



# **HACIA EL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA LORTZEKO BIDEAN**

**CONCLUSIONES DE LA JORNADA DE PRESENTACION  
Y  
WORLD CAFÉ 23/11/2009**

## Introducción

Con fecha 23 de Noviembre de 2009, organizado por el **Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco** y en colaboración con **Innobasque-Agencia Vasca para la Innovación**, se llevó a cabo la Presentación de la jornada **“Hacia el Pacto Social por la Vivienda en Euskadi”**.

El objetivo del proceso iniciado es lograr un **“gran pacto social, político e institucional, por encima de sensibilidades y de ideologías”** en un asunto tan sensible como el de la vivienda, y que anteponga siempre en primer lugar el interés general y la garantía del derecho. Pretende ser un marco estable de impulso y acuerdo social en la política de vivienda. Un Pacto es un **“compromiso”**.

Para ello, el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes del Gobierno Vasco **ha movilizado a todas las administraciones junto con los Agentes sociales y la ciudadanía en general** (acción coordinada), y ha solicitado la participación de todos los agentes implicados (instituciones, entidades financieras, promotores, cooperativas, asociaciones....) para llevar adelante este proceso.

Este documento, pretende recoger las **conclusiones y aportaciones** de las más de 110 personas/organizaciones que participaron en la sesión de World café organizada en dicha jornada y dinamizada por Innobasque, en la que se formularon diferentes preguntas de interés para el Departamento a fin de poder organizar las futuras mesas de trabajo que desarrollaran los ejes estratégicos que formen parte del Pacto Social por la Vivienda en Euskadi.

## HACIA EL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA LORTZEKO BIDEAN

### 1) ¿ES ADECUADA LA VIVIENDA PROTEGIDA EXISTENTE A LA DEMANDA REAL?

NO se considera adecuada por los siguientes motivos:

Por el sentido que han tomado algunas políticas públicas:

- El régimen jurídico de la vivienda ofertada no ha sido el más apropiado. Se ha “primado” ofrecer vivienda en propiedad frente a opciones como el alquiler. No se ha desarrollado, por tanto, un gran parque público de vivienda de alquiler. Se pone como ejemplo de la Política de Vivienda a Alemania (un gran parque de viviendas de alquiler, donde alquilar es muy barato). Se propone reforzar el parque de vivienda en alquiler y BLINDAR el alquiler (garantizar que se pueda continuar durante más tiempo disfrutando el alquiler, evaluando continuamente la necesidad real de los solicitantes en cada momento).
- No se ha conseguido diluir la idea de que la vivienda es una forma de ahorro con altas tasas de rentabilidad-retorno frente a la idea de que es un bien de disfrute.
- El parque de vivienda libre está sobredimensionado.
- La “acumulación” de vivienda no se ha penalizado (p.e. tributariamente) más bien lo contrario (desgravaciones, etc.)
- Inseguridad/seguridad jurídica de la política de alquiler. No se han desarrollado suficientemente mecanismos de defensa que favorezcan al arrendador de una vivienda vacía. La inseguridad jurídica del arrendatario es patente, y ha resultado ser uno de los mayores frenos para fomentar el alquiler (*“en países como Alemania en 72 horas si no se paga la renta la policía puede entrar y desalojar el piso”*).
- La vivienda tasada, tampoco está sirviendo para tapan el “gap” existente entre las viviendas protegidas y las libres. Se considera que la Política de Vivienda debiera incluir el fomento de la vivienda tasada como medida a corto plazo.

- Posibilidad de facilitar el salto del alquiler a la compra de vivienda (¿alquiler con derecho a compra?).
- En definitiva, la vivienda protegida actual, ha perdido su fin social original, y por tanto tiene que volver a ajustarse a tal fin.
- La vivienda protegida no ha de satisfacer a toda la demanda, sino únicamente aquella que dispone de unas determinadas condiciones que imposibilitan su acceso a la vivienda libre.

Por motivos económicos:

- El precio de la vivienda protegida debe adaptarse a las circunstancias y capacidad económica del comprador destinatario, y no como ahora que resulta claramente beneficioso para muchas personas

(*"toca" en propiedad y para toda la vida*).

- El sistema de financiación del modelo actual es insostenible: la vivienda libre no puede seguir asumiendo el coste de la vivienda protegida en propiedad
- Las escalas más bajas, las más desprotegidas y quienes a mayores dificultades se enfrentan se encuentran con problemas de financiación.
- El mercado financiero debiera cambiar en un contexto más generalizado de alquiler.

