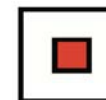


Novedades y retos de la Ley de Vivienda de Euskadi



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Eremotze Salliburondetza
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Viceconsejería de Vivienda



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAIALA
Elkartzeta Sakurazartza
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Vizcarresía de Vivencia



ETxebizitzako
Behatokia
Observatorio
Vasco de la
Vivienda

1. ANTECEDENTES

- **Única CCAA sin Ley de Vivienda**
- Compromiso del departamento de presentar un **proyecto de Ley de Vivienda** (febrero 2013)
- Presentación de **Proposición de Ley de Vivienda** (mayo 2013)
- Aprobación **Ley 3/2015, de 18 de junio**, de Vivienda
- Entrada en vigor el **26 de septiembre de 2015**



Principales novedades

- **Derecho subjetivo** de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada
- **Función social de la vivienda**
 - Vivienda deshabitada
 - Canon de vivienda deshabitada
 - Alquiler forzoso de vivienda deshabitada
 - Expropiación forzosa de uso temporal



2. DERECHO DE ACCESO A LA OCUPACIÓN LEGAL DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

El derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada

Es el derecho que tiene toda persona con vecindad administrativa en cualquier municipio de la CAE a **disfrutar una vivienda** digna, adecuada y accesible, siempre y cuando se cumplan los **requisitos** establecidos.

Se satisface:

- A través de la adjudicación de una vivienda o alojamiento dotacional del parque público en **alquiler**.
- Subsidiariamente, **Prestación Económica de Vivienda**.



Requisitos para ser beneficiario/a del derecho subjetivo a la vivienda

- **No** hallarse en **posesión** de vivienda ni de alojamiento estable y adecuado. Excepciones.
- Tener determinados unos **ingresos** anuales, tanto mínimo como máximos.
- Estar **válidamente inscrito** en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, en la condición de demandante exclusivamente de alquiler, con una determinada antigüedad mínima. Se respetará la antigüedad ya adquirida.

Calendario transitorio de implantación gradual

- **2016:**
 - U.C. de **tres o más** miembros
 - **3.000 - 15.000** euros
 - **cuatro** años de antigüedad.

- **2017:**
 - U.C. de **2** miembros
 - **3.000 - 12.000** euros
 - **cuatro** años de antigüedad.

- **2018:**
 - U.C. de **1** miembro
 - **3.000 – 9.000** euros
 - **cuatro** años de antigüedad.





Desarrollo reglamentario

Satisfacción a través de vivienda

Las unidades convivenciales que sean beneficiarias del derecho subjetivo tienen **prioridad en la adjudicación** de viviendas y alojamientos dotacionales del **parque público** de viviendas en alquiler del Gobierno Vasco.

Satisfacción a través de Prestación Económica de vivienda (PEV)

La PEV **satisface subsidiariamente** el derecho a la vivienda durante el tiempo en el que no se les pueda adjudicar una por **falta de disponibilidad** de las que sean **adecuados** para ellas.

Requisitos PEV

- **Contrato de arrendamiento (depósito de la fianza e inscripción en el Registro), o, contrato de subarriendo o de alquiler de habitaciones.**
- **Abonar la renta a través de una entidad de crédito.**
- **Inexistencia de vínculos familiares hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora.**
- **Certificado actualizado de empadronamiento y documento acreditativo de la superficie útil de esta.**



Cuantía de la PEV

La cuantía **no puede ser superior a la de la renta** que figure en el contrato de arrendamiento, subarrendamiento o alquiler de habitaciones de que se trate.

En cualquier caso, la **cuantía máxima** de la prestación económica de vivienda es de **250 euros**.

PEV máximas por vivienda

Sólo se pueden conceder **dos prestaciones por cada vivienda**:

- Si hay **lazos de parentesco**, sólo una,
- Si no hay, a quién lo haya solicitado en **primer lugar**.

Incompatibilidades de la PEV

Es incompatible con otras ayudas para **pago del alquiler**:

- Prestación Complementaria de Vivienda (**PCV**)
- Renta Básica de Emancipación (**RBE**)
- Ayudas de Emergencia Social (**AES**) (gastos alquiler)

¿Pueden solicitarse nuevas PCV?

