



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

EJE 2. PRESENCIA PREFERENTE DEL ALQUILER EN LA PROMOCIÓN DE VI-VIENDA PROTEGIDA¹⁵

2.1 OBJETIVOS GENERALES

- En relación con las políticas de alquiler, el Plan Director se plantea el objetivo global de aumentar la dimensión del parque permanente de vivienda protegida en alquiler, tanto a través del impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler como mediante el fomento de las medidas dirigidas a conseguir el alquiler de viviendas usadas a niveles de rentas protegidas.
- En términos más concretos se establece el objetivo de pasar de 7.660 a 19.160 inquilinos del parque de alquiler protegido, tal y como se recoge en el cuadro de objetivos.

Cuadro B.5 Objetivo de dimensionamiento del parque de alquiler protegido de la CAPV

(nº viviendas)

Año*	Parque alquiler Protegido**	Parque viviendas protegidas	Cuota parque alquiler %
2001	740	36.029	2%
2005	7.660	49.679	15%
2009	19.160	88.201	22%

* Datos a 31 de diciembre de cada año.

** Estas cifras incluyen las Viviendas Sociales y las VPO en Alquiler, las viviendas de Bizigune y los Alojamientos Dotacionales.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

- Complementariamente, las políticas de alquiler deben permitir que la estructura del parque de alquiler protegido tenga variedad en las condiciones de uso y disfrute de forma que se puedan atender tanto necesidades coyunturales como necesidades estructurales de vivienda.
- Este Plan afronta decididamente la problemática de la financiación de las actuaciones de alquiler, aportando nuevos instrumentos que pueden aumentar la eficacia y eficiencia de los recursos públicos en las políticas, incrementando así, *ceteris paribus*, el volumen de actuaciones.

¹⁵ Los contenidos de este eje deben analizarse en conexión con los del EJE 6, con el que guarda íntima relación.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro B.6 Objetivos de promoción en alquiler del Plan Director 2006-2009, por agentes*

	Número	%
GOBIERNO VASCO	4.550	54
Departamento	1.800	21
Alojamientos Dotacionales	1.200	14
Viviendas Sociales (parque permanente)	600	7
Alokabide	2.750	32
Viviendas Sociales (parque transitorio)	2.000	24
VPO (parque transitorio)	750	9
AYUNTAMIENTOS	2.950	35
Alojamientos Dotacionales	400	5
Viviendas Sociales (parque permanente)	800	9
VPO (parque transitorio)	1.750	21
PROMOTORES PRIVADOS	1.000	12
VPO (parque transitorio)	1.000	12
TOTAL ALQUILER	8.500	100

* Objetivos asumidos por el Gobierno Vasco y propuestos a los Ayuntamientos y a los promotores privados y subvencionados por el Gobierno Vasco.

Fuente: Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco.

2.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Diversificar y enriquecer los tipos de alquiler protegido: vivienda social, alojamientos dotacionales, VPO, etc.

- Como primera línea de actuación cabe mencionar el impulso de la promoción de otros tipos de vivienda protegida en alquiler. En los años precedentes, la promoción de vivienda protegida en alquiler se ha concentrado de forma muy importante en la figura de las viviendas sociales, así como en las VPO de Régimen General en alquiler. En este Plan Director, además de las tipologías citadas, también se pretende fomentar la promoción de otros tipos de alojamiento protegido como pueden ser los alojamientos dotacionales (ver siguiente línea de actuación para más información a este respecto).
- No obstante, la promoción de vivienda social y VPO en alquiler seguirá siendo una prioridad del Departamento y se mantendrán líneas de apoyo para que otras entidades, públicas y privadas, se incorporen en la oferta de esta tipología de viviendas.
- En la línea emprendida en el anterior Plan Director, el Departamento continuará facilitando operaciones de vivienda protegida en alquiler que puedan ser desarrolladas por Alokabide o por otras entidades públicas y privadas, ya que esta línea de actuación representa una de las claves esenciales en el conjunto de políticas del Departamento para el impulso del alquiler protegido de viviendas.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Impulsar un plan especial de alojamientos dotacionales para jóvenes y personas mayores

- Una línea de actuación estrechamente vinculada con la anterior, pero que merece la pena reseñar por su relevancia y por su aspecto innovador consiste en el lanzamiento de un plan especial de alojamientos específicamente dirigidos a personas jóvenes y a personas mayores.
- Los alojamientos dotacionales pueden resultar especialmente apropiados para estos colectivos que tienen necesidad de alquilar una residencia a un precio moderado, que no necesitan una superficie demasiado amplia, que pueden beneficiarse de compartir ciertos servicios con otros residentes y que además pueden tener en el futuro, en función de su periplo vital, necesidades residenciales diferentes de las actuales. Adicionalmente, en el caso de las personas mayores se atienden otras necesidades como todas las relacionadas con la accesibilidad y las derivadas de sus necesidades asistenciales.
- Este plan especial tratará de crear progresivamente una red de alojamientos en régimen de alquiler social, destinados a jóvenes y a personas con niveles de ingresos más bajos en general, y tomando siempre como primera referencia los municipios en los que puede haber mayor necesidad de este tipo de alojamientos. Para ello, la ley del suelo establece la obligación de reserva de suelo para la promoción de estos apartamentos dotacionales en municipios de más de 20.000 habitantes. Además, el Departamento impulsará directamente actuaciones sobre suelos equipamentales que se encuentran vacantes en la actualidad.