Por la tipología de la vivienda:

- El tipo de vivienda protegida que se está construyendo no es la adecuada a la demanda real del destinatario final.
- No se ofrecen viviendas adaptadas a las diversas necesidades reales cambiantes (por ejemplo, cambios en las unidades familiares, diferentes etapas vitales, etc.). Sería necesaria la adecuación de viviendas a las diferentes casuísticas existentes.
- Se considera importante disponer de viviendas "flexibles": distintos usos para diferentes etapas de la vida..

Por motivos de **territorialidad**:

- Gran desequilibrio territorial (gran oferta de Vitoria frente a la escasez de suelo en Bizkaia, diferencias entre ciudades y pueblos).
- La oferta se hace en función del suelo disponible y no en función de la demanda localizada.
- Hay que tener en cuenta la demanda en núcleos de menos de 3.000 habitantes.

Por los **criterios para su asignación**:

- El método de sorteo actual se considera un “regalo”.
- No se contempla la revisión de las situaciones. La calificación permanente de vivienda protegida no parece la más adecuada, porque las circunstancias económicas de los demandantes varían con el tiempo.
- No se contempla la rotación en la vivienda protegida (en la medida que las necesidades de vivienda pueden variar)
- Hay un segmento de personas que no tiene posibilidad de acceder a una vivienda de protección oficial porque su nivel de renta es superior a lo exigido en Etxebide, y tampoco puede acceder a una vivienda libre porque su nivel de renta no es suficiente para acceder a la compra.
- Pese a que se ha realizado un esfuerzo por depurar las listas de Etxebide, continúan dándose situaciones injustas (por ejemplo, parejas en las que ambos solicitan vivienda). Asimismo, habría que profundizar en la caracterización de esta demanda. No se puede equiparar la demanda de Etxebide a la demanda real (“*ni están todos los que son, ni son todos los que están*”).

## HACIA EL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA LORTZEKO BIDEAN

### 2) ¿CUÁLES DEBEN SER LOS COLECTIVOS PRIORITARIOS DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA?

- El acceso a la vivienda protegida ha de ser **en base a las condiciones económicas presentes y futuras de cada persona y no en función del colectivo al que se le asocie.**
  - El plan debería favorecer al **conjunto de la ciudadanía vasca**, no sólo a las rentas más bajas.
  - El nivel de renta disponible (revisada periódicamente) debería ser el criterio de asignación prioritario.
  - Los colectivos se tienden a “politizar”, cada vez se suman más en función (en ocasiones) de presiones sociales.
  - La gran mayoría de la sociedad (excluida de este tipo de políticas, pero que tiene muy difícil el acceso a la vivienda libre) también debería ser beneficiaria de políticas de vivienda (ayuda al acceso). A ningún ciudadano debería costarle más del 30% de su renta acceder a una vivienda.
  - Se rechazan los colectivos y se plantea que la política de vivienda debe ir dirigida a toda la ciudadanía, priorizando las personas que más necesidades tengan en función de baremos reales (económicos, familiares, otros). Se prefiere hablar de casuísticas y no de colectivos.
  - Tenemos derecho a tener acceso a una vivienda (y la Administración debe velar por ese derecho), pero en ningún caso tenemos derecho a que la Administración nos garantice la propiedad de una vivienda.
- El régimen en el que se ofrezca la vivienda **no puede ser a elección del demandado** sino que tiene que ir ajustado a las condiciones económicas presentes y futuras de cada persona y además en constante revisión. En este sentido, sería interesante que a la hora de **adjudicar las viviendas:**
  - Se fijaran criterios de idoneidad previos

- Se contemplará una rotación de las VPO de acuerdo a las necesidades de cada momento de los beneficiarios
- Existiera una política de alquiler, o alquiler con opción de compra en función de las previsiones de los demandantes-beneficiarios
- Se contemplaran **itinerarios de acceso a la vivienda** para el demandante. La gente necesita cambiar a lo largo de su vida. Por ejemplo, crear un comité de evaluación para evaluar cada 5 años, si se tiene derecho o no a continuar.
- Adaptar la oferta a la movilidad laboral, evitando padrones que impiden dicha movilidad.
- Cara a satisfacer el acceso a la vivienda (entendido como un derecho universal), no es posible tener una única política de vivienda. Habría que distinguir:
  - **Política para colectivos en riesgo de exclusión:** la Política de Vivienda es una parte de las políticas públicas para atender a estos colectivos (indispensable, pero no suficiente). Deben ser atendidos de forma prioritaria pero mediante un trabajo coordinado entre áreas (no es sólo darles una vivienda). Dar una vivienda a los que están en riesgo de exclusión social, no les excluye del riesgo.
  - **Políticas para facilitar el acceso a la vivienda.** La Administración está obligada a contemplar en sus políticas de vivienda a todos sus ciudadanos, atendiendo a:
    - La disposición y precio del suelo
    - Rehabilitación de viviendas (accesibilidad para personas mayores o con discapacidad, etc.)
    - Mejora de zonas degradadas y políticas de vivienda activa.
    - Políticas que promuevan el equilibrio territorial (ciudad vs. rural, etc.)
    - Se plantean políticas dirigidas a los jóvenes pero orientadas al alquiler.

