



# EL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA EN EUSKADI

CONSTRUYENDO EL DERECHO A LA VIVIENDA

Alicante 21 y 22 de Octubre 2015



BREVE CONTEXTO POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN EUSKADI

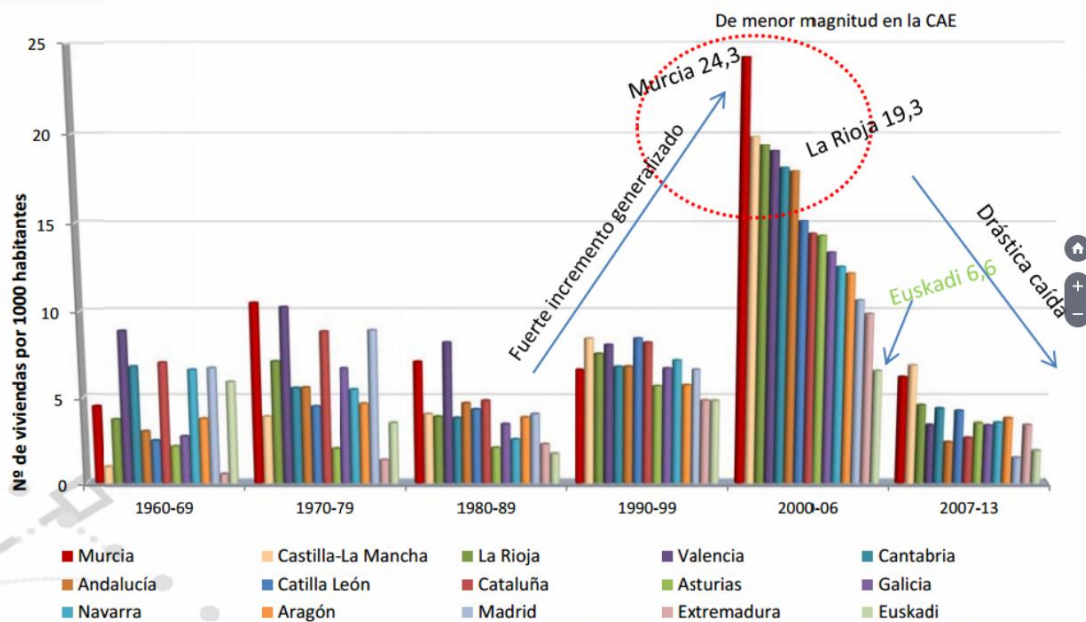


El contexto en el que la política pública de vivienda en la CAE se ha diseñado es un **panorama muy distinto** al del resto de CCAA donde la fuerza de este sector en su estructura económica ha potenciado un impacto negativo mayor.

La fuerte expansión constructora vivida en los inicios del S.XXI no se ha sentido con la misma intensidad en todas las CCAA, y en el caso de **Euskadi** ha sido la que en **menor** medida ha participado de este intenso **ritmo constructor**

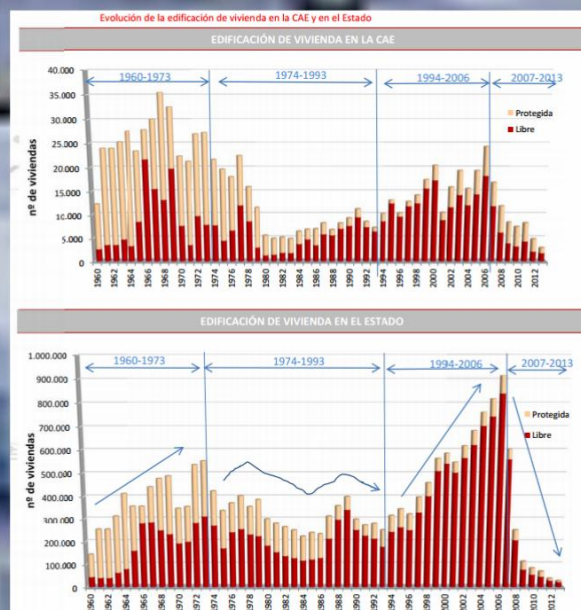
Evolución de la edificación de viviendas en las Comunidades Autónomas

EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS LIBRES





El desplome de la edificación de vivienda libre ha hecho incrementar sustancialmente la cuota del mercado protegido, en el caso de la CAE superando incluso el 50% de la edificación total y en el Estado el 30%





**PRINCIPALES  
INDICADORES  
DE VIVIENDA EN  
EUSKADI**



<b>DEMANDA VIVIENDA ETXEBIDE</b>	
<b>COMPRA</b>	<b>ALQUILER</b>
12.101 solicitudes	40.271 solicitudes
23% del total	77% del total

