



EUSKADIKO
ETXEBIZITZAREN
LEGETIK HURBIL
CERCA DE LA LEY
VASCA DE VIVIENDA



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES



¿Por qué una Ley de Vivienda?

- ❑ Para **desarrollar el concepto de derecho a la vivienda recogido en la Constitución** (artículo 47) y la competencia recogida en el Estatuto de Autonomía (artículo 10.31).
- ❑ Para dar cumplimiento a los compromisos adquiridos en el **Pacto Social por la Vivienda en Euskadi** firmado en junio de 2010 por **más de 75 agentes** institucionales, sociales y económicos vascos.
- ❑ Para **reordenar en la Ley la dispersa normativa existente** que afecta a la vivienda. La Ley establece los principios fundamentales en materia de vivienda, dejando para los Reglamentos el desarrollo en profundidad de aquello que pueda estar sujeto a cambios.





Principal

Complementarios

Promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y convertir el principio en auténtico derecho subjetivo exigible ante los tribunales para aquellas personas con mayores dificultades de acceso.

- 1 Regular adecuadamente el **régimen jurídico de la Vivienda de Protección Pública (VPP)**.
- 2 Reformular y establecer los **sistemas de prestaciones públicas** existentes de ayuda a la vivienda.
- 3 Regular la intervención en el patrimonio edificado - **rehabilitación y regeneración urbana**-, que será una línea prioritaria de la política vasca de vivienda.
- 4 Definir el alcance del concepto de “**función social de la vivienda**”.



1- Establecimiento del derecho subjetivo a la vivienda

Principales novedades propuestas

- ▶▶ Explícito reconocimiento como **derecho subjetivo, del derecho a la ocupación legal estable de una vivienda**, a favor de quienes, no disponiendo de una vivienda digna y adecuada, carecen de los recursos económicos precisos para conseguirla.
- ▶▶ Requisitos de exigencia del derecho
 - a) No hallarse en posesión de vivienda ni de alojamiento estable o adecuado.
 - b) Hallarse válidamente inscrito en el Registro de demandantes para la adjudicación de una vivienda protegida, en la **condición de demandante exclusivamente de alquiler**, con una antigüedad mínima que se establecerá reglamentariamente
 - c) Acreditar unos ingresos anuales comprendidos entre los límites que se establezcan reglamentariamente.
- ▶▶ **Entrada gradual** (Disposición Transitoria Quinta)
- ▶▶ **La satisfacción del derecho** podrá ser realizada mediante la puesta a disposición, preferentemente en régimen de alquiler, de una vivienda protegida, de un alojamiento protegido, o incluso de una vivienda libre caso de su disponibilidad por causa de programas de intermediación u otros, con el precio, la renta o el canon que corresponda en cada caso. Con carácter subsidiario, esta satisfacción podrá verificarse mediante el establecimiento de un sistema de prestaciones económicas.



Principales novedades propuestas

2- Individualización/ personalización de precios y rentas en las VPP

En el caso del alquiler, mediante prestaciones económicas para que la parte de los ingresos que se destinen al alquiler permita no caer en riesgo de exclusión social.

3- Introducción de criterios preferentes para la adjudicación

En el caso de compra, mediante **un Fondo de Garantía y Compensación** que garantiza la viabilidad de la promoción y compensa el esfuerzo económico de los adquirentes, que abonarán un precio corregido en función de sus ingresos.

4- Incumplimiento sobvenido de los requisitos necesarios para la adjudicación

La prioridad se otorgará en atención al **número de miembros de la unidad familiar o de convivencia, así como a su antigüedad** como demandante de vivienda. En todo caso se realizarán las reservas necesarias para garantizar el derecho de realojo y para resolver situaciones de dependencia o de riesgo de exclusión social.

