



**PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y
REGENERACIÓN URBANA 2010-2013**

VALORACIÓN DE ELA

15 de abril de 2011

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN

1.- EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

1.1. Cumplimiento de los objetivos del Plan director de Vivienda 2006-2009

1.2. Peso del sector privado en la construcción de vivienda de protección pública durante la vigencia del Plan Director de Vivienda 2006-2009 y 2002-2005

2.- OBJETIVOS NUMÉRICOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

2.1.- Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

2.1.1.- Promoción de vivienda de protección pública

2.1.2.- Vivienda vacía e intermediación alquiler libre

2.1.3.- Otros programas para favorecer el acceso a la vivienda

2.2.- Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

2.3.- Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

3.- CAMBIOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013 EN LAS DIRECTRICES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

3.1. Cambios en el acceso a la vivienda de protección pública

3.2. Cambios relacionados con el alquiler de la vivienda de protección pública

3.3. Cambios en el margen económico de la promoción de vivienda de protección pública

3.4. Cambios en relación al suelo

4.- CONCLUSIONES DEL PLAN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

0.- INTRODUCCIÓN

En este documento analizaremos el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 (en adelante el Plan) que fue aprobado por el Gobierno Vasco el 28 de diciembre de 2010, a finales del primer año de su vigencia, lo que supone que a lo largo de todo el ejercicio 2010, la política de vivienda no tuvo como referencia el Plan.

El Plan tiene un coste de 644,6 millones de euros¹ para los 4 años de su vigencia (114,4 millones para 2010, 129 millones para 2011, 190,1 millones para 2012, y 211,1 millones para 2013). En términos de PIB plantea para 2010 y 2011 un esfuerzo económico inferior al realizado en los 3 años anteriores².

En este documento comenzaremos estudiando la evaluación del Plan anterior, analizaremos los objetivos del Plan, así como los principales cambios que plantea, y extraeremos una serie de conclusiones.

Una de las diferencias del Plan respecto a los anteriores es que la participación en torno a su elaboración básicamente se ha limitado a las aportaciones individuales realizadas por Internet y las provenientes del Pacto Social por la Vivienda.

En relación a las aportaciones por Internet, parece que el Plan se haya limitado a recoger aquellas que el Gobierno pretendía incorporar con anterioridad, o las que ya existen en la actualidad.

ELA ya valoró negativamente el Pacto Social por la Vivienda, señalando, entre otras cuestiones, que se trataba de socorrer al sector privado de la construcción. En este sentido, y como constataremos en este documento, el Plan refleja el espíritu del Pacto, y plantea beneficiar al sector privado en el mercado de las viviendas de protección pública.

1.- EVALUACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

Antes de entrar a valorar el Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, analizaremos el cumplimiento del Plan de vivienda 2006-2009 (en adelante el anterior plan).

1.1. Cumplimiento de los objetivos del Plan director de Vivienda 2006-2009³

En este apartado examinaremos el cumplimiento del Plan Director de Vivienda 2006-2009 en cuanto a sus principales objetivos se refiere, es decir, en relación al número de viviendas de protección pública a construir, de viviendas vacías a sacar al mercado, de viviendas a rehabilitar y de viviendas para las que obtener suelo que pretendía alcanzar el plan anterior.

Comenzando por la **construcción** de viviendas de protección pública, los datos nos muestran que tan sólo se ha edificado el 81,8% de las 27.000 viviendas que planteaba. Si analizamos el cumplimiento de estos objetivos en función del destino de estas viviendas, el tipo de las mismas, o quien las ha construido, vemos que:

- El principal déficit en la promoción de viviendas se produce en las viviendas públicas para *alquiler*, ya que tan sólo se han construido 4.936 de las 8.500 viviendas que estimaba edificar para destinarlas al alquiler, es decir, el 58,1%.
- En cuanto a la calificación, las viviendas *tasadas autonómicas*⁴ son las que peor cumplimiento ha tenido (4,9%), seguido de los alojamientos dotacionales⁵ (36,8%), y de las viviendas sociales⁶ (56,5%). Por su parte, se ha construido el 75,4% de las viviendas tasadas municipales⁷ y el 94% de las viviendas de protección oficial que contemplaba el plan anterior.
- Llama la atención el hecho de que el *Departamento* tan sólo haya cumplido el 34,4% de los objetivos en promoción de viviendas, y VISESA un 65%, mientras que los Ayuntamientos han cumplido con el 99,4%, y los promotores privados con el 98,8%.

Es decir, se puede observar un menor cumplimiento de los objetivos en las viviendas de protección pública de menor rendimiento económico, así como en las viviendas programadas para el propio Departamento o su sociedad pública, VISESA.

En relación al **alquiler de vivienda vacía**, el Plan 2006-2009 pretendía pasar de las 2.605 viviendas alquiladas mediante el programa Bizigune en 2006 a las 5.000 en 2009, pero tan sólo ha llegado a las 4.557, lo que supone un cumplimiento de un 91,1% (cabe decir que el Plan Director de Vivienda 2002-2005 también tuvo como

objetivo llegar a las 5.000 viviendas vacías sacadas al mercado, pero tan sólo llegó a las 1.907).

Gracias al Plan extraordinario de Rehabilitación, que duplicó el número de actuaciones en rehabilitación en el ejercicio 2009, el objetivo de **rehabilitación y regeneración urbana** se vio superado en el plan anterior, con un cumplimiento del 113,2%.

En cuanto a la **obtención de suelo** se refiere, tan sólo se ha cumplido el 68,9% del objetivo recogido en el Plan 2006-2009, lo que significa haber obtenido suelo para la edificación de 16.526 viviendas.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL
PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2006-2009

	Objetivo	Realización	Cumplimiento (%)
Promoción de viviendas de protección pública	27.000	22.098	81,8
Alquiler de vivienda vacía	5.000	4.557	91,1
Rehabilitación y regeneración urbana	51.250	58.003	113,2
Obtención de suelo	24.000	16.526	68,9

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

La conclusión, por tanto, es que tan **sólo** se ha **cumplido** el objetivo de **rehabilitación y regeneración urbana** del plan de vivienda anterior.

1.2. Peso del sector privado en la construcción de vivienda de protección pública durante la vigencia del Plan Director de Vivienda 2006-2009 y 2002-2005

Los datos evidencian un **gran peso de la iniciativa privada en la construcción de vivienda de protección pública**. En concreto, las constructoras privadas llegaron a edificar de media un 59,6% de las viviendas de protección pública en el periodo 2002-2005, y un 67,4% en el 2006-2009⁸. Sin embargo, su **participación** en las viviendas de protección pública construidas para el **alquiler** es mucho **más baja**, siendo del 34,7% y el 44,4% respectivamente⁹.

Y eso, a pesar de las *ayudas* que reciben las *constructoras* para *este tipo de construcción*. En concreto, entre 2002 y 2009, recibieron para esta labor 98 millones de euros en subvenciones y otros 136 millones de subsidios, 234 millones en total¹⁰.

Información más detallada al respecto muestra que las constructoras privadas embolsaron 49.156 euros de media por vivienda en concepto de ayudas para la promoción en alquiler en el ejercicio 2009, y 62.100 en el 2008¹¹.

EVOLUCIÓN DE LAS AYUDAS MEDIAS POR VIVIENDA CONCEDIDAS
PARA LA PROMOCIÓN EN ALQUILER. CAPV, 2002-2009¹²

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
26.595	30.583	28.648	24.589	35.940	46.003	62.100	49.156

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Asimismo, se puede observar que las constructoras privadas tienen una **mayor presencia en las viviendas de protección pública de mayor rendimiento económico**, siendo prácticamente nula en las de escaso margen económico. Los datos muestran que la iniciativa privada construyó de media el 1,3% de las viviendas sociales y el 57,6% de las VPO en el periodo 2002-2005 y el 2,8% y 64,7% respectivamente, en el espacio de tiempo 2006-2009¹³.

La conclusión es que la iniciativa privada tiene una presencia elevada en la construcción de viviendas de protección pública, pero sólo en las que mayor margen económico presentan, a pesar de que reciben financiación pública para construir viviendas de menor beneficio económico, como son las viviendas públicas en alquiler.

**2.- OBJETIVOS NUMÉRICOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y
REGENERACIÓN URBANA 2010-2013**

El Plan de Vivienda se divide en **5 objetivos** o ejes principales, siendo éstos los siguientes:

- Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler
- Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana
- Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo
- Eje 4: Optimizar los recursos e instrumentos al servicio de la política de vivienda

- Eje 5: Avanzar hacia una nueva gobernanza de la política de vivienda

Tal y como se puede observar en la tabla siguiente, los objetivos cuantitativos del Plan pueden ser englobados dentro de los 3 primeros ejes, que analizaremos en los apartados siguientes.