Datos Observatorio Vasco de Vivienda Indicadores agosto de 2015

## PARQUE DE ALQUILER

Parque Público en alquiler	Número viviendas
Viviendas Alokabide	3.720
Viviendas Bizigune	4.618
Viviendas Departamento	3.098
Viviendas terceros	148
Viviendas ASAP	91
<b>Total alquileres gestionados</b>	<b>11.675</b>

Datos Observatorio Vasco de Vivienda Indicadores agosto de 2015

## PRESTACIONES DE VIVIENDA

Tipo	Número ayudas
Perceptores RBE	417
Perceptores PCV	28.912
Perceptores AES alquiler	4.586

Datos Observatorio Vasco de Vivienda Indicadores agosto de 2015



GASTO EN POLITICA DE ALQUILER 2014	
Líneas de Actividad	Importe
Suelo (100%)	2.698.819,87€
Urbanización (100%)	3.439.102,20€
Edificación (100% - reparaciones)	15.440.371,68€
VIKESA (40% comprometidos y 90% Contrato Programa ejercicio)	8.772.990,34€
Subv. Alquiler (100%)	2.277.500,00€
Subsidios a familias (50% comprometido 100% ejercicio)	2.235.663,68€
Gastos de Funcionamiento: ASAP, APIs y Alokabide	7.500.076,49€
Subv. Alokabide S.A (100%)	27.624.977,98€
Adquisición de viviendas (100%)	53.103,83€
<b>TOTALES ALQUILER</b>	<b>70.042.606,07€</b>
<b>PRESUPUESTO ACTUALIZADO GASTOS PROGRAMA VIVIENDA</b>	<b>111.874.181,86 €</b>
<b>% GASTO ALQUILER SOBRE TOTAL GASTO VIVIENDA</b>	<b>62,61%</b>

Datos Observatorio Vasco de Vivienda  
 Presupuesto con capítulo 1 gastos de personal. Fase O ejecutado