Sí, hasta que no se apruebe el Decreto, ya que están **vigentes los dos sistemas**.



 **Lanbide**
Euskal Enplegu Zerbitzua
Servicio Vasco de Empleo

 **EUSKO JAURLARITZA**
GOBIERNO VASCO

**SOLICITUD DE LA RENTA DE GARANTÍA DE INGRESOS
Y DE LA PRESTACION COMPLEMENTARIA DE VIVIENDA / REVISIÓN**

Recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa

Las personas beneficiarias del derecho subjetivo podrán reclamar su cumplimiento ante el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, y sus **resoluciones podrán ser recurridas ante la jurisdicción contencioso – administrativa.**

Colaboración de las Administraciones Municipales

Las administraciones municipales **colaborarán** con el Gobierno Vasco:

- Viviendas y alojamientos dotacionales disponibles
- Suelo residencial o equipamiento dotacional calificado

Solicitudes de derecho subjetivo

Nº de solicitudes Derecho Subjetivo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Total
CAE	46	63	35	49	11	162
Araba	8	6	3	3	1	23
Bizkaia	33	34	29	34	8	144
Gipuzkoa	5	23	3	12	2	42



3. COMPETENCIAS, PLANIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN

Competentes en materia de vivienda

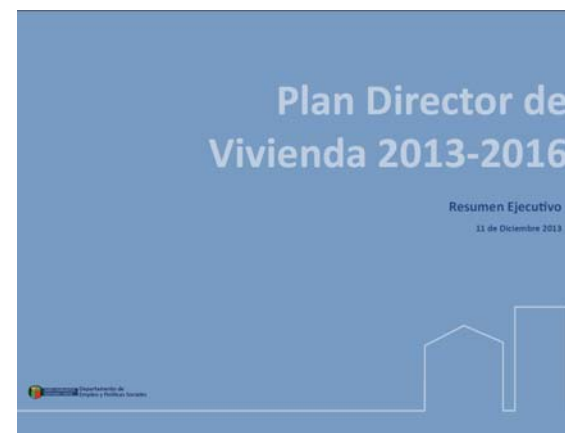
El **Gobierno Vasco**, los **territorios históricos** y las **entidades locales** de carácter territorial.

Corresponden a los **Ayuntamientos** las competencias de:

- ordenación, promoción, gestión, adjudicación y control de los **alojamientos dotacionales de su titularidad**, así como de las viviendas, locales y anejos de **régimen tasado municipal**.
- **inspección**, adopción de **medidas provisionales e intervención** para garantizar el uso adecuado de las edificaciones, así como de **incidencia en el mercado** de la vivienda, y el ejercicio de la **potestad sancionadora** en materia de vivienda.

Instrumentos de planificación y programación

- **Directrices de ordenación del territorio** y planes territoriales parciales que incidan en vivienda.
- **Plan territorial sectorial de vivienda.**
- **Plan director de vivienda** del Gobierno Vasco, cada tres años.
- **Planeamiento urbanístico**
- **Planes directores locales.**





ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAIALA
Erlaberrizko Sakburuzarritza
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Vizcarra-lerria de Vivencia



ETxebizitzako
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

4. PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Bienes del PPS

- Los **inmuebles o derechos** adquiridos, para constituir, mantener o incrementar este PPS.
- Los **terrenos** adquiridos por permuta.
- Los bienes adquiridos mediante el ejercicio de los **derechos de tanteo y retracto**.
- Las **viviendas protegidas y anejos, los alojamientos dotacionales y los locales protegidos de titularidad de la Administración general de la CAE**.
- Las adquiridas vía **expropiación forzosa**.



Recursos económicos del PPS

- La cantidad que se consigne en los **presupuestos**.
- Los **ingresos** derivados de la administración o disposición de los bienes (venta y alquiler).
- Las **multas** coercitivas y sanciones.
- Los **créditos** que tengan como **garantía hipotecaria**.
- Los ingresos derivados del **canon de vivienda deshabitada**.
- El **80% del importe de las fianzas** depositadas y los recargos e intereses por retrasos.





