



**ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEA**

**ELAren BALORAZIOA**

## AURKIBIDEA

### 0.- SARRERA

#### 1.- ETXEBIZITZAREN 2006-2009 PLAN ZUZENTZAILEAREN EBALUAZIOA

1.1.- Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-maila

1.2.- Etxebizitzaren 2006-2009 eta 2002-2005 Plan Zuzentzaileen indarraldian sektore pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan izan duen pisua

#### 2.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN ZENBAKIZKO HELBURUAK

2.1.- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz

*2.1.1.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapena*

*2.1.2.- Hutsik dauden etxebizitzak eta alokairu libreko bitartekaritza*

*2.1.3.- Etxebizitzarako irispidea errazteko beste programa batzuk*

2.2.- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

2.3.- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

#### 3.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANAK ETXEBIZITZA POLITIKAREN GIDALERROETARA DAKARTZAN ALDAKETAK

3.1.- Babes publikoko etxebizitzarako irispideari buruzko aldaketak

3.2.- Babes publikoko etxebizitzaren alokairuari buruzko aldaketak

3.3.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapeneko mozkin-marjinarekin loturiko aldaketak

3.4.- Lurzoruarekin loturiko aldaketak

#### 4.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANARI BURUZKO ONDORIOZTAPENAK

## **0.- SARRERA**

Dokumentu honen aztergaia, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea (aurrerantzean, Plana), 2010eko abenduaren 28an, hots, bere indarraldiaren lehenengo urtearen amaieran, onartu zuen Eusko Jaurlaritzak. Hortaz, 2010eko urtealdi osoan zehar etxebizitzaren alorrean garatutako politikaren ardatza ez zen Plana izan.

Planak 644,6 milioi euroko<sup>1</sup> kostua du esleituta, bere indarraldiaren 4 urteetarako (114,4 milioi 2010erako, 129 milioi 2011rako, 190,1 milioi 2012rako eta 211,1 milioi 2013rako). Baren Produktu Gordinaren (BPGd-aren) arabera zenbaturik, Planak aurreko 3 urteetan egindakoa baino ahalegin ekonomiko txikiagoa planteatzen du<sup>2</sup>.

Dokumentu honetan, hasteko, aurreko Planaren ebaluazioari erreparatuko diogu, ondoren, oraingo Planaren helburuak eta dakartzan aldaketa garrantzitsuenak aztertu eta ondorioak ateratzeko.

Lehenagoko planekiko ezberdintasunen artean, prestaketan izan den parte-hartze urria nabarmendu behar dugu, oraingoan Internet bidez banaka egindako ekarpenak eta Etxebizitzaren Aldeko Itun Sozialetik etorritakoak baino ez baitira aintzat hartu.

Internet bidez egindako ekarpenei buruz esan daiteke Planean, dirudienez, Gobernuak lehendik aurreikusita zeuzkan ekarpenak, edo jadanik sartuta zeudenak, baino ez direla bildu.

ELAk, bere garaian, gaitzetsi egin zuen Etxebizitzaren Aldeko Itun Soziala, batez ere bere helburu nagusia eraikuntzako sektore pribatuari laguntzea zelako. Ildo horretan, oraingo azterlanean egiaztatuko dugunez, Plana Itun horren isla da, eta babes publikoko etxebizitzaren merkatuan sektore pribatuaren alde jokatzeko planteatzen du.

## **1.- ETXEBIZITZAREN 2006-2009 PLAN ZUZENTZAILEAREN EBALUAZIOA**

Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plana jorratzen hasi baino lehen, Etxebizitzaren 2006-2009 Plana (aurrerantzean, aurreko plana) noraino bete den aztertuko dugu.

### 1.1.- Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailearen helburuen betetze-maila<sup>3</sup>

Atal honetan, Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailean jasotako helburu nagusiak, hau da, eraikiko ziren etxebizitza babestuen kopuruari, merkatura aterako ziren etxebizitza hutsen kopuruari, birgaitzeko etxebizitzaren kopuruari eta lurzoru-lorpenari buruzkoak, noraino bete diren aztertuko dugu.

Babes publikoko etxebizitzaren **eraikuntzatik** hasita, datuen arabera, aurreikusitako 27.000 etxebizitzaren %81,8 baino ez dira eraiki. Helburuok etxebizitzaren xedearen, etxebizitza-motaren edo eraikitzailearen arabera azterturik ikus daitekeenez:

- Etxebizitzaren sustapeneko defizit nagusia *alokatzeko* etxebizitza publikoetan jazo da, alokatzeko aurreikusi ziren 8.500 etxebizitzetatik 4.936 –hau da, %58,1– bakarrik eraiki ziren eta.
- Kalifikazioari begiratuta, *etxebizitza tasatu autonomikoetan*<sup>4</sup> ageri da betetze-mailarik baxuena (%4,9), ondoren zuzkidurazko bizitokiak<sup>5</sup> (%36,8) eta etxebizitza sozialak<sup>6</sup> (%56,5) datozela. Bestalde, udal etxebizitza tasatuen<sup>7</sup> %75,4 eraiki dira, eta aurreko planean jasotako Babes Ofizialeko Etxebizitzaren (BOE) %94.
- Deigarria bada ere, Sailak etxebizitzaren sustapeneko helburuen %34,4 baino ez du bete, eta VISESAk, haren sozietate publikoak, %65, Udalek %99,4 eta sustatzaile pribatuek %98,8 bete dutelarik.

Alegia, babes ofizialeko etxebizitzetan diru-etekin txikiena ematen dutenekin loturiko helburuetan ageri da betetze-mailarik baxuena, bai eta Sailak berak eta VISESAk artatu beharreko etxebizitzekin loturikoetan ere.

**Hutsik dauden etxebizitzaren alokairuari** dagokionez, 2006-2009 Planak Bizigune programaren bitartez 2006an alokatutako 2.605 etxebizitzetatik 5.000ra igarotzea aurreikusten zuen 2009rako, baina 4.557ra baino ez zen iritsi, %91,1era, alegia (gogoan izan behar da Etxebizitzaren 2002-2005 Plan Zuzentzaileak ere bazuela hutsik zeuden 5.000 etxebizitza merkaturatzeko helburua, baina 1.907ra besterik ez zela heldu).