## HACIA EL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA LORTZEKO BIDEAN

3) ¿ESTÁ DE ACUERDO CON LOS EJES ESTRATÉGICOS PROPUESTOS? ¿QUÉ OTROS PODRÍA INCLUIR?



- Los ejes son políticamente correctos pero excluyen al 80% de la población. Se echa en falta al ciudadano en general que no pertenece a ningún colectivo.
- Al ser tan generales, no se puede estar sino de acuerdo con los ejes propuestos, **aunque** se destaca la ausencia de los siguientes elementos:
  - Políticas de promoción de la vivienda en general y la libre en particular, como motor necesario que equilibre la oferta de vivienda protegida, incluyendo la actuación sobre los precios del suelo.
  - Revisar el marco regulador para facilitar que los Ayuntamientos puedan sacar suelo de forma más rápida y a unos precios más adecuados.



➤ En este sentido, se propone:

- Unir los ejes 1,3, 4 y 5 bajo un mismo epígrafe (**Política Social de Vivienda**) o poner “mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos que lo demandan” independientemente del colectivo que sea. Los ejes 1, 3, 4 y 5 se consideran fruto de una mera segmentación.
- Impulsar la rehabilitación dentro del eje 2 propuesto (no consume suelo y es más sostenible).
  - No se trata de construir más y más viviendas, sino de regenerar zonas degradadas en las ciudades/pueblos.
  - Impulsar la rehabilitación de vivienda rural.
  - En este apartado es importante la concreción de líneas y la contundencia administrativa.
- Reenfocar el eje 6, teniendo en cuenta la relevancia del papel de los Ayuntamientos como consecuencia del marco actual. Por ello se propone la siguiente formulación: “Reestructurar el papel de los Ayuntamientos” definiendo un marco de actuación que potencie su interés por la construcción de viviendas más asequible. En el Eje seis, se recalca la importancia de los ayuntamientos pero también la necesidad de que haya una armonía y flexibilidad para la movilidad laboral. Mayor cercanía a las necesidades reales.
- Incluir los siguientes ejes:
  - EJE: Replantear el marco legal actual (Ley del Suelo, etc.) para generar suelo con rapidez y poder así asegurar la viabilidad del plan propuesto. Para una buena política de vivienda, es necesaria una buena ley del suelo, un apoyo urbanístico concreto. El motivo es que el modelo vigente se sustenta bajo la premisa de que la vivienda libre es capaz de soportar los costes que la vivienda protegida no cubre. Dadas las circunstancias actuales y previsibles de futuro, dicha premisa es insostenible y por tanto es necesario acometer con urgencia una reestructuración del modelo si realmente se quiere hacer realidad el plan propuesto. Unificar criterios y políticas coordinadas con los ayuntamientos.
    - Es necesaria una nueva ley del suelo para que este no alcance cotas de valor del

70% del precio de la vivienda libre.

- Excesivo encarecimiento de la VIVIENDA LIBRE, derivado básicamente de la especulación del SUELO (ayuntamientos), y de los márgenes manejados por el sector de la PROMOCIÓN y CONSTRUCCIÓN. La diferencia tan elevada entre la oferta LIBRE y VPO hace que el mercado no resulte transparente y que no se autoregule.
- **EJE: Potenciar el régimen de alquiler y desarrollar un amplio parque de viviendas en este régimen a partir de la colaboración público-privada.**
  - Para ello, será necesario poner en marcha marcos que resulten atractivos para los inversionistas privados (ejemplo: posibilitar la desprotección de viviendas transcurridos 10-15 años en régimen de alquiler, con la consecuente generación de plusvalía, medidas fiscales ad-hoc, etc.).
  - Dimensionar el parque de alquiler necesario para atender las necesidades de la gran masa social, ya que sería un factor estabilizador en el mercado inmobiliario. El fomento del alquiler respeta además los “itinerarios” vitales de las personas y también promueve una mejor utilización de los recursos públicos (genera situaciones revisables).
  - Asimismo, falta de **cultura de ALQUILER** de la vivienda como estilo de vida, asociado además a otros aspectos (movilidad, etc...).
  - Trabajar en la movilización de la vivienda vacía
  - Parece que aún existe miedo a la vivienda social (vivienda en alquiler), porque con este tipo de vivienda, la Administración tiene que hacer frente a las posibles problemáticas que puedan surgir: impagos, problemas de convivencia con los vecinos, creación de guetos, etc.
- **EJE: Coordinación administrativa:**
  - En cuanto al equilibrio territorial, tener más en cuenta a las personas y a sus necesidades y menos al lugar
  - Habría que alinear la exclusión social con el resto de las políticas sociales, la exclusión no es un problema exclusivo de vivienda.
  - ¿Dónde encajaría la política fiscal? Es necesario incluir un la Política fiscal