Revisión de las políticas de fomento del alquiler protegido

- Dentro del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se pretende fomentar la creación de dos tipos de parque de alquiler protegido: el Parque Público de Alquiler Protegido y el Parque Privado de Alquiler Protegido.
- El primero, el Parque Público de Alquiler Protegido queda integrado por los Alojamientos Dotacionales, las Viviendas Sociales y las Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad gubernamental o municipal. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:
 - La firma de un convenio con entidades financieras que permita financiar a largo plazo la promoción y explotación de este tipo de dotaciones públicas de alquiler;



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- La creación de redes de seguridad sufragadas por el Gobierno en relación al riesgo de tipo de interés y la reducción de los ingresos provenientes del alquiler;
- El ofrecimiento de la sociedad Alokabide como gestora de los parques de alquiler municipales.
- Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:
 - La adecuación de la superficie media de las viviendas a la naturaleza del alquiler;
 - Compartir el riesgo con los Ayuntamientos que decidan poner en marcha estos esquemas de alquiler público, a través de un esfuerzo inversor y financiero por parte de la Administración Local subvencionada;
 - La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;
 - La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.
- En cuanto al segundo, el Parque Privado de Alquiler Protegido, quedará compuesto de Viviendas de Protección Oficial en Alquiler de titularidad privada conveniadas con una Administración Pública. En relación a este parque el Gobierno Vasco pretende impulsar las siguientes medidas:
 - La firma de convenios ad hoc de fomento del alquiler con entidades privadas que implicarán el aporte de subvenciones por parte del Ejecutivo u otras medidas de fomento;
 - La licitación de suelos a través de la promoción concertada para el alquiler de vivienda protegida;
 - Un método de fijación de los alquileres protegidos que elimine la incertidumbre de los promotores privados de vivienda protegida en alquiler, sin desvincular de forma total los alquileres de los ingresos de los inquilinos.
- Como contraprestación a estas medidas de fomento el Gobierno Vasco exigirá:
 - La adecuación de las superficies medias de las viviendas a la naturaleza del alquiler;
 - La garantía de las cuantías de alquiler fijadas para los inquilinos por parte del Gobierno Vasco;
 - La adjudicación de estos alquileres a través de Etxebide.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Promover la cooperación con otros agentes promotores de vivienda protegida en alquiler y consolidar Alokabide como gestor de referencia del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi

- El Gobierno Vasco revisará las líneas de ayudas para la promoción y compra de viviendas para su puesta en alquiler, con el fin de que el mayor número de entidades públicas y privadas puedan incorporarse a este tipo de actuaciones.
- A estos efectos, se contemplarán soluciones específicas para cada tipología de alojamientos en alquiler: VPO, viviendas sociales y alojamientos dotacionales.
- Además, en el contexto del Plan Director de Vivienda 2006-2009 el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales ofertará a todos los agentes públicos y privados que se involucren en políticas de alquiler la posibilidad de que sus parques de viviendas sean gestionados por Alokabide, descargando así a las citadas entidades de la parte más compleja de una política de alquiler. Como consecuencia de este compromiso, de sus propias promociones y de la gestión de las viviendas del Departamento, es previsible que Alokabide llegue a gestionar al finalizar el periodo no menos de 10.000 viviendas, con lo que se consolidará como la primera gestora del parque de viviendas y alojamientos en alquiler de Euskadi, y una de las mayores del Estado español.
- La gestión de un amplio parque de vivienda protegida en alquiler requiere un mayor grado de coordinación entre los agentes, particularmente para poder atender satisfactoriamente las necesidades que se pueden plantear desde un punto de vista de la integración social. De tal forma, en algunos casos la necesidad de vivienda forma parte de un conjunto de necesidades más amplias que no pueden ser resueltas simplemente a través de la adjudicación de una vivienda, sino que requieren un proceso de acompañamiento social.
- Para dar respuesta a esta necesidad Alokabide se dotará de un equipo de apoyo social, que garantice la adecuada inserción de las familias en sus comunidades y el mantenimiento de las normas de convivencia. La actuación de este equipo se desarrollará en estrecha colaboración con el Departamento y con las entidades propietarias de las viviendas.
- Finalmente, hay que señalar que también se estudiará el uso de otros regímenes diferentes a la propiedad como pueden ser el usufructo, el derecho de habitación o el derecho de uso, por ejemplo, en determinados casos. En concreto, se estudiará la puesta en marcha de iniciativas de viviendas compartidas para uso preferente de jóvenes.
- El modelo de gestión del Plan coloca a Alokabide como el gestor central del parque público de alquiler, potenciando con sistemas de acompañamiento social su actividad en la configuración y mantenimiento de un patrimonio público de viviendas en alquiler.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

Identificar nuevos modelos de financiación para viviendas en alquiler

- Las políticas públicas de alquiler social chocan en muchas ocasiones con la dificultad de disponer a precios asequibles de la financiación necesaria para acometerlas.
- Por ello en el marco del Plan Director de Vivienda 2006-2009 se tratará de involucrar aún más al sistema financiero en la promoción de vivienda protegida para su alquiler. Para ello, por periodos de tiempo más amplios que los actuales y con superficies medias de las viviendas más bajas que las presentes, se estudiarán fórmulas que permitan alargar los plazos de la financiación o incorporen mayores periodos de carencia, de modo que se acompasen mejor los retornos por las rentas de los inquilinos con los gastos financieros.
- A través de medidas como las descritas y análogas lo que se pretende es incrementar el grado de implicación de las entidades financieras en el apoyo a las operaciones de alquiler protegido, así como, a igual gasto público, incrementar el número de disponibilidades de alquiler protegido como consecuencia del incremento de años de utilización del equipamiento construido, así como del mejor reparto de la carga financiera en un mayor periodo de tiempo.