

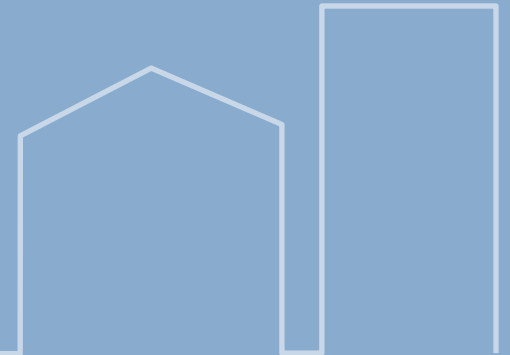
Plan Director de Vivienda 2013-2016

Resumen Ejecutivo

11 de Diciembre 2013



Departamento de
Empleo y Políticas Sociales



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

SITUACIÓN ACTUAL SECTOR VIVIENDA EN LA CAE

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

DIAGNÓSTICO DAFO DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN LA CAE



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

MISIÓN

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

VISIÓN

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



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

PRINCIPIOS INSPIRADORES DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2013-2016

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

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



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

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



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

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

OBJETIVOS PROGRAMA DE GOBIERNO

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

EJES ESTRATÉGICOS PDV 2013-2016

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

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

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

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

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

Objetivos cuantitativos globales del PDV 2013-2016

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



E. PRESUPUESTO DEL PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA 2013-2016

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

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

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

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

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

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

D. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PROCESO DE PREANÁLISIS

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

2º ESTUDIO PORMENORIZA DO

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

3º ANÁLISIS

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