



Resolución de la directora de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda por la que se somete a consulta previa a la ciudadanía la elaboración de una nueva disposición de carácter general que regule el registro de solicitantes de vivienda y los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección social, viviendas tasadas de régimen autonómico y alojamientos dotaciones.

El Departamento de Vivienda y Agenda Urbana considera oportuna la elaboración de una nueva disposición de carácter general con el objetivo de modificar la normativa vigente reguladora de Etxebide, registro de solicitantes de vivienda, y los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección social, viviendas tasadas de régimen autonómico y alojamientos dotaciones.

El artículo 11 de la Ley 6/2022, de 30 de junio, del Procedimiento de Elaboración de las Disposiciones de Carácter General, establece que el órgano o centro directivo promotor de la tramitación de la disposición de carácter general recabará en consulta pública, con carácter previo a la redacción de las propuestas de textos jurídicos normativos, la opinión de la ciudadanía.

Mediante la presente resolución se da cumplimiento a lo dispuesto en dicho precepto y se invita expresamente a la ciudadanía a pronunciarse acerca de la información relativa a la necesidad y oportunidad de aprobar la norma, sus objetivos, los problemas que pretende solucionar y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Primero. Necesidad y oportunidad de su aprobación.

La dificultad de acceso a una vivienda digna y adecuada en Euskadi, que incide en un crecimiento exponencial del número de personas solicitantes hoy en día en Etxebide, requiere adaptar los instrumentos reglamentarios de inscripción, baremación y adjudicación de vivienda protegida a una realidad social más compleja, en la que conviven situaciones de vulnerabilidad severa con una creciente dificultad de acceso para rentas medias y trabajadoras.

El sistema vigente de adjudicación mediante baremación otorga, de forma coherente con la finalidad social de la política pública de vivienda, una ventaja relevante a las rentas más bajas. No obstante, la evolución del mercado libre de compraventa y alquiler ha situado fuera del alcance de amplias capas de las clases medias y trabajadoras el acceso a una vivienda adecuada, lo que aconseja introducir mecanismos que, sin desproteger a quienes se encuentran en mayores situaciones de necesidad, permitan también atender a unidades convivenciales con ingresos intermedios que acreditan demanda real de vivienda protegida.

Asimismo, la experiencia acumulada en la gestión de alojamientos dotacionales aconseja consolidar un modelo de apartamentos intergeneracionales que combine el apoyo a la emancipación juvenil con soluciones habitacionales adecuadas, accesibles y acompañadas para personas mayores autónomas. Para que los alojamientos destinados a jóvenes cumplan efectivamente su función de programa de



emancipación, resulta necesario asegurar que las personas adjudicatarias dispongan de una base mínima de ingresos que les permita generar ahorro durante el periodo máximo de estancia, manteniendo en paralelo la oferta de vivienda social para las unidades convivenciales con menores niveles de renta.

Por otra parte, la situación de emergencia habitacional y la necesidad de optimizar el parque de vivienda protegida aconsejan recuperar mecanismos que permitan una mejor adecuación entre las características de las viviendas disponibles y las necesidades de las unidades convivenciales, especialmente en aquellos supuestos en que familias previamente adjudicatarias han visto modificada su composición y requieren una superficie residencial mayor.

Finalmente, se estima conveniente revisar determinados criterios de funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales, en particular la valoración de la antigüedad de la inscripción y los efectos derivados del cambio de preferencia entre las modalidades de alquiler y compra, con el fin de reconocer adecuadamente la permanencia, el arraigo y la trayectoria de las personas inscritas.

Segundo. Objetivos.

El objetivo general de la disposición proyectada es mejorar la eficacia, equidad y capacidad de respuesta del sistema de inscripción y adjudicación de Etxebide, reforzando su adecuación a la realidad actual de la demanda de vivienda protegida en Euskadi.

De forma específica la norma pretende:

