

## **PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA EN EUSKADI**

### **PREÁMBULO**

En la actual coyuntura económica y social, en la que muchas personas y familias tienen grandes dificultades para disfrutar de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, los agentes públicos, sociales y privados implicados en materia de vivienda aquí presentes, exponemos nuestra firme voluntad de colaborar conjuntamente en la resolución de este problema, en el ámbito de nuestras respectivas competencias, para lo cual suscribimos el presente Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

Los objetivos centrales del Pacto se han diseñado mediante el desarrollo de un proceso participativo liderado por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Su propósito final es crear un marco que aporte confianza en el futuro y que impulse y facilite la aplicación de la política de vivienda sobre la base del amplio espectro de acuerdos consensuados para los próximos 15 años.

Los firmantes del Pacto consideramos necesario aunar esfuerzos y voluntades para llegar a amplios acuerdos, aportando ideas y propuestas concretas, transfiriendo opiniones y conviniendo criterios. Como resultado, un nuevo escenario mezcla de muchas filosofías pero muy adaptado a los problemas reales de nuestra sociedad.

Para dar cobertura al enorme esfuerzo social y económico preciso para acometer la tarea pendiente en materia de vivienda, es preciso, en primer lugar, situar los problemas reales de nuestra sociedad y del subsector de la vivienda en el foco principal.

La situación que atraviesa la vivienda del mercado libre, habiendo perdido su condición de bien de inversión a corto y/o medio plazo, ha alterado las pautas de actuación en el mercado inmobiliario, arrastrando a todo el sector de la construcción, a un preocupante estancamiento. En estas condiciones, la respuesta de la Administración para posibilitar el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas que acrediten esta

necesidad, tiene que plantearse como un objetivo a alcanzar a medio plazo, teniendo en cuenta la abundante demanda existente y la capacidad real de construcción de vivienda protegida anual.

Por otro lado, constatamos una grave dificultad en la obtención de suelo dispuesto para ser edificado. Teniendo en cuenta que el suelo para construir en Euskadi es un bien limitado y escaso, se cumple la paradoja de que el disponible, no está en el mercado por adolecer de urbanización o planeamiento suficiente para su materialización como soporte de la edificación. En parte es debido, al importante descenso de la construcción de la vivienda libre, que ha venido soportando la mayor parte de las cargas de urbanización en los ámbitos mixtos.

Esta situación ha puesto en crisis el sistema, evidenciando la necesidad de someter a una revisión los aspectos normativos y procedimentales vigentes y de investigar nuevas fórmulas innovadoras que permitan poner el suelo en el mercado, aún en unas circunstancias económicas tan adversas.

Con un crecimiento demográfico pequeño y con un parque de viviendas amplio para el volumen de población existente, la clasificación de nuevos suelos para urbanizar y edificar dista mucho del concepto de sostenibilidad que debe presidir cualquier intervención urbanizadora. La puesta en valor de espacios urbanos degradados u obsoletos, con importantes intervenciones de regeneración del tejido urbano, de sustitución de edificios ruinosos o de rehabilitación de viviendas, suponen un objetivo estratégico ineludible que proporcionará un crecimiento más cohesionado y equilibrado de nuestras ciudades.

La distribución institucional, administrativa y competencial de nuestra comunidad, implica un juego de corresponsabilidades e intereses de articulación compleja, y requiere de la participación de todas las instituciones, cada una en su competencia, para poder hacer frente a los múltiples desafíos que se nos presentan.

La legislación actual, por su complejidad y rigidez, dificulta la posibilidad de otorgar un tratamiento diferenciado a cada municipio en atención a sus particularidades y se hace patente la necesidad de articular medidas urbanísticas, fiscales y normativas que posibiliten una gestión más ágil y acorde a las necesidades territoriales.

## PRINCIPIOS PROGRAMÁTICOS

Se ha partido de los siguientes principios:

1. Conseguir la puesta en el mercado del suelo preciso para construir las Viviendas Protegidas necesarias para dar respuesta al derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada en este País.
2. Ampliar el parque de viviendas protegidas y de integración social, incrementando paulatinamente el destinado a alquiler como figura que debe responder a las personas en situación de mayor vulnerabilidad.
3. Propiciar un crecimiento más sostenible, renovando y regenerando los espacios urbanos de nuestros barrios, ciudades y municipios, frente a un único modelo de crecimiento expansivo.
4. Rehabilitar el parque edificado, interviniendo en la prolongación de la vida útil de los edificios, condiciones de habitabilidad, accesibilidad y la mejora de la eficiencia energética.
5. Reactivar la promoción/construcción y movilizar gremios, devolviendo la confianza al sector.
6. Lograr una corresponsabilidad institucional entre administraciones, desde el respeto mutuo, para conseguir una colaboración solidaria, eliminando duplicidades y aunando esfuerzos para satisfacer las necesidades de vivienda sobre la base de una estrategia consensuada.
7. Mantener presente el principio de sostenibilidad –económica, ecológica y social-, en los compromisos adquiridos.
8. Planificar la vivienda erradicando cualquier discriminación aplicando el principio de cohesión social y con una distribución territorial equilibrada de vivienda acorde a las necesidades.