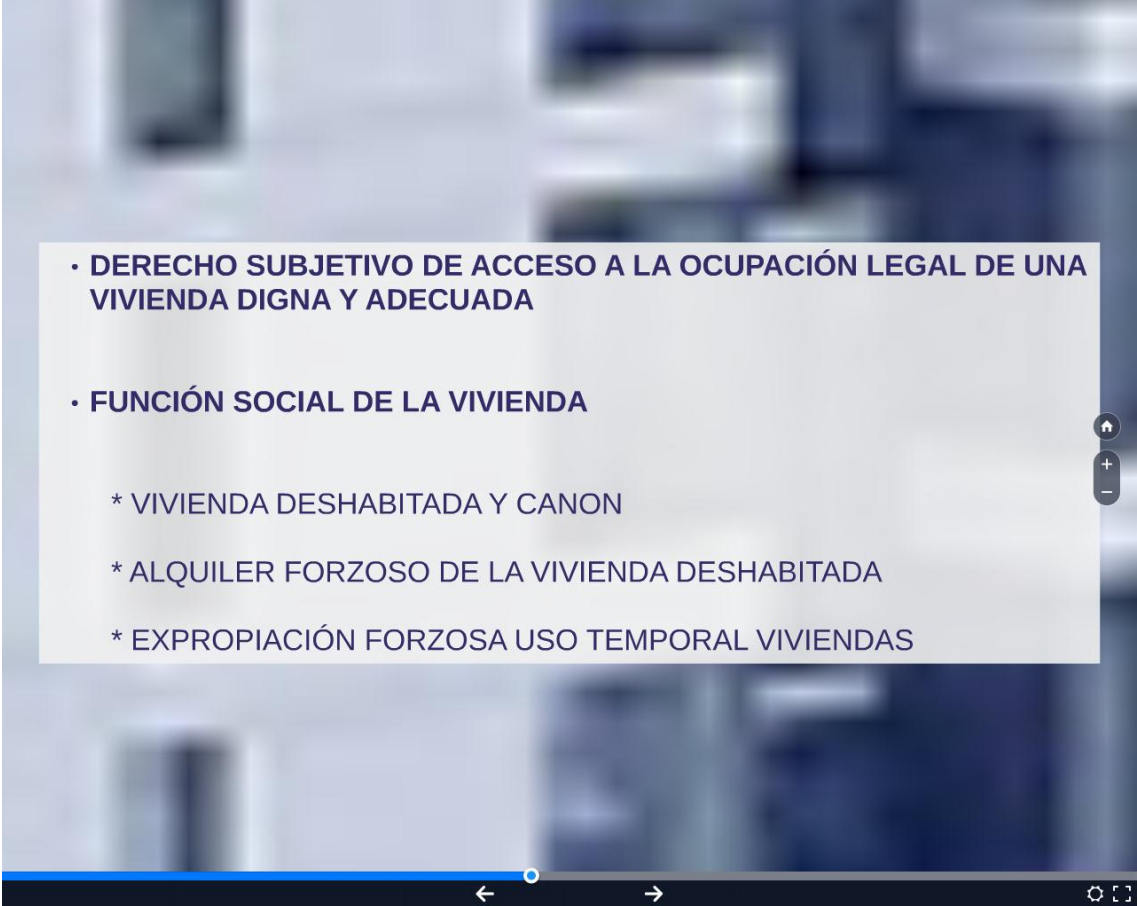


La Ley 3/2015 de 18 de Junio, de Vivienda ha entrado en vigor el 26 de Septiembre de 2015, excepto el **derecho** al disfrute de una vivienda digna que deberá esperar hasta el **1 de enero de 2016**

BOPV



PRINCIPALES CONTENIDOS DE LA LEY 3/2015



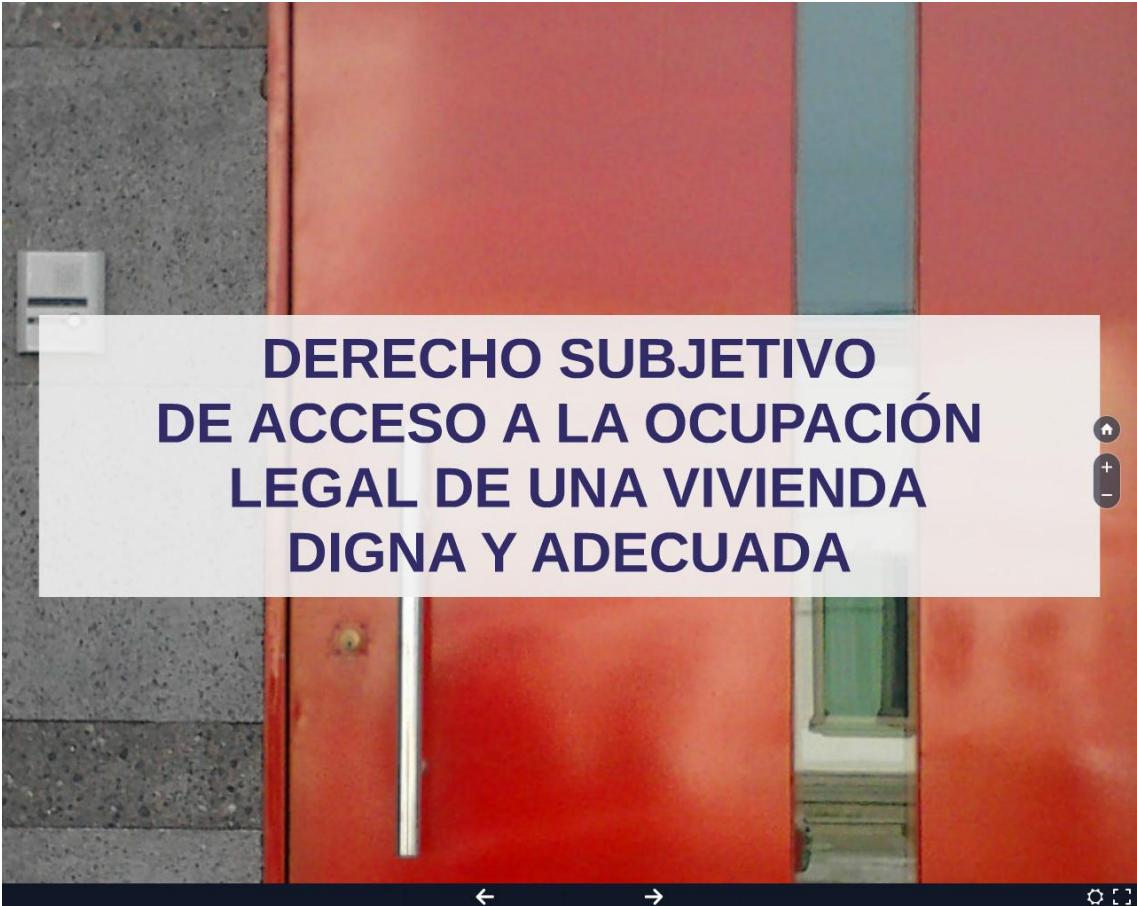
- **DERECHO SUBJETIVO DE ACCESO A LA OCUPACIÓN LEGAL DE UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA**

