

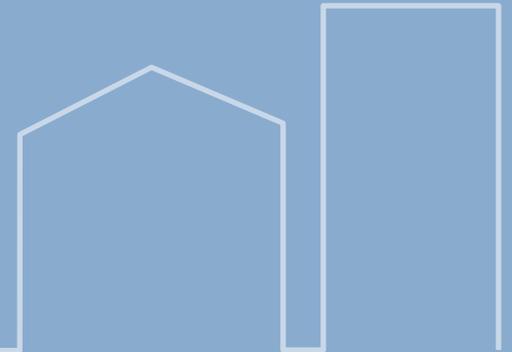
# Plan Director de Vivienda 2013-2016

**Resumen Ejecutivo**

11 de Diciembre 2013



Departamento de  
Empleo y Políticas Sociales



## A. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO DEL SECTOR DE VIVIENDA EN LA CAE

### SITUACIÓN ACTUAL SECTOR VIVIENDA EN LA CAE

- **Contexto distinto** que los anteriores Planes de Vivienda: profunda **crisis económica y financiera**, elevado **desempleo** y dificultades de financiación, **restricciones presupuestarias** de las administraciones.
- Aumento de las **personas en dificultad de acceso y mantenimiento de una vivienda en propiedad**.
- **Nuevos colectivos con dificultad de acceso** a la vivienda, como los desahuciados y las personas que no pueden acceder al crédito, aun teniendo vivienda adjudicada.
- **Disminución de la demanda de compra de vivienda y aumento de la oferta excedentaria de vivienda sin vender**. Descenso de precios de venta de vivienda libre y dificultades para el sector de la construcción.
- Aumento de **viviendas deshabitadas** en manos de particulares, promotoras y entidades financieras.
- Elevado número de edificios con **necesidades de rehabilitación**.
- El **alquiler** se presenta como la opción más viable para muchos demandantes de vivienda.
- **Presencia reducida del alquiler en la CAE**: no resulta atractiva a promotores ni ofrece la seguridad, garantías e incentivos demandados por propietarios e inquilinos.

DIAGNÓSTICO DAFO DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN LA CAE



## B. FORMULACIÓN DE LA ESTRATEGIA: Misión y Visión del PDV 2013-2016

### MISIÓN

Facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible, a las personas que no pueden disponer de ella en el mercado libre, en especial aquellas en necesidad social debido a la crisis económica, mediante el fomento del alquiler a medio-largo plazo como forma de adjudicación preferente de vivienda pública, actuando de forma prioritaria sobre el parque construido, e impulsando la rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, todo ello, actuando de forma coordinada y consensuada con todas las instituciones y agentes que actúan en el sector de la vivienda.

### VISIÓN

La visión del Departamento de Empleo y Políticas Sociales es lograr constituir un parque de vivienda protegida, que dé respuesta a las necesidades de la sociedad, con variedad de condiciones de uso y disfrute, con una dimensión adecuada en cada uno de sus formatos, mediante estrategias que fomenten el alquiler a medio-largo plazo y actuando en especial sobre el parque edificado, propiciando un cambio en el modelo de generación del parque de viviendas y en la gestión del mismo, adecuándolo a los recursos existentes, y a los instrumentos administrativos y legales, y atendiendo de manera especial a las situaciones de emergencia social derivadas de la situación económica.



## B. FORMULACIÓN DE LA ESTRATEGIA: Principios Inspiradores del PDV 2013-2016

### PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2013-2016

- **Valor de la dignidad de las personas**, merecen tener un lugar donde desarrollar su vida.
- Orientación preferente a la atención de **situaciones de necesidad social** derivadas de la crisis económica.
- Facilitar el acceso a la vivienda, no a la propiedad de la misma. Se potencia el **alquiler** como forma más justa de adjudicar la vivienda pública.
- Implantación de medidas urgentes de **impulso a la demanda para ocupación del parque** en alquiler y venta: flexibilización del acceso a vivienda, diferentes modalidades de acceso en el mismo edificio de viviendas, actuaciones diferentes según territorios, medidas temporales de choque para facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos prioritarios y para dotar de las suficientes garantías al alquiler tanto para el inquilino como para el arrendador.
- **Impulso a la rehabilitación, renovación y regeneración urbana**: poner en valor la ciudad construida, en especial en aquellas actuaciones que tienen como objetivo la mejora de la sostenibilidad y el ahorro energético.
- Búsqueda del **equilibrio territorial**: actuar sobre el stock de viviendas teniendo en cuenta la variable territorial, para disminuir la sobreoferta existente en Araba y el exceso de demanda localizada en muchas poblaciones de Bizkaia y Gipuzkoa.
- **Coordinación interadministrativa**, con el objetivo de poder tratar de una manera más eficaz y eficiente los retos que se plantean en materia de vivienda pública.
- Definir con **mayor precisión la demanda real de vivienda**; redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda adecuándolo a la necesidad real de manera que se puedan tener en cuenta las necesidades de cada colectivo para favorecer el acceso de los colectivos prioritarios.
- **Cooperación con el sector privado**. Búsqueda de parámetros económicos y financieros que hagan posible la implicación del sector privado en la promoción y adquisición para alquiler.
- Lograr la **máxima eficiencia en la gestión de recursos y mejorar la simplificación administrativa**.
- **Innovación en las acciones y en la ejecución del plan**, estableciendo mecanismos de seguimiento y evaluación que permitan la adaptación a las necesidades y recursos disponibles.