La adquisición onerosa de una vivienda libre en **cualquier lugar del Estado** con posterioridad a la adjudicación de la Vivienda de Protección Pública, dará lugar a la **obligación de restituir ésta** a la Administración General del País Vasco para que sea **readjudicada** a otra persona demandante de vivienda inscrita en el Registro de solicitantes



Principales novedades propuestas

5- Declaraciones de necesidad de rehabilitación

Los ayuntamientos y el Dpto. competente en materia de vivienda del GV podrán declarar, motivadamente, en estado de necesidad de rehabilitación edificios específicos o conjuntos de ellos. Esta declaración **llevará implícita la declaración de utilidad pública y de necesidad de ocupación de los bienes y derechos precisos.**

6- Posibilidad de imponer la rehabilitación de edificios

En el supuesto de que **más del 50% de la propiedad del inmueble esté de acuerdo con la Administración** para la formalización del pertinente convenio voluntario de gestión, la rehabilitación podrá ser impuesta al conjunto de las personas afectadas.

7- Adecuación funcional del patrimonio edificado

Se autoriza la división de viviendas o su unión en unidades más amplias, cuando las resultantes cumplan con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Los Ayuntamientos, a través de una ordenanza municipal y sin necesidad de modificar el planeamiento, podrán permitir el **cambio de uso terciario a uso residencial en plantas bajas** de edificios residenciales, **sin autorización expresa** de las comunidades de propietarios



8-Depósito de fianzas y registro de contratos de alquiler de fincas urbanas

Las personas o entidades arrendadoras de fincas urbanas deberán **depositar en el Gobierno Vasco la fianza en metálico**. Además, se crea el Registro de Contratos de Arrendamientos, en el que **deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas** ubicadas en la CAE

9- Actuaciones públicas para garantizar el efectivo cumplimiento de la función social de las viviendas

- a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo.
- b) Expropiación por incumplimiento de la función social.
- c) Venta o sustitución forzosa.
- d) Ordenes de ejecución.
- e) Canon sobre las viviendas deshabitadas.
- f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas deshabitadas.
- g) Imposición de multas coercitivas.
- h) Imposición de sanciones.



Principales novedades propuestas

10-Expropiación forzosa

-De viviendas y anejos no protegidos:

En caso de **incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación** y de la función social de los mismos, cuando el citado incumplimiento suponga un **riesgo cierto para la seguridad de las personas o la expropiación resulte necesaria para garantizar su uso adecuado.**

- De viviendas protegidas, sus anejos vinculados, locales y edificaciones complementarias

Se considera que concurre causa de interés social que legitima la expropiación forzosa, entre otros, en los siguientes supuestos:

- a) **No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual y permanente** salvo autorización expresa.
- b) Mantener la vivienda **deshabitada sin justa causa** por plazo superior a un año.
- c) **Incumplimiento de los deberes de conservación y mantenimiento**
- d) Ocupación por titulares en los que tras la adjudicación de la vivienda, sobreviene una **situación de capacidad económica o patrimonial** en la que, **por tres años consecutivos, sus ingresos duplican los máximos establecidos** para poder ser adjudicatario/a de una vivienda protegida.



Principales novedades propuestas

11- Canon y alquiler forzoso de la vivienda deshabitada

Los Ayuntamientos y, en su defecto, la Administración General previa audiencia al Ayuntamiento, podrán imponer **un canon anual de 10€ por cada metro cuadrado útil** a aquella vivienda que permanezca desocupada durante un tiempo superior a 2 años **sin causa justificada**, y **se podrá imponer su alquiler** forzoso si la vivienda está ubicada en un ámbito de acreditada demanda y necesidad de vivienda y **se mantiene desocupada transcurrido un año desde su declaración**, seleccionando al arrendatario del Registro de Solicitantes de Vivienda.

12- Actualización de los importes de las sanciones

Las infracciones **muy graves** se sancionarán con multa entre 20.001€ y **300.000 €**, las **graves** entre 3.001€ y 20.000€ y las **leves** entre 300 € y 3.000 €

13- Inhabilitación a quienes cometan infracciones graves o muy graves

A quienes cometan una **infracción muy grave**, podrá imponérseles como sanción accesoria **la inhabilitación** (de 1 a 3 años) para participar en promociones de vivienda de protección pública o de rehabilitación **con financiación pública**. Cuando la infracción sea calificada como grave, el plazo de inhabilitación que se pueda imponer será de **un año**.