- **FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA**

- \* VIVIENDA DESHABITADA Y CANON

- \* ALQUILER FORZOSO DE LA VIVIENDA DESHABITADA

- \* EXPROPIACIÓN FORZOSA USO TEMPORAL VIVIENDAS



**DERECHO SUBJETIVO  
DE ACCESO A LA OCUPACIÓN  
LEGAL DE UNA VIVIENDA  
DIGNA Y ADECUADA**



**A partir del 1 de enero de 2016**, todas las personas con vecindad administrativa en la CAE tienen el **derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible**.

Este derecho puede ser satisfecho mediante la puesta a disposición, **en régimen de alquiler**, de una vivienda protegida o de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre en caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con la renta o canon que corresponda en cada caso.

En defecto de vivienda o alojamiento, esta satisfacción podrá efectuarse mediante el establecimiento de una **prestación económica**

A close-up photograph of a calendar page with a blue pushpin. The numbers 2, 3, 4, 17, 18, 21, 22, 23 are visible. The text is overlaid on the calendar.

## **APLICACIÓN GRADUAL DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA**

- El **primer año natural** desde la entrada en vigor, tendrán derecho las unidades de convivencia de 3 ó más miembros, perceptoras de ingresos inferiores a 15.000€ anuales y que se encuentren inscritas en el registro oficial con una antigüedad de 4 ó más años y como demandantes de alquiler
- En el **segundo año natural**, tendrán derecho, además de los anteriores, las unidades de convivencia con dos miembros, con ingresos anuales inferiores a los 12.000€ e inscritas en el registro con una antigüedad de 4 ó más años como demandantes de alquiler.
- **A partir del tercer año**, además de las situaciones anteriores, se sumarán las unidades convivenciales de un miembro, con ingresos menores a 9.000€ e inscritas como demandantes de alquiler con una antigüedad de 4 ó más años.



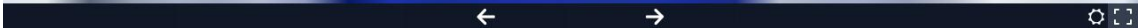
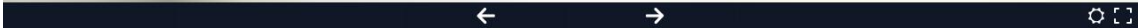
## MODOS DE SATISFACCIÓN Y REQUISITOS

**Modos:**

- Puesta a disposición en régimen de alquiler de una vivienda
- En defecto, prestación económica

**Requisitos:**

- No hallarse en posesión de vivienda estable o no adecuada
- Inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida exclusivamente en alquiler con una antigüedad mínima de 4 años
- Ingresos anuales comprendidos entre límites que se establezcan reglamentariamente





Quien ostente el título de propiedad de la vivienda, así como del edificio y elementos comunes en su conjunto, **debe cumplir la función social** que los define y se entenderá que se **incumple cuando:**

- Se incumplen los deberes de conservación, mantenimiento y rehabilitación
- Situación o estado de sobreocupación de la vivienda
- No destino de la vivienda protegida a residencial habitual
- Desproporción entre las condiciones exigibles para el acceso a una vivienda protegida y la capacidad económica o patrimonial, sobrevenida tras la adjudicación, de la persona/s adjudicataria/s.
- Uso inadecuado de la vivienda cuando se someta a una utilización distinta de su calificación
- Incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de una vivienda por parte del arrendamiento o usuario

## VIVIENDA DESHABITADA Y CANON

Aquella vivienda que permanezca desocupada durante más de **dos años** sin motivo justificado (segunda residencia, laboral, salud, dependencia o emergencia social).

Declaración acordada por el Ayuntamiento y subsidiariamente por el Gobierno Vasco.

Al objeto de fomentar el cumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda, se establece un **canon** sobre la vivienda deshabitada de 10€ por m<sup>2</sup> útil y año, que se incrementará un 10% por año que permanezca en esa situación, no pudiendo superar tres veces el importe inicial.