como elemento que favorezca el acceso a la vivienda para la totalidad de la ciudadanía vasca, ya que ahora supone el 60% de la renta media, y es un exceso absoluto. Revisión del marco legal actual.

- La Administración debe desarrollar una Política de Vivienda sostenible (**sostenibilidad y garantizar la autonomía de accesibilidad**) que exige la coordinación de las Políticas públicas y de los agentes. Por ejemplo, no tiene sentido promover la construcción de unas viviendas si no se ofrece a esos ciudadanos servicios de transporte o sanitarios a su alrededor. También es necesario que se desarrolle el tejido empresarial allí donde se construyen viviendas si no queremos ir hacia un modelo de “ciudad dormitorio”.
- La Política de Vivienda tiene que tener un sentido, un sentido de ciudad-comunidad. No sólo se trata de construir, si no de analizar por qué, para qué y para quién realiza la Administración actuaciones en el ámbito de la vivienda.
- **EJE: Colaboración público-privada:**
  - Es necesario el fomento e impulso de los agentes privados de la vivienda, verdadero motor de la actividad de construcción y rehabilitación
  - Sin quitarle valor al aspecto social de la vivienda, es clave enfocar la vivienda como una actividad económica. Es necesaria atender la producción para que continúe siendo una actividad rentable incentivándola.
  - La Política de Vivienda también debería incluir el **fomento de la vivienda tasada**. No se está haciendo un uso inteligente de la Vivienda tasada para tapar el ‘gap’ existente entre las viviendas protegidas y las libres. Hay una gran mayoría social que queda fuera de los requisitos para acceder a una VPO pero que no puede llegar a comprar una vivienda libre.
  - Fomentar líneas como la eco-construcción

## HACIA EL PACTO SOCIAL POR LA VIVIENDA ETXEBIZITZAREN ALDEKO ITUN SOZIALA LORTZEKO BIDEAN

### PRINCIPALES IDEAS FUERZA

- Necesidad de **analizar y redefinir la demanda real**, y a su vez redireccionar la oferta a la vista de los resultados obtenidos.
- **Clarificar el término “Necesidad de Vivienda”**. Piden, por tanto, que el pacto no se base sólo en vivienda protegida, sino en el acceso a la vivienda en general
- **La Política de Vivienda también debe dirigirse a la “gran masa social”**:
  - A la hora de definir cuáles deben ser los primeros beneficiarios de la P<sup>a</sup> de Vivienda debería tenerse como criterio principal la renta disponible.
  - Hay que **identificar casuísticas, no colectivos**. Las políticas de vivienda se considera deben ir dirigidas a la ciudadanía vasca en general, atendiendo a sus **necesidades a lo largo de la vida**.
- **El alquiler frente al modelo de propiedad**:
  - Se plantea como una posible solución, aumentar el **parque de vivienda en alquiler** (gran parque público de vivienda en alquiler), entendiendo que el derecho natural no es la propiedad, sino el acceso a una vivienda. Se podría aportar **flexibilidad** al sistema mediante un gran parque de alquiler que sea gestionado por empresas de carácter mixto para estabilizar el mercado inmobiliario.
  - Se considera prioritario maximizar el **alquiler desde la administración, y estableciendo una rotación e itinerarios** de incremento de calidad, con tarifas tasadas, en función de la evolución de las personas, en número y en posibilidades económicas.
  - La Política de Vivienda tiene que tratar de garantizar el acceso a la vivienda de las personas que no tengan medios para ello, **primando el alquiler como instrumento de las actuaciones públicas a través de las viviendas protegidas**, de forma que se facilite la

- rotación.** Para el cálculo del precio de la Vivienda protegida se recomienda utilizar una baremación que permita así ajustarlo mejor en función de los ingresos y situación económica de los demandantes.
- Es necesario suprimir la calificación permanente y el sistema de derecho preferente. El sistema debe ser más flexible.
  - Se considera oportuno elaborar un estudio comparativo con otros países.
- Hay que **incidir en el precio del suelo y en la política del suelo**, que es el factor determinante en la carestía de la vivienda. La Administración debe hacer sobre todo hincapié en políticas del suelo (más que en políticas de vivienda). Hace falta que haya suelo disponible.
- Cuando se plantea el fomentar el alquiler hay que responder a una pregunta: ¿Por qué no es rentable hoy por hoy que un % de las promociones sea para alquiler? POR EL PRECIO DEL SUELO.
  - Se trata de actuar sobre el mercado de vivienda libre (sobre el precio del suelo en particular) que deberá servir de motor principal para la provisión de viviendas en propiedad a precios asequibles.
- La **Coordinación de políticas públicas y el sentido de las mismas es vital:**
- Alinear estrategias de vivienda con acción social.
  - Política fiscal que favorezca el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos
  - Redefinir el papel de los Ayuntamientos
  - Es necesario coordinar políticas públicas para que la P<sup>a</sup> de Vivienda tenga sentido (Transporte, Sanidad, AASS, Industria, etc.)
  - Importancia de una política planificadora, mirando hacia dentro de las ciudades y pueblos actuada en los centros en términos de rehabilitación activa.
- Las **medidas financieras** son consideradas, hoy por hoy, las políticas de Vivienda más eficaces.
- **Colaboración público-privada**, mediante, por ejemplo, la concertación público-privada entre la Administración y las empresas.

# AGENTES PARTICIPANTES EN LA JORNADA

- **AEGI PAIS VASCO**
- **ALOKABIDE**
- **ARABARRI**
- **ASOCIACION DE CONSTRUCTORES DE GIPUZKOA (ASCONGI)**
- **ASOCIACION DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE BIZKAIA(ASCOBI)**
- **ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANOS DE ÁLAVA**
- **ASOCIACION GOIZTIRI**
- **AYUNTAMIENTO DE GETXO**
- **BANCO SANTANDER**
- **BBK**
- **BBVA**
- **BYCAM**
- **CAJA VITAL**
- **CÁRITAS**
- **CCOO**
- **CENTRO ESTUDIOS REGISTRALES**
- **COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ÁLAVA**
- **COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA**
- **COLEGIO DE APAREJADORES DE ÁLAVA**
- **COLEGIO DE APAREJADORES DE BIZKAIA**
- **COLEGIO DE ARQUITECTOS VASCO NAVARRO**
- **COLEGIO DE REGISTRADORES DEL PAIS VASCO**
- **CONSEJO GENERAL DE LA JUVENTUD**
- **CONSTRUCCIONES EXISA**
- **CONSTRUCCIONES SUKIA**
- **DEBEGESA**
- **DELEGACIÓN DEL GOBIERNO ÁLAVA**
- **DELEGACIÓN DEL GOBIERNO BIZKAIA**
- **DELEGACIÓN DEL GOBIERNO GIPUZKOA**
- **DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA**
- **DIRECCION DE PLANIFICACION Y PROCESOS OPERATIVOS DE LA VICECONSEJERIA**
- **DIRECCION DE SUELO Y URBANISMO DE LA VICECONSEJERIA**
- **DIRECCION DE VIVIENDA, INNOVACION Y CONTROL DE LA VICECONSEJERIA**
- **DONOSTI AGINTZA**

- ENSANCHE XXI
- ESTRATEGIA EMPRESARIAL
- EUDEL
- FEDERACIÓN ASOCIACIÓN DE VECINOS VITORIA Y ALAVA
- FEDERACION ASOCIACIONES VECINALES DE BILBAO
- FUNDACION LABORAL SAN PRUDENCIO
- GPS-EUSKADI
- GPS-GESTION
- GRUPISOS
- HIRUKIDE
- IBERMÁTICA
- INMOBILIARIA ZORROZAURRE
- JAUREGUIZAR
- KIDETZA
- KONFECOOP
- KUTXA
- LA CAIXA
- LLANO REALTORS SL
- MENCAR
- ORUBIDE
- PARTIDO NACIONALISTA VASCO
- PARTIDO SOCIALISTA DE EUSKADI
- SEA - UNIÓN EMPRESARIOS ALAVESES
- SESTAO BERRI 2010
- SOCIEDAD ERRENTEGIBEL S.A.
- SOCIEDAD PÚBLICA DE GESTION DE VIVIENDAS EN ALQUILER
- SURBISA
- UGT
- UNION DE CONSUMIDORES DE EUSKADI
- UNIVERSIDAD DEL PAÍS VASCO
- UNION PROGRESO Y DEMOCRACIA (UPyD)
- VISESA
- VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO