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y
REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

EJE	OBJETIVO	Nº ACTUACIONES
Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler	Promoción de vivienda de protección pública	20.000
	Vivienda vacía e intermediación alquiler libre	7.000
	Renta Básica de Emancipación para alquiler jóvenes	8.000
	Locales calificados como vivienda protegida	850
	Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales y ARIS	1.350
	Nuevas viviendas creadas procesos rehabilitación urbana	2.800
Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana	Rehabilitación y regeneración urbana	70.500
Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo	Obtención de suelo	19.500

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

2.1.- Eje 1: Favorecer el acceso a la vivienda, orientando los recursos preferentemente al alquiler

2.1.1.- Promoción de vivienda de protección pública

El Plan pretende construir **20.000 viviendas** de protección pública en sus 4 años de duración, lo que supone una reducción de 7.000 respecto al objetivo del anterior plan, es decir una disminución del 25,9%. De igual forma, las 20.000 viviendas del Plan también suponen un descenso de 2.098 viviendas en relación a lo realmente construido durante la vigencia del plan anterior, es decir, un 9,5% menos.

El objetivo propuesto para el ejercicio 2010 (3.450 viviendas) ha sido superado en 1.500, ya que en ese ejercicio se han construido 4.950 viviendas de protección pública. En cuanto a la evolución del ejercicio 2010 respecto a los anteriores, el número de viviendas de protección pública construidas en 2010 también supera en

1.750 a las del ejercicio 2009. Sin embargo, en 2008 se construyeron 1.309 más, en 2007 2.360 más, y en 2006 389 más que en 2010.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA CONSTRUIDAS. CAPV, 2006-2010¹⁴

2006	2007	2008	2009	2010
5.339	7.310	6.259	3.190	4.950

Fuentes: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, Observatorio Vasco de Vivienda

Preferencia al alquiler

El Plan dice que pretende dar preferencia a la modalidad del alquiler en las viviendas de protección pública. De esta forma, establece que 8.100 de las viviendas construidas (el 40,5%) serán para el *alquiler*, y 11.900 (el 59,5%), para la *venta* (en la tabla de abajo se puede observar la distribución detallada de este reparto en función del tipo concreto de cada vivienda).

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y
REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

	Nº	%
Alojamientos dotacionales	3.500	17,5
Vivienda social en alquiler	3.700	18,5
Viviendas protegidas y concertadas en alquiler	900	4,5
TOTAL ALQUILER	8.100	40,5
Viviendas protegidas y concertadas para venta	9.000	45
Viviendas protegidas en alquiler con opción de compra	1.000	5
Viviendas tasadas autonómicas en venta	400	2
Viviendas tasadas municipales en venta	1.500	7,5
TOTAL VENTA	11.900	59,5
TOTAL	20.000	

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Si bien es cierto que el porcentaje propuesto para la promoción de viviendas de protección pública en **alquiler** es mayor en el plan actual que en el plan 2006-2009 (40,5% y 31,5% respectivamente), no es menos cierto que este porcentaje es inferior al de los planes 2000-2003 y 2002-2005, que contemplaban una cuota de alquiler del 48,6% y 45,1% respectivamente¹⁵.

ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA
(%/TOTAL DE PROMOCIÓN)¹⁶

2000-2003	2002-2005	2006-2009	2010-2013
48,6	45,1	31,5	40,5

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Presencia del sector privado

El Plan sigue proporcionándole una alta presencia al sector privado en la construcción de viviendas de protección pública, ya que le asigna el 34% (frente al 12,5% del Departamento, el 42,5% de Visesa, y el 11% de ayuntamientos y sociedades municipales).

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA.
PROMOCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA POR AGENTE
PROMOTOR 2010-2013

	Nº	%
Departamento	2.500	12,5
Visesa	8.500	42,5
Ayuntamientos y sociedades municipales	2.200	11
Privados	6.800	34

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

2.1.2.- Vivienda vacía e intermediación alquiler libre

El Plan de Vivienda pretende llegar a movilizar **7.000 viviendas** vacías para destinarlas a alquiler protegido. Para ello cuenta con dos instrumentos:

- 1.- El programa de alquiler de vivienda vacía ya existente, *Bizigune*, con el que pretende llegar a las 5.000 viviendas movilizadas, que es el máximo que se pretende movilizar mediante éste. En concreto, el Plan dice que el coste del mismo es demasiado elevado para la Administración (además de que no sirve para conseguir un parque público de viviendas en alquiler), de forma que no se plantea aumentar el número de viviendas que inicialmente se estimó movilizar mediante éste.

2.- Con el nuevo programa de intermediación al alquiler se pretenden movilizar 2.000 viviendas durante los 4 años de duración del Plan. Este nuevo programa pretende explorar “nuevas fórmulas de colaboración con agentes públicos y privados para la realización de labores de intermediación entre la oferta y la demanda en el mercado libre”, así como “trabajar en la puesta en valor y divulgación de las Juntas Arbitrales de Consumo de Euskadi, como herramienta válida para la resolución de los diferentes conflictos que puedan surgir entre propietarios/as e inquilinos/as”. La diferencia con Bizigune consistirá en que en este programa, la administración no costeará la diferencia entre el alquiler protegido que paga el inquilino (inferior al 30% de los ingresos brutos de la unidad convivencial) y la renta de mayor cuantía que recibe el propietario, tan sólo actuará como intermediario entre ambas partes.

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR 2010-2013.

VIVIENDA VACÍA E INTERMEDIACIÓN ALQUILER LIBRE

	Objetivos 2006-2009	Realización 2006-2009	Objetivos 2010-2013
Alquiler de vivienda vacía	5.000	4.557	5.000
Nuevo programa de intermediación alquiler			2.000
TOTAL	5.000	4.557	7.000

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

2.1.3.- Otros programas para favorecer el acceso a la vivienda

Además de la promoción de viviendas de protección pública y la movilización de viviendas vacías para su alquiler, el Plan contempla los siguientes programas para favorecer el acceso a la vivienda:

- La Renta Básica de Emancipación.

Consiste en una dotación mensual de 210 euros para alquiler destinada a jóvenes entre 22 y 30 años que tengan ingresos inferiores a los 22.000 euros brutos. Se trata de una promesa electoral de Rodríguez Zapatero y por tanto, de una dotación que en realidad la da el Estado español, siendo el Gobierno Vasco un mero agente de gestión de la misma. Así que aunque el Plan recoja conceder la Renta Básica de Emancipación a 8.000 personas, hay que tener en cuenta que quien concede la ayuda, es en realidad el Gobierno español, existiendo un

Convenio de Colaboración para la gestión de dicha renta, por lo que no consideramos estas viviendas como objetivo para favorecer el acceso a la vivienda del Gobierno Vasco.

- *Locales calificados como vivienda protegida.*

El Plan pretende calificar como vivienda protegida **850 viviendas** durante sus 4 años de vigencia, 100 más que el plan anterior.

- *Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales y Áreas de Rehabilitación Integrada (ARIS).*

El Plan proyecta subvencionar a fondo perdido la compra de 1.350 viviendas de segunda mano destinadas a vivienda habitual en este tipo de áreas , lo que supone un aumento de 850 respecto al Plan anterior.

- *Nuevas viviendas creadas en procesos de rehabilitación urbana.*

El Plan pretende favorecer al acceso a **2.800 viviendas** que pretende crear en procesos de rehabilitación como consecuencia del aumento de la densidad edificatoria y de que en un espacio puedan construirse más viviendas que las que existían con anterioridad. Este programa es una novedad respecto al Plan anterior, que no contemplaba este tipo de actuaciones.

**OTROS OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN
URBANA 2010-2013 PARA FAVORECER EL ACCESO A LA VIVIENDA**

	Objetivos 2006-2009	Objetivos 2010-2013
Renta Básica de Emancipación para alquiler jóvenes		8.000
Locales calificados como vivienda protegida	750	850
Adquisición de viviendas usadas en áreas rurales y ARIS	500	1.350
Nuevas viviendas creadas procesos rehabilitación urbana		2.800

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

La conclusión del primer eje es que el Plan sigue centrando su esfuerzo principalmente en la construcción de viviendas. Plantea construir menos viviendas de protección pública que el anterior, y aunque dice primar el alquiler, esto es cierto en comparación con el plan anterior, pero no respecto a los 2 anteriores. Además, se

constata que el Plan sigue dando un papel importante al sector privado en la construcción de viviendas de protección pública.