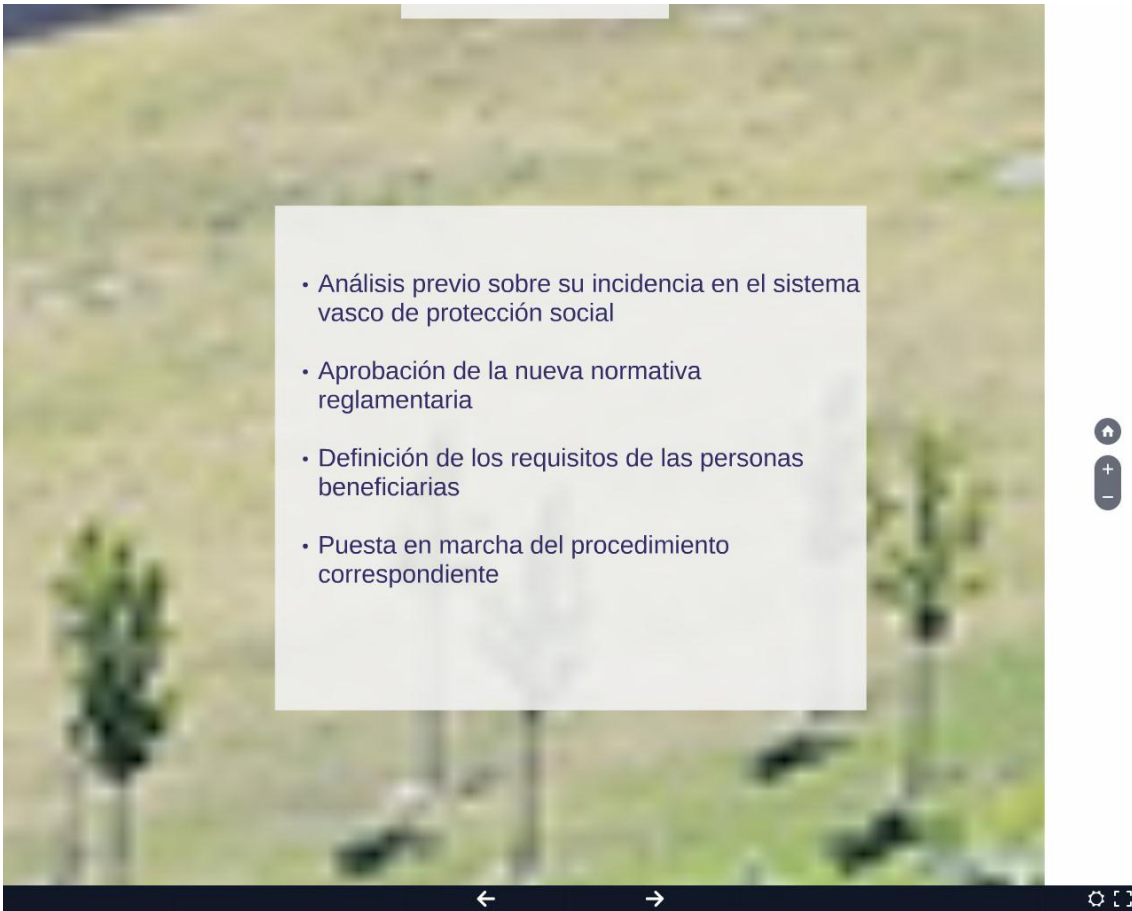
Además, tras un año en esa situación, se podrá imponer el **alquiler forzoso** de las viviendas declaradas deshabitadas y que se ubiquen en ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda.

# EXPROPIACIÓN FORZOSA

- **Expropiación forzosa de viviendas y anejos no protegidos:** los Ayuntamientos podrán expropiar una vivienda libre por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación o por desocupación de una vivienda deshabitada
- **Expropiación forzosa de vivienda de protección pública:** Diferentes supuestos, destacable que durante tres años consecutivos los adjudicatarios tienen ingresos superiores al 50% de los máximos establecidos para ser adjudicatario.
- **Expropiación forzosa del uso temporal de viviendas por desahucio por ejecución hipotecaria o arrendamiento:** durante tres años se puede expropiar. Necesitará de desarrollo reglamentario específico para requisitos económicos. La persona beneficiaria no pagará una renta superior al 30% de sus ingresos y del 15% si no alcanza el SMI.

## IMPLANTACIÓN DEL DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA







**EUSKO JAURLARITZA**  
**GOBIERNO VASCO**

ENPLEGU ETA GIZARTE  
POLITIKETAKO SAILA  
DEPARTAMENTO DE EMPLEO  
Y POLÍTICAS SOCIALES

**Miren Saratxaga De Isla**

Directora de Planificación y Procesos Operativos  
de Vivienda

Departamento de Empleo y Políticas Sociales

Gobierno Vasco - Eusko Jaurlaritza

[m-saratxaga@euskadi.eus](mailto:m-saratxaga@euskadi.eus)

Más información:

[www.euskadi.eus/viviendaeuskadi](http://www.euskadi.eus/viviendaeuskadi)



ETXEBIZITZAKO  
BEHATOKIA  
OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