2009ko urtealdian Aparteko Birgaitze Planak birgaitzeko ekintzen kopurua bikoiztu egin zuenez, **hiri-birgaitzeko eta berritzeko** helburua gainditu egin zen aurreko planean, %113,2aren betetze-mailaz.

**Lurzoru-lorpenaren** atalean, 2006-2009 Planean zehaztutako helburuaren %68,9 baino ez da bete. Horrek esan nahi du 16.526 etxebizitza eraikitzeko lurzorua lortu zela.

2006-2009 ETXEBIZITZA PLAN ZUZENTZAILEAREN

HELBURUEN BETETZE MAILA

	Helburua	Gauzatua	Beteta (%)
Babes publikoko etxebizitzaren sustapena	27.000	22.098	81,8
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000	4.557	91,1
Hiri-birgaitze eta berritzea	51.250	58.003	113,2
Lurzoru-lorpena	24.000	16.526	68,9

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Beraz, aurreko etxebizitza-planean hiri-birgaitze eta berritzearen atalean jasotako helburua **bakarrik** bete dela ondorioztatu ahal da.

**1.2. Etxebizitzaren 2006-2009 eta 2002-2005 Plan Zuzentzaileen indarraldian sektore pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan izan duen pisua**

Datuek agerian jartzen dute **ekimen pribatuak babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan duen pisu handia**. Zehatz esateko, eraikitzaile pribatuek, batez beste, babes publikoko etxebizitzaren %59,6 eraiki zituzten 2002-2006 aldian, eta %67,4, 2006-2009an zehar<sup>8</sup>.

Bi epealdi horietan, **alokatzeko** eraikitako etxebizitza babestuetan, aitzitik, askoz **partaidetza txikiagoa** izan du arlo **privatuak**: %34,7koa eta %44,4koa, hurrenez hurren<sup>9</sup>.

Datu hori benetan da bitxia, ordea, 2002 eta 2009 artean *eraikuntza-enpresek* 98 milioi euro jaso baitzituzten diru-laguntzetan, eta beste 136 milioi euro sorospenetan –234 milioi euro, guztira– *alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuak* eraikitzeko<sup>10</sup>.

Atal horren gaineko informazio zehatzak dioenez, 2009ko urtealdian, eraikitzaile pribatuek, batez beste, 49.156 euro eskuratu zituzten, etxebizitza bakoitzeko, alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuen sustapenerako laguntza gisa, eta 2008an, berriz, 62.100 euro<sup>11</sup>.

**ALOKATZEKO ERAIKITAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN SUSTAPENERAKO  
BATEZ BESTE EMANDAKO LAGUNTZEN BILAKAERA. EAE, 2002-2009<sup>12</sup>**

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

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Era berean, argi ikus daiteke eraikitzaile pribatuek **agerpen handiagoa** dutela mozkin-marjina handienak uzten dituzten etxebizitza babestuetan, mozkin txikikoetan, aldiz, agerpen hutsala dutelarik. Datuen arabera, ekimen pribatuak, batez beste, etxebizitza sozialen %1,3 eta BOEen %57,6 eraiki zituen 2002-2006 aldian, eta %2,8 eta %64,7, ondoz ondo, 2006-2009an zehar<sup>13</sup>.

Hortaz, ekimen pribatuak agerpen handia du babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan, baina mozkin handienekoetan bakarrik. Hala ere, mozkin txikiagoko beste mota bateko etxebizitzak eraikitzeko, adibidez alokatzeko eraikitako etxebizitza publikoak eraikitzeko, finantzaketa publikoa jasotzen dute.

**2.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN ZENBAKIZKO HELBURUAK**

Etxebizitza Plana **5 helburu** edo ardatz nagusitan dago banaturik; hona hemen:

- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzeko erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz
- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea
- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea
- 4. ardatza: Etxebizitza-politikaren zerbitzura dauden baliabideak eta tresnak optimizatzea.
- 5. ardatza: Etxebizitza-politikaren gobernantza berrirantz aurrera egitea.

Hurrengo taulan ikusten denez, Planaren helburu kuantitatiboak jarraian aztertuko ditugun lehenengo 3 ardatzen barruan bildu ahal dira.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK

ARDATZA	HELBURUA	EKINTZAK
1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz	Babes publikoko etxebizitzaren sustapena Hutsik dauden etxebizitzaren eta alokairu libreko bitartekaritza Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta, gazteen alokairu-gastuetarako Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak Landa-esparruetan eta Birgaitzeko Integratuko Areatan (BIAetan) etxebizitza erabiliak erostea Hiri-birgaitzeko prozesuetan eraikitako etxebizitza berriak	20.000 7.000 8.000 850 1.350 2.800
2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea	Hiri-birgaitze eta berritzea	70.500
3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea	Lurzoru-lorpena	19.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

**2.1.- 1. ardatza: Etxebizitza eskuratzea erraztea, baliabideak batez ere alokairura bideratuz**

*2.1.1.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapena*

Planak, bere indarraldiaren 4 urteetan, babes publikoko **20.000 etxebizitza** eraikitzea aurreikusten du. Horrek esan nahi du aurreko planean baino 7.000 etxebizitza gutxiago jaso direla helburuan, %25,9eko gutxipena eginik. Modu berean, oraingo planean aurreikusitako 20.000 etxebizitza horiek aurreko planaren indarraldian benetan eraiki zirenak baino 2.098 etxebizitza gutxiago dira, %9,5 gutxiago, hain zuzen ere.

2010eko ekitaldirako proposatutako helburua (3.450 etxebizitza) 1.500eko aldeaz gainditu da, aipatutako urtealdi horretan babes publikoko 4.950 etxebizitza eraiki dira eta. 2010eko ekitaldian aurrekoei buruz izan den bilakaerari erreparatuta, berriz, 2010ean eraikitako etxebizitza babestuak 2009ko urtealdian eraikitakoak baino 1.750 gehiago dira. Dena den, 2008an, 2010ean baino 1.309 etxebizitza babestu gehiago eraiki ziren; 2007an, 2.360 gehiago, eta 2006an, 389 gehiago.

ERAIKITAKO ETXEBIZITZA BABESTUAK. EAE, 2006-2010<sup>14</sup>

2006	2007	2008	2009	2010
5.339	7.310	6.259	3.190	4.950

*Iturriak: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea, Etxebizitzaren Euskal*

*Behatokia*

*Alokairua lehenestea*

Planak dioenez, alokairuari eman nahi dio lehentasuna, babes publikoko etxebizitzetan. Ildo horretan, eraikitzen diren etxebizitzetatik 8.100 (%40,5) *alokatzeko* izango dira, eta 11.900 (%59,5), *saltzeko* (ondorengo taulan, etxebizitza-mota bakoitzaren araberako banaketa zehatza ageri da).

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN  
2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK

	kopurua	%
Zuzkidura-alojamenduak	3.500	17,5
Alokatzeko etxebizitza sozialak	3.700	18,5
Itundutako alokatzeko etxebizitza babestuak	900	4,5
<b>ALOKATZEKO, GUZTIRA</b>	<b>8.100</b>	<b>40,5</b>
Itundutako saltzeko etxebizitza babestuak	9.000	45
Erosteko aukeraz alokatzeko etxebizitza babestuak	1.000	5
Saltzeko etxebizitza tasatu autonomikoak	400	2
Saltzeko udal-etxebizitza tasatuak	1.500	7,5
<b>SALTZEKO, GUZTIRA</b>	<b>11.900</b>	<b>59,5</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>20.000</b>	

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Egia da **alokatzeko** etxebizitza babestuen sustapenerako proposatutako portzentajea handiagoa dela oraingo planean, 2006-2009 planean baino (%40,5 eta %31,5, hurrenez hurren), baina, edonola ere, oraingo portzentajea 2000-2003 eta 2002-2005 planetakoak baino txikiagoa da, horietan, ondoz ondo, %48,6 eta %45,1eko alokairu-kuotak aurreikusten ziren eta<sup>15</sup>.



ALOKAIRUA BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN SUSTAPENEAN  
(SUSTAPEN OSOAREN %)<sup>16</sup>

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

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

*Sektore pribatuaren pisua*

Oraingoan ere, Planak pisu handia esleitzen dio sektore pribatuari babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan. Zehazki, %34 ezartzen du harentzat, Sailaren %12,5, Visasaren %42,5 eta udalei eta udal-sozietateei esleitutako %11ren aldean.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN  
ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK. BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN  
SUSTAPENA, SUSTATZAILEA KONTUAN HARTUTA

	<b>kopurua</b>	<b>%</b>
Saila	2.500	12,5
Visesa	8.500	42,5
Udalak eta udal-sozietateak	2.200	11
Pribatuak	6.800	34

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

*2.1.2.- Hutsik dauden etxebizitzak eta alokairu libreko bitartekaritza*

Etxebizitza Planak hutsik dauden **7.000 etxebizitza** mobilizatu nahi ditu, babespeko alokairurako. Horretarako, honako bi tresna hauek ditu:

- 1.- Dagoeneko indarrean dagoen *Bizigune* programa, hutsik dauden etxebizitzaren alokairua kudeatzeko taxutua. Horren bitartez, gehienez ere, 5.000 etxebizitza alokatzea aurreikusten da. Planak dioenaren arabera, programa horren kostua handiegia da Administrazioarentzat (alokatzeko etxebizitzaren parke publikoa osatzeko balio ez izateaz gain), eta horregatik ez da planteatzen programaren bitartez mobilizatzea pentsatu zen etxebizitza-kopurua handitzerik.
- 2.- *Alokairuko bitartekaritza-programa berriaren* bidez, 2.000 etxebizitza mobilizatuko dira Planaren indarraldiaren 4 urteetan. Programa berri hori "beste eragile publiko

eta pribatu batzuen elkarlanean oinarrituko da, eta merkatu librean alokairuaren arloko eskaintzaren eta eskariaren arteko bitartekaritza egingo du”, bai eta “Euskal Autonomia Erkidegoko Kontsumoko Aholku Batzordeak balioz hornitu eta dibulgatu, eta jabeen eta maizterren artean sor daitezkeen gatazkak ebazteko baliozko tresna gisa ere”. Biziguneren kasuaz bestela, programa honetan administrazioak ez du ordainduko maizterrak ordaintzen duen alokairu babestuaren (bizikidetzaren unitatearen diru-sarrera gordinen %30 baino txikiagoa) eta jabeak eskuratzen duen zenbateko handiagoko errentaren arteko diferentzia, beraren zeregina bi alderdien artean bitartekari jardutea baino ez baita izango.

2010-2013 PLAN ZUZENTZAILEAREN HELBURUAK.

HUTSIK DAUDEN ETXEBIZITZAK ETA ALOKAIRU LIBREKO BITARTEKARITZA

	2006-2009 helburuak	2006-2009 gauzatua	2010-2013 helburuak
Hutsik dauden etxebizitzaren alokairua	5.000	4.557	5.000
Alokairuko bitartekaritza-programa berria			2.000
<b>GUZTIRA</b>	<b>5.000</b>	<b>4.557</b>	<b>7.000</b>

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

2.1.3.- Etxebizitzarako irispidea errazteko beste programa batzuk

Babes publikoko etxebizitzak sustatzeaz eta hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko mobilizatzeaz gain, honako programa hauek aurreikusten ditu Planak, etxebizitzarako irispidea errazteko:

- *Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta.*

Alokairua ordaintzeko 210 euroko hileko zuzkidura da, eta 22.000 eurotik beherako diru-sarrera gordinak eta 22 eta 30 urte bitartean dituzten gazteei zuzentzen zaie. Errenta hori Rodríguez Zapaterok hauteskunde-garaian egindako promesa da. Beraz, Espainiako estatuak ematen du berez, Eusko Jaurlaritza zuzkiduraren kudeatzaile hutsa delarik. Hortaz, Planak 8.000 laguni Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta ematea jasotzen duen arren, Espainiako Gobernua da berez laguntza ematen duena, eta errenta hori kudeatzeko Lankidetzaren Hitzarmen bat dago indarrean. Horregatik, ez deritzogu bidezko

laguntza horiek Eusko Jaurlaritzak etxebizitzarako irispidea errazteko helburu gisa jasotzeari.

- *Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak.*  
Bere indarraldiaren 4 urteetan **850 lokali** –aurreko planean baino 100 gehiago– etxebizitza babestuen kalifikazioa ematea aurreikusten du Planak.
- *Landa-esparruetan eta BIAetan 2. eskuko etxebizitzak erostea.*  
Itzuli beharrik gabeko diru-laguntza ematea aurreikusten da, mota horretako inguruetan ohiko etxebizitza izateko bigarren eskuko 1.350 etxebizitza –aurreko Planean baino 850 etxebizitza gehiago– erosteko.
- *Hiri-birgaitzeko prozesuetan eraikitako etxebizitza berriak.*  
Eraikin-dentsitatearen hazkundeaz eta eremu batean lehen zeudenak baino etxebizitza gehiago eraikitzea ahalbidetuz, beste **2.800 etxebizitza** sortzeko asmoa du Planak, birgaitze-prozesuen bidez. Programa hori berria da, aurreko Planak ez baitzuen horrelako jarduketarik aurreikusten.

**ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN**  
**ZUZENTZAILEAK ETXEBIZITZARAKO IRISPIDEA ERRAZTEKO FINKATUTAKO**  
**BESTE HELBURU BATZUK**

	<b>2006-2009 helburuak</b>	<b>2010-2013 helburuak</b>
Gazteen etxe- alokairurako Emantzipatzeko Oinarrizko Errenta		8.000
Etxebizitza babestu gisa kalifikatutako lokalak	750	850
Landa-esparruetan eta BIAetan 2. eskuko etxebizitzak erostea	500	1.350
Hiri-birgaitzeko prozesuetan sortzeko etxebizitza berriak		2.800

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Lehenengo ardatzari buruz ondoriozta daitekeenez, Planak batez ere etxebizitzaren eraikuntzan bilduko ditu ahaleginak. Aurreko Planak baino etxebizitza babestu gutxiago eraikitzea planteatzen du, eta, alokairua lehenesten duela dioen arren, aurreko planak baino gehiago baina lehenagoko 2 planek baino portzentaia txikiagoak bideratzen ditu alokairura. Horrez gain, argi geratzen da Planak oraindik ere garrantzi handia esleitzen diola sektore pribatuari, babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan.

## 2.2.- 2. ardatza: Hiri-birgaitzeko eta berritzeko beste politika bat birformulatzea eta gidatzea

Etxebizitza Planak 70.500 etxebizitza birgaitzea aurreikusten du, hau da aurreko planaren helburuetan jasotakoak baino %37,6 gehiago, eta lehenagoko planaren ondorioz gauzatutakoak baino %21,5 gehiago.

Planak dioen arabera “erabateko aldaketa proposatzen du laguntza-sisteman, eta eraikinak birgaitzeari ematen dio lehentasuna, etxebizitzak birgaitzearen ginetik (eta diru-laguntzak neur daitezkeen helburuen arabera emanez)”, baina birgaitzeko planteatzen duen eraikin-portzentajea guztizko birgaitze-kopuruaren %3,4 besterik ez da.

### ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN

### ZUZENTZAILEAK BIRGAITZE ARLOAN EZARRITAKO HELBURUAK

	2006-2009 helburuak	2006-2009 gauzatuak	2010-2013 helburuak
Birgaitze integratua			2.400
Birgaitze isolatua			68.100
GUZTIRA	51.250	58.003	70.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Alegia, etxebizitzak birgaitzeko helburuetan gehikuntza ageri bada ere, horietako gehienak banakako etxebizitza-birgaitzeak dira oraindik.

## 2.3.- 3. ardatza: Lurzorua kudeatzeko politika aktiboa sustatzea

Planak 19.500 etxebizitza eraikitzeko lurzorua lortzea planteatzen du. Horrek %18,8ko gutxipena dakar, aurreko planaren helburuaren aldean, eta %18ko gehikuntza, plan horren gauzaperari buruz.

ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLAN  
ZUZENTZAILEAK LURZORU LORPENARI BURUZ EZARRITAKO HELBURUAK

2006-2009 helburuak	2006-2009 gauzatuak	2010-2013 helburuak
24.000	16.526	19.500

*Iturria: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea*

Aurreko planak indarrean egon bitartean jazo den bezala, **agente pribatuei lurzoria ematen jarraitzea** planteatzen du oraingo Planak ere, lurzoru-jarduketetan aurreikusitako %5,2aren aldean, sustapenean %34 esleitzen die eta<sup>17</sup>.

**3.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANAK**  
**ETXEBIZITZA POLITIKAREN GIDALERROETARA DAKARTZAN ALDAKETAK**

Zenbakizko helburuak ez ezik, Etxebizitza Planak aztertzea komeni den hainbat aldaketa planteatzen ditu, atal honetan ikusiko dugunez.

**3.1.- Babes publikoko etxebizitzarako irispideari buruzko aldaketak**

Babes publikoko etxebizitzak **loritu nahi dituzten pertsonen gehienezko diru-sarreraren maila igotzea** planteatzen du planak <sup>18</sup>, bai salmenten kasuan, bai alokairuenean. Horrek errenta handiagoak dituzten kolektiboen irisgarritasuna areagotzen du, diru-sarrera urriak dituztenen kaltetan, zozketetan lehiakide gehiago izango dituztelako.

**3.2.- Babes publikoko etxebizitzaren alokairuari buruzko aldaketak**

Planak babes publikoko etxebizitzaren **alokairu-prezioak igotzea** planteatzen du, ekimen pribatuarentzako erakargarriago izan daitezen<sup>19</sup>. Horrela, alde batetik, ekimen pribatuari egiten zaio mesede, eta bestetik, babes publikoko etxebizitzak alokatzeko zain dauden pertsoneri egiten zaie kalte, bereziki diru-sarrera txikiak dituztenei.

**Eroste**ko aukeraz alokatzeko etxebizitza babestuak eraikitzea proposatzen du etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planak, eta geroago arautzeko uzten ditu bai etxebizitza horien salmenta-prezioa, bai dagokiekeen babes-tipologia<sup>20</sup>. Gogoan izan behar dugu eroste

ko aukeraz alokatzeko etxebizitza babestuen figura berri hori, eraikuntza-enpresek eraikitako etxebizitza babestuak saltzeko arazoak dituzten abagunean ematen dela. Modu horretan, enpresa horiek alokairuan eskaini ahalko dituzte momentu honetan saldu ezin dituzten etxebizitza babestuak, eta gerora, egoera ekonomikoa hobetzen denerako, salmenta ziurtatu.

Deigarria da mota horretako etxebizitzetarako babes publikoko etxebizitza-tipologia eta prezioa aurretiaz ez zehaztea, eta gaur egun ezagutzen ez ditugun baldintzagarrien menpe uztea, horrek, gardentasuna guztiz lausotzeaz gain, edozeinen aldeko mesedetratua eta bereizkeria eragin ditzake eta.

Planak laneko mugikortasuna sustatzeko eta lehiakortasun ekonomikoa errazteko bide gisa planteatzen du alokairua<sup>21</sup>. Agidanez, ELA babes publikoko etxebizitzaren alokairua defendatzera bultzatzen duen arrazoia oso bestelakoa da<sup>22</sup>.

### 3.3.- Babes publikoko etxebizitzaren sustapeneko mozkin-marjinarekin loturiko aldaketak

Babes publikoko etxebizitzaren erosketa-prezioak garestitzea aurreikusten du Planak<sup>23</sup>. Horrek, bere egoera ekonomikoa txarragotu ez ezik, murriztu egiten ditu biztanleriaren irispide-aukerak.

Ildo beretik, sustapenak buruaskiak eta orekatsua<sup>24</sup> izan daitezten, babes publikoko etxebizitzak garestitzeaz gain, Berme eta Konpentsazio Funtza eratu nahi da, eraikitzaileek babes publikoko etxebizitzaren sustapenetan izan litzaketan galera-arriskuak estaltzeko<sup>25</sup>.

Zentzu berean, urbanizazio-kostuen jasanarazpena gehitzea (prezioak garestitzea) planteatzen du Planak, bai eta geldirik dauden urbanizazioak desblokeatzeko aukera ematea<sup>26</sup> eta Lurzorua eskuratzeko eta urbanizatzeko laguntza publikoen ildo berri formulatzea eta hedatzea<sup>27</sup> ere (eraikuntza-sektoreari lurzorua eroste

Bistan dago aldaketa horien onuraduna babes publikoko etxebizitzaren eraikuntzan parte hartzen duen sektore pribatua izango dela.

### 3.4.- Lurzoruarekin loturiko aldaketak

Planaren asmoen artean, *alokairuko erregimeneko etxebizitzaren sustapenerako baliabide ekonomikoak sortzeko neurriak abian jartzea* dago, *hala nola azalera- eskubidearen erregimenean eraikitako etxebizitzaren **lurzorua saltzea***. Neurri hori, izan ere, Plana onartu baino lehen jarri zen abian<sup>28</sup>. ELAren ikuspuntutik, babes publikoko etxebizitzari eusten dien lurzoruak titulartasun publikokoa izaten jarraitu beharko luke, saldu ordean, etxebizitza-parke publiko iraunkor bat izateko modu bakarra baita<sup>29</sup>.

Horrez gain, Planak **eskumen handiagoa** eman nahi die **Udalei**, horiek, aurrerantzean, babes publikoko nahitaezko etxebizitza-erreserba kudeatzeko ahalmena ere izango baitute<sup>30</sup>. Ekintza horrek Planaren filosofiaren kontra jotzen du, etxebizitza-politika Euskal Autonomia Erkidego osoan homogeneizatzeari dagokionez.

## **4.- ETXEBIZITZAREN ETA HIRI BERRIKUNTZAREN 2010-2013 PLANARI BURUZKO ONDORIOZTAPENAK**

Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planaren helburuei buruz, honako alderdi hauek azpimarratu daitezke:

1.- **Merkatura 25.000 etxebizitza ateratzeko** asmoa du (20.000 eraikiz, eta beste 5.000ak, etxebizitza babestu gisa kalifikatzeko lokalen bidez, landa-esparruan eta BIAetan etxebizitza erabiliak erosiz eta hiri-birgaitze eta berritzeko prozesuen bidez etxebizitza berriak sortuz)<sup>31</sup>. Sailak merkatura aterako dituen 25.000 etxebizitza horiek ez dira asko, une honetan 74.461 behar direla<sup>32</sup> eta datozen urteetan gehiago beharko direla kontuan hartuta. Izan ere, 49.461 etxe-eskari geratuko dira erantzun gabe, **etxebizitza-beharraren 2/3**, hain zuzen.

2.- **Babes publikoko 20.000 etxebizitza eraikitzeko** helburua aurreko planean finkatutakoa baino **urriagoa** da, bai eta aurreko plan horren gauzapena bera baino urriagoa ere.

3.- Planak dioen arabera, **alokairua** lehenetsi nahi du, baina, berez, babes publikoko etxebizitzaren guztizkoan alokairuari esleitzen dion portzentajea, aurreko planekoa baino handiagoa bada ere, **2000-2003 eta 2002-2005 planetan** ezarritakoa **baino txikiagoa** da.

Dena den, Planari buruz atera daitezkeen ondorioak ez dira bakarrik beraren helburuen ingurukoak. Izan ere, **ekimen pribatuaren aldeko jarrera iraunkorra** Plan osoan zehar islatzen da. Hona hemen:

- Ekimen pribatuaren aldeko aipamenak eta laguntzak askotan ageri dira testuan<sup>33</sup>, oro har, bai eta Planaren xedea<sup>34</sup> edo balioak<sup>35</sup> azaltzean ere.
- Babes publikoko etxebizitzetarako irispidean, alokairuan, sustapenean, edo lurzoruari buruz planteatzen dituen *aldaketa* gehienek (txosten honetako 4.1, 4.2, 4.3 eta 4.4 puntuetan aztertuak) babes publikoko etxebizitzaren sustapenean parte hartzen duten eraikitzaile pribatuei dakarkiete onura, dudarik gabe.

Zentzu horretan, Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Planak bat egiten du Etxebizitzaren aldeko Itun Sozialaren filosofiarekin, etxebizitzaren eraikuntzan diharduen sektore pribatua suspertu beharrari eta babes publikoko etxebizitzak xede horretarako erabiltzeari dagokienez.

Plana lurralde osoan homogeneousatzeko printzipioaren aurka, ordea, **Udalei protagonismo handiagoa** ematea aurreikusten du<sup>36</sup>, eta horiekiko komunikazioa hobetzeko asmoa ere planteatzen du, *gizarte-laguntzak hobeto kontrolatzeko*, hain zuzen ere. Harrigarria da Eusko Jaurlaritzak gizarte-laguntzen kontrola dela eta erakusten duen obsesioa, behin eta berriz aipatzen baitu kontrolaren helburua, laguntza horiek jasotzen dituzten pertsonak sistematikoki iruzur egiten dutela pentsaraziz. Harrigarria da, batez ere, bestelako iruzurren kontra –iruzur fiskalaren kontra, esaterako– egiten duen esfortzu txikiarekin alderaturik.

Finean, Plan honek ere **oso helburu eskasak jasotzen ditu etxebizitza-beharrei erantzuteko, ageriko eta pisuzko kontraesanak biltzen ditu propaganda ofizialaren eta benetan gauzatutako ekintzen artean, eta ekimen pribatuaren alde jotzen du nabarmenki.**



---

## OHARRAK

<sup>1</sup> Aurreko planek konprometitutako gastuak eta bere indarraldiaren ondorengo urteetarako konprometitzen dituen gastuak zenbatu barik.

<sup>2</sup> Etxebizitza-planen kostuari BPGd-an dagokion pisua honakoa da: %0,17koa 2006an, %0,23koa 2007an, %0,26koa 2008an, %0,29koa 2009an, %0,18koa 2010ean eta %0,20koa 2011n. Iturriak: Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren 2010-2013 Plan Zuzentzailea, Etxebizitzaren 2006-2009 Plan Zuzentzailea, Eustat.

<sup>3</sup> 7.3 taula. 168. orrialdea.

<sup>4</sup> Etxebizitza tasatua BOE tradizionalaren eta etxebizitza librearen arteko aukera da (euren diru-sarrerak finkatutako mugak gainditzen dituztelako, BOE bat erosi ezinik, merkatu libreko etxebizitzaren prezioak ordaintzeko beste ere ez duten pertsonen kolektiboari bereziki zuzenduriko etxebizitzak dira). Etxebizitza tasatu autonomikoak Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioak zuzenean sustatzen dituenak dira, eta eurak arautzea Eusko Jaurlaritzaren zuzeneko eskumena da. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166&lang=eu>

<sup>5</sup> Titulartasun publikoko bizitegi-eraikinak izango dira, etxebizitza babestuen arloan aurreikusitako laguntzak jasoko dituzte eta erabiltzaileek aldi baterako okupatuko dituzte, zuzenbidean onartutako edozein formularen bidez (alokairua, logelarako eskubidea, gozamina eta abar). Zuzkidura-izaera dela-eta, ezin izango dira ezein kasutan saldu. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=47930&lang=eu>

<sup>6</sup> Berez, Babes Publikoko Etxebizitzak (BPE) dira, baina Gizarte Etxebizitza gisa kalifikatzen dira, gainerako BPEen eskatzaileek baino maila ekonomiko baxuagoa duten giza taldeentzat direlako. Beraz, eskatzen diren gutxieneko diru-sarrerak, bai eta salmenta zein errenta –errentamenduen kasuan– prezioen gehieneko balioak ere, gainerako babes publikoko etxebizitzetarako ezarritakoak baino baxuagoak dira. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11259>

<sup>7</sup> Etxebizitza tasatua BOE tradizionalaren eta etxebizitza librearen arteko aukera da (euren diru-sarrerak finkatutako mugak gainditzen dituztelako, BOE bat erosi ezinik, merkatu libreko etxebizitzaren prezioak ordaintzeko beste ere ez duten pertsonen kolektiboari bereziki zuzenduriko etxebizitzak dira). Udal etxebizitza tasatuak Euskadiko udalek hartakotzat xedatzen dituztenak dira. Hautatutako babes publikoko erregimena dagokion toki-ordenantzan oinarrituta definituko da. <http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=40166&lang=eu>

<sup>8</sup> 3.4 taula. 31. orrialdea.

<sup>9</sup> 3.5 taula. 32. orrialdea.

<sup>10</sup> 3.3.2 atala. Alokairua diruz laguntzeko politika, 38. orrialdea

<sup>11</sup> 3.12 grafikoa. 39. orrialdea.

<sup>12</sup> 3.12 grafikoa. 36. orrialdea.

<sup>13</sup> 3.4 taula. 31. orrialdea.

<sup>14</sup> 3.4 taula. 29. orrialdea, [http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas\\_terminadas/es\\_evit/iniciada\\_terminada.html](http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas_terminadas/es_evit/iniciada_terminada.html)

<sup>15</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

---

<sup>16</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

<sup>17</sup> 7.1 taula. 167. orrialdea

<sup>18</sup> *Etxebizitza-eskuratzaileen gehieneko sarrerren mailak honako eskemaren arabera eguneratuko dira: alokairu sozialaren aldeko hauta egiten duten pertsonen kasuan gehieneko muga urteko 25.000 euro ingurukoa izango da (gaur egun 22.000 euro); etxebizitza babestuen kasuan 39.000 euro ingururaino igoko da (gaur egun 35.000 euro); eta etxebizitza tasatuaren kasuan urteko sarrera muga 50.000 eurora arte iritsiko da (gaur egun 45.500 euro). 9. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>19</sup> *Prezioak eta alokairu-errentak berraztertzea, eta etxebizitzaren produkzio-kostuen benetako egiturara egokitzea, betiere ekimen pribaturako erakargarriak izan daitezzen eta, horrela, alokairuko parke publiko ahal izan dadin. Mota horretako erregimenaren eskatzaileen gehieneko sarrerak berraztertzea. 2. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>20</sup> *Erosteko aukeraz alokatzeko eraikitako etxebizitza babestuen programa abian jartzea. Programak araz erregulatuko ditu erosteko aukeraz baliatzeko epea, esku-aldaketaren prezioa eta etxebizitza horien kalifikazio-tipologia iraunkorra. 13. ekintza, 125. orrialdea.*

<sup>21</sup> *... alokairuko parkea gehitzean datza, gaur egun gure ingurune herrialdeetan baino askoz ere txikiagoa baita. Izan ere, alokairuko parkea gehitzea etxebizitza-beharrak ebazteko eta biztanleen mugikortasuna sustatzeko formula egokia da, eta, horrenbeste, gure ekonomiaren lehiakortasuna indartzeko mekanismo egokia da. Sarrera, 108. orrialdea*

*Azken finean, alokairua bultzatzea ezinbestekoa da etxebizitzaren merkatua arrazionalizatzearen ikuspegitik, alokairuaren bitartez soilik ebatz daitezkeen beharrei erantzutearen ikuspegitik, edo lehiakortasun ekonomikoan lan-mugikortasuna sustatuta aurrera egiteko premiaren ikuspegitik. Etxebizitzaren sustapena Helburu orokorrak, 118.-119. orrialdeak*

<sup>22</sup> *Babes publikoko etxebizitzaren alokairuak xede horretarako parke publiko iraunkorra edukitzea ahalbidetzen du, aldi berean, etxebizitza publikoak beti irispide-baldintzak betetzen jarraitzen dutenen eskuetan egotea bermatzen duelarik.*

<sup>23</sup> **Babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eraikuntzaren benetako kostura egokitzea eta babes publikoko etxebizitzaren prezioak eguneratu.** 10. ekintza, 124. orrialdea

<sup>24</sup> *Berme eta Konpentsazio Funtsa sortzea, etxebizitza babestuaren salmentan prezio bereziak aplikatzeko aukera emango duena, betiere etxebizitza-eskuratzaileen errenta-mailaren arabera. Gauzak horrela, familien ahalegin ekonomikoa haien sarrerren arabera izango da, eta sustapenak buruaskiak eta orekatuak izango dira. 9. ekintza, 124. orrialdea.*

<sup>25</sup> *Aitzitik, sarrerak bermatutako finkoa baino txikiagoak badira, Funtsak osatu egingo ditu sustatzailearen sarrerak, betiere bermatutako sarrerara arte. 122. orrialdea.*

<sup>26</sup> 3. ekintza, 124. orrialdea

<sup>27</sup> 40. ekintza, 141. orrialdea

<sup>28</sup> 1. ekintza, 124. orrialdea

<sup>29</sup> *Azalera-eskubidearen erregimenean, etxebizitzaren titularrak bere jabetzakoa ez den lursail batean eraikitako etxebizitza erosten du, lurzoruz osoan gozatu ahal badu ere. Epea iraganda, eskubidea iraungi egiten da, eta une horretan babes publikoko etxebizitza Eusko Jaurlaritzaren jabetzara igarotzen da. Azalera-eskubidea 75 urteko eperako eratu ohi da (Eusko Jaurlaritzak sistematikoki egiten du horrela, nahiz eta, legez, beste epe batzuk zehaztu litezkeen, 99 urteko muga gainditu gabe, betiere) (<http://www.etxebide.info/q01a/q01aetxebide.jsp?&comando=q01aFaq&accion=verFaq&id=11138&lang=es>).*

<sup>30</sup> *Beharrezko araudi-aldaketak sartzeko eta udalei kudeaketa-ahalmena zuzkitzeko helburua eta jardun bakoitzerako ehuneko egokiak finkatzera zuzenduko den berme juridikoa zuzkitzeko helburua lantzea –betiere urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-aprobetxamendu libreari dagokionez–. 44. ekintza, 142. orrialdea.*

<sup>31</sup> *Hutsik dauden etxebizitzak alokatzeko eta alokairu libreko bitartekaritza-programakoak ez dituguz enbatu, ez eta Emantzipatzeko Oinarriko Errentarekin loturiko jarduketak ere, kasu horietan, esku-*

---

hartze publikoak, alokairurako irispidea errazten badu ere, merkatura aterako dituen etxebizitzak ez direlako beste inola merkaturatuko ez liratekeen etxebizitzetakoak, modu batera edo bestera alokatuko ziren etxebizitzak baizik.

<sup>32</sup> Informazio hau 2008ko ekitaldikoa da, eta EAEko Etxebizitza Beharrei eta Eskariari buruzko 2008ko Inkestatik aterata dago.

<sup>33</sup> ... 2010-2013ko Etxebizitzaren eta Hiri Berrikuntzaren Plan Zuzentzaileak formula berritzaileak bilatu beharko ditu Euskal Autonomia Erkidegoko biztanleen etxebizitza-beharrak behar bezala estaltzen direla bermatzeko. Horretarako, behar-beharrezkoa da erakundeen erantzukidetasuna eta eragile publikoen eta pribatuaren arteko lankidetzak. Sarrera, 108. orrialdea.

2010-2013ko Plan Zuzentzaileak aurreko Planari hautemandako ahulezietako bat gainditu nahi du, eta ekimen pribatua ere tartean sartu nahi du. Ekimen pribatuarekin partekatu nahi ditu etxebizitza-politikaren helburuak. Horretarako, askotariko eragingailuak jarri beharko dira abian: prezioak kostuetara moldatzea, ... lurzorua merkatura dadin erraztea, pizgarri moduan laguntza ekonomikoak ematea, ... (1.1 ildo. 121. orrialdea).

<sup>34</sup> Etxebizitza eskuratzeko zailtasun handienak dituzten pertsonen etxebizitza-beharrak ebaztea, eta, horretarako, alokairuko etxebizitza-parkea gehitzea eta hazkunde iraunkorragoa sustatzea –gaur egun dagoen bizitegi-parkea birgaitzea eta berritzea bultzatuz–, eta guztia erakundeen erantzukidetasunarekin eta sektore publikoaren eta pribatuaren arteko lankidetzarekin. 113. orrialdea

<sup>35</sup> Eragile pribatuekiko lankidetzak. 113. orrialdea.

<sup>36</sup> Toki-administrazioarekin harremanetan izateko beste eredu bat, etxebizitzako tokiko planen eta udalaz gaindiko plan operatiboaren bitartez 152. orrialdea.

Toki-administrazioarekin harremanetan jartzeko eta koordinatzeko beste eredu bat bideratzea, eta etxebizitza-politikan duen zeregina sustatzea. 5.2 ildo, 152. orrialdea.

... udalekin harreman egonkorra izateko esparrua bermatzea eskatuko du; izatez, udalek eragile aktibo izan beharko dute etxebizitza-politika diagnostikatzeko eta gauzatzeko prozesuan. 5.2 ildo, 154. orrialdea





**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 euros<sup>1</sup> 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 anteriores<sup>2</sup>.

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 2006-2009<sup>3</sup>

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*<sup>4</sup> son las que peor cumplimiento ha tenido (4,9%), seguido de los alojamientos dotacionales<sup>5</sup> (36,8%), y de las viviendas sociales<sup>6</sup> (56,5%). Por su parte, se ha construido el 75,4% de las viviendas tasadas municipales<sup>7</sup> 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 2006-2009<sup>8</sup>. 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% respectivamente<sup>9</sup>.

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 total<sup>10</sup>.

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 2008<sup>11</sup>.

EVOLUCIÓN DE LAS AYUDAS MEDIAS POR VIVIENDA CONCEDIDAS  
PARA LA PROMOCIÓN EN ALQUILER. CAPV, 2002-2009<sup>12</sup>

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 2006-2009<sup>13</sup>.

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, 2006-2010<sup>14</sup>

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
<b>TOTAL ALQUILER</b>	<b>8.100</b>	<b>40,5</b>
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
<b>TOTAL VENTA</b>	<b>11.900</b>	<b>59,5</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20.000</b>	

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% respectivamente<sup>15</sup>.

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

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

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

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

	<b>Objetivos 2006-2009</b>	<b>Objetivos 2010-2013</b>
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

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

*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 promoción<sup>17</sup>.

**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 pública<sup>18</sup>, 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 privada<sup>19</sup>. 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 viviendas<sup>20</sup>. 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**<sup>21</sup>, razón muy distinta a la de ELA al defender el alquiler de las viviendas de protección pública<sup>22</sup>.

### **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 éstas<sup>23</sup>, 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**<sup>24</sup>, 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 pública<sup>25</sup>.

Asimismo, el Plan plantea **elegir la repercusión de los costes de urbanización** (aumentar los precios), *permitiendo desbloquear urbanizaciones paralizadas*<sup>26</sup>, al igual que *Reformular y difundir la línea de ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo*<sup>27</sup> (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 Plan<sup>28</sup>. 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 viviendas<sup>29</sup>.

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 pública<sup>30</sup>, 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)<sup>31</sup>. Si comparamos estas 25.000 viviendas que

sacar el Departamento con las 74.461 necesitadas<sup>32</sup>, 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 general<sup>33</sup>, así como al detallar la *misión*<sup>34</sup> o los *valores*<sup>35</sup> 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**<sup>36</sup>, 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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Cuadro 7.3. Página 95

<sup>4</sup> 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>)

<sup>5</sup> 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>)

<sup>6</sup> 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>)

<sup>7</sup> 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>)

<sup>8</sup> Cuadro 3.4. Página 29

<sup>9</sup> Cuadro 3.5. Página 30

<sup>10</sup> Punto 3.3.2. Política subvencional al alquiler, página 35

<sup>11</sup> Gráfico 3.12. Página 36

<sup>12</sup> Gráfico 3.12. Página 36

<sup>13</sup> Cuadro 3.4. Página 29

<sup>14</sup> Cuadro 3.4. Página 29, [http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas\\_terminadas/es\\_evit/iniciada\\_terminada.html](http://www.garraioak.ejgv.euskadi.net/r41-18874/es/contenidos/estadistica/iniciadas_terminadas/es_evit/iniciada_terminada.html)

<sup>15</sup> Cuadro 7.1. Página 167

<sup>16</sup> Cuadro 7.1. Página 167

<sup>17</sup> Cuadro 7.1. Página 167

<sup>18</sup> 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

<sup>19</sup> 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

<sup>20</sup> 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

<sup>21</sup> ... 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

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> 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

<sup>24</sup> 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

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

<sup>26</sup> Acción 3, Página 122

<sup>27</sup> Acción 40, Página 142

<sup>28</sup> Acción 1, Página 122

<sup>29</sup> 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>).

<sup>30</sup> 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

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> 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

---

<sup>33</sup> ... 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).

<sup>34</sup> 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.

<sup>35</sup> Colaboración con los agentes privados Página 111.

<sup>36</sup> 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