para que podamos pronunciarnos al efecto.

**Eje 9: Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad**

- Página 124: Desde la necesidad de ajustar en mayor medida la oferta de vivienda protegida a las necesidades de diferentes colectivos, consideramos necesario fijar unos porcentajes para cada uno de los apartados que aparecen en el cuadro B.8., referidos a los cupos a aplicar en los sorteos de vivienda de protección pública.

**Eje 10: Participación ciudadana en la toma de decisiones**

- Página 130, último párrafo, sería interesante que se delimitase el concepto de "personal relevante" del Departamento, al hablar de la creación de un grupo estable de trabajo liderado por la Dirección de Participación Ciudadana.

**Seguimiento y evaluación del Plan**

- Páginas 139-140: Deberían relacionarse los indicadores, tanto para la Evaluación de la eficacia del Plan, como para la Evaluación de la eficiencia del Plan. Así mismo, opinamos que debería estar ya fijado el sistema de indicadores para la Evaluación del progreso y que, por tanto, en el texto que se somete a nuestro análisis, deberían relacionarse estos indicadores.

## IV.- CONCLUSIONES

El CES Vasco estima que el Plan Director de Vivienda 2006-2009, como documento marco que regulará durante los próximos años el mercado de la vivienda a través del posterior desarrollo legislativo, es no sólo oportuno, sino necesario, dada la actual situación del mercado y su evolución previsible.

Sin embargo, creemos, tal y como se ha expresado en el cuerpo de este Informe, que este Plan requiere las modificaciones expuestas en sus Consideraciones, de manera que su apuesta por la vivienda protegida se complemente con otras iniciativas que dinamicen el mercado de la vivienda y potencien la figura del alquiler, facilitando el acceso a la vivienda a todos los segmentos de la sociedad.

En Bilbao, a 25 de octubre de 2006

Vº Bº El Presidente  
Antxon Lafont Mendizabal

El Secretario General  
Javier Muñecas Herreras

## ANEXO

### VOTO PARTICULAR FORMULADO POR EL SINDICATO ELA

El Gobierno Vasco envía proyectos de planes, decretos o leyes al CES con el objetivo de poder considerar las sugerencias del CES antes de que el plan, decreto o ley sea aprobado en Consejo de Gobierno. Como consecuencia, el criterio seguido en el CES hasta el Plan Director de Vivienda 2006-2009 ha sido el de emitir dictámenes antes de que los planes, decretos o leyes hayan sido aprobados.

El Plan de Director de Vivienda 2006-2009 fue aprobado por el Consejo de Gobierno antes de la elaboración del dictamen del CES, motivo por el que ELA consideró que no procedía que el CES emitiera dictamen. Esta la razón por la que ELA no participó en la elaboración del dictamen, y por la que emite su voto contrario al mismo.

ELA no comparte algunas cuestiones reflejadas en el informe aprobado, entre las que destaca la afirmación de que el precio de las viviendas protegidas no cubre los costes de su construcción.

La valoración de ELA sobre el Plan Director de Vivienda 2006-2009 es la siguiente:

El Plan de Vivienda 2006-2009 ha sido aprobado por Gobierno Vasco en el mes de octubre, prácticamente al final del primer ejercicio de ejecución; es un Plan por tanto, que llega tarde. Falta además de concreción en muchos aspectos y de rigor en otros. Pero el aspecto del Plan que más llama la atención, es sin duda, el contraste entre el discurso y las actuaciones concretas. Así:

1. **NO CUBRE LAS NECESIDADES SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Actualmente existe en la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) una necesidad de acceso de 87.715 viviendas, necesidad que ha aumentado en los últimos años. Además, decenas de miles de personas pretenden independizarse en los años de vigencia del Plan.

Sin embargo, el Plan de Vivienda sólo prevé cubrir 30.000 necesidades en 4 años (7.500 de media al año), lo que resulta muy insuficiente para responder a las necesidades de vivienda.