14- Prestación Complementaria de Vivienda

Corresponderá al **Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco**, el ejercicio de las competencias sobre la **Prestación Complementaria de Vivienda**, reconocida en la Ley 18/2008 de 23 de diciembre para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión social

15-Regulación legal de la actividad de intermediación inmobiliaria

Se introduce la posibilidad de crear **Registros de homologación de los agentes y/o agencias vinculadas con la vivienda** y se definen los requisitos que deben cumplir para poder proceder a la inscripción, siempre voluntaria, en el mismo.

16- Cooperativas de régimen de cesión de uso

Las asociaciones privadas sin ánimo de lucro podrán adquirir o promocionar un conjunto de viviendas, en inmueble único, para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados.

El **derecho de uso** que ostentará cada uno de los asociados, tendrá carácter **indefinido** y en contraprestación al mismo, se abonará un **canon o renta social** establecido por la asociación.



Entrada Gradual del Derecho Subjetivo (disposición transitoria 5)

Los Criterios establecidos para los 3 primeros años de aplicación de la ley, en tanto se apruebe el Reglamento que la desarrolle, son:

- ✓ El primer año: se satisfará la necesidad de las unidades convivenciales de tres o más miembros con ingresos inferiores a 15.000 euros siempre.
- ✓ El segundo año: se incorporarán a las anteriores, las unidades convivenciales de dos miembros con ingresos inferiores a 12.000 euros
- ✓ El tercer año: se incorporarán las unidades de un miembro con ingresos inferiores a 9.000 euros.

Antigüedad:

En todos estos casos el derecho será exigible siempre y cuando se lleve más de 4 años registrado en Etxebide en la condición de demandante de alquiler.

Cohesión social:

Estas previsiones no agotan el total de viviendas disponibles, sino que convivirán con otras adjudicaciones según el procedimiento habitual vigente en el momento incluso posibilitando la convivencia de propiedad con alquiler en la misma promoción, con el fin de mantener el deseable grado de cohesión social.



La Participación en el proceso de elaboración de la Ley

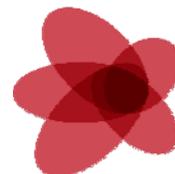




Consenso, Transparencia y Participación

- ▶ **Aplicar a la política de vivienda los principios del buen gobierno** en la gestión de lo público, una de las prioridades del Departamento de Vivienda para la legislatura 2009-2013.
- ▶ El Departamento ha puesto en marcha diversas iniciativas, entre las que destacan:

- ▶ el **Pacto Social por la Vivienda**



Etxebizitzaren aldeko
Itun Soziala
Pacto Social
por la Vivienda

- ▶ **los Procesos de Participación Ciudadana en la elaboración del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 y de la Ley Vasca de Vivienda.**

Etxebizitza gaian, zure iritzia kontuan Parte hartu: www.etxebide.info





El proyecto para la promoción de la participación institucional, social y ciudadana en materia de vivienda **“En Vivienda, todas las opiniones cuentan”**, ganador del Premio de las Naciones Unidas al Servicio Público (UNPSA), el reconocimiento internacional más prestigioso de la excelencia en el servicio público.



United Nations Public Service Award 1st Place Winner



Indicadores de participación

▶ Participación ciudadana:

- **17.187 visitas** a la plataforma.
- **1.349 opiniones** expresadas a través de las **8 encuestas lanzadas**.
- **874 opiniones** expresadas en los **10 foros abiertos**.
- **143 preguntas directas** al Lehendakari y al Consejero de Vivienda.
- **312 seguidores/as en Redes Sociales**.
- **188 propuestas de mejora** al Anteproyecto de Ley de Vivienda.

▶ Agentes económicos y sociales:

- **165 alegaciones** presentadas por **24 agentes** económicos y sociales



Evaluación de las propuestas recibidas

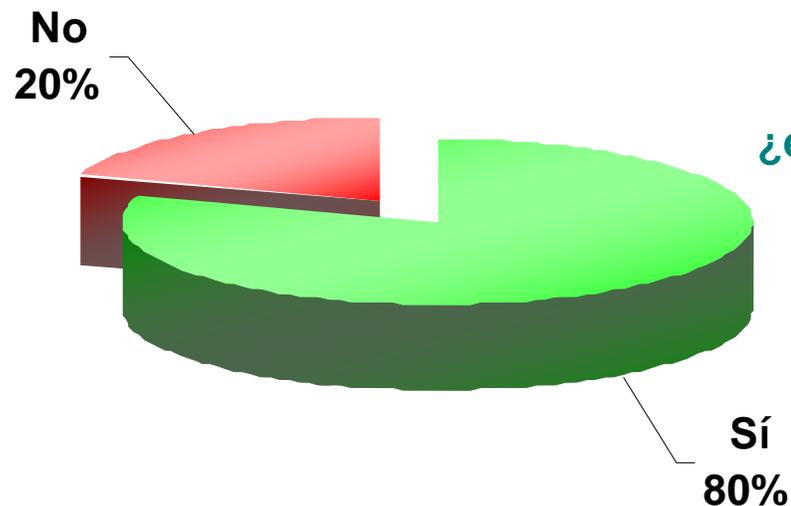




Opiniones expresadas por la ciudadanía a través de la Plataforma

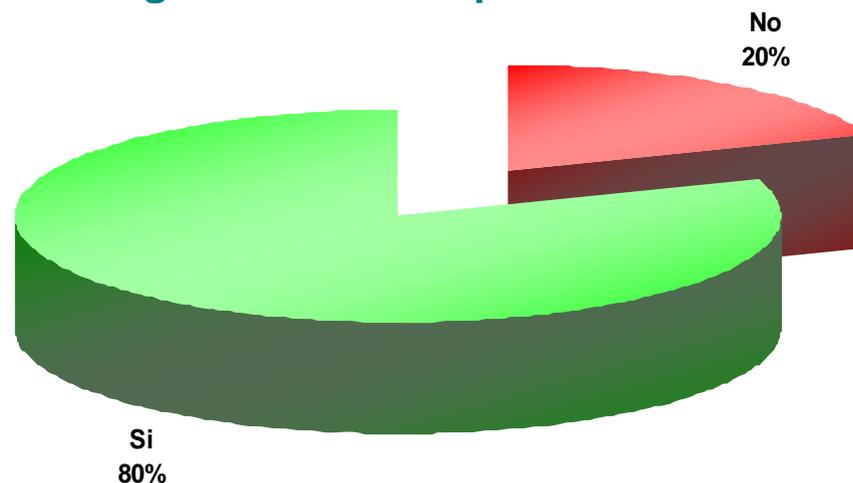
DERECHO SUBJETIVO

¿estás a favor del establecimiento del derecho subjetivo para las personas con menores recursos?



BAREMACION DE LAS SOLICITUDES

¿estás de acuerdo con la baremación de las solicitudes según criterios de preferencia?

