



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 8. GARANTIA DE LA FUNCIÓN SOCIAL DEL PARQUE DE VIVIENDA PROTEGIDA

8.1 OBJETIVOS GENERALES

- ❑ Intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de toda su vida útil.
- ❑ Mantener la apuesta contra el fraude en materia de vivienda protegida.
- ❑ Socializar el concepto de parque de vivienda protegida permanentemente calificado al servicio de las necesidades sociales presentes y futuras de la ciudadanía vasca.
- ❑ Mejorar el ajuste entre las características de las viviendas protegidas y las necesidades de los demandantes.

8.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Poner en valor las medidas ya adoptadas para evitar el fraude

- ❑ En el Plan Director 2002-2005 se han adoptado medidas muy relevantes para evitar el fraude en las promociones de vivienda protegida, destacando la utilización del sorteo como sistema de adjudicación de todas las promociones, la calificación permanente del régimen de protección oficial, el ejercicio del derecho de tanteo y retracto en todas las transmisiones de vivienda protegida, el control de las segundas y posteriores transmisiones, el papel de notarios y registradores, los visados en las Delegaciones Territoriales, la puesta en marcha de tareas de inspección del parque de vivienda protegida (y de sanción en los casos de irregularidad), o el propio fomento del régimen del alquiler y el derecho de superficie frente a la propiedad.
- ❑ Todos estos esfuerzos, además de todas aquellas medidas que se pongan en marcha en el contexto del Plan Director 2006-2009, han de ser convenientemente trasladados a la sociedad de forma que se conozcan y valoren los esfuerzos del Gobierno Vasco y del conjunto de instituciones para garantizar la función social y evitar el fraude en el parque de vivienda de protección pública.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Aumentar los esfuerzos para detectar y sancionar el fraude en la vivienda protegida, consolidando el actual servicio de inspección-sanción, publicándolo por completo y dotándolo de suficientes medios

- Sin embargo, todavía quedan importantes medidas a emprender, y el Gobierno Vasco desea reflejar en este Plan Director 2006-2009 su firme propósito de erradicar completamente el fraude en la vivienda protegida. Esta voluntad se verá reflejada a través del fortalecimiento del sistema de inspección y sanción del fraude.
- En el anterior Plan Director 2002-2005 se produjeron los primeros avances en la creación del servicio público de inspección de vivienda, avances que se consolidarán en el Plan Director de Vivienda 2006-2009 con la creación de un cuerpo de inspectores de vivienda protegida. A este objeto, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales también colaborará con otros agentes que puedan contribuir a mejorar la eficiencia de este servicio de inspección (agentes públicos municipales y autonómicos, compañías de servicios públicos y suministros domésticos, etc.).
- Por su parte, el capítulo sancionador se verá reforzado a través del nuevo régimen sancionador contemplado en la Ley de la Vivienda de próxima aprobación.

Estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que la persona superficiaria deba cumplir con determinadas condiciones sociales y económicas durante el uso de la vivienda protegida

- Se plantea la posibilidad de estudiar cambios en la regulación del derecho de superficie de forma que se pueda intensificar la función social del parque de vivienda protegida a lo largo de su vida útil. Entre otras cuestiones, se valora la conveniencia de modificar el derecho de superficie para introducir limitaciones a las condiciones de uso de viviendas protegidas por parte de las personas que las disfrutaban en derecho de superficie.
- En principio, únicamente se pensaría en casos verdaderamente ostentosos, ya que se valora positivamente la mejora de la posición económica de las personas que han accedido a una vivienda protegida como un elemento que introduce diversidad y consolida la integración social de las promociones protegidas en sus entornos.
- Se estudiará también la introducción de medidas similares y con el mismo fin para las Viviendas Protegidas cedidas en propiedad plena por los promotores privados y por los Ayuntamientos.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Por otra parte, también parece necesario el análisis de la regulación del derecho de superficie en otros de sus apartados, como pueden ser el del cálculo del valor (residual) de las viviendas sobre las que se ejerce el derecho de tanteo y retracto o el de la situación legal de los derecho superficiarios a medio y largo plazo.

Ampliar las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida y mejorar los mecanismos para su instrumentación

- Las posibilidades de cambiar de vivienda protegida se encuentran restringidas a circunstancias bastante excepcionales, excepción hecha de la opción de los adjudicatarios de una vivienda protegida en alquiler a seguir optando a una vivienda en régimen de derecho de superficie (cuando sus ingresos son suficientes para ello), y de las permutas de viviendas protegidas entre adjudicatarios de diferentes ámbitos geográficos.
- Sin embargo, se detecta la existencia de otro tipo de necesidades de cambio actualmente no cubiertas que, en atención al objetivo de garantizar la función social del parque de vivienda protegida, debieran tener algún tipo de respuesta por parte de las políticas públicas de vivienda (como el de las familias que aumentan significativamente de tamaño). Por este motivo, se prevé una ampliación de las posibilidades para la transición en el parque de vivienda protegida, y el desarrollo de procedimientos más estandarizados y fuera del ámbito de la excepcionalidad.