2. **ESCONDE UNA ESCASA DOTACIÓN PRESUPUESTARIA**

El Plan muestra una tendencia continuista en el gasto público en vivienda. En concreto, se aprecia que éste seguirá siendo del torno al 0,3% del PIB durante los ejercicios de la vigencia del mismo. Así, seguirá sin destinarse al gasto público en vivienda el suficiente dinero para poder garantizar el derecho a una vivienda digna.

*DOTACIÓN PRESUPUESTARIA DEL DPTO. DE VIVIENDA (millones €)*

2006	2007	2008	2009	2006-2009
180	187	193	200	760

*Fuente: Plan Director de Vivienda 2006-2009*

### 3. PRIMA LA CONSTRUCCIÓN FRENTE A SACAR LAS VIVIENDAS VACÍAS AL MERCADO

El Plan dice apostar por el desarrollo social y medioambientalmente sostenible de la ciudad nueva, y la puesta en valor de la ciudad construida. Sin embargo, 27.000 de la demanda satisfecha (más del 80% del total) se centra en la construcción de viviendas nuevas, quedando medidas más deseables, como la movilización de la vivienda vacía, con un protagonismo residual.

En concreto, se fija como objetivo que 5.000 *inquilinos* puedan acceder en alquiler a una vivienda vacía. Esto supone un descenso respecto las 5.000 *viviendas* vacías que pretendía sacar al mercado el plan anterior, ya que:

- Se restan las 2.000 viviendas que ya han sido sacadas al mercado.
- Las 5.000 viviendas del plan anterior pueden alojar a más de 5.000 personas en alquiler.

El número de viviendas que el Plan pretende sacar al mercado es muy escaso, ya que el INE cifra en 89.000 el número de viviendas vacías, y según el Gobierno Vasco son 26.691 las viviendas vacías susceptibles de salir al mercado.

### 4. OPTA POR LA VENTA EN DETRIMENTO DEL ALQUILER

El Plan pretende destinar a alquiler el 31,4% de las viviendas protegidas construidas, por lo que la mayoría (68,5%) se reserva para la propiedad.

Otro indicador de la primacía que se le da a la propiedad en este Plan es que la promoción de viviendas para alquiler tan sólo aumenta en un 16% respecto al Plan de Vivienda 2002-2005, mientras que la promoción de viviendas para venta lo hace en un 108%.

Así y a pesar de que el discurso oficial incide en la necesidad de potenciar el alquiler en las viviendas protegidas, el porcentaje del alquiler en la promoción de viviendas en el Plan es inferior a los dos planes anteriores (45,1% en el Plan 2002-2005, y 48,5% en el Plan 2000-2003).

Además, de las 8.500 viviendas proyectadas a alquiler, tan sólo el 35,3% está destinada al parque permanente en alquiler, y el 64,7% restante al parque transitorio.

OBJETIVOS SOBRE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA. PLANES DE VIVIENDA 2000-2003, 2002-2005, 2006-2009.

	2000-2003	2002-2005	2006-2009
ALQUILER	6.800	7.300	8.500
PROPIEDAD	7.200	8.900	18.500
TOTAL	14.000	16.200	27.000
% ALQUILER	48,6%	45,1%	31,5%
% PROPIEDAD	51,4%	54,9%	68,5%

*Fuente: Plan Director de Vivienda 2006-2009*

Escuchamos constantemente que en Euskal Herria hay una cultura de la propiedad, pero este es sólo un ejemplo más que muestra que las políticas públicas inciden en que la opción por la propiedad supere a la del alquiler.

### CONCLUSIONES

ELA considera que los objetivos planteados en el Plan de Vivienda 2006-2009 son completamente insuficientes para solucionar el problema actual de la vivienda, garantizando el acceso de todas las personas a una vivienda digna. Ello está directamente relacionado con la insuficiente dotación presupuestaria que se destina al gasto público en vivienda.

Considera además que los objetivos teóricos que plantea el Plan y las cifras en las que realmente se materializa son contradictorios. Así, por ejemplo, mientras el discurso oficial se muestra a favor del alquiler y la sostenibilidad ambiental, las actuaciones reales se centran en construir nuevas viviendas, y destinarlas fundamentalmente a la propiedad.