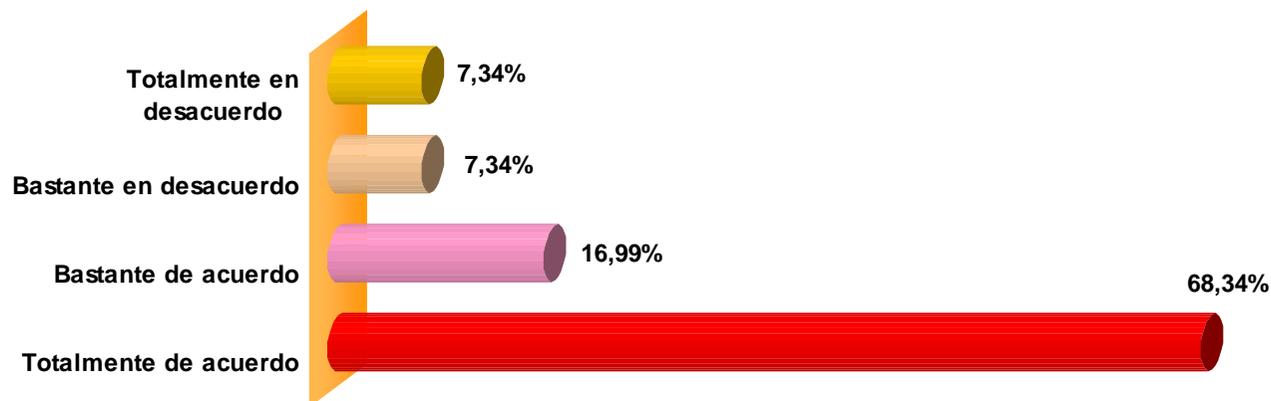




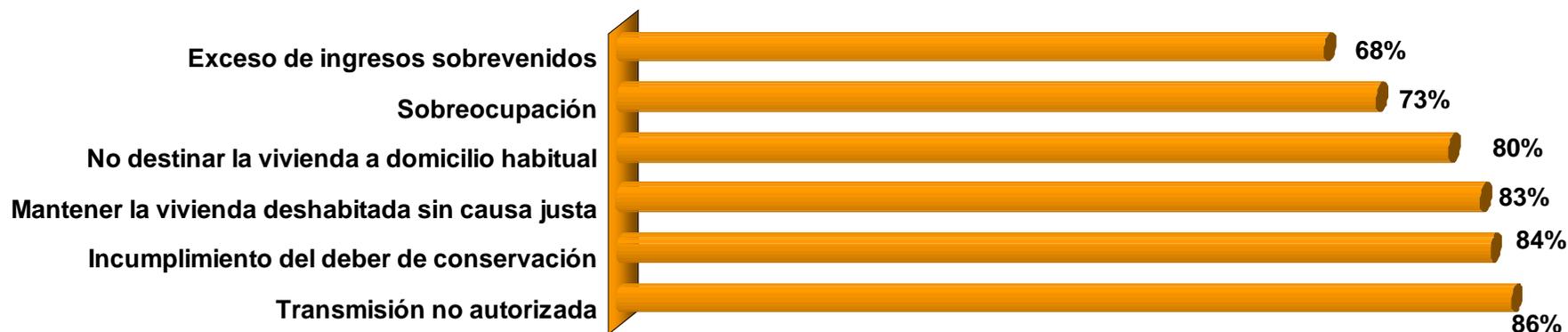
Opiniones expresadas por la ciudadanía a través de la Plataforma

EXPROPIACIÓN DE LA VPP

¿estás de acuerdo con que se pueda llegar a la expropiación por causa de interés social?



¿estás de acuerdo con las causas de interés social propuestas?





Temática de las propuestas ciudadanas

- Criterios de adjudicación preferente de VPP (30%)
- Regímenes de la VPP (17%)
- expropiación forzosa de la VPP por ingresos sobrevenidos (15%)
- Lucha contra el fraude y la especulación (7%)
- Imposición del canon y alquiler forzoso para viviendas deshabitadas (5%)
- Mayores garantías a arrendatarios de vivienda (5%)
- Inspección y régimen sancionador (5%)
- Otras propuestas vinculadas a los desarrollos reglamentarios o a la gestión de la política de vivienda (8%)