- Modificar el actual sistema de cupos para poder adaptar el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas a la nueva realidad de la demanda. Del mismo modo, reformar los criterios de baremación para encajarlos con el resto de las modificaciones propuestas.
- Establecer un subcupo que reserve el 30% de las viviendas de cada promoción a unidades convivenciales con ingresos anuales comprendidos, con carácter general, entre 20.000 y 46.000 euros, al objeto de facilitar el acceso a la vivienda protegida de rentas medias y trabajadoras que quedan sistemáticamente desplazadas por el actual sistema de baremación.
- Desarrollar y consolidar un modelo de alojamientos dotacionales intergeneracionales, destinando una parte de los apartamentos a jóvenes menores de 36 años vinculados a programas de emancipación y otra parte a personas mayores autónomas.
- Exigir, para el cupo de jóvenes menores de 36 años en alojamientos dotacionales, unos ingresos mínimos equivalentes al salario mínimo interprofesional y unos ingresos máximos de 46.000 euros, favoreciendo que la estancia temporal y rotatoria permita la generación de ahorro y una posterior transición hacia otras soluciones habitacionales.
- Rebajar de 70 a 65 años la edad mínima exigida para el acceso de personas mayores autónomas a los alojamientos dotacionales que se determinen, vinculando, en su caso, dicho acceso a la cesión obligatoria de sus viviendas en propiedad al programa Bizigune de mediación pública en el mercado del alquiler, en los términos que reglamentariamente se establezcan.
- Recuperar y desarrollar un mecanismo que permita adjudicar vivienda protegida a unidades convivenciales que ya dispongan de vivienda en propiedad, siempre que asuman el compromiso de entregar o poner a disposición la vivienda anterior en caso de resultar adjudicatarias, con el objetivo de favorecer la adecuación entre necesidades familiares y superficies habitacionales.

- Modificar los criterios de baremación dando mayor relevancia a la antigüedad de las solicitudes en el Registro de Solicitantes de Vivienda protegida y alojamientos Dotacionales, con el fin de no limitar la puntuación a partir de un número de años y con ello dotar de más peso a los criterios de permanencia y arraigo de las personas demandantes.
- Evitar que el cambio de preferencia entre las modalidades de alquiler y compra suponga la pérdida total de los puntos acumulados por antigüedad, siempre que la persona o unidad convivencial mantenga la nueva modalidad durante un periodo mínimo de tres años.

Tercero. Problemas que pretende solucionar.

La disposición proyectada pretende abordar, en primer lugar, la insuficiente capacidad del sistema actual para atender la realidad diversa de las solicitudes del registro de Etxebide, ampliando el espectro de ingresos de las unidades convivenciales, de manera que otros factores de ponderación no excluyan sistemáticamente a quienes hoy por hoy tienen importantes dificultades de acceso a la vivienda sin entrar dentro de los colectivos considerados vulnerables.

En segundo lugar, se trata de corregir disfunciones detectadas en el acceso a determinados alojamientos dotacionales para jóvenes, cuando la ausencia de una base mínima de ingresos dificulta que la estancia temporal cumpla su finalidad de emancipación progresiva y generación de ahorro suficiente para afrontar, transcurrido el periodo máximo de permanencia, una nueva solución residencial.

En tercer lugar, la modificación pretende favorecer soluciones intergeneracionales que permitan a personas mayores autónomas acceder a recursos alojativos adecuados y accesibles, dotados de acompañamiento y mediación, al tiempo que, en su caso, sus viviendas se incorporan a la oferta de alquiler protegido mediante el programa Bizigune.

En cuarto lugar, se pretende facilitar una gestión más eficiente del parque de vivienda protegida, posibilitando que unidades convivenciales con vivienda previa puedan acceder a una vivienda más adecuada a sus necesidades cuando entreguen o pongan a disposición la vivienda anterior, evitando situaciones de inadecuación sobrevenida entre tamaño familiar y superficie disponible.

Así mismo, se establecerán las consecuencias sobre el registro de Etxebide de las unidades convivenciales adjudicatarias de una Vivienda protegida en caso de incumplimientos contractuales como impagos de renta y de destrozos graves en la vivienda adjudicada.

Finalmente, la disposición busca mejorar la percepción de justicia y continuidad del sistema de Etxebide, reconociendo de forma más adecuada la antigüedad en la inscripción y evitando penalizaciones desproporcionadas cuando las personas demandantes modifican, por razones sobrevenidas o de proyecto vital, su preferencia entre alquiler y compra.

Cuarto. Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

No se aprecian alternativas regulatorias y no regulatorias suficientes para alcanzar los objetivos descritos, en la medida en que las cuestiones planteadas afectan a requisitos de acceso, cupos, criterios de baremación, procedimientos de adjudicación y efectos jurídicos de la inscripción en Etxebide, materias que requieren modificación normativa expresa.

RESUELVO

Primero. Someter a trámite de consulta previa a la ciudadanía, por un plazo de quince días hábiles a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio, la elaboración de una nueva disposición de carácter general que tenga por objeto modificar la normativa vigente reguladora de Etxebide, registro de solicitantes de vivienda y los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección social, viviendas tasadas de régimen autonómico y alojamientos dotaciones.

Segundo. Publicar la presente resolución mediante anuncio en el Tablón de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, invitando a la ciudadanía a formular las observaciones, propuestas o alegaciones que estime oportunas a través de los canales de interacción habilitados en el procedimiento, tanto electrónicos como, en su caso, presenciales.

DIRECTORA DE PLANIFICACIÓN Y PROCESOS OPERATIVOS DE VIVIENDA