## C. FORMULACIÓN DE LA ESTRATEGIA: Ejes Estratégicos del PDV 2013-2016



## C. FORMULACIÓN DE LA ESTRATEGIA: Ejes Estratégicos y Líneas de Actuación

EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN
<b>EJE 1. IMPULSO DECIDIDO AL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER</b>	<b>1.1: Impulsar el acceso y la promoción de vivienda nueva en alquiler</b> <b>1.2: Proveer un marco regulatorio y fiscal estable y flexible para el mercado de alquiler de particulares</b> <b>1.3: Orientar los recursos a favorecer el alquiler social a personas con necesidad de vivienda</b>
<b>EJE 2. FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS</b>	<b>2.1: Redefinir el Registro de Demandantes de Vivienda</b> <b>2.2: Establecer un sistema de adjudicaciones de vivienda que favorezca a los colectivos prioritarios</b> <b>2.3: Desarrollar programas de trabajo de control de la adjudicación e inspección de viviendas adjudicadas.</b> <b>2.4: Fomentar medidas innovadoras para resolver las necesidades de habitación</b> <b>2.5: Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes</b>
<b>EJE 3. ORIENTAR LOS RECURSOS A LA ADAPTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN A LAS NUEVAS NECESIDADES Y A LA GESTIÓN DE LOS SUELOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN</b>	<b>3.1: Adecuar las tipologías de viviendas a las necesidades actuales</b> <b>3.2: Dotar de mayor flexibilidad a los procesos administrativos de vivienda protegida</b> <b>3.3: Aprovechar suelos ya disponibles para promover futuras actuaciones prioritarias</b> <b>3.4: Revisar el marco normativo que regula tanto la preparación del suelo como la vivienda y sus tipologías</b>
<b>EJE 4. IMPULSAR UN NUEVO MODELO DE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE, SOCIAL, ECONÓMICO E INTEGRADOR CON DIRECTRICES EUROPEAS</b>	<b>4.1. Impulso a la accesibilidad universal</b> <b>4.2: Apoyo a la conservación y mantenimiento de los edificios</b> <b>4.3. Promover un nuevo modelo de gestión global en la rehabilitación</b> <b>4.4: Promover nuevas formas de impulso al empleo relacionadas con la rehabilitación</b> <b>4.5: Potenciar la calidad de la vivienda</b>
<b>EJE 5. DISMINUCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS</b>	<b>5.1. Movilizar vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido</b> <b>5.2. Mejorar los sistemas de detección e identificación de las viviendas deshabitadas</b>
<b>EJE 6. GESTIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES</b>	<b>6.1. Acentuar la coordinación en políticas sectoriales</b> <b>6.2. Optimizar herramientas y recursos hacia una nueva gobernanza en política de vivienda</b> <b>6.3. Fomentar la participación ciudadana</b>

## C. FORMULACIÓN DE LA ESTRATEGIA: Coherencia Programa de Gobierno-Plan Director de Vivienda 2013-2017

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 está en coherencia con el Programa de Gobierno, al servir como instrumento a los objetivos generales del mismo:

### OBJETIVOS PROGRAMA DE GOBIERNO

1. Nueva estrategia de vivienda para las personas más necesitadas
2. Fomento del alquiler
3. Acceso a la vivienda de los y las jóvenes
4. Apoyo a las personas sin vivienda en riesgo de exclusión
5. Adaptación y edificación de viviendas y edificación sostenible

### EJES ESTRATÉGICOS PDV 2013-2016

- EJE 2 – Favorecer el acceso a vivienda de los colectivos prioritarios
- EJE 1 – Impulso decidido a la vivienda en régimen de alquiler
- EJE 2 – Línea de Actuación 2.5: Impulsar actuaciones para favorecer el acceso a la vivienda de los jóvenes
- EJE 2 – Línea de Actuación 2.4: Fomentar medidas innovadoras para resolver necesidades de habitación
- EJE 4 – Impulsar un nuevo modelo de rehabilitación sostenible, social, económico e integrador con directrices europeas

## D. OBJETIVOS GLOBALES DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2013-2016

El Plan Director de Vivienda establece unos **objetivos cuantitativos globales** para el periodo 2013-2016, agrupándolos en 4 grandes bloques:

- ✓ **Actuaciones de promoción de vivienda en alquiler y alquiler**
- ✓ **Otras actuaciones de vivienda**
- ✓ **Actuaciones de rehabilitación**
- ✓ **Actuaciones de suelo**

El Plan Director de Vivienda 2013-2016 contempla un **volumen total de actuaciones de casi 100.000** en las diferentes modalidades de intervención.

Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016

Nº de actuaciones	Nº de viviendas				Total 2013-2016
	2013	2014	2015	2016	
<b>Actuaciones de promoción de vivienda nueva</b>					
<b>Objetivo total nueva promoción</b>	<b>1.750</b>	<b>1.850</b>	<b>2.050</b>	<b>2.350</b>	<b>8.000</b>
<b>Total alquiler</b>	<b>550</b>	<b>750</b>	<b>1.100</b>	<b>1.550</b>	<b>3.950</b>
<i>ADA</i>	350	400	400	500	1.650
<i>Vivienda social en alquiler</i>	200	100	200	300	800
<i>Viviendas protegidas y concertadas en alquiler</i>	-	100	200	300	600
<i>Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra</i>	-	150	300	450	900
<b>Total venta</b>	<b>1.200</b>	<b>1.100</b>	<b>950</b>	<b>800</b>	<b>4.050</b>
<i>Vivienda protegidas y concertadas para venta</i>	1.200	900	800	700	3.600
<i>Viviendas tasadas autonómicas en venta</i>	-	150	100	50	300
<i>Viviendas tasadas municipales en venta</i>	-	50	50	50	150
<b>Por agente promotor</b>	<b>1.750</b>	<b>1.850</b>	<b>2.050</b>	<b>2.350</b>	<b>8.000</b>
<i>Departamento</i>	250	200	300	400	1.150
<i>Visesa</i>	500	600	650	700	2.450
<i>Ayuntamientos y sociedades municipales</i>	200	250	250	300	1.000
<i>Privados</i>	800	800	850	950	3.400
<b>Otras actuaciones de vivienda</b>					
<b>Vivienda vacía e intermediación alquiler libre</b>	5.680	5.800	6.300	6.750	8.080
<b>Movilización de vivienda vacía – Programa Bizigune</b>	5.400	5.450	5.600	5.750	5.750
<b>Nuevo programa de intermediación alquiler – Programa ASAP</b>	280	350	700	1.000	2.330
<b>Nuevo programa compra vivienda protección destinada a alquiler</b>	-	50	200	400	650
<b>Nuevo programa rehabilitación de vivienda deshabitada con destino a alquiler</b>	-	50	200	400	650
<b>Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana</b>	-	700	1.000	1.250	2.950
<b>Prestación Complementaria de Vivienda</b>	25.100	27.000	27.000	27.000	106.100

## E. PRESUPUESTO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2013-2016

El **presupuesto total estimado para lograr los objetivos previstos en el periodo 2013-2016 asciende a 460.383.933 euros:**

✓ En la **distribución anual de este presupuesto**, a los años 2013 y 2014 se destinará una parte menor, un 15% y un 19% respectivamente del total del presupuesto, y a los años 2015 y 2016 se destinará anualmente un 33% del total del presupuesto estimado.

✓ Las **partidas más importantes** en el presupuesto del PDV 2013-2016 son las de **promoción en alquiler (25% del presupuesto total) y rehabilitación (21% del presupuesto total) y otras actuaciones de vivienda (29% del presupuesto)**, que engloba las siguientes actuaciones:

- ✓ Movilización de vivienda vacía y Programa de intermediación del alquiler
- ✓ El nuevo programa de compra de vivienda de protección pública destinada a alquiler para particulares
- ✓ El nuevo programa de rehabilitación de vivienda deshabitada con destino a alquiler
- ✓ Nueva vivienda creada en procesos de rehabilitación y regeneración urbana.

Presupuesto total del PDV 2013-2016 por actuaciones del Dpto. y Sociedades  
(sin incluir los gastos comprometidos, ni los gastos de personal y funcionamiento u otros similares).

	2013	2014	2015	2016	TOTAL 2013-2016
Promoción en alquiler	5.390.753	15.638.722	45.888.591	65.842.328	<b>132.760.393</b>
Promoción en derecho de superficie / venta	4.000.000	11.015.000	36.545.000	5.150.000	<b>56.710.000</b>
Rehabilitación	17.716.800	19.760.000	25.991.889	30.372.252	<b>93.840.941</b>
Obtención de suelo	13.500.000	13.500.000	15.000.000	15.000.000	<b>57.000.000</b>
Otras actuaciones de vivienda	26.158.540	28.554.545	30.904.421	34.455.094	<b>120.072.600</b>
<b>TOTAL</b>	<b>66.766.093</b>	<b>88.468.267</b>	<b>154.329.901</b>	<b>150.819.673</b>	<b>460.383.933</b>

## D. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### PROCESO DE PREANÁLISIS

- Fase 1: Validación: Eliminación de elementos que no son realmente propuestas (son opiniones, comentarios...)
- Fase 2: Integración: Agrupación de propuestas coincidentes para elaborar el listado final de propuestas a someter a un estudio pormenorizado.

### 2º ESTUDIO PORMENORIZA DO

- 492 ideas, de las cuales un 73% ya están reflejadas en el Plan

### 3º ANÁLISIS

- Desgranar las líneas de estudio y trabajo más novedosas propuestas por la ciudadanía y los agentes externos, incorporándolas como **7 nuevas acciones al Plan**.