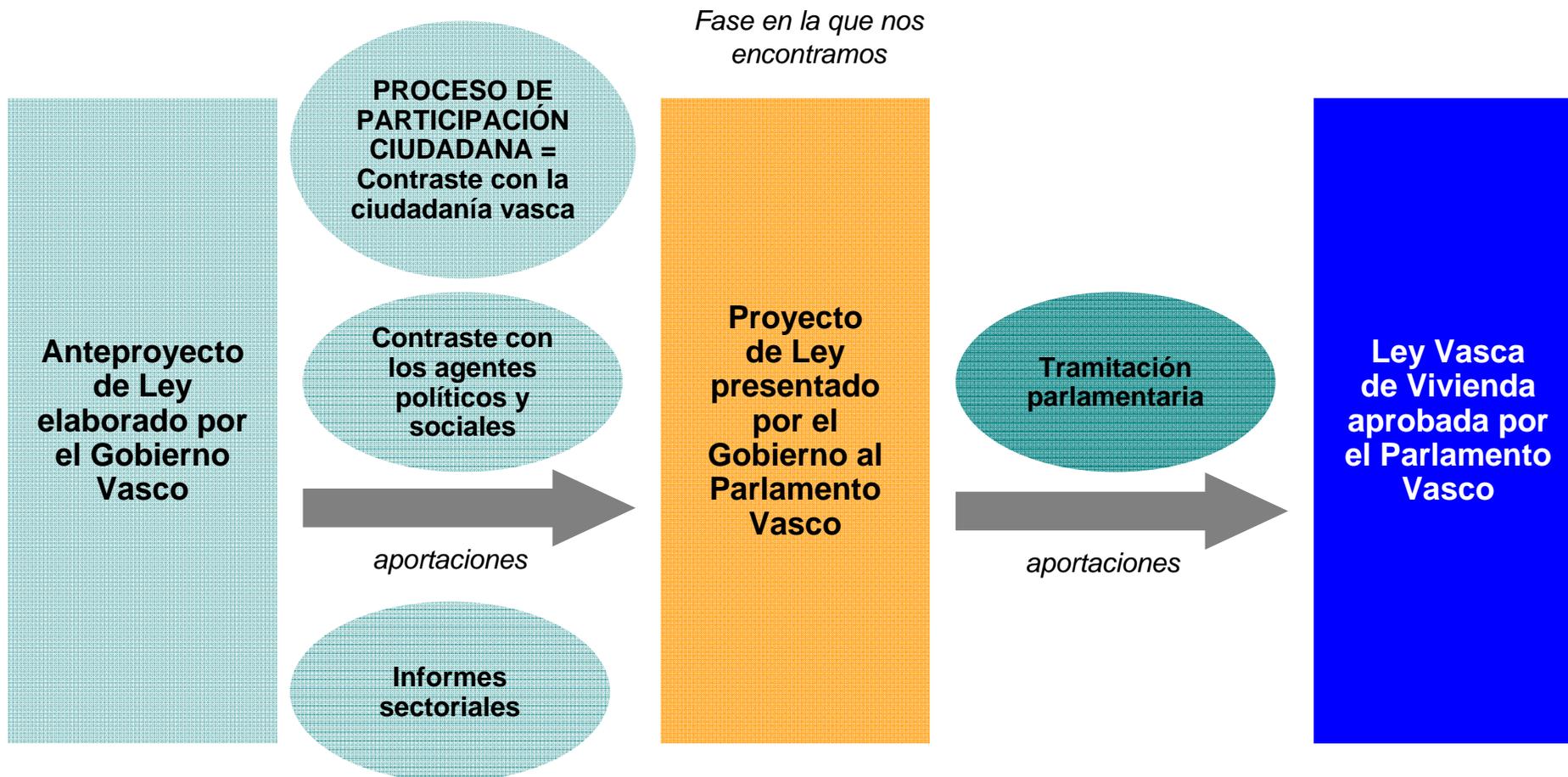


Principales temas objeto de las alegaciones de los agentes

- Regulación legal de la actividad de intermediación inmobiliaria
- Aplicación y gestión del Fondo de Garantía y Compensación
- Agilidad en la Concesión de calificación provisional y definitiva: silencio administrativo
- Canon y el alquiler forzoso para viviendas deshabitadas
- Visado de contratos en supuestos de segunda transmisión de VPP
- Infracciones y régimen sancionador
- Reservas de VPP para colectivos especiales: discapacidad física y sensorial, intelectual, familias numerosas
- Alcance y concepto de rehabilitación subvencionada
- Regulación del derecho de tanteo y retracto.



¿Cuál es el proceso para elaborar y aprobar la Ley?





EUSKADIKO ETXEBIZITZA LEGEA

Zurekin Etxebizitza egiten dugu

Eskerrik Asko
Muchas gracias