2.2.- Eje 2: Reformular y liderar una nueva política de rehabilitación y regeneración urbana

El Plan de Vivienda pretende llegar a la rehabilitación de 70.500 viviendas, lo que supone un aumento del 37,6% respecto a los objetivos del anterior plan, y del 21,5% en relación a la realización del plan precedente.

Aunque el Plan “*propone un cambio drástico en el sistema de ayudas, primando la rehabilitación de edificios, frente a la rehabilitación de viviendas (y otorgando las ayudas en función de objetivos)*” tan sólo plantea que el porcentaje de la rehabilitación de edificios sea el 3,4% del total de rehabilitaciones.

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013 EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

	Objetivos 2006-2009	Realización 2006-2009	Objetivos 2010-2013
Rehabilitación integrada			2.400
Rehabilitación aislada			68.100
TOTAL	51.250	58.003	70.500

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Es decir, aunque se produce un aumento en los objetivos de rehabilitación de viviendas, la mayoría de éstos siguen perteneciendo a rehabilitaciones individuales de vivienda.

2.3.- Eje 3: Promoción de una política activa de gestión del suelo

El Plan de Vivienda plantea la obtención de suelo para 19.500 viviendas, lo que supone un descenso del 18,8% respecto al objetivo del plan anterior, y un aumento del 18% en relación a la realización del mismo.

OBJETIVOS DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y
REGENERACIÓN URBANA 2010-2013 EN MATERIA DE OBTENCIÓN DE SUELO

Objetivos 2006-2009	Realización 2006-2009	Objetivos 2010-2013
24.000	16.526	19.500

Fuente: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013

Al igual que ha ocurrido durante la vigencia de los anteriores planes, éste también plantea **seguir proporcionando suelo a los agentes privados**, ya que frente a un porcentaje del 5,2% en actuaciones de suelo, les proyecta a éstos un porcentaje del 34% en la promoción¹⁷.

3.- CAMBIOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013 EN LAS DIRECTRICES DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Además de los objetivos numéricos, el Plan de Vivienda plantea una serie de cambios en la política de vivienda que resultan interesantes analizar, que procederemos a analizar en este apartado.

3.1. Cambios en el acceso a la vivienda de protección pública

El Plan plantea **aumentar los ingresos máximos de los adquirentes** de las viviendas de protección pública¹⁸, tanto como para la venta como para el alquiler, lo que supone aumentar las posibilidades de acceso de los colectivos de rentas mayores, y disminuir las de quienes menores ingresos tienen, ya que tendrán que participar en los sorteos junto a un mayor número de adquirentes.

3.2. Cambios relacionados con el alquiler de las viviendas de protección pública

El Plan plantea **aumentar los precios de los alquileres** de las viviendas de protección pública para hacerlas más atractivas para la iniciativa privada¹⁹. Así, se

beneficia a la iniciativa privada, por una lado, y se perjudica a las personas adjudicatarias de las viviendas de protección pública para el alquiler, especialmente a quienes obtienen ingresos inferiores.

El Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 propone la figura de las viviendas protegidas en **alquiler con opción a compra**, dejando en manos de una normativa posterior tanto el precio de venta, como la tipología de protección de esas viviendas²⁰. Cabe recordar que las viviendas protegidas en alquiler con opción a compra constituyen una figura nueva surgida en esta coyuntura económica en la que las constructoras se ven con dificultades a la hora de vender las viviendas de protección pública construidas. De esta forma, éstas podrán ofrecer en alquiler las viviendas de protección pública que no les son posible vender en este momento, asegurando su venta en una posterior coyuntura económica menos complicada.

Llama la atención el hecho de que no se plantee de antemano una tipología de vivienda de protección pública y un precio determinado para estas viviendas, que quedarán determinados por factores que desconocemos en la actualidad, que pueden dar lugar a tratos de favor y desigualdades, además de suponer una falta total de transparencia.

El Plan plantea el **alquiler** como medio **para fomentar la movilidad laboral y favorecer la competitividad económica**²¹, razón muy distinta a la de ELA al defender el alquiler de las viviendas de protección pública²².

3.3. Cambios en el margen económico de la promoción de viviendas de protección pública

El Plan programa que el acceso a la propiedad de las viviendas de protección pública sea más costoso, ya que pretende **augmentar los precios** de éstas²³, perjudicando la situación económica, e incluso las posibilidades de acceso de la población adjudicataria de éstas.

En la misma línea, tantea que las **promociones** sean **autosuficientes y equilibradas**²⁴, lo que además de un mayor precio de las viviendas de protección pública, significa que el Fondo de Garantía y Compensación que pretende crear

correrá con los riesgos de pérdidas con los que las constructoras puedan incurrir en las promociones de vivienda de protección pública²⁵.

Asimismo, el Plan plantea **eleva la repercusión de los costes de urbanización** (aumentar los precios), *permitiendo desbloquear urbanizaciones paralizadas*²⁶, al igual que *Reformular y difundir la línea de ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo*²⁷ (ayudar al sector de la construcción en la compra y urbanización del suelo).

Es obvio que el sector privado que participa en la construcción de viviendas de protección pública será beneficiado por estas variaciones.

3.4. Cambios en relación al suelo

El Plan programa utilizar la **venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie** para lograr recursos económicos para la promoción de viviendas en régimen de alquiler, medida que se puso en marcha con anterioridad a la aprobación del Plan²⁸. ELA es de la opinión de que el suelo bajo las viviendas de protección pública debería de seguir siendo de titularidad pública, y no ser vendida, ya que es la única forma de que se consiga un parque público permanente de viviendas²⁹.

Asimismo, el Plan programa dotar a los **Ayuntamientos de más capacidad**, hasta el punto de poder incidir en las reservas obligatorias de viviendas de protección pública³⁰, lo que se contradice con la filosofía del Plan de homogeneizar la política de vivienda en toda la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.- CONCLUSIONES DEL PLAN DE VIVIENDA Y REGENERACIÓN URBANA 2010-2013

Las principales cuestiones a destacar en relación a los objetivos del Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 son las siguientes:

1.- Plantea **sacar al mercado 25.000 viviendas** (20.000 mediante la construcción, y 5.000 mediante los locales calificados como vivienda protegida, compra de vivienda usada libre en ámbitos rurales y ARIs, y nuevas viviendas creadas en procesos de rehabilitación y regeneración urbana)³¹. Si comparamos estas 25.000 viviendas que

sacará el Departamento con las 74.461 necesidades³², más las que se necesitarán en los próximos años, podemos observar que dejará sin cubrir 49.461 necesidades, o dicho de otra forma, **dejará sin dar respuesta a 2/3 de la necesidad de vivienda**.

2.- El objetivo planteado de **construir 20.000 viviendas de protección pública** no sólo es **inferior** al del plan anterior, sino también a la realización de éste último.

3.- El Plan dice que primar el **alquiler**, y aunque el porcentaje que plantea para éste en el conjunto de las viviendas de protección pública supera al del plan anterior, es **inferior a los planes de 2000-2003 y 2002-2005**. ELA es de la opinión de que la totalidad de las viviendas de protección pública deberían de ser adjudicadas en alquiler.

Sin embargo, las conclusiones que se derivan del Plan van más allá de sus objetivos. Y es que a lo largo de todo el Plan se puede constatar **un continuo apoyo a la iniciativa privada**, constatable en las siguientes cuestiones:

- Las *menciones* y *apoyos* a la iniciativa privada son muy frecuentes en el texto en general³³, así como al detallar la *misión*³⁴ o los *valores*³⁵ del Plan.
- La mayoría de los *cambios* que plantea tanto en el acceso a las viviendas de protección pública, como al alquiler de éstas, su promoción, o el suelo (puntos 4.1., 4.2., 4.3. y 4.4. analizados en el documento) benefician claramente a las constructoras privadas que participan en la promoción de viviendas de protección pública.

En este sentido, el Plan de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 materializa la filosofía del Pacto Social por la Vivienda en cuanto a la necesidad de reactivar el sector de la construcción privada de la vivienda, y utilizar las viviendas de protección pública para ello.

En contra del principio de homogeneización en todo el territorio del Plan, también contempla dar **mayor protagonismo a los Ayuntamientos**³⁶, llegando a plantear una mejor comunicación con éstos *para un mejor control de las ayudas de carácter social*. Llama la atención la obsesión del Gobierno Vasco por tratar de aprovechar cualquier ocasión para hablar del control de las ayudas sociales, haciendo que la población perceptora de las mismas parezca sistemáticamente fraudulenta, lo que contrasta con

el escaso nivel de esfuerzo realizado en contra de otros tipos de fraude, como por ejemplo, el fraude fiscal.

Se trata, en definitiva, de un Plan que **vuelve a plantear unos objetivos muy poco ambiciosos a la hora de dar respuesta a las necesidades de vivienda, un Plan que contiene serias contradicciones entre la propaganda oficial y las actuaciones concretas, y un Plan que favorece claramente a la iniciativa privada.**

NOTAS

¹ Sin contar los gastos comprometidos por los anteriores planes ni los gastos que compromete para los años posteriores a su vigencia

² El peso del coste de los planes de vivienda en el PIB es el siguiente: 0,17% en 2006, 0,23% en 2007, 0,26% en 2008, 0,29% en 2009, 0,18% en 2010 y 0,20% en 2011. Fuentes: Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013, Plan Director de Vivienda 2006-2009, Eustat

³ Cuadro 7.3. Página 95

⁴ La vivienda tasada es una opción intermedia entre la VPO tradicional y la vivienda libre (se trata de viviendas orientadas especialmente hacia aquel colectivo de personas que no podía acceder a una VPO, pues sus ingresos superaban los límites fijados y, sin embargo, no eran lo suficientemente altos como para poder acceder a los precios de las viviendas en el mercado libre). Las viviendas tasadas autonómicas son aquellas promovidas directamente por la administración autonómica del País Vasco, por lo que su regulación compete directamente al Gobierno Vasco. (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166>)

⁵ Edificaciones residenciales, de titularidad pública, favorecidas por las ayudas previstas en materia de vivienda protegida y ocupadas por sus usuarios con carácter temporal, mediante cualquier fórmula admitida en derecho (arrendamiento, derecho de habitación, usufructo...) y, dada su naturaleza dotacional, en ningún caso serán susceptibles de venta (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=47930>)

⁶ Son Viviendas de Protección Pública, pero que reciben la calificación de Sociales porque están destinadas a los colectivos con un nivel económico inferior al del resto de demandantes de VPP, por lo que los ingresos mínimos requeridos, así como los valores máximos a que deben ajustarse tanto sus precios de venta como la renta, en caso de arrendamiento, son más bajos que los establecidos para el resto de viviendas de protección oficial (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11259>)

⁷ La vivienda tasada es una opción intermedia entre la VPO tradicional y la vivienda libre (se trata de viviendas orientadas especialmente hacia aquel colectivo de personas que no podía acceder a una VPO, pues sus ingresos superaban los límites fijados y, sin embargo, no eran lo suficientemente altos como para poder acceder a los precios de las viviendas en el mercado libre). Las viviendas tasadas municipales son aquellas que los ayuntamientos del País Vasco decidan establecer como tales, mediante la promulgación de la correspondiente ordenanza local que regule su régimen de protección pública (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166>)

⁸ Cuadro 3.4. Página 29

⁹ Cuadro 3.5. Página 30

¹⁰ Punto 3.3.2. Política subvencional al alquiler, página 35

¹¹ Gráfico 3.12. Página 36

¹² Gráfico 3.12. Página 36

¹³ Cuadro 3.4. Página 29

¹⁴ Cuadro 3.4. Página 29, http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas_terminadas/es_evit/iniciada_terminada.html

¹⁵ Cuadro 7.1. Página 167

¹⁶ Cuadro 7.1. Página 167

¹⁷ Cuadro 7.1. Página 167

¹⁸ Los niveles de ingresos máximos de los adquirentes se actualizarán según el siguiente esquema: en el caso de las personas que opten al alquiler social el límite máximo se situará en torno a los 25.000 euros

anuales (actualmente 22.000 euros); en el caso de las viviendas protegidas se elevarán hasta el entorno de los 39.000 euros (ahora 35.000) y en las viviendas tasadas, los nuevos límites de ingresos anuales llegarán hasta los 50.000 euros (ahora 45.500 euros) Acción 9, Página 123

¹⁹ Revisar los precios y las rentas de alquiler, adaptándolas a la estructura real de costes de producción de las viviendas, de manera que resulten atractivas a la iniciativa privada, y de este modo se pueda incrementar el parque público de alquiler, además de revisar los ingresos máximos de los demandantes de este tipo de régimen Acción 2 Página 122

²⁰ Poner en marcha un programa de Vivienda de Protección Pública de alquiler con opción a compra. El programa regulará normativamente el plazo de ejercicio de la opción de compra, el precio de la transmisión y la tipología de calificación permanente de dichas viviendas Acción 13, Página 123

²¹ ... incrementar la presencia del parque en alquiler (que hoy en día sigue siendo muy inferior al observado en países de nuestro entorno), como fórmula de resolución de necesidades de vivienda y mecanismo necesario para fomentar la movilidad de la población y, consiguientemente, la competitividad de nuestra economía Introducción, página 105

En definitiva, el impulso del alquiler resulta imprescindible desde la óptica de la racionalización del mercado de la vivienda, de la respuesta a necesidades que sólo a través del alquiler pueden ser resueltas o desde la urgencia de avanzar en competitividad económica a través del fomento de la movilidad laboral Promoción de viviendas Objetivos generales, página 117

²² El alquiler de las viviendas de protección pública permite la existencia de un parque público permanente de alquiler, al tiempo que posibilita que las viviendas públicas estén siempre en manos de quien siga cumpliendo los requisitos de acceso.

²³ Adecuar los precios máximos de vivienda de protección pública al coste real de la construcción y actualizar los precios de la vivienda de protección pública Acción 10, Página 123

²⁴ Crear un Fondo de Garantía y Compensación que permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los/as adquirientes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas Acción 9, Página 123

²⁵ Por el contrario si los ingresos son inferiores a los garantizados, el Fondo complementaría los ingresos del promotor hasta el ingreso garantizado Página 120

²⁶ Acción 3, Página 122

²⁷ Acción 40, Página 142

²⁸ Acción 1, Página 122

²⁹ En el régimen de derecho de superficie el titular de la vivienda accede a una vivienda construida en un terreno del cual no es propietario, y del que puede disfrutar plenamente. Transcurrido dicho plazo, el derecho se extingue, haciendo que la vivienda de protección pública pase a ser propiedad del dueño del Gobierno Vasco. El derecho de superficie se constituye por un plazo de 75 años (práctica sistemática del Gobierno Vasco aunque legalmente se podría constituir con otros plazos sin superar los 99 años) (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?&comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11138&lang=es>).

³⁰ Introducir los cambios normativos necesarios y elaborar criterios objetivos que doten a los Ayuntamientos de capacidad de gestión y garantía jurídica a la hora de fijar porcentajes adecuados a cada actuación tanto en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización como a las reservas obligatorias de viviendas de protección pública Acción 44, Página 142

³¹ No contamos las actuaciones del programa de vivienda vacía e intermediación del alquiler libre ni la de la Renta Básica de emancipación para alquiler de jóvenes porque la intervención pública en estos casos facilita el acceso al alquiler, pero no saca al mercado viviendas que no saldrían de otra forma, sino que se trata de viviendas que iban a ser arrendadas de una forma u otra.

³² Esta información es del ejercicio 2008, último para el que disponemos de información, y ha sido sacada de Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV 2008

³³ ... el Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 debe buscar fórmulas innovadoras que contribuyan a garantizar una adecuada cobertura de las necesidades de vivienda de la población residente en la CAPV, siendo necesario para ello apelar a la corresponsabilidad institucional y a la colaboración entre los agentes públicos y privados Introducción página 105

El Plan Director 2010-2013 pretende superar una de las debilidades más acusadas del Plan precedente y lograr involucrar a la iniciativa privada compartiendo con ella objetivos de la política de vivienda. Para ello, se precisa activar palancas de muy diversa índole: ajustar precios a costes, ..., facilitar la puesta en el mercado de suelo, ayudas económicas incentivadoras,... (Línea 1.1. Página 119).

³⁴ Resolver las necesidades de vivienda de las personas con mayores dificultades de acceso, incrementando el parque en alquiler y propiciando un crecimiento más sostenible a través del impulso de la rehabilitación y regeneración del parque residencial existente, todo ello, con la adecuada corresponsabilidad institucional y colaboración entre el sector público y el privado Página 111.

³⁵ Colaboración con los agentes privados Página 111.

³⁶ Nuevo modelo de relación con la Administración local. A través del impulso de Planes Locales de Vivienda y del Planes Operativos supralocales. Página 153

Articular un nuevo modelo de relación y coordinación con la Administración local, impulsando su papel en la Política de Vivienda Línea 5.2., Página 153

... garantizar un marco de relación estable con los Ayuntamientos que deben ser agentes activos en el diagnóstico y ejecución de la política de vivienda Línea 5.2., Página 154