5. SISTEMA RESIDENCIAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Configuración del sistema residencial de protección pública

- **Viviendas de protección pública**
 - Vivienda de **protección social**
 - Vivienda **tasada**:
 - régimen **autonómico**
 - régimen **municipal**
- **Alojamientos dotacionales**



Viviendas Tasadas Municipales

- **Mismas características y régimen jurídico** que las viviendas de protección social, con las especialidades que se establezcan en las **ordenanzas locales**:
 - **Características** de las viviendas, locales y anejos.
 - **Régimen jurídico**: calificación, precios, rentas, costes máximos de suelo y urbanización, modo de adjudicación y cualesquiera otros aspectos que resulten procedentes.
 - Requisitos que deban cumplir las personas **adjudicatarias**.

Alojamientos dotacionales

- Equipamiento destinados al alojamiento **temporal** de personas con dificultades de acceso a una vivienda, mediante abono de **canon**.
- **No** son objeto de su **calificación** como vivienda protegida.
- **No** les resulta de aplicación la **prórroga forzosa**.
- **No** les serán de aplicación ni los **límites de edificabilidad** ni los **estándares mínimos** de reserva de terrenos.



6. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y LOS ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

Precio, renta y canon

- Se establecerán por **Orden**, atendiendo al tipo de vivienda o alojamiento, ubicación geográfica, régimen de tenencia, estado de **conservación**, antigüedad y otros aspectos.
- **Capacidad financiera** máxima.
- Valores máximos de repercusión del **suelo**

Calificación de viviendas de protección pública

- Posibilidad de calificar **locales**
- Dos fases: calificación **provisional y definitiva**

Procedimientos de adjudicación

- Adjudicación por **baremación** (alquiler y compra) con prioridad a la **renta, número de miembros y antigüedad** en la inscripción
- Podrá incluirse como requisito el **empadronamiento**
- Podrán establecerse **procedimientos específicos** para los **alojamientos dotacionales**

Tipos de promoción

- **Promoción pública:** administración pública o entidades del sector público.
- **Promoción privada:** personas físicas o jurídicas privadas

Incumplimiento sobrevenido de los requisitos para la adjudicación

- Adquisición **inter vivos y onerosa** con posterioridad de una **vivienda libre**
- Obligación de **restituir a la Administración General del País Vasco**

Visados

- Transmisión propiedad o derecho superficie de **terrenos, parcelas o solares**, o constitución de derechos reales, salvo hipoteca.
- Transmisión de **viviendas de protección pública, anejos o locales calificados**.
- Transmisión de **garajes, trasteros y anejos protegidos** y no vinculados de la misma promoción.
- Actos de **cesión de uso**
- Transmisión de **acciones**, 50% del activo esté constituido por viviendas

7. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y EN LOS CONJUNTOS URBANOS Y RURALES

Nuevo modelo de rehabilitación sostenible

- **Conservación** del patrimonio edificado
- Declaración de **necesidad de rehabilitación**
- **Planificación** de la rehabilitación y regeneración
- **Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación**
- **Sistemas de actuación**
- Derechos de **realojo y retorno**
- **División de viviendas** existentes
- **Inspección Técnica de Edificios**



8. DEPÓSITO DE FIANZAS Y REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Depósito de fianzas

- **Decreto 42/2016, de 15 de marzo.**
- **Obligatorio** para los contratos suscritos y las renovaciones a partir del **26 de septiembre de 2015.**
- **Excepciones:** administraciones públicas, organismos autónomos, entidades de derecho público y entes públicos dependientes, como arrendadoras.
- **Cuantía de la fianza:**
 - **Una** mensualidad: arrendamiento de **vivienda.**
 - **Dos** mensualidades: **uso distinto** al de vivienda.
 - Arrendamientos de **temporada:** proporcional.

Depósito de fianzas

- Plazo de depósito: **1 mes** (3 meses transitoriamente)
- Plazo de devolución: **3 meses**
- **Exento de tasa** (Ley 4/2016, de 7 de abril)
- **Si no se realiza el depósito en plazo:**
 - Sin requerimiento, recargo del **2%**
 - Requerimiento expreso, recargo del **10%**.
- **Infracción leve** (art. 85.j) Ley 3/2015).
- **Multa** de entre **300 y 3.000 euros** (art. 90.3 Ley 3/2015).