## RETOS

Son cuatro los retos a alcanzar en un horizonte establecido de quince años.

### 1- INCREMENTAR LA DISPOSICIÓN DE SUELO EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Una consecuencia inmediata al freno de la construcción de vivienda libre, es la paralización del desarrollo de los sectores de uso residencial mixtos en los que confluyen viviendas libres y protegidas. En el modelo actual, la promoción de la vivienda libre es la que asume la mayor parte del coste de urbanización, por la limitación existente en la repercusión de las cargas de urbanización sobre la vivienda protegida. Es preciso revisar la carga de urbanización imputable a la vivienda protegida, si queremos facilitar la puesta de suelo en disposición de ser construido, lo que conllevaría proceder a una modificación urgente de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

También consideramos necesario, implementar herramientas y mecanismos legales que permitan a las Administraciones Locales una mayor flexibilidad para adecuar los recursos propios a su necesidad económica y social del momento.

### 2- AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA, INCREMENTANDO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER

Independientemente de que la Administración paulatinamente destine mayores recursos a la promoción de vivienda de alquiler y con el objetivo final de que el esfuerzo público acabe dedicado a esta modalidad, hoy por hoy, la vivienda de alquiler debe convivir con la vivienda en propiedad.

Para garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es fundamental disponer de un parque permanente de viviendas en alquiler. En el horizonte temporal del Pacto, las Administraciones competentes marcan como objetivo el llegar al final del horizonte temporal pactado a que al menos un 50% de las viviendas protegidas que se promuevan, lo sean en cualquiera de las modalidades del régimen de alquiler.

Con el objeto de que la Administración pueda destinar a este modelo una mayor proporción de recursos económicos, debemos trabajar en la búsqueda de fórmulas para que las promociones en venta no consuman recursos presupuestarios. Además será necesario conseguir recursos económicos extraordinarios para poder construir el número de viviendas destinadas a alquiler comprometido, dada la especial situación del mercado.

### **3- INCREMENTAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, Y DEFINIR PROGRAMAS ESTRATÉGICOS PARA RENOVAR Y REGENERAR ESPACIOS URBANOS**

La utilización de los recursos existentes sin comprometer los de las generaciones futuras, pone en cuestión la política de crecimiento expansivo que se ha venido desarrollando hasta ahora. Conviene diseñar un nuevo modelo que, sin abandonar la edificación de nueva planta, centre las actuaciones en la recuperación del parque edificado y de los espacios urbanos, para lo que se requiere realizar un esfuerzo importante en esta materia, tanto a nivel de gestión como económico.

Estamos de acuerdo con la tesis de que la Administración debe dedicar gran parte del esfuerzo a recuperar la ciudad existente. La recuperación de espacios mal aprovechados, y las operaciones de regeneración del tejido urbano, dotándolo de servicios, mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética de las viviendas y alargando la vida de los edificios, son intervenciones que fomentan la cohesión social y potencian la promoción económica en las ciudades.

Esta nueva política requiere de la colaboración interinstitucional en tareas de gestión en general y en particular en la referente a realojos precisos para posibilitar intervenciones de regeneración urbana o de rehabilitación integral de edificios.

Consideramos de gran ayuda, aprovechar la existencia de las Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación (SUR), para recopilar la experiencia y conocimiento acumulado a lo largo de sus años de existencia, utilizando su capacidad de gestión.

#### **4- MEJORAR LA CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL Y POTENCIAR LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA**

Para poder diseñar planes estratégicos de Renovación, es preciso inventariar el parque de edificios existente estableciendo índices de vulnerabilidad de barrios y edificios que sirvan para definir en colaboración con los Ayuntamientos y los Concejos las prioridades de intervención.

La delegación progresiva en Ayuntamientos y SUR de la gestión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas, se considera una buena fórmula para agilizar trámites y evitar duplicidad de esfuerzos.

Es importante profundizar en la colaboración con las Diputaciones para el estudio e implementación de medidas fiscales que tengan por objetivo la minimización de la repercusión que el tratamiento fiscal tiene en la decisión de los ciudadanos/as en la elección de uno u otro régimen de tenencia, propiedad o alquiler, en la línea de las últimas modificaciones normativas aprobadas.

Finalmente, se considera preciso mejorar la gobernanza de la gestión pública, con nuevas herramientas de participación y más efectivos canales de comunicación, por lo que se estima necesario instrumentar herramientas de administración electrónica, para mejorar, entre otras cuestiones, el Registro de Solicitantes de Viviendas de protección pública – Etxebide, y la colaboración entre departamentos del Gobierno Vasco con competencias sectoriales que inciden en la vivienda.

La colaboración entre el sector público y privado se presenta como fórmula necesaria de compartir riesgos y oportunidades en un contexto de crisis financiera y constricción presupuestaria donde la eficacia y eficiencia recobran una importancia aún más relevante que en periodos anteriores.

## COMPROMISOS

Con respeto a la particularidad de cada colectivo representado y a sus diferentes identidades políticas y sociales, y conforme a su ámbito de competencia y actividad, expresamos nuestra voluntad de suscribir un Pacto Social por la Vivienda, basado en el diagnóstico realizado sobre las condiciones en que se encuentran la vivienda protegida, las necesidades sociales y la coyuntura económica.

En el Pacto, que se sella con la firma de este documento, atendiendo a las reflexiones recogidas en el proceso participativo abierto, se propone el siguiente escenario para el año 2025, a fin de que sea tenido en cuenta por las Administraciones Públicas:

- **Satisfacer las necesidades habitacionales de 90.000 familias.**
- **Configurar un parque público de alquiler suficiente, llegando al final de la vigencia del Pacto a que el 50% de las edificaciones públicas promovidas lo sean en régimen de alquiler.**
- **Regenerar espacios urbanos y mejorar las condiciones del parque edificado mediante la realización de 250.000 actuaciones de rehabilitación.**

El Pacto se estructura en 4 retos, 15 líneas de actuación y 87 acciones adjuntas a este documento y serán recogidos y dimensionados en la forma en que su contenido lo requiera, en el ***Plan Director de Vivienda y Renovación Urbana 2010-2013*** que realizará el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Además, los aspectos y estrategias fundamentales, constituirán una base de apoyo y serán trasladados a la futura ***Ley de Vivienda***.

Los firmantes del presente documento nos comprometemos en la medida de nuestras competencias, actividad y relación con la política de vivienda, a aunar esfuerzos y colaborar de forma coordinada en las acciones tanto públicas como privadas que desarrollen la política de vivienda de forma coherente con los términos acordados, durante la vigencia del Pacto.

Igualmente nos comprometemos a colaborar y participar en los órganos de seguimiento que se constituyan para llevar a cabo una evaluación permanente del cumplimiento del Pacto a lo largo de su vigencia. La regulación de estos órganos se hará en el plazo de 4 meses a partir de la firma de este documento.

En Vitoria-Gasteiz, a 16 de Junio de 2010

**FIRMAS**

## RETOS, LÍNEAS DE ACTUACIÓN Y ACCIONES DEL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA 2010-2025

Posibilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada para aquellos ciudadanos que tengan necesidad de ella, es el referente principal de los retos y acciones propuestos. Retos, líneas de actuación y acciones, están consensuadas por los integrantes del Pacto, en cuanto a tiempos, implementación, actores y compromisos, habiendo sido establecidos desde la eficacia, eficiencia y equidad de la acción pública, y planteados bajo la óptica de la actual realidad económica, social y técnica, y de su proyección en un futuro medio.

La administración vasca, al final del período temporal del pacto, debe conseguir que la mayor parte de su actividad se centre en dos ejes fundamentales: la promoción de viviendas en alquiler y las intervenciones en regeneración urbana y rehabilitadora de edificios.

En el plano operativo, el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi se fundamenta en torno a 4 retos:

- Reto 1: Incrementar la disposición de suelo en el mercado residencial
- Reto 2: Aumentar el parque de vivienda protegida, incrementando la proporción de vivienda de alquiler
- Reto 3: Incrementar la Rehabilitación de edificios, y definir programas estratégicos para renovar y regenerar espacios urbanos
- Reto 4: Mejorar la corresponsabilidad institucional y potenciar la colaboración público-privada



## RETO 1

### INCREMENTAR LA DISPOSICIÓN DE SUELO EN EL MERCADO RESIDENCIAL

Se trata de conseguir suelo apto para construir viviendas de protección oficial y de aprovechar el suelo urbano existente, bajo el principio de una política sostenible y territorialmente equilibrada respecto a la demanda de vivienda.

#### **Línea 1. La Administración Vasca impulsará la movilización del suelo para viviendas de protección pública**

- **Acción 1.** Crear un inventario de suelos urbanos y urbanizables. Los operadores del sector colaborarán en la alimentación del mismo, para lo que se establecerán mecanismos de seguimiento y actualización.
- **Acción 2.** Facilitar información del inventario de suelo a aquellos agentes públicos y privados que lo soliciten con la finalidad de promover viviendas de protección.
- **Acción 3.** Ubicar las necesidades potenciales de suelo para confrontarlas con los datos de demanda de Etxebide y con los estudios y planes locales de vivienda existentes.
- **Acción 4.** Estudiar y facilitar los mecanismos de financiación para la compra y urbanización de suelo destinado a viviendas protegidas y mejorar la comunicación de las mismas a la sociedad.
- **Acción 5.** Revisar las ayudas públicas a la adquisición y urbanización de suelo.
- **Acción 6.** Promover la firma de convenios entre el Departamento y los Ayuntamientos, para cesión de suelo o aprovechamiento a cambio de urbanización.
- **Acción 7.** Con el fin de que puedan urbanizarse suelos actualmente bloqueados donde esté previsto construir VPO, es necesario encontrar mecanismos que permitan rentabilizar las operaciones urbanísticas, dando a la VPO mayor protagonismo en los costes de la urbanización, tales como: la modificación de los precios repercutibles por suelo urbanizado; la modificación de los estándares de reserva de la *Ley 2/2006 de suelo y urbanismo*; la revisión del porcentaje para rescate de la plusvalía urbanística establecido en la Ley 11/2008; la posibilidad de incrementar la edificabilidad (por ejemplo, no computando superficies comunes como superficie construida); el establecimiento de la edificabilidad como parámetro que limite la densidad edificatoria, sin limitar el número de viviendas a construir (la VPO demandada es

pequeña y difícilmente llega a agotarse la edificabilidad, si nos atenemos al número máximo de viviendas).

- **Acción 8.** Desglosar el valor del suelo del de las cargas de urbanización, asignando a cada uno un valor porcentual del módulo base.
- **Acción 9.** Agilizar y facilitar la tramitación administrativa para disponer de suelo, incluida la simplificación del proceso urbanístico establecido en la legislación vigente.
- **Acción 10.** Desarrollar y potenciar la figura del agente urbanizador.
- **Acción 11.** Estudiar la posibilidad de ampliar la superficie de suelos destinados a alojamientos dotacionales ya delimitados sin necesidad de modificar el planeamiento.
- **Acción 12.** Introducir los cambios normativos necesarios y elaborar criterios objetivos, que doten a los Ayuntamientos de capacidad de decisión y garantía jurídica a la hora de fijar porcentajes adecuados a cada actuación (dentro de los límites que se establezcan en la normativa) tanto en lo que respecta al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización como a las reservas obligatorias de VPP.

## RETO 2

### AUMENTAR EL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA, INCREMENTANDO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER

Mejorar las posibilidades de acceso a la vivienda, impulsando la vivienda protegida en sus distintas tipologías y fomentando el régimen de alquiler con carácter preferente, incrementando progresivamente el parque destinado a alquiler conforme lo vayan permitiendo las condiciones económicas. La política de promoción del alquiler tiene que ser atractiva a fin de actuar como motor del cambio de mentalidad necesario para la adecuación de la oferta y la demanda. Pero, teniendo en cuenta que la tendencia de la demanda se inclina todavía a favor de la compra y que las condiciones económicas son limitadas, ambos regímenes de compra y alquiler deben ser complementarios en el corto y medio plazo.

#### Línea 2. Promover el acceso a la vivienda de 90.000 familias en 15 años.

- **Acción 13.** Realizar un esfuerzo conjunto para depurar el listado de demandantes de Etxebide a fin de conocer mejor la demanda/necesidad existente en cada momento.
- **Acción 14.** Ubicar las necesidades potenciales de vivienda, ayudando a aquellos municipios en los que históricamente no se haya promovido vivienda protegida aún

disponiendo de demanda suficiente. El Observatorio Vasco de la Vivienda y los Servicios municipales de Vivienda, colaborarán y compartirán información sobre la necesidad real.

- **Acción 15.** Establecer fórmulas ágiles de concertación para el aumento de la promoción de viviendas protegidas, sobre todo en los municipios de mayor demanda.
- **Acción 16.** Desarrollar campañas de comunicación para informar sobre ayudas a la promoción.
- **Acción 17.** Adecuar los precios máximos de vivienda de protección oficial al coste real de construcción.
- **Acción 18.** Revisar la regulación actual de cupos a fin de conseguir un modelo de sorteo con baremación previa en el que primen criterios de necesidad objetiva de vivienda por encima de los de pertenencia a un determinado grupo social, aún manteniendo siempre un equilibrio social, sin perjuicio de la excepcionalidad de establecer determinados cupos sociales ante problemáticas especialmente sensibles.

**Línea 3. Promover el acceso en régimen de alquiler de 40.000 familias en 15 años, con el objetivo de que en 2013 las viviendas públicas promovidas en régimen de alquiler representen el 40% del total de nuevas viviendas promovidas y en 2025, el 50%.**

- **Acción 19.** Impulsar la promoción de alojamientos dotacionales y viviendas de alquiler y crear nuevas figuras dirigidas a cubrir la necesidad de vivienda en diversas situaciones.
- **Acción 20.** Analizar la financiación pública de promoción de alquiler protegido y de nuevas figuras contractuales que faciliten el desarrollo de proyectos con este fin.
- **Acción 21.** Fomento de la colaboración público-privada para la construcción y explotación de viviendas protegidas en alquiler.
- **Acción 22.** Establecimiento de mecanismos para fomentar la participación del sector cooperativo en la promoción de viviendas en alquiler.
- **Acción 23.** Movilización de vivienda vacía, tanto nueva como usada, bien a través de los programas ya existentes (Bizigune), bien con la creación de nuevos instrumentos adecuados a las necesidades y circunstancias de cada momento.
- **Acción 24.** Establecimiento de programas orientados a la puesta en el mercado de alquiler protegido de viviendas rehabilitadas.

- **Acción 25.** Aprobar un programa de cesión de viviendas de personas mayores para introducirlas en el mercado de alquiler, a cambio de viviendas dotacionales adecuadas a sus necesidades.
- **Acción 26.** Puesta en marcha de medidas dirigidas a la generación de recursos económicos para la promoción de viviendas en alquiler, tales como la venta del suelo de las viviendas edificadas bajo el régimen del derecho de superficie. En la materialización de la venta del suelo se adoptarán las medidas precisas para que no mermen la garantía hipotecaria asociada ni su prelación en dichas viviendas.  
Con carácter simultáneo, las viviendas deberán ser calificadas permanentemente como de protección pública, lo que contribuirá, por un lado, a dotar de estabilidad al parque público de viviendas al evitar la salida del mismo de viviendas con calificación temporal y, por otro, a su aumento, ya que se recuperarán para el mismo viviendas que, habiendo perdido la calificación, están fuera del sistema.
- **Acción 27.** Revisar periódicamente el cumplimiento de las condiciones de permanencia de los inquilinos en el parque público de alquiler.
- **Acción 28.** Estudiar la posibilidad de intermediación pública en contratos de alquiler, mediante la creación de bolsas de viviendas en alquiler, estableciendo garantías y ayudas de gestión, para el propietario (seguro multiriesgo, seguro en caso de impagos, tramitación del contrato, tramitación de ayudas a la rehabilitación, mediación gratuita) y para el inquilino (tramitación gratuita de pólizas, mediación, garantía de contrato, precios por debajo del mercado).
- **Acción 29.** Estudio de un sistema de avales públicos al alquiler para que no se exija al arrendatario ninguna garantía adicional a la fianza obligatoria con el objetivo de ofrecer garantía y seguridad jurídica.

**Línea 4. Promover el acceso a la vivienda de protección oficial en propiedad a 50.000 familias en 15 años.**

- **Acción 30.** Establecimiento de un marco efectivo que facilite el acceso a la financiación de las familias adjudicatarias de viviendas, impulsando medidas que sirvan para dotar de una mayor garantía.
- **Acción 31.** Facilitar la participación en la promoción de vivienda protegida a las cooperativas promovidas por entidades sociales u organizaciones sin ánimo de lucro que respondan a las demandas de la ciudadanía con menores ingresos, estableciendo medidas que garanticen que las cooperativas disponen de los medios y solvencia técnica profesional para la autopromoción.

- **Acción 32.** Puesta en marcha de un programa de alquiler con opción a compra. Se 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 33.** Modificación del modelo de precios de vivienda protegida basado en un Fondo de Garantía y Compensación. El nuevo modelo permitirá aplicar precios diferenciados en la venta de la vivienda protegida en función de los niveles de renta de los adquirentes, al objeto de que el esfuerzo económico de las familias guarde relación con sus ingresos y que las promociones sean autosuficientes y equilibradas. La financiación y garantía hipotecaria se establecerá conforme al valor de tasación de la vivienda protegida. El Fondo garantizará el ingreso fijo al promotor por la venta de las viviendas objeto del contrato.
- **Acción 34.** Revisar sistemáticamente el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida.

#### **Línea 5. Poner en marcha un sistema de Itinerarios Vitales**

- **Acción 35.** Revisar el mecanismo actual de permuta con la finalidad de dotar a las familias de un instrumento eficaz para la satisfacción de las necesidades de cambio a una vivienda adaptada a sus necesidades y capacidad de gasto.
- **Acción 36.** Eximir del requisito de carencia de vivienda a los propietarios de VPO para que puedan optar a la adquisición de vivienda tasada, siempre que pongan a disposición de la Administración su VPO. Esta posibilidad sólo se abrirá en aquellos casos en los que las viviendas tasadas no hayan podido ser ocupadas, siguiendo el proceso ordinario de adjudicación, por demandantes que no dispongan de vivienda en propiedad.

#### **Línea 6. Evitar la exclusión social residencial**

- **Acción 37.** Crear un inventario de viviendas destinadas a políticas sociales a fin de agilizar su adjudicación en los casos de especial necesidad y urgencia. El inventario deberá ser alimentado por todas las instituciones públicas, quienes informarán de sus viviendas disponibles y modificaciones al objeto de mantenerlo actualizado.
- **Acción 38.** Apoyar la creación de una red suficiente de viviendas de acogida y de inclusión para personas sin hogar y, especialmente, para aquellos casos socialmente más delicados (víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, desahucios, personas divorciadas...), así como los programas impulsados por colectivos del tercer sector.

### RETO 3

## INCREMENTAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS, Y DEFINIR PROGRAMAS ESTRATÉGICOS PARA RENOVAR Y REGENERAR ESPACIOS URBANOS.

Euskadi dispone de un parque edificado de más de 900.000 viviendas, de las que casi el 70% son anteriores a 1980. Si admitimos que un 60 % del consumo energético está relacionado con el período de utilización de la edificación residencial, concluiremos que la intervención en la mejora de la eficiencia energética de las edificaciones existentes, es ineludible. Un crecimiento equilibrado y sostenible implica mirar al interior de las ciudades, pueblos, entidades menores, y núcleos rurales apostando por operaciones de regeneración y renovación de barrios y espacios urbanos degradados para reducir la necesidad de vivienda de nueva construcción, asegurar el respeto a los recursos existentes, mejorar la eficiencia energética de las edificaciones, reducir el consumo de materias primas, poner en valor el parque de vivienda existente y fomentar la cohesión social y la promoción económica en las ciudades, pueblos, entidades menores, y los núcleos rurales.

La ya obligatoria Inspección Técnica de Edificios (ITE) de antigüedad superior a 50 años, se configura como una herramienta necesaria y fundamental que es preciso reorientar cambiando su imagen de exigencia impositiva, por la de instrumento de ayuda para el conocimiento de las condiciones de habitabilidad y confort de los edificios, como base para diseñar un plan estratégico de rehabilitación.

### Línea 7. Rehabilitar y mejorar 250.000 viviendas en 15 años.

- **Acción 39.** Elaborar, de manera conjunta con los Ayuntamientos, los Concejos y las SUR, el inventario del estado del parque existente de viviendas y edificios, estableciendo índices de vulnerabilidad en atención a la edad y condiciones de la edificación, el interés cultural, el estado de situación de los barrios desde el punto de vista de la accesibilidad, dotaciones y la percepción de seguridad y las características sociológicas de la población. Dicho inventario servirá para definir las prioridades de intervención.
- **Acción 40** Establecer programas coordinados entre las áreas de vivienda, asuntos sociales y otros agentes implicados para la regeneración de espacios urbanos con graves deficiencias arquitectónicas, de equipamientos o accesibilidad. Se estudiarán nuevas formas de intervención para que los costes de realojos y urbanización no

impidan llevar a cabo operaciones de regeneración urbana, lo que facilitaría la colaboración privada, posibilitando por ejemplo, el incremento de edificabilidad en solares existentes o en intervenciones de sustitución de la edificación, sin que ello implique aumento de dotaciones.

- **Acción 41.** Establecer programas específicos para la rehabilitación de edificaciones propias de los municipios de población inferior a 3.000 habitantes.
- **Acción 42.** Fomentar la rehabilitación de viviendas e incrementar las ayudas destinadas a particulares y comunidades de vecinos, teniendo en cuenta la especificidad de la edificación de los municipios pequeños a la hora de diseñar programas y elaborar normativa.
- **Acción 43.** Incentivar las actuaciones que favorezcan la accesibilidad a las viviendas y las intervenciones para mejora de eficiencia energética de las edificaciones existentes, impulsando la implantación de la correspondiente certificación y vinculando el importe de las ayudas concedidas a la obtención de determinados resultados como política de incentivo de la mejora.
- **Acción 44.** Convertir la Inspección Técnica de Edificios en instrumento de gestión y fomento de la calidad constructiva del parque edificado, y en elemento dinamizador e incentivador del programa de subvenciones y ayudas.
- **Acción 45.** Desarrollar la figura del agente rehabilitador.
- **Acción 46.** Hacer un esfuerzo por unificar todos los programas de ayudas dispersos relacionados con el sector residencial, con el fin de mejorar la eficacia en la disposición de los recursos económicos y la atención a los ciudadanos.
- **Acción 47.** Fomentar la rehabilitación global de edificios, estableciendo ayudas complementarias para aquellos vecinos que no puedan hacer frente al gasto que les corresponde.
- **Acción 48.** Llevar a cabo acciones para fomentar la cultura del mantenimiento. Desarrollo de una comunicación específica sobre buenos hábitos del uso de la vivienda y del edificio.

## Línea 8. Mejorar la accesibilidad física del parque de vivienda construida

- **Acción 49.** Revisar y potenciar el programa de accesibilidad del Departamento de Vivienda en colaboración estrecha con los Ayuntamientos.
- **Acción 50.** En los casos de ocupación permanente del dominio público para la mejora de la accesibilidad, teniendo en cuenta la condición inalienable del dominio público y el interés de la intervención, que no se considere incremento de edificabilidad la superficie nueva que se genere con estas operaciones, ni se vincule

registralmente a las viviendas ni a los elementos comunes de las comunidades. Su disfrute podría realizarse mediante una concesión administrativa que garantizase el retorno del suelo ocupado al dominio público, libre de edificaciones y cargas, en el supuesto de sustitución del inmueble.

- **Acción 51.** Revisar la normativa de accesibilidad, teniendo en cuenta aspectos como la “edad” de la edificación o grado de protección.

### **Línea 9. La Administración Vasca incentivará la sostenibilidad, la seguridad, la calidad y la innovación en los proyectos de construcción de viviendas protegidas.**

- **Acción 52.** Potenciar los criterios de eficiencia energética en el parque de viviendas, implicando a proyectistas y constructores en el uso de elementos de estas características en sus ofertas, y al Laboratorio de Control de Calidad dependiente del Departamento de Vivienda, a controlar este tipo de actuaciones. Implantar y desarrollar perfiles de calidad vinculados a la eficiencia energética y a los criterios de sostenibilidad.
- **Acción 53.** Desarrollar e implantar el certificado de sostenibilidad de la edificación.
- **Acción 54.** Potenciar la implantación de energías renovables tanto en los edificios como en los barrios (District Heating), tratando de reducir las emisiones de CO2.
- **Acción 55.** Colaborar con los sindicatos para incrementar la seguridad laboral en la construcción de vivienda protegida.
- **Acción 56.** Impulsar la innovación para la mejora de la calidad de la nueva construcción de viviendas para una mejor eficacia y eficiencia de sus componentes y usos.
- **Acción 57.** Potenciar la innovación en la concepción y el diseño de la vivienda desde la perspectiva social y familiar, al objeto de reconocerlo como espacio de desarrollo de las necesidades básicas cotidianas.
- **Acción 58.** Liderar el desarrollo del Cluster de la Construcción del País Vasco, junto con los agentes del sector, con el fin de profundizar en el desarrollo y mejora de los sistemas constructivos, la investigación de nuevas técnicas y productos y la especialización de los trabajadores.



## **Línea 10. Erradicar los fenómenos de la infravivienda, los asentamientos y la sobreocupación**

- **Acción 59.** Diseñar, en colaboración con los Ayuntamientos y colectivos del tercer sector programas específicos de intervención a fin de acabar con los fenómenos de la infravivienda, los asentamientos y la sobreocupación., estableciendo acciones de acompañamiento a los municipios con actuaciones de carácter social en aquellos casos que se requieran.

### **RETO 4**

#### **MEJORAR LA CORRESPONSABILIDAD INSTITUCIONAL Y POTENCIAR LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA**

Para apreciar que las necesidades de las distintas administraciones de Euskadi son notablemente diversas, basta constatar que el 64% de nuestros 251 municipio tiene una población inferior a 3.000 habitantes (esta cifra se eleva hasta el 97% en el caso de los municipios alaveses), concentrándose en el 36% restante el 87% de la población. Los problemas sociales, culturales o económicos de cada uno de ellos, dependerán de sus circunstancias poblacionales, sociales y económicas, encontrándose frecuentemente con dificultades para poder dictar medidas acordes a su situación específica.

Se prevén nuevas estructuras de cooperación y de gestión entre los integrantes del Pacto, con un seguimiento compartido de objetivos comunes, en donde la información no sea un bien privativo sino un medio para alcanzar dichos objetivos.

La colaboración entre el sector público y privado se presenta como fórmula necesaria de compartir riesgos y oportunidades en un contexto de crisis financiera y constricción presupuestaria donde la eficacia y eficiencia recobran una importancia aún más relevante que en periodos anteriores.

## **Línea 11. La Administración Vasca impulsará el papel de los Ayuntamientos en las políticas de vivienda, potenciando el desarrollo de actuaciones encaminadas a la generación de viviendas y alojamientos protegidos.**

- **Acción 60.** Promover acuerdos y convenios con los Ayuntamientos para movilizar suelo
- **Acción 61.** Los Planes Directores de Vivienda elaborados por el Departamento recogerán las principales conclusiones de los Planes o Programas Locales de Vivienda en cuanto a detección de demanda y necesidades reales del municipio se refiere.
- **Acción 62.** Fomentar y colaborar en iniciativas que favorezcan el alquiler.
- **Acción 63.** Potenciar la interrelación de las actuaciones de ambas Administraciones, poniendo a disposición recíprocamente parque de viviendas para realojos, suelo para traslados industriales, etc.

## **Línea 12. Reforzar la colaboración entre ambas administraciones en materia de rehabilitación y renovación urbana**

- **Acción 64.** Colaborar con los Ayuntamientos y las SUR en la elaboración de un mapa municipal que sirva como base para una planificación conjunta de las ITE´s, que el Departamento gestionará, recibirá y registrará, correspondiendo a los tres agentes la labor de supervisión y control.
- **Acción 65.** Formalización de los cauces y mecanismos necesarios para la correcta relación, coordinación y cooperación entre el Gobierno Vasco y las SUR, impulsando su creación en los municipios en los que no existan o la extensión de su área de actuación para que puedan llegar a un mayor número de habitantes.
- **Acción 66.** Estudiar la posibilidad de delegar progresivamente en los Ayuntamientos y las SUR la gestión y concesión de ayudas económicas para rehabilitación de viviendas y edificios a fin de agilizar trámites y evitar duplicidades.
- **Acción 67.** Desarrollo de sistemas de gestión compartida para las actuaciones de renovación y regeneración complejas.
- **Acción 68.** Proponer a los Ayuntamientos que revisen a la baja las tasas e impuestos por ocupación de vía pública durante el transcurso de las obras de rehabilitación y el importe de las Licencias de Obras para obras de rehabilitación, como medida de fomento.
- **Acción 69.** Elaborar, en colaboración con los Ayuntamientos, unos criterios estandarizados que sirvan como orientación para el diseño de una ordenanza tipo que regule las condiciones necesarias para la conversión de locales en viviendas.

### **Línea 13. La Administración Vasca mejorará la gestión de los servicios públicos de vivienda con las Administraciones Locales**

- **Acción 70.** Impulsar el intercambio de información y la colaboración mutua basada en principios de reciprocidad entre los ayuntamientos y el Departamento, para la mejora de las prestaciones de servicios en materia de vivienda.
- **Acción 71.** Desarrollo de nuevas tecnologías y herramientas de la administración electrónica para gestionar de forma compartida el Registro de Solicitantes de Viviendas de protección pública – Etxebide, y agilizar la tramitación, instrucción y gestión de las adjudicaciones de viviendas protegidas, nuevas o de segunda mano.
- **Acción 72.** Trabajar conjuntamente en las difusiones de las ayudas y programas destinados a la promoción, fomento y compra de viviendas de protección pública, al alquiler y rehabilitación de viviendas, y a la mediación pública en el ámbito del alquiler privado.
- **Acción 73.** Promover la mejora de la comunicación entre el Departamento y los servicios sociales del municipio para un mejor control de las ayudas de carácter social.

### **Línea 14. Mejorar la colaboración entre Administración Autonómica y Administraciones Territoriales.**

- **Acción 74.** Estudiar en colaboración con las Diputaciones medidas de carácter tributario en favor del alquiler, como elemento favorecedor para su acceso y promover la colaboración con las mismas para el control del parque arrendado.
- **Acción 75.** Mejorar el tratamiento fiscal a la rehabilitación con nuevos estímulos a la eficiencia energética, la gestión de agua y la accesibilidad, como herramienta para fomentar la renovación frente a la construcción de nueva planta.
- **Acción 76.** Promover la colaboración con las Haciendas Forales en la definición y ampliación del presupuesto protegible de rehabilitación, a fin de potenciar la rehabilitación de viviendas y las ayudas destinadas a los particulares y comunidades de vecinos, especialmente aquellas referentes a la instalación de ascensores, intervención en la envolvente, elementos estructurales e instalaciones para mejorar el confort de la vivienda y su eficiencia energética.
- **Acción 77.** Apoyar conjuntamente la creación de SUR o la extensión del ámbito de trabajo de las mismas en aquellos municipios o comarcas que no cuenten con dicho agente

- **Acción 78.** Mejorar la coordinación entre el Departamento y los servicios sociales, y colaborar para poner en común el parque público destinado a políticas sociales bajo un fondo de solidaridad.

### **Línea 15. La Administración Vasca reforzará y establecerá nuevas fórmulas de colaboración publico-privada**

- **Acción 79.** Implantar mecanismos de colaboración público-privada para la construcción de edificios en alquiler, como la concesión demanial para el caso de ADAs, que permitan configurar un parque público permanente.
- **Acción 80.** Establecer nuevas formas de gestión del parque de alquiler público en concertación con el sector privado.
- **Acción 81 .** Promover acuerdos con los agentes privados para la movilización de los suelos y las viviendas de las que disponen, desarrollando convenios con el objetivo de facilitar la promoción y la incorporación de las viviendas al mercado del alquiler protegido.
- **Acción 82.** Reforzar la línea de colaboración con agentes privados para la promoción de viviendas en régimen de venta.
- **Acción 83.** El Gobierno Vasco, junto con las entidades financieras, impulsará y estudiará las fórmulas e instrumentos financieros más adecuados para el desarrollo de aquellas actuaciones que se concierten en el Pacto, suscribiéndose para ello la correspondiente “addenda” al Convenio financiero formalizado.
- **Acción 84.** Reforzar la colaboración con la universidad y con los colegios profesionales, estableciendo convenios para la elaboración de estudios, trabajos de investigación y estadísticas.
- **Acción 85.** Firmar acuerdos de colaboración con las distintas asociaciones, corporaciones o colegios de intermediación inmobiliaria, agentes de la propiedad inmobiliaria, registradores y notarios a fin de agilizar procesos y tramitación.
- **Acción 86.** Firmar acuerdos de colaboración con los administradores de fincas para la mejora de la comunicación y aplicación de la política de rehabilitación en las comunidades de vecinos y para la mediación en contratos de arrendamiento.
- **Acción 87.** Firmar acuerdos de colaboración con las Asociaciones de Propietarios encaminados a agilizar y facilitar la toma de decisiones en las comunidades de propietarios para llevar a buen término las actuaciones de rehabilitación de los edificios, apoyando a las SUR en la gestión directa con las Comunidades de Propietarios y particulares.