Procedimiento de depósito: Régimen general

- Es necesario presentar el formulario oficial, junto a la información adicional necesaria.
- Con la solicitud ya rellena y firmada necesitará **abonar el importe del depósito** mediante una **autoliquidación** y guardar el justificante de pago.
- **Devolución:** a instancia del arrendador, con **documento firmado por ambas partes** o **sentencia judicial firme** que acredite la extinción del contrato. En defecto, **declaración jurada** de la arrendadora.



Procedimiento de depósito: Régimen especial

- Es necesario solicitar la **suscripción del correspondiente concierto.**
- Se debe presentar la **liquidación anual ordinaria** donde se indique :
 - Altas y bajas de fincas en régimen de concierto.
 - Movimientos de fianzas con el saldo a liquidar.
- **Antes del 31 de enero** de cada año, debe presentarse una **autoliquidación.**

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO
ENPLEGU ETA GEZARTE POLITIKETAKO SALA DEPARTAMENTO DE EMPLEO Y POLÍTICAS SOCIALES

ITUNDURIKO ARAUBIDEKO FIDANTZA GORDAILUTZEKO ESKARIA
SOLICITUD DE FORMALIZACIÓN DE DEPÓSITO DE FIANZA EN RÉGIMEN CONCERTADO

ERRENTATZAILAREN DATUAK / DATOS DEL ARRENDADOR/A			
Izen-abizenak Nombre y apellidos			
NIF/NIE		Helbidea (kalea) Dirección (calle)	
Zenbakia Número	Sotailua Piso	Eskua Mano	Posta Kodea Cód. Postal
Udalerria Municipio		Lurraldea Territorio	
Posta elektronikoa Correo electrónico		Faxa Fax	
Telefonoa Teléfono			
ORDEZKARIAREN DATUAK / DATOS DEL REPRESENTANTE/A			
Izen-abizenak Nombre y apellidos			
NIF/NIE		Izen soziala Razón social	
Posta elektronikoa Correo electrónico		Faxa Fax	
Telefonoa Teléfono			

Registro de contratos de arrendamiento de fincas urbanas

- Deben inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en la CAE.
- **Régimen general:** si se ha depositado de manera previa la fianza, la inscripción se realizará **de oficio** por el Servicio Bizilagun.
- **Régimen especial:** se inscriben a instancia de parte los contratos celebrados por personas acogidas al **régimen especial** que no hayan de someterse al visado.



Principales indicadores

Nº FIANZAS	MARZO	ABRIL	TOTAL
REG. GENERAL	1.029	2.634	3.663
ARABA	148	252	400
BIZKAIA	379	1.385	1.764
GIPUZKOA	502	997	1.499
REG. ESPECIAL	---	148 (3)	148
TOTAL	1.029	2.782	3.811

BIZILAGUN

● Un servicio público y gratuito

Dohako zerbitzu publikoa



Principales indicadores

Nº FIANZAS	MARZO	ABRIL	TOTAL
ARABA	118.050 €	224.913 €	342,964 €
BIZKAIA	389.036 €	1.366.367 €	1.755.400 €
GIPUZKOA	628.806 €	2.039.686 €	2.668.492 €
REG. ESPECIAL	---	89.122 €	4.855.979 €
TOTAL	1.029	2.782	9.622.835 €

BIZILAGUN

● Un servicio público y gratuito

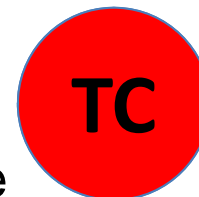
Dohako zerbitzu publikoa



9. GARANTÍAS JURÍDICAS DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LAS VIVIENDAS

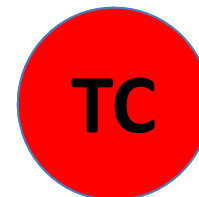
Vivienda deshabitada

- **Definición:** Desocupada de forma continuada más de dos años, salvo **causa justificada** (segunda residencia, laboral, salud, dependencia o emergencia social)
- **Declaración por los Ayuntamientos**
- **Canon vivienda deshabitada: 10 € por metro cuadrado útil y año**, con incremento del 10%, sin que pueda superar 3 veces el importe inicial.
- **Registro de viviendas deshabitadas** (autonómico)
- **Alquiler forzoso: desocupada un año desde declaración**



Medios para acreditar el uso inadecuado

- Datos del **padrón**
- **Consumos anormales**, por exceso o defecto, de agua gas y electricidad
- **Transitoriamente:**
 - **Consumo mínimo:** tercera parte del consumo medio publicado por el INE
 - **Consumo máximo:** triple del consumo medio publicado por el INE
- Las **compañías suministradoras** estarán obligadas a facilitar **datos**



Derecho de tanteo y retracto

- El **Gobierno Vasco** tendrá derecho de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones sobre las **viviendas de protección pública, locales y suelos no edificados calificados**.
- Los **Territorios Históricos y los Ayuntamientos** gozarán también del derecho de tanteo y retracto en los promovidos por ellos.
- Derecho de tanteo y retracto en **viviendas libres** en áreas delimitadas por el Plan Territorial Sectorial de Vivienda.

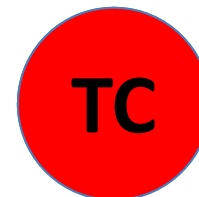
Expropiación forzosa de viviendas libres

Los **Ayuntamientos** podrán expropiar en caso de:

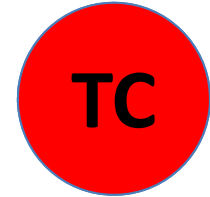
- **incumplimiento** del deber de conservación
- situación de estado de **abandono**
- estado de **desocupación** más de dos años

Expropiación forzosa de viviendas protegidas

- **No** destinar la vivienda a **domicilio habitual**
- **Deshabitada** durante más de un año
- **Incumplimiento deberes** conservación y servicios
- **Transmisión no autorizada**
- **Sobreocupación**
- **3 años ingresos** superiores en un **50%** a los máximos



Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas



- **Procedimientos de desahucio:**
 - **Ejecución hipotecaria** instado por entidades financieras
 - **Impago de rentas**, salvo que ocupe la vivienda por sí misma, cónyuge o familiar hasta segundo grado

- **Requisitos:**
 - Residencia habitual y permanente
 - Deudores hipotecarios y arrendatarios deudores
 - Situación de emergencia
 - Requisitos económicos

- Contribución al **pago del justiprecio**



10. INSPECCIÓN, DISCIPLINA Y RÉGIMEN SANCIONADOR

Servicio de inspección

- Las personas que desarrollan las labores de inspección tienen condición de **agente de la autoridad**
- Trámite previo de **audiencia** a los interesados

Indicadores servicio inspección

INSPECCIÓN	ACUMULADO 1er TRIM 2016	AÑO 2015
Fichas inspección	2.419	11.542
Posibles casos irregulares	459	528
SANCIONES	ACUMULADO 1er TRIM 2016	AÑO 2015
Expedientes con sancionadores	47	113
Sanciones impuestas	4	73

Infracciones

- **Muy graves:** Incumplir el deber de conservación con riesgo, hacer uso de más de una vivienda protegida, vulnerar el sobreprecio, pedir comisión por servicios inmobiliarios... **(20.001 - 300.000 €)**
- **Graves:** Incumplir el deber de conservación, sobreocupación sin riesgo, no destinar la vivienda a residencia habitual, transmitir la vivienda incumpliendo la normativa, adjudicar viviendas sin procedimiento... **(3.001 – 20.000 €)**
- **Leves:** No someter a visado, no ocupar la vivienda en plazo, desocupar sin autorización la vivienda, no inscribir los contratos o no depositar la fianza... **(300 – 3.000 €)**



ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAIALA
Erlabiztasun Sakburoaristza
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Vizaportaristza de Bizkaitza

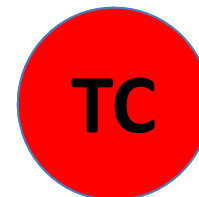


ETKEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

RETOS DE LA LEY DE VIVIENDA

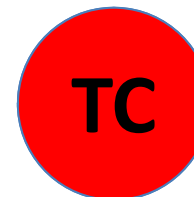
Recurso inconstitucionalidad

- **Comisión Bilateral de cooperación: 30/07/2015**
- **Grupo de trabajo : 12 /11/ 2015**
- **Acuerdo del Consejo de Ministros: 18/03/2016**
- **Recurso de inconstitucionalidad: 28/03/2016**
- **Suspensión de los artículos recurridos**
- **5 meses** para levantar, en su caso, la suspensión



Artículos recurridos

- Art. 3 t) x)
- Art. 4 apartados 1 y 2.b
- Art. 6.1
- Art. 9.4
- Art. 56 apartados 1), 2), 3)
- Art. 59
- Art. 63.2 apartados a) b) c) d) f) g) h)
- Art. 64
- Art. 72 apartados 1) y 3c)
- Art. 74
- Art. 75
- Art. 83 apartado d)
- Art. 84 apartado d)
- Disposición Adicional Primera apartado 3



Orientar los recursos preferentemente hacia el alquiler

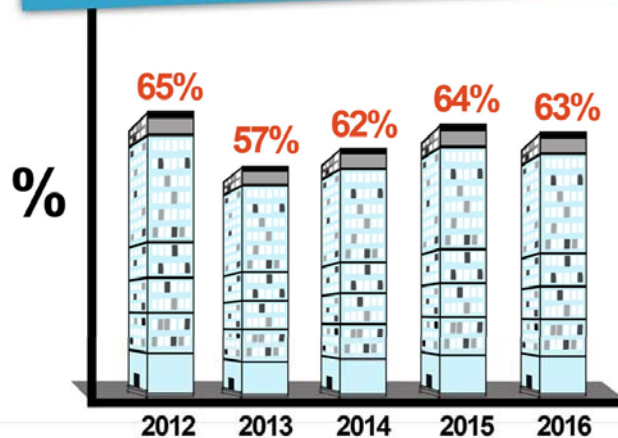
- El **Gobierno Vasco** y las **administraciones públicas** de carácter territorial orientarán los recursos preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler.
- **Exceptuando** los destinados a **rehabilitación**, el **80% de los recursos** en materia de vivienda se destinarán a las políticas de **alquiler**, **no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública**.
- Dicho porcentaje se incrementará hasta llegar al **100%** en los **5 años** siguientes.

Presupuestos Generales 2016

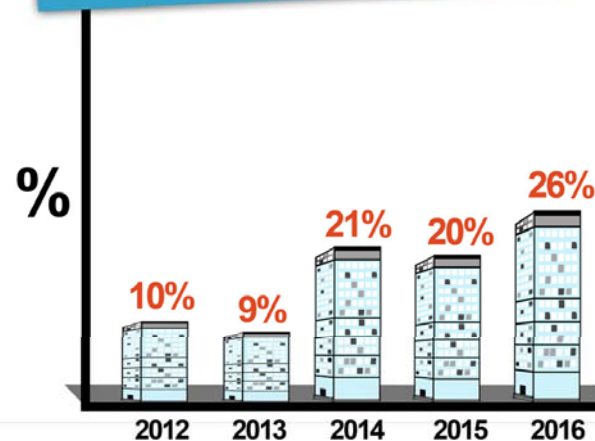
• Birgaitzea - Rehabilitación

Implementar una política de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, como solución eficiente, sostenible y de futuro. Etorkizuneko konponbide eraginkor eta iraunkorrerako, eraikuntzak birgaitzeko eta hiriak berritzeko politikak ezartzea.

Evolución del % del gasto en alquiler.
Alokairuan %aren gastatutako bilakaera.



Evolución del % del gasto en rehabilitación.
Birgaitzetan %aren gastatutako bilakaera.



(*) Etxebizitza kopuruko unitateak - Unidades en número de viviendas



ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAIALA
Elkartzeta Sakburaristza
DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Vizcarraia de Vivencia



ETKEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

DE CARA AL FUTURO...



Defensa de la Ley de Vivienda

Desarrollo reglamentario

- Derecho subjetivo
- Requisitos de acceso, Registro y adjudicación
- Régimen jurídico
- Patrimonio Público de Suelo

Mejora continua

- Depósito de fianzas y registro de contratos

Mayor coordinación con agentes públicos y privados





ESKERRIK ASKO ZUEN ARRETAGATIK



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ENPLEGU ETA GIZARTE
POLITIKETAKO SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE EMPLEO
Y POLÍTICAS SOCIALES
Viceconsejería de Vivienda